



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](#)

2017년 8월

석사학위 논문

# 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용방안 연구

조선대학교 대학원

디자인학과

양 소 영

# 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용방안 연구

A Study on Abandoned Houses Application Plan  
for Local Community Improvement in Place Aspect

2017년 8월 25일

조선대학교 대학원

디자인학과

양 소 영

# 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용방안 연구

지도교수 문 정 민

이 논문을 디자인학 석사학위 신청 논문으로 제출함

2017년 4월

조선대학교 대학원

디자인학과

양 소 영

## 양소영의 석사학위논문을 인준함

위원장 조선대학교 교수 이진렬 (인)

위원 조선대학교 교수 윤갑근 (인)

위원 조선대학교 교수 문정민 (인)

2017년 5월

조선대학교 대학원

# 목 차

## ABSTRACT

<b>제1장 서론</b> .....	1
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	2
제2절 연구의 방법 및 범위 .....	4
제3절 선행연구 검토 .....	6
<b>제2장 이론적 고찰</b> .....	9
제1절 장소적 측면의 지역커뮤니티 .....	10
1. 장소의 이해 .....	10
1) 장소의 개념 .....	12
2) 장소의 형성요소 .....	14
2. 지역커뮤니티의 이해 .....	18
1) 지역커뮤니티의 개념 .....	18
2) 지역커뮤니티 증진을 위한 형성요소 .....	20
3. 장소와 커뮤니티의 상관관계 .....	24
제2절 장소적 측면의 빈집 활용 .....	28
1. 빈집의 이해 .....	28
1) 빈집의 개념 .....	28
2) 빈집의 현황 및 발생원인 .....	29
3) 빈집의 문제점 .....	33
2. 빈집의 활용 .....	35
1) 빈집의 활용가능성 및 유형 .....	33
2) 빈집의 장소적 가치 .....	38
제3절 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용 .....	14

1. 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 정의 .....	14
2. 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 활용특성 .....	24
<b>제3장 사례분석</b> .....	<b>5</b>
제1절 사례분석 개요 .....	6
제2절 사례분석 .....	9
1. 국내 .....	9
2. 국외 .....	59
제3절 소결 .....	67
<b>제4장 결론</b> .....	<b>79</b>
<b>【참고문헌】</b> .....	<b>8</b>

## 표 목차

[표 1] 커뮤니티를 위한 장소적 접근에 관한 선행연구 동향 .....	6
[표 2] 커뮤니티를 위한 빈집활용에 관한 선행연구 동향 .....	7
[표 3] 선행연구에서 나타난 ‘장소’의 개념 .....	31
[표 4] 선행연구에서 나타난 ‘장소의 형성요소’ .....	51
[표 5] 선행연구에서 나타난 ‘커뮤니티’의 개념 .....	91
[표 6] 선행연구에서 나타난 ‘커뮤니티의 형성요소’ .....	22
[표 7] 커뮤니티 형성요소의 속성 .....	32
[표 8] 지역별 빈집 현황 변화 .....	08
[표 9] 빈집 활용유형 .....	6
[표 10] 빈집 활용유형 .....	7
[표 11] 빈집의 장소적 가치에 대한 선행연구 고찰 .....	93
[표 12] 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성 .....	44
[표 13] 사례분석 대상지 .....	64
[표 14] 빈집 활용 사례분석 틀 예시 .....	84
[표 15] 빈집 활용 사례 A .....	94
[표 16] 빈집 활용 사례 B .....	15
[표 17] 빈집 활용 사례 C .....	3
[표 18] 빈집 활용 사례 D .....	5
[표 19] 빈집 활용 사례 E .....	7
[표 20] 빈집 활용 사례 F .....	9
[표 21] 빈집 활용 사례 G .....	16
[표 22] 빈집 활용 사례 H .....	8
[표 23] 빈집 활용 사례 I .....	36
[표 24] 특성별 분석 종합 .....	7
[표 25] 빈집의 ‘접근성’ 사례종합 .....	86
[표 26] 빈집의 ‘다양성’ 사례종합 .....	96
[표 27] 빈집의 ‘참여성’ 사례종합 .....	17
[표 28] 빈집의 ‘지속성’ 사례종합 .....	27
[표 29] 빈집의 ‘관계성’ 사례종합 .....	47
[표 30] 빈집의 ‘상징성’ 사례종합 .....	57



[표 31] 국내외 비교분석 종합 .....77

## 그림 목차

[그림 1] 연구의 목적 ..... 3

[그림 2] 연구의 흐름도 ..... 5

[그림 3] 도시의 성장과 쇠퇴과정 .....11

[그림 4] 공간의 장소화 과정 .....31

[그림 5] 장소의 형성요소 .....7

[그림 6] 커뮤니티와 장소의 상관관계 .....52

[그림 7] 커뮤니티와 장소의 상관관계 재정리 .....52

[그림 8] 국내 빈집 현황 ..... 9

[그림 9] 빈집발생 및 도시 쇠퇴 .....13

[그림 10] 빈집 현황이미지 1 .....33

[그림 11] 빈집 현황이미지 2 .....33

[그림 12] 빈집 현황이미지 3 .....43

[그림 13] 빈집 현황이미지 4 .....43

[그림 14] 빈집의 장소적 가치 .....04

[그림 15] 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성 도출과정 .....2·4

## ABSTRACT

### A Study on Abandoned Houses Application Plan for Local Community Improvement in Place Aspect

Yang, So-Yeong

Advisor : Prof. Moon, Jeong-min

Department of Design

Graduate School of Chosun University

As excessive extension of city has caused donut phenomenon in Korea, cities are losing their own specific place characteristics, and deterioration of living environment is causing various local problems. Increasing abandoned houses has been a cause of twilight zone and the phenomenon speeds up hindrance of urban scape, pollution of residential area, a crime rate, and deterioration of local community. So, government has tried various measures to deal this problem.

Although abandoned houses could be a valuable place in historic, cultural, economic, and environmental aspects for local community, current policy and measures suggest only the basic aspect for regeneration of new place. So, it is necessary for us to consider the places and city environment at the same time for utilization measure of abandoned houses.

In this study, the correlation is considered based on the comprehension on place and understanding for community in cities, the measures for abandoned houses utilization plan were deducted in the aspect of spatial value and availability of the houses, and result of the study is concluded

as follows.

First, the correlation between place and community could be deduced through comparison between forming elements of place and forming elements of community. The result shows that it is formed with physical element, activity element, and semantic element, and all of these are in the same manner.

Second, even though abandoned houses devastate environment and depress the image of the city, they could be useful resources for urban regeneration in the aspect of social, cultural, economical, historic, and environmental value, furthermore, they could be the physical intermediate place which play physical, active, and meaningful role between individual and community to improve community.

Third, to improve local community using abandoned houses, forming elements of space and community were substituted into the value of abandoned houses. The abandoned houses utilization characteristics for local community improvement show accessibility and diversity as physical elements, participation and durability as active elements, and relationship and symbolism as meaning elements. It can accommodate forming space and materialize new community related with the value of the abandoned houses at the same time.

Fourth, accessibility should be considered to compensate the defect of abandoned houses here and there. Chair or bench could be used to make a rest place in yard and accessibility should be improved by promoting convenience or by designing with the flow of human traffic. Visual sign could be used at the mouth of alley to induce people into the space. Also, diversity should be formed for physical environment to accommodate various activities. Space can be used for multiple purpose,

inner and outer space of the house should be used both for various activities, and the space could be used for various community programs.

Fifth, participation should be considered to provide chance for independent and active social exchange by running various type of community programs. Education programs related with hobby such as art or music activity should be provided and non-daily programs also should be provided to refresh residents' interest to meet their desire. Durability also should be considered to have residents' continuous interest and self activities so that spaces could be used for routine programs. It can help to run long-term programs, to induce continuous participation and to improve local community.

Sixth, relationship which enforce the unity of a group by the medium of specific culture should be considered. Programs should be run by using specific medium, continuous relationship should be formed by residents' interest and participation, and external interest of should be induced by using homepage or social network. Naming should involve the identity of spaces, should have group's purpose and value, and symbolism should be contained to retain its original form.

By forming interaction and relationship in a daily space like these, the forming process of places can achieve more important meaning. This research suggest that the measure of abandoned houses utilization plan could solve the social problem of abandoned houses by using them as the resources of spatial value. But, to overcome the limit of this research, further study should be implemented on detailed utilization plan.

**Key words : Place, Local Community, Abandoned Houses, Application**

# 제1장 서론

---

- 제1절 연구의 배경 및 목적
- 제2절 연구의 방법 및 범위
- 제3절 선행연구 검토

## 제1장 서론

### 제1절 연구의 배경 및 목적

우리나라는 대도시뿐만 아니라, 대부분의 중소 규모 이상의 도시에서도 무분별하게 진행된 외연 확장 위주의 신시가지 개발로 도심 공동화 현상이 나타나 도심만이 가지고 있는 특성을 잃어버리고 생활환경 악화에 따른 지역 인구 감소 및 지역 기능 쇠퇴 등 다양한 사회적 문제를 야기했다. 이러한 현상은 2008년 글로벌 금융위기 이후 지속적인 부동산 경기의 침체로 도시 내 주택재개발·주거환경개선사업 중단 및 지연, 노후화된 주택 방치로 인해 가속화되기 시작하였다.

도시화된 공백으로 남은 ‘빈집’은 도시 쇠퇴(Urban decline)의 가장 대표적인 현상으로 단순히 부채 상태만을 의미하는 게 아닌, 지역에 대한 투자 중단 등 보다 광범위한 지역 쇠퇴의 심각한 증거다. 빈집은 도시 쇠퇴의 징후이자 결과이지만, 빈집 자체가 다시 쇠퇴를 가져오는 원인이 되며, 지역 공동체와 위생, 안전, 미관에 부정적 영향을 미친다.

2015년 주택 총 조사에 따르면 전국의 빈집(공·폐가) 수는 106만 9천 호로 이는 2010년 대비 30.5%, 2005년 대비 42.6%로 지속적으로 증가하고 있는 실태를 보이며, 이에 대한 사회적 관심이 높아짐에 따라 중앙정부와 지자체에서 빈집 문제와 관련된 정책 및 사업이 점차 증가하고 있다. 이에 국토교통부는 30억 규모의 주택도시 기금을 활용하여 빈집 정비를 지원할 예정이며 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법(안)」을 통해 지속적으로 증가하고 있는 빈집 문제에 대해 대처하기 위한 방안을 모색하고 있다.

그러나 빈집의 문제점 및 위험성이 중요한 사회문제로 거론되며 그 해결방안으로 빈집을 재활용하는 방안들이 다양하게 모색되고 있음에도 불구하고, 장소적 관점에서의 접근은 충분히 이루어지고 있다고 할 수 없다.

국내 빈집 활용유형을 선행연구를 통해 고찰한 결과, 지금까지의 활용정책 및 활용방안은 지역과 장소가 결여된 그저 새로운 공간의 재창출·재활용에 머물렀다고 판단되며, 주민들의 커뮤니티를 재생시키는 방법보다 도시의 경제를 활성화시키기 위한 관광 목적의 공간을 제안하는 연구가 주를 이루고 있는 현실이었다.

그러므로 장소가 만들어진 과정과 관계의 속성을 고려한 빈집 활용방안이 모색되어야 할 필요가 있다. 특히, 도시환경 속에서의 인간의 상실이라는 문제를 해결하는 방법으로 장소를 강조하고 있으며, 결국 충분한 소통에 기반을 둔 장소적 관점으로 '빈집'이 접근되어야 하는 것이다.

이에 본 연구에서는 장소에 대한 이해와 장소적 측면에서 도시 내 커뮤니티에 대한 이해를 바탕으로 상관관계를 고찰하고, 빈집이 가지는 장소적 가치와 활용성의 이론적 연구를 통해 장소적 측면의 지역 커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성을 도출하여 활용방안을 제시하는데 그 목적을 둔다.



[그림 1] 연구의 목적

## 제2절 연구의 방법 및 범위

본 연구는 장소적 측면에서 빈집의 활용 가치를 파악하여 지역거주민들의 커뮤니티를 도모할 수 있는 공간을 만들기 위한 빈집 활용 연구로서 장소와 커뮤니티의 이론적 연구와 빈집의 활용가능성을 고찰하고 국내·외 빈집 활용 사례분석을 통해 연구를 진행하였으며, 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 장소와 커뮤니티의 개념을 정립하고 각각의 형성요소를 파악하여 장소와 커뮤니티의 상관관계를 정리한다.

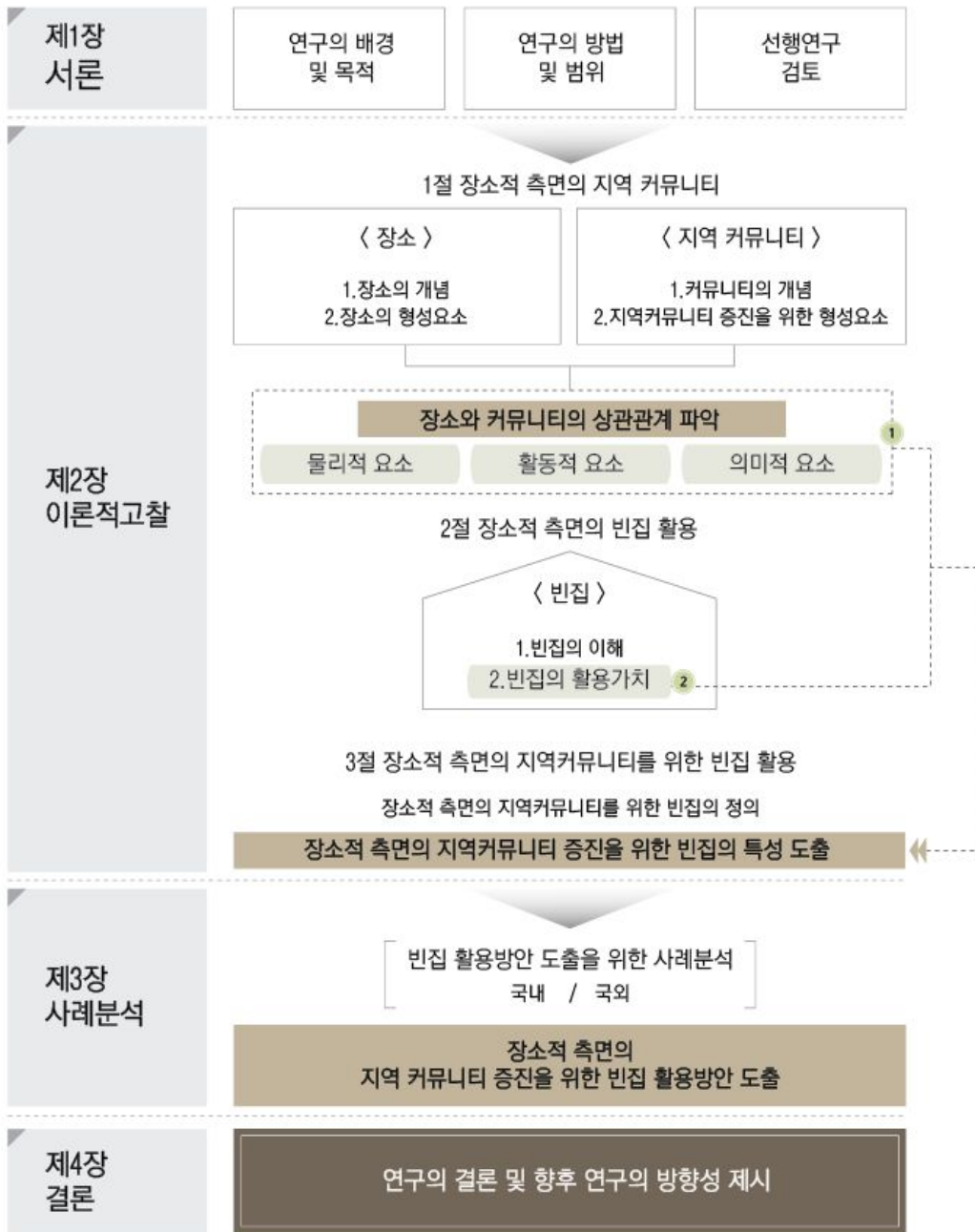
둘째, 빈집의 이해를 바탕으로 문제점과 활용가능성을 고찰하며 빈집의 장소적인 활용 가치에 대해 정리한다.

셋째, 장소와 커뮤니티의 상관관계에서 도출된 요소를 바탕으로 빈집의 장소적 가치에 대입하여 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용 특성을 도출한다.

넷째, 빈집의 활용 특성을 국내·외 사례분석을 통해 구체적으로 표현요소의 적용여부와 특성별 분석을 종합하고, 국내·외 비교 분석을 통해 나타난 종합적인 소결을 정리한다.

다섯째, 지금까지의 과정을 통해 도출된 연구의 결과를 바탕으로 향후 빈집의 지속가능한 지역커뮤니티 증진을 위한 연구 방향성을 제시함으로써 본 연구의 의의를 찾는다.





[그림 2] 연구의 흐름도

## 제3절 선행연구 검토

### 1. 선행연구 동향

본 연구와 관련한 선행연구를 살펴보면, 커뮤니티를 위한 장소적 접근, 커뮤니티를 위한 빈집 활용으로 나누어 볼 수 있으며 각 관련 연구에 대한 세부내용은 다음과 같다.

#### 1) 커뮤니티를 위한 장소적 접근에 관한 선행연구

연구자	주요 연구 및 시사점	연구 관점
한보람 (2016)	<b>폐산업시설의 지속가능한 장소재생을 위한 커뮤니티 디자인</b> • 장소재생을 위한 커뮤니티디자인 요소분석 • 지속가능한 운영모델을 수립하기 위한 프로세스를 정리, 문화재생사업 프로젝트를 통해 커뮤니티 비즈니스모델을 제시	운영모델 제안
김지원 (2016)	<b>유휴공간 재생: 지속가능한 커뮤니티를 위한 공간 이식 디자인</b> • '건축적 이식' 방법을 활용한 유휴공간 재생 • 도심 내 유휴공간에 새로운 공간이 이식될 경우 연계적 커뮤니티 재생이 이루어질 수 있음을 제시	유휴공간 활용방안 및 계획
김보라 (2016)	<b>지역 커뮤니티를 고려한 연희동 문화창작 스튜디오 계획</b> • 예술가-예술가, 예술가-지역주민의 예술 문화적 소통공간 조성 제시 • 지역성을 반영한 지역커뮤니티 공간 구축 필요	
김지훈 (2015)	<b>커뮤니티 활성화를 위한 고가하부 활용 공간 콘텐츠에 관한 연구</b> • 고가도로 하부 공간이 가지는 공간적 특징 고찰 • 선진사례에서 보여지는 가시적, 비가시적 콘텐츠 분류 후 장소적 특징을 활용한 공간 유형을 도출하여 지속적인 커뮤니티의 공간으로써 제안	
박재형 (2007)	<b>커뮤니티 활성화를 위한 구 마포구 청사 부지 활용방안에 대한 연구</b> • 개념적 장소성 변화의 시도를 통해 커뮤니티성 회복에 대한 건축적 해결방안 탐구 • 가치가 떨어진 구 마포구 청사를 활용하여 커뮤니티 활성화를 위한 문화복지시설 계획 디자인	
임현진 (2014)	<b>지역활성화를 위한 커뮤니티 디자인 연구</b> • 커뮤니티디자인 고찰 후 서울시 마을공동체 사업의 사례분석을 통해 한계와 가능성 검토 • 지역 활성화와 지속가능한 커뮤니티 디자인의 방향 제시	도시정비 및 사업 추진방안
이왕건 (2012)	<b>주민중심의 커뮤니티를 활용한 도시·지역재생방안</b> • 지역공동체에 기반을 둔 도시·지역 재생사업에 주목 • 다양한 지역주체 참여 필요, 인적자산을 활용하여 커뮤니티 복원	

대한주택 공사 (1999)	<b>커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화방안 연구</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 커뮤니티 개념을 도입한 도시정비의 구체적 추진방안 제시</li> <li>• 도시정비의 주체로 공공이 커뮤니티 도시정비에서 담당해야 할 역할에 대해 고찰</li> </ul>	
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

[표 1] 커뮤니티를 위한 장소적 접근에 관한 선행연구 동향

커뮤니티를 위한 장소적 접근에 관한 선행연구는 지역공동체를 기반으로 하여 지역의 장소적 가치에 대한 중요성을 인식하고, 커뮤니티 활성화를 통해 장소 재생을 도모하기 위한 커뮤니티 공간 구축에 그 목적을 가지고 있다. 또한 연구 방향에 따라 세부적으로 나누어 보면, 커뮤니티 운영모델 제안, 활용방안 및 계획 그리고 도시 정비 및 사업 추진방안으로 연구가 진행되었음을 알 수 있다.

## 2) 커뮤니티를 위한 빈집활용에 관한 연구

연구자	주요 연구 및 시사점	연구 관점
남지현 (2014)	<b>도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 형성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 빈집 등 빈 공간을 지역공동체 활동을 지원하는 자원으로 인식</li> <li>• 일본 도쿄의 빈 공간 활용사례연구, 지역공동체 거점으로서 활용방법 및 거점형성과정 분석</li> </ul>	지역공동체 거점
박미영 외 (2011)	<b>광주광역시 공·폐가 실태와 지역공동체 차원의 활용방안</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 광주시의 공·폐가 실태분석과 문제점 도출 후 활용방안 제시</li> <li>• 공·폐가 관리활용 가이드라인 마련, 맞춤형 정비와 추진체계 정립 필요</li> <li>• ‘근린’ 중심으로 주민주도로 정비와 관리가 추진되어야 함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ‘마을만들기’ 차원에서 접근 필요</li> </ul> </li> </ul>	
한승욱 (2015)	<b>부산광역시의 빈집 현황분석과 지역재생의 자원으로 활용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산시의 빈집 현황과 문제점 인지 후 해외 빈집 관련 정책 및 활용사례 검토</li> <li>• 빈집 문제 해결을 위한 특별법 제정에 선도적 역할 필요</li> <li>• 빈집 정보 공유시스템 도입, 빈집 정비 및 활용에 관한 마스터플랜 수립 등을 제시</li> </ul>	지역자원 활용
네모토 마사쓰구 (2013)	<b>지역자원 활용 사회적 경제조직과 지방자치단체의 협력방안</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 빈집 활용을 포함한 종합적 토지정보 구축 및 활용에 있어서 주체 및 과정의 중요성 제기</li> <li>• 지역 활성화를 성공적으로 추진한 일본 빈집재생사례를 중심으로 분석 후, 향후 ‘교류’ 라는 개념을 포함한 종합적 토지정보 활용 가능성 시사</li> </ul>	

하창호 외 (2013)	<b>근린재생을 위한 노후 저층주거지 내 공지 및 폐가의 텃밭활용</b> • 텃밭활용은 물리적·사회적·경제적 재생을 포함하는 근린재생 방안으로 노후주거지의 효과적인 재생을 도모할 수 있음에 착안 • 폐가를 활용한 주민공동텃밭 조성 사례를 분석 후 다양한 주체의 역할 도출, 제도적 지원방안 모색	도시·근린 재생
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

[표 2] 커뮤니티를 위한 빈집활용에 관한 선행연구 동향

빈집 활용에 관한 선행연구는 지역자원과 도시재생 관점의 분석에 관한 연구가 대부분으로 커뮤니티를 바탕으로 하는 장소적 측면의 활용 방안에 대한 제시는 미흡함을 알 수 있었다.

## 2. 선행연구와 차별성

빈집 관련 연구는 빈집의 발생 현황 및 원인 분석을 중심으로 연구가 이루어졌으며, 빈집을 커뮤니티 증진을 위한 자원으로 인식하는데 한계를 보이고 있다. 최근 빈집 등 도시 유휴공간의 활용방안 관련 정책 및 사례연구가 각각 진행되었으나 현재까지는 장소적 차원의 연구가 활발히 진행되지 않고 있으며 일부 해외 사례 중심의 사례연구와 거시적 차원의 정책방향에 대한 연구에 그치고 있다. 장소와 지역의 공간을 연결하는 문제들은 실질적으로 지역의 발전을 증명하기 어렵지만 이에 대한 향후 발전방향을 모색하는 것은 의미가 있으며, 지역의 정체성과 커뮤니티 증진을 위한 장소 구축의 지속적인 노력이 필요하다.

본 연구는 빈집을 커뮤니티 증진을 위한 관계적인 측면의 장소로서 인식하고 접근한다는 점, 국내 사례연구를 통하여 실증적인 활용 가능성을 검토한다는 점에서 기존 연구와의 차별성을 갖는다.

## 제2장 이론적 고찰

---

제1절 장소적 측면의 지역커뮤니티

제2절 장소적 측면의 빈집 활용

제3절 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용

## 제2장 이론적 고찰

### 제1절 장소적 측면의 지역커뮤니티

#### 1. 장소의 이해

오늘날 우리의 삶에서 '장소'는 빠른 성장과 더불어 공간의 수요 충족만 채우다 보니, 공간을 형성하는데 있어서 본질적인 공간의 생명력이 무시되는 한계를 지니고 있다.

근대 건축의 진보적인 성향은 맥락과 역사적 단층을 무시한 객체 중심적인 건축을 양산해냄으로써 결과적으로 장소와 시대적인 환경, 그리고 전통적 문화와의 연대를 훼손해 버렸다. 이에 미국의 건축가 찰스 무어(Charles Moore, 1970)는 "이러한 훼손은 극복하고 재정립하는 데에 근대건축이 전개되고 활성화된 만큼의 시간이 요구될 것이며, 21세기로 연결되는 건축가들의 임무는 이러한 공백기를 어떻게 조율하며 치료할 것인가에 달려있다."라고 역설한 바 있다.<sup>1)</sup> 다시 말해, 근대건축운동은 국제적 양식으로 규격화 되면서 공간(space)은 존재하되 장소(place)는 없는, 획일적이고 단조로운 형태의 상자들로 가득 찬 도시 공간을 만들어 내면서 그 위기가 고조되었다고 볼 수 있는 것이다.<sup>2)</sup>

이러한 상황은 장소가 더 이상 사회적 가치나 규범을 함의하는 데에 부족함이 있으며, 일상생활이 영위되는 장소들은 존재한다고 할 수 있으나 이 장소들이 여전히 본래의 성격을 가지고 있는가에 대해서 많은 의문을 남겼다.<sup>3)</sup> 이에 대비해 무형식 건축, 환경과 융합, 장소성의 존중 등으로 무장하여 근대건축의 궁극적인 결함을 보완하려는 입장으로 전개되었으며, 도시계획의 인간성 상실이라는 문제

1) Charles Moore(1970)는 건축가의 가장 중요한 역할이 형태를 만드는 것이 아니라 장소를 만드는 것이라고 말하며, 건축을 단지 시각 차원의 의미 전달로 보지 않고 신체의 기억을 통해서 지각되는 '장소성'의 공간개념을 실현하기 위한 디자인 이론을 제시하여 왔다.

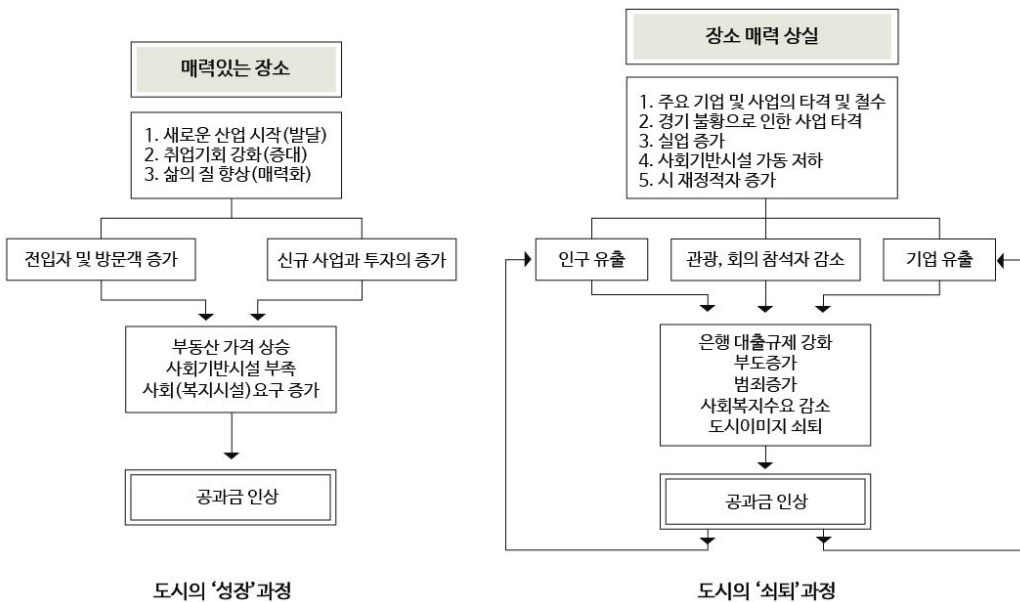
2) 민연옥, 장소성 구축에 의한 유희산업시설 재생 디자인 방법에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 2011, p.20

3) 창선영, 현대공간의 장소상실성과 표현에 관한 고찰, 국민대학교 석사학위논문, 2006, p.2

를 극복하기 위한 대안으로서 건축, 조경, 도시설계·계획 등의 환경설계 분야에서도 장소에 대한 논의가 대두되었다.4)

장소에 대한 개념과 가치를 토대로 환경적 측면과 결합하고 상호 교류가 활발하게 진행되면서, 장소는 인간의 삶의 질과 도시 활성화에 있어서 반드시 필요한 요소로 재정립되었다. 이에 코틀러(Kotler, 1993)는 도시의 지속 가능한 발전을 위해서 매력적인 장소가 기반이 되어야 하며, 가치와 매력이 상실된 장소는 곧 도시쇠퇴의 원인이라고 설명하였다. [그림 2 참조]

따라서 도시의 성장과 쇠퇴의 원인이 되는 ‘장소’의 이해를 바탕으로 한 이론적 연구와 장소의 지속적인 조성 요인이 되는 ‘공동체’를 고찰할 필요가 있으며, 이렇게 도출된 상호 관계는 조화로운 지역사회의 변화를 지원할 것이다. 이에 본 절에서는 우선적으로 장소(place)와 공동체(community)의 정의를 정립하고, 상관 관계를 밝혀 본 연구의 분석틀로 적용하고자 한다.



[그림 3] 도시의 성장과 쇠퇴과정

출처: 최강림, 신도시개발과 장소만들기, 한국학술정보, 2006.

4) 최강림, 신도시 개발과정에서 장소 만들기에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문, 2006, p.12

## 1) 장소의 개념

사전적 의미로 장소(場所)는 ‘어떤 일이 이루어지거나 일어나는 곳’ 또는 ‘인간과 자연이 생존하며 인간 활동이 펼쳐지는 지표’라 하여 공간의 물리적 범위의 의미보다 더 인간 활동의 중심적인 측면에서 바라본 능동적 의미로 설명하고 있다.<sup>5)</sup>

이처럼, 장소는 지리학적 위치 이상의 곳을 의미<sup>6)</sup>하는데, 일반적으로 사람들은 어느 장소를 회상할 때 떠오르는 사건이나 대인관계에 의해 여러 가지 감정을 느끼게 된다. 이는 장소가 사람들에게 있어서 사회적 또는 상징적 의미를 부여하는 공간으로써 중요한 의미를 지니고 있기 때문이다. 따라서 이들 간의 관계를 파악함으로써 장소의 의미를 보다 구체적으로 정립할 수 있을 것이다.

트랜식(R. Trancik, 1986)에 따르면 “추상적이고 물리적인 용어로서의 공간이 한정되고 의도성을 갖고 있는 보이드(void), 즉 물리적으로 사물들을 연결하는 가능성을 가진 보이드라 할 때, 그러한 공간은 문화적이거나 지역적인 것의 맥락적 의미를 담게됨으로써 장소가 된다.”<sup>7)</sup> 고 정의하였으며, 공간의 의미부여에 따라 공간과 장소를 보다 분명하게 구분지었다.

렐프(E. Relph, 1976)는 “아무리 형태가 없고 손에 잡히지 않더라도 우리가 공간을 느끼거나 인식 할 때에는 항상 장소의 개념과 연관되어 있다. 장소는 본래 의미의 중심으로서 삶의 경험으로부터 구축된다. 장소에 의미를 불어넣음으로써 개인과 집단과 사회는 공간을 장소로 만든다.”<sup>8)</sup> 고 하며, 공간과 장소를 인간의 경험에 대한 유무의 차이라고 강조하고 있다.

투안(Yi-Fu Tuan, 1975)은 장소는 “인간 활동의 중심이고, 작은 세계이며 인간의 행동이 모이는 결절점이라 하였으며, 물리적 속성인 공간과 시간 속에서 인간과의 상호작용을 통해 발생한다고 주장<sup>9)</sup>하였으며, 칸터(Canter, 1997)는 인간의

5) 이기문감수, 동아 새국어사전, 1989.

6) C. N. Schulz, 「장소의 혼- 건축의 현상학을 위하여」, 태림문화사, 1996, p.15

7) Roger Trancik, 「Finding Lost Space:Theories of Urban Design」, (New York: Van Nostrand Reinhold co.), 1986, p.112.

8) E. Relph, 「Place and Placelessness」, (London: Pion Limited), 1976, p.49

9) Tuan Yi-Fu, 「Space and Place, (Mineapolis : University of Minesota), 1979.



경험이 투영되어 특정한 의미가 부여되며 인지, 감정, 행동의 세 가지 태도가 통합된 시스템으로서 개념화 시킬 수 있는 것이 장소라고 하였다.<sup>10)</sup> 이처럼 장소의 개념은 분야와 학자에 따라 다양하게 정의되고 있다. [표 3 참조]

연구자	년도	장소의 개념
Canter	1997	-개인이나 단체의 경험이 투영되어 그들에게 어떤 의미를 가지고 인식되는 공간을 의미
Trancik	1986	-추상적이고 물리적인 공간이 문화적이거나 지역적인 것을 기반으로 나타나는 맥락적 의미를 담음으로써 장소가 된다고 정의하며 문화와 지역이라는 시대적 배경을 통한 의미부여를 강조
Relph	1976	-복잡한 요소들의 결합 속에서 경험되는 인간의 눈과 마음을 통해 나타난 현상
Tuan	1975	-인간 활동의 중심이며 인간 행동이 모이는 결정지점으로 정의하며 공간에 대한 인간의 체험과 경험을 포함
May	1970	-지각적 측면에서 통일성을 갖춘 공간, 즉 우리가 어떤 주어진 환경을 경험하고 그것을 독특한 실재라고 구분하여 생각하게 되는 공간
Lukermann	1964	-인간 행위의 바탕에는 공간이 있으며, 인간이 무엇을 행함으로써 공간적 특성 즉 장소성이 부여
Heidegger	1958	-인간 실존이 외부와 맺는 유대를 드러내는 동시에 인간의 자유와 실재성의 깊이를 확인하는 방식으로 인간을 위치시킴

[표 3] 선행연구에서 나타난 '장소'의 개념

이들 분야에 관련한 학자들의 논의를 종합해보면, 공간의 구성원이 생활공간을 구체적으로 경험하는 맥락성에 비중을 두고 있으며, 감정, 관계, 의미들의 연계에 따른 인간의 다양한 주관적 감성과 결부되어 의미체계로서의 공간인 '장소'로 인식되어짐을 알 수 있다.<sup>11)</sup> [그림 4 참조]



[그림 4] 공간의 장소화 과정

출처: 민연옥, 장소성 구축에 의한 유희산업시설 재생 디자인 방법에 관한 연구, 2011.

10) Canter, D, 『The Psychology of Place』, (London : Architectural Press), 1997.

11) 권영걸 외, 『공간디자인의 언어』, 2011, p.171

다시 말해, 공간과 장소의 개념의 차이는 인간의 활동을 통한 경험에서 오는 의미 부여라고 할 수 있는데, 이는 인간이 감지하고 체험하지 못한다면 공간은 '의미 있는 공간'인 '장소'가 될 수 없는 것을 말하며, 장소란 물리적·비물리적인 단순한 공간적 의미만이 아닌 인간이 주변의 환경과 관계를 이루며 행동하고 의미를 부여하는 현상을 경험하는 곳이라 할 수 있다.<sup>12)</sup>

## 2) 장소의 형성요소

서술한 바와 같이 도시는 다양한 공간들과 대상으로 이루어져 있으며, 그 공간들이 담고 있는 활동도 각기 다르다. 이러한 공간이 오랜 기간 이용되고 인지되면서 이용자 자신의 환경으로 기억되면 비로소 진정한 의미의 '장소'가 형성된다.<sup>13)</sup> 이에 장소의 형성과정을 구조적으로 파악하여 장소의 개념에 대해 명확히 이해하고 그 형성요인을 파악하도록 하겠다.

먼저 장소의 구조를 파악해 보면 확정적이지 않는 요소인 인간의 행동 혹은 사건과 함께 물리적인 요소를 의미하는 환경에 더불어 과거에서부터 쌓여진 시간적 의미까지도 내포하고 구성되어 있다.<sup>14)</sup>

루커만(F. Lukermann, 1964)은 위치, 자연과 문화의 통합, 공간적 상호 연관성, 국지성, 형성성, 의미의 여섯 가지 개념으로 분류하여 장소가 물리적 실체와 정서적 측면을 가진 특정한 영역으로 공간적 상호작용과 시간의 흐름에 따라 의미를 형성해 간다는 종합적인 시각으로 설명하였다.<sup>15)</sup>

렐프(E. Relph, 1976)에 의한 현상학적 공간 파악에서 장소의 구조는 인간의 활동, 의미, 그리고 정적인 물리적 장치의 3가지로 나누어지며, 여기에 시공간적인 맥락이 결합되고 요소들 간의 상호 조합이 이루어져 다른 환경과 구분되는 장소의 특성을 갖는다고 하였다.<sup>16)</sup> 따라서 본 단락에서는 장소의 형성요소 구분을 기준으로 분석하여 선행연구를 정리하면 다음과 같다. [표 4 참조]

12) 홍성희, 장소의 경험 특성 연구, 서울대학교 석사학위논문, 2012, p.5

13) 김선영, 도시공간의 장소성 인지에 관한 실증적 연구, 부산대학교 석사학위논문, 2005, p.8

14) 민연옥, Op. cit., p.23

15) 백선희, 「장소성과 장소마케팅」, 한국학술정보, 2005, pp.38~39

16) E. Relph, 「Place and Placelessness」, (London: Pion Limited), 1976

연구자	년도	장소 형성요소		
Lukermann	1964	물리적 실체	사건	시공간적맥락사건
Relph	1976	물리적 환경	인간의 활동	장소정신, 의미
Steele	1981	물리적 환경	심리학적 요인	사회적 환경
Punter	1991	물리적 환경	활동	의미
Bonta	1994	물리적 대상	물리적 실체의 인간	문화적 실체 (물리적 실체의 의미)
Montgomery	1998	물리적 환경	활동	의미
이석환 외	1997	물리적 환경	활동	상징
이영주	1998	물리적 요소	행태적 요소	의미적 요소
어정연	2011	공간	인간활동	인식

본 연구자 재분류	물리적 환경 (physical Environment)	인간의 활동 (Activity)	의미 (Meaning)
-----------	----------------------------------	----------------------	-----------------

[표 4] 선행연구에서 나타난 ‘장소의 형성요소’

이와 같이 장소의 형성과 관련하여 세부특성과 가지 수는 다양하게 구분되어진다. 하지만 선행연구에 따르면 특정한 행위를 유발하거나 제한하는 ‘물리적 환경’과 그 안에서 사건의 발생과 특정한 관계를 수용하는 ‘인간의 활동 및 행태’, 이러한 경험과 체험을 통해 가치를 부여하는 ‘상징 및 의미’에 관련된 내용을 기본으로 구성되고 있음을 보인다. 이는 기존에 렐프(E. Relph, 1976)가 제시한 장소 정체성의 형성 요소를 차용하여 같은 맥락을 지니고 있음을 알 수 있다.<sup>17)</sup>

따라서 본 연구자는 장소의 형성요소를 ‘물리적 환경’, ‘인간의 활동’, ‘의미’의 세 가지 요소로 재분류하였으며, 각각의 요소에 대한 구체적 내용을 정리하면 다음과 같다.

17) M. Carmona(2003)는 “장소에 대한 개념은 결국 렐프의 장소성 개념의 변형”이라 말하며 렐프의 개념이 장소성의 연구에 기초가 될 수 있다고 언급했다.

### ① 물리적 환경

물리적 환경은 지리적 환경 또는 생태적 환경으로 유형적인 공간을 기반으로 하며, 한 유기체가 속해있는 외적인 조건과 요인의 총체를 말한다. 특히, 위치, 자연, 문화요소의 통합, 공간적 상호 작용과 순환구조, 주변장소와 물리적으로 연결되도록 하는 시설물 또는 장소를 제한하는 물리적 경계 등 장소를 구성하는 요인을 포함한 물리적 제반요소라고 할 수 있다.<sup>18)</sup>

### ② 인간의 활동

물리적 환경의 실질적 기능이나 이용행태, 이동방법 등 장소를 바탕으로 장소에 의해 일어나는 인간의 총체적 행위로서 시공간적 맥락에 따라 공간간의 상호 작용을 유발하고 활동의 의도나 방법을 달리하여 새로운 의미를 탄생시킨다.<sup>19)</sup> 크레스웰(Cresswell, 2004)은 인간의 활동은 그들이 터를 두고 있는 장소와 서로 영향을 주고받는 관계를 형성한다고 하였으며, 이러한 과정을 통해 지리적 공간은 인간 행위자들의 경험이 반영된 장소가 되고, 인간은 이렇게 형성된 장소를 바탕으로 자신들의 사회적 관계를 구성하게 된다고 하였다.

### ③ 의미

의미는 개인이 장소에 대해 갖는 태도로 개인의 장소에 대한 목적성을 대변해 주며, 이는 장소경험으로부터 형성되어 개인의 장소에 대한 태도 혹은 장소에 부여한 가치를 말한다.<sup>20)</sup> 또한, 활동을 담는 평범한 그릇이나 그 활동의 배경이라는 역할을 수행하는 공간이 장소로 전환되면 인간에 의해서 의미가 주어져야 하며, 그 의미는 직·간접적 경험과 참여로부터 연유한다.<sup>21)</sup>

18) 임상현, 장소성을 바탕으로 한 플래시몹의 공간적 구현에 관한 연구, 국민대학교 석사학위논문, 2014, p.42

19) 임상현, Op. cit., p.44

20) 정원욱, 장소성을 바탕으로 한 컬처노믹스 구현에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집 제 22권 2호, 2013, p.41

21) 최강림, Op. cit., p.13

이렇게 나타난 세 가지 요소에 시·공간적 맥락이 결합되고 요소들 간의 상호 조합이 이루어져 다른 환경과 구분되는 장소의 특성을 갖는다. 어떠한 공간이 장소적인 측면으로 파악되기 위해서는 물리적인 환경, 인간의 행위 그리고 공간이 갖고 있는 의미를 포함해야 한다. 다시 말해, 이 세 가지 요소가 하나로 결합될 때, 그 공간은 독자성을 띄며 장소를 형성하는 것이다.<sup>22)</sup>

이에 본 연구에서 '장소'는 단순히 위치 및 지역을 나타내는 '물리적인 공간'만을 의미하는 것이 아닌, 인간 '활동'의 무대로써 다양한 사회적 관계가 형성되고, 사회적 관계<sup>23)</sup> 속에서 감정이 만들어지며 그에 대한 '의미'가 부여되는 곳이라 정의한다.



[그림 5] 장소의 형성요소

22) 손세관, 사회적 장소의 구성패턴과 시민 주거단지 계획의 기본방향, 대한국토계획학회지, 1986, p.153

23) Johnston, Gregory, and Smith 1994 장소는 인간의 활동 무대로써 다양한 사회적 관계가 형성된다.

사회적 관계 속에서 관계 감정이 만들어지며 관계에 대한 의미가 부여되는 곳이기도 한다.

Canter 1997 장소는 단순한 '공간'의 개념이 아닌 '관계'의 개념을 포함하고 있다.

## 2. 지역커뮤니티의 이해

### 1) 지역커뮤니티의 개념

급격한 도시화로 인해 지역사회는 지리적 경계의 불투명으로 공동체의 정체성이 크게 약화되었으며, 사이버 공간의 상호교류가 증가하면서 자연발생적이기 보다 의도적인 계획에 의해 형성되고 있다. 개인주의 심화, 폐쇄성 등 다양한 사회적 문제들이 거론되자, 이를 완화시키기 위한 수단으로 커뮤니티 회복에 주목하기 시작하였다.

사회학에서 ‘커뮤니티’에 대한 개념적 정의는 주로 두 가지 면으로 해석된다. 첫째, 사회조직체로서의 공간적·지역적 단위를 말하며 사회집단을 특성을 갖지만 훨씬 규모가 작고 그들만의 공통된 관심이 가진 집단을 말한다. 둘째, 개인을 서로 연결시켜주는 감정과 태도의 총체를 의미하며, 소속감 또는 심리적인 결합을 지칭한다.<sup>24)</sup>

커뮤니티의 개념을 언급한 학자들에 의하면, 권순복(1989)은 일정한 지역의 주민들이 경제, 사회, 문화적인 연대의식 속에서 공통적 가치와 이익을 위해 함께 참여하고 서로 분담하면서 더불어 살아가는 집단이라 정의하였으며<sup>25)</sup>, 최병두(2003)는 인간의 사회적 기본 필요 충족을 위한 가장 기본적인 단위로서 지역성을 전제로 하고, 집단적으로 공유하는 가치의 공간으로 문화적 전통, 사회적 융합, 규범적 구조가 생산되고 재생산되는 영역이라고 하였다.<sup>26)</sup>

김광현(2005)은 구성원 간의 정신적 일체감이나 이해관계의 동질성에 근거하여 자발적으로 조직된 작은 집단을 의미하는 것으로, 도시의 형성에 근간을 이루는 것이다. 이런 의미에서 지역커뮤니티는 지역성을 전제로 한 것이며, 공동체 안에서는 집단적으로 공유하는 가치의 공간이 전통이나 규범으로 생산·재생된다.<sup>27)</sup>고 하였다. Hillery(1955)는 일정영역을 차지하는 지역성과 집단 내 사람들의 동질적인 문화, 태도 성향을 공감하는 정체성과 이웃관계와 상호교류가 지속적으로 이루어지는 공동체성을 포함한다고 하였다. 이와 같이 커뮤니티에 대한 선행연구를 종합해보면 다음과 같다. [표 5 참조]

24) 커뮤니티[community]의 개념과 정의, 두산백과

25) 권순복, 도시공동체사회의 형성과 발전방향 연구, 한양대학교 박사학위논문, 1990, p.19

26) 최병두, 공동체 이론의 전개과정과 도시공동체 운동, 한국도시연구소, 2000, p.40

27) 김광현, 공동체의 도시, 공동성의 도시, 건축과 사회, 새건축사협의회, 2005, p.197

연구자	개념
권순복 (1989)	-일정한 지역의 주민들이 경제, 사회, 문화적인 연대의식 속에서 공통적인 가치와 이익을 위해 함께 참여하고 서로 분담하면서 더불어 살아가는 집단
최병두 (2003)	-인간의 사회적 기본 필요의 충족을 위한 가장 기본적인 단위로서 지역성을 전제로 하며, 나아가 집단적으로 공유하는 가치의 공간으로 문화적 전통, 사회적 융합, 그리고 규범적 구조가 생산되고 재생산되는 영역
김광현 (2005)	-지역성을 전제로 하여 구성원 간의 정신적 일체감이나 이해관계의 동질성에 근거하여 자발적으로 조직된 작은 집단
임정모 (2015)	-사회 조직체로서 공간적·지역적 단위를 기반으로 만들어지는 심리적인 결합이나 소속감을 지칭하며, 지역 내에서 공동생활과 경험을 공유하여 공통의 가치를 획득하는 집단
Hillery (1955)	-일정영역을 차지하는 지역성과 집단 내 사람들의 동질적인 문화, 태도 성향을 공감하는 정체성과 이웃관계와 상호교류가 지속적으로 이루어지는 공동체성을 포함
Park, Burgess, Wirth(1972)	-자치적인 수단으로 거주민의 욕구를 충족시킬 수 있는 생태적 단위, 동질성을 가지는 자연지역
Taylor (1982)	-공동체는 공유된 신념과 가치를 지니고 구성원들 사이의 직접적이고 다면적, 복합적 관계를 보이며 호혜성의 실천으로 구성된 집합형태

[표 5] 선행연구에 나타난 ‘커뮤니티’의 개념

이처럼 사람들이 살아가는 데 있어 커뮤니티는 매우 중요한 의미적 가치를 지니는 것을 알 수 있다. 커뮤니티를 통해 서로 상호 교감하고 자연스런 사회적 접촉을 통해 서로의 관계를 유지하면서 자신의 존재 의미와 주체성을 찾을 수 있다는 점에서 갈수록 약해지고 상실되어가는 오늘날의 지역 공동체 의식을 다시 원활하게 만들기 위해서는 공적 공간 속 상호 밀접한 관계를 위한 커뮤니티가 필요한 것이다.<sup>28)</sup>

이상과 같은 다양한 커뮤니티의 정의를 바탕으로 본 연구에서는 건축 공간을 수단으로 커뮤니티와 장소를 연결 시켜줄 수 있는 단어인 ‘지역’이라는 틀 안에서 생각해보려는 연구의 취지에 맞추어 효과적인 어휘적 표현으로 ‘지역커뮤니티’를 사용하기로 하였다. 또한 지역커뮤니티의 개념을 ‘특정 지역을 함께 공유하며 구성원들이 사회적 상호작용을 통해 서로에 대한 유대감과 소속감을 공유하며 관계를 형성하고 조화로운 공생을 통해 스스로의 존속을 피하는 사회집단’으로 정의한다.<sup>29)</sup>

28) 손기성, 지역커뮤니티 활성을 위한 도시광장 계획요소에 관한 연구, 부경대학교 석사학위논문, 2013, p.67

## 2) 지역커뮤니티 증진을 위한 형성 요소

지역커뮤니티 증진이란, 거주민들의 일상생활에서 공동체의 의식을 고취시키며 지속적으로 관계를 유지하여 커뮤니티의 기능을 활발하게 해주는 것으로 다양한 계층을 포용할 수 있는 커뮤니티를 형성함으로써 새로운 연대감과 존속감을 배양하는 것을 말한다.<sup>30)</sup>

계기석·천현숙(2000)은 주거지 환경 정비에 있어 전통적 커뮤니티가 해체된 현대사회의 도시는 사막화, 익명화, 이질적 구성원들의 이기적인 행태 등으로 각종 무규범과 아노미 현상을 초래하고 있으며 일상생활에 있어 가장 중요한 주거지를 중심으로 하는 지역 커뮤니티 형성이 대안이 될 수 있다고 말하면서 커뮤니티 활성화의 중요성을 언급하였으며<sup>31)</sup>, 오준호(2013)는 주거지에서 커뮤니티가 활성화되는 것은 지역사회의 문제 해결과 주거 지역 전반에 대한 거주성을 향상시키게 되며, 이는 경제적·환경적 지속성에 영향을 주어 주거지 지속성을 실현시키는 데 영향을 미치게 된다고 하였다.<sup>32)</sup> 이처럼 지역커뮤니티가 증진되기 위해서는 직·간접적으로 지역사회에 영향을 미치는 지역커뮤니티 형성이 우선적으로 고려되어야 한다.

Hillery(1955)<sup>33)</sup>, Wilkinson(1991), 윤은미(2008), 강승연(2009), 박병춘(2012), 오준호(2013) 등 많은 연구에 의하면, 커뮤니티 형성요소로 지리적 영역, 사회적 상호작용, 공동의 유대를 말한다. 한정된 공간적·지리적 영역을 대부분의 정의에서 언급하고 있으며, 구성원들 간의 사회적인 네트워크 및 상호작용을 강조하고 있다. 이와 함께 구성원들이 공유하는 공통된 유대감과 소속감의 의식적 차원을 공통적으로 언급함을 알 수 있다.

커뮤니티에 대한 또 다른 시각으로 밀스포(Millsbaugh, 1936)는 커뮤니티는 지역성을 가지고 그 지역적 범위가 한정될 수 있는 인구집단으로 정의 내렸으며,

29) 하성규 외, 커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화 방안, 대한주택공사, 1999, p.75

30) 목정호, 커뮤니티 증진을 위한 집합주택 설계, 홍익대학교 석사학위논문, 2017, p.28

31) 계기석·천현숙, 커뮤니티 중심의 주거환경정비 연구, 국토연구원, 2000, p.18

32) 오준호, 주거지의 사회적 지속성을 위한 커뮤니티 활성화 계획 요소, 전남대학교 석사학위논문, 2013, p.25

33) George A Hillery, 「Definition of Community」, 1955, p.118



이하 열 가지의 요소(지역으로 다른 지역과 한정되어 있는 것, 인간적 상호관계, 심리적 동질성, 공통의 이상, 지적·정서적 초점의 일치, 경제적 연대성, 경제적 자족성, 경제적 상관성, 서비스의 상호 교환성, 공동의 정치적 제도) 중 한 가지 이상이 존재하는 집단은 모두 커뮤니티가 될 수 있다고 하였다.<sup>34)</sup>

한편, 로즈(Ross, 1958)는 커뮤니티는 공간적인 차원에서 일정한 영역을 공유하는 지역성, 사회·문화적인 차원에서 사회적으로 상호작용하면서 집단적 정체성을 함께 나누는 공동체성, 그리고 구조적인 차원에서 독자적인 실체로 존속하려 하는 유기체적 속성을 기본적인 구성요소로 제시하였다.<sup>35)</sup>

칼혼(Calhoun, 1980)은 커뮤니티를 사회적 연결망으로서의 공동체와 공간적 단위로서의 지역사회 두 가지를 모두 나타내는 용어를 쓰고 있다. 커뮤니티 개념은 도덕적으로 평가되는 생활방식이라는 뜻과, 사회관계의 물리적 배경(장소)라는 뜻이 동시에 포함되어 있다는 것이다. 이는 인간의 생활현장인 공동체가 본질적으로 지리성, 공간성을 띠고 있음을 지적하는 것이다.<sup>36)</sup>

국내 학자들에 의하면, 김경일(1986)은 기초적인 커뮤니티를 형성하기 위해 경쟁적 관계와 소외가 아니라 구성원들의 협동적 관계를 이루어야 한다고 주장하며 일체감, 동질성, 자발적 조직을 구성요소로 말하였다.<sup>37)</sup>

박재욱(2001)은 인간이 생활을 영위하는 과정에서 어떠한 의식을 형성하고 공유한다는 것은 인간과 인간, 인간과 주위환경의 상호작용에서 비롯된다고 하였으며, 공동체 의식을 형성하기 위한 필요요소를 심리적 요소(동질성, 만족감), 사회적 요소(사적 교류, 공적 활동), 물리적 요소(근접성, 영역성, 밀도, 장소성)의 세 가지 측면으로 도출하였다.<sup>38)</sup> 이러한 기본 요소를 중심으로 커뮤니티의 속성을 좀 더 상세히 살펴보면, 다음과 같다. [표 6 참조]

34) 박태동, 아파트 단지 내 커뮤니티 형성을 위한 외부공간 구성에 관한 연구, 서울과학기술대학교 석사학위논문, 2006, p.9

35) M. Ross, 『Case Histories in Community Organizations』, 1958.

36) Calhoun, 『Community』, 2013.

37) 김경일, 「공동체론의 기본문제」, 문학과지성사, 1986.

38) 박재욱, 집합주거단지에서 커뮤니티 형성을 위한 외부공간 계획안, 건국대학교 석사학위논문, 2001, p.12

연구자	형성요소	
Hillery(1955), Wilkinson(1991), 윤은미(2008), 강승연(2009), 박병춘(2012), 오준호(2013)	지역(Area), 사회적 상호작용(Social interaction), 공통의 연대(common ties)	
Maclever(1917)	지역성, 공동체의식	
Millsbaugh(1936)	1)지역으로 다른 지역과 한정되어 있는 것, 2)인간적 상호관계, 3)심리적 동질성, 4)공통의 이상, 5)지적·정서적 초점의 일치, 6)경제적 연대성, 7)경제적 자족성, 8)경제적 상관성, 9)서비스의 상호교환성, 10)공통의 정치체제도	
Ross(1958), 대한주택공사(1999)	지역성(locality), 공동체성(communality), 유기체성(organism)	
Calhoun(1980)	사회연대(social network), 지역공동체(local communication)	
Taylor(1982)	공유신념, 다면적 관계, 호혜성	
김경일(1986)	일체감, 동질성, 자발적 조직	
강형기(1990)	공통가치와 제도, 참여, 협력	
박재욱(2001)	물리적 요소	근접성, 영역성, 밀도, 장소성
	사회적 요소	사적교류, 공적활동
	심리적 요소	동질성, 만족감

[표 6] 선행연구에서 나타난 ‘커뮤니티의 형성 요소’

선행연구를 바탕으로 커뮤니티의 형성요소를 종합해보면, 일정한 영역을 공유하는 지리적 영역을 언급하며, 커뮤니티가 형성되기 위해 가장 기초적 제반인 물리적 공간이 있어야 한다는 것을 의미하였다. 또한, 사회적 상호작용으로 커뮤니티 구성원들 간의 상호교류가 자유로운 의사소통과 참여, 활동으로 인해 집단적 정체성과 상호간의 연대감이 조성되는 공동체를 이룬다고 언급하였다. 이는 상호작용의 결과로 집단 내 사람들의 동질적 문화, 가치, 성향을 공감하는 정체성이 포함된 공동의 유대로 나타나는 것을 말한다.

이에 본 연구에서 커뮤니티 형성요소는 ‘지리적 영역’, ‘사회적 상호작용’, ‘공동의 유대’의 세 가지 범주로 분류할 수 있었으며, 각각의 연구자들에 의해서 정의된 커뮤니티 형성요소들을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

### ① 지리적 영역

지리적 영역은 사회현상의 시·공간차원의 기본적인 속성으로서 인간 활동이 이루어지는 구체적인 장소이며 구성원들 간에 상호작용을 증대시키는 상황조건

이 된다. 맥키버(Maclver, 1917)는 특정 공간에 함께 거주하는 것이 커뮤니티 형성의 기초적 여건임을 재삼 강조하였으며, 이러한 공간 단위는 구성원간의 상호 교류가 가능한 근접성과 생활의 통합성 등을 지니고 있어야 한다.

### ② 사회적 상호작용

공동체의 상호작용은 표면적인 접촉단계로 상호간에 접촉의 시작을 말한다. 이를 통해 인간관계의 망과 조직이 형성되고 사회체계가 나아가며 잠정적으로 공동체를 형성하고 유지시킨다. 구성원들은 정보를 공유하고 상호간 소통을 통해 본래의 자기 본성을 수정해 나가게 됨으로써 안정된 자아를 형성할 수 있으며, 지역사회의 활동에 함께 참여하면서 개인적 관계를 뛰어넘어 의무감과 집단적 정체성을 지닌 사회적 유대관계를 맺으며 조직적 일체감을 느끼게 된다.<sup>39)</sup>

### ③ 공동의 유대

공동 유대감은 일정한 지리적 영역과 그 영역에 살고 있는 주민들 간의 상호작용을 통해 형성된 획득적 공동의식(공통의 목적과 가치)을 의미한다. 이러한 공동 유대감은 심리적 측면에서 접근이 가능하다. 이것은 지역의 전통 및 각종 제도의 영향을 받으며 공동적 경험에서 공통적 가치체계와 상징성을 형성하고, 그 지역 주민의 기존 태도와 행위의 변화를 이끌어내게 된다.<sup>40)</sup>

구성요소	정의
지리적 영역	-인간 활동이 이루어지는 구체적인 장소 -공간적인 차원에서 일정한 영역을 공유하는 지역사회(지역기반)
사회적 상호작용	-표면적인 접촉단계로 개인과 개인 상호간에 접촉의 시작(구성원 상호교류) -사회·문화적 차원에서 사회적으로 상호작용하면서 집단적 정체성과 구성원 상호간에 연대감 조성
공동의 유대	-일정한 지리적 영역과 그 영역에 살고 있는 주민들 간의 상호작용을 통해 형성된 획득적 공동의식(공통의 목적과 가치)

[표 7] 커뮤니티 형성요소의 속성

39) 임지현, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 예술창작공간 디자인 연구, 2013, p.8

40) 손기성, Op. cit., p.6~7

이처럼 커뮤니티 활성화는 적절한 주거환경을 바탕으로 사회적 상호작용이 이루어지고, 공통의 연대의식이 뒷받침되어야 커뮤니티의 생존력을 강화시키게 되며 지속적으로 유지 및 발전되는 것이다.<sup>41)</sup>

### 3. 장소와 커뮤니티의 상관관계

건축에서 커뮤니티는 장소의 논의와 함께 다루어진다. 사회학적 측면에서의 접근이 커뮤니티 논의라면 건축적 접근은 장소의 개념을 다루고 있는 것이다.

Gans(1976)은 인간은 장소를 통해 커뮤니티를 교류하며, 장소는 사람들을 모으는 수단이라고 하였으며, 한 개인에 있어 사회적 소속감은 장소성의 개념을 지닌다고 하였다. Mcbrid& Clancy(1975)은 인간의 도시생활의 실질적 만족과 커뮤니티 조성은 장소의 형성 그리고 그것과의 계속되는 관계에서 구현된다고 하였다.

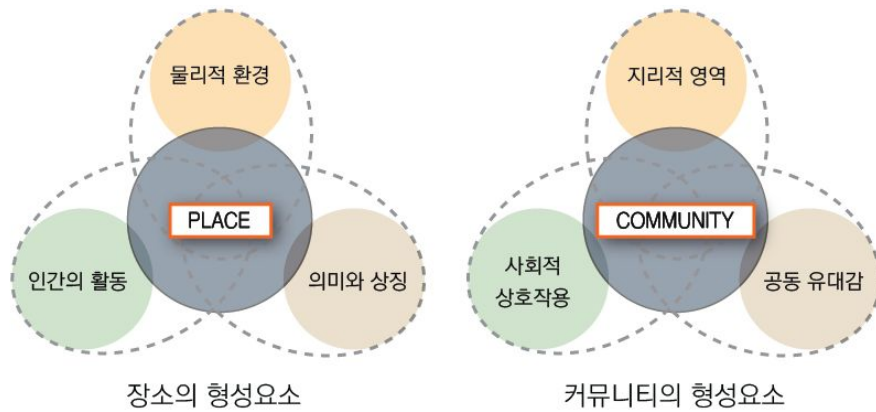
국내 학자들의 선행연구에 따르면, 이석환·황기원(1997)은 개인이 모여 커뮤니티를 이루듯이 개인의 장소감이 모여 고유의 장소성을 형성한다는 생각에서,<sup>42)</sup> 근대적 근린주구는 하나의 커뮤니티와 단단한 하나의 장소를 동시에 형성한다고 하였다. 또한, 손세관(2002)은 미래의 커뮤니티에서 중요한 화두는 장소성의 회복이라고 언급하며, 이는 장소에 의지하고 그것에 애착을 가지는 것은 인간의 삶에 있어서 본질적인 것이므로 인간은 결국 장소를 통해 소속감과 정체성을 형성하고 스스로의 실존을 찾아가는 것이라고 언급하였다.<sup>43)</sup>

이처럼 공동체(community)와 장소(place) 사이의 관계는 매우 밀접하며 공동체가 장소의 정체성을, 장소가 공동체의 정체성을 강화시킨다고 볼 수 있으며, 위의 선행연구에 따른 장소의 형성요소와 커뮤니티의 조건과 비교해 보면 다음 그림과 같다. [그림 6 참조]

41) 오준호, Op. cit., p.23

42) 이석환·황기원, 장소와 장소성의 다의적 개념에 관한 연구, 대한국토도시계획학회지 제32권 제 5호, 1997, p.181

43) 손세관, 역사 속의 커뮤니티, 미래의 커뮤니티, 한국주거학회 학술발표논문집 제13권, 2002, pp.10~13



[그림 6] 커뮤니티와 장소의 상관관계

선행연구를 통해 장소의 구조와 커뮤니티의 형성요소를 고찰한 결과 '물리적 환경'과 '지리적 영역'은 사회적 관계가 이루어지게 하는 공간적 단위를 바탕으로 기초적 제반 역할을 하여 같은 맥락을 지닌다고 볼 수 있으며, '인간의 활동'과 '사회적 상호작용'은 인간의 행위를 기반으로 하여 상호간의 교류하고 소통함에 있어 같은 구조로 해석될 수 있다.

또한, '의미와 상징'과 '공동 유대감'은 활동에 의해 심리적인 가치나 의미를 부여한다는 점에서 각각 조응하는 것으로 파악된다. 따라서 지역커뮤니티 증진을 위해서는 장소의 형성구조와 같은 맥락을 취해야함을 알 수 있으며, 본 연구자의 분석 틀을 위해 이를 공통적 의미요소로 재분류하면 '물리적 요소', '활동적 요소', '의미적 요소'의 세 가지 요소로 정리된다. [그림 7 참조]



[그림 7] 커뮤니티와 장소의 상관관계 재정리

## (1) 물리적 요소

물리적 요소는 공간의 형태가 결정되는 과정에서 장소가 가지는 입지환경, 기후조건, 경관 등이 주된 대상이 되고 그 상황이 형태 결정에 어떤 영향을 미치는가를 말한다. 이는 물리적 요소가 인간 행동에 촉매적인 역할을 함으로써 인간의 행동을 용이하게 하거나 잠재적 행동을 표출할 수 있는 가능성을 부여하는 것을 뜻한다.

물리적 요소는 인간과 환경 사이의 상호작용을 통해 선택의 가능성을 제공해 줄 뿐 인간의 행태를 규정하지 않으며 인간은 주어진 환경에서 선택을 하게 된다. 장소가 개별적인 무기체가 아니기 때문에 주변 환경에 직·간접적으로 영향을 받음을 인지해야 하며, 그 지역만의 장소성을 표현하기 위해서는 대지 자체뿐만 아니라 전체와의 연관성도 고려되어야 할 것이다. 즉 장소의 자연환경과 수리적 위치뿐만 아니라 인간의 활동에 의한 환경, 교통 체계, 인프라 등 특정 장소에서 일어나는 유형의 실체로 존재하는 물리적 요소를 모두 의미하는 것이다.

## (2) 활동적 요소

활동적 요소는 장소 이미지를 구조화하는 주체가 장소에서 행하는 일체의 활동을 의미한다. 또한 장소의 특성과 관련하여 프로그램적 측면과 공간적 측면의 조합을 통해 인간의 활동을 유도하고 공간 체험을 높이는 공간적 장치를 말하며, 이로 인한 사회적 관계들은 다양한 개인과 주체들의 구체적인 실천을 통해 만들어진다.

이것이 곧 인간의 사회화 과정이라 할 수 있으며, 이러한 사회적 과정을 이룰 수 있는 상호활동이나 교류가 이루어지지 않는다면 공동의 이해관계나 욕구가 이루어질 수 없다. 이 때문에 그 지역사회에 대한 공동체나 장소성이 이루어지지 않아 사회 해체가 이루어져 결국 사회 전체의 문제로 등장하게 되므로 지역 내 거주민들 간의 상호 교류는 매우 중요하다.

### (3) 의미적 요소

의미적 요소는 활동에 의한 상호작용의 결과로써 개인의 경험과 참여로부터 의미나 가치를 부여 한 것을 말한다. 이러한 심리적 의미 부여로 인해 거주민들만의 개인과 공동체의 정체성을 확립함을 물론 그 집단의 결속력을 강화시키는 요소가 된다. 장소의 물리적 구조나 성격이 달라짐에 따라 의미는 변화될 수 있으며 다른 것으로 전이될 수 있다.

또한 의미적 요소는 지역의 차이를 드러내는 공간적인 요소와 더불어 그 위에 적층된 시각적 측면에서 역사적 의미로 해석되기도 한다. 여기서 의미적 접근은 장소라는 공간적 한계 내에서 이루어지는 시간성을 고려한 접근이다. 과거의 역사를 암시할 수 있는 건축 요소(모티브)의 재현이나 재해석, 장소의 시간성을 직접적으로 건축화하는 디자인 전략 등으로 나타난다.

서술한 세 가지 요소는 지역 커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성을 도출하기 위한 본 연구의 1차적인 분석 틀이 되며, 지역사회와 삶의 질에 있어서 반드시 필요한 요소이다. 또한 거주민들의 상호 교류와 유대에 의해 활발히 이용되기 위해서는 지속적인 조성과 형성이 구축되어야 한다.

## 제2절 장소적 측면의 빈집 활용

### 1. 빈집의 이해

#### 1) 빈집의 개념

빈집은 일반적으로 ‘사람이 살지 아니하는 비어있는 집(空家)’을 의미하며, 공가·폐가·유휴공간 등의 용어로 대체되어 사용되고 있다. 2008년 「주택토지통계조사」에 의하면 빈집은 임대용 주택, 이차적 주택, 기타주택의 세 가지로 분류된다. 이 중 이차적 주택이란 별장, 숙소 등 평소에는 사용하지 않지만, 일시적으로 종종 사용되는 주택을 말하며, 기타주택이란 전근, 입원 등을 위해 거주세대가 장기간 부재하거나 혹은 재개발을 위해서 철거하기로 되어 있는 주택을 의미한다.<sup>44)</sup>

법률적으로 「광주광역시 남구 빈집 정비 지원 조례」와 「순천시 빈집 정비 지원 조례」에 따르면, ‘빈집’을 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물로 정의하고 있으며, 「서울시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례」에서는 6개월 이상 방치된 주택이나 건축물을 ‘빈집’으로 적용하고 있다.

이처럼 빈집은 발생 원인과 건물의 용도와 유형, 기간, 파손 정도 등의 항목에 따라 서로 다른 의미와 범주를 지닐 수 있다.<sup>45)</sup> 이상을 종합적으로 정리할 때, 본 연구에서의 ‘빈집’은 일정한 기간 동안 사람이 거주하지 않은 건축물과 향후 거주하지 않게 될 예정인 건축물로 정의하여 고찰하며, 주택만을 대상으로 하는 경우에는 범위가 한정되기 때문에 건축물의 용도와 무관한 주거지역 내 빈 건물을 공가로 포함하고자 한다.

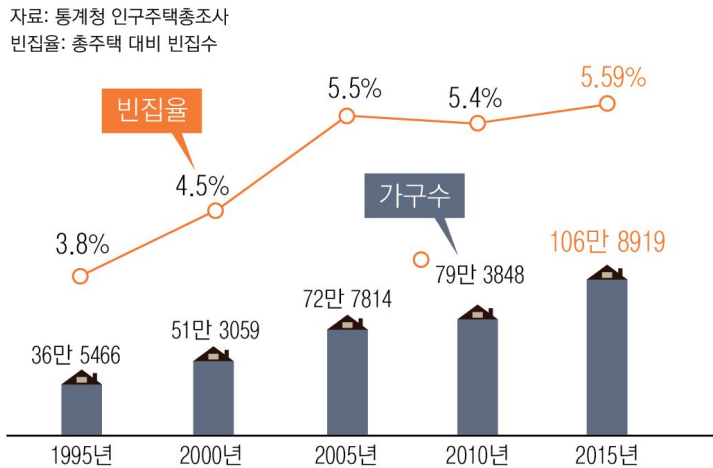
44) 남지현, 도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기, 서울연구원, 2012, p.134

45) 「목포시 정비사업 구역 빈집 관리 조례」의 경우, 빈집을 거주자가 다른 지역으로 이주하여 사람이 살지 않거나 더 이상 사용하지 않은 건축물로 정의하고 있으며, 「서울시정개발연구원」은 ‘빈집’을 1개월 이상 비어있는 독립 주거공간으로 정의하고 있다.



## 2) 빈집 현황 및 발생원인

급속한 저출산·고령화 속에 신규주택 보급량이 지속적으로 늘어나면서 전국적으로 빈집이 100만 가구를 넘었다. 국내 빈집 현황은 통계청이 5년마다 시행하는 인구주택총조사를 통해 확인되는데, 조사 시점에 훼손도가 50%미만인, 사람이 살지 않은 집을 모두 셈한다. 1995년 36만 5466가구였던 국내 빈집은 2000년 51만 3059가구, 2005년 72만7814가구, 2010년 79만 3848가구에서 2015년 106만 8919가구로 늘었다. 전체 주택 대비 빈집 수를 따진 빈집률도 같은 기간 3.8%, 4.5%, 5.5%, 5.4%, 5.6%로 지속적으로 증가하는 추세이다.<sup>46)</sup>



[그림 8] 국내 빈집 현황

빈집을 지역별로 보면 수도권은 빈집이 27만1000호로 전체 빈집의 4분의1 정도가 몰려 있는 것으로 나타났다. 서울에도 7만9000호의 빈집이 있는 것으로 조사됐다. 비수도권엔 78만9000호의 빈집이 있었으며, 이중 경기 지역이 14만5000호에 달했다. 빈집의 비율을 지역별로 보면 전국적으로 6.5%가 빈집인 가운데 지방 면 지역의 경우 빈집 비율이 13.8%에 달했다. 전남은 빈집이 10만3000호로 이 지역 전체 주택(74만8000호)의 13.8%를 차지해 전국 시도 가운데 빈집 비율이 가장 높았다. 이어 경북의 빈집 비율이 10.9%를 기록했고, 전북(10.8%), 강원(10.4%)도 10%를 넘었다. 충북(9.9%), 충남(9.8%)은 10%에 육박했고, 제주의 빈집

46) 한겨레신문(2017), “우리도 일본처럼...?늘어나는 빈집들 왜”, 2017.02.11

비율도 9.5%에 달했다. 신도시로 개발 중인 세종의 빈집 비율은 아파트 입주가 저조해 20.3%에 달했다. 전국적으로 빈집이 늘어나고 있는 데에는 지은 지 30년 이상 된 노후주택이 늘어나고 있는 점도 큰 역할을 하고 있다. 실제로 지난해 빈집 106만9000호 가운데 31만4000호(29.3%)가 30년 이상 된 주택으로 나타났으며, 30년 이상 된 노후주택이 총 266만9000호, 20년 이상 된 주택이 716만4000호에 이르는 점을 감안할 때 앞으로 주택 노후화에 따른 빈집 현상은 갈수록 심화 될 전망이라고 할 수 있다.47) [표 8 참조]

유선중 건국대학교 부동산학과 교수는 “우리나라의 경우 기존 주택이 노후화 되고 고령화 등 인구구조의 변화로 인해 구도심과 뉴타운사업 해제지역을 중심으로 빈집이 증가하는 추세”라며 “빈집이 지역경관을 훼손하고 치안문제의 원인이 되는 등 사회문제를 발생시킬 수 있어 방치된 빈집에 대한 조사와 관련 연구가 필요하지만 부족한 상황”이라고 지적하였듯이 앞으로 급증하고 있는 빈집을 줄이고, 이를 활용하는 방안을 진지하게 모색할 필요가 있다.

구분	2005		2010		2015	
	빈집	비율	빈집	비율	빈집	비율
전국	727,814	5.50%	793,848	5.41%	1,069천호	6.5%
서울	79,800	3.44%	78,702	3.12%	79천호	2.8%
부산	53,651	5.55%	40,957	3.97%	87천호	7.4%
대구	18,192	2.99%	29,766	4.30%	30천호	4.0%
인천	36,049	4.98%	41,437	5.04%	47천호	5.0%
광주	12,993	3.43%	17,534	3.95%	27천호	5.5%
대전	16,267	4.28%	17,297	4.10%	26천호	5.6%
울산	14,017	5.07%	15,646	5.03%	21천호	6.0%
세종	-	-	-	-	16천호	20.3%
경기	126,581	4.63%	154,099	4.79%	145천호	3.9%
강원	48,077	9.73%	52,218	9.73%	59천호	10.4%
충북	32,174	7.05%	37,251	7.30%	55천호	9.9%
충남	51,401	8.10%	60,016	8.38%	74천호	9.8%
전북	44,696	7.47%	44,526	7.03%	74천호	10.8%
전남	53,653	7.99%	56,574	8.19%	103천호	13.8%
경북	62,650	7.14%	75,116	8.05%	108천호	10.9%
경남	67,369	7.15%	64,998	6.29%	99천호	8.7%
제주	10,217	6.66%	7,729	4.86%	18천호	9.5%

[표 8] 지역별 빈집현황 변화

출처: 통계청 인구주택총조사(2005년, 2010년, 2015년)

47)한겨레신문(2016), “전국에 빈집 106만 900호...미분양 아파트·노후주택 양극화”, 2016.09.16

서술한 바와 같이 전국적으로 도시 및 비도시지역 모두 빈집이 상당수 존재하는 것으로 파악된다. 그러나 이러한 빈집의 발생원인은 지역별로 매우 다양하게 나타나며, 선행연구자들에 의해 중점적인 원인을 분석할 수 있다.

김진하·남진(2016)은 ‘도시쇠퇴 프로파일’ 자료를 이용하여 빈집의 원인을 1)신시가지 개발로 인한 구도심 공동화, 2)산업쇠퇴 및 산업구조 재편으로 인한 지역경제 쇠퇴 및 산업시설 폐쇄, 3)도시개발 및 정비사업 실행 지연, 4)물리적 환경열악 및 개발 여건 불리인 네 가지로 구분하였다.<sup>48)</sup>

또한, 전영미·김세훈(2015)은 도시쇠퇴와 빈집의 메커니즘을 정리하여, 도시쇠퇴는 환경적·물리적, 사회적·문화적, 경제적·제도적 측면의 다양한 요소들의 복합작용에 기인하며 이는 곧 빈집 발생의 원인이라고 하였다. 또한 발생된 빈집은 유지관리 여부에 따라 추가적인 도시쇠퇴를 양산함으로써 장기적 빈집의 발생은 도시쇠퇴의 악순환이라고 하였다. [그림 9 참조]



[그림 9] 빈집발생 및 도시 쇠퇴

출처: 전영미 외, 구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구, 2016.

48) 김진하·남진, 도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계에 관한 연구, 지역연구 제 32권 제1호, 2016, p.7

김우겸·최희량·이상홍(2015)은 공·폐가 발생 유형을 사망과 이사로 구분하여 고령자 사망 및 상속으로 인한 소유권 문제, 정비사업 추진 지연으로 인한 공가 및 폐가 발생의 이주로 인한 방치로 구분하였다.<sup>49)</sup> 다시 말해, 빈집은 크게 물리적, 경제적, 기능적 요인으로 인해 발생하며 대체로 다음 문제들에 의해 중점적으로 발생하는 것을 볼 수 있다.

첫 번째는 공공시설 공급 및 수요 변화에 따라 도시 내 점적으로 빈집이 발생하는 경우이다. 유휴 공공시설은 다른 용도로 전환하여 활용되기도 하지만, 적절한 수요가 발생하지 않고 자체적인 활용계획이 없을 경우 일시적·장기적 유휴 상태로 방치된다.

두 번째는 공공기관 이전과 외연확장의 신시가지 개발로 구도심이 공동화현상이 나타나면서 주거, 상업, 업무시설 등 다양한 용도 건축물들의 유휴가 복합적으로 나타나는 경우이다.

세 번째는 지역 산업이 쇠퇴하면서 부동산 방치가 일어나는 경우이며, 지역 산업을 기반으로 주거지와 상권이 형성된 지역에서 해당 산업이 쇠퇴한 경우, 상권은 쇠퇴하고 주민은 지역을 떠나게 되어 복합적인 빈집 발생이 나타난다.

네 번째는 노후·불량 주거지에서 빈집이 발생하는 경우이다. 이는 열악한 기반시설, 접근성 부족, 시설 노후화 등 지역의 전반적 쇠퇴와 결부되어 나타나는 현상이므로 지역에 흩어져서 분포하는 특성을 보인다.<sup>50)</sup>

49) 김우겸·최희량·이상홍, 도시지역 공폐가 활용실태 조사연구, 한국주거학회 추계학술대회논문집, 2015, p.2

50) 임유경, 근린 재생 자원으로서의 유휴공간 현황과 과제, 환경논총, 2015, p.61

### 3) 빈집의 문제점

서술한 바와 같이 장기적 방치로 인해 증가된 빈집은 단순히 공간 낭비에 그치는 것 뿐만 아니라 지역의 삶의 질을 저해하는 다양한 문제점을 야기한다.

주민들이 오랫동안 살지 않고 그대로 방치하다보니 범죄자에게 잠재적 범행 장소로 쓰이는 최적의 은신처가 되며, 비행청소년들이 탈선장소로 이용하는 등 우범지대로 전락할 우려가 높은 실정이다.<sup>51)</sup> 한국청소년정책연구원에 따르면, 가출 청소년 5명 중 1명(21.9%)은 빈집과 빈 건물 등에서 잠을 자는 등 비행청소년의 아지트가 되어가는 것으로 나타났다.

또한, 주택밀집지역에 산재한 빈집은 화재나 붕괴 등 안전사고의 가능성이 크고, 인근으로 확산되어 피해가 가중될 수 있다. 추위를 피하기 위해 침입한 노숙자나 비행청소년들이 몸을 녹이려고 불을 지피다가 화재가 나고, 방치기간이 길어질수록 건물이나 담장이 낡아 허물어지는 등 안전상의 문제가 발생되고 있다. 일례로 재개발 예정지인 빈집에 들어가 창고 외벽을 부수고 고철을 수집하던 60대 남성이 건물이 붕괴되어 사고로 이어졌다.<sup>52)</sup>



[그림 10] 우범지역으로 전락한 빈집 (동아일보, 2017.01.08.)



[그림 11] 빈집 노후화에 의한 붕괴 및 화재 위험 (MBC뉴스, 2017.02.13.)

게다가 빈집은 도심 한복판 흉물로 남아있는 경우도 적지 않아 미관까지 해치고 있다. 각종 쓰레기를 투척하거나 동물사체 유기로 인해 악취와 전염병이 발생되는 등 생활환경을 악화시키며, 건축물 일부 유실 등 철거가 필요한 건축물은 도시경관 및 미관을 해치는 요인으로 작용하고 있다.<sup>53)</sup>

51) 기호일보(2016), “방치된 도심 속 폐가 ‘청소년 탈선’ 온상으로”, 2016.09.01

52) YTN(2017), “부산 빈집 붕괴 사고...1명 의식불명”, 2017.01.08

빈집이 다수 분포된 지역을 살펴보면, ‘성장-유지관리-노후화-쇠퇴-슬럼’의 생애 주기 중에서 ‘쇠퇴’ 단계임을 알 수 있는데, 이는 도시가 양적 성장의 한계에 달해 물리적 환경에 대한 투자가 좀처럼 이뤄지지 않고 점점 지역의 가치가 떨어지고 있다는 뜻이다. ‘깨진 유리창 이론’<sup>54)</sup>처럼 거리의 쓰레기 방치가 소지역 전체의 주거환경을 악화시키고 지역 전체의 가치를 하락시키는 것이다.

이처럼 빈집은 문제를 야기하는 원인이며 동시에 지역을 쇠퇴시키는 결과이다. 또한 도시의 슬럼으로 남을 뿐만 아니라, 주거지로서의 활력마저 잃게 하여 해당 지역주민들의 경제적, 사회적, 문화적 여건 및 고유의 장소마저 간과되는 상황이 나타나 지역 공동체가 상실되는 또 다른 문제를 발생시킨다. 빈집이 늘어나면서 다양한 지역 위해 문제들이 발생하여 사고 빈도도 지속적으로 증가하고 있지만, 도시 내 노후한 빈집 또는 공가는 철거 또는 정비할 수 있는 법적 근거가 부족하고, 사유시설인 빈집을 실질적으로 관리할 만한 대책 없이 계속해서 방치가 되고 있는 실정이다.

따라서 도시의 전반적인 침체를 가져오는 빈집문제를 해결하기 위해서는 기존의 재개발 방식이 아닌 거주민들의 물리적 환경과 삶의 질을 기반으로 한 빈집 정비로 소유자가 아니라 거주민의 재정착률을 높이고 마을 공동체를 회복을 위한 방안의 마련이 요구된다.



[그림 12] 도심 속 흉물로 남아 미관을 해치는 빈집 (서울뉴스, 2016.11.14.)



[그림 13] 빈집 장기적 방치로 인한 각종 생활 쓰레기 투기 (중도일보, 2017.01.02.)

53) YTN(2007), “폐허된 아파트사업부지...도심 환경 훼손”, 2007.11.06

54) ‘깨진 유리창 이론(Broken Windows Theory)’: 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨과 조지케링이 1982년에 공동 발표한 깨진 유리창에 나타난 사회 무질서에 관한 이론으로 깨진 유리창을 방치하면 그 지점을 중심으로 범죄가 확산되기 시작 한다는 이론으로 사소한 무질서, 예를 들어 관리 되지 않은 빈집을 오랫동안 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 높다는 가설이다.

## 2. 빈집의 활용

### 1) 빈집의 활용 가능성 및 유형

역설적이게도 빈집은 도시 곳곳에 위치하여 앞서 열거한 다양한 문제점을 가지고 있으나, 도시 활력을 불어넣을 수 있는 거점으로서의 활용가능성을 동시에 지니고 있다. 우리나라는 2009년 이후부터 도시 내 빈집에 대해 문제 요인으로 인식하여 철거 및 관리 필요성에 대한 논의가 이루어지다가 2010년 이후 이들 공간을 관리·정비를 통한 주택 공급 방안으로 활용해야 한다는 필요성이 제기되었다.<sup>55)</sup> 이에 정부는 「빈집 등 소규모 주택 정비 특례법」<sup>56)</sup>을 도입하여 빈집 정비 및 소규모 주택사업 활성화를 위한 빈집 실태 조사나 정비계획 수립 등의 빈집관리 제도가 마련되고 체계적인 빈집관리를 통한 빈집 정비사업을 모색하고 있다.

학자들의 선행연구에 의하면 조충현(2009)은 빈집은 기반시설 확보 및 문화·예술자원 확보의 두 가지의 가능성을 제시하며 빈집의 발생 장소가 노후주거지 혹은 정비구역임을 고려할 때 부족한 기반시설을 확보할 수 있는 자원으로서의 가능성을 가진다고 하였다. 또한, 빈집이 구조적 안전성이 확보될 때 지역 커뮤니티의 활력을 불러오는 문화·예술분야의 자원으로서 잠재력을 지닌다고 하였다.<sup>57)</sup>

이준형(2014)은 사회경제적 패러다임의 변화로 증가하고 있는 빈집이 주거지 재생을 위한 지역 자산으로서 활용되어야 함을 인식하고 활용 가능성을 모색하였으며<sup>58)</sup>, 김진하·남진(2016)은 물리적 환경 뿐만 아니라 경제·사회·문화 등 종합적인 도시재생을 실현하기 위한 자산으로서의 잠재력을 가지고 있다고 보았다.<sup>59)</sup> 오승훈(2015)은 익산시 구도심의 빈집 형성요인에 따라 체계적으로 관리 할 수 있는 정책 및 시스템 구축의 필요성을 언급하며 비용거주 빈집의 용도별 특성에

55) 임유경, 근린재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, 2012, p.32

56) 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」: 빈집의 체계적인 정비를 위해 실태조사를 토대로 지자체가 빈집 정비계획을 수립·시행하도록 하였다. 또한 빈집정비가 활성화 될 수 있도록 지자체의 비용지원 및 건축특례 등의 인센티브 부여, 주민주도형 자율주택정비사업도 신설하였다. 뿐만 아니라 붕괴 등 안전사고나 범죄우려가 높은 지역에 대해서는 지자체장이 철거명령 및 직권철거를 할 수 있도록 하여, 해당지역의 치안과 안전도 확보하도록 하였다.

57) 조충현, 빈집 등 유휴공간 관리 및 활용정책 사례연구, 인천 도시연구, 2013, p.2

58) 이준형, 주거지 재생을 위한 지역자산으로서 빈집의 활용 가능성, 한국도시설계학회, 2014, p.1

59) 김진하·남진, 도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계에 관한 연구, 한국지역학회, 2016, p.2

따라 게스트하우스나 커뮤니티센터 등으로의 활용가능성과 주거용 빈집의 경우 대학생을 비롯한 젊은 인구를 위한 저렴한 임대주택으로 활용 가능성에 대해 언급하였다.<sup>60)</sup> 남지현(2012)의 연구에서는 우리나라보다 고령화와 저인구 시대를 먼저 경험한 일본의 빈 공간 활용사례 연구를 통해 빈집 등 빈 공간을 지역공동체 활동을 지원하는 자원으로 인식하고 지속적인 지역공동체 거점으로서 활용방법 및 거점형성과정을 분석하였다.<sup>61)</sup>

이처럼 도시 내 빈집이 지속적으로 발생하고 이들 공간의 활용에 대한 사회적 관심이 높아짐에 따라 정부와 지자체 등 빈집문제와 관련된 정책 및 사업이 점차 증가하고 있으며, 빈집은 단순히 주거지의 다양한 사회적 문제를 해결하는 차원을 넘어서 지역 및 공동체 재생을 위한 자원으로써 활용될 수 있다.

위의 선행연구를 바탕으로 구체적인 빈집의 활용 유형을 살펴보면, 대체적으로 휴게·복지 등 공공시설, 공원·녹지 등 공공공간, 주차장과 같은 기반시설 등의 현실적인 대안으로 활용하거나, 전면철거 후 환경개선을 하는 물리적 대안으로 해결하고 있다. [표 9 참조]

구분	유형	세부 내용	사례
활용	주거 용도 활용	소유자 활용	-
		임대주택 활용	반값 임대주택
	일시적 활용	상업적 활용	팝업 가게·음식점
		문화·예술적 활용	거리축제, 임시 전시관 등
		스포츠·오락 활용	강습장, 코트 등
		커뮤니티 활용	가든, 토론장 등
		대체주거 활용	스퀘어링
철거	소유자 활용	나대지	
	공공 활용	주차장	철거비 지원 후 5년간 공공주차장 활용
		텃밭	철거비 지원 후 3년간 마을텃밭 활용
		공원	매입 철거후 공공 공원화

[표 9] 빈집 활용유형

출처: 안현진 외, 재생사업지구 내 공가 및 공터 활용을 통한 유연적인 도시재생 방안 연구, 2013

60) 오승훈, 익산시 구도심의 빈집 형성에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문, 2015, p.25

61) 남지현, Op. cit., p.29



또한 최근의 언론 보도에 따르면 빈집은 생활환경 개선 및 지역 활성화를 위한 교육·커뮤니티·문화적 활동을 교류하는 사회적 공간으로 활용되기도 하고 주택이나, 활동거점을 필요로 하는 사람이 증가하면서 일자리를 위한 지원 대상이 되고 있다. 또한 도시 내 빈 주거 건축물을 리모델링하여 저소득층과 대학생, 고령층 주거로 공급하는 등 그 활용 용도가 다양해지고 있음을 확인할 수 있다.<sup>62)</sup>

활용	
1	사회적 기업을 통한 빈집관리의 전문화로 지역경제 활성화
2	빈집 리모델링을 통한 마을에 생활형 일자리 창출
3	역사적 가치가 있는 빈집 활용을 통해 문화역사 체험의 교육 장소로 활용
4	농촌지역 빈집을 활용한 귀농, 귀촌의 교육장소로 활용
5	민간 연계를 통한 지자체의 빈집정보화 시스템 구축
6	창업지원과 커뮤니티 비즈니스 공간
7	문화 창작 및 전시 공간

[표 10] 빈집 활용 유형

그러나 다양한 연구와 정책들에서 빈집을 활용하는 방안들이 나오고 있지만, 현재 활용 실태를 조사 분석하여 다양한 요소들의 종합적, 합리적 검토가 재요구된다. 빈집 활용과 관련된 선행연구들은 대부분 공공의 주도하에 이루어지는 계획적 활용 사례가 대부분이었으며, 주로 지역재생, 주거지재생 방안으로 임대주택, 텃밭 등으로 활용되고 있으나 그에 대한 효과는 아직 입증되지 않고 있기 때문이다. 물리적 차원에서의 재생은 공간적 활용에 있어서 일시적인 효과는 기대할 수 있지만, 단순한 용도로 활용하게 되면 재 슬럼화에 대한 문제가 발생할 수 있다. 즉, 장소와 커뮤니티 측면에서 접근하여 다양한 공간적 프로그램들이 서로 얽혀 상호 보완적인 관계를 구축하고, 지속가능한 공간 활용 방안이 필요하다.

지금까지의 빈집활용은 그저 낡음의 미학만 살린 새로운 공간의 재창출이 주를 이루었다고 판단되며, 빈집은 지역의 거주민들이 이용 할 수 있는 기능과 가치를 표현 할 수 있는 공간으로 활용되어야만 온전한 공동체를 이루며 지역커뮤

62) 국제신문(2017), “기부받은 빈집을 예술동지로...‘반딧불이 사업’1호 공간 탄생”, 2017.04.25

니티를 활성화시킬 수 있다. 시작단계에서부터 각 지역의 빈집이 가진 가치와 특성을 바탕으로 기획된다면 이는 공간과 미래를 잇는 하나의 거점이 되고, 지역의 다른 장소들과 어울려 풍부한 자원을 이룰 수 있다.<sup>63)</sup> 따라서 장소적 차원에서 지역커뮤니티를 활성화시킬 수 있는 빈집의 가치와 특성에 대해 고찰하도록 하겠다.

## 2) 빈집의 장소적 가치

빈집의 장소적 가치를 도출하기 위해 그에 대해 언급한 선행연구를 살펴보면, 유희정(2013)은 유휴공간의 잠재력을 중심으로 특성화된 공간으로 활용하면 미학적으로나 기능적으로나 여러 가지 유익함을 줄 수 있다고 하였으며, 그 자체로 과거의 시간을 함축하고 있는 물질적 공간이자 역사적 상징이라고 하였다. 또한 건축적으로 아름답지 않더라도 문화적 가치의 유지·재생·역사성의 표현, 새로운 가치창출, 지역의 활성화를 도모한다고 보고 있다.

김진하·남진(2016)은 빈집은 물리적 환경뿐만 아니라 경제·사회·문화 등 종합적인 가치를 가진다고 하였으며, 도시 공간의 활력 증대, 도시경제 활성화, 사회적·환경적 지속가능성을 불러일으킨다고 하였다.

김지원(2016)은 빈집은 경제적으로 여러 가지로 재활용 가능한 조건을 갖추고 있으며, 환경적으로 새로운 공간을 구성할 경우 도시 환경을 더욱 쾌적하게 유지할 수 있다는 가치를 언급하였다. 또한 경제적으로 공공성을 띄는 공간으로 활용 가능하여 지역 경제에 활기를 부여하고, 역사적으로 과거의 시간을 함축하는 상징적 의미를 지니고 있다고 하였다.

노윤하(2016)는 지역의 경관 이미지 개선 및 경제 활성화 등과 같은 긍정적인 파급효과를 가져온다고 하였으며, 지역고유의 경관과 정체성을 보전하고 확립할 수 있는 역사·문화적 가치, 도시의 기억과 흔적을 상기시키게 해주는 상징적 가치, 침체된 주변 환경을 살리는 경제적 가치로 분류하였다. 서술한 바와 같이 빈집의 장소적 가치에 대한 선행연구를 정리하면 다음과 같다. [표 11 참조]

63) 유희정, 근대산업유산의 유휴공간을 활용한 컨버전디자인 활성화에 관한 연구, 한국공간디자인학회 논문집, 2013, p.5

연구자	빈집의 장소적 가치		
유희정 (2013)	역사적	과거의 시간을 함축한 물질적 공간	사회·문화적
	사회적	사회적 동질감, 귀속감 부여	
	기술적	과학적 기술의 연구 가치	
	미학적	시간성이 포함된 시대적 건축의 미	
왕세학 (2015)	예술적	다양한 예술·문화 창조	경제적
		창의적 예술가 양성	
	경제적	지역경제 활성화	
		도시 재생, 관광산업 증진	
사회·문화적	문화예술 교육 이미지		
	지역 아이덴티티 개선		
김진하 외 (2016)	도시적	도시공간의 활력증대	역사적
	경제적	도시경제 활성화	
	환경적	주변지역 환경개선, 환경파괴 예방	
	사회적	지속가능성 증대 주민을 위한 공간제공	
김지원 (2016)	경제적	공공성의 공간으로 활용 가능	환경적
		지역경제에 활기 부여	
	역사적	새로운 기능과 용도의 공간 창출	
		역사적, 상징적 의미 지역 구성원의 공유된 기억 지속	
환경적	재활용으로 도시환경을 쾌적하게 함		
노윤하 (2016)	생태·환경적	자원의 절약과 환경보존에 부응	
	도시·환경적	도시환경과 도시이미지의 개선	
	사회·문화적	새로운 사회·문화적 공간의 창출	

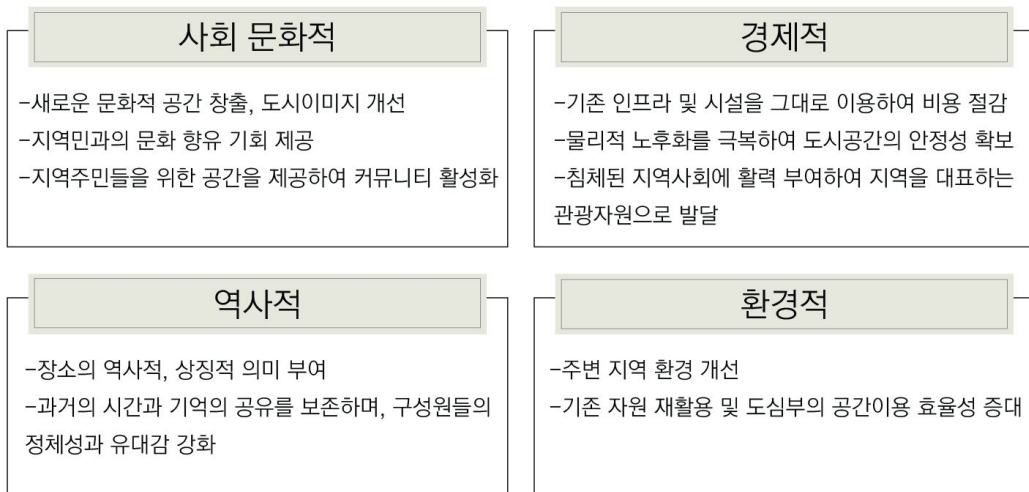
[표 11] 빈집의 장소적 가치에 대한 선행연구 고찰

선행연구를 바탕으로 빈집의 장소적 가치에 대해 정리하면 대체적으로 사회·문화적, 경제적, 역사적, 환경적 가치의 네 가지로 정리될 수 있다. 장소적으로 빈집은 지역주민들을 위한 공간을 제공함으로써 그들만의 커뮤니티를 활성화시킬 수 있는 사회·문화적 가치를 가지며, 새로운 문화적 공간을 창출하여 기존의 기능과 또 다른 의미를 부여할 수 있다. 또한 지역주민들만의 공동체적인 장소를 만들고, 나아가 도시이미지를 개선시키며, 도시의 장소성을 제고할 수 있다.

경제적 가치로 빈집은 철거 대상을 제외한 나머지를 기준으로 기존 인프라 및 시설을 그대로 이용하여 사회적 비용을 절감하고, 물리적 노후화를 극복하여 도시공간의 안정성을 확보할 수 있다. 또한 침체된 지역사회에 활력을 부여하여 지

역을 대표하는 장소로서의 관광자원으로 나타난다.

역사적 가치로 공간을 기억하는 개인이나 집단에게 있어서 단순히 기능을 상실하고 버려진 공간이 아닌 과거의 시간과 기억의 공유가 보존된 장소이며, 지역 구성원들의 공유된 기억을 지속시켜 유대감을 강화시킨다. 환경적 가치로 기존 위치의 자원을 재활용하고, 주변지역의 환경을 개선시켜 끊어진 공동체와 거주민들을 연결하는 도심부의 공간이용 효율성을 증대시킨다.



[그림 15] 빈집의 장소적 가치

이와 같이 빈집은 주변 환경을 황폐화하고 도시의 이미지를 침체시키는 흉물로서의 역할을 하지만, 관점의 변화에 따라 도시 재생의 유용한 장소적 자원이 될 수도 있다. 종합된 빈집의 장소적 가치는 활용에 있어 중요한 요인이며, 이는 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성을 해석하기 위한 본 연구의 2차적인 분석 틀이 된다.

## 제3절 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집

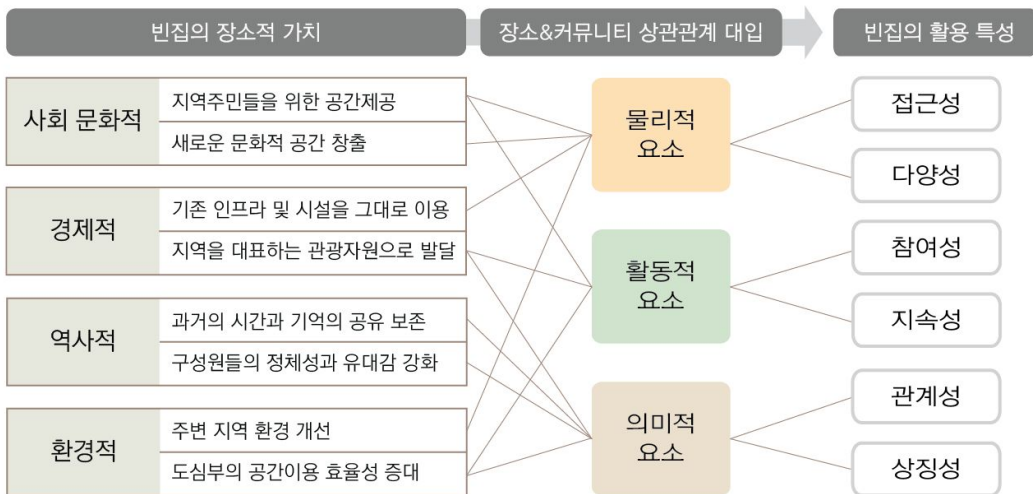
### 1. 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 정의

빈집은 초기에 부동산 매물 혹은 ‘버려진 건물’이라는 특성에서 소유주 매칭을 통한 과정을 겪어 이용자 및 관련 커뮤니티의 성격을 닮아가는 ‘장소’로 형성해 간다. 특히 그러한 빈집이 지역공동체의 활동을 담는 거점으로 성장해갈수록, 그 장소가 갖는 다른 거점 간의 관계성과 지리적 위치의 특성은 그 거점을 특정 지을 수 있는 독창적 의미를 갖게 된다. 오래되고 낡은 건물을 스쳐간 사람들의 기억과 함께 그 내부에서 공공의 이익을 통한 지역의 공동의 유대를 형성해간다는 면에서 장소의 가치는 커뮤니티 거점으로서 의의가 있다고 사료된다.

따라서 장소적 측면에서 본 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집은 개인의 삶과 공동체 실현을 위해 활용 가능한 매개공간으로써 거주민들의 보다 나은 공동의 가치창출과 관계형성을 위하여 물리적, 활동적, 의미적 요소를 통해 커뮤니티의 증진을 보장하는 물리적 공간으로 정의할 수 있다. 이는 ‘커뮤니티=장소’에 주목하는 가장 직접적인 빈집의 활용 접근이며 나아가 지속적인 지역 발전의 방향성을 새롭게 모색하는 활용 방향을 의미한다.

## 2. 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성 도출

본 연구에서는 위의 이론적 고찰을 토대로 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성을 도출하여 사례분석의 틀로써 사용하고자 한다. 특성의 도출과정은 다음 [그림 15]와 같다. 선행연구를 통해 분석된 빈집의 장소적 가치와 장소와 커뮤니티의 상관관계의 공통적 요소(물리적 요소, 활동적 요소, 의미적 요소)에 대입하여 빈집의 특성 여섯 가지를 도출하였다.



[그림 16] 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성 도출 과정

최종적으로 도출된 특성은 물리적 요소에서 접근성, 다양성, 활동적 요소에서 참여성, 지속성, 의미적 요소에서 관계성, 상징성으로 나타났다. 이러한 특성은 장소 형성을 수용함과 동시에 빈집의 특성과 연관되어 새로운 커뮤니티를 구현할 수 있는 새로운 의미로 적용 가능하다. 위의 조사에 따른 특성에 대한 구체적인 내용은 다음과 같다.

물리적 요소에서 접근성은 어떤 장소에 얼마나 쉽게 다가갈 수 있는가에 대한 것을 말하며, 공간과 관련된 디자인이나 계획에 있어 가장 중요한 요소로 꼽을 수 있다. 낙후된 이미지의 빈집을 이용하는 사람들이 물리적, 시각적으로 부정적

인 장애물 없이 쉽고 편리하게 접근할 수 있어야 하며, 공간의 위치 또한 사람들이 접근하기 용이하여야 한다. 이와 같이 접근성은 공간과 관련된 디자인 및 계획에 있어서 가장 중요한 요소이며, 커뮤니티의 참여와 연계를 위한 기본 조건이라고 할 수 있다.

다양성은 다양한 활동을 수용할 수 있는 물리적 환경의 조성을 말한다. 여러 사람들과 그들의 활동, 사용하는 자원과 서비스 등을 지원하며, 각종 시설 공간을 제공함으로써 지속적인 커뮤니티 문화를 형성할 수 있게 한다. 물리적으로 사람들이 활동할 다양한 프로그램 선택의 폭이 큰 장소를 제공해야 하며 작은 공간과 주변 구조물들을 활용하여 사람들에게 여러 가지의 기능을 제공하는 공간을 구성해야 한다.

활동적 요소에서 참여성은 다양한 형태의 주민참여 프로그램의 운영으로 주민들에게 주체적이고 적극적인 사회적 교류의 기회를 제공하는 것을 말한다. 물리적 공간의 한계를 극복하고 다양한 문화·예술·산업적 활동을 연출하여 문화적 활동을 촉진시켜야 하며, 참여를 통한 지역주민의 소통의 장으로 작용해야 한다. 이러한 과정에서는 상호관의 관계, 그리고 부분과 전체와의 관계가 중요하며 참여를 가능하게 하는 프로그램이 뒷받침 되어야 한다.

지속성은 지역주민들의 관심과 자발적 관리를 통한 지속적인 시설 이용 및 관리 운영을 말한다. 지역 주민들을 위한 커뮤니티 공간은 일회적인 사용 공간이 아닌 지속적으로 참여 할 수 있는 공간으로 부정적이었던 이미지의 공간을 긍정적인 공간으로 변화시켜 친밀감을 불러일으킬 수 있다. 사람들의 자발적인 참여는 커뮤니티 공간으로서 지속적으로 유지할 수 있는 기회를 제공한다.

의미적 요소에서 관계성이란 어떠한 문화를 매개로 집단의 유대를 강화시켜 공동의 가치 및 결속을 다지는 것을 말한다. 지역의 커뮤니티가 형성되기 위해서는 거주민들이 장소에서 느끼는 공동의 가치가 관계를 형성할 뿐만 아니라 '공유와 공존의 삶', '소통과 협력'으로 인해 서로 유기적으로 맞물려 작동하면서 지역 커뮤니티의 가능성을 일궈 낸다.

상징성이란 특정 요소를 통하여 공간의 예전 모습을 유추할 수 있게 하여 공

간의 아이덴티티를 직관적으로 나타내줌으로써 공간을 사람들에게 각인시키는 역할을 한다. 기존의 요소들이 새로운 기능과 만나면서 대부분 실질적 기능을 상실하였지만 남아있는 건물의 정체성은 공간의 정체적 표현 요소로 활용되고, 건물의 원래 목적을 상징적으로 전달해주는 역할도 하게 된다. 이로 인한 역사적 가치 또는 과거의 기억을 재현해냄으로써 지역거주민들의 정체성이 강화된다.

특성		개념	표현 요소
물리적 요소	접근성	장소적 위치 및 물리적 제반요소로 인한 장소접근 유도	장소의 위치적 입지 ..... 접근 수단으로 인한 시각적 인지
	다양성	다양한 활동을 수용할 수 있는 물리적 환경의 조성	공간의 효율성 및 시간의 연속성
활동적 요소	참여성	다양한 형태의 주민참여 프로그램으로 교류의 기회 제공	유희적 체험 프로그램 ..... 인적 자원의 활용
	지속성	이용자들의 관심과 자발적 관리를 통한 지속적인 운영 활동	다양한 주체들의 유기적 협업 ..... 장기적 프로그램 계획
의미적 요소	관계성	특정 문화를 매개로 집단의 유대를 강화	문화적 매개체 ..... 네트워크 형성
	상징성	지역과 역사, 공동체적 상징을 반영하여 아이덴티티를 직관적으로 표현	공동체 의미 상징화 ..... 건축의 역사성 보존

[표 12] 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성



## 제3장 사례분석

---

제1절 사례분석 개요

제2절 사례분석

제3절 소결

## 제3장 사례분석

### 제1절 사례분석 개요

#### 1. 사례분석 대상

본 장에서는 앞서 도출된 장소적 측면의 지역 커뮤니티증진을 위한 빈집의 활용 특성을 토대로 국·내외의 사례를 통해 어떠한 방법으로 활용되고 있는지 분석하고자 한다. 사례 분석의 범위는 마을재생 사업의 일환으로 2010년 이후에 빈집을 활용하여 주민들을 위한 커뮤니티 공간으로 탈바꿈한 사례를 대상으로 하였으며, 국외 사례는 빈집 문제에 선진화되어 활용성을 높게 띄고 있는 일본 사례를 중심으로 선정하였다. 각 지방자치단체와 관련 기관의 빈집 활용 정책 보고서, 직접 방문을 통한 현장답사와 담당자와의 인터뷰, 문헌자료 및 인터넷 자료를 통해 조사하였으며, 국외 사례는 서적 참고 및 신문 기사·정기 간행물·인터넷 자료를 통해 내용을 정리하여 정보를 수집하였다.

구분	No	명칭	위치	활용년도
국내	A	씨앗+	서울특별시 도봉구 창5동 731-13	2013
	B	되살림발전소	경기도 수원시 팔달구 지동 269-23	2013
	C	탐라표류기	제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 533	2014
	D	레터프레스아트센터	전라남도 순천시 행동 65-16	2014
	E	공작소감만	부산광역시 남구 감만동 174-11	2015
국외	F	시나와 평(シーナと一平)	일본 도쿄 도 도시마 구 나가사키 12-4	2010
	G	야호로지(やほろじ)	일본 도쿄 도 구니타치 시 야호 5119	2011
	H	오카씨의 집(岡さんのいえ)	일본 도쿄 도 세타가야 구 가미키타자와 5-7	2014
	I	FARMART	일본 도쿄 도 하치오지 시 요코야마초 9-10	2015

[표 13] 사례분석 대상지

## 2. 사례분석 방법

사례 분석의 방법으로는 먼저, 빈집 활용의 개요를 파악하고, 앞서 3장의 이론적 고찰을 통해 도출되었던 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 특성[그림 17] 을 분석 틀로써 참고하여, 물리적 요소·활동적 요소·의미적 요소에서 나타난 특성들을 기준으로 분석하여 각각 사례 별로 소결 지었다. 이를 통해 국내·외에서 지역커뮤니티 증진을 위한 장소로서 빈집을 어떠한 방법으로 활용하였는지 파악하고 비교하여, 향후 빈집을 지역커뮤니티 증진을 위한 공간으로서 지속적인 활용 계획의 방안으로 반영될 수 있도록 종합적인 소결을 낸 후 결론을 도출하고자 한다. 다음 사례 분석 틀 예시[표 14]를 기준으로 사례 분석을 진행하였다.

사례분석의 항목은 총 6가지 특성으로 접근성, 다양성, 참여성, 지속성, 관계성, 상징성의 순으로 조사하였다. 접근성은 사용자가 접근하기 용이한 입지에 위치해 있는지 또는 어떠한 물리적 제반 요소를 활용하여 사용자에게 시각적인 인지로 접근을 유도하였는지 조사하였으며, 다양성은 다양한 커뮤니티 용도로 다목적의 성격을 가지며 공간의 효율성 및 시간적인 연속성을 가지고 공간이 제공되고 있는지를 분석하였다.

참여성은 유희적인 체험 프로그램의 운영으로 거주민의 능동적 참여를 증진시키는지 또는 주변 인적 인프라를 활용하여 참여 기회를 제공하여 수동적인 참여를 증진시키는지에 대해 조사하고, 지속성은 다양한 주체들의 협업으로 인해 지속적인 운영 활동이 있는지 또는 그에 대한 구체적인 장기 프로그램의 활동이 있는지에 대해 분석하였다.

관계성은 거주민과의 관계 형성을 위한 특정 매개체를 활용하고 있는지 또는 다양한 매체를 활용하여 방문객·잠재 방문객과 상호작용을 통해 네트워크를 형성하고 있는지에 대해 분석하였다. 상징성은 추구하고자 하는 공동체적 상징을 내·외부적으로 표현하여 공간의 아이덴티티를 직관적으로 나타내었는지 또는 과거의 기억을 재현할 수 있는 외관 및 구조 등 건축물의 형태를 보존하였는지의 여부를 판단하고자 하였다.



사례 개요			
명칭	공간의 명칭		
위치	공간의 주소		
활용년도	규모	면적 / 공간의 층수	
배경	빈집의 배경		
분석 내용			
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
	MAP	IMAGE	
	IMAGE		
용도	활용 전 건물 용도	활용 후 건물 용도	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	-사용자가 접근하기 용이한 위치인가?
	다양성	접근 수단으로 인한 시각적 인지	-설치 구조물 및 환경 구성 등 물리적 제반 요소로 장소접근을 유도하고 있는가?
		공간의 효율성 및 시간적 연속성	-시간의 흐름과 용도의 변경에 따라 공간을 효율적으로 변형할 수 있는가?
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램	-체험 및 문화 등 다양한 프로그램 요소를 제공하여 거주민의 참여를 증진시키고 있는가?
		인적 자원의 활용	-주변 인적 인프라를 활용하여 프로그램의 참여 기회를 제공하고 있는가?
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업	-다양한 주체들의 유기적 협업으로 지속적인 운영활동이 이루어지고 있는가?
		장기적 프로그램 계획	-지속적인 장기 프로젝트 활동이 있는가?
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	-주민과의 관계 형성을 위한 특정 매개체가 있는가?
		네트워크 형성	-다양한 매체를 활용한 방문객·잠재방문객과 상호작용을 하고 있는가?
	상징성	공동체 의미 상징화	-추구하고자 하는 공동체적 상징을 표현하여 공간의 아이덴티티를 직관적으로 나타내었는가?
		건축의 역사성 보존	-과거의 기억을 재현할 수 있는 건축물의 형태나 구조를 보존하였는가?
사례 소결			
분석에 따른 특성 표현정도 그래프	빈집 사례의 종합적 소결		

[표 14] 빈집 활용 사례분석 틀 예시

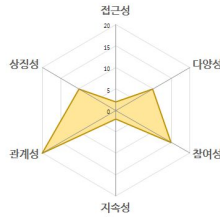
## 제2절 사례분석

### 1. 국내

#### (1) 씨앗+

사례 개요				
명칭	씨앗+			
위치	서울특별시 도봉구 창5동 731-13			
활용년도	2013	규모	146㎡ / 지하 1층, 지상 1층	
배경	창동의 주요 우범지역으로 지정될 만큼 청소년들의 탈선장소 및 범죄 사각지대였던 빈 주택을 이용			
분석 내용				
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후		
				
용도	빈 주택	북 카페 · 커뮤니티 공간		
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성				
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	○	상가 뒤 골목에 위치하여 접근이 불편함
		접근 수단으로 인한 시각적 인지	○	접근 수단 없음
활동적 요소	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	●	공간프로그램에 따라 재배치는 이루어지나, 다목적의 성격을 띠고 있지 않음
		참여성	유회적 체험 프로그램	●
의미적	지속성	인적 자원의 활용	●	지역주민을 행사에 초청하여 참여를 증진시킴
		다양한 주체들의 유기적 협업	○	협업 없음
의미적	관계성	장기적 프로그램 계획	○	계획 없음
		문화적 매개체	●	'커피'를 매개체로 하여 새로운 문화집단을

요소	네트워크 형성	●	형성함 페이스북을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
		●	함께 만드는 공동체, 함께 만드는 공간이라는 뜻으로 '+'의 의미를 담아 네이밍을 지음
	○	보존 없음	
사례 소결			



‘씨앗+’은 일반적인 북 카페가 아닌 문화적으로 다양함을 느낄 수 있는 커피학교, 예술학교 등 ‘커피’를 매개체로 하여 체험하는 주민참여 프로그램을 진행하여 거주민들에게 새로운 문화 체험의 기회를 제공하며, 자유롭게 오고가며 책을 읽는 열린 공간으로서 지역의 도서관 역할을 함






[표 15] 빈집 활용 사례 A

‘씨앗 플러스’는 서울 도봉구에 위치하고 있으며, 빈 주택을 개조하여 만든 북 카페이자 커뮤니티 공간이다. 낡은 자원들을 재활용해 새로운 가치를 창출해내며, 함께하는 공동체, 함께 만드는 공간이라는 뜻으로 ‘+’의 의미를 담아 네이밍을 지었다.

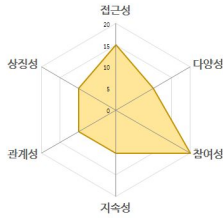
씨앗 플러스의 가장 큰 특징은 단순히 커피를 먹고 떠나는 공간이 아니라, 문화적으로 다양함을 느낄 수 있는 함축적인 공간이라는 점인데, ‘커피’를 매개체로 하여 주민들과 커뮤니티를 형성하고 또 그들만의 새로운 문화집단을 만들며, 커피학교, 예술 학교, 등 주민참여 프로그램을 진행하여 거주민들에게 새로운 문화 체험의 기회를 제공하고 있다. 또한 둘째 주, 넷째 주 일요일에는 프리 커피데이 행사를 진행하여 누구나 커피를 무료로 즐길 수 있게 제공해 주민들의 능동적인 참여를 증진시키고 있다.

페이스북이나 트위터를 활용하여 운영프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통하여 네트워크를 형성하고 있으며, 어느덧 창동의 지역 커뮤니티 거점의 역할을 하고 있다. 주민들이 자발적으로 기부한 도서로 누구나 자유롭게 와서 책을 읽고, 그들과 문화라는 고리로 소통하고 있으며, 앞으로 카페 지하공간은 청소년들의 독서클럽 등 주민 편의 공간으로 진행될 예정으로 기획 중에 있다.

(2) 되살림 발전소

사례 개요			
명칭	되살림 발전소		
위치	경기도 수원시 팔달구 지동 269-23		
활용년도	2013	규모	77.80㎡ / 지상 1층
배경	약 6여 년 동안 사람이 살지 않아 한낮에도 스산함이 느껴지는 폐허였으며, 골목의 입구에 위치해 거주민들의 보행에 위협을 줬던 빈 주택을 이용		
분석 내용			
이미지	사례지역 / 활용 전	활용 후	
	 	  	
용도	빈 주택	창작·커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>장소의 위치적 입지</li> <li>접근 수단으로 인한 시각적 인지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 도로 앞 마을의 입구에 위치하여 접근이 용이함</li> <li>● 벤치나 의자를 비치해 자유롭게 들러 쉴 수 있는 거주민의 쉼터를 만들어 접근성을 증대시킴</li> </ul>
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 내부는 고정적이며 소규모의 활동만 가능하나, 외부는 전시나 행사 등 상황에 따라 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 활용됨</li> </ul>
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>● '달팽이 프로젝트' 등의 창작활동을 위주로 한 교육, 체험 프로그램을 진행함</li> </ul>
		인적 자원의 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 지역인력을 고용하고 지속적 인 문화예술 교육을 실시하여 전문인력으로 양성하고 있음</li> </ul>
	지속성	<ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 주체들의 유기적 협업</li> <li>장기적 프로그램 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 지자체, 시민단체가 협업을 통하여 공간의 활용 방향에 대하여 논의함</li> <li>○ 계획 없음</li> </ul>
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	<ul style="list-style-type: none"> <li>● '재활용 창작' 을 매개체로 하여 작가와 주민들의 교류를 증진시킴새로운 문화집단을 형성함</li> </ul>
		네트워크 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매체를 활용한 네트워크 없음</li> </ul>
	상징성	공동체 의미 상징화	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 이웃 간의 잃어버린 공동체를 되살린다는 의미</li> </ul>

			에서 '되살림 발전소' 라 네이밍 지음
	건축의 역사성 보존	○	보존 없음
사례 소결			



‘되살림 발전소’는 발전소의 형태에서 모티브를 얻어 재활용 창작 커뮤니티의 의미를 부여해 네이밍을 만들었으며, 작가에게 작업공간을 주어 활동을 지원하고 주민과 함께하는 창작교육 및 체험프로그램으로 작가와의 협업을 통한 문화적 소통을 지향. 마을 커뮤니티 거점의 역할을 하고 있음

[표 16] 빈집 활용 사례 B





수원시 팔달구에 위치한 ‘되살림 발전소’는 2013년 기존의 빈 주택을 개조하여 만든 주민 커뮤니티 창작공간이다. 말 그대로 지역의 행복을 되살리는 발전소 역할을 할 수 있다는 특징에서 모티브를 얻어 네이밍을 지었으며, 거주민들의 문화와 교육을 지원하는 공간으로 활용되고 있다.

마을의 입구에 위치하여 거주민들의 접근이 용이하며, 주변에 벤치나 의자를 두어 누구나 이곳에 들러 쉬어갈 수 있도록 하여 지동 주민들의 오고 가는 소통의 공간을 만들었다. 또한 기존의 담을 헐어 공간을 확장하여 마당으로 이용되며, 때때로 작은 공연이나 행사 등 상황에 따라 다양하게 활용되고 있다. 내부는 지동 주민들과 지역에서 활동하고 있는 젊은 작가들이 활동할 수 있는 작업 공간과 마을 주민들의 사랑방인 다목적 소통 공간으로 분리되어 활용되고 있으며, 이곳에서 지동의 모든 마을 살리기에 대한 구체적인 의견을 토의하고 그것을 실현에 옮기기 위한 장의 역할을 하고 있다.

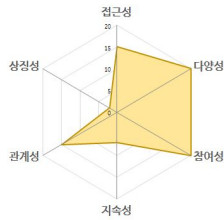
작업 공간에서는 작가들과 지역주민들이 동네에 굴러다니는 물건들을 모아 다시 새로운 창작품을 만들어 재탄생시키는 주민참여 프로그램인 ‘재활용 프로젝트’를 통해 수원형 관광상품을 만들고 있으며, 작가의 활동을 지원하고, ‘창작’을 매개체로 하여 문화와 예술을 주제로 한 작품으로 창작 전시를 열면서 이웃과 교류하고 있다. 이뿐만 아니라 외부 관광객을 대상으로 지동 마을의 명소인 ‘노을 빛 전망대 및 갤러리’, 벽화 골목, 전통시장 등 주요 탐방코스를 안내하는 마을 해설사를 양성해 이곳을 주요 거점으로 활동하게 한다는 계획을 세워 진행 중에 있다.



(3) 탐라표류기

사례 개요			
명칭	탐라표류기		
위치	제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 533		
활용년도	2014	규모	226.50㎡ / 지상 1층
배경	감귤파동과 도시집중화 현상으로 인해 농어촌 지역에 빈집이 다수 발생하였으며, 그 중 마을 길목에 위치한 빈 감귤 창고를 이용		
분석 내용			
	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
이미지			
			
용도	빈 창고	예술가의 작업 공간 · 커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지 접근 수단으로 인한 시각적 인지	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 마을 길목에 위치해 접근이 용이함</li> <li>● 장애물없이 개방된 공간이며, 외벽에 건물 네이밍을 새기고, 입구에 표지판을 활용하여 사용자의 시선 유도</li> </ul>
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 높은 천정고의 이점을 활용하여 공연과 미술 전시장으로 용도와 시간에 따라 다양한 공간으로 활용됨</li> </ul>
활동적 요소	참여성	유형적 체험 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 음악밴드, 창작활동 등 시민과 아티스트 중심의 프로그램을 주로 운영함</li> </ul>
		인적 자원의 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 지역주민 및 지역 예술인연합회를 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 증진시킴</li> </ul>
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업 장기적 프로그램 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 문화예술인의 협업을 통하여 공간의 활용방향에 대하여 논의함</li> <li>○ 계획 없음</li> </ul>
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	<ul style="list-style-type: none"> <li>● '예술과 창작' 을 매개체로 하여 새로운 문화 집단을 형성하며 지역의 아티스트를 양성함</li> </ul>
		네트워크 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 페이스북을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통함</li> </ul>
	상징성	공동체 의미 상징화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상징화 없음</li> </ul>

	건축의 역사성 보존	●	내부골조와 외벽을 그대로 살려 고유의 제주도 자원의 느낌을 보존함
사례 소결			







‘탐라표류기’의 건물은 기존의 외벽을 그대로 살려 제주지역의 자원이라는 특색을 그대로 가져감. 창고의 장점을 살려 콘서트나 음악 활동 등의 용도로 자주 쓰이며, 커뮤니티 공간으로 지역과 주민의 원활한 소통과 관계를 형성하여 자발적인 참여를 유도함

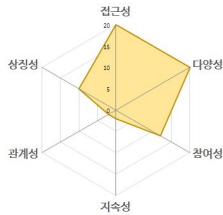
[표 17] 빈집 활용 사례 C

‘탐라표류기’는 제주 환경면 저지리에 위치해 노후된 창고를 개조하여 창작·커뮤니티 공간으로 탈바꿈한 사례 중 하나이다. 감귤 파동과 도시집중화 현상으로 인해 인구가 감소하였으며, 이로 인해 빈집이 다수 발생하였다. 창작문화향유 기회가 적은 농어촌 리 단위 마을에 제주도의 공간 및 시설 등의 인프라를 적극적으로 활용한 문화예술 활동을 통하여 문화와 예술에 상대적으로 소외되어 있던 지역민들과 자본 논리에 취약한 예술가들을 지원함으로써 상호보완적인 프로그램들을 마련하고자 하였다.

‘탐라표류기’는 마을로 들어가는 길목에 가장 먼저 맞는 위치에 있으며, 주변 건물 없이 개방된 공간으로 입구에 표지판을 두어 시각적 인지를 높이고 있다. 현무암으로 설계된 제주도의 창고라는 건물 외형의 형태 그대로 가져가 지역의 일상 자원이라는 상징적인 의미를 내포하고 있으며, 창고의 높은 천정의 이점을 이용하여 연극이나 음악 등의 공연장으로 사용 가능한 다양한 공간으로 활용되고 있다. ‘창작’을 매개체로 하여 예술인의 창작의욕을 고취시키고 지원하여 관계를 형성하고, 토크 콘서트, 창작 워크숍, 교육 프로그램 등을 운영하여 지역 주민들과 문화적으로 소통하고 있다. 또한 수익을 추구하는 활동 외에도 음악을 좋아하는 주민들과 함께하는 자율적으로 음악밴드를 구성하여 거주민들의 참여를 증진시키고 있다. 이뿐만 아니라 마을의 생태환경을 보고 찾아온 방문객들에게 마을 주민들이 직접 해설하는 ‘마을 주민 해설사 양성’을 계획 중이며, 저지리 마을 공동체 라디오방송, 마을 농산물 및 생산품 판매, 숙박 등을 준비하고 있으며, 마을 주민들의 복지 향상에도 기여하고자 지역의 지속적인 성장을 도모하고 있다.

(4) 레터프레스 아트센터

사례 개요			
명칭	레터프레스 아트센터		
위치	전남 순천시 향동 65-16		
활용년도	2014	규모	196.76㎡ / 지상 1층
배경	전남 순천시 중앙동과 향동은 원도심의 중심지로서 시내에서 가장 쇠퇴하게 된 곳이며, 향동에 위치하여 오랫동안 빈 채로 방치되고 있었던 구)한빛교회 건물을 이용		
분석 내용			
이미지	사례지역 / 활용 전	활용 후	
	 	 	
용도	빈 교회	문화공간 및 갤러리	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	● 지역의 중심지인 문화의 거리 내 위치하여 접근이 용이함
		접근 수단으로 인한 시각적 인지	● 주차장 배치, 벤치 및 휴식공간의 연계로 하여 사용자의 자연스러운 동선을 유도함
활동적 요소	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	● 높은 천정고의 이점으로 공연과 예술 활동 등 상황에 따라 다양하게 활용됨
		참여성	유희적 체험 프로그램 ● 음악회, 시낭송회 등 공연 프로그램 위주 인적 자원의 활용 ○ 활용 없음
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업 ○ 협업 없음 장기적 프로그램 계획 ○ 계획 없음	
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	○ 매개체 없음
		네트워크 형성	○ 매체를 활용한 네트워크 없음
	상징성	공동체 의미 상징화	○ 상징화 없음
		건축의 역사성 보존	● 옛 교회의 창문과 지붕의 형태 등 원형을 보존
사례 소결			



기존의 고착되어 있는 교회의 이미지를 탈피하고 새로운 문화공간의 표현을 위해 유럽풍의 건축으로 재해석한 ‘레터프레스 아트센터’는 주민참여프로그램을 통해 아날로그 창작과 문화의 문턱을 낮추고, 주민의 참여를 추구하며 향동 문화의 거리 내 커뮤니티 문화공간으로써 발돋움 하고 있음

[표 18] 빈집 활용 사례 D





2014년 전남 순천시 향동에 새롭게 단장한 ‘레터프레스 아트센터’가 오픈했다. 식당, 상가, 교회를 거쳐 오랫동안 빈 채로 방치되고 있었던 건물을 이용하여 디지털 시대가 자리한 도심 속에서 단순한 문화공간이 아닌 느리게 흘러가는 아날로그 식 수작업의 주민 커뮤니티 문화공간으로 탄생시켰다.

‘레터프레스 아트센터’는 향동의 문화의 거리 안쪽에 위치해 있으며, 넓은 보행로와 벤치 및 쉼터의 연계로 인해 사용자는 유동적인 동선을 취할 수 있고, 뒤쪽에 주차장이 있어 접근이 수월하다. 또한 공간의 높은 천정의 이점을 활용하여 공연과 예술 등 상황과 요구에 따라 다목적 공간으로 다양하게 활용되고 있으며, 음악회, 시 낭송회 등 주민참여 프로그램을 진행하여 거주민들에게 다양한 문화향유의 기회를 증진시키고 있다.

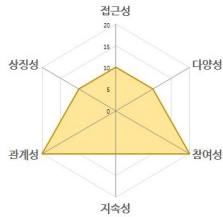
특히 옛날의 활자 인쇄 방식인 레터프레스의 기계를 단순히 활용하지 않고 다양한 예술 작품을 결합한 작품으로 만들어 갤러리로 지역주민들에게 선보이고 있다. 아트센터는 옛 교회의 창문과 건축 형태 등 위치적 공간이 갖고 있었던 시간의 상징을 최대한 보존하되, 문화공간의 상징을 위해 유럽풍의 건축 분위기를 재해석하여 설계하였으며, 거주민들이 문화적 다양성을 소통하고 공유하는 공간으로 나아가고 있다.

레터프레스 아트센터는 이후 레터프레스 관련 작품 전시·판매뿐만 아니라 직접 레터프레스로 활자를 인쇄하는 체험 등 다양한 프로그램도 함께 진행할 계획이며, 아트센터를 통해 예술작품과 사람들이 드나들며 순천 문화의 랜드마크 발돋움을 하고 있다.

(5) 공작소 감만

사례 개요			
명칭	공작소 감만		
위치	부산광역시 남구 감만동 174-11		
활용년도	2014	규모	64.10㎡ / 지상 1층
배경	남구 감만동 일대에 기능을 잃거나 수리와 보수 필요가 필요한 빈집이 다수 발생하였으며, 그 중 골목에 위치하여 도시정비가 가장 절실한 빈 주택을 이용		
분석 내용			
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
	 	 	
용도	빈 주택	창작 · 커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	○ 골목의 안쪽에 위치하여 접근이 불편함
		접근 수단으로 인한 시각적 인지	● 입간판, 카달로그 등 홍보물을 설치하여 이용을 위한 공간이라는 메시지를 명백하게 전달함
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	① 내부는 고정적이며 소규모의 활동만 가능하나, 외부는 공연, 회의 등 여러 가지 행태가 가능한 마당으로 다양하게 활용됨
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램	● 태피스트리, 천연염색, 리사이클링 정원 만들기 등 문화적 교육 프로그램을 제공하며 지역주민들과 함께하는 콘서트나 강연프로그램을 진행
		인적 자원의 활용	● 지역인력을 고용하고 지속적인 문화예술 교육을 실시하여 전문인력으로 양성함
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업	○ 협업 없음
		장기적 프로그램 계획	● 창작공간 지원사업으로 인해 지속적인 프로그램을 계획함
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	● ‘수공예’의 매개체를 통해 새로운 문화집단을 형성
		네트워크 형성	● 홈페이지, 블로그를 활용하여 운영 프로그램을 공지하며 관심있는 잠재방문객과 소통함

상징성	공동체 의미 상징화	●	함께 만드는 공작소라는 뜻으로 네이밍에 의미 부여
	건축의 역사성 보존	○	보존 없음
사례 소결			



‘공작소 감만’은 입간판이나 카탈로그 홍보를 통해 주민들을 유도하며 다양한 창작프로그램을 통해 일상생활에서 지역민들에게 폭넓은 문화 향유의 기회를 제공. 예술가와 지역민들이 소통하는 문화공간이미지 형성에 기여.

[표 19] 빈집 활용 사례 E





남구 감만동 일대에 위치한 ‘공작소 감만’은 기능을 잃고 폐가가 된 주택을 시민그룹, 예술가와 협력해 문화·소통 공간으로 재탄생시킨 빈집 활용 사례이다.

‘공작소 감만’은 상가 맞은편 골목길 안쪽에 위치하여 접근이 어려우나 골목길 입구에 입간판이나 카탈로그 등 홍보물을 설치하여 사용자의 접근을 유도하고 있다. 또한 공연이나 창작활동 등 여러 가지 행태가 가능한 넓은 마당과 다용도로 활용 가능한 커뮤니티 공간을 제공하고 있으며, 여러 주민이 모여 지역 현안을 논의하고 생활 문제 해결을 위해 머리를 맞대는 회의 장소로 활용 중이다.

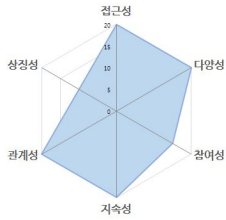
‘공작소 감만’으로 거듭난 폐가에서는 직조 태피스트리, 케이크 만들기, 천연염색, 리사이클링 정원 만들기 수업의 프로그램이 진행되어 주민·예술가가 함께하는 문화활동이 펼쳐지며, ‘창작’을 매개체로 하여 지역에서 활동하는 예술가를 지원하고 주민들의 교육활동을 통해 교류를 증진시키며 지역민들에게 폭넓은 문화향유의 기회를 제공하고 있다.

## 2. 국외

### (1) 시나와 평(シーナと一平)

사례 개요			
명칭	시나와 평(シーナと一平)		
위치	일본 〒171-0051, 2 Chome- 1 2 - 4 Nagasaki, Toshima, Tokyo 171-0051		
활용년도	2016	규모	/ 지상 2층
배경	고령화와 젊은이들의 이탈로 인해 마을의 활력이 줄어들고 빈 상가가 늘어남에 따라 토시마구는 ‘소멸 가능한 도시’ 로 불렸으며, 그 중 20년 동안 방치된 빈 건물을 이용		
분석 내용			
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
			
			
용도	빈 상가	상업(카페, 게스트하우스)·커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지 접근 수단으로 인한 시각적 인지	● 도로가에 맞닿아 있어 접근이 용이함 ● 상가 앞 입간판을 통해 사용자의 시선을 유도함
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	● 공간의 용도에 따라 카페, 주민 회의공간, 강연 공간 등 다목적 공간으로 활용됨
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램 인적 자원의 활용	● 주부들을 위한 요리교실, 수공예교실, 토크쇼, 워크숍 등 주민과 함께하는 프로그램을 제공 ① 지역주민을 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 증진시킴
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업 장기적 프로그램 계획	○ 협업 없음 ● 수공예 교육활동으로 하여 해외 수익운영을 계획함
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	● ‘패브릭’ 을 매개체로 하여 국내외로 교류하고 새로운 문화집단을 형성함
		네트워크 형성	● 홈페이지, 블로그 등을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통 프로그램 참여자를 대상으로 만족도 확인
	상징성	공동체 의미 상징화	○ 상징화 없음

	건축의 역사성 보존	● 과거 기억을 이어가기 위해 예전 가게의 간판을 그대로 유지함
사례 소결		



‘시나와 평’은 일반적인 상업공간이 아닌 ‘패브릭’을 매개체로 하여 사람과 문화가 소통하는 커뮤니티 공간이며, 주민과 함께하는 수공예교육 및 체험프로그램으로 이 일대의 이미지를 문화를 향유할 수 있는 공간으로 변화시키고 있음

[표 20] 빈집 활용 사례 F





‘시나와 평(シーナと一平)<sup>64</sup>은 도쿄 토시 마구 내에 위치하여 2016년 3월에 오픈한 패브릭 카페·게스트하우스이다. 50년 전 유명한 돈가스 가게였던 장소에서 마을이 쇠퇴함에 따라 20년 정도 빈 건물로 남게 되었는데, 유희지의 잠재되어 있는 가능성을 발견하여 ‘패브릭’을 중심으로 사람과 문화가 소통하는 공간으로 탈바꿈시켰다. 마을 사람들의 옛 기억을 보존하기 위해 돈가스 가게의 간판을 그대로 유지하여 상징화한 시나와 평은 역에서 도보 2~3분 거리에 위치해 있고 도로에 맞닿아 있어 접근이 용이하며 상가 앞 입간판을 통해 사용자의 시선을 유도한다. 1층은 재봉틀 카페, 2층은 외국인 여행자를 위한 게스트하우스인 이 공간은 용도에 따라 지역주민들이 모여 수작업하는 공간으로 쓰이기도 하며 때로는 주민 회의공간, 강연 공간 등 다목적 공간 활용되고 있다. 또한 주부들을 위한 요리교실(빵 만들기)이나 수공예 교실, 토크쇼 등 주민 참여를 증진시킬 수 있는 프로그램을 진행하여 마을 내 지역커뮤니티의 거점으로 활용되고 있다.

특히 시나와 평의 컨셉은 ‘세계의 공통 언어=패브릭’이라고 하여 “민족·전통을 가장 잘 나타내는 것은 패브릭이다”라는 목표 아래 특색 있는 장소의 성격을 띠고 있다. 공간 내부에 꾸며진 이불과 커튼, 베개 등 패브릭으로 만든 모든 것들은 패브릭 카페 안에서 수작업으로 진행된 작품이며, 근처 지역에서 제조업을 하고 자란 어르신이 재봉틀 사용법을 교육하고 그것에 관심을 가진 외국인도 더해져 점점 커뮤니티의 고리가 퍼져나가 “세대와 국적이 만나는 공간”으로 발돋움하고 있다.

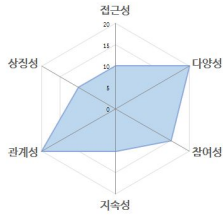
64) <http://www.sheenaandippe.com/>



(2) 야호로지(야ぼろじ)

사례 개요			
명칭	야호로지(야ぼろじ)		
위치	일본 〒186-0011 Tokyo, Kunitachi, Yahoo, 5119		
활용년도	2011	규모	1188㎡, 지상 2층
배경	에도시대부터 있던 오래된 지역 의료기관이 없어지고 10년 동안 빈집으로 남아 방치된 주택을 이용		
분석 내용			
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
			
용도			
	빈 주택	복합 문화·커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지 ● 접근 수단으로 인한 시각적 인지	○ 골목 안쪽에 위치해 있어 접근이 불편함 ● 도로 입구에 표지판을 설치하여 사용자의 시선을 유도함
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	● 카페, 샵, 갤러리 등 다양한 공간으로 활용되며, 외부의 마당을 커뮤니티 가든으로 구성하여 가변적인 프로그램을 수용할 수 있게 함
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램 인적 자원의 활용	● 토크쇼, 라이브콘서트, 판매 이벤트 등 교육적이고 체험적인 프로그램을 위주로 진행 ① 거주민들을 행사에 초청하여 참여를 유도함
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업 장기적 프로그램 계획	● 건축가, 가든디자이너, 작가 등 다양한 분야의 전문인력 간 협업을 통한 공간의 활용 및 운영 방향 설정 ○ 계획 없음
의미적 요소	관계성	문화적 매개체 네트워크 형성	● ‘예술’을 매체개로 하는 사람들이 모여 활동하고 교류하며 새로운 문화집단을 형성함 ● 홈페이지, 블로그 등을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통
	상징성	공동체 의미 상징화 건축의 역사성 보존	○ 상징화 없음 ● 옛 일본정원과 창호, 우물 등 전통적인 건축양식을 그대로 유지함

사례 소결



일본의 전통적인 건축을 살려 장소적인 역사적 상징을 그대로 유지하고 문화적으로 재해석한 ‘야호로지’는 주로 앞마당을 활용하여 이벤트, 공연 등 가변적인 프로그램으로 거주민들의 참여를 증진시키며 사람과 사람, 사람과 자연이 이어지는 지역커뮤니티 공간의 거점 역할을 하고 있음.

[표 21] 빈집 활용 사례 G

일본 도쿄 쿠니 타치 시에 위치한 ‘야호로지(야보로지)<sup>65)</sup>는 2011년 오래된 민가와 창고를 재활용하여 만든 복합 문화·커뮤니티 공간이다. ‘야호 역(야보) 골목(로지)에 위치한 열린 공간’이라고 하여 야호로지(야보로지)라 네이밍을 새겼으며, 여러 사람들의 가능성을 실현할 수 있는 장소를 목적으로 카페, 공방, 가든 디자이너와 건축가, 서점·갤러리가 입주하여 공유 공간으로 활용되고 있다.


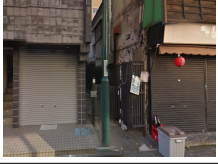

‘야호로지’는 마을 골목 안쪽에 위치해 접근성이 낮지만 골목 입구에 표지판을 배치하여 이용을 위한 공간이라는 메시지를 전달함과 동시에 사용자의 접근을 유도하고 있다. 기존의 옛 안채는 ‘야호로지’의 카페와 식당으로, 뒤뜰의 옛 창고는 스킵과 갤러리로 재활용되어 작가의 작업 공간, 전시공간으로 활용되고 있다. 또한 버려졌던 앞마당은 주민들을 위한 커뮤니티 가든으로 구성하여 때로는 공연, 판매, 주민회의 등 가변적인 프로그램을 수용할 수 있게 하였다.

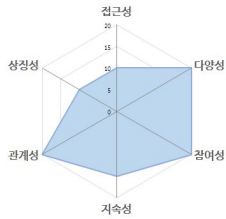
주거와 음식, 농업이나 자연 등 거주자들 각각의 직업의 능력을 살려 생활에 관한 워크숍과 토크쇼 등의 이벤트를 실시하여 주민들과 소통하며, 지역 활동의 장소로서 일 년에 몇 번의 가든파티와 한 달에 한 번 기획전시도 열리고 있다. 또한 매주 일요일은 정원에서 직접 재배한 무공해 야채를 판매하여 장을 열어 주민들에게 제공하고, ‘어린이를 위한 그림책 읽기’, ‘주부들을 위한 요리교실’ 등의 교육프로그램으로 다양한 참여를 촉진시키며 이웃들과 관계를 형성하고 있다.

옛 일본 정원과 창호, 우물, 킷마루, 란마 등 일본의 전통적인 건축을 살려 장소적인 역사적 상징을 그대로 유지하고, 문화적으로 재해석한 ‘야호로지(야보로지)’는 지역커뮤니티 증진에 긍정적인 영향을 끼치는 사례로 볼 수 있다.

65) <http://www.yabology.com/about/>

(3) FARMART

사례 개요			
명칭	FARMART		
위치	일본 〒192-0081 Tōkyō-to, Hachioji-shi, Yokoyamachō, 9 - 10		
활용년도	2015	규모	/ 지상 1층
배경	10년동안 활용되지 않고 비어있으며, 재건축이 불가능한 땅에 있는 주택을 이용		
분석 내용			
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
	 		
용도	빈 주택	이벤트형 커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	○ 골목 안쪽에 위치해 있어 접근이 불편함
		접근 수단으로 인한 시각적 인지	● 골목 입구에 입간판을 설치하여 안내 및 장소 접근을 유도함
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	● 넓은 마당의 장점을 이용하여 전시나 판매공간 등 유동적인 공간으로 활용됨
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램	● 음식체험과 아티벤트, 농산물판매로 판매 및 전시위주의 프로그램 진행함
		인적 자원의 활용	● 지역주민 및 지역 상가연합회를 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 증진시킴
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업	● 음식점, 목공, 작가 등 주변 상가와 함께 협업하여 활동함
		장기적 프로그램 계획	○ 계획 없음
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	● '농산물' 을 매개체로 하여 지역주민과 교류하고 소통함
		네트워크 형성	● 블로그, 페이스북 등을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
	상징성	공동체 의미 상징화	● 농산물을 판매 및 교류하는 집단을 네이밍에 그대로 적용함
		건축의 역사성 보존	○ 보존 없음
사례 소결			







효율과 이윤, 소비, 경쟁이 중심이 되는 도심 속에서 단순히 상품을 거래하는 상업시설의 개념이 아닌, 의식주의 다양한 삶의 일부분을 문화콘텐츠로써 재해석하고 경험하게 하는 커뮤니티 공간임

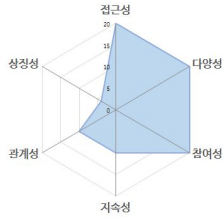
[표 22] 빈집 활용 사례 H

‘FARMART’는 일본 도쿄 하치오지시에 위치해 10년 동안 비어있는 주택을 활용하여 이벤트형 커뮤니티 공간으로 탈바꿈한 사례이다. 효율과 이윤, 소비, 경쟁이 중심이 되는 도심 속에서 단순히 상품을 거래하는 상업시설의 개념이 아닌, 의식주의 다양한 삶의 일부분을 문화콘텐츠로써 재해석하고 경험하게 하는 커뮤니티 공간이다. 도심 속의 자연과 식물 등 환경을 토대로 한 ‘소풍’의 테마로 공간에 연출하였으며, 농장에서 재배해온 신선한 농산물을 판매하고 교류하는 목적으로 네이밍에 적용시켰다. 하치오지역에서 도보 10분 정도의 거리 안쪽 골목에 위치해 있으며 골목 입구에 입간판을 세워 안내 및 장소 접근을 유도하였다. 또한 공연이나 체험활동 등 여러 가지 행태가 가능한 넓은 마당을 제공하고 있으며, 이 공간을 가끔 전시공간으로 바꾸는 등 가변적인 공간 이용을 통해 사람들에게 비일상적인 경험을 제공하고, 식음 자원과 순수예술을 매개체로 하여 대중들에게 예술 자체를 친근하게 느끼도록 유도하고 있다. 현지 야채 등의 재료와 조리 용품, 그 음식을 담는 식기 등을 한자리에서 구매할 수 있는 공간과 음식 체험과 아트 이벤트 등 유희적 체험 프로그램으로 지역 주민들에게 다양한 문화적 기회를 제공하며 능동적인 참여를 이루고 있다. 또한 지역에서 활동하는 작가를 불러 아티스트의 작품 전시회를 같이 실시하며 작가를 알리는 프로그램도 함께 진행되고 있다. 시내 음식점 뿐만 아니라 농민과 도자기 작가, 가죽 작가 등 주변 인적 인프라를 통해 함께 협업하여 프로그램을 진행하고 있으며, 블로그나 페이스북을 활용하여 홍보와 소식을 알리며 방문객들과 꾸준한 소통이 이어지고 있다.

(4) 오카씨의 집(岡さんのいえ)

사례 개요			
명칭	오카씨의 집(岡さんのいえ)		
위치	일본 〒156-0057 Tōkyō-to, Setagaya-ku, Kamikitazawa, 3 Chome - 5 - 7		
활용년도	2014	규모	/ 지상 2층
배경	교육공간으로 활용되었던 공간이 집주인이 사망하고 2년 동안 비게 됨		
분석 내용			
이미지	사례 지역 / 활용 전	활용 후	
	 	 	
용도	빈 주택	커뮤니티 공간	
지역커뮤니티 증진을 위한 빈집의 장소적 특성			
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	● 마을 길목에 위치해 접근이 용이함
		접근 수단으로 인한 시각적 인지	● 주택 입구에 입간판과, 홍보물 및 소식지로 인한 사용자의 시각적인지로 활용공간이라는 메시지를 각인시킴
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	● 회의나 워크숍 등 상황에 따라 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 활용됨
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램	● 수채화 클럽, 주판 교실 등의 교육프로그램 위주로 운영하며 주마다 열린 카페데이, 과자가게 등의 이벤트를 진행함
		인적 자원의 활용	● 대학생들의 자발적 참여로 초중학생들의 교육과 멘토링 상담을 진행함
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업	● 지역구의 문화재단의 협업으로 지속적인 운영 활동을 함
		장기적 프로그램 계획	○ 계획 없음
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	○ 매개체 없음
		네트워크 형성	● 홈페이지, 블로그 등을 통하여 프로그램을 공지하고 주민들을 초청하며 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
	상징성	공동체 의미 상징화	○ 상징화 없음
건축의 역사성 보존		○ 보존 없음	

사례 소결



내부 공간에서 때로는 워크숍이 열리고, 학생들을 위한 공부방으로 쓰이기도 하며 주민들을 위한 회의공간 등 다목적 공간의 성격을 가지고 제공되고 있으며, 지역거주민들의 자발적인 참여로 지역 초·중학생의 공부를 대학생들이 보거나 멘토링 상담도 진행하여 지속적인 운영활동이 이루어지고 있음

[표 23] 빈집 활용 사례 1

일본 도쿄 세타가야구에 위치한 ‘오카씨의 집(岡さんのいえ)<sup>66)</sup>은 지역의 남녀 노소에게 다양한 활동의 거점이 되는 커뮤니티 공간이다. 동네 아이들에게 피아노와 영어를 가르치며 교육공간으로 활용했던 집주인 오카씨가 사망 후 2년 동안 빈집으로 남게 되자 2년 뒤 집주인의 유언에 의해 2007년 커뮤니티 공간으로 다시 재활용하게 되었으며 리모델링 후 2014년 온전히 마을의 거점으로 자리 잡게 되었다. 세타가야구 역에서 도보 5분 근거리의 조용한 주택가에 위치한 ‘오카씨의 집’은 주택 입구에서 홍보물 및 소식지의 게시판을 배치하여 지나가는 지역 주민이나 학생들에게 활용을 위한 공간이라는 메시지를 전달하여 접근을 유도하고 있다. 내부 공간에서 때로는 워크숍이 열리고, 학생들을 위한 공부방으로 쓰이기도 하며 주민들을 위한 회의공간 등 다목적 공간의 성격을 가지고 거주민들에게 제공되고 있다.

매주 수요일은 누구나 참여하여 차와 과자를 무료로 즐길 수 있는 ‘열린 카페 데이’, 어린이들을 위한 과자가게 등 다양한 이벤트가 정기적으로 개최되고 있으며, 수채화 클럽, 주판 교실 등의 프로그램이 진행되어 아이들의 흥미를 돋우고 있다. 지역 거주민들의 자발적인 참여로 지역 초·중학생의 공부를 대학생들이 보거나 멘토링 상담도 진행하며, 세타가야구의 문화재단의 협업으로 지속적인 운영 활동이 이루어지고 있다. ‘오카씨의 집’을 운영하는 주인은 지역의 커뮤니티 공간을 형성하기 위해서는 모이는 사람이 하고 싶은 일을 자유롭게 할 수 있는 장소가 구축되어야 하며, 지역의 주민 누구나 참여하여 함께 만드는 마을의 안방의 개념으로 자리 잡아가야 한다고 강조했다.

66) <http://www.okasannoie.com/>

### 제3절 소결

장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용방안을 도출하기 위해 국내 5곳의 사례와 국외 4개의 사례의 총 9곳을 분석하였으며, 특성별 분석과 국내·외 비교 분석으로 나누어 종합 소결을 정리하였다.

첫째, 물리적 요소에서 접근성, 다양성, 활동적 요소에서 참여성, 지속성, 의미적 요소에서 관계성, 상징성의 각 특성별 분석 결과를 종합하여 의미가 유사하거나 중복되는 개념을 정리하고 구체적인 활용 특성을 제시하였다. [표 24 참조]

둘째, 국내·외로 비교 분석하여 이에 따른 종합 분석을 정리하였다. [표 25 참조]

#### 1. 특성별 분석 종합

특성	표현요소	국내					국외				
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	
물리적 요소	접근성	장소의 위치적 입지	○	◐	◑	●	○	●	○	○	●
		접근 수단으로 인한 시각적 인지	○	●	●	●	●	●	●	●	●
	다양성	공간의 효율성 및 시간적 연속성	◐	◐	●	●	◐	●	●	●	●
활동적 요소	참여성	유희적 체험 프로그램	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		인적 자원의 활용	◐	●	●	○	●	◐	◐	●	●
	지속성	다양한 주체들의 유기적 협업	○	●	◐	○	○	○	●	●	●
		장기적 프로그램 계획	○	○	○	○	●	●	○	○	○
의미적 요소	관계성	문화적 매개체	●	●	●	○	●	●	●	●	○
		네트워크 형성	●	○	◐	○	●	●	●	●	●
	상징성	공동체 의미 상징화	●	●	○	○	●	○	○	●	○
		건축의 역사성 보존	○	○	●	●	○	●	●	○	○

[표 24] 특성별 분석 종합

(1) 접근성

사례	내용	
A	○	상가 뒤 골목에 위치하여 접근이 불편함
	○	접근 수단 없음
B	●	도로 앞 마을의 입구에 위치하여 접근이 용이함
	●	벤치나 의자를 비치해 자유롭게 들러 쉴 수 있는 거주민의 쉼터를 만들어 접근성을 증대시킴
C	●	마을 길목에 위치해 접근이 용이함
	●	장애물없이 개방된 공간이며, 외벽에 건물 네이밍을 새기고, 입구에 표지판을 활용하여 사용자의 시선 유도
D	●	지역의 중심지인 문화의 거리 내 위치하여 접근이 용이함
	●	주차장 배치, 벤치 및 휴식공간의 연계로 하여 사용자의 자연스러운 동선을 유도함
E	○	골목의 안쪽에 위치하여 접근이 불편함
	●	입간판, 카달로그 등 홍보물을 설치하여 이용을 위한 공간이라는 메시지를 명백하게 전달함
F	●	도로가에 맞닿아 있어 접근이 용이함
	●	상가 앞 입간판을 통해 사용자의 시선을 유도함
G	○	골목 안쪽에 위치해 있어 접근이 불편함
	●	도로 입구에 표지판을 설치하여 사용자의 시선을 유도함
H	○	골목 안쪽에 위치해 있어 접근이 불편함
	●	골목 입구에 입간판을 설치하여 안내 및 장소접근을 유도함
I	●	마을 길목에 위치해 접근이 용이함
	●	주택 입구에 입간판과, 홍보물 및 소식지로 인한 사용자의 시각적인지로 활용 공간이라는 메시지를 각인시킴
<b>접근성 활용특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 빈집의 마당을 활용하여 휴식공간(쉼터)를 만들며, 거주민들의 편리성을 도모하고 자연스러운 동선을 유도하여 장소에 대한 접근성을 증대</li> <li>■ 골목입구에 입간판, 표지판 등의 시각적인 메시지를 전달하여 사용자의 방향을 유도하며 공간을 인지</li> </ul>	

[표 25] 빈집의 '접근성' 사례종합



‘접근성’은 장소적 위치 및 물리적 제반 요소로 인해 사용자의 장소 접근을 유도하는 것을 말하며, 빈집 활용 사례에서 나타나는 접근성을 살펴보기 위해 공간 표현 요소를 장소의 위치적 입지와 접근 수단으로 인한 시각적 인지로 나누어 분석하였다.

대체적으로 빈집의 위치적 입지는 골목 안쪽에 위치하여 접근에 불편함이 있다고 나타났으나, 접근 수단(설치 구조물 및 환경 구성)으로 인한 시각적 인지가 높게 나타남을 볼 수 있었다. 사례 B와 D에서 보면 빈집의 마당을 활용하여 벤치나 의자를 비치해 휴식공간(쉼터)을 만들었으며, D 사례에서는 주차공간을 조성하여 차량을 이용한 접근으로 이어지게 하였다. 이는 거주민들의 편리성을 도모하고 자연스러운 동선을 유도하여 장소에 대한 접근성을 향상시켰다. 또한 사례 E, F, G, H, I에서는 골목의 입구에 입간판이나 표지판 등의 홍보물을 설치하여 이용을 위한 공간이라는 메시지를 명확하게 전달하며 사용자의 방향을 유도하여 접근을 용이하게 하였다.

위의 사례를 종합적으로 봤을 때 빈집의 접근성은 위치적으로 가깝고 도달하기 쉬운 공간이라는 의미의 접근과 물리적인 설치 구조물 및 환경이 시각적으로 주변지역과 상호 연계를 이루며 사용자의 인지로 하여 용이한 접근을 이루도록 구성해야 한다. 이는 지역 곳곳에 형성된 빈집의 접근에 관한 단점을 보완하기 위한 방법으로 볼 수 있다.

## (2) 다양성

사례	내용	
A	○	공간프로그램에 따라 재배치는 이루어지나, 다목적인 성격을 띠고 있지 않음
B	○	내부는 고정적이며 소규모의 활동만 가능하나, 외부는 전시나 행사 등 상황에 따라 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 활용됨
C	●	높은 천정고의 이점을 활용하여 공연과 미술 전시장으로 용도와 시간에 따라 다양한 공간으로 활용됨
D	●	높은 천정고의 이점을 공연과 예술 활동 등 상황에 따라 다양하게 활용됨
E	○	내부는 고정적이며 소규모의 활동만 가능하나, 외부는 공연, 회의 등 여러 가지 행태가 가능한 마당으로 다양하게 활용됨
F	●	공간의 용도에 따라 카페, 주민 회의공간, 강연공간 등 다목적 공간으로 활용됨

G	●	카페, 샵, 갤러리 등 다양한 공간으로 활용되며, 외부의 마당을 커뮤니티 가든으로 구성하여 가변적인 프로그램을 수용할 수 있게 함
H	●	넓은 마당의 장점을 이용하여 전시나 판매공간 등 유동적인 공간으로 활용됨
I	●	회의나 워크숍 등 상황에 따라 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 활용됨

<b>다양성 활용특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 벽을 없애고 공간을 확장하며, 공간의 가변적인 이용으로 다목적 공간 활용</li> <li>■ 고정적이며 소규모의 활동이 가능한 내부 뿐만 아니라 마당을 활용한 외부와의 연계로 다양한 커뮤니티 프로그램을 수용할 수 있는 공간으로 활용</li> </ul>
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[표 26] 빈집의 '다양성' 사례종합

‘다양성’은 다양한 활동을 수용할 수 있는 물리적인 환경의 조성을 말하며, 빈집 활용 사례에서 나타나는 다양성을 살펴보기 위해 공간의 효율성 및 시간의 연속성으로 분석하였다.

대부분의 사례에서 공간을 가변적으로 이용하여 거주민들에게 비일상적인 경험을 제공하며 다양한 행태를 수반하는 공간으로 활용되고 있었다. 사례 C, D와 같이 기존 건물의 높은 천정고의 이점을 활용하여 주간에는 전시를 하고, 야간에는 공연을 하는 등 용도와 시간에 따라 다목적의 공간으로 활용되고 있었으며, 사례 B에서는 기존의 담을 헐어 공간을 확장하며 마당으로 이용되어 거주민들을 위한 이벤트성 공간으로 제공되었다.

또한 사례 E, G, H와 같이 기존의 버려졌던 앞마당을 활용하여 주민들을 위한 커뮤니티 가든 등 외부의 마당까지 연계하여 다양하고 문화적인 프로그램을 수용할 수 있는 가변적 공간으로 활용됨을 알 수 있었다.

위의 사례를 종합적으로 봤을 때 유기적으로 변화함으로써 다양한 모습을 담은 공간은 그 자체로 커뮤니티를 형성하고 있으며 이러한 공간을 기반으로 주민들에게 다양한 참여 프로그램을 제공하고 있다.

(3) 참여성

사례	내용	
A	●	커피학교, 예술학교 등의 체험프로그램과 프리 커피데이 이벤트를 진행함
	○	지역주민을 행사에 초청하여 참여를 증진시킴
B	●	‘달팽이 프로젝트’ 등의 창작활동을 위주로 한 교육, 체험 프로그램을 진행함
	●	지역인력을 고용하고 지속적인 문화예술 교육을 실시하여 전문인력으로 양성하고 있음
C	●	음악밴드, 창작활동 등 시민과 아티스트 중심의 프로그램을 주로 운영함
	●	지역주민 및 지역 예술인연합회를 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 증진시킴
D	●	음악회, 시낭송회 등 공연 프로그램 위주
	○	활용 없음
E	●	태피스트리, 천연염색, 리사이클링 정원 만들기 등 문화적 교육 프로그램을 제공하며 지역주민들과 함께하는 콘서트나 강연프로그램을 진행
	●	지역인력을 고용하고 지속적인 문화예술 교육을 실시하여 전문인력으로 양성함
F	●	주부들을 위한 요리교실, 수공예교실, 토크쇼, 워크숍 등 주민과 함께하는 프로그램을 제공
	○	지역주민을 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 증진시킴
G	●	토크쇼, 라이브콘서트, 판매 이벤트 등 교육적이고 체험적인 프로그램을 위주로 진행
	○	거주민들을 행사에 초청하여 참여를 유도함
H	●	음식체험과 아티벤트, 농산물판매로 판매 및 전시위주의 프로그램 진행함
	●	지역주민 및 지역 상가연합회를 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 증진시킴
I	●	수채화 클럽, 주판 교실 등의 교육프로그램 위주로 운영하며 주마다 열린 카페 데이, 과자가게 등의 이벤트를 진행함
	●	대학생들의 자발적 참여로 초·중학생들의 교육과 멘토링 상담을 진행함
<b>참여성 활용특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 창작, 음악 활동 등 취미와 연계된 교육 프로그램을 제공하여 능동적인 활동을 유도</li> <li>■ 이벤트성 프로그램의 운영으로 비일상적 경험과 자유롭게 참여가능한 문화적 접촉 기회를 제공하여 관심 유도</li> <li>■ 다양한 커뮤니티 프로그램의 운영과 함께 지역주민 및 지역연합회 등 행사에 초청하여 프로그램 참여 증진</li> </ul>	

[표 27] 빈집의 ‘참여성’ 사례종합

‘참여성’은 다양한 형태의 주민참여 프로그램의 운영으로 주민들에게 주체적이고 적극적인 사회적 교류의 기회를 제공하는 것을 말하며, 빈집 활용 사례에서 나타나는 참여성을 살펴보기 위해 유희적 체험 프로그램과 인적 자원의 활용 두 가지 표현 요소로 나누어 분석하였다.

대부분의 사례에서 주민과 함께하는 창작, 교육 위주의 프로그램을 운영하고 있으며, 사례 C, D와 같이 음악에 관심이 있거나 취미를 갖고 있는 주민들을 상대로 음악밴드를 구성하여 참여를 증진시키고 있다. 또한 사례 A, G, I에서 보이는 바와 같이 ‘프리 커피데이’나 ‘아트 이벤트’, ‘과자가게의 날’ 행사 등 어린이들이나 주부들을 위한, 특정의 주민들을 상대로 비일상적인 새로운 문화 체험의 기회를 제공함을 볼 수 있다.

참여성의 증진을 위해 사례 C, D, F, H에서 지역주민 및 지역인 연합회를 행사에 초청하여 프로그램의 참여를 돋우고 있었으며, 사례 B, E에서 지역 인력을 고용하고 지속적인 문화예술 교육을 실시하도록 하여 참여로 이어지는 방법으로 나타났다. 위의 사례를 종합적으로 봤을 때 다양한 문화적 프로그램으로 인한 주민들의 관심이 증대되어 참여로 이어지는 행태를 불러일으키며, 마을, 시민 등 참여적 연계에 따라 끊임없는 상호작용으로 일상생활에 형성됨을 알 수 있다.

#### (4) 지속성

사례	내용	
A	<input type="radio"/>	협업 없음
	<input type="radio"/>	계획 없음
B	<input checked="" type="radio"/>	지자체, 시민단체가 협업을 통하여 공간의 활용방향에 대하여 논의함
	<input type="radio"/>	계획 없음
C	<input checked="" type="radio"/>	문화예술인의 협업을 통하여 공간의 활용방향에 대하여 논의함
	<input type="radio"/>	계획 없음
D	<input type="radio"/>	협업 없음
	<input type="radio"/>	계획 없음
E	<input type="radio"/>	협업 없음
	<input checked="" type="radio"/>	창작공간 지원사업으로 인해 지속적인 프로그램을 계획함

F	○	협업 없음
	●	수공예 교육활동으로 하여 해외 수익운영을 계획함
G	●	건축가, 가든디자이너, 작가 등 다양한 분야의 전문인력 간 협업을 통한 공간의 활용 및 운영 방향 설정
	○	계획 없음
H	●	음식점, 목공, 작가 등 주변 상가와 함께 협업하여 활동함
	○	계획 없음
I	●	지역구의 문화재단의 협업으로 지속적인 운영 활동을 함
	○	계획 없음

<b>지속성 활용특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 다양한 주체들의 유기적 협업-공공, 민간, 문화예술 전문인력 등 협업을 통하여 공간의 지속저인 활용 및 운영 방향을 모색</li> <li>■ 장기적 비전 수립 프로그램 진행</li> </ul>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[표 28] 빈집의 '지속성' 사례종합

‘지속성’은 지역주민들의 관심과 자발적 관리를 통한 지속적인 시설 이용 및 관리 운영에 대한 특성을 말한다. 빈집 활용 사례에서 나타나는 지속성을 살펴보기 위해서 다양한 주체들의 유기적인 협업과 장기적 프로그램의 계획의 두 가지로 분석하였다.

다양한 주체들의 유기적 협업 방법은 사례 B에서 지자체, 시민단체가 협업을 통하여 활용 방향에 대해 논의하고 있음을 알 수 있었으며, 사례 C에서는 시민과 문화예술인의 협업을 통하여 지속적인 운영에 대해 모색하며, 사례 G에서는 건축가, 가든 디자이너, 작가 등 다양한 분야의 전문 인력 간 협업을 통한 공간의 활용 및 운영 방향을 설정함을 알 수 있었다.

또한 장기적 프로그램 계획으로 사례 E에서 창작공간 지원 사업으로 인해 지속적인 프로그램 계획 활동으로 진행됨을 알 수 있었으며, 사례 F는 수공예 교육 활동으로 하여 해외 수익 운영 활동으로 이루어짐을 알 수 있었다.

(5) 관계성

사례	내용	
A	●	‘커피’를 매개체로 하여 새로운 문화집단을 형성함
	●	페이스북을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
B	●	‘재활용 창작’을 매개체로 하여 작가와 주민들의 교류를 증진시키며 새로운 문화집단을 형성함
	○	매체를 활용한 네트워크 없음
C	●	‘예술과 창작’을 매개체로 하여 새로운 문화집단을 형성하며 지역의 아티스트를 양성함
	●	페이스북을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
D	○	매개체 없음
	○	매체를 활용한 네트워크 없음
E	●	‘수공예’의 매개체를 통해 새로운 문화집단을 형성
	●	홈페이지, 블로그를 활용하여 운영 프로그램을 공지하며 관심있는 잠재방문객과 소통함
F	●	‘패브릭’을 매개체로 하여 국내외로 교류하고 새로운 문화집단을 형성함
	●	홈페이지, 블로그 등을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통 프로그램 참여자를 대상으로 만족도 확인
G	●	‘예술’을 매개체로 하는 사람들이 모여 활동하고 교류하며 새로운 문화집단을 형성함
	●	홈페이지, 블로그 등을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통
H	●	‘농산물’을 매개체로 하여 지역주민과 교류하고 소통함
	●	블로그, 페이스북 등을 활용하여 운영 프로그램을 공지하고, 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
I	○	매개체 없음
	●	홈페이지, 블로그 등을 통하여 프로그램을 공지하고 주민들을 초청하며 방문객 및 잠재 방문객과 소통함
관계성 활용특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 특정 매개체를 활용하여 참여를 유도하며 지역주민들과 관계 형성</li> <li>■ 홈페이지나 소셜미디어 네트워크를 활용하여 잠재방문객으로부터 프로그램에 대한 관심 유도 및 네트워크 구축</li> </ul>	

[표 29] 빈집의 ‘관계성’ 사례종합

‘관계성’은 어떠한 문화를 매개로 집단의 유대를 강화시켜 공동의 가치 및 결속을 다지는 것을 의미한다. 빈집 활용 사례에서 나타나는 관계성을 살펴보기 위해 문화적 매개체와 네트워크 형성으로 나누어 분석하였다.

먼저 문화적 매개체로 사례 A에서 보면 ‘커피’를 매개체로 하여 커피학교 프로그램을 운영하여 바리스타 형성의 새로운 문화집단 형성을 하며, 그 외 사례 대부분 ‘예술’이나 ‘창작’을 매개체로 하여 작가와 주민이 연계하여 전시활동을 하고, 수익창출로 이어짐을 볼 수 있었다.

네트워크 형성으로는 대부분의 사례에서 방문객과의 네트워킹을 위하여 홈페이지나 블로그 등 소셜미디어 네트워크를 활용하여 운영 프로그램을 공지하고 소개함으로써 잠재 방문객으로부터 프로그램에 대한 관심을 유도함을 알 수 있었다. 이는 방문객 및 잠재 방문객과 소통하고 또 다른 네트워크를 구축하며 커뮤니티 형성으로 이어진다고 볼 수 있다.

### (6) 상징성

사례	내용	
A	●	함께 만드는 공동체, 함께 만드는 공간이라는 뜻으로 ‘+’의 의미를 담아 네이밍을 지음
	○	보존 없음
B	●	이웃 간의 잃어버린 공동체를 되살린다는 의미에서 ‘되살림 발전소’라 네이밍 지음
	○	보존 없음
C	○	상징화 없음
	●	내부골조와 외벽을 그대로 살려 고유의 제주도 자원의 느낌을 보존함
D	○	상징화 없음
	●	옛 교회의 창문과 지붕의 형태 등 원형을 보존
E	●	함께 만드는 공작소라는 뜻으로 네이밍에 의미부여
	○	보존 없음
F	○	상징화 없음
	●	과거 기억을 이어가기 위해 예전 가게의 간판을 그대로 유지함
G	○	상징화 없음

	●	옛 일본정원과 창호, 우물 등 전통적인 건축양식을 그대로 유지함
H	●	농산물을 판매 및 교류하는 집단을 네이밍에 그대로 적용함
	○	보존 없음
I	○	상징화 없음
	○	보존 없음

<b>상징성 활용특성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 장소의 정체성을 복합적으로 나타내며, 공동의 목적과 가치를 담아 네이밍으로 표현하여 상징성 구축</li> <li>■ 건축물의 외관을 원형 보존 및 틀을 유지함으로써 역사적 가치와 과거의 기억 재현</li> </ul>
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[표 30] 빈집의 ‘상징성’ 사례종합

‘상징성’은 지역과 역사, 공동체적 상징에 의미를 반영하여 아이덴티티를 직관적으로 표현하는 것을 말하며, 이를 살펴보기 위해 공동체 의미 상징화와 건축의 역사성 보존으로 나누어 분석하였다.

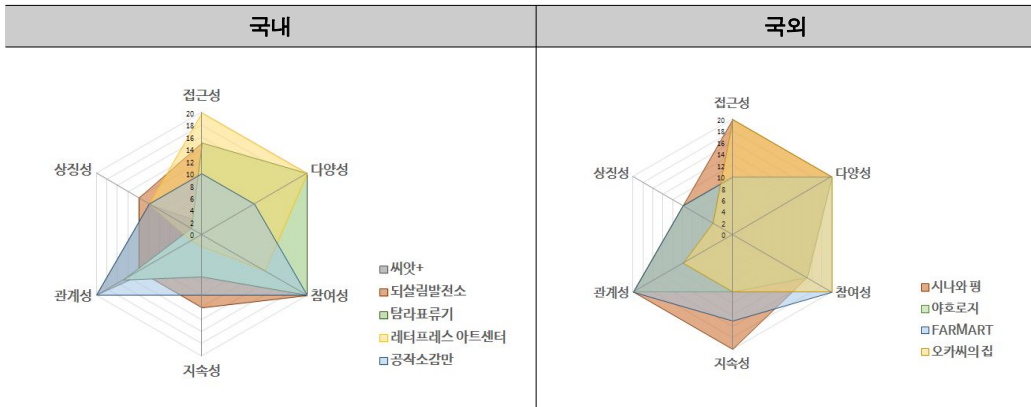
공동체 의미를 상징화한 표현 방법으로는 사례 A, B, E, H와 같이 ‘씨앗+’의 함께 만드는 공동체 ‘+’ 와 ‘되살림 발전소’의 이웃 간의 잃어버린 공동체를 되살린다는 의미를 담은 등 공동의 목적과 가치를 담아 네이밍으로 표현하는 것을 알 수 있었다.

건축의 역사성 보존 표현 방법으로는 사례 C, D 와 같이 외벽의 느낌을 그대로 살려 특정 지역의 고유의 자원이라는 상징의 의미를 담고 있으며, 옛 기억의 보존을 위해 창문과 지붕의 형태 등 원형을 그대로 보존하였다. 사례 F, G와 지역주민들의 역사적 가치를 지니는 건축적인 일본 정원, 마루 등을 보존하거나 옛 동네의 간판을 그대로 유지하여 상징화함을 알 수 있었다.

역사적 건축물인 동시에 커뮤니티 공간으로서 기능하고 있는 장소의 정체성을 복합적으로 나타내는 네이밍을 활용하여 고유한 정체성을 구축하고 있었으며, 건축물의 외관을 유지함으로써 건축물의 가치를 활용하는 동시에 건축물 자체를 랜드 마크로 활용하고 있었다.



## 2. 국내·외 비교 분석 종합



[표 31] 국내·외 비교분석 종합

본 연구는 장소적 측면의 지역커뮤니티 증진을 위한 빈집 활용방안에 관한 연구로서 빈집을 활용한 사례 중 선행연구와 매체에서 언급된 선진사례들을 선정하고 선정된 대상을 이론적 고찰에 의해 도출된 분석의 틀을 적용하여 국내, 국외로 나누어 사례분석을 진행하였으며 이를 종합한 내용은 다음과 같다. [표 31 참조]

국내·외 사례를 비교해보면, 공통적으로 물리적 요소의 접근성과 다양성, 활동적 요소의 참여성, 의미적 요소의 관계성이 두드러지게 나타났다. 이는 국내·외 빈집의 특성상 위치적인 단점을 보완하기 위한 방법으로 물리적 접근 수단을 이용하여 사용자의 시각적 인지와 방향을 고려한 접근의 유도가 높게 나타남을 알 수 있었다. 또한 공간을 시간의 흐름과 용도의 변경에 따라 가변적으로 이용하여 다양한 행태를 수반하는 공간으로 활용되고 있으며, 한 공간에서 다양한 교육 및 예술 문화를 체험할 수 있도록 프로그램을 운영함을 알 수 있었다. 다양한 이벤트와 복합적인 프로그램의 적용으로 지역과 공간의 이미지에 대한 다채로운 변화를 불러일으킬 수 있는 가능성과 거주민의 능동적 참여를 증진시켰다.

국외 사례에서 주목할 점은 활동적 요소의 지속성이 가장 높게 나타났다는 점인데, 이는 지역 주민들의 자발적 관리와 관심을 통한 지속적인 이용 및 관리 운영이 꾸준하며, 사례 F와 같이 거주자가 직접 주민들의 교육활동이나 체험활동 등을 제공하여 수익 운영으로 이루어져 일회적인 사용 공간이 아닌 지속적으로

참여할 수 있는 장소로서 빈집이 활용됨을 알 수 있었다. 또한 사례 G, H, I와 같이 다양한 주체들의 협업을 통해 공간의 활용 및 운영 방향을 설정하고, 프로그램과 공간 활용에 대해 지속적인 피드백에 오고 감에 있어 자발적인 참여가 이루어짐을 알 수 있었다.

이에 반해, 국내에서는 지역민의 능동적이고, 직접적인 참여 행태가 활발하지 않았으며, 일시적 참여의 한계에 멈추고 스스로의 프로젝트 개입이 부족하여 커뮤니티의 장을 형성하는 것에 부족함을 보였다. 이는 정부의 행정적 지원과 협력업체의 물리적 지원, 지역민들의 자발적 참여 중 하나의 집단으로만 추진된 국내 사례들은 국외의 사례보다 지속 가능성이 낮다고 볼 수 있었다.

또한 국내·외 공통적으로 상징성의 표현이 부족함으로 보아 빈집을 활용함에 있어 커뮤니티 공간으로서 기능하고 있는 장소의 아이덴티티를 직관적으로 표현되어야 하며, 보존 가능한 건축물의 외관을 유지함으로써 건축물의 가치를 활용하는 과거의 기억을 재현시켜 거주민들의 정체성을 강화시켜야 한다.

빈집을 활용하여 지역커뮤니티 거점으로서 거주민들과 교류하고 지역재생을 도모하기 위한 차원으로서 많은 사례가 도출되고 있었으며, 이상의 사례를 바탕으로 정리하면 국내에서 빈집 활용방안에 있어 지속 가능한 협력체계를 구축하여 활용되어야 하며, 과거의 기억을 재생하여 정체성을 강화시킬 수 있는 상징적 의미를 반영해야 함을 알 수 있었다.

이상으로 본 논문에서는 국내·외 빈집의 사례분석을 통해 빈집의 장소적 가치를 재인식하고 문화적으로 활용함으로써, 지역커뮤니티 증진은 물론 지역민의 문화향유 기회 확대를 통해 삶의 질을 향상시키는데 기여를 하고 있음을 파악할 수 있었다.

## 제4장 결론

---

## 제4장 결론

우리나라는 무분별하게 진행된 외연 확장 위주의 개발로 도심 공동화 현상이 나타나 도심만이 가지고 있는 장소적 특성을 잃어버리고, 생활환경 악화에 따른 다양한 지역 문제를 야기했다. 이러한 현상으로 슬럼 지역이 증가함에 따라 주거 지역의 공·폐가(빈집)를 발생시켰으며, 도시 미관 저해, 주거지 환경오염, 범죄 발생 등의 원인을 일으키는 빈집은 도시화된 공백으로 남아 지역 쇠퇴를 가속화시켰다. 이에 정부는 빈집 법안을 통해 빈집 문제에 대처하는 등 다양한 방안으로 모색되고 있다.

그러나 여전히, 빈집은 지역의 역사, 문화, 경제, 환경을 포함하는 장소적 가치가 있는 공간임에 불구하고, 국내 활용정책 및 방안은 지역과 장소가 결여된 그저 새로운 공간의 재창출에 머물렀다고 판단되며 도시환경 속에서 인간의 상실이라는 문제를 해결하는 방법으로 장소를 강조함과 동시에 장소가 만들어진 과정과 관계의 속성을 고려한 빈집 활용방안이 요구된다.

이에 본 연구에서는 장소에 대한 이해와 장소적 측면에서 도시 내 커뮤니티에 대한 이해를 바탕으로 상관관계를 고찰하고, 빈집이 가지는 장소적 가치와 활용성의 이론적 연구를 통해 장소적 측면의 지역 커뮤니티 증진을 위한 빈집의 활용 특성을 도출하여 활용방안을 제안하고자 하였으며 연구 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 장소와 커뮤니티의 상관관계는 장소의 형성 요소와 커뮤니티의 형성 요소와의 비교를 통해 도출할 수 있었다. 이에 따르면 사회적 관계가 이루어지게 하는 공간적 단위를 바탕으로 기초적 제반 역할을 하는 ‘물리적 요소’와 인간의 행위를 기반으로 하여 상호 간의 교류하고 소통하는 ‘활동적 요소’, 심리적인 가치나 의미를 부여하는 ‘의미적 요소’의 세 가지 요소로 정리할 수 있으며 각각 조응하며 같은 맥락을 취함을 볼 수 있다.

둘째, 빈집은 주변 환경을 황폐화하고 도시의 이미지를 침체시키는 흉물로서의 역할을 하지만 관점의 변화에 따라 도시 재생의 유용한 장소적 자원이 될 수 있는 사회·문화적, 경제적, 역사적, 환경적인 가치를 지니며, 장소적 측면에서 본

지역 커뮤니티 증진을 위한 빈집은 개인과 삶과 공동체 실현을 위해 활용 가능한 매개공간으로써 거주민들의 보다 나은 공동의 가치창출과 관계 형성을 위하여 물리적, 활동적, 의미적 요소를 통해 커뮤니티의 증진을 보장하는 물리적 공간으로 재정의하였다.

셋째, 빈집을 활용하여 지역 커뮤니티를 증진하기 위해서는 장소와 커뮤니티 각각의 형성 요소를 고려한 공동의 요소와 빈집의 가치에 대입하여 도출할 수 있었다. 이에 지역 커뮤니티 증진을 위한 빈집의 활용 특성은 물리적 요소로 접근성, 다양성, 활동적 요소로 참여성, 지속성, 의미적 요소로 관계성, 상징성으로 나타났으며, 이는 장소 형성을 수용함과 동시에 빈집의 가치와 연관되어 새로운 커뮤니티를 구현할 수 있다.

넷째, 지역 곳곳에 형성된 빈집의 접근에 관한 단점을 보완하기 위한 방법으로 ‘접근성’을 고려해야 한다. 마당을 활용하여 의자나 벤치를 비치해 쉼터를 만들며, 거주민들의 편리성 도모와 사용자의 자연스러운 동선을 유도하여 장소에 대한 접근을 증대시켜야 한다. 또한 골목 입구에 입간판이나 표지판 등의 홍보물을 설치하여 사용을 위한 공간이라는 시각적인 메시지를 전달하여 사용자의 방향을 유도하며 공간을 인지시켜야 한다.

또한 다양한 활동을 수용하는 물리적인 환경의 조성을 말하는 ‘다양성’의 구축이 필요하다. 공간을 다목적으로 활용하고 고정적이며 소규모의 활동이 가능한 내부뿐만 아니라 마당을 활용한 외부와의 연계로 거주민들의 참여를 유도하며, 다양한 커뮤니티 프로그램을 수용할 수 있는 공간으로 활용해야 한다. 이는 지역의 커뮤니티가 형성되기 위해서는 사람들이 공간에서 느끼는 어메니티가 공간의 접근성을 높여주며 공공 공간으로서 빈집의 활용도와 이용률 또한 증가하면서 장소가 형성되는 것으로 볼 수 있다.

다섯째, 다양한 형태의 주민참여 프로그램의 운영으로 주체적이고 적극적인 사회적 교류의 기회를 제공하는 ‘참여성’을 고려해야 한다. 창작, 음악 활동 등 취미와 연계된 교육 프로그램을 제공하여 능동적인 활동을 유도하며, 이벤트성 프로그램의 운영으로 주민들에게 비일상적 경험을 제공함과 동시에 자유롭게 참여 가능한 문화적 접촉 기회를 제공해야 한다. 다양한 커뮤니티 프로그램의 운영과 함께 지역주민 및 지역연합회 등 행사에 초청하여 참여로 이끌어야 한다.

또한 '지속성'은 지역주민들의 관심과 자발적 관리를 통한 지속적인 시설 이용 및 관리 운영을 뜻하는 특성으로 빈집 활용에 있어 다양한 주체들의 유기적인 협업-공공, 민간, 예술 전문 인력 등 협업을 통하여 공간의 지속적인 활용 및 운영 방향을 모색하는 활동이 필요하다. 이는 협업을 통한 장기적 비전 수립 프로그램으로 진행되며 공간의 지속적인 참여와 지역 커뮤니티 증진이 지속될 수 있게 한다.

여섯째, 특정 문화를 매개로 하여 집단의 결속을 강화시키는 '관계성'을 고려해야 한다. 특정 매개체를 활용하여 프로그램으로 운영하고 주민들의 관심과 참여로 인해 지속적인 관계를 형성해야 하며, 홈페이지나 소셜미디어 네트워크를 활용하여 잠재 방문객으로부터 프로그램에 대한 정보를 교류하여 관심을 유도하고, 교류를 증진해야 한다. 지역의 커뮤니티가 형성되기 위해서는 거주민들이 장소에서 느끼는 공동의 가치가 관계를 형성할 뿐만 아니라 '공유와 공존의 삶', '소통과 협력'으로 인해 서로 유기적으로 맞물려 작동하면서 지역 커뮤니티의 가능성을 일궈 내는 것이다.

또한 지역과 역사, 공동체적 상징에 의미를 반영하여 아이덴티티를 직관적으로 표현하는 '상징성'을 반영해야 한다. 장소의 정체성을 복합적으로 나타내고 공동의 목적과 가치를 담아 네이밍에 상징적인 의미를 부여해 표현해야 하며, 건축물의 외관 원형 보존 및 틀을 유지함으로써 역사적 가치와 과거의 기억을 재현시켜야 한다.

이와 같이 일상적인 생활공간에서 교류와 관계 형성을 통해 지역사회의 변화를 꾀하는 장소의 과정이 더욱 중요시되며, 본 조사는 최근 사회적 문제로 대두되는 빈집을 장소적 가치의 자원으로 활용할 수 있다는 인식 하에 사례에서 나타나는 장소적 측면의 지역 커뮤니티 증진을 위한 빈집의 활용 특성을 바탕으로 활용방안을 제시하였다. 그러나 국외 사례를 일본에 초점을 두고 진행하여 구체적이고 다양한 활용 방안이나 물리적인 환경 측면을 제안하는데 한계점이 있었다. 향후 연구에서는 세부적인 활용 계획안에 관한 연구가 진행되어야 할 것이다.

## 【참고문헌】

### 1. 단행본

- Matthew Carmona, Tim Heath 외 2명, 『도시설계』, 대가, 2009
- 권영걸, 『공간 디자인 16강』, 도서출판국제, 2014
- 민병호, 『거주의 의미』, SPACETIME, 2007
- 사토마사루, 『커뮤니티디자인 어떻게 할 것인가』, 디자인로커스, 2006
- 아마자키료, 『커뮤니티 디자인』, 안그래픽스, 2012
- 에드워드 렐프, 『장소와 장소상실』, 논형, 2005
- 이주형, 『21세기 도시재생의 패러다임』, 2009
- 이푸투안, 『공간과 장소』, 대운, 2007
- 최강림, 『신도시개발과 장소만들기』, 한국학술정보, 2008
- 커뮤니티 디자인센터, 『커뮤니티 디자인을 하라』, 나무도시, 2009

### 2. 정기·비정기 간행물

- 김동한, 「국토 유희공간 현황과 잠재력 분석 연구」, 국토연구원, 2015
- 김세훈·전영미, 「구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구」, 한국도시설계학회, 2015
- 김연금, 이영범, 「커뮤니티디자인의 전개와 논의의 특징」, 한국조경학회, 2012
- 김우겸, 「도시지역 공·폐가 활용실태 조사 연구」, 한국주거학회, 2015
- 김진하, 「도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계 연구」, 한국지역학회, 2016
- 김현주, 「유희공간 재활용 계획에 나타나는 도시재생개념의 영향 분석」, 대한건축학회, 2011
- 김혜원, 「사용자 특성에 적합한 적극적 장소의 물리적 환경 요소 분석에 관한 연구」, 한국실내디자인학회, 1996
- 남지현, 「빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점만들기」, 대한건축학회, 2014
- 남지현, 「도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기」, 서울연구원, 2012
- 하성규, 「커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화방안 연구」, 한국토지주택공사,

1999

- 박성남·김승남·윤주선, 「쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2016
- 안현진·박현영, 「재생사업지구 내 공가 및 공터 활용을 통한 유연적인 도시재생 방안 연구」, 대한국토·도시계획학회, 2013
- 어정연·여홍구, 「장소개념에서의 장소가치에 대한 논의」, 대한국토·도시계획학회, 2010
- 이기봉, 「지역과 공간 그리고 장소」, 한국문화역사지리학회, 2005
- 이석환·황기원, 「장소와 장소성의 다의적 개념에 관한 연구」, 대한국토·도시계획학회, 1997
- 이왕건, 「주민 중심의 커뮤니티를 활용한 도시·지역재생 방안」, 국토연구원, 2012
- 이준형, 「주거지 재생을 위한 지역자산으로서 빈집의 활용가능성」, 한국도시설계학회, 2014
- 임유경·임현성, 「근린 재생을 위한 도시 재 유휴공간 활용 정책방안 연구」, 2012
- 장세훈, 「커뮤니티 개발과 주민참여」, 국토연구원, 2000
- 채혜원·홍형욱, 「지역공동체에 관한 연구의 접근방법과 쟁점」, 한구가정관리학회, 2002
- 하창호·곽희중·김현숙, 「근린재생을 위한 노후 저층주거지 내 공지 및 폐가의 활용 방안 및 텃밭조성에 관한 연구」, 한국도시설계학회, 2013

### 3. 학위논문

- 강지영, 「일시적 빈집 활용 효과 및 추진구조에 관한 연구」, 2017
- 김기현, 「주민자치의 기반으로 커뮤니티 형성에 관한 연구」, 연세대학교 석사학위논문, 2003
- 김주현, 「커뮤니티 활성화를 위한 도시마을 공간 디자인 방안 연구」, 경북대학교 석사학위논문, 2010
- 김지원, 「유휴공간 재생: 지속가능한 커뮤니티를 위한 공간 이식 디자인」, 인하대학교 석사학위논문, 2016
- 김현주, 「유휴공간 재활용 계획에 나타나는 도시재생개념의 영향 분석」, 대한건축학회, 2011



- 나준영, 「서울시 빈집현황과 관리체계 개선방안 연구」, 서울과학기술대학교 석사학위논문, 2017
- 노운하, 「유희공간의 리모델링을 통한 '제 3의 장소' 창출에 관한 연구」, 홍익대학교 석사학위논문, 2016
- 오승훈, 「익산시 구도심의 빈집 형성에 관한 연구:중앙동을 중심으로」, 서울대학교 석사학위논문, 2015
- 오준호, 「주거지의 사회적 지속성을 위한 커뮤니티 활성화 계획 요소」, 전남대학교 석사학위논문, 2013
- 유진이, 「도시의 장소성 구축을 위한 공간디자인 연구」, 이화여자대학교 석사학위논문, 2009
- 윤동수, 「도시재생을 위한 서울시 빈집살리기 사업 활성화 연구」, 서울시립대학교 석사학위논문, 2016
- 이 찬, 「현대공간의 장소상실성과 표현에 관한 고찰」, 국민대학교 석사학위논문, 2006
- 이범훈, 「구도심 활성화 과정에서의 장소만들기」, 인하대학교 석사학위논문, 2011
- 임현진, 「지역활성화를 위한 커뮤니티디자인 연구」, 홍익대학교 석사학위논문
- 조현욱, 「도시노후지역의 유희공간 활용을 통한 도시 재생」, 건국대학교 석사학위논문, 2017
- 최유리, 「유희공간을 활용한 지역 활성화 방안 연구」, 동국대학교 석사학위논문, 2014
- 최진욱, 「도시재생적 관점의 유희공간 재생을 통한 지역 활성화 방안 연구」, 한양대학교 박사학위논문, 2016
- 한보람, 「폐산업시설의 지속가능한 장소재생을 위한 커뮤니티디자인」, 국민대학교 석사학위논문, 2016
- 한수경, 「유희·방치부동산의 유형별 발생 특성과 고착화에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문, 2016

#### 4. 웹사이트

- 통계청, <http://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>