



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

익산시 구도심의 빈집 형성에 관한 연구

-중앙동을 중심으로-

2015년 8월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과 도시및지역계획전공

오 승 훈

국문초록

우리나라의 여러 지방중소도시들은 인구와 산업 구조 등의 변화로 도시 성장이 정체되거나 쇠퇴를 겪어왔다. 그럼에도 불구하고 신시가지 건설 등 외연적 도시 확장 정책으로 인해 지방중소도시의 구도심에는 공동화 현상이 심각하게 나타나고 있다. 이는 구도심의 빈집 증가를 통해서 확인할 수 있다.

본 연구는 이러한 현상이 대표적으로 나타나는 지역인 전라북도 익산시 구도심을 연구의 대상지로 선정하여 빈집 형성 과정과 분포 특성을 조사·분석하고자 하였다.

익산시 구도심의 빈집은 다양한 요인들이 복합적으로 작용하여 형성되는 것으로 볼 수 있다. 빈집 형성 과정을 살펴보면, 택지개발과 함께 공공기관 등 주요시설이 신시가지로 이전하고, 영화관, 백화점 등 집객 시설의 신시가지 신규 출점으로 인해 구도심 동종 집객 시설이 경쟁력 상실하고 폐업하면서 이들 시설들을 수용했던 부동산이 빈 상태로 방치되었다. 주요·집객시설의 점적 유희는 주변 상권 고객 감소로 이어져 음식점과 소매점 등 소형 점포의 연쇄 폐업으로 이어졌고, 빈집 발생이 더욱 증가하였다. 이는 구도심의 빈집 증가가 기존 시가지에 대한 고려 없이 무분별하게 신시가를 확장한 것이 주된 원인임을 말해준다. 소비·생활 문화의 변화, 물리적 노후화도 빈집 증가의 원인이다. 주거용 빈집의 경우 거주자가 사망하거나, 자녀의 부양으로 인해 부동산이 방치되면서 발생하는 것으로 나타났다. 이러한 빈집 발생의 증가는 구도심의 근린 환경에 생활불편, 미관 저해, 범죄 발생 증가, 지역 평판 저하, 부동산 가격 하락 등의 부작용을 야기하는 것으로 나타났다.

빈집은 적절한 활용을 통해 근린 환경에 부정적인 영향을 주는 존재에서 벗어나 지역 재생의 촉진재로서의 역할을 수행할 수 있을 것이다. 따라서 빈집의 분포 특성과 구도심 재생 가능성을 연계하여 다양한 빈집

의 활용 방안을 모색할 필요가 있다. 이를 위해서는 빈집에 대한 사회적 시스템 구축이 중요하다. 빈집 발생지에 대한 사회적 관심도를 높이고, 빈집과 관련한 기금 마련과 정책적 지원의 당위성을 사회적으로 용인할 수 있는 풍토를 조성하는 것도 필요하다. 빈집 관리를 체계적으로 수행할 수 있는 공공과 민간, 중간 단체 등의 근린 관계망 또한 공고해져야 할 것이다.

향후 본 연구를 계기로 지방중소도시의 빈집에 대한 관심이 증가하고 관련 연구와 정책들이 활발히 논의되기를 기대한다.

◆ 주요어 : 빈집, 구도심 쇠퇴, 지방중소도시, 익산시

◆ 학 번 : 2013-22001

<목 차>

I. 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	3
2. 연구의 범위	3
1) 내용적 범위	3
2) 공간적 범위	4
3. 연구의 방법	6
1) 문헌연구	6
2) 공간분석	6
3) 정성적 연구	7
4. 연구의 흐름도	9
II. 기존연구의 고찰	10
1. 이론적 배경	10
1) 주요 개념 및 정의	10
2. 선행연구 고찰	13
1) 빈집과 도시 재생에 관한 연구	13
2) 중소도시 쇠퇴지역에 관한 연구	15
3) 익산시에 관한 연구	17

3. 선행연구와의 차별성	18
1) 선행연구와의 관계	18
2) 기존연구와의 차별성	19
Ⅲ. 익산시 구도심 빈집 분포 특성	20
1. 익산시 도시 변화와 구도심 쇠퇴	20
1) 익산시 개요	20
2) 익산시 도시 변천과 쇠퇴	21
3) 중앙동 쇠퇴	26
2. 구도심 빈집 분포 현황 및 특성	30
1) 대상지 현황	30
2) 중앙동 빈집 현황	35
3. 빈집 형성 과정	48
1) 주요시설 이전에 따른 빈집 발생	49
2) 상권 쇠퇴에 따른 부동산 방치	55
3) 사양 업종 점포의 폐점	64
4) 물리적 환경 및 시설 노후화	68
5) 신시가지 상권 진출 과정	69
6) 노후 불량 주거지 빈집 발생	72
4. 빈집이 주변 환경에 미치는 영향	77
1) 악취·분진발생 등 생활불편	78
2) 도시미관 저해	79

3) 범죄 발생 증가로 방범 불안	80
4) 주변 평판 저하 및 부동산 가격 하락	80
5. 소결	82
1) 익산시 도시 구조 변화와 구도심 쇠퇴	82
2) 중앙동 빈집 분포 현황	82
3) 빈집 형성 원인 및 과정	83
4) 빈집이 주변 환경에 미치는 영향	85
IV. 빈집 관련 정책 및 재생 사업	86
1. 국내 빈집 관련 조례 및 정책	86
1) 조례 및 정책	86
2) 빈집정보 데이터 구축	88
2. 익산시 구도심 재생 관련 사업	89
1) 중앙동 특화거리 조성사업	89
2) 평화지구 주거환경개선사업	90
3) 문화예술의거리 조성사업	91
4) 익산문화재단	92
3. 정책 및 사업의 시사점	95
V. 결론	97
1. 요약	97
2. 연구의 시사점	99

■ 참고문헌	101
■ Abstract	104
■ 부록	107

<표 차례>

<표 1> 설문조사·인터뷰 현황	8
<표 2> 익산시 인구변화	26
<표 3> 익산시 연평균 인구변화율	26
<표 4> 중앙동 인구 변화	27
<표 5> 익산시 노령 인구 비율 변화	28
<표 6> 중앙동 종사자 및 사업체 수 변화	29
<표 7> 익산시 종사자 및 사업체 수 변화	29
<표 8> 대상지 일반 현황	33
<표 9> 중앙동 빈집 현황	36
<표 10> 주거·비주거에 따른 빈집 분류	37
<표 11> 비주거용 빈집의 용도별 분류	38
<표 12> 대상지 구역별 빈집 분포 특징	44
<표 13> 주거용 빈집의 물리적 특성	45
<표 14> 빈집-겸용·비주거의 물리적 특성	46
<표 15> 빈집 형성 단계에 대한 주민들의 인식 설문조사 결과	49
<표 16> 빈집 가-1 현황	51
<표 17> 빈집 가-2 현황	53
<표 18> 빈집 나-1 현황	56
<표 19> 빈집 나-2 현황	59
<표 20> 빈집 나-3 현황	60
<표 21> 세부 연구 대상지 '나'의 공실 증가 현황	61

<표 22> 빈집 나-4 현황	62
<표 23> 익산시와 중앙동의 점포임대시세	62
<표 24> 중앙동과 영등동의 주요·집객시설/브랜드지수 현황	63
<표 25> 빈집 다-1 현황	66
<표 26> 빈집 다-2 현황	67
<표 27> 빈집 다-3 현황	69
<표 28> 빈집 라-1 현황	74
<표 29> 빈집 라-2 현황	75
<표 30> 주거용 빈집 개·보수 필요에 관한 설문조사 결과	76
<표 31> 빈집이 주변 환경에 미치는 영향 주민 설문조사 결과	77
<표 32> 국내 빈집 관련 조례 및 정책	88
<표 33> 익산문화재단 사업 내용	93

<그림 차례>

<그림 1> 익산시의 위치	5
<그림 2> 연구의 흐름도	9
<그림 3> 익산시의 행정구역	20
<그림 4> 이리역 폭발사고 (1977)	21
<그림 5> 익산시 변천 과정-1	23
<그림 6> 익산시 변천 과정-2	24
<그림 7> 익산시의 인구 변화	25
<그림 8> 중앙동의 인구 변화	27
<그림 9> 익산시 노령 인구 비율 변화	28
<그림 10> 익산시 종사지 및 사업체 수 연간 변화율	30
<그림 11> 대상지 구역 및 토지이용	31
<그림 12> 대상지 현황-1	33
<그림 13> 대상지 현황-2	34
<그림 14> 대상지 빈집 분포 현황	36
<그림 15> 대상지 주거·겸용·비주거별 빈집 분포 현황	37
<그림 16> 대상지 비주거용 빈집의 용도별 현황	39
<그림 17> 대상지 공실 분포 현황	41
<그림 18> 빈집의 물리적 특성 현황	47
<그림 19> 세부 연구 대상지 '가'의 변화	50
<그림 20> 신시가지의 공공기관 신청사	52
<그림 21> 기업 이전으로 공실이 발생한 빌딩	53

<그림 22> 세부 연구 대상지 '나'의 변화	57
<그림 23> 세부 연구 대상지 '나'의 변화	58
<그림 24> 세부 연구 대상지 '나'의 공실 증가 현황	61
<그림 25> 세부 연구 대상지 '다'	64
<그림 26> 영등동 신시가지 집객시설 진출	70
<그림 27> 세부 연구 대상지 '라'	73
<그림 28> 빈집이 주변 환경에 미치는 영향	77
<그림 29> 생활불편을 야기하는 방치된 빈집	78
<그림 30> 도시미관을 저해하는 방치된 빈집	79
<그림 31> 주변 환경에 악영향을 미치는 빈집	81
<그림 32> 중앙동 특화거리 조성사업	89
<그림 33> 평화지구 주거환경개선사업 조감도	90
<그림 34> 익산문화재단	92
<그림 35> 빈집 문화예술 거점 활용 사례	93
<그림 36> 문화예술의거리와 빈집 활용 거점	94
<그림 37> 익산시 구도심 빈집 형성 과정 종합	99

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구의 배경

지난 20여 년 동안 우리나라의 여러 지방중소도시들은 쇠퇴해왔다. 이는 인구감소와 고용감소, 고령화 등을 고려하면 자연스러운 현상으로 볼 수 있다. 미국, 영국, 독일, 일본 등 선진국들도 지방중소도시들도 이러한 현상을 겪어왔으며, 도시 쇠퇴를 어느 정도 인정하면서 도시 재생을 위해 빈집 활용 등을 포함한 다양한 논의가 진행되어왔다.

일본에서도 도시 빈집이 증가하고 있다는 언론보도를 심심찮게 접할 수 있다. 일본 총부성에 따르면 2013년 일본 전역에 분포하는 빈집의 수는 820만 호로 전체 주택의 13.5%에 해당한다.¹⁾ 5년 전인 2008년에 비해 빈집은 63만 호가 증가했으며, 이런 추세라면 2023년에는 전체 주택의 21%가 빈집이 될 것이라고 한다. 이러한 빈집 증가 현상은 일본 사회의 급속한 고령화와 관계가 있다. 이러한 변화에 대응하기 위해 일본에서는 10여 년 전부터 이미 빈집을 체계적으로 관리하려는 시도가 이루어지고 있다. 현재 일본에서는 350여 개가 넘는 지자체들이 빈집 관련 정책과 조례를 만들어 운영하고 있다.

2010년 우리나라 빈집 수는 793,848호이다.²⁾ 전체 주택의 5.72%로 일본에 비하면 현저히 낮은 수준이지만, 5년간 빈집은 66,034호 증가했다. 일본사회를 닮아가는 우리나라의 사회 변화상을 고려해볼 때 빈집 문제에 대한 경각심을 불러일으키는 대목이다. 이미 우리나라의 여러 지방중소도시들은 구시가지 쇠퇴지역의 빈집 증가가 현실로 다가왔다고 볼 수 있다.

1) 이코노미스트 기사(2014.12.29), '일본의 빈집 증가, 한국의 우울한 미래'

2) 국가통계포털 주택총조사(2010)

그러나 우리나라 지방중소도시 지방자치단체들은 최근까지도 해당 도시가 계속 성장할 것이라는 가정 하에 도시계획정책을 수립해왔으며, 이에 따라 도시계획은 주로 기존 시가지 외곽에 택지를 공급하고 인프라를 구축하는 등 신시가지 건설하는 것에 집중되었다. 도시가 성장하기 위해서는 다른 지역으로부터 인구 유입과 고용 증가가 필요하지만 이는 현 상황을 고려했을 때 대부분의 지방중소도시에서 기대하기 힘들다. 오히려 새로운 시가지 건설은 한정된 도시 내 인구와 산업을 구도심에서 신시가지로의 이동시키는 제로섬 게임(Zero-sum game)의 양상을 보이고 있다. 신시가지와 비교해 상대적으로 낙후된 구도심의 주택가에는 빈집 발생이 증가하고 있으며, 기존 상업지역은 상권으로서 경쟁력을 잃고 공실률이 높거나 버려진 건물이 늘어나고 있는 추세이다.

이러한 현상이 발생하는 대표적인 도시로 전라북도 익산시를 들 수 있다. 익산역을 중심으로 하는 익산시 구도심은 과거 전라북도에서 손꼽히는 변화가였다. 그러나 1990년대 후반부터 시작한 시 외곽의 대규모 택지개발사업으로 아파트 단지가 들어서고 관공서 등 주요시설이 잇따라 이전하면서 구도심은 쇠퇴하기 시작하였다. 신시가지의 인구는 꾸준히 증가하였지만 구도심 일대의 인구는 급속하게 줄어들었다. 한정된 인구와 주요시설들이 대거 신시가지로 이동하면서 이들이 떠난 구도심은 인구감소, 고령화, 슬럼화를 겪게 되었고 주거환경은 열악해졌다. 상권은 경쟁력을 잃고 붕괴해 구도심 변화가에도 빈집이 즐비하고 있다.

그러나 해당 지방자치단체는 여전히 팽창 위주의 도시계획정책에서 벗어나지 못하고 있는 실정이다. 현재 약 30만 명 정도의 인구 규모를 가지고 있는 익산시는 2025년 인구 예측치를 42만 명으로 설정하였다. 이는 인구를 유입할 특별한 요인이 없는 시의 현재 상황을 고려했을 때 잘못된 예측이라고 볼 수 있다. 시는 인구 예측치에 따라 현재 서부 외곽지역에 택지개발지구를 계획 하는 등 여전히 성장 위주의 도시개발을 추진 중에 있다. 최근 들어 익산시는 역세권 개발과 맞물려 구도심 활성화

화를 시도하고 있으나, 구도심에 방치된 빈집, 빈 건물의 관리 및 활용에 대한 고려는 미흡하다.

2) 연구의 목적

따라서 본 연구의 목적은 쇠퇴하는 지방중소도시로서 대표 지역인 익산시를 연구의 대상지로 선정하고, 익산시의 구도심의 빈집의 형성 과정과 분포 특성을 조사·분석하는 것이다. 구체적으로는 다음의 목적을 가진다.

익산시 구도심의 빈집 형성 과정과 분포 특성을 조사·분석한다.

익산시 구도심은 익산역을 중심으로 성장해왔다. 그러나 2000년대 이후 급격한 구도심 공동화가 진행되어왔다. 신시가지 개발과 산업 쇠퇴 및 인구 정체, 낙후된 환경 등 복합적인 요인들이 작용했을 것으로 판단한다. 본 연구에서는 이러한 과정을 구도심의 빈집에 초점을 맞추어 설명하고자 한다. 구도심의 빈집 형성 과정과 분포 특성을 분석하는 것이 본 연구의 첫 번째 목적이다.

2. 연구의 범위

1) 내용적 범위

도시에는 다양한 유휴공간이 존재한다. 국·공유시설, 빈집, 빈 점포 등으로 유휴공간을 분류할 수 있으며 건물과 건물 사이, 혹은 사용되지 않고 있는 공간도 도시 내에서 찾을 수 있는 빈 공간이다.³⁾ 본 연구에서는 내용의 대상이 되는 빈집을 ‘일정 기간 동안 점유되어 이용하지 않

은 건축물'로 정의한다. 이는 주택으로서 빈집뿐만 아니라 일정 기간 동안 점유되어 이용하지 않은 모든 건축물을 포괄한다. 구도심 공동화는 주택에 한정되어있는 것이 아니라 비어있거나 공실률이 높은 비주거용 건물과도 밀접한 관련이 있다고 볼 수 있다. 또한 주거용과 비주거용에 따라 차후 활용방안도 달라질 수 있다. 따라서 본 연구에서는 보다 포괄적인 범위에서 비어있는 건조 건축물을 빈집으로 규정하고자 한다.

2) 공간적 범위

익산시 는 구도심 쇠퇴를 겪고 있는 대표적인 지방중소도시이다. 익산시 구도심에는 최근 몇 년 사이 방치된 빈집이 늘어나고 있는 추세이다. 이는 대부분의 지방중소도시들이 겪고 있는 보편적인 문제이며 익산시의 상황은 이를 대변한다고 볼 수 있다.

익산시는 호남지역 철도교통의 중심지이며 전라북도의 대표도시인 전주와 군산 중간에 위치하고 있다. 미륵사지 등 백제와 관련된 문화 자원 등이 다수 존재하는 곳이기도 하다. 보석가공산업과 국가식품클러스터, 농업 등의 산업 경쟁력도 가지고 있다. 구도심 지역에서 지역 주체들의 자생적인 관계망이 형성되고 있다는 점 또한 지역 내 빈집의 활용 가능성을 연구하는데 사례가 될 수 있다. 익산시가 가지고 있는 내·외적으로 상황과 함께 중소도시가 겪고 있는 구도심 쇠퇴와 빈집 문제를 생각해 볼 수 있다.

따라서 본 연구는 쇠퇴하는 지방 중소도시의 구도심에 산재해있는 빈집 형성 과정과 특성에 대해 연구할 대상지로 전라북도 '익산시'를 설정하고자 한다.

3) 임유경 외(2013), "근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구", 「아우리 브리프」, 건축도시공간연구소, 77, p3

익산시의 구도심은 익산역을 중심으로 하는 구시가지의 중심 지역이다. 구도심을 규정하는 방법은 설정 기준에 따라서 달라질 수 있다. 일반적으로 전통적 상업지역인 중앙동과 인화동, 기존 주거지역인 평화동과 남중동 일대를 익산시의 구시가지로 볼 수 있다. 본 연구에서는 명확한 데이터 사용 등 연구의 편의를 고려하여 구시가지의 행정동⁴⁾ 중 하나인 ‘중앙동’을 익산시 구도심 대상지로 설정하였다. 중앙동은 익산역을 포함하고 있으며 상업지역과 주거지역의 특성을 가지고 있는 구역이기도 하다. 따라서 다양한 유형의 빈집 분포 특성을 파악할 수 있는 적절한 대상지로 볼 수 있다.

<그림 1> 익산시의 위치



4) 행정동: 국가가 행정운영의 편의를 위해 설정하는 행정구역. 주민수의 증감에 따라 설치하거나 폐지할 수 있음

3. 연구의 방법

1) 문헌연구

문헌자료 및 통계자료를 통해 지방중소도시의 구도심 쇠퇴와 빈집에 대한 이론을 정립하고, 빈집, 빈 건물, 유휴공간 등 선행연구가 규정한 개념을 검토하였다.

본 연구의 대상 공간인 익산시 구도심을 행정 단위로 구분하여 통계 데이터 등 자료수집·분석하였다.

익산시 구도심의 빈집 형성 과정과 유형을 정리하고 분석하였다. 지방자치단체의 보도자료 및 업무추진계획 등 관련 정책 자료를 참고하였다.

빈집 활용 가능성을 확인하는데 국내외 정책과 관련 법제도, 선행연구와 보고서, 언론 보도 등을 수집하고 검토하였다. 외국 도시의 구도심 재생 사례를 살펴보고 이 중에서 빈집 활용과 관련된 내용을 참고하였다.

2) 공간분석

익산시 구도심의 빈집 현황을 확인하기 위해 2014년 8월부터 10월, 2015년 3월과 5월에 걸쳐 대상지 일대 현장 조사를 실시하였다. 빈집을 지도상에 직접 체크하는 방식으로 진행되었다. 현지 방문조사에서 미처 확인하지 못한 사항은 웹상에서 제공되는 지도, 거리 이미지 등을 활용하여 보완하였다. 빈집 형성 과정과 분포 특성을 알아보기 위해 빈집 밀집 지역을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

국가공간정보유통시스템에서 익산 지역 지도와 지적 데이터를 구하였고, 국가통계포털과 익산시청의 통계자료를 결합하여 지리정보시스템(GIS) 상에서 빈집 관련 사항을 매핑하였다.

익산시와 익산문화재단 등 관련 기관의 배포 자료에서 분석한 중앙동 일대 지도 자료와 계획안 등을 공간분석에 참고하였다.

3) 정성적 연구

매핑에 앞서 대상지에 대한 사전예비조사를 진행하였다. 대상지 사진촬영과 간단한 주민 인터뷰 등을 통해 익산시 구도심과 빈집에 대한 개략적인 분위기를 파악할 수 있었다. 이를 통해 본 현지조사에 필요한 설문지 등을 만드는데 참고하였다.

설문조사는 빈집 관계자에 대한 조사(설문지-A)와, 주민 인터뷰(설문지-B)로 나눌 수 있다. 자세한 설문지의 내용은 <부록>에서 확인할 수 있다.

설문지-A는 총 20명의 관계자를 대상으로 실시하였으며, 해당 내용은 빈집 형성 과정에 대해 정리하는데 사용하였다. 관계자는 빈집을 직접적으로 사용했거나 빈집 인근에서 빈집의 형성 과정을 지켜봤던 현지 주민들이다.

설문지-B는 총 빈집 관계자를 포함한 총 30명의 주민들을 대상으로 실시하였다. 주민들이 생각하는 중앙동의 빈집 발생 원인과, 빈집이 주변 환경에 미치는 영향과, 빈집의 활용 방안에 대한 주민들의 의견을 파악하는 질문들을 담고 있다.

빈집 관계자와 주민, 방문객 일부, 해당 지역 부동산 관계자 등 전문가를 대상으로 인터뷰를 실시하여 설문조사를 보완하였다.

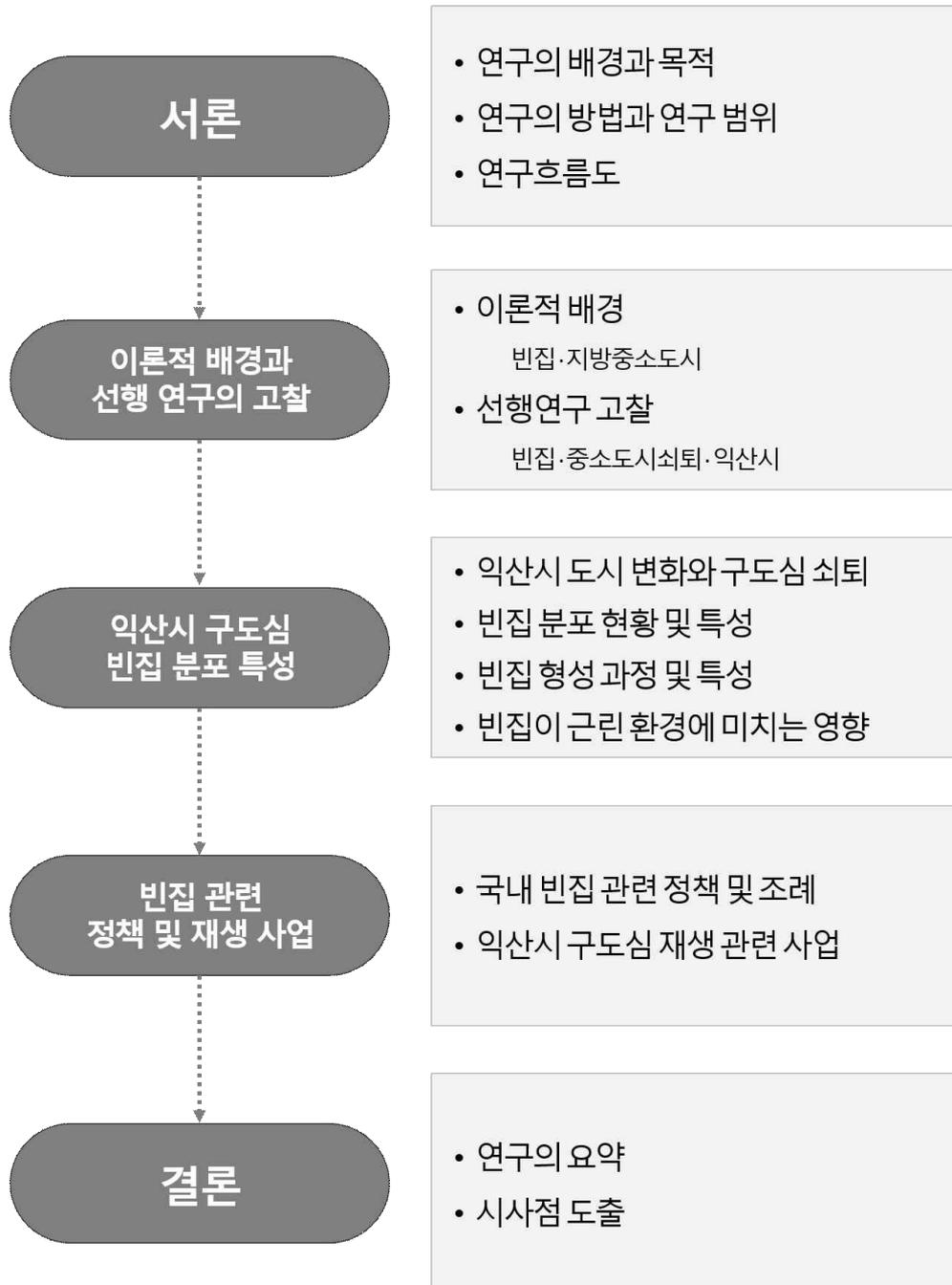
<표 1> 설문조사·인터뷰 현황

(단위: 명, 2015년 3월~2015년 5월 조사)

설문조사·인터뷰 주민 구성 (30)			대상자 코드	설문지 유형	
				A (20)	B (30)
빈집 관계자 (20)	주거 빈집 관계자 (10)	빈집 거주 경험 (2)	K-1	○	○
			K-2	○	○
		빈집 근처에서 오래 거주 (8)	L-1	○	○
			L-2	○	○
			L-3	○	○
			L-4	○	○
			L-5	○	○
			L-6	○	○
			L-7	○	○
			L-8	○	○
	비주거 빈집 관계자 (10)	빈집 점포 운영 경험 (3)	M-1	○	○
			M-2	○	○
			M-3	○	○
		신시가지로 점포 이전 (3)	N-1	○	○
			N-2	○	○
			N-3	○	○
		빈집 근처에서 오래 점포 운영 (4)	O-1	○	○
			O-2	○	○
			O-3	○	○
			O-4	○	○
일반 주민 (9)		P-1		○	
		P-2		○	
		P-3		○	
		P-4		○	
		P-5		○	
		P-6		○	
		P-7		○	
		P-8		○	
		P-9		○	
부동산 운영 (1)		Q-1		○	

4. 연구의 흐름도

<그림 2> 연구의 흐름도



II. 기존연구의 고찰

1. 이론적 배경

1) 주요 개념 및 정의

익산시 구도심의 빈집을 다루는 본 연구는 구도심 쇠퇴로 인해 발생한 ‘빈집’의 형성 및 특성에 대한 선행 연구와 이론들을 배경으로 삼는다. 본 연구에서 사용한 빈집에 대한 개념은 빈집과 관련된 선행 연구의 정의를 참고하였으며, 쇠퇴하는 지방중소도시와 구도심 활성화, 도시 재생 자원 등에 관한 기존 이론들도 살펴보았다.

(1) 빈집

기존 연구에서 빈집과 관련된 표현들은 빈집, 빈 건물, 공가(空家), 유휴공간 등이 있다. 빈집을 공가로 표현하는 경우가 있는데, 공가는 ‘1개월 이상 비어있는 독립 주거공간’, 혹은 ‘아무도 살지 않는 1호의 가옥’⁵⁾ 등으로 정의할 수 있다. 빈 건물의 상태를 나타내는 용어로서 ‘공가율’이 있다. 공가율이란 ‘완성된 주택 중에서 아무도 살고 있지 않는 빈 집수가 전체 주택 재고에서 차지하는 비중’⁶⁾으로 정의할 수 있다.

임정아 외(2008)는 청주시 구도심의 공가를 분석하는데 있어 공가의 의미를 ‘현재 건물 전체가 사용되지 않고 비어있는 건물’로 규정하고, 공가비율은 ‘총 건물 동수에 대해 공가 건물의 동수비율’로 규정하였다.

이준형 외(2014)는 공가라는 표현 대신 빈집이라는 표현을 사용했는데, ‘빈집’을 ‘일정기간 동안 사람이 거주하거나 사용하지 않는 건축물

5) 서울연구원(1995), “서울시 주택지표재설정에 관한 연구”, p15

6) _____(2002), “서울시 주택수용 및 공급능력 추정에 관한 기초연구”, p24

과 향후 거주하지 않게 될 예정인 건축물'로 정의하였다. 빈집, 공가라는 용어를 일반적으로 구분 없이 사용하고 있으나 지방자치단체 관련 조례 및 유사 법령에서 빈집이라는 표현을 사용하기 때문에 해당되는 건축물을 빈집으로 규정하고 연구를 진행하였다.

비주거 용도 건물의 빈 공간은 주로 공실(公室)로 표현할 수 있다. 공실의 사전적 의미는 '사용하지 않는 빈방'이며 '전체 빌딩의 임대 공간 중 비어있는 공간' 등 구체적인 의미를 갖는다. 공실률(公室率)은 '아파트나 임대 빌딩에 있어 그 건물 전체의 호수나 사무실 수를 기준으로 비어있는 비율'로 표현할 수 있다.

임정아 외의 연구에서는 청주시 구도심의 공가 및 공실 분포 현황을 조사하는데 있어 공실의 개념을 '현재 사용되지 않고 비어 있는 실'로 규정하였으며, 공실비율은 '전체 건축 동수 대비 전 층이 비어있는 전체 공실을 보유한 건물의 동수에 대한 비율'로 규정하였다.

(2) 지방중소도시와 구도심 쇠퇴

기존 연구에서는 지방중소도시의 쇠퇴는 인구변화, 도시산업 쇠퇴 등에 따라 자연스럽게 발생하는 현상으로 보았다. 최인호(2009)는 우리나라 지방중소도시를 인구 규모별, 지방재정자립도, 도시 생성 시기별로 유형화하였다. 인구 규모가 작을 도시일수록 인구변화율이 감소하고 지방재정자립도가 낮다는 점을 밝히고, 이에 해당하는 우리나라 인구감소 27개 지방중소도시들이 쇠퇴기 국면에 있음을 밝혔다.

이희연 외(2014)는 독일, 미국 등의 쇠퇴도시에서 사용되고 있는 '축소도시(Shrinking cities)' 개념을 소개하면서 축소도시를 인구 규모 축소뿐만 아니라 경제, 사회, 물리적 환경이 전체적으로 재조정된 도시로 보았다. 축소도시는 저 출산 고령화로 인한 인구감소, 경제 기반 붕괴로 인한 고용률 감소 등의 악순환을 겪게 된다. 사례로 제시된 라이프

치히(Leipzig), 맨체스터(Manchester), 하코다테(函館) 등 외국 축소도시들은 도시 쇠퇴를 인정하고 이를 도시 재생의 기회로 삼았다. 이와 비교하여 우리나라의 도시 쇠퇴에 대한 부정적인 시각과 성장 위주 도시 전략의 문제점을 지적하였다. 이에 더해 우리나라 사례 도시들을 선정하여 도시 재생 잠재력이 있음을 분석하였다.

이회연 외는 비수도권 도시 중 인구 50만 명 이상인 도시와 최근 시로 승격되거나 행정구역 상의 변화가 있는 도시를 제외하고, 인구·경제적 측면에서 감소 현상을 기준으로 우리나라 지방중소도시 29개를 선정하였다. 이들 도시를 도농복합형 고령도시, 농촌형 고령도시, 자족형 젊은 도시, 산업정체형 노령화도시, 관광형 젊은 도시 등 총 5개로 유형화하고 유형별 특성을 분석하였으며, 자족형 젊은 도시의 사례로 익산시를 분석하였다.

지방중소도시 중 구도심 쇠퇴를 살펴본 연구도 있다. 야마카와(2004)는 성장의 정점을 지난 도시가 경제, 사회, 공공, 교통, 통신 등의 변화에 따라 핵심부 중심 시가지 쇠퇴를 겪는 메커니즘을 설명하였다. 쇠퇴 요인은 크게 구도심의 내부요인과 외부요인이 상호 작용하여 나타난다고 보았다. 내부요인은 부동산 가치, 열악한 주거환경, 주차장 등 기반시설과 어메니티 공간의 부족, 인구 변화 등이 있으며, 외부요인으로서는 무분별한 교외 개발과 대형 유통업체의 등장이 등이 해당한다.

서수정(2008)의 연구도 구도심 기능 쇠퇴의 악순환에 대해서 설명한다. 물리적으로 노후화되고 도심으로서의 기능을 수행하지 못하게 되면서, 도시 환경의 활력이 떨어져 구도심 쇠퇴가 심화된다고 보았다. 과거에 구도심이 가지고 있던 사회·문화 응집력이 와해되어 지역사회 공동체가 붕괴되는 현상이 나타나기도 한다. 구도심의 인구가 감소하고 빈집이 증가함에 따라 지방정부의 세수입이 감소하며, 이는 교육, 문화, 복지 등의 투자 감소로 이어져 구도심의 물리적 환경이 지속적으로 나빠지는 순환구조를 형성하게 된다.

2. 선행연구 고찰

기존 연구들은 공가를 비롯한 빈집, 유휴공간 등에 대한 연구와 특정 지역의 빈집을 물리적으로 분석한 경우가 있으며, 지방중소도시 구도심 활성화와 관련된 연구도 있다. 이러한 연구들은 구도심 빈집 문제를 다루는 본 연구의 주제와 관련이 있다고 볼 수 있다. 익산시를 다룬 연구도 있다.

1) 빈집과 도시 재생에 관한 연구

빈집과 관련된 연구는 주로 농촌 지역의 공가를 중심으로 시작해 2000년대부터 도시정비사업구역 내 빈집으로 연구 대상이 확대되었으며, 주로 빈 집의 발생 현황과 원인을 분석하는 방향으로 진행되어왔다. 최근에는 도시 유휴공간을 근린 재생을 위한 자원으로 인식하여 정책적 방향을 제시하거나, 빈집을 지역자산으로 보고 활용 가능성을 검토하는 연구가 진행되기 시작했다.

권병수(2004)는 현지개량지구 내 다가구 주택을 대상으로 한 연구에서 공가 발생 추정 요인을 분석하였는데, 주차공간의 부족, 프라이버시 침해, 위생상태, 부대시설의 미비, 열악한 물리적 환경, 이웃관계 등이 이에 해당한다. 이동기(2005)는 다세대 주택의 공가 발생 요인을 사회적, 경제적, 물리적 요인으로 구분하여 분석하였다.

특정 지역을 대상으로 한 빈집 연구로 임정아 외(2008)의 청주시 공가에 대한 연구를 들 수 있다. 청주시 구도심에 위치한 빈집을 대상으로 공가, 공가율 등을 통계자료를 통해 분석하였으며, 이를 통해 공가 발생 현황 및 공가의 물리적 특성을 연구하였다.

임유경(2012)은 도시 내 유휴공간을 유형별로 분류하고 이에 따른 관리 및 활용 정책방안을 제시하였다. 국내 도시 유휴공간을 발생 원인

에 따라 4가지로 분류하였는데, 공공시설 공급·수요 변화에 따른 점적 유희, 구도심 공동화에 따른 복합적 유희, 지역 산업 쇠퇴에 따른 부동산 방치, 노후·불량 주거지에서의 공·폐가 발생 등이 이에 해당한다. 국내 도시의 빈집 관련 정책들의 문제점으로 도시 유희공간 현황 파악 및 지속적인 관리를 위한 시스템이 부재하고, 주체별 역할 분담 및 민간 참여 활성화 방안이 미흡하며, 법제도적 근거와 재정적 지원 또한 부족하다고 보았다. 근린 재생을 위해 빈집을 비롯한 유희공간 관리·활용으로 빈집 조례 제정, 세금 혜택, 종합적 관리 계획 및 시범사업 등의 정책을 체계적으로 마련할 필요가 있다고 보았다.

빈집 중 폐가에 대한 연구도 있다. 하창호 외(2013)는 노후 저층 주거지 내 공지 및 폐가의 활용방안으로 텃밭을 제시했다. 이 연구에서는 공·폐가의 생성 원인이 주로 이주 및 소유주의 사망, 건축물의 노후·과손 등이라고 설명하고 있다. 전자의 경우 자녀의 부양에 기댄 부모가 이주를 하여 빈집이 발생하고, 후자의 경우 주택 노후화로 집수리 대신 이사를 선택하여 빈집이 방치되는 것으로 보았다. 이로 인해 발생한 폐가가 주거지 환경에 부정적인 영향을 끼치고 있다고 보았으며, 극복 방안으로 폐가 철거와 텃밭 공급을 제안하였다. 전주 노송동 일대 주민 워크숍을 통해 폐가에 대한 주민들의 의견을 들을 수 있었는데, 폐가를 철거하자는 주장이 높게 나타났음을 알 수 있었다.

최근에는 지역자산으로서 빈집의 활용 가능성에 대한 연구가 이루어지고 있다. 이준형 외(2014)는 빈집을 주거지 재생을 위한 지역의 자산으로서 인식하고 접근하였으며, 국내 사례연구를 통하여 실증적인 활용 가능성을 검토하였다. 이를 위해 빈집 분석의 틀을 만들었는데, 지역자산으로서 빈집 목록을 작성하고, 주거지 재생을 위한 지역자산의 활용방안을 마련하며, 지역 내 분포하는 다양한 자산 간 연계방안을 마련하여 다양한 주체의 참여를 가능하게 하는 것을 기준으로 삼았다. 또한 빈집 관련 조례 및 지자체 빈집 정비사업과, 마을공동체 지원사업 등 현재 주

거지 재생 사업의 연계를 강조하였다.

독일, 영국, 일본 등 해외 빈집에 대한 연구도 이루어졌다. 이재우(2013)는 영국의 빈집 정비 활용 체계와 수단 고찰을 통해서 영국의 빈집 문제 해소를 위한 프로그램들을 소개하였다. 빈집 문제 해소를 위해서 지방정부와 중앙정부의 역할, 자발적인 정비 유도과 공공 개입에 의한 정비 수단 등을 유형화하고 종합적으로 분석함으로써 국내 빈집 정비와 활용을 위한 정책적 시사점을 주고자 하였다. 김현주(2012)는 독일 도시재생 프로그램인 사회도시(Soziale Stadt)를 연구하였다. 이 연구에서 지역자산을 활용한 물리적, 사회문화적, 경제적 측면의 통합적 재생방안 분석 사례로 빈 집과 빈 상점 등을 활용하였다. 남지현 외(2012)는 일본 도쿄의 빈 공간을 지역공동체 거점으로서 활용하는 방안에 대해서 연구하였는데, 이 연구에서 빈 공간을 지역공동체 활용을 지원하는 자원으로 인식하였다.

2) 중소도시 쇠퇴지역에 관한 연구

중소도시 쇠퇴지역의 특징에 관한 연구는 앞서 이론적 고찰과 연관지어 살펴볼 수 있다. 중소도시의 구시가지 쇠퇴를 도시 성장 과정을 통해 설명하는 연구들이 이루어졌다.

구도심 쇠퇴 문제는 한 도시 내에서도 특정 지역에 집중적으로 나타난다. 이는 지역 내 격차가 심하다는 것을 말해준다. 인구 규모가 20만 이상에서 50만 미만의 도시의 경우 다른 도시군에 비해서 상대적으로 지역 내 격차가 크지 않으나 익산을 비롯한 30개 도시는 동별 지역격차가 심각한 것으로 나타났다.

쇠퇴 양상을 보이는 중소도시는 재생수요가 높지만 재정자립도가 낮

고 인구 고령화 비율이 높다. 정비수요에 비해 재생 사업성은 낮은 편이며, 지자체의 재생정책 추진력이 떨어지기 때문에 쇠퇴 문제는 도시공간 구조차원에서 주민 차원까지 넓은 범위에서 복합적인 양상을 보인다.

같은 도시 내에서 신도심과 구도심의 경쟁을 도시 성장 과정에서 나타나는 필연적인 현상으로 보았다. 구도심과 신도심의 경쟁 없는 공존도 비현실적이며, 새로운 유입 없이 내부 경쟁을 벌이는 것도 비현실적이기 때문에 지역의 자산과 외부 인구 유입, 관광자원화 등 현실적인 가능성에 대한 판단이 선행되어야 한다고 주장하였다.

야마카와(2004, 서수정 재인용)는 도시 중심시가지의 쇠퇴 메커니즘을 내부요인과 외부요인의 상호작용으로 설명하였다. 중심부 지가, 주거환경의 악화, 주차장 등 생활편의시설 부족, 인구 감소와 고령화 등이 내부요인이며, 교외의 대규모 개발과 대형 쇼핑센터의 등장이 등이 외부요인에 해당한다. 서수정(2008)의 연구도 구도심의 기능 쇠퇴와 물리적 노후화가 도심의 매력과 활력을 떨어뜨려 쇠퇴를 가속화한다고 주장하였다. 이러한 현상이 지속되면 구도심의 전통적 사회·문화 응집력을 약화시켜 지역 공동체의 붕괴를 초래하기도 한다. 또한 지방정부의 세금 수입 감소로 이어져 사회기반시설 투자가 줄어들어 물리적 환경 쇠퇴가 반복된다고 보았다.

3) 익산시에 관한 연구

본 연구의 대상지인 익산시에 관한 연구는 주로 지역 사회 중심으로 이루어져왔으며, 최근 역세권 활성화와 관련된 연구에서 익산의 구도심을 연구하는 사례도 나타나고 있다. 쇠퇴하는 지방중소도시로서 익산시를 사례로 들어 익산시 구도심 문제를 다루는 연구도 진행되어왔다.

이병대 외(2013)는 최근 익산의 KTX 역사 신축과 관련한 연구에서 구도심 활성화를 위한 기본방향을 제안하였다. 이 연구에 따르면 익산시는 구도심 주거기능의 회복과 주거환경 개선 효과를 위해 역세권 전면부를 주상복합으로 개발하여 도심 주거를 건설하고자 하며, 중앙로 주변에 기능이 특화된 보행 쇼핑몰 조성을 통해 상업 기능의 활성화하려는 것을 알 수 있다.

익산시 구도심 쇠퇴와 관련해서 도시재생사업단(2008)의 연구가 있다. 이 연구는 익산시의 도시 변형과 쇠퇴 등 변천 과정을 소개하고 있다. 익산시는 철도, 국도 등 전국 각지로 연결된 교통망을 통해 도시가 성장했으며, 대표산업인 섬유산업과 귀금속산업이 발달함에 따라 도시가 성장하고 번영했다. 이후 영등동 일대를 비롯한 신시가지 개발과 산업 경쟁력 저하로 익산시 구도심이 쇠퇴하기 시작하였다. 지속적인 개발로 인해 도시 규모는 비대해졌지만, 그 과정에서 한정된 인구와 침체된 산업으로 구도심은 슬럼화가 진행되었고, 빈집과 빈 건물이 증가하였다. 그러나 익산시는 교통의 요충지이며 중앙동은 익산역을 중심으로 하는 상권임을 고려하여 익산시 구도심의 재생 잠재력이 있다고 판단하였다.

앞서 이론적 고찰에서 언급한 바와 같이 이희연 외(2014)는 우리나라 축소도시를 다섯 가지 유형으로 분류하고 이 중에서 자족형 젊은 도시 유형의 사례로 익산시를 분석하였다. 이 연구에 따르면 익산역을 중심으로 한 구도심은 신도시 개발로 인해 급속히 쇠퇴하였다. 익산시 구도심 쇠퇴와 더불어 지역 산업단지의 노후화를 문제점으로 지적하였는데 이것의 주원인으로는 현 상황과 엇갈린 지방자치단체의 발전계획을 꼽았다.

산업단지 노후화 문제를 해결하기 위해 공장부지와 같은 유휴공간에 이동식 카페, 야외 영화상영관, 게릴라 레스토랑 등의 일시적인 활용 방안을 제시하였다. 익산시의 구도심에서 익산문화재단 등의 활동을 소개하면서 구도심 재활성화를 위한 거버넌스 구축 가능성을 확인하였다. 익산문화재단은 구도심 평화동의 근대 건물인 구 익옥수리조합에 자리 잡

고 있다. 익산시 문화예술 전문가들로 구성되어 시민들의 자율적인 문화 예술활동을 지원하고 있다. 인근 구도심 지역 원주민인 상인들과 이주민인 예술가, 공공인 문화재단이 함께 하여 지역 활성화 노력체계를 구축하였다는 점을 높이 평가하였다.

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구와의 관계

기존 빈집 연구들은 주로 지역적 상황보다는 일반적인 도시의 빈집 문제를 다뤄왔다고 볼 수 있다. 임유경(2012)은 도시 유희공간과 관련된 지자체의 정책 등을 토대로 빈 집을 큰 틀에서 유형화했음을 알 수 있다. 선행연구에서 분석한 유희공간의 유형은 본 연구의 빈집 분석의 기준으로 참고하였다.

김현주(2012), 남지현(2012), 이재우(2013) 등은 빈집과 관련된 외국의 재생 사례에 대해 설명하였다. 이러한 선행 사례는 익산시 구도심의 빈집 활용 가능성에 대해서 알아보는 비교 자료로 참고하였다.

이준형 외(2014)는 빈집을 지역의 자산으로 인식하였으며 빈집과 지역 자산의 연관관계를 찾기 위해 4단계의 분석의 틀을 제공하였으나, 이를 거시적 관점에서 다루었다고 볼 수 있다. 빈집을 지역의 자산으로 보는 시각은 빈집 연구와 관련한 새로운 가능성을 보여준다.

이희연 외(2014)의 축소도시에 대한 연구는 쇠퇴하는 지방중소도시에 대한 이론적 틀을 제공한다고 볼 수 있다. 이 연구는 여러 요인들을 종합하여 지방중소도시 중 29개 도시를 축소도시로 선별하였으며, 이들 도시들을 5가지로 유형화하였다. 또한 익산시를 사례 지역으로 분석하였다는 점이 본 연구에 시사하는 바가 크다. 축소도시 요인 분석에 사용된

통계 데이터 등은 지방중소도시 구도심의 쇠퇴와 빈집 형성 양상을 분석하는 프락시(proxy) 자료로 참고하였다.

2) 기존연구와의 차별성

도시의 빈집 문제와 관련된 연구가 점차 늘어나고 있지만, 축소하고 있는 지방중소도시의 빈집을 다루는 연구는 미진하다. 지방중소도시의 구도심 빈집 문제는 자생적으로 해결하기 힘들다는 측면에서 서울 등 대도시들이 겪고 있는 빈집 문제와 차이가 있으며 심각성이 크다고 볼 수 있다. 지방중소도시의 빈집 형성 과정과 분포 특징은 도시가 성장하고 쇠퇴하는 맥락과 맞물려 이해가 가능하다. 이를 구체적인 사례지역을 설정하여 빈집이 형성되는 과정을 자세히 들여다봤다는 점에서 본 연구가 선행 연구와 차별성이 있다고 볼 수 있다.

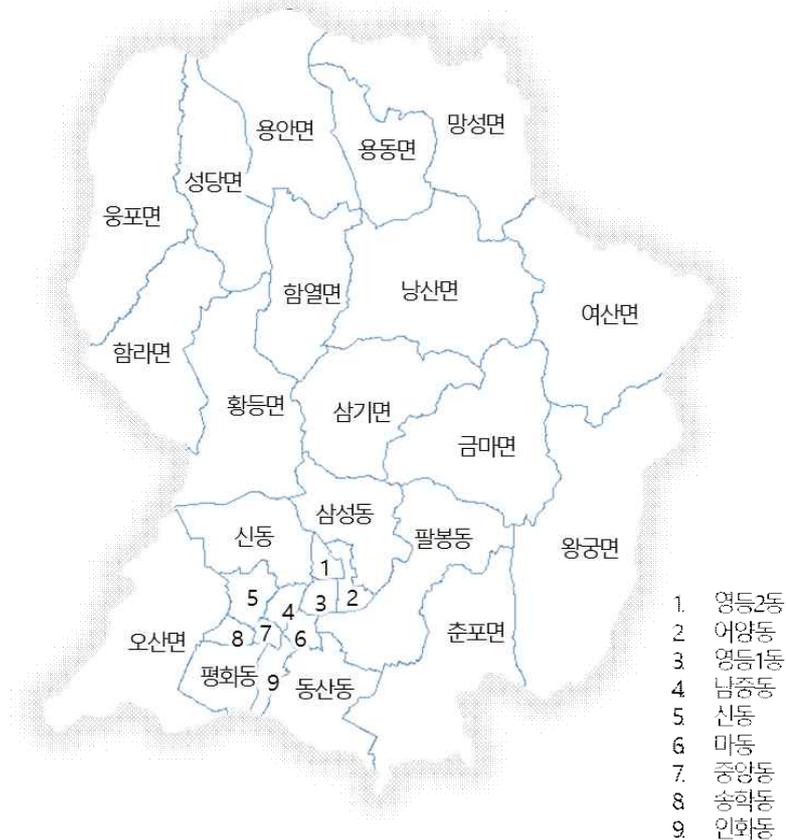
Ⅲ. 익산시 구도심 빈집 분포 특성

1. 익산시 도시 변화와 구도심 쇠퇴

1) 익산시 개요

익산시는 전라북도 서북부에 위치한 도시이다. 인구는 310,206명(2012년 기준)이며, 면적은 서울의 0.8배 수준인 506.61km²이다. 행정구역은 1개 읍, 14개 면, 14개 동으로 이루어져 있다. 읍과 면 단위 지역은 과거 시군 통폐합 이전 익산군에 속했던 지역이고, 14개 동은 이리시에 속해있던 지역이다.

<그림 3> 익산시의 행정구역



2) 익산시 도시 변천과 쇠퇴

(1) 교통 중심지 및 산업 도시로 성장

익산은 일제시대 호남선 철도가 놓이면서 도시로서 성장하기 시작했다. 이후 이리역(現 익산역)을 기점으로 하는 전라선과 군산선이 잇달아 개통되고, 호남고속도로, 국도 등이 전국 각지를 연결하면서 교통 요충지로서 호남지역의 관문 역할을 해왔다. 전라북도 서북부 평야 지대는 우리나라의 대표적인 곡창지대이기 때문에 일제시대 이리역을 중심으로 한 중앙동 지역에는 일본인들의 고급 주거지역이 형성되었다. 중앙동 남쪽에 위치한 평화동 지역은 조선인들이 주로 거주하였다. 해방 이후 1949년에는 중앙동을 비롯한 12개 동이 이리시로 개편, 승격되었으며, 1977년 이리역 폭발사고 등을 겪으면서 구시가지 일대가 재정비되었다.

<그림 4> 이리역 폭발사고 (1977)



출처 : 엔하위키 미러 (mirror.enha.kr)

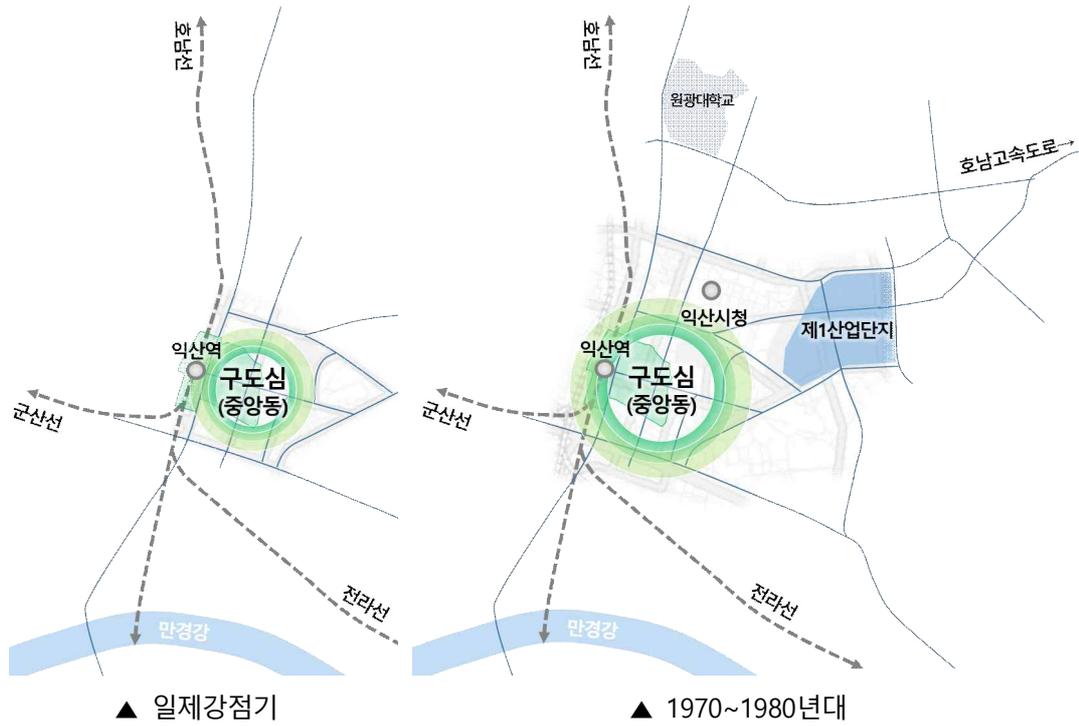
1970년대 구도심 동쪽 영등동 일대가 이리시 수출자유구역으로 지정되었고, 국가산업단지가 입지하면서 공업이 발달하기 시작하였다. 섬유, 귀금속 산업이 대표 산업으로 1970년대에서 1990년대까지 호황을 누렸다.

(2) 신시가지 개발 및 산업 쇠퇴로 인한 구도심 공동화

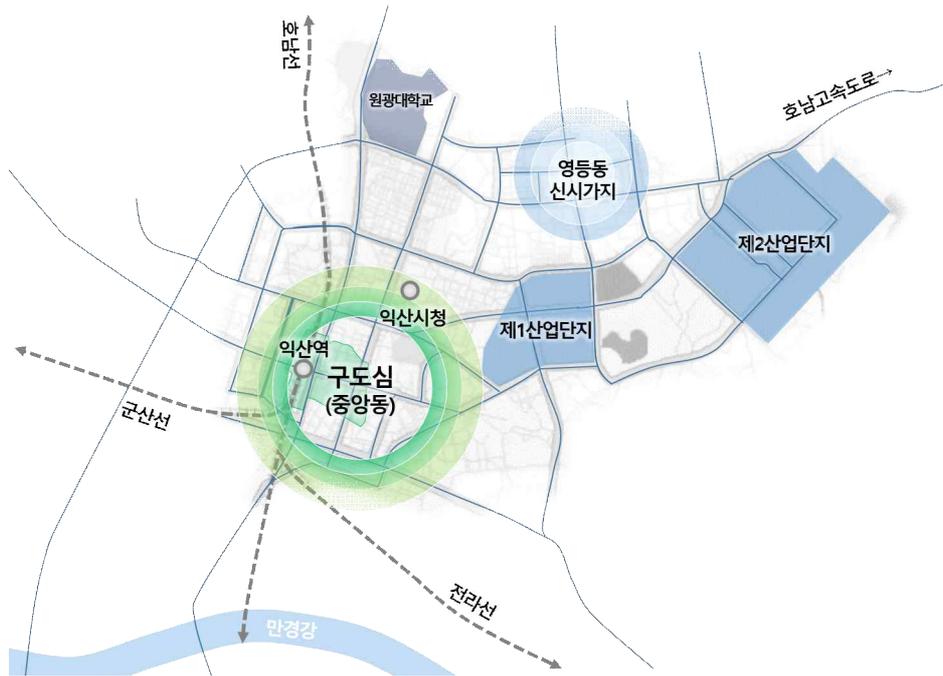
익산시 구도심은 익산역을 중심으로 하는 중앙동, 인화동, 평화동 상권 지역과 남중동, 마동 등의 배후 주거지로 등의 영역을 토대로 형성되었다. 그러나 1990년대 이후 영등동 일대 신시가지 건설 이후 구도심은 급속하게 쇠퇴하기 시작하였다. 영등동, 어양동, 부송동을 중심으로 하는 신시가지에는 고층 아파트 단지가 들어서고, 대형 할인점과 영화관 등이 문을 열면서 영등동 상권이 성장하였다. 또한 노동청, 국민건강공단, 우체국, 소방서 등이 신도심으로 이전하면서 영등동 상권은 비대해졌지만 구도심 지역은 심각한 공동화 현상을 겪게 되었다.

1990년대 이후 귀금속 산업과 섬유산업이 중국과 동남아시아의 값싼 노동력에 의해 경쟁력을 잃게 되면서 다수의 귀금속 관련 공장이 문을 닫게 되었다. 산업이 쇠퇴하면서 도시 성장은 정체를 맞게 되었다.

<그림 5> 익산시 변천 과정-1



<그림 6> 익산시 변천 과정-2



▲ 2000년대

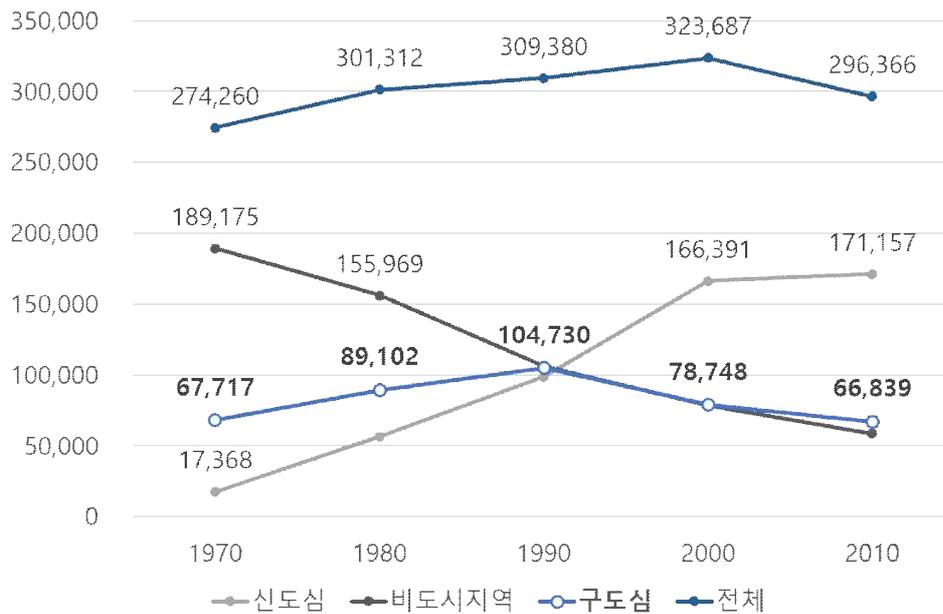


▲ 2015년 현재

문헌자료를 바탕으로 연구자 구성

중앙동을 비롯한 구도심 지역의 인구는 1970년대 약 6만 명에서 1990년대 9만 5천 명 수준까지 증가하였으나 2012년 현재 7만 명 수준으로 줄어들었다. 반면, 영등동을 중심으로 하는 신도심 지역의 인구는 1970년대 약 2만 3천 명에서 꾸준히 증가하다가 1990년대 10만 명으로 큰 폭으로 증가하였고 2012년 현재 약 17만 명 수준에 이르렀다.⁷⁾ 익산시 전체 인구는 1980년대 이미 30만 명을 넘어섰고, 2000년대 33만 명에 규모에 이르렀으나 현재 31만 명 수준으로 정체에 접어들었다. 이를 통해서 익산시의 한정된 인구 내에서 구도심의 인구가 신도심으로 이동했다고 볼 수 있다. 한정된 인구와 산업 규모 내에서 영등동 신시가지 개발로 인해 구도심은 배후 인구와 상권을 빼앗기게 되었다. 현재 구도심 일대는 한때 전라북도를 대표하던 상권이었던 말이 무색할 정도로 쇠퇴하였다. (그림 5[△], 6[△], 7[▽], 표 2[▽], 3[▽] 참조)

<그림 7> 익산시의 인구 변화



7) 구도심 : 중앙동, 인화동, 평화동, 남중동, 마동
 신도심 : 영등동, 어양동, 삼성동, 모현동 등 구도심 5개 동을 제외한 나머지 동 지역
 비도시지역 : 읍·면 지역

<표 2> 익산시 인구변화

구분	단위 : 명					
	1970년	1980년	1990년	2000년	2010년	2012년
구도심	61,269	80,142	94,813	85,083	73,182	70,661
신도심	23,816	65,378	108,593	163,904	166,659	169,560
비도시지역	189,175	155,969	105,998	87,664	70,932	69,985
전체	274,260	301,489	309,404	336,651	310,773	310,206

자료 : 국가통계포털

<표 3> 익산시 연평균 인구변화율

구분	1970~1980	1980~1990	1990~2000	2000~2010	2010~2012
구도심	2.5%	1.5%	-1.0%	-1.4%	-1.7%
신도심	9.6%	4.7%	3.8%	0.2%	0.9%
전체	0.9%	0.2%	0.8%	-0.7%	-0.1%

자료 : 국가통계포털

3) 중앙동 쇠퇴

본 연구의 공간적 범위 대상은 익산시 중앙동이다. 이 지역은 익산 역을 중심으로 한 구도심의 중심지에 해당한다. 과거 상권이 번성하던 시절에는 창인동 1가, 창인동 2가, 중앙동 1가, 중앙동 2가, 중앙동 3가, 갈산동으로 나누어져 있었으나, 현재 인구나 사업체가 줄어들면서 1998년 통·폐합하여 하나의 행정동인 중앙동이 되었다. 이전의 6개 동은 현재 법정동으로서 지위만을 가지고 있다.

(1) 인구 변화

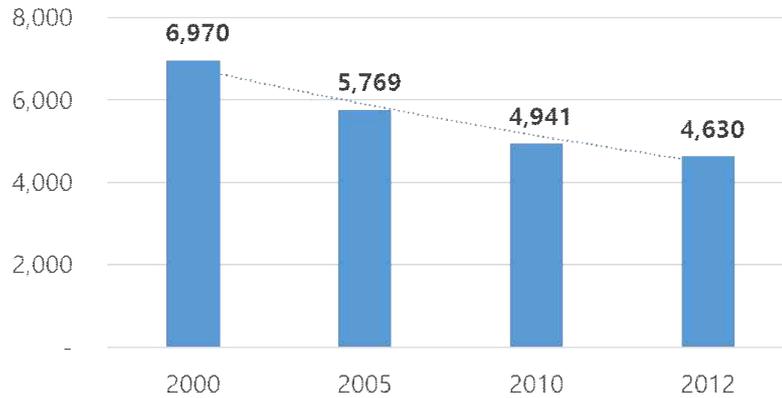
2000년에서 2012년 사이의 중앙동의 인구변화를 살펴보면 다음과 같다. 2000년 6,970명이었던 중앙동의 인구는 2005년 5,769명, 2010년 4,941명으로 줄었으며 2012년 현재는 4,630명이다. 인구가 꾸준히 감소하고 있음을 알 수 있다. (표 4▽, 그림 8▽ 참조)

<표 4> 중앙동 인구 변화

기간(년)	2000	2005	2010	2012
인구(명)	6,970	5,769	4,941	4,630

자료 : 익산시청

<그림 8> 중앙동의 인구 변화



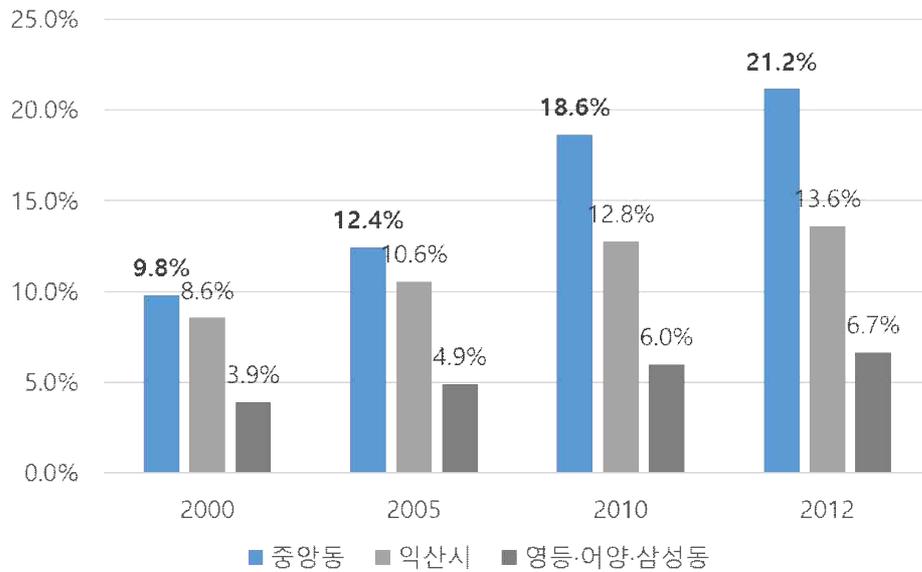
중앙동 인구 구성의 고령화도 확인할 수 있다. 2000년 중앙동의 노령인구 비율은 9.8%에서 점차 증가하여 2012년에는 21.2%로 나타났다. 이는 같은 기간 동안 익산시 전체 노령인구 비율이 8.6%에서 13.6%로, 신시가지인 영등·어양·삼성동의 노령인구 비율이 3.9%에서 6.7%로 변화한 것에 비해 높은 수치이다. 신시가지와 익산시 전체의 추세를 고려해 볼 때 중앙동 인구 구성의 고령화가 심각한 수준임을 알 수 있다. 인구 유출과 고령화는 구도심 공동화 현상이 심화되어 빈집이 증가하고 있음을 의미한다. (표 5▽, 그림 9▽ 참조)

<표 5> 익산시 노령 인구 비율 변화

구분	기간(년)	2000	2005	2010	2012
중양동	총 인구(명)	6970	5769	4941	4630
	65세 이상 인구(명)	683	717	921	980
	노령 인구 비율(%)	9.8%	12.4%	18.6%	21.2%
익산시 전체	총 인구(명)	334324	318506	307289	309804
	65세 이상 인구(명)	28604	33616	39268	42234
	노령 인구 비율(%)	8.6%	10.6%	12.8%	13.6%
영등·어양·삼성동	총 인구(명)	95943	104296	106253	104166
	65세 이상 인구(명)	3761	5111	6364	6944
	노령 인구 비율(%)	3.9%	4.9%	6.0%	6.7%

자료 : 익산시청

<그림 9> 익산시 노령 인구 비율 변화



(2) 종사자 및 사업체 수 변화

2000년에서 2012년 사이의 중양동의 종사자와 사업체 수의 변화를 통해서 중양동 상권의 쇠퇴를 알 수 있다. 2000년 중양동의 종사자는 8,632명에서 2005년 5,815명, 2010년 5,297명으로 감소하였으며

2012년 현재 5,304명으로 나타났다. 사업체의 경우 2000년 2,190개에서 2005년 1,588개, 2010년 1,376개로 계속 감소하였으며 2012년 현재 1,397개로 나타났다. 종사자와 사업체 수가 꾸준히 줄어들고 있다는 것은 중앙동 상권이 쇠퇴하고 있음을 말해준다. (표 6▽ 참조)

<표 6> 중앙동 종사자 및 사업체 수 변화

구분	2000	2005	2010	2012
종사자 수(명)	8,632	5,815	5,297	5,304
사업체 수(개)	2,190	1,588	1,376	1,397

자료 : 익산시청

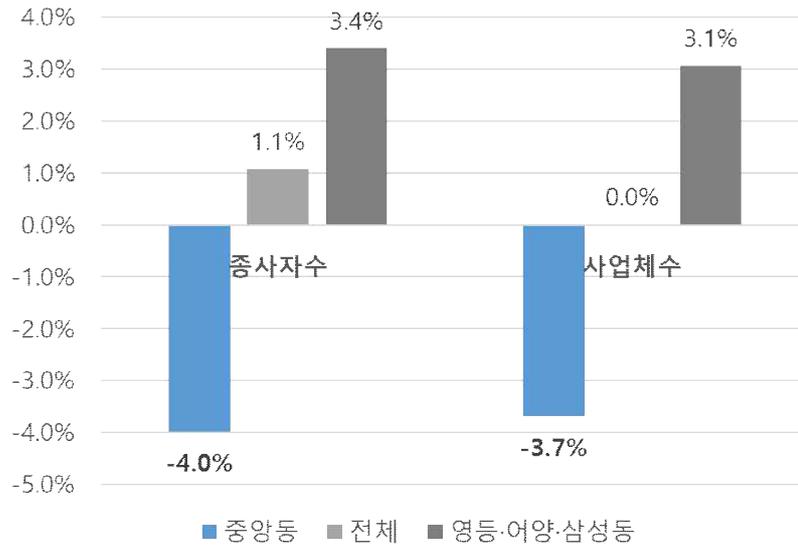
중앙동의 종사자 및 사업체 수 감소는 익산시 전체와 신시가지의 종사자 및 사업체 수 변화와 비교하면 심각성이 커진다. 2000년에서 2012년 동안 중앙동의 연간 종사자 수 변화율은 -4.0%로 감소하였다. 같은 기간 동안 익산시 전체와 신시가지의 연간 종사자 수 변화율은 각각 1.1%, 3.4%씩 증가하였다. 사업체 수의 경우 중앙동은 연간 -3.7%로 감소한 반면 익산시 전체는 0.0%로 정체, 신시가지는 3.1%로 증가하였다. 이는 익산시 내에서 신시가지에 상권이 성장하고 일자리가 늘어나는 반면에 중앙동을 비롯한 구도심의 상권에 대한 수요가 줄어들고 있음을 보여준다. 또한 기존 상권 내 공실이 존재하는 건물의 수가 증가함을 뜻하기도 한다. (표 7▽, 그림 10▽ 참조)

<표 7> 익산시 종사자 및 사업체 수 변화

구분	종사자			사업체		
	2000 종사자 수(명)	2012 종사자 수(명)	연간 평균 변화율	2000 사업체 수(명)	2012 사업체 수(명)	연간 평균 변화율
중앙동	8,632	5,304	-4.0%	2,190	1,397	-3.7%
익산시 전체	88,319	100,404	1.1%	21,127	21,158	0.0%
영등·어양·삼성동	15,011	22,422	3.4%	4,318	6,203	3.1%

자료 : 익산시청

<그림 10> 익산시 종사지 및 사업체 수 연간 변화율

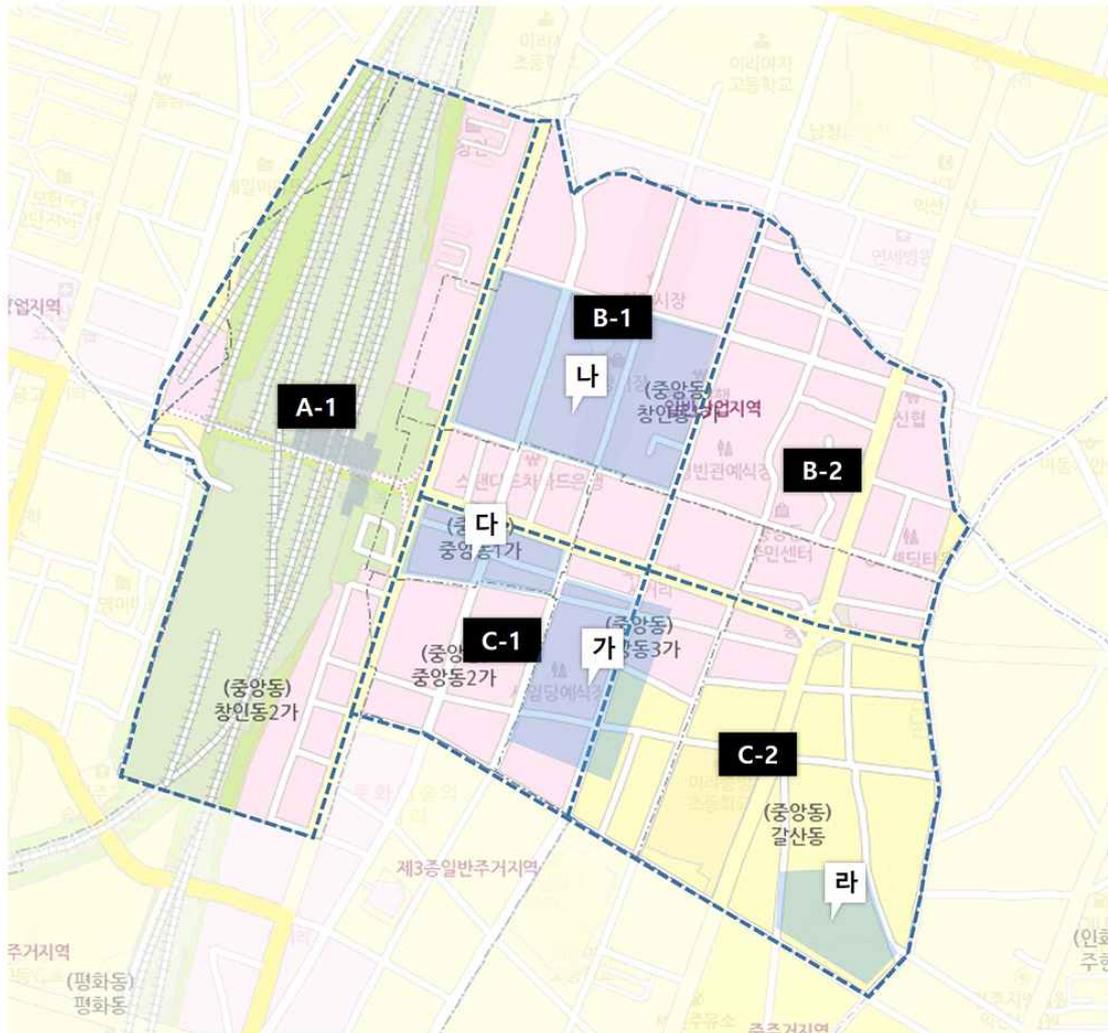


2. 구도심 빈집 분포 현황 및 특성

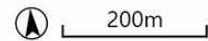
1) 대상지 현황

익산시의 구도심은 익산역을 중심으로 하는 상업지역과 인근 주거지역이다. 이 중에서 행정구역 상 중양동인 지역을 본 연구의 대상지로 삼았다. 중양동의 범위는 익산역 삼거리를 중심으로 하는 약 0.88km² 크기의 지역이다. 대상지의 용도지역은 일반주거지역과 일반상업지역으로 구성된다.

<그림 11> 대상지 구역 및 토지이용



- 일반상업지역
- 일반주거지역
- 대상지
- 세부 연구 대상지



<그림 11[△]>와 같이 중앙동은 익산역 광장 삼거리를 기준으로 크게 A, B, C 지역으로 나누었다. A는 A-1, B는 B-1, B-2, C는 C-1, C-2로 구역을 나누어 현황을 조사하였다.

이에 더해 빈집 형성 과정과 분포 특성을 자세히 알아보기 위해 세부 연구 대상지인 ‘가, 나, 다, 라’지역을 집중적으로 조사하였다.

(1) 철도시설 인접지역

각 지역의 특징을 살펴보면, A-1 구역은 익산역과 철도 부속시설이 있는 지역이다. 익산역은 호남선과 전라선, 군산선의 분기점이기 때문에 철도 시설의 규모가 상당하여 구역 대부분이 관련 시설로 채워져 있다. 철도 시설 동쪽에는 익산역을 중심으로 상업시설이 위치하고 있고 남쪽으로는 환경이 열악한 노후주거지가 있다.

(2) 중심상업지역

B-1, B-2, C-1 구역은 중심상업지역이다. B-1 구역은 서동시장과 젊음의거리 등의 쇼핑거리가 위치한 곳으로 영등동을 비롯한 신시가지가 개발되기 이전까지 가장 번성했던 지역이다. B-2는 상업지역과 주거지역이 골고루 분포하는 지역이다. 상업시설 중에는 은행, 경찰서 등 오피스 시설의 비율이 높은 편이다. C-1 구역은 과거 익산역을 통해 익산을 방문하는 여행객들이 주로 이용하던 숙박업소가 몰려있는 곳이다. 이 외에도 기업들의 익산지사, 우체국 등의 오피스가 있으며, 가구 거리, 의상실 거리, 근대의 흔적이 남아있는 영정통거리 등이 있다.

(3) 주거지역

C-2 구역은 법정동 상 갈산동 지역에 해당하는 곳으로 구도심의 대

표적인 노후주거지이다. 단독주택 등 저층 주택이 밀집되어 있다. 인구가 줄고 빈집이 늘어나면서 주거지로서 활력이 떨어지고 있는 지역이다.

<표 8> 대상지 일반 현황

구역	용도지역	특징	단위 : 명
			면적
A-1	일반상업지역	철도시설 인접지역	305,150
B-1	일반주거지역	중심상업가로	151,288
B-2	일반상업지역	중심상업가로	141,249
C-1	일반상업지역	중심상업가로	99,776
C-2	준주거지역	기존주거지	179,105
계			876,568

자료 : 건축행정시스템 세움터, 국가공간정보유통시스템

<그림 12> 대상지 현황-1



▲ A-1 (左) 익산역, (右) 저층주거지역



▲ B-1 (左) 전통시장, (右) 젊음의거리

출처 : 연구자 촬영

<그림 13> 대상지 현황-2



▲ B-2 (左) 구 익산경찰서, (右) 상업가로



▲ C-1 (左) 문화예술의거리, (右) 오피스 빌딩



▲ C-2 저층 노후주거지

출처 : 연구자 촬영

2) 중앙동 빈집 현황

중앙동 전체 건축물은 총 2,115개이며 이 중 387개 건물이 빈집으로 조사되었다. 빈집의 비율은 전체 건물의 약 18.7%에 해당한다. <그림 14▽>에서 알 수 있듯이 빈집은 중앙동 전역에 골고루 분포하고 있으며, B-1 구역의 젊음의거리 일대와 C-1 구역의 문화예술의거리 일대에 집중적으로 분포하고 있음을 알 수 있다.

(1) 주거·비주거에 따른 빈집 분류

세부적으로 빈집을 주거용 빈집과 비주거용 빈집으로 구분하였다. 주거용 빈집이 166개, 비주거용 빈집이 221개로 나타났으며 비주거용 중 주거겸용 빈집이 58개로 나타났다.

<그림 15▽>을 살펴보면 주택의 경우 중앙동 전역에 골고루 분포함을 알 수 있다. 특히 기존 노후주거지역인 C-2와 철도시설 인접지역인 A-1의 남쪽에 빈 주택이 집중적으로 분포하고 있음을 확인할 수 있다.

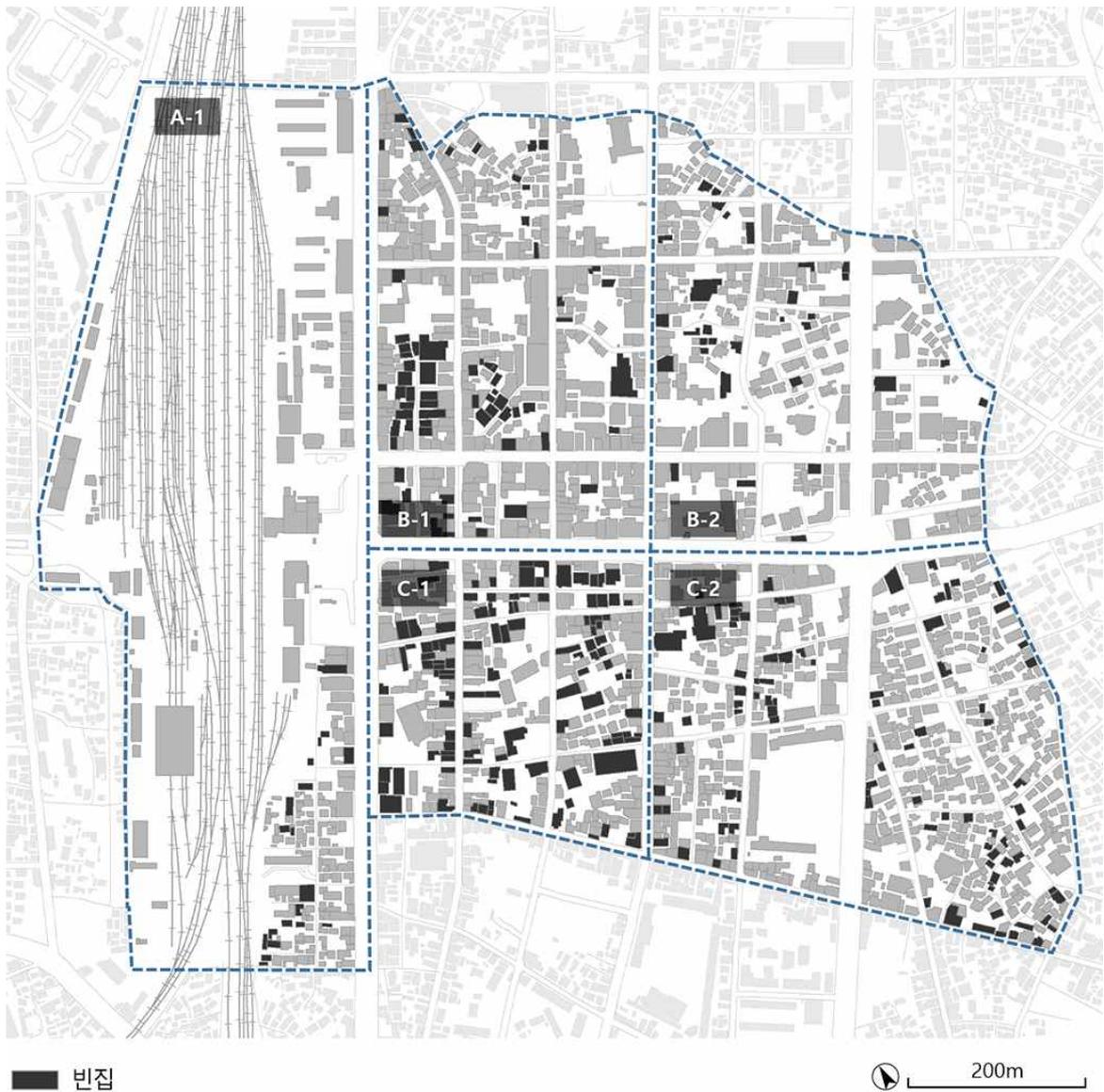
주거겸용 건물은 주거와 다른 용도가 함께 있는 건물로 중앙동에 많이 분포하는 건물 유형이다. 과거 중심상업가로 C-1에 주거겸용 빈집이 몰려있음을 알 수 있다.

<표 9> 중앙동 빈집 현황

단위 : 개

빈집		총 건물
총 빈집	비율	
387	18.3%	2,115

<그림 14> 대상지 빈집 분포 현황

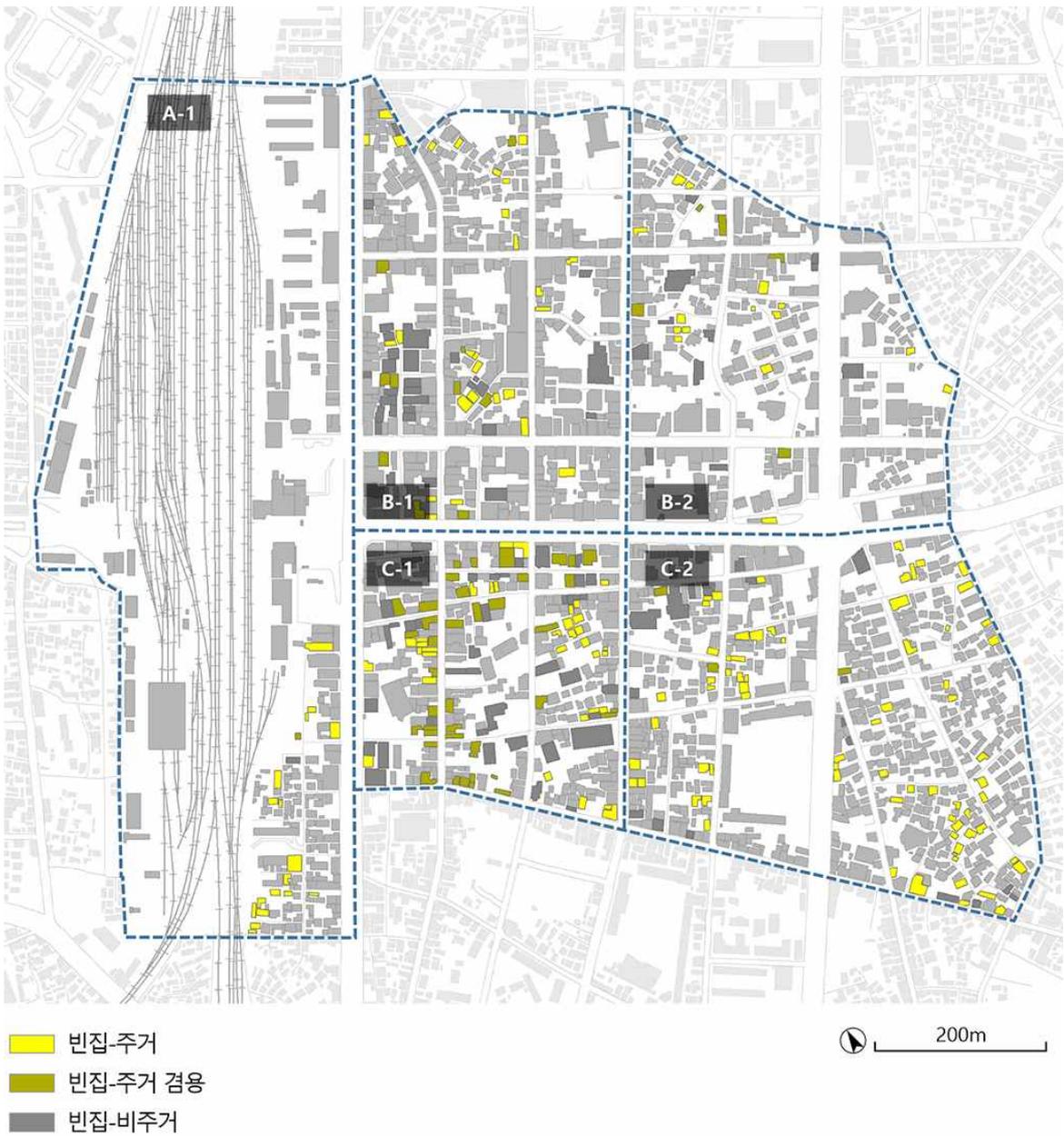


<표 10> 주거·비주거에 따른 빈집 분류

단위 : 개

빈집		
주거용	비주거용(주거겸용)	총 빈집
166	221(58)	387

<그림 15> 대상지 주거·겸용·비주거별 빈집 분포



(2) 비주거용 빈집 용도별 분류

비주거용 빈집을 주용도에 따라 분류해보았다.⁸⁾ 소매점, 음식점 등 작은 상점이나 사무소의 세부 용도를 파악하는 데는 어려움이 있지만 숙박업, 대형 공공기관, 극장 등의 특정 건물이나 시설에 대한 명확한 정보를 얻을 수 있었다.

주용도에 따라 크게 16개로 빈 건물을 분류하였다. 사무소와 소매점, 음식점, 근린생활시설, 위락시설, 일반목욕장, 유흥주점, 의원, 교육시설, 공공시설, 일반목욕장, 유흥주점, 공공시설, 독서실, 예식장, 문화 및 집회시설, 백화점 등이 이에 해당한다.

사무소로 쓰인 건물이 47개로 가장 많았고, 소매점(24개), 음식점(24개), 숙박업 (21개), 근린생활시설(15개) 등이 그 뒤를 이었다. 위락시설이 12곳, 일반목욕장이 5곳, 유흥주점이 4곳이었으며, 의원이 3곳, 교육시설과 공공시설, 독서실, 예식장, 문화 및 집회시설이 각각 2곳으로 나타났다. 백화점 1곳도 빈집으로 방치된 상태였다. 이 외에도 주용도를 확인하기 어려운 기타 빈집이 55곳 있다. (표 11▽ 참조)

<표 11> 비주거용 빈집의 용도별 분류

단위 : 개

사무소	소매점	음식점	숙박업
47	24	24	21
근린생활시설	위락시설	일반목욕장	유흥주점
15	12	5	4
의원	교육시설	공공시설	독서실
3	2	2	2
예식장	문화및집회시설	백화점	기타
2	2	1	55

8) 건물의 주용도는 국가공간정보유통시스템과 세움터 지적데이터를 바탕으로 확인하였다.

<그림 16> 대상지 비주거용 빈집의 용도별 현황



- | | | |
|---|--|---|
| ■ 사무소 | ■ 의원 | ■ 예식장 |
| ■ 소매점 | ■ 교육시설 | ■ 문화및집회시설 |
| ■ 근린생활시설 | ■ 일반목욕장 | ■ 백화점 |
| ■ 음식점 | ■ 유흥주점 | ■ 기타 |
| ■ 숙박업 | ■ 공공시설 | ■ 주거 |
| ■ 위락시설 | ■ 독서실 | |

200m

(3) 공실 분포 현황

비주거용 건물의 공실 현황을 알아보았다. 공실률을 정확하게 구하는 것이 불가능했기 때문에 건물의 층별로 부분공실과 전체공실을 조사했다. 각 층별로 부분공실이 있는 층은 0.5점, 전체공실인 층은 1점을 부여하고 이를 합산하여 전체 층수로 나눈 것을 백분율로 표현하였다.

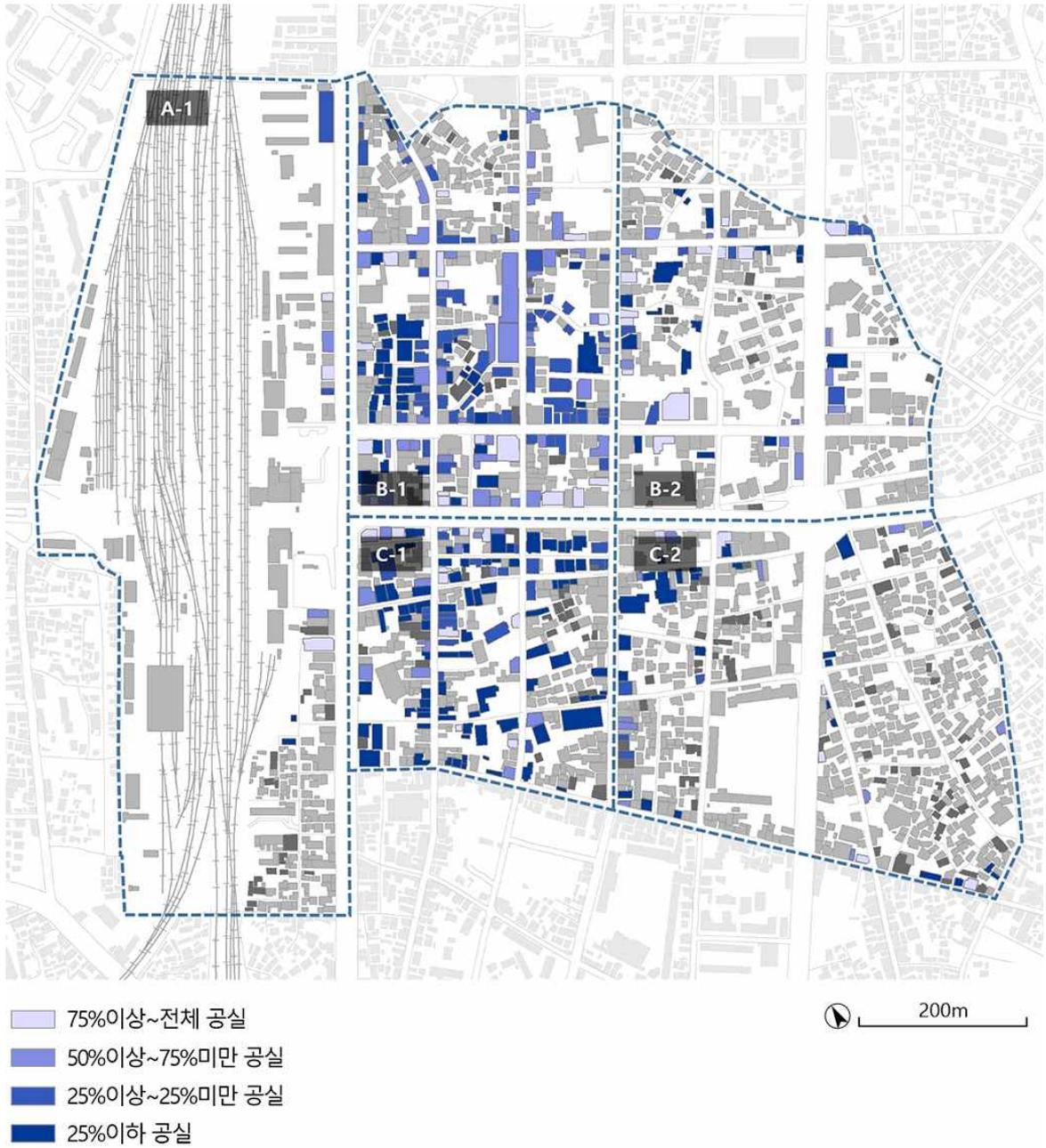
$$\text{공실률(\%)} = (\text{각 층별 점수의 합계} / \text{건물층수}) \times 100$$

점수 : 부분 공실인 경우 0.5, 전체 공실인 경우 1

이를 4개의 균등 구간으로 나누어 분류하였다. 색깔이 진할수록 공실률이 높고, 하얀색에 가까울수록 공실률이 낮음을 의미한다.

공실률이 높게 나타나는 지역은 B-1 구역의 젊음의거리와 중 C-1 이면도로 구역으로 나타났다. 젊음의거리 지역은 청소년과 20~30대 젊은 소비자층을 대상으로 한 의류매장, 카페, 레스토랑이 있던 곳이다. C-1의 이면도로의 경우 양장점과 여성복, 음식점 등 주로 중·장년층을 주 고객으로 한 매장이 몰려있던 곳이다. 이 외에도 B-1의 전통시장 건물의 부분 공실과 같은 구역의 백화점 건물, C-1의 우체국, C-2의 영화관 건물 등 대형 건물의 전체 공실이 두드러진다.

<그림 17> 대상지 공실 분포 현황



(4) 구역별 빈집 분포 특성

앞서 대상지 현황에서 살펴보았듯이 대상지의 5개 구역은 공통적인 빈집 분포 특성과, 서로 구별되는 빈집 분포 특성을 동시에 나타내기도 한다. 토지 용도에 따라 서로 비슷한 성격의 빈집이 분포하기도 하지만, 구도심으로서 해당 구역이 수행했던 기능에 따라서 같은 토지 용도임에도 다른 빈집 분포 특성을 보이기도 한다.

① A-1 구역

익산역과 철도 부속시설이 있는 A-1 구역은 철도 이용객이라는 유동인구가 고정적으로 존재함에도 불구하고 중심상업가로인 B-1, C-1 구역과 익산대로로 분리되어 있어 상업지역으로서의 연계성이 부족한 곳이다. 주로 대형 건물에 전문학원이나 사무실 등이 입주하고 있는 곳으로 빈집보다는 공실이 있는 건물이 많은 편이다.

구역 남쪽의 주거지역도 철도와 익산대로에 둘러싸여 주변과의 분리되어 있다. 철도시설은 소음, 오염 등 주거지로서 매력이 감소하는 부정적인 영향을 끼친다. 이 지역의 빈 주택들은 수리가 불가능한 폐가 상태인 곳이 대부분이다.

② B-1 구역

B-1 구역은 전통시장과 젊음의거리라는 두 축으로 구성되어 있다. 전통시장은 아케이드, 주차장, 공중화장실 등을 설치하는 시설 현대화 사업으로 물리적 환경은 다소 개선되었다. 익산의 중심 시장으로서 활력은 느낄 수 있었으나 번성했던 과거와는 시장 건물 안쪽 상가와 2층 이상의 공간은 대부분이 비어있음을 확인할 수 있다. 전통시장의 동쪽에는 과거 지역 향토백화점으로 쓰이던 건물이 비어있는 상태로 방치되어 있다.

젊음의거리 인근 지역은 빈집이 가장 많이 분포하는 곳이다. 집객시설인 영화관 2곳이 있던 거리 상점들은 영화관 폐업과 동시에 몰락한 것으로 보인다. 영화관과 가까운 이면도로에는 빈집이 아닌 집을 찾기가 힘들 정도로 빈집들이 즐비해있으며, 중심 거리인 젊음의거리 역시 대부분의 건물에 공실이 존재하고 있다.

③ B-2 구역

상업지역과 주거지역의 특성이 동시에 나타나는 B-2는 공실의 비율이 높은 편은 아니나 특수한 용도로 쓰였던 빈집들이 분포하고 있다. 주변 주택가와 학교로 이어지는 곳이기 때문에 독서실 등의 건물이 빈집으로 남아있다. 폐업한 여관들이 있는 곳이기도 하다. 중앙동 상권이 잘 나갈 때 무리하게 건설한 대형 소매점들이 버려진 채 방치되어 있다.

④ C-1 구역

C-1 구역은 철도 개통과 함께 중앙동 상권이 시작된 곳이다. 철도로 익산을 방문하는 사람들이 이용했던 숙박업소와 목욕시설들이 지금은 대부분 빈집으로 남아있다.

B-1 구역과 비교했을 때 주로 중·장년층이 찾던 상점들이 밀집되어 있던 곳으로 양장점 등의 소매점포와 유흥주점 등으로 쓰이던 빈집이 다수 분포하고 있다.

이리역(現 익산역) 폭발사고에도 불구하고 근대 건축물들이 남아있어 빈집의 물리적 상태가 열악한 곳이 많다. 이 외에도 익산우체국 본부 등 주요시설로 사용된 건물이 비어있는 경우도 있다.

⑤ C-2 구역

C-2 구역은 저층 노후주거지와 일부 상업지역으로 이루어져 있다.

저층 주거지역의 주거용 빈집은 57개로 조사되었는데, 이 중에서 건물의 상태가 불량하여 폐가 수준인 곳도 10여 곳이 존재했다. 폐가는 주로 좁은 골목길을 따라 주거지 깊숙이 위치하고 있었다.

상업지역에는 극장에서 종교시설로 바뀌어 사용되다가 현재는 비어 있는 건물이 있으며, J은행의 익산지점으로 사용되던 건물이 빈집으로 방치되어 있다.

<표 12> 대상지 구역별 빈집 분포 특징

	특징	현상	주요시설 유휴	주택 유휴
A-1	철도시설 인접 노후주거지	· 철도·대로로 주변과 단절, 공실 증가 · 철도시설이 주거환경에 나쁜 영향	-	공가 폐가
B-1	젊음의거리 전통시장	· 영화관 인근 상점가 유휴 · 전통시장 이면 가게 공실 증가	영화관 쇼핑몰 백화점 시장공실	공가
B-2	중심업무	· 오피스 공실 증가 · 숙박시설 유휴	-	공가
C-1	초역세권 중장년 타겟	· 철도이용객 관련 숙박·목욕시설 유휴 · 양장점, 유흥주점 등 중장년층 이용 매장 폐업	향토기업본사 우체국 예식장	공가
C-2	노후주거지 오락·업무	· 주거환경 불량, 폐가 발생 · 기업 철수, 오락시설 폐업	영화관 은행지점	폐가

(5) 빈집의 물리적 특성

중앙동의 대부분의 건물은 1980년대 이전에 지어졌다. 1977년 이리역 폭발사고 직후에 많은 건물들이 재건된 것으로 보인다. 이는 빈집의 물리적 특성에도 반영되어 있다. 빈집을 주거용·비주거용으로 나누어 물리적 특성을 알아본 결과는 다음과 같다.

먼저 주거용 빈집의 경우(표 13▽ 참조) 전체 166채 중 일반목구조가 63채(38.0%), 벽돌구조가 73채(44.0%)로 이들 두 구조가 전체 빈집의 약 82%에 해당하는 것으로 나타났다. 일반목구조와 벽돌구조는 물리적으로 취약한 편이어서 빈집의 상태가 열악함을 알 수 있다.

건축시기는 1950년대 이전에 지어진 곳이 19채(11.4%), 1960년대 62채(37.3%), 1970년대 48채(28.9%)로 나타났다. 빈집의 노후도가 심각함을 알 수 있다.

층수는 1층 주택이 111채로 전체 66.9%로 조사되었다.

<표 13> 주거용 빈집의 물리적 특성

구분		개	비율(%)
구조	벽돌구조	73	44.0%
	일반목구조	63	38.0%
	철근콘크리트구조	24	14.5%
	블록구조	6	3.6%
건축시기	1950년대 이전	19	11.4%
	1960년대	62	37.3%
	1970년대	48	28.9%
	1980년대	25	15.1%
	1990년대 이후	3	1.8%
	모름	9	5.4%
층수	1층	111	66.9%
	2층	44	26.5%
	3층	8	4.8%
	4층	3	1.8%
	계	166	100%

비주거용 빈집의 경우(표 14▽ 참조) 전체 221개 건물 중 143개(64.7%)가 철근콘크리트구조로 나타났다. 이는 2~3층 이상의 건물 대부분이 철근콘크리트구조로 지어졌기 때문인데, 빈집 중 2층 건물이 63개

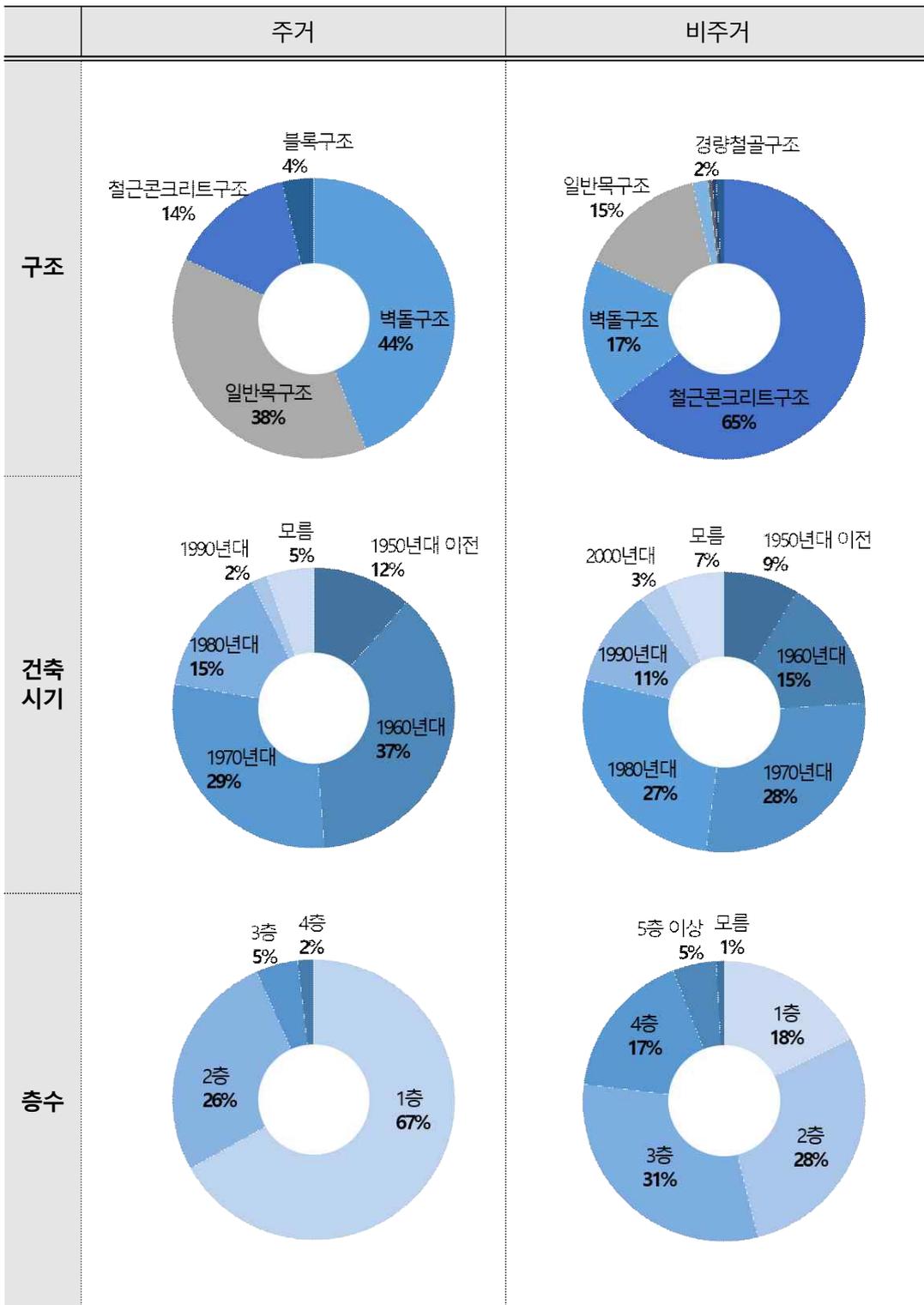
(28.5%), 4층 건물이 68개(30.8%)인 것과 같은 맥락으로 볼 수 있다.

건축 시기로는 1950년대 이전에 지어진 건물이 19개(8.6%), 1960년대 34개(15.4%), 1970년대 62개(28.1%), 1980년대 59개(26.7%)로 나타났다. 이리역 폭발사고 이후에 대규모로 건물 건축이 진행되었음을 알 수 있다. 1960년대와 1950년대 지어진 건물도 다수가 빈집으로 방치되어있어 근린 환경에 위험요소가 될 우려가 있다.

<표 14> 빈집-겸용-비주거의 물리적 특성

구분		개	비율(%)
구조	철근콘크리트구조	143	64.7%
	벽돌구조	38	17.2%
	일반목구조	32	14.5%
	경량철골구조	4	1.8%
	철골구조	1	0.5%
	블록구조	1	0.5%
	모름	2	0.9%
건축시기	1950년대 이전	19	8.6%
	1960년대	34	15.4%
	1970년대	62	28.1%
	1980년대	59	26.7%
	1990년대	25	11.3%
	2000년대 이후	7	3.2%
	모름	15	6.8%
층수	1층	39	17.6%
	2층	63	28.5%
	3층	68	30.8%
	4층	38	17.2%
	5층 이상	11	5.0%
	모름	2	0.9%
계		221	100%

<그림 18> 빈집의 물리적 특성 현황



빈집의 물리적 특징을 살펴봤을 때 주거용 빈집의 물리적 환경이 열악한 것을 알 수 있다. 빈집 대부분이 1960년대 이전에 지어졌던 1층 목구조, 벽돌구조 건축물들인데 이러한 조건은 화재 등의 사고에 취약하다. 상태가 비교적 양호하여 개·보수가 가능한 주택들도 있지만 건물 벽이나 지붕이 부서져서 더 이상 거주가 불가능한 폐가도 있어서 이들 빈집들에 대한 현황조사와 관리가 필요하다.

비주거용 빈집의 경우 벽돌구조로 지어진 건물들도 다수 존재했으나 철근콘크리트로 지어진 건물들이 대부분인 것으로 나타났다. 앞서 언급한 것처럼 이리역 폭발사고 이후 익산역과 인접한 대부분의 상업지역에서 건물의 재건축이 진행되었는데 당시 3~5층 규모의 집을 대부분 철근콘크리트구조로 지어진 것으로 보인다. 철근콘크리트구조는 벽돌구조나 목구조에 비해서 구조가 견고하고 내부 활용성이 높아 추후 건물 상태에 따라 활용 가능성을 모색해볼 수 있을 것이다.

3. 빈집 형성 과정

중앙동의 빈집 형성 과정을 발생 유형에 따라 조사하였다. 앞서 빈집 현황 분석과, 주민 설문조사, 인터뷰 등을 통해 빈집 형성 과정을 분석하였다.

설문조사에 따르면 대부분의 주민들은 중앙동의 쇠퇴 과정을 <표 16>과 같이 인식하는 것으로 나타났다. 주민들은 초기에는 영등동에 신시가지 아파트 단지가 건설되고, 주변에 대형마트와 영화관, 관공서 등이 옮겨가며, 은행, 기업 등의 운영이 중단되었다고 한다. 이어서 중앙동에 있는 기존 영화관과 백화점이 폐업하고, 중앙동의 상권과 인구가 감소하였으며 최종적으로 지속적인 중앙동의 인구감소와 음식점과 소형 점포의 폐업이 이어졌다고 인식하고 있다.

<표 15> 빈집 형성 단계에 대한 주민들의 인식 설문조사 결과

(단위 : 명, 전체 응답자 30명)

Q. 빈집 발생과 관련하여 중앙동 쇠퇴 단계를 구분하여주십시오.			
보기	빈도		
	1단계	2단계	3단계
㉠ 영등동 신시가지 아파트 단지 건설	29	1	
㉡ 대형마트, 영화관 등 신시가지 오픈	18	12	
㉢ 중앙동 인구 감소	3	16	9
㉣ 중앙동 상권 고객 감소	1	24	4
㉤ 기존 영화관, 백화점 폐업	1	25	4
㉥ 소형 상점 및 음식점 폐업		4	25
㉦ KTX 개통	1	5	
㉧ 중앙시장 현대화 사업		1	1
㉨ 관공서 이전	16	13	0
㉩ 은행, 기업 영업 중단	14	11	2

주민들의 인식을 바탕으로 중앙동의 빈집의 유형과 형성 과정에 대해 알아보았다.⁹⁾ 분류 과정에서 임유경 외(2013)의 ‘유희공간 발생 유형에 따른 분류’를 참고하였다.¹⁰⁾

1) 주요시설 이전에 따른 빈집 발생

공공기관 등의 주요시설은 도시 내에서 점적으로 분포하지만, 이런 시설이 다른 지역으로 이전하고 청사 등이 방치되면 주변 지역에 부정적인 영향을 미친다. 이러한 현상은 중앙동에서도 찾아볼 수 있다.

9) 세부 연구 대상지의 개별 빈집 현황은 건축행정시스템 세움터, 국가공간정보유통시스템 참고하였다.

10) 임유경 외(2013), “근린 재생을 위한 도시 내 유희공간 활용 정책방안 연구”, 「아우리 브리프」, 건축도시공간연구소, 77, pp1-9

<그림 19> 세부 연구 대상지 '가'의 변화

▼ 2000년



▼ 2010년



(1) 공공기관 이전

중앙동 내에 공공기관의 대표적인 이전 사례로는 우체국과 경찰서를 들 수 있다. 세부 연구 대상지 ‘가’의 1(그림 19[△], 표 16[▽] 참조)에 위치한 우체국 청사는 한때 익산지역 우체국 본부로 이용되었다. 그러나 최근 영등동 신시가지로 익산우체국 본부를 이전하면서 중앙동 우체국 지점으로서 사실상 유휴 상태로 방치되고 있다.

<표 16> 빈집 가-1 현황

가-1 우체국													
	<table border="1"> <tr> <td>위치</td> <td>평동로7길 5X</td> </tr> <tr> <td>건축년도</td> <td>1979년</td> </tr> <tr> <td>증개축 여부</td> <td>○ (2000년대 초)</td> </tr> <tr> <td>구조</td> <td>철근콘크리트구조</td> </tr> <tr> <td>층수</td> <td>지하 1층 / 지상 3층</td> </tr> <tr> <td>연면적</td> <td>3,141.97㎡</td> </tr> </table>	위치	평동로7길 5X	건축년도	1979년	증개축 여부	○ (2000년대 초)	구조	철근콘크리트구조	층수	지하 1층 / 지상 3층	연면적	3,141.97㎡
	위치	평동로7길 5X											
	건축년도	1979년											
	증개축 여부	○ (2000년대 초)											
	구조	철근콘크리트구조											
	층수	지하 1층 / 지상 3층											
연면적	3,141.97㎡												
건물 용도	공공업무시설(우체국)												
빈집 발생 시기	2011년												
빈집 발생 사유	우체국 신청사 이전												
현 소유	우정사업본부												
특징	· 1979년 청사 개축 이래 익산우체국으로 사용되었으나 2011년 모현동에 신청사를 준공하여 익산우체국이 이전, 현재는 영업을 하지 않고 창고로 사용됨, 사실상 유휴												

구 익산경찰서 청사는 대상지 B-2 구역 중앙로와 익산대도가 교차하는 사거리에 위치하고 있다. 2003년 청사를 모현동으로 이전하면서 구 청사 건물은 현재 푸드마켓, 복지관 등이 입주하고 있으나 북적이던 옛 경찰본부로서의 위용은 찾아보기 힘들다. 시는 당초 민간사회단체의 사무실로 리모델링하여 활용하겠다고 했으나 최근 리모델링 비용이 시 재정엔 부담을 주어 건물을 철거하기로 결정하였다. 시민들 사이에서는 구체적인 부지 활용 방안과 빈 건물 일부에 입주해있는 사회복지 관련

기관들에 대한 고려가 없는 시의 일방적인 계획이라는 비판이 일고 있다.¹¹⁾

<그림 20> 신시가지의 공공기관 신청사



▲ 익산경찰서

▲ 익산우체국

출처 : 민중의 소리 (www.vop.co.kr) (左), 연구자 촬영 (右)

(2) 오피스 이전 및 폐업

중앙동이 익산시의 핵심 상권이었던 시기에 입주했던 기업들의 익산 본사가 이전하거나, 익산을 기반으로 했던 향토기업의 폐업으로 인해 규모가 큰 오피스빌딩이 빈 건물로 방치되는 경우도 있다.

세부 연구 대상지 ‘가’의 2(그림 19[△], 표 17[▽] 참조)에 해당하는 빈 집은 과거 H은행의 익산지점으로 사용되었던 건물이다. 2001년 H은행이 K은행에 합병되면서 중앙동 3가에 위치한 H은행 익산지점은 인근 K은행으로 사무실을 옮기게 되었다. 1992년에 지어진 3층 건물로 물리적 상태는 양호한 편이나 임대수요가 없어 현재는 문을 굳게 걸어 잠근 채 사용하지 않고 방치되어 있다.

11) news1 기사(2014.12.08), ‘익산시, 예 경찰서 건물 리모델링서 철거 급선회... 시민단체 반발’

<표 17> 빈집 가-2 현황

가-2 H은행			
	기본 현황	위치	평동로7길 70-X
	건축년도	1992년	
	증개축 여부	X	
	구조	철근콘크리트구조	
	층수	지하 2층 / 지상 3층	
	연면적	3,409.93㎡	
건물 용도	사무실, 휴게소(H은행 익산지점)		
빈집 발생 시기	2002년		
빈집 발생 사유	H은행과 K은행 합병으로 K은행 지점으로 병합 후 유휴		
현 소유	S주식회사		
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 주택금융 관련 정책을 위해 설립된 H은행의 익산지점으로 지상3층 규모의 대형 지점이었으나 2001년 금융기관 구조조정과 경쟁력 강화를 위해 K은행과 합병 · 150m 떨어진 거리에 K은행 익산지점으로 통합, 건물 유휴 · 건물의 상태는 양호 1992년 완공된 건물 		

대기업 D통운회사는 대상지 C-1 구역의 8층 규모 건물에 익산지사를 운용했었다. 그러나 지역 내 사업 철수로 해당 빌딩에 대규모 공실이 발생하였다. 익산역 광장 삼거리에 위치하고 있음에도 불구하고 건물은 1층 미용실을 제외하고 텅 비어있다.

<그림 21> 기업 이전으로 공실이 발생한 빌딩



▲ D통운회사



▲ M건설 익산지점

출처 : 네이버지도 (map.naver.com)

이 외에도 익산 지역 중견 건설업체의 본사로 사용되던 건물도 해당 업체의 영업중단으로 현재는 사용하지 않고 방치되어 있다. (그림 21[△] 참조)

(3) 고객 감소로 인한 인근 점포 폐업

공공기관을 비롯한 주요시설에 상주하던 인구가 감소하면서 이들을 대상으로 장사를 하던 주변 점포들의 폐업도 이어졌다. <그림 19[△]>에서 확인할 수 있듯이 우체국과 은행이 문을 닫은 이후 주변 소형 점포를 중심으로 빈집이 증가하였다. 시설의 직원들뿐만 아니라 업무를 보기 위해 시설을 찾던 방문객들마저 줄어들었고, 사람들의 발길이 줄어들자 소형 점포들도 매출이 줄어들었다. 지도에서 ‘*’로 표시된 곳은 소형 소매점과 음식점 등의 용도로 사용되는 건물이다. 총 6곳의 해당 점포 중 5곳이 H은행과 우체국이 영업을 중단한 이후 발생한 빈집들이다. 이러한 현상은 해당 지역 상인들의 인터뷰를 통해서도 확인할 수 있다.

“아무래도 H은행이랑 우체국이 없어지니깐 타격이 있지요, 저게 그래도 주택은행이었으니깐 꼭 찾는 사람들이 있었었다고... 우체국도 사람들 일 본다고 해서 맨날 찾던 곳인데...” -前 식당 주인(M-1)

“여긴 원래 창인동(대상지 B-1)에 비해서 조용한 편이에요, 그래서 은행이나 우체국 오는 사람 아니면 사람 올 일도 없어요. 문 닫는다고 하면 우리 같은 소상공인한테 대책이라도 세워줬어야 했는데, 아무 준비도 없었어요, 옆에 가게들 다 문 닫고, 나도 문 열어도 그만 안 열어도 그만 하면서 살아요.” -舊 우체국 인근 상인(O-3)

2) 상권 쇠퇴에 따른 부동산 방치

신시가지로 인구가 유출되고 상권이 형성되면서 신시가지 중심에는 집객 요소를 가진 시설이 생겨나기 시작했다. 고객을 끌어들이는 핵심점포의 신시가지 출점은 중앙동 동종 업계의 경쟁력 상실과 폐업, 부동산 방치로 이어졌다. 집객시설 주변 상점들과 음식점도 고객이 줄어들었고 폐업이 속출하였다.

(1) 집객시설의 폐업

백화점, 영화관, 예식장 등은 과거 중앙동의 대표적인 핵심 점포였다. 세부 연구 대상지 '나'의 1(그림 22▽, 23▽, 표 18▽ 참조)에 위치한 S백화점은 익산시의 지역 백화점으로 자리매김하여 약 10여 년 동안 영업을 해왔다. 그러나 영등동 일대에 대형할인마트가 등장하면서 쇠락의 길을 걷기 시작했다. 건물은 부도 이후 행사장 등으로 잠시 이용되기도 했지만 현재는 버려진 채 방치되고 있다. 현재 서울 소재 신탁회사 소유로 넘어간 상태이다. 시의회에서 진행한 '익산 원도심 활성화 실사용역'에 따르면 건물을 약 25억 원에 매입하여 주민자치센터 등으로 활용하는 계획이 있었다.¹²⁾ 그러나 매입 비용 이외에도 리모델링 비용 등 추가 소요예산 상의 문제로 인해 사업이 추진되지 못하고 있다. 건물은 외벽의 타일이 떨어지고 지하에 물이 차 있어서 흉물로 방치되어 시민들의 안전을 위협하고 있다. 백화점을 중심으로 모여 있던 상점들도 백화점이 번성할 때 함께 사람들로 북적였지만, 지금은 부분공실이거나 전체공실인 경우가 대부분이다.

12) 익산신문 기사(2012.07.20), '8년째 흉물 방치 송원백화점 관공서 된다'

<표 18> 빈집 나-1 현황

나-1 S백화점			
	기본 현황	위치	중앙로5길 17-X
		건축년도	1995년
		증개축 여부	X
		구조	철근콘크리트
		층수	지하 2층 / 지상 6층
		연면적	7,360.91m ²
건물 용도	판매시설(백화점)		
빈집 발생 시기	2004년		
빈집 발생 사유	자회사 부도		
현 소유	한국자산신탁주식회사		
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 익산 원도심 활성화 실사용역(2012) - 건물가 25억원 매입, 1,2,3층 주민자치센터, 4,5,6층 체육시설, 주차장 계획, 소요예산 75억 · 건물 지하 침수, 외벽 타일과 유리창이 떨어진 상태 · 흉물로 방치, 주변 사고위험 범죄우려도 		

1990년대까지만 해도 중앙동에는 3개의 극장이 영업을 해왔다. 그러나 2000년대 이후 영등동 신시가지에 대기업 멀티플렉스 영화관이 문을 열면서 중앙동의 영화관들은 고객을 잃고 문을 닫게 되었다. 영화관 인근의 상점들 또한 영화관이 폐업하면서 고객들의 발길을 끊기면서 상권 전체가 쇠퇴하는 결과를 낳았다.

<그림 22> 세부 연구 대상지 '나'의 변화

▼ 2000년



▼ 2005년

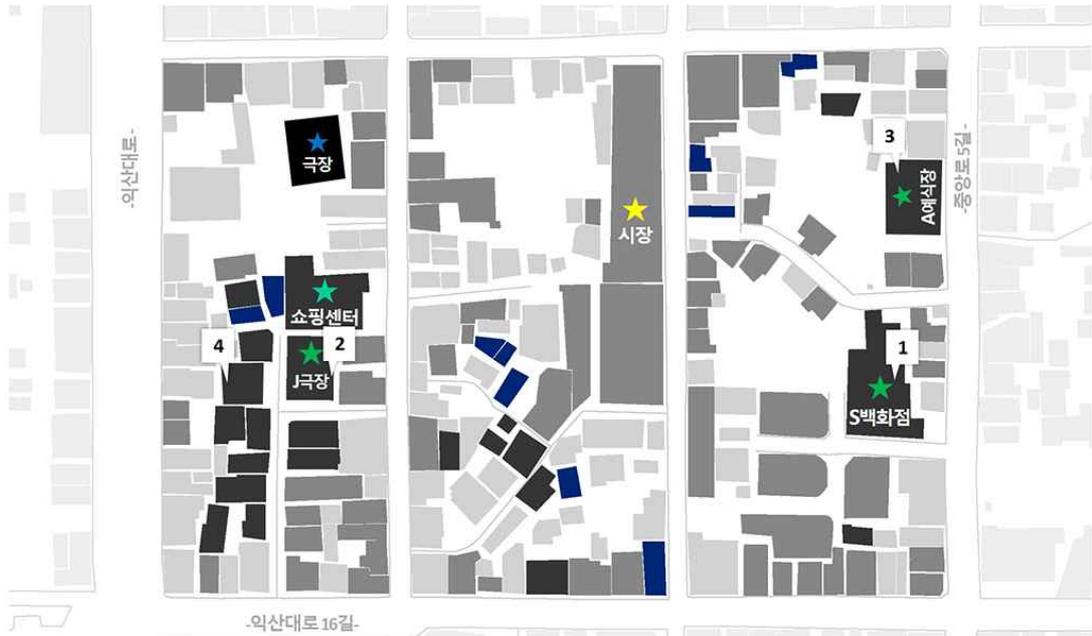


- 부분공실
- 전체공실
- 빈집·주거
- ☆ 주요시설

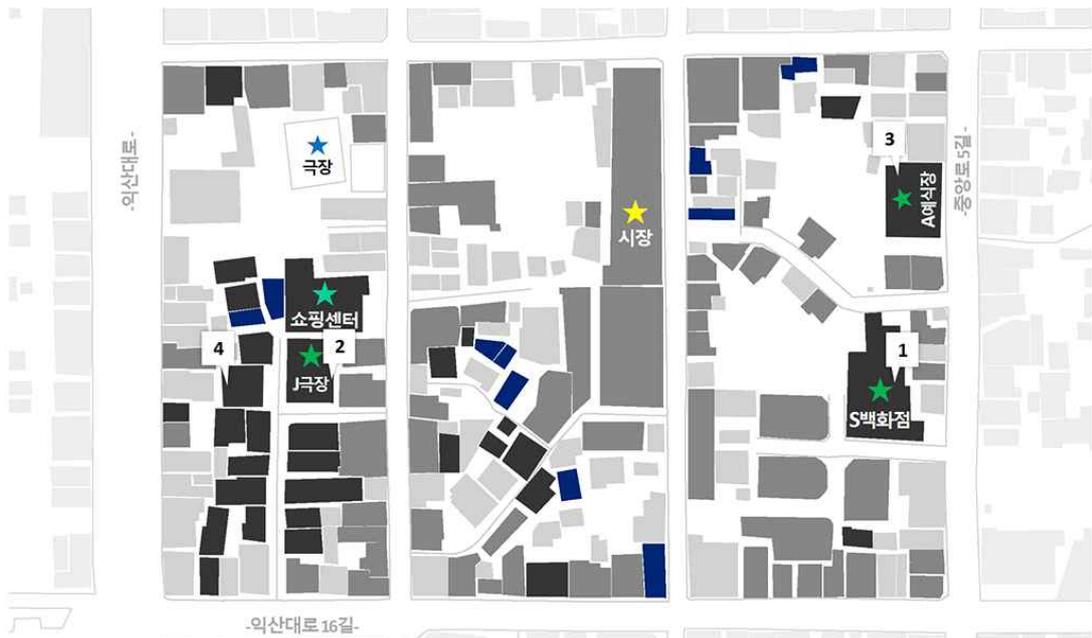
50m

<그림 23> 세부 연구 대상지 '나'의 변화

▼ 2010년



▼ 2015년



- 부분공실
- 전체공실
- 빈집-주거
- 철거
- ☆ 주요시설



세부 연구 대상지의 ‘나’의 2(그림 22[△], 23[△], 표 19[▽] 참조)는 J영화관이 영업하던 곳이다. 1984년에 지어진 건물을 1998년 영화관으로 개조하였다. 영화 산업이 커지면서 한 지역 내에서도 여러 영화를 수용할 수 있는 상영관 수가 부족했기 때문에 J극장은 3개의 상영관을 갖추고 영업을 시작했다. 그러나 2004년 신시가지에 대기업 멀티플렉스 영화관 출점으로 영화관을 찾는 고객이 급속도로 줄어들었고, 영화관 일부를 게임장 등으로 변경하여 건물을 임대하다가 현재는 영업을 중단하고 방치되어 있다.

<표 19> 빈집 나-2 현황

나-2 J영화관		
기본 현황	위치	중앙로1길 19-X
	건축년도	1984년
	증·개축 여부	○ (1998년 극장 개조)
	구조	철근콘크리트구조
	층수	지하 1층 / 지상 3층
	연면적	1,528.9㎡
건물 용도	문화및집회시설(영화관, 사무소, 게임업)	
빈집 발생 시기	2009년	
빈집 발생 사유	극장 폐업 후 방치	
현 소유	이OO 씨	
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 1984년에 지은 건물을 1998년 영화관으로 개조하여 사용했으나 2004년 신시가지 대기업 멀티플렉스 진출 이후 사실상 개점휴업, 2009년 영화관 폐업 · 1층에 청소년 오락실, 성인 오락실로 사용되다 방치 	

세부 연구 대상지 ‘나’의 3(그림 22[△], 23[△], 표 20[▽] 참조)에 위치한 A예식장은 1990년대 익산을 대표하는 예식장이었다. 익산의 부유층들이 결혼식을 올리던 곳으로 식당 외에도 피로연 등을 위한 시설의 규모가 컸다. 그러나 2000년대 초반, 영등동 신시가지 일대에 신식 웨딩홀이 문

을 열면서부터 상황이 달라졌다. 젊은 세대를 중심으로 세련된 시설에서 결혼식을 올리는 트렌드가 형성된 것이다. 유행에 뒤처진 A예식장은 시설 개선을 위한 투자를 했으나 오히려 경영 악화로 이어졌고 2000년대 후반에 결국 폐업하고 말았다. 건물은 무리한 증축을 거치면서 물리적 상태가 열악하다. 넓은 주차장과 부속 건물들이 있어 도심 내 거대 유희 공간으로 방치되어 있다. 예식장 폐업의 여파는 혼수 관련 상점들에도 영향을 주었고 상권 전체가 몰락하는 결과를 낳았다.

<표 20> 빈집 나-3 현황

나-3 A예식장		
기본 현황	위치	중앙로 22-X
	건축년도	1976년
	증·개축 여부	O (1989년 증축)
	구조	철근콘크리트구조
	층수	지하 5층 / 지상 1층
	연면적	1,436.97㎡
건물 용도	관람집회시설(예식장), 대중음식점 등	
빈집 발생 시기	2010년	
빈집 발생 사유	예식 횟수 감소, 경영 악화로 영업 중단	
현 소유	정OO 씨	
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 예식장 시설이 낙후되었으나 경영 악화로 시설 개선 한계 · 신시가지에 시설 좋은 웨딩홀 오픈 · 지역 젊은 세대의 결혼 트렌드를 따라가지 못함 	

(2) 고객 감소로 인한 인근 상점 폐업

주요시설과 마찬가지로 집객시설의 폐업은 주변 소형 소매점과 음식점 등의 연쇄 폐업으로 이어졌다. <그림 22[△], 23[△]>는 2000년부터 2015년까지 세부 연구 대상지 ‘나’의 빈집 및 공실 변화를 표현한 것이다. 영화관과 백화점, 쇼핑센터가 영업을 중단한 2005년 이후부터 인근

점포의 공실이 급격하게 증가한 것을 확인할 수 있다. J영화관 인근 이면도로는 대부분의 건물이 빈집을 방치되고 있다.

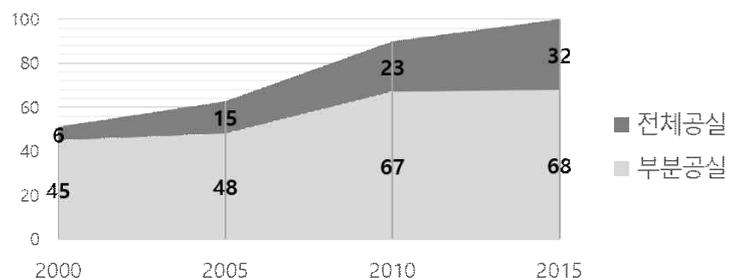
2000년에는 공실이 있는 건물이 51개에 불과했지만, 영화관과 백화점 등 주요 집객시설 폐업 이후인 2005년에는 공실 보유 건물 수가 63개로 늘어났으며, 2010년에는 90개, 2015년 100개로 2000년과 비교했을 때 2배 가까이 증가했다. (표 21▽, 그림 24▽ 참조)

<표 21> 세부 연구 대상지 '나'의 공실 증가 현황

(단위: 개, 2015년 4월 기준)

	2000년	2005년	2010년	2015년
부분공실	45	48	67	68
전체공실	6	15	23	32
합계	51	63	90	100

<그림 24> 세부 연구 대상지 '나'의 공실 증가 현황



영화관 인근 이면도로 구역에 위치한 세부 연구 대상지 '나'의 4(그림 22[△], 23[△], 표 22[▽] 참조)의 경우 미용, 학원 등의 용도로 사용되다가 음식점, 당구장 등으로 업종이 변경되었던 곳으로 J영화관 폐업과 맞물려 점포들이 영업을 중단하였다. 건물 소유주는 수익 감소로 파산하였고 해당 점포는 서울 소재 신탁회사에 경매로 넘어갔다.

<표 22> 빈집 나-4 현황

나-4 비주거용 빈집-점포		
기본 현황	위치	익산대로16길 1X
	건축년도	1983
	증·개축 여부	X
	구조	철근콘크리트구조
	층수	지상 4
	연면적	1,198.95㎡
건물 용도	일반음식점, 게임제공업소, 당구장	
빈집 발생 시기	2009년	
빈집 발생 사유	상권 쇠퇴에 따른 공실	
현 소유	M신탁(서울소재)	
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 3,4층은 미용 학원 용도로 쓰이던 곳으로 학원에서 음식점, 당구장으로 업종 변경 · 인근 영화관 등 폐업과 맞물려 상권 몰락 - 음식점 등 폐업(2008), 당구장 폐업(2010), 게임업소로 명맥 이어가던 중 2013년 폐업 - 소유주의 파산으로 신탁에 넘어가 2014년 넘어감 	

상권 쇠퇴는 점포임대시세와 브랜드지수에서도 나타난다. 2014년 익산시 평균 점포임대료는 활성화지역의 경우 1층은 제곱미터 당 약 12,000원 수준으로 나타났으나, 중앙동의 경우 9,000원에 못 미치는 것으로 나타났다. 활성화지역 1층 임대시세 외에도 중앙동의 지하·2층 이상과 비활성화지역의 지하·2층 이상 평균 임대료가 익산시 전체 평균치에 비해 낮게 나타났다. (표 23▽ 참조)

<표 23> 익산시와 중앙동의 점포임대시세

(단위 : 원, 제곱미터당 월 임대료, 2014년 12월)

	활성화지역			비활성화		
	지하	1층	2층 이상	지하	1층	2층 이상
중앙동	6,667	8,889	7,556	5,467	7,289	6,196
익산시	8,728	11,638	9,892	7,878	10,504	8,928

자료 : 한국감정원

브랜드지수는 유명 브랜드가 해당 상권에 얼마나 집중해있는지를 알 수 있는 지표이다. 2014년 신시가지인 영등동의 경우 브랜드지수가 전국 평균인 1보다 높은 1.29로 조사되었으나, 중앙동의 경우 0.96으로 평균에 미치지 못하는 것으로 나타났다. (표 24▽ 참조)

<표 24> 중앙동과 영등동의 주요-집객시설/브랜드지수 현황

(2014년 11월 기준)

	주요시설						집객시설			브랜드 지수 13)
	공공 기관	금융 기관	의료/ 복지	학교			대형 유통	문화 시설	교통 시설	
				전 체	초등 학교	유치원				
중앙동	3	7	55	3	1	2	-	3	1	0.96
영등동	8	9	162	22	6	14	2	2	-	1.29

자료 : 소상공인포털

해당 현상에 대한 주민들의 인터뷰의 내용은 다음과 같다.

“잘 나가던 상권이었습니다. 유명 영화가 개봉이라도 하면 영화관을 찾는 손님들로 가득 찼던 거리(젊음의거리)입니다. 앉을 자리가 없어서 음식점을 찾아다녔다는 게 믿기지 않습니다.” -주민(P-6)

“시내에서(중앙동) 모든 걸 다 해결할 수 있었어요, 영화도 보고, 서점도 가고... 그때는(1990년대 후반~2000년대 초반) 롯데리아 같은 패스트푸드 레스토랑 가는 게 유행했었는데, 이 일대에만 롯데리아가 3개나 있었어요. 이게 다 어디로 사라졌겠습니까, 영등동에 영화관 생기니 패스트푸드점도 그곳으로 옮겨가더군요.” -주민(L-3)

13) 브랜드지수는 해당 상권에 유명 브랜드가 얼마나 분포되어있는지를 나타내는 지수. 영등동의 브랜드지수가 1.29이면, 전국대비 1.29배 브랜드지수가 높음을 의미함. (전국의 브랜드지수값=1)

3) 사양 업종 점포의 폐점

특정 업종의 경우 이용객들의 라이프스타일 변화에 따라 쇠퇴하기도 한다. 구도심이 과거에 담당했던 기능과 관련한 특정 업종 중에 이와 같은 현상을 겪고 있는 업종들이 있다.

<그림 25> 세부 연구 대상지 '다'



숙박업과 목욕업이 대표적이다. 앞서 비주거용 빈집의 업종별 분류에서도 확인하였듯이 숙박업과 목욕장으로 사용되었던 빈집의 개수는 각각 21개, 5개로 나타났다. 교통이 편리하지 않던 시절, 철도 교통의 중심지였던 중양동의 숙박시설과 목욕장은 호황을 누렸다. 관광호텔에서부터 여관, 여인숙 등 여러 종류의 숙박시설이 다양한 계층의 방문객들을

수용하였다. 그러나 고속도로가 개통하고, 시 남쪽에 터미널이 들어서면서 모텔 등 새로운 숙박시설들이 터미널 주변에 들어서기 시작했다. 중앙동의 여관들에 비해 시설이 좋았기 때문에 중앙동의 숙박업소들은 경쟁력을 잃게 되었다. 여기에 더해 2003년 KTX의 개통으로 익산에서 서울까지 소요시간이 1시간 40여 분으로 줄어들면서 익산이 수도권 지역과 1일 생활권이 되었고, 중앙동의 낡은 숙박시설을 이용할 투숙객의 수는 감소하기 시작했다. 이로 인해 숙박업과 목욕업은 중앙동의 대표적인 사양 업종이 되었다.

세부 연구 대상지 '다'의 1(그림 25[△], 표 25[▽] 참조)은 익산역과 인접한 C-1 지역에 있는 빈집으로 여관과 목욕장으로 사용되던 건물이다. 1970년대 후반 당시에 큰 규모인 5층 건물로 모든 층이 여관으로 쓰였다. 그러나 1990년대 후반에 터미널 인근에 모텔촌이 형성되면서 고객이 감소하자 시설 일부를 목욕시설로 개조하여 영업을 하였다. 하지만 KTX 개통 이후 지속적인 고객 감소로 숙박부분은 2008년에 영업을 중단하였고, 2011년에는 목욕시설마저 영업을 중단하였다. 해당 빈집 인근 상인의 인터뷰도 상황을 말해준다.

“서울에서 이리까지 무궁화로 3시간 반이나 걸렸거든, 오면 일단 잘 곳을 찾아야지... 익산에는 여기밖에 묵을 곳이 없었거든, 근데 저거 고속열차 뚫리고 장단점이 있을 거라고 하더니만 여관들이 제일 먼저 망하더라고,,, 연인끼리 오던 것은 터미널 근처로 다 뺏기고 여긴 오는 사람 없으니 다 망하지.” -주민 (P-1)

“저기가(방치된 호텔을 가리키며) 고급 호텔이지... 예전에 조폭들하고 관련된 곳인데, 그땐 조폭들 많아서 싫었는데, 그 많던 조폭들도 이젠 코빼기도 안 보여... 찾아오는 사람이 있어야 장사를 하지...” -주변 상인(O-4)

<표 25> 빈집 다-1 현황

다-1 여관		
기본 현황	위치	익산대로 150-X
	건축년도	1978
	증·개축 여부	O (2003년 대수선, 여관 일부→목욕장)
	구조	철근콘크리트구조
	층수	지하 1층 / 지상 5층
	연면적	4,340.7m ²
건물 용도	숙박시설, 일반목욕장, 체력단련장	
빈집 발생 시기	2011년	
빈집 발생 사유	상권 쇠퇴, 라이프스타일 변화	
현 소유	정XX 씨(여)	
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 1978년도에 여관 단독 건물로 준공, 2003년도에 일부를 일반목욕장으로 변경 · 이용객과 매출 감소로 여관 폐업(2008) · 목욕탕 폐업(2011) · 소유주는 서울 거주 	

이외에도 양장점, 다방 등의 점포로 쓰이던 건물들의 빈집이 많이 분포하는 것으로 나타났다. 대상지 C-1의 문화예술의거리 일대는 옷을 짓고 파는 양장점 등 의상실이 몰려있던 곳이다. 맞춤옷이 인기 있었던 시절에는 고객들로 붐볐던 곳이었으나 기성복이 일상화되면서 의상실을 찾는 고객들의 발길이 줄어들었다. 일부 중산층을 대상으로 맞춤옷 구매가 명맥을 이어나갔으나, KTX 개통 등으로 교통이 편리해지면서 고급 의류를 수도권이나 대전 등 다른 지역에서 원정 구매하는 소비자가 늘어났다. 이는 주민들의 인터뷰를 통해서도 확인할 수 있다.

“어르신들은 맞춤옷 좋아하셨죠, 그분들 덕분에 명맥은 유지해왔는데, 이젠 다 나이 드시고... 욕심 있는 젊은 주인들은 브랜드 매장으로 바꾸기도 했는데, 자기 옷 만드는 것 좋아하는 사람들은 남아서 매장 운영하다가...” -前 의상실 주인(M-1)

“영등동에 스타벅스도 있어요, 웬만한 커피 브랜드가 다 들어와 있습니다. 커피 마시러 주로 그쪽으로 가요, 다방이란 곳이 아직 영업을 하는지 모르겠어요” -주민(P-7)

세부 연구 대상지의 ‘다’의 2(그림 25[△], 표 26[▽] 참조)는 1990년대 초 건축주가 거주하면서 저층부를 점포로 임대하기 위해 겸용 건물로 지어졌다. 소유주가 2000년대 초 신시가지에 아파트를 분양받아 이사하고, 주거부분까지 임대하다가 세입자도 2010년에 신시가지로 이사하면서 유희 상태가 되었다. 점포의 경우 의상실과 다방이 입점해있었다. 의류 소비 패턴이 기성복으로 구매로 변화하고, 신시가지에 생겨난 커피전문점을 중심으로 커피 소비문화가 바뀌면서 의상실과 다방은 익산에서 사양업종이 되었고 폐업하였다. 이후에도 점포 임대가 더 이상 이루어지지 않아 건물이 빈 상태로 방치되고 있다.

<표 26> 빈집 다-2 현황

다-2 빈집-겸용		
기본 현황	위치	인북로3길 44-X
	건축년도	1991
	증·개축 여부	X
	구조	철근콘크리트구조
	층수	지하 1층 / 지상 3층
	연면적	1,198.54m ²
건물 용도	양장점, 학원, 사무실, 소매점, 다방, 창고, 주택	
빈집 발생 시기	2011년	
빈집 발생 사유	상권 쇠퇴에 따른 공실	
현 소유	이XX 씨(남)	
특징	<ul style="list-style-type: none"> · 주택은 원래 건축주(현 소유주)가 살기 위해 지었는데 2004년 영등동 신시가지에 주택을 분양받아 이사하고 주거부분 임대 · 2010년 세입자가 신시가지로 이사하면서 주택 유희 방치 · 학원, 사무소, 등 2000년대 후반 영업 중단 · 다방 의상실 등 라이프스타일 변화에 대응하지 못하고 폐업 	

4) 물리적 환경 및 시설 노후화

앞서 빈집의 물리적 특성 현황에서 알 수 있듯이 중앙동 건물은 대부분 1980년대 이전에 지어졌기 때문에 노후화가 진행되었다고 볼 수 있다. 비주거용 건물의 경우 철근콘크리트 구조로 지어진 건물들이 대부분(약 66%)이기는 하나 벽돌구조(17%), 일반목구조(15%)로 지어진 건물들도 상당히 존재한다. 건물 노후화에 대한 적절한 관리가 이루어지지 않으면 방문객들이 불편함을 느끼고 임차인을 유치하는데 어려움이 따를 수 있다. 이와 관련한 주민 인터뷰는 다음과 같다.

“골목에 마땅히 주차할 공간이 없어요. 시장에 주차장 문 열었지만 꼬박꼬박 돈 받아서 별로 가고 싶지 않습니다. 상인들한테는 미안하지만, 마트 가면 편하게 장 보는데 여기서 굳이 고생하면서 여기서 쇼핑하고 싶지가 않네요.” - 주민(P-5)

“돈을 들여서 고쳐야 할지를 모르겠습니다. 고친다고 한들 들어올 임대가 되지 않아요. 돈이 들고 돌아야 시설 개선도 하는 건데...” - 주민(L-8)

“저런 건물들은 그래도 처음부터 설계를 잘해서 지금도 고치면 쓸만할 거예요, 아까워요, 방치되고 있다는 게, 저털 거면 공짜로라도 매장 좀 쓰게 해줬으면 좋겠어요.” - 주민(L-4)

세부 연구 대상지 ‘다’의 3(그림 25[△], 표 27[▽] 참조)은 1980년대 초에 겸용 점포로 지어진 건물이다. 2층 주택에는 단열 상태가 불량해 곰팡이가 피고, 내장재로 쓰인 나무 장식은 썩어있는 상태이다. 1층 점포의 경우 음식점으로 이용되었던 곳인데 화장실이 건물 외부 가건물에 있어서 이용이 불편했다. 건물 소유주는 현재 건물을 빈집으로 방치한 상태로 귀농하여 살고 있다.

<표 27> 빈집 다-3 현황

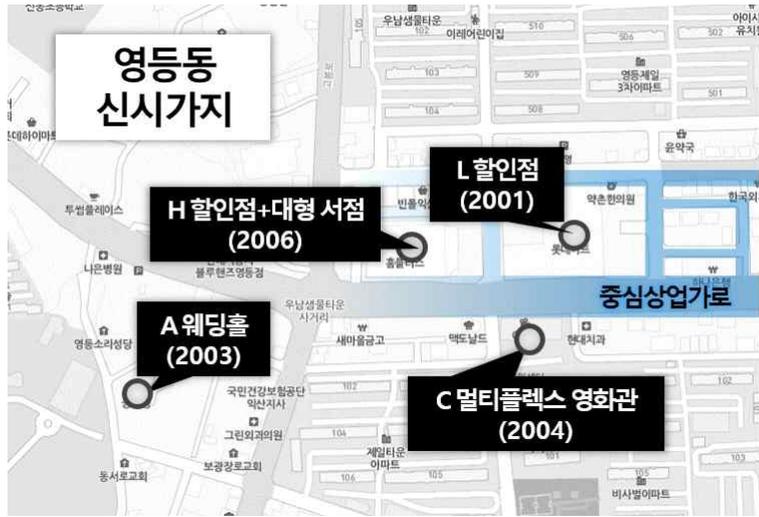
다-3 빈집-검용			
기본 현황	위치	중앙로 16-X	
	건축년도	1983	
	증·개축 여부	X	
	구조	벽돌구조/스라브	
	층수	지상 2층	
	연면적	71.98㎡	
거주자 정보	소유자 정보	백XX 씨(여)	
	유 휴 前	가구구성 형태	2인 가구(부부)
		가구주직업	소매업
빈집	빈집 발생 시기	2010년	
	이유 발생 사유	· 시설 노후화 · 2층 주택의 세입자 신시가지로 이사 · 음식점 영업 중단, 소유주의 귀농으로 인한 방치	

“화장실이 푸세식(화변기)이라서 불편하다고 집주인 할아버지한테 좀 바꿔 달라고 부탁드렸습니다. 자기가(가게 주인) 일정 부분 돈을 내고서라도 바꿀 의향이 있다고도 말씀드렸는데, 어르신은 쪼그려 앉아서 볼 일 보는 게 익숙해서 바꾸기 싫으시다고 했어요. 화장실 가본 손님들은 절대 안 찾아올 것 같아요.”
-인근 상인(O-1)

5) 신시가지 상권 진출 과정

중앙동 쇠퇴의 주된 이유는 영등동 신시가지 개발이다. 신시가지 개발과 관련한 내용은 1-2)-(2) ‘신시가지 개발 및 산업 쇠퇴로 인한 구도심 공동화’에서 이미 언급된 바 있다.

<그림 26> 영등동 신시가지 집객시설 진출



문헌자료를 바탕으로 연구자 구성

신시가지의 경우 아파트단지의 공급이 우선적으로 이루어졌다. 주민 인터뷰에 따르면 신시가지 아파트를 분양받았던 사람들 중에는 중앙동에서 점포를 운영하던 상인이나 건물 소유주가 상당히 포함되어있음을 알 수 있다.

“원래 우리는 건물 밑은 가게로 세 내주고 위는 집 지어서 살았어요, 근데 남중동에 N맨션 있자나요, 공무원들이랑 선생님들 많이 살던 곳,, 거기 잘 지어서 사는 것 보니까 부럽더라고요, 우리도 아파트로 가자 해서 영등동에 아파트 많이 지을 때 분양받아서 온 것입니다.” -신시가지로 이사한 주민 (N-1)

전통적 주거지이자 시청이 있는 남중동에는 N맨션이라는 저층 아파트가 있는데, 이 아파트는 시청 공무원과 교직원 등 지역 내 중산층이 주로 거주한 곳이다. 근린주구의 개념이 도입되어 쾌적한 주거환경을 갖추었던 N맨션은 겸용 주택에서 거주하는 것이 일반적이었던 중앙동 건물주에게 선망의 대상이었다고 한다. 영등동에 대규모로 택지가 개발될 때 중앙동 사람들에게 아파트 분양을 받을 수 있는 기회였다. 1990년대

후반부터 대규모 입주가 시작되었는데, 이때만 해도 직장은 중앙동이면 서 거주지가 신시가지인 사람들이 다수 존재하였다. 그러나 신시가지에 규모가 상대적으로 크면서 정돈된 모양의 상업필지가 들어서면서 기존 중앙동 상인의 일부가 신시가지로 진출하였다.

“처음에 저 허허벌판에 건물 지으면 누가 들어올까 했는데... 그때 땅 사서 건물 짓는 사람들 보고 무모하다고 했어요, 근데 이 건물 팔고 거기로 간 사람들 부자 되었어요.” -인근 주민(L-2)

“저희도 처음엔 같은 브랜드로 중앙동에서 매장 운영했었죠, 근데 보니까 여기에 백화점도 들어선다고 하고, 미리 와서 터 잡으면 좋다고들 해서 가게 빼서 이곳으로 왔습니다, 익산이 좁아서 어차피 여기도 장사 안 되는 건 마찬가지지만, 중앙동에 남아있었으면 애들 대학 등록금도 못 대줬을겁니다.” -신시가지로 점포 이전한 상인(N-2)

“빈집 주인들, 걱정 안 해도 돼, 저 사람들 영등동에도 건물 있는 사람들이야, 여기 남아서 장사하는 사람들 걱정이나 혀, 몰라서도 못 가고, 이제 가려니 없어서 못 가지.” -인근 건물 소유주(O-4)

“예전에 중앙동은 복잡했어요, 뭐 지으려면 깡패들이 와서 방해하고, 어휴... 근데 여기 봐봐(영등동 신시가지) 땅 넓지, 젊은 사람들 많지, 대기업에 운영하는 마트에다가 영화관에다가, 이런 건 조폭들 힘으로도 안되거든, 여기서 장사하니깐 맘 편하지요.” -주민(P-1)

이에 더해 L할인점과 C멀티플렉스 영화관이 신시가지에 출점하자 영등동 일대에는 중앙동을 능가하는 상권이 형성되기 시작했다. 아파트 밀집촌에서 지역 내 최고 상권으로 떠오른 것이다. 이 과정에 중앙동 상인들이 참여한 것으로 볼 수 있으며, 이는 곧 지역 상권 확장보다는 구도심에서 신도심으로 상권이 이전했음을 의미한다고 볼 수 있다. 구도심 공동화와 신시가지 상권 성장은 제로섬 게임(zero-sum game)의 양상을 보인다. 현재 중앙동 빈집 관계자들은 신시가지 상권이 형성될 때 미처

따라가지 못하거나, 상권이 붕괴할 때 싼 부동산 가격 때문에 들어온 상인들인 것으로 추정된다.

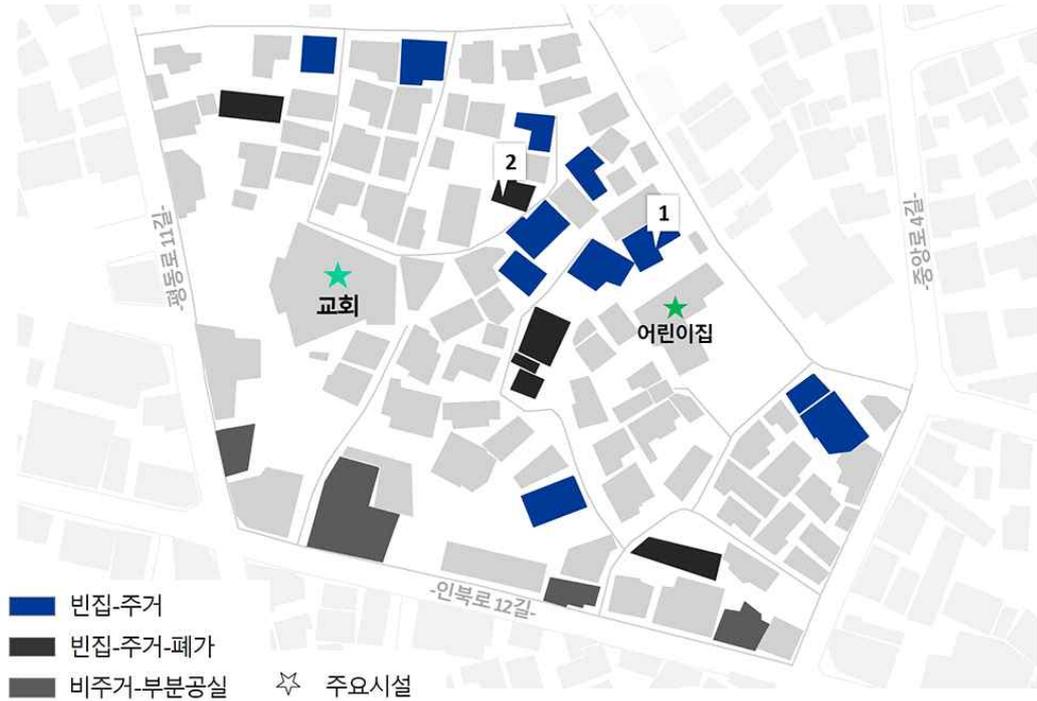
6) 노후 불량 주거지 빈집 발생

빈집의 노후화 문제는 주거용 빈집에서 더욱 심각한 것으로 나타났다. 앞서 2-2)-(5) ‘중앙동의 빈집의 물리적 특성’에서 알 수 있듯이 중앙동 주거용 빈집의 대부분은 물리적으로 취약한 구조인 일반목구조와 벽돌구조인 것으로 조사되었다. 건축년도 역시 1970년대 이전에 지어진 건물이 약 78%로 대부분을 차지하였다. 목구조의 특성상 1층짜리 빈집이 많았다.

하창호 외(2013)는 빈 주택의 발생 원인으로 주택 소유주의 이주·사망, 건축물의 노후·파손을 꼽았다.¹⁴⁾ 전자의 경우 자녀의 부양에 기댄 부모의 이주로 인해 빈 주택이 방치되는 것이 대부분이었고, 후자의 경우 노후화된 주택을 수리하는 대신 이사를 선택하는 경우가 대부분이다.

14) 하창호 외(2013), “근린재생을 위한 노후 저층주거지 내 공지 및 폐가의 활용방안 및 텃밭조성에 관한 연구”, 「한국도시계획학회지」, 14(6), pp86-95

<그림 27> 세부 연구 대상지 '라'



▲주거용 빈집 및 폐가 현황



▲ 발생 시기별 빈집 현황

이러한 현상은 중앙동에서도 발견할 있었다. 노후주거지인 세부 연구 대상지 ‘라’(그림 27[△] 참조)에는 주거용 빈집이 집중 분포하는 지역이다. ‘라’의 1(그림 27[△], 표 28[▽] 참조)은 1978년에 벽돌구조로 지어진 2층 주택으로 2년 전까지 노부부가 거주했던 곳이다. 자녀들이 자랄 때에는 2층에 자녀방을 두어 사용하였으나, 자녀들이 모두 결혼하고 서울로 이주함에 따라 노부부만 남아 1층만을 사용하였다. 그러다 2011년 서울의 큰아들 집에서 노부부를 모셔가 현재는 빈집으로 남아있다.

<표 28> 빈집 라-1 현황

라-1 주거용 빈집			
기본 현황	위치	주현로3길 X	
	건축년도	1978	
	증개축 여부	X	
	구조	벽돌구조 / 스라브	
	층수	지하 1층 / 지상 2층	
	연면적	148.43m ²	
거주자 정보	소유자 정보	김XX 씨(남)	
	유 휴 前	가구구성 형태	2인 가구(부부)
		가구주직업	무직
빈집	빈집 발생 시기	2011년	
	이유 발생 사유	· 은퇴한 노인 부부가 살던 곳으로, 서울로 자식들을 따라 이주 후 방치	

세부 연구 대상지 ‘라’의 2(그림 27[△], 표 29[▽] 참조)의 경우는 소유주의 사망과 건축물의 물리적 파손이 동시에 나타났다. 벽돌로 지어진 1층 주택으로 2004년까지 여성 독거노인이 홀로 거주했던 곳이다. 어르신인 시외 노인요양보호시설이 입소하신 후 방치되었던 건물이 어르신 사망 이후는 아예 관리가 되지 않아 현재는 집 전체에 나무와 풀이 무성

하다. 벽 일부가 허물어져 있거나 유리창이 깨져있는 등 건물의 파손이 심각한 상태이다.

“우리 집은 서울로 자녀들이 떠나고 나랑 우리 영감 둘이 살고 있어... 벌써 2층은 다 비어있어서 거미줄이 쳐져있는데... 어차피 살 사람도 없고, 우리도 언젠간 떠날 거니까 더 이상 수리 안 했지...” -빈집 거주 노인(K-1)

<표 29> 빈집 라-2 현황

라-2 주거용 빈집-폐가			
기본 현황	위치	주현로3길 27-X	
	건축년도	1976	
	증개축 여부	X	
	구조	벽돌구조/세면기와	
	층수	지하 1층 / 지상 2층	
	연면적	78.02㎡	
거주자 정보	소유자 정보	이XX 씨(여)	
	유 휴 前	가구구성 형태	1인 가구
		가구주직업	무직
빈집	빈집 발생 시기	2004년	
	이유 발생 사유	· 거주자의 사망으로 인한 방치 - 자녀들의 출가 이후 홀로 사시던 어르신이 요양보호시설에 입소하신 이후 방치	

빈집은 구조적인 문제뿐만 아니라 단열, 냉난방시설 등의 여건도 취약한 것으로 나타났다. 빈집 관계자를 대상으로 한 설문조사에 따르면 대부분의 응답자가 빈집의 대수선 및 리모델링이 필요하다고 보았으며, 방수, 단열 시설에 대한 개선도 시급하다고 응답하였다.(표 30 ▽ 참조)

<표 30> 주거용 빈집 개·보수 필요에 관한 설문조사 결과

(단위 : 명, 전체 응답자 10명)

Q. 건물의 개·보수가 우선적으로 필요한 것은 무엇입니까? (3개 선택)		
보기	빈도	순위
① 대수선 및 리모델링	10	1
② 옥상(지붕) 및 외벽	1	7
③ 창호	3	5
④ 냉난방 및 상하수도 설비	4	4
⑤ 방수, 단열시설	5	2
⑥ 외부공간 정비	2	6
⑦ 방범시설	5	2
계	30	-

라-2와 같이 개·보수가 불가능한 폐가는 중앙동 내에서 다수 존재하고 있다. 또한 최근 몇 년 동안 집 수리가 이루어지지 않은 집도 많은 것으로 조사되었다. <그림 27[△]>에서 ‘*’는 노인만 거주하거나 수리 가능성이 없는 곳 등을 표시한 것이다. 이러한 집들은 향후 추가적으로 빈집이 될 가능성이 높은 곳이다.

4. 빈집이 주변 환경에 미치는 영향

빈집이 구도심 근린 환경에 미치는 영향은 임유경 외(2014)의 연구 중 유휴공간이 주변에 미치는 부정적 영향을 바탕으로 분류하여 조사하였다.¹⁵⁾ 각 기준은 생활불편, 도시미관 저해, 방범불안, 주변 평판 저하 및 부동산 가격 하락 조장 등 4개 항목이다. 중앙동에서 이와 같은 현상은 설문조사와 인터뷰를 통해서 알 수 있었다. (표 31▽ 참조)

<그림 28> 빈집이 주변 환경에 미치는 영향



임유경 외(2013) 바탕으로 재구성

<표 31> 빈집이 주변 환경에 미치는 영향 주민 설문조사 결과

(단위 : 명, 전체 응답자 30명)

Q. 빈집이 중앙동 주변 환경에 미치는 영향은 무엇입니까? (중복 응답)		
약취·분진 등 생활불편	23	76.7%
도시미관 저해	25	83.3%
범죄 발생 증가로 방범 불안	24	80.0%
평판 저하·부동산 가격 하락	19	63.3%

15) 임유경 외(2013), “근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구”, 「아우리 브리프」, 건축도시공간연구소, 77, p1~9

1) 악취·분진발생 등 생활불편

전체 응답자 30명 중 23명(76.7%)이 빈집에서 악취와 분진이 발생하여 생활이 불편하다고 응답하였다. 시민들의 대부분이 빈집으로 인한 생활 불편을 느끼고 있다고 볼 수 있다. 앞서 S백화점 사례에서 알 수 있듯이 방치된 빈집의 외벽에서 타일 등의 외장재가 떨어져 자칫 지나가는 주민들이 다치거나 인근 건물이나 시설의 파손 우려가 있었다. 지하층이 침수되어 악취가 발생하고 해충들이 서식하는 빈집들도 존재했다.

“주차하려고 백화점 옆을 지나가다가 봉변을 당할 뻔했습니다. 백화점 외벽에서 돌판이 제 차 옆으로 와르르 쏟아졌어요, 날씨가 풀리면 건물이 느슨해지면서 더 많은 외벽 타일이 떨어져 내릴까봐 걱정입니다.” -주민(L-1)

“지난여름에 동네에 악취가 나기 시작했습니다. 냄새의 근원을 찾아보니 N쇼핑센터 지하였습니다. 건물이 방치되면서 지하에 물이 찬 모양입니다. 펜스 아래를 불빛으로 밝혀보니 모기가 사방에 날아다니고 물속에는 유충들이 꿈틀거리더군요, 물이라도 빼고 방치했어야지... 적어도 이웃한테는 피해는 주지 말아야 하는 것 아닙니까.” -인근 상인(O-2)

<그림 29> 생활불편을 야기하는 방치된 빈집



▲ 지하 침수로 악취, 해충 발생



▲ 건물 외벽 붕괴

출처 : 익산신문 (www.iksannews.com)

2) 도시미관 저해

빈집은 도시미관을 저해하는 요인이기도 하다. 설문조사 결과 주민의 약 83.3%(25명)가 빈집이 도시미관을 해치고 있다는데 동의하였다. 실제로 중앙동의 여러 빈집들은 흉물로 방치되어 있는 경우가 있었는데, 이들 중 일부는 창호가 없이 건물 구조만 앙상하게 드러난 상태였다.

“우리야 (빈집을) 하루 이틀 본 것도 아니라서 무덤덤하지만, 손님이 찾아와서는 깜짝깜짝 놀라기도 해요, 귀신 나올 것처럼 생겼다고요, 집주인이든, 시든 누가 철거라도 해주어야 하는 것 아니에요?” -인근 상인(O-2)

“지나가던 사람들이 폭격 맞은 유적지마냥 쳐다봅니다. 그래도 여기서 명색이 역전인데 외부에서 와서 보면 동네를 어떻게 생각할지 걱정입니다.” -주민(P-4)

<그림 30> 도시미관을 저해하는 방치된 빈집



▲ 문화예술의거리 일대 빈집



▲ 노후주거지의 폐가

출처 : 연구자 촬영

3) 범죄 발생 증가로 방법 불안

빈집은 범죄의 온상이 되기도 한다. 설문조사 결과 주민의 약 80.0%(24명)가 빈집이 범죄 발생 증가시켜 방법이 불안하다는데 동의하였다. 최근 중앙동 일대에 줌도둑들이 늘고 있는데, 주민들은 이들이 빈집에 몸을 숨기면서 범행을 계획하기도 한다고 주장하고 있다. 범죄 예방을 위해 경찰들의 차량 순찰이 이루어지고 있으나 골목 안쪽에 있는 빈집의 경우 차량 순찰 등으로 수시 감시하는데 한계가 있어 범죄의 온상이 될 수 있다. 이러한 빈집은 불량 청소년들과 범죄자들의 근거지로 활용될 수 있다.

“이 지역에 도둑들이 있다는 제보는 많이 들어왔습니다. 다행히도 심각한 범죄가 아니라 줌도둑들이 빈집털이를 하는 수준인데요, 저희 지구대의 순찰로 구석구석 도둑들을 찾아내는 것이 힘들긴 하지만 항상 빈집을 주의 깊게 살펴려고 노력합니다.” -경찰관

“얼마 전에 집 유리창이 깨지는 소리가 들려서 가보니 줌도둑이 저희 집에 들어와 있었습니다. 깡마른 젊은 남자였어요. 저랑 딱 마주쳤어요, 옆 빈집을 통해서 담을 넘어온 것 같은데, 제가 뭐하는 짓이냐고 호통을 치니 축구공을 주우러 왔다고 하더군요. 지금도 생각하면 오싹한데, 그놈이 나쁜 맘먹고 저를 해치기라도 했다면 어땠을지 겁이 납니다. 곧바로 경찰서에 신고하긴 했는데 잡았는지 모르겠어요.” -주민(P-7)

4) 주변 평판 저하 및 부동산 가격 하락

생활불편, 도시미관 저해, 방법 불안 등은 지역의 평판을 떨어뜨리고 부동산 가격 하락에 영향을 미친다. 설문조사 결과 주민의 약 63.3%(19명)가 빈집이 주변 평판을 저하하고 부동산 가격을 하락한다는데 동의하였다. 이는 부동산 관계자와 주민들의 인터뷰를 통해서도 확인할 수 있었다.

“옆에 빈집이 있으면 사람들이 (거래를) 좋아하지 않아요, 예전에는 투자 개념으로 부동산에 관심들을 보였는데, 지금 빈집 보고 선뜻 이 동네 매물 사겠다는 사람이 어디 있겠습니까, 사람들의 평판이 안 좋다는 것이지요.” -주민 (L-4)

“우리 집 예전에 지을 때는 잘 나갔던 곳입니다. 저희가 1층에 매장 가지고 있고 4층에서 살았어요(겸용주택), 2층은 당구장으로, 3층은 주택으로 세를 내줬어요. 근데 더 이상 임대 안됩니다. 이제라도 건물 팔아서 여기 떠나려고 부동산에 말해도 몇 년째 소식이 없어요, 헐값에 매물을 내놓는다고 한들 팔릴지 모르겠어요. 고쳐서 쓰기도 애매하고, 그냥 팔리면 좋고 안 팔리면 말고 하는 식입니다. 주변에 빈집들이 많은데 우리 건물도 저렇게 될까봐 걱정입니다.” -빈집 소유자(K-2)

“부동산 거래 자체가 너무 없어요... 빈집들이 경매에 넘어갔는데도 사려는 사람이 없지, 그만큼 투자 가치가 없다는 말이여, 들어와서 뭘 할 사람들이 있어야지요..” -부동산 업자(Q-1)

‘하루빨리 이 지역을 떠나고 싶은데 시간이 지날수록 팔 가능성이 줄어드는 것 같아 안타까워요. 빈집 때문에 동네가 흉악한 곳으로 보일까봐 걱정입니다.’ -인근 주민(L-3)

<그림 31> 주변 환경에 악영향을 미치는 빈집



▲ C-1 구역의 빈집



▲ B-1 구역의 폐가

출처 : 연구자 촬영

5. 소결

1) 익산시 도시 구조 변화와 구도심 쇠퇴

익산시는 일제시대 이리역을 중심으로 철도망이 놓이고, 1970년대 섬유·귀금속 산업 등으로 꾸준히 성장했다. 그러나 1990년대 이후 산업이 경쟁력을 잃으면서 도시 성장이 정체하였다.

영등동 일대에 대규모 택지개발이 이루어지면서 익산시 구도심이 쇠퇴하기 시작했다. 이는 구도심과 신시가지의 인구변화와 종사자 및 사업체 수 변화를 통해서 확인할 수 있다.

2) 중앙동 빈집 분포 현황

구도심의 행정동인 ‘중앙동’을 연구 대상으로 설정하여 빈집 현황과 특성을 조사하였다. 중앙동은 익산역을 중심으로 하는 상권과 노후주거지로 구성되어있다. 주거용 빈집의 경우 중앙동 전역에 고루 존재하고 있으며 특히 주거지역인 갈산동(C-2)에 집중적으로 분포하고 있는 것으로 나타났다. 비주거용 빈집 역시 중앙동 전역에 분포하며, 젊음의거리(B-1) 이면도로와 문화예술의거리 일대(C-1)에 집중적으로 분포하고 있음을 알 수 있다.

빈집과 더불어 중앙동 상권 건물들의 공실도 높게 나타났다. 빈집이 몰려있는 지역에 공실도 높게 나타나 향후 빈집이 증가할 가능성이 있다.

건축물의 주 용도에 따라 빈집을 분류하면 사무소와 소매점, 음식점 등의 순이다. 숙박업과 백화점, 문화및집회시설 등이 두드러지는데, 이러한 용도별 분류에 따라 향후 활용 가능성도 달라질 수 있을 것이다.

빈집의 물리적 특성을 살펴보면 대부분의 빈집이 노후한 것으로 나타났다. 주거용 빈집의 경우 일반목구조와 벽돌구조로 이루어진 건물의

비율이 82%이며, 1970년 이전 건축된 건물의 비율 78%이다. 비주거용 빈집의 1970년대 후반~1980년대 초 사이(이리역 폭발사고 이후) 지어진 건물이 많았으며, 건축 구조는 철근콘크리트구조로 비교적 양호했다.

3) 빈집 형성 원인 및 과정

빈집은 형성 원인 및 과정에 따라서 다음과 같이 구분할 수 있다.

① 주요시설 이전, 상권 쇠퇴로 인한 구도심 공동화

- 1단계** · 신시가지 개발 택지개발, 공공기관 등 주요시설 이전
· 대형마트, 영화관 등 집객시설 신시가지 진출
- ↓
- 2단계** · 구도심 영화관, 백화점 등 주요 집객시설 폐업
· 구도심 상권 고객 감소, 인구 감소
- ↓
- 3단계** · 주요·집객시설 점적 유희 주변 점포(음식점, 소매점 등) 연쇄 폐업
· 빈 부동산 방치

초기 신시가지에 대규모 택지개발과 함께 공공기관이 이전하고, 대형마트와 영화관 등 집객시설이 진출하였다. 이로 인해 구도심에 있는 동종 집객시설이 폐업하여 상권 고객과 인구가 감소하였다. 최종적으로 주요시설과 집객시설의 점적 유희 상태에서 음식점과 소매점 등 소형 점포가 연쇄적으로 폐업하여 빈 부동산이 방치되었다.

② 소비·생활패턴의 변화

- 소비·생활 패턴 변화** · KTX 개통 등으로 전국 1일 생활권
· 커피전문점, 기성복 등 새로운 소비문화 선호
- ↓
- 사양점포 폐업** · 숙박시설, 목욕시설, 다방, 양장점 등 폐업
· 빈 점포의 부동산 방치

소비·생활 문화가 바뀌면서 빈집이 발생하였다. KTX 개통으로 익산이 수도권과 1시간대 거리가 되면서 숙박, 목욕시설 방문객이 감소하였다. 커피전문점 문화가 도입되면서 다방이 문을 닫고, 기성복 위주로 의류 소비문화가 바뀌고, 고급 의류의 경우 대도시로 원정 구매가 이루어지면서 양장점 등 사양 업종이 폐업하였다.

③ 물리적 노후화

- | | |
|----------------|--|
| 물리적 노후화 | · 빈집 : 상하수도, 위생설비 노후화, 방범 불량 등
· 주변환경 : 주차공간 협소 등 |
| | ↓ |
| 점포임대 감소 | · 상인 및 고객 이탈
· 빈 점포의 부동산 방치 |

건물이나 주변 환경의 물리적 노후화도 빈집 증가의 원인이다. 상대적으로 열악한 상하수도와 위생설비, 방범 상태는 고객 방문 기피와 상인들의 점포 임대 감소로 빈 점포 증가를 야기하였다.

④ 신시가지와 구도심 상권 제로섬(Zero-sum) 양상

- | | |
|-------------------|--|
| 신시가지 택지개발 | · 중앙동 주민들의 신시가지 아파트 이주 |
| | ↓ |
| 신시가지 상권개발 | · 주요·집객시설의 신시가지 진출
· 중앙동 주민들의 신시가지 상권 개발 적극 참여 |
| | ↓ |
| 구도심 부동산 방치 | · 중앙동 상권 쇠퇴
· 자생적 회복이 불가능한 주민들 잔류
· 물리적 개선 없이 빈 부동산 방치 |

신시가지 개발에는 중앙동 주민과 상인들이 적극적으로 참여한 것으로 보인다. 초기 쾌적한 주거환경을 가진 신시가지 아파트로 중앙동 주민들의 이주가 이루어졌으며, 주요시설과 집객시설이 뒤따라 진출하자 발 빠른 상인들이 신시가지 상업지역 개발에 적극적으로 참여하였다. 구도심 상권이 쇠퇴하였고, 자생적으로 회복이 불가능한 주민들과 상인들

이 구도심에 잔류하였다. 물리적 개선 없이 빈집 등의 부동산이 방치된 상태여서 구도심 재생을 위한 지원이 필요한 실정이다.

⑤ 노후 불량 주거지의 빈집 발생

건축물의 노후·파손 · 노후화된 주택 수리 대신 이사 선택

주택 소유주의 이사·사망 · 자녀 부양에 따른 거주자의 이주
· 소유주 사망에 따른 부동산 방치

주거지에서는 건축물이 노후화되거나 파손되더라도 주택을 수리하는 대신 이사를 선택하는 경우가 있었다. 주택 소유주 자녀 부양이나 노인 시설 입소로 거취를 옮기거나 사망하여 더 이상 부동산 관리가 이루어지지 않아 빈집이 발생하기도 하였다.

빈집은 단순히 하나의 요인보다는 위의 현상들이 복합적으로 작용하여 발생한다고 볼 수 있다. 이는 빈집 문제를 단순한 차원을 넘어 다양한 시각에서 심도 있게 접근할 필요가 있음을 시사한다.

4) 빈집이 주변 환경에 미치는 영향

빈집이 구도심 근린 환경에 미치는 영향으로 악취·분진 등의 생활불편과, 도시미관 저해, 범죄 발생 증가로 방범 불안, 지역 평판 저하 및 부동산 가격 하락 등이 있다. 이러한 현상이 익산시 구도심에서 확인할 수 있다. 설문조사와 인터뷰 결과 대부분의 주민들이 위와 같은 부작용이 나타난다고 보았으며, 현장 조사를 통해서 방치된 빈집 주변 현상을 이를 확인할 수 있었다.

IV. 빈집 관련 정책 및 재생 사업

빈집과 관련한 정책과 익산시 구도심의 재생 사업을 조사하였다. 본 연구의 익산시 구도심 빈집 분포 형성과정과 분포 특성과 관련하여 향후 빈집과 관련한 정책적 시사점을 도출 할 수 있을 것으로 예상된다.

1. 국내 빈집 관련 조례 및 정책

서울, 부산 등 국내 지자체에서는 빈집과 관련한 조례 및 정책을 가지고 있으며, 일부 지자체는 빈집 데이터베이스를 구축하기도 하였다. 그러나 대부분의 빈집 관련 정책 및 조례는 빈집의 물리적 환경에 초점이 맞추어져 있고, 빈집 활용에는 소극적인 모습이다. 최근에는 서울시가 방치된 빈집을 임대주택 등으로 재활용하려는 정책을 추진하기 시작했다. 빈집 관련 조례 및 정책에 관한 내용은 이준형 외(2014)와 임유경 외(2013)의 연구를 참고하였다.

1) 조례 및 정책

서울특별시 관악구와 부산광역시는 빈집정비지원조례를 제정하였다.¹⁶⁾ 각각의 조례에서 현황조사를 통해 빈집정보관리시스템구축을 해야 하며, 이를 통해 빈집에 대한 지원계획과 지원 대상에 대한 기준을 마련하도록 명시되어 있다. 그러나 시행 초기 단계이기 때문에 아직까지 구체적인 추진사항은 없다.

인천광역시 빈집관리조례는 빈집 현황 조사를 매년 1회 실시하도록 되어 있으며, 현장조사에서 빈집 관리 상태, 환경 저해요인, 건축물 위험

16) 관악구(2014), 빈집정비지원조례 제3조, 부산광역시(2013), 빈집정비지원조례 제7조

요인 등을 확인해야 한다. 서울시 정비사업구역 내 빈집관리방안은 구역별 빈집관리대장을 빈집 발생 시 수시로 작성하게 되어있으며, 빈집 발생 사유 등을 명시한다.

빈집과 관련된 대표적인 정책으로는 최근 서울시가 추진 중인 ‘빈집 살리기 프로젝트’가 있다.¹⁷⁾ 6개월 이상 방치된 빈집을 민간임대주택으로 리모델링하여 저소득가구에 시세 80% 수준으로 약 6년간 임대하는 것이 주 내용이다. 대상자는 어르신, 대학생, 여성 등이며, 이들에게 특화된 맞춤형 공간으로 빈집을 탈바꿈하는 것이다. 현재 빈집, 소유자 등에 대한 현황조사 중에 있으며, 주택 리모델링과 입주자 관리를 담당할 사업시행기관을 모집 중에 있다. 사회적기업, 주택협동조합, 비영리단체 등에 사업을 위탁하여 추진할 예정이다. 주택 당 리모델링 비용 50%와 최대 2000만원을 시에서 무상으로 지원하고, 나머지 사업비는 저렴한 금리로 사회투자기금에서 대출받을 수 있다. 대상 빈집의 경우 노후로 붕괴 우려가 없어야 하며, 대중교통 등의 접근성이 좋은 위치에 있어야 한다.

이 외에도 빈집정비 및 활용사업, 마을공동체 지원사업, 주민참여형 재생사업 등이 있다. 빈집정비 및 활용사업은 방치된 빈집이 야기하는 부정적인 측면을 차단하기 위해 철거 후 텃밭, 주차장, 소공원 등을 공급하는 물리적 정비에 초점이 맞추어져 있다. 마을공동체 지원사업의 경우 지역민 스스로에게 빈집을 물리적인 공간으로 활용하는 계획을 세워 지역공동체를 위한 거점으로서 역할을 하는 것이 핵심이다. 서울시 창동, 인천시 금곡동 등 마을공동체 지원사업이 진행된 지역에서는 빈집을 리모델링하여 북카페나 임대주택, 주민모임 장소로 활용하는 사례도 나타나고 있다. 주민참여형 재생사업지역인 서울 성북구 장수마을의 경우 빈집을 리모델링하여 임대주택으로 활용하고 있다.

17) 헤럴드경제 기사(2015.02.16), ‘방치된 빈집을 주택으로...빈집 살리기 프로젝트 성공할까’

2) 빈집정보 데이터 구축

국내 각 지자체들은 건축물을 관리하는 공간정보시스템을 가지고 있지만 이를 빈집 관리에 활용하고 있는 곳은 드물다. 시스템으로 구축되어 관리되고 있는 경우가 적고, 대부분 관련 부서에서 개별적으로 장부를 관리하는 수준이다.

최근에는 지방중소도시인 나주시와 부산시가 빈집 데이터베이스¹⁸⁾를 만들어 빈집 관리와 활용에 이용하고 있다. 하지만 이러한 시도는 지자체별로 산발적으로 이루어지고, 지속적으로 관리되거나 정보가 갱신하는데 한계가 있다.

<표 32> 국내 빈집 관련 조례 및 정책

		주요 내용 및 특징	
조례	관악구 빈집정비지원조례(2014)	· 빈집 현황조사 · 관리시스템구축, 지원대상 명시	· 구체적 추진사항 없음
	부산시 빈집정비지원조례(2013)	· 빈집 발생 시 수시 작성, 사유 명시	
	인천시 도시및주거환경정비조례 (2014)	· 빈집현황조사 연 1회 실시 · 빈집관리상태, 환경저해, 건축물 위험 요인 확인	
정책	서울시 빈집 살리기 프로젝트 (2015)	· 6개월 이상 방치된 빈집 민간임대주택 개조 · 어르신, 대학생 등을 위한 맞춤형 주거공간 · 평균 시세 80% 수준으로 임대 · 리모델링 비용 일부 지원 · 사회적 기업, 주택협동조합 등 위탁운영	
	마을공동체 지원사업	· 주민 스스로 빈집을 물리적인 공간으로 활용	
	주민참여형 재생사업	· 리모델링 후 북카페, 임대주택,, 주민모임 장 소로 활용	
	빈집정비 및 활용사업	· 빈집 부정적 영향 차단 목적 · 주로 물리적 정비에 초점 · 철거 후 텃밭, 주차장, 소공원 공급	
데이터 구축	나주시 빈집정보 데이터베이스 (2012)	· 지자체별로 산발적으로 이루어짐	
	부산시 공·폐가 데이터베이스 (2013)	· 지속적으로 관리, 정보 갱신에 한계	

18) 나주시(2012), 빈집정보 데이터베이스, 부산광역시(2013), 공·폐가 데이터베이스

2. 익산시 구도심 재생 관련 사업

익산시 구도심 쇠퇴 문제가 심각해지면서 익산시는 구도심 활성화를 위한 재생 사업들을 진행하였다. 단발적인 물리적 환경 개선과 역세권 개발, 전면 철거 후 재개발 계획 등의 한계를 보였으나, 최근 지역 재생을 위한 주민과 공공 사이의 관계망 형성하려는 시도가 이루어지고 있다.

1) 중앙동 특화거리 조성사업

<그림 32> 중앙동 특화거리 조성사업



익산시 자료를 바탕으로 연구자 구성

익산시는 호남고속철도 개통과 연계해 구도심의 활성화 기반을 구축하기 위해서 2007년부터 중앙동 일대 거리의 특화거리 조성사업을 실시하였다. 대상지 구역 B-1에 해당하는 곳이다. 전통시장인 서동시장에는 아케이드를 설치하여 시설을 현대화하였다. 젊음의거리 일대는 ‘신세대

길', '역앞길' 등의 특화거리를 조성하였다. 이 일대 전력선과 통신선을 지중화하였고 하수관거를 정비하여 상업가로의 물리적 환경이 개선되었다. 넓어진 공간에 보행로와 주차시설을 구비하여 이용객들의 편의를 도모하였다. 민간 주도형 도시재생사업 유도를 위한 시작 단계 사업으로 볼 수 있으나 관에서 주도했고, 물리적 환경 개선으로 그쳤다는 점에서 한계가 있다.

2) 평화지구 주거환경개선사업

<그림 33> 평화지구 주거환경개선사업 조감도



출처 : 익산제일신문 (www.jeilnews.kr)

평화지구 주거환경 개선사업은 대상지 남쪽인 평화동 90-20번지 일대 약 63,700㎡ 넓이 지역을 재개발하는 사업이다. 신축 공동주택 887세대를 공급을 계획 중이다. 사업 추진은 2000년대 중반부터 진행되었으나 시행사인 LH공사의 경영난으로 인해 잠정 보류되었다가 2014년

사업 승인인가가 난 상태이다. 지지부진한 사업 추진으로 인해 관리되지 않고 방치되어 있던 곳이다. 사업 대상지 내에 익산문화재단 등 근대건축물이 남아있고 주변 저층 주거지와 달리 고층 아파트가 계획되어있기 때문에 주민들 사이에서도 개발에 대한 논란이 일고 있다.

3) 문화예술의거리 조성사업

중양동 영정통길(황해사~국빈반점 310m 거리)은 일제시대 이리역(現 익산역)이 영업을 시작한 이래 최대 변화가였다. 대상지 구역 C-1에 해당하는 곳이다. 영정통길을 따라 근대의 흔적이 남아있는 건축물들이 지금까지도 존재한다. 시에서는 이 일대를 문화예술의거리로 명명하고 보도의 물리적 환경을 개선하는 사업을 진행하였다. 현재는 이 일대가 갖는 지역적 특색을 살려 문화예술활동을 활성화하기 위한 시도가 이루어지고 있다.

대상지의 인근의 익산문화재단은 익산시로부터 공공의 역할을 위탁 받아 문화예술의거리 조성사업을 주도하고 있다. 2010년부터 인근 지역 상인들과 10여 차례 사업추진위원회의를 개최하였으며 이를 바탕으로 2012년부터 본격적으로 문화예술의거리 조성사업이 시작되었다. 익산문화재단은 지역 상인들과 주민들의 참여를 유도하는 동시에 익산시를 비롯한 주변 지역의 문화예술인들을 유치하여 문화예술의거리가 도시재생의 거점이 될 수 있도록 공공으로서의 역할을 수행하고 있다.

2013년부터는 주민협의체 월례회의가 정기적으로 개최되고 있다. 현재는 지역 주민과 상인, 문화예술인을 중심으로 다양한 행사들이 문화예술의거리에서 이루어지고 있다. 아직까지는 대부분의 행사가 이벤트성으로 개최되고 있지만 문화예술인과 지역민, 재단이 함께 구도심 재생을 위해 관계망을 형성해나가고 있다.

4) 익산문화재단

익산문화재단은 익산시로부터 문화예술의거리 조성사업을 위탁 받아 사업을 주도하는 기관이다. 중앙동 남쪽과 인접한 평화동의 구 익옥수리 조합 건물을 리모델링하여 사용하고 있다. 구 익옥수리조합은 1930년에 서양식으로 지어진 근대 건축물이다. 일제시대 쌀 수탈의 본거지로 사용된 아픔의 역사가 있는 곳이다. 1971년부터 빈집으로 방치되던 건물을 2009년 익산문화재단이 리모델링하여 입주하였다. 부속 건물들에는 현재 예술가들이 거주하여 창작활동을 하고 있는 ‘창작레지던시’도 있다.

<그림 34> 익산문화재단



▲ 방치되었던 모습

▲ 현재 모습

출처 : 소통신문 (www.sotongsinmun.com) (左), 연구자 촬영(右)

익산문화재단에서 이 외에도 빈집을 활용한 다양한 프로그램을 진행하고 있다. 문화예술의거리 내에 빈 점포들을 거점공간으로 활용하는 사업으로 현재 비어있는 건물 4개소를 임대하여 사용하고 있다. ‘문화매개 공간’, ‘예술인창작스튜디오’ 등이 이에 해당한다.

<표 33> 익산문화재단 사업 내용

공간명		운영 내용
빈집 거점	창작스튜디오 [E127]	·다양한 예술가 입주, 아카이브 공간 ·거리방송국(시민방송국) 운영
	문화매개공간 [몽클]	·예술가와 시민들의 '몽클'한 감동 추구하는 공간 ·전시시설, 강연 등 시설 구비 ·소규모 세미나, 교육프로그램 공간 활용
프로그램	시골벽적 골목길	·지역 예술품 및 생활잡화 베품시장
	길거리공연	·시민 누구나 참여할 수 있는 공연
	거리방송국	·주민이 직접 운영하는 시민 인터넷 방송
인프라	임대지원	·입주 사업자 자립을 위해 13곳 건물 임대지원

자료 : 익산문화재단

<그림 35> 빈집 문화예술 거점 활용 사례



▲ 문화매개공간의 전시



▲ 공터 길거리공연

출처 : 익산문화재단

<그림 36> 문화예술의거리와 빈집 활용 거점



익산문화재단 자료를 바탕으로 연구자 재구성

3. 정책 및 사업의 시사점

빈집 관련 사회현상이 증가함에 따라 국내에서도 각 지자체의 관련 조례와 정책들을 차츰 갖추어나가기 시작했다. 그러나 빈집을 재생 자원으로 활용한다기보다는 지역 쇠퇴의 상징이자 관리 대상으로 보는 경향이 강한 편이다. 이에 반해 오래전부터 빈집 문제를 겪어온 영국과 일본 등의 국가에서는 빈집 문제를 담당하는 기관이 확실하게 운영되고 있으며 사회적 공감대를 토대로 빈집 정비와 활용을 위한 기금 마련과 운용 시스템이 견고하다.

또한 빈집을 공공과 민간의 역할 분담을 통해서 원활하게 관리하고 있다는 점도 주목할 만하다. 공공의 가이드라인에 따라 민간단체가 빈집 소유자 등의 주민들과 관계망을 형성하여 효율적으로 빈집을 관리하고 있다. 빈집을 바라보는 공공의 좁은 시각과 주민들을 연결하는 관계망의 부재한 국내 여건이 아쉬운 대목이다.

서울시에서 최근 시작하는 빈집 살리기 프로젝트는 공공의 기금 마련과 사회적 기업 등에 운영을 위탁하는 등의 방법으로 새로운 빈집 관리 체계를 형성하는데 의의가 있다고 볼 수 있다. 아직까지는 정책 추진 초기 단계이기 때문에 향후 진행과정을 눈여겨볼 필요가 있다.

익산시 구도심의 재생 관련 사업의 경우 공공 주도의 물리적 환경 개선사업이 주를 이루고 있다. 중앙동 특화거리 조성사업은 민간 주도형 도시재생사업 유도를 위한 시작 단계 사업으로 볼 수 있으나 관에서 주도했고, 물리적 환경 개선으로 그쳤다는 점에서 한계가 있다. 평화지구 주거환경 개선사업은 철거 후 전면 재개발 하는 기존 방식을 답습하고 있으며, 이미 이해관계자들 사이의 문제점들이 표출되는 등 논란이 일고 있다.

익산문화재단을 중심으로 하는 문화예술의거리 조성사업은 앞선 두 개의 사업에 비해 발전된 모습을 보이고 있다. 공공인 재단을 중심으로

지역 주민, 상인, 문화예술인을 중심으로 다양한 행사가 문화예술의 거리에서 이루어지고 있다. 이를 통한 재생 관계망 형성은 구도심의 빈집을 활용에 대한 가능성을 엿볼 수 있는 대목이다.

V. 결론

1. 요약

본 연구는 최근 부각되고 있는 쇠퇴하는 지방중소도시의 구도심 빈집 문제에 주목하여, 이러한 현상이 대표적으로 발생하고 있는 지역인 전라북도 익산시의 구도심을 연구의 대상지로 선정하고 빈집 형성 과정과 분포 특성을 조사·분석하였다.

익산시 구도심의 빈집 증가는 성장이 정체된 도시 내에서 기존 시가지에 대한 고려 없이 무분별하게 신시가지를 확장한 것이 주된 원인으로 볼 수 있다. 철도교통과 섬유·귀금속 산업을 바탕으로 성장해온 익산시는 1990년대 이후 산업이 경쟁력을 잃으면서 도시 성장의 정체기를 맞이하였다. 이에 더해 영등동 일대 대규모 택지 개발이 이루어지면서 중앙동을 비롯한 구도심은 신시가지와의 제로섬 게임 양상을 보이며 쇠퇴하기 시작했다.

익산시 구도심의 대표적 상권이자 노후주거지인 중앙동의 빈집 현황을 살펴보면 빈집은 중앙동 전역에 분포하고 있는 것으로 나타났다. 기존 노후주거지인 갈산동 일대에서는 주거용 빈집이 집중적으로 분포하고 있으며, 익산역을 중심으로 하는 상업지역에서는 각 구역의 기존 특성에 따라 비주거용 빈집이 분포하는 것을 확인하였다. 상업지역의 경우 빈집과 더불어 공실 비율도 높게 나타나 향후 빈집 발생이 증가가 예상된다.

빈집 대부분은 물리적 상태가 불량하고 노후화가 진행되었다. 비주거용 빈집은 1970년대~1980년대 초 사이에 콘크리트 구조로 지어진 경우가 많았고 기존 용도에 따라서 물리적 상태가 양호한 것들도 있었으나, 주거용 빈집의 경우 대부분이 1970년대 이전에 지어졌으며 목구조와 벽돌구조 등으로 이루어져 있으며 거주가 불가능한 폐가도 상당 부분 존재하는 것으로 나타났다.

빈집 형성을 구도심 공동화와 상권 쇠퇴 과정과 연계하여 살펴보면 초기에는 신시가지에 대규모 택지가 공급되었으며, 공공기관을 등의 주요시설이 이전하고, 영화관과 할인점 등 집객시설이 진출하였다. 구도심에는 주요시설로 쓰이던 건물이 방치되고, 동종 집객시설들이 고객 감소로 폐업하면서 해당 부동산이 유휴 상태로 남게 되었다. 이들 시설의 점적 유휴는 상권을 찾는 고객 감소로 이어져 주변 음식점과 소매점 등 소형 점포의 연쇄 폐업을 야기하였고, 빈집 발생이 증가하였다.

소비·생활 문화의 변화에 따라서 사양 점포의 폐업으로 인해 빈 점포가 방치되기도 하였다. 숙박시설과 목욕시설은 KTX 개통 이후 투숙객이 감소하였으며, 양장점과 다방은 기성복 위주 의류 소비문화가 바뀌고 대도시로의 원정 쇼핑이 이루어지면서 점포의 폐업이 증가하였다.

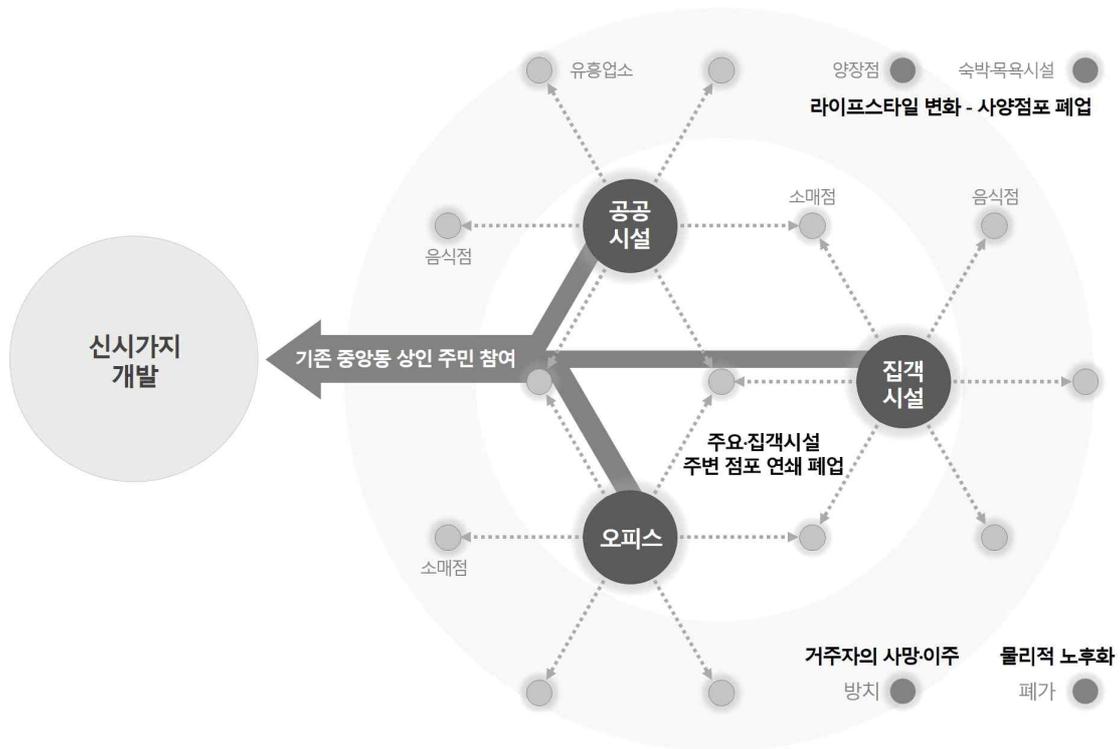
물리적 노후화도 빈집 증가의 원인이다. 열악한 상하수도 및 위생설비, 방범 시설 등은 고객 감소와 상인 이탈로 점포 임대료가 줄어들어 부동산의 유휴가 증가를 야기하였다.

주거용 빈집의 경우 노후 불량 주거지에서 건축물의 노후화와 파손이 심각하여 집을 수리하는 대신 이사를 하거나 거주자 사망, 자녀의 부양 등으로 인해 부동산이 관리 없이 방치되면서 발생하는 것으로 나타났다.

빈집은 구도심의 근린 환경에 생활불편, 미관 저해, 범죄 발생 증가와 지역 평판 저하, 부동산 가격 하락 등의 부작용을 야기하는 것으로 나타났다.

빈집은 단순한 차원을 넘어 구도심 공동화와 상권 쇠퇴, 소비·생활의 변화와 물리적 노후화, 거주자자의 이주 등 다양한 요인들이 복합적으로 작용하여 형성되는 것으로 볼 수 있다.

<그림 37> 익산시 구도심 빈집 형성 과정 종합



2. 연구의 시사점

구도심의 빈집 형성은 비단 익산시만의 현상이 아니다. 빈집 증가는 쇠퇴하는 지방중소도시의 구도심에서 나타날 수 있는 보편적 현상으로 볼 수 있다. 따라서 빈집 체계적으로 관리할 수 있는 정책 및 시스템 구축이 필요하다. 이를 위해서는 사회적 공감대 형성으로 빈집을 관리할 수 있는 기금을 마련이 중요하다. 또한 빈집 관리를 수행할 수 있는 공공과 민간, 중간 단체 등의 근린 관계망이 공고해질 때 가능하다. 지속 가능한 빈집 관리 체계를 이어나갈 수 있는 각 주체들의 자생적 근린 관계망 형성이 필요하다고 볼 수 있다.

구도심 재생과 연계해 빈집 활용 가능성도 엿볼 수 있다. 비주거용

빈집의 용도별 특성에 따라 게스트하우스나 커뮤니티센터 등으로 활용이 가능하며, 주거용 빈집의 경우 대학생을 비롯한 젊은 인구를 위한 저렴한 임대주택으로 활용도 가능할 것이다. 노후화와 파손으로 인해 더 이상 사용이 불가능한 빈집의 경우 철거 후 텃밭, 소공원 등 녹지 공간으로 활용할 수 있다. 주요시설 등으로 사용되었던 대형 오피스 빌딩의 경우 공공기관이나 기업 유치를 통해서 공간을 활용할 수 있을 것이다.

연구 과정 중 빈집 현황 분석을 위한 데이터를 구축하는데 있어서 정보 수집에 한계가 있었다. 이는 빈집 문제가 심각한 지방중소도시 차원의 빈집 관련 연구와 데이터가 부족함을 의미하기도 한다. 빈집과 관련된 연구는 개략적인 빈집 현상을 설명하는 수준을 벗어나 빈집 문제 해결이 절실한 낙후지역의 특성을 고려하여 심층적으로 이루어질 필요가 있다. 앞으로 지방중소도시의 빈집 형성과 관련한 후속 연구와 정책 논의가 활발하게 이루어지기를 기대한다.

■ 참고문헌

- 권병수 외(2004), “현지개발사업지구내 다가구주택의 공가 발생 원인에 관한 연구”, 「대한건축학회 학술발표대회논문집」, pp107-110
- 김현주(2012), “독일 도시재생프로그램 ‘Soziale Stadt’의 특성 연구”, 「대한건축학회 논문집」, 28(10): pp93-104
- 남지연(2012), “도시의 빈 공간을 활용한 지역공동체 활동거점 만들기”, 서울연구원. 22-30, pp77-92
- 손나주(2005), “국제관광객의 유형과 특성분석” 경기대학교, p16
- 서수정(2008), “공간을 매개로 한 원도심 활성화 방안”, 건축도시공간연구소, p18
- 심용주(2002), “익산시 도시공간구조의 변화 특성에 관한 연구”, 원광대학교, pp45-56
- 여혜진(2013), “중소도시 쇠퇴지역 재생정책 합리화를 위한 근린단위 연구”, 건축도시공간연구소, p36
- 윤숙현(2003), “서울시 오피스 시장에서 임대료와 공실률간의 관계에 관한 연구”, 한성대학교, p29
- 이동기 외(2005), “다세대주택의 공가발생에 대한 물리적 요인분석 연구”, 「대한건축학회 창립 60주년기념 학술발표대회논문집」, 25(1), pp453-456
- 이병대 외(2013), “역세권 재생사례를 통한 지방 구도심 활성화 방안 연구”, 「한국지적정보학회지」, 15(1), pp77-95
- 이상아(2014), “도심 게스트하우스가 주거환경에 미치는 영향 연구 -홍대지역을 중심으로”, 서울대학교, p13
- 이영주 외(2011), “서민경제 안정을 위한 지역상권 활성화 방안 연구”, 국토연구원, p23
- 이재우(2013), “영국의 빈집 정비 활용 체계와 수단 고찰”, 「국토계획」, 48(4), pp95-115
- 이준형 외(2014), “주거지 재생을 위한 지역자산으로서 빈집의 활용 가능성”, 「춘계학술대회 발표논문」, 한국도시설계학회, pp380-387
- 이희연 외(2014), “길 잃은 축소도시 어디로 가야 하나”, 「창조적 도시재생

- 시리즈」, 국토연구원, 52: pp210-229
- 임유경 외(2013), “근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구”, 「아우리 브리프」, 건축도시공간연구소, 77, pp1-9
 - 임정아 외(2008) “청주시 구도심 내 공가 및 공실분포 현황 및 특성에 관한 조사연구”, 「학술발표대회 논문집」. 한국주거학회, pp278-283
 - 최인호(2009), “지방중소도시의 구도심지역 활성화 모델에 관한 연구”, 「한국토지공법학회 토지공법연구」, (46), pp139-157
 - 하준수(2011), “지방중소도시의 지역자원을 활용한 구도심 재생방향에 관한 연구”, 「학술발표대회 논문집」, 한국도시행정학회, pp185-186
 - 하창호 외(2013), “근린재생을 위한 노후 저층주거지 내 공지 및 폐가의 활용방안 및 텃밭조성에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 14(6), pp86-95
 - 도시재생사업단(2008), “도시쇠퇴 실태조사 및 해외 도시재생시스템 조사분석”, 「도시쇠퇴 프로파일 자료집」, 한국건설교통기술평가원, 2(1-1), pp282-283
 - 서울연구원(1995), “서울시 주택지표재설정에 관한 연구”, p15
 - _____(2002), “서울시 주택수용 및 공급능력 추정에 관한 기초연구”, p24
 - 김규정(1999), 「행정학원론」, 법문사, pp11-12
 - 국토교통부, 국간공간유통정보시스템, www.nsic.go.kr
 - 네이버지도, map.naver.com
 - 다음지도, map.daum.net
 - 또따또가, www.tttg.kr
 - 민중의소리, www.vop.co.kr
 - 봄엔, cafe.naver.com/dnbnguest
 - 소상공인포털, www.sbiz.or.kr
 - 소통신문, www.sotongsinmun
 - 엔하위키 미러, mirror.enha.kr
 - 익산문화재단, www.iscf.or.kr
 - 익산시청, www.iksan.go.kr
 - 익산제일신문, www.jeilnews.kr

- 통계청, www.kostat.go.kr
- 한국감정원, www.kab.co.kr
- Yokohama Hostel Village, www.yokohama.hostelvillage.com

- news1 기사(2014.12.08), ‘익산시, 예 경찰서 건물 리모델링서 철거 급선회... 시민단체 반발’
- 이코노미스트 기사(2014.12.29), ‘일본의 빈집 증가, 한국의 우울한 미래’
- 익산신문 기사(2012.07.20), ‘8년째 흉물 방치 송원백화점 관공서 된다’
- 헤럴드경제 기사(2015.02.16), ‘방치된 빈집을 주택으로... 빈집살리기프로젝트 성공할까’

Abstract

A study on formation of vacant properties in old downtown in Iksan city and on possibility of their utilization

: Focusing on Jungang-dong, Iksan city

Seunghoon Oh

Dept. of Environmental Planning

Graduate School of Environmental Studies,

Seoul National University

This research pays attention to the issue, being magnified recently, on vacant houses in deteriorated old downtown areas in small and medium local cities in Korea. The old downtown in Iksan city, Jo Jeollabuk-do, a representative region where the problematic phenomenon takes place is a main subject site for this study, and both the process of formation and the characteristics of distribution of vacant properties are to be studied and analyzed.

Mainly, the increase in the number of vacant properties can be traced to the indiscreet expansion of new town in a city where development has stagnated. It shows an aspect of zero-sum game.

It can be found that in Joongang-dong, Iksan city, a major commercial district and declined residential area of the old downtown in the city, vacant houses are spread over the whole area. Almost all the

vacant properties are poor in physical condition and deteriorated.

Vacant properties are said to be formed upon the effects of various factors.

In the process of relocation of key facilities like public institutions and closing of entertainment-centered facilities like movie theaters and shopping centers, the properties that once had been occupied became unattended and vacant. The idleness of these vacant properties hinders customers from coming to the neighboring business districts and leads a series of closures of small stores such as restaurants and retail shops. In this way, the occurrence of forming vacant houses has increased.

Physical deterioration of buildings and changes in both consumer and living styles are also causes of the increase in number of vacant properties. Deaths of former residents or moving-in to one's married adult children results in the properties unoccupied and abandoned, thus forming vacant residential houses.

Vacant properties cause the following negative side effects to living environment of an old downtown: nuisance, ruined urban landscape, increased occurrence of crime, fallen local reputation, and decline in real estate price.

Establishing social system on vacant properties is important for utilization of those. Raising social interests on locations where vacant properties are formed and creating social atmosphere of approving the support for the sites are necessary as well. Moreover, neighborhood relationships among the public, individual civilians and intermediate groups that can systematically manage the vacant properties should be solid.

Hereafter, with this study as a momentum discussing policy alternative on the utilization of vacant properties as resources for urban regeneration in small and medium sized cities is to be expected.

◆ Key words : vacant property, vacant house, Iksan, small and
middle local city, old downtown

◆ Student Number : 2013-22001

■ 부록

설문지 코드 -

익산시 구도심 빈집에 관한 연구

안녕하십니까?

본 설문지는

‘익산시 구도심 빈집에 관한 연구’를 위한 자료를 수집하기 위한 것입니다.

본 조사표에 기입되는 응답내용은 연구 목적으로만 사용될 것을 약속드립니다.

감사합니다.

2015년 3월

서울대학교 환경대학원

설문조사에 대해 문의사항이 있으실 경우 아래로 연락주시기 바랍니다.

·담당자 : 오승훈 석사과정생

·전화 : 010-XXXX-XXXX

·이메일 : XXXXXXXXX@gmail.com

·주소 : 서울특별시 관악구 관악로 1 서울대학교 XXX동 XXX호

조사자명			
주소			
설문지 작성일	2015년 ()월 ()일		
응답자 연령	()세	응답자 성별	① 남 ② 여

3-2. 아래 표를 작성해주십시오.

구분	예)	1	2
공실 발생시기	2013년 8월		
용도 및 업종	제과점		
공실 이유 (중복선택 가능)	①	이전 (신시가지로 이전 등)	
	②	폐업 (부도, 영업 중단 등)	
	③	철수 (기업 영업점 통·폐합 등)	
	④	건축물의 물리적 상황 (건물 노후 등)	
	⑤	주변 환경 (낙후된 환경 등)	
	⑥	부동산 관련 (부동산 가치 하락, 새로운 부동산 투자 등)	
	⑦	기타()	

4. 빈집의 개·보수가 필요하다고 생각하십니까?

- ① 개·보수 필요 (5-2번으로 이동)
- ② 필요 없다 (이유 :)

5. 건물의 개·보수가 우선적으로 필요한 것은 무엇입니까? (3개 선택)

- ① 대수선 및 리모델링
- ② 옥상(지붕) 및 외벽
- ③ 창호
- ④ 냉난방 및 상하수도 설비
- ⑤ 방수, 단열시설
- ⑥ 외부공간 정비
- ⑦ 방법시설
- ⑧ 기타 ()

B. 주민 인터뷰

1. 익산시 중앙동 쇠퇴를 느낄 수 있는 요인은 무엇입니까?
()

2. 빈집 발생과 관련하여 중앙동 쇠퇴 단계를 구분하여주십시오.

1단계	2단계	3단계
예) ㉠, ㉡, ㉢	㉣, ㉤, ㉥, ㉦	㉧, ㉨, ㉩

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 영등동 신시가지 아파트 단지 건설 ㉢ 대형마트, 영화관 등 신시가지 오픈 ㉣ 중앙동 인구 감소 ㉤ 중앙동 상권 고객 감소 ㉥ 기존 영화관, 백화점 폐업 | <ul style="list-style-type: none"> ㉡ 소형 상점 및 음식점 폐업 ㉣ KTX 개통 ㉥ 중앙시장 현대화 사업 ㉦ 관공서 이전 ㉧ 은행, 기업 영업 중단 |
|--|---|

3. 빈집이 중앙동 주변 환경에 미치는 영향은 무엇입니까? (중복 응답 가능)

- ① 악취·분진 등 생활불편
- ② 도시미관 저해
- ③ 범죄 발생 증가로 방범 불안
- ④ 평판 저하·부동산 가격 하락
- ⑤ 기타 ()

6. 익산시 구도심 재생을 위해 실행되었거나 계획 중인 사업에 대해서 아는 대로 적어주십시오.

	사업명	설명
예)	전통시장 아케이드 설치	전통시장 현대화를 위해 시에서 서동시장 중앙 거리에 아케이드를 설치하였다.
1		
2		

<설문에 응해주셔서 감사합니다.>