

기고



민보경 국회미래연구원 부연구위원

빈집 채우기와 도시 살리기

대한민국 주택시장을 둘러싼 논란은 최근 나타난 현상은 아니지만 요새 들어 부쩍 많은 관심을 받고 있다. 주택가격이 급등해 서울에서 내 집을 마련하는 것이 꿈처럼 들리는 현실에서 서울의 빈집이 9만3000호에 달하며 서울시 전체 주택의 3.2%를 차지하고 있다(통계청, 2019년 인구주택총조사). 부동산 시장이 뜨거워지면서 공급대책까지 내세우지만, 한편으로 빈집이 계속 증가하고 있다는 건 무슨 의미일까.

2019년 인구주택총조사에 따르면 전국의 빈집은 151만7000호로 전체 주택의 8.4%에 달한다. 최근 추이는 2015년 106만8000호(전체 주택의 6.5%), 2016년 112만호(6.7%), 2017년 126만5000호(7.4%), 2018년 141만9000호(8.1%)이었으니 지속적으로 증가하는 추세이다.

빈집의 유형을 살펴보면 아파트가 55.0%로 가장 많은 비중을 차지하였고 단독주택(22.0%), 다세대주택(16.4%) 순으로 나타났으며, 30년 이상 노후화된 주택의 비중이 30% 이상을 차지하였다.

인구주택총조사 통계자료의 빈집은 조사 당시 사람이 살지 않는 주택을 말하는 것으로, 신축되어 입주하지 않은 미분양주택을 포함하며 우리가 흔히 말하는 폐가는 제외된 것이다. 그러나 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법(이하 빈집특별법)에서 말하는 빈집은 지방자치단체장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 거주자가 없거나 사용하지 않는 주택이나 건축물을 의미

하는 것이니 인구주택총조사와 빈집특별법이 규정한 빈집의 정의가 서로 달라 정확히 빈집의 숫자를 헤아리기는 어려운 일이다.

빈집의 원인은 주로 고령화와 도시의 쇠퇴에서 찾을 수 있지만, 지역 유형에 따라 차이가 나타난다.

농산어촌 지역의 빈집은 지속적인 인구 유출, 고령화에 의한 소유자 사망 등 주로 인구 고령화와 인구감소가 주요 원인이다. 하나둘씩 늘어나는 빈집은 새로운 주인을 찾지 못하는 경우가 많고 한번 방치된 집은 흉물로 전락하기 십상이다.

반면 도시의 빈집은 주로 도시개발, 재건축 사업과 관련이 있다. 특히 우리나라의 많은 중소도시의 원도심 지역은 교외지역 개발이나 대도시 지역으로의 주민유출이 많아지고 생활여건과 지역기반 시설이 열악해져 도심지로서의 매력을 상실하고 주거환경이 더욱 취약해지는 악순환의 늪에 빠지게 된다.

빈집은 이러한 지역에 많이 발생하고, 장기간 재개발 재건축 사업이 지연되거나 사업성이 떨어져 빈집으로 방치된 경우가 많다.

빈집은 우리만의 문제는 아니다. 이웃 나라 일본은 우리보다 먼저 고령화 사회에 진입하였고 빈집문제 역시 먼저 맞닥뜨렸다. 일본 총무성의 자료에 따르면, 일본의 빈집비율은 전체 주택의 13.6%(2018년 기준)를 차지하고 있으며 노무라종합연구소는 2033년 약 30%를 넘을 것으로 예측하고 있다. 빈집비율이 30%에 이르면 치안이 악화되고 안전을 걱정하

는 사람들이 그 지역을 떠나면서 슬럼화가 된다. 이러한 지역사회의 붕괴는 농촌 등을 포함하는 비도시지역 뿐 아니라 도시교외, 도심으로 확산되고 있다.

우리의 빈집문제는 일본과 유사하지만, 일본의 경우보다 심각하게 전개될 우려가 있다. 우리는 일본에 비해 대규모 고층 아파트가 차지하는 비중이 매우 높기 때문이다.

대규모로 공급된 아파트의 노후화는 세계적으로 유례를 찾기 힘들다. 아파트는 도시용지를 효율적으로 이용할 수 있고 관리가 편리해 우리의 도시 현실을 생각해 볼 때 그 장점을 부인하기 어렵다.

그리고 규격화된 형태로 쉽게 거래될 수 있어 환금성이 높다는 점은 재화로서의 가치를 높인다.

그러나 사용 연한이 다 된 아파트를 새로운 집으로 탈바꿈시키는 재개발, 재건축의 마법이 언제까지 통할지는 의문이다. 더욱이 수도권은 경우 1990년대부터 시작한 대규모 아파트 단지로 이뤄진 분당, 일산, 산본, 평촌, 중동 등 1기 신도시들이 노후화되는 시점이 도래하고 있다.

계속되는 수도권 부동산가격 상승과 주택수요가 이러한 우려를 외면하게 한다. 노후시설을 제때 관리하고 보수하지 못하면 심각한 빈집문제, 아니 '빈 도시' 내지 '유령도시' 문제를 겪게 될 수도 있으니 당장 신박한 해법이 떠오르지 않더라도 계속해서 논의할 필요가 있다.

1960년대 이후 폭발적인 인구성장, 경제성장, 급격한 도시화로 인해 늘

주택 부족 문제를 고민해야 했던 우리는 이제 인구감소, 저성장, 도시쇠퇴라는 이전과는 정반대의 새로운 상황에 직면해 있다. 이러한 시대적 흐름에 따라 주택의 대량공급 위주보다는 이미 공급된 주택을 효과적으로 관리하여 효율적인 주택정책을 준비하는 것이 바람직한 미래전략이 될 것이다. 앞으로 빈집문제는 계속 나타날 것이고 더욱 심화될 것이므로 이에 대한 대응전략을 준비해야 한다. 건축된 집은 가급적 비워두지 말고 그 안에서 사람이 생활할 수 있도록 해야 한다.

이탈리아 시칠리아섬 무소렐리, 비보나 등 지방도시들은 1유로(약 1300원)에 주택을 판매하여 빈집들로 사람들을 모으고 마을의 활력을 찾으려 애쓰고 있다.

이렇듯 집을 사실상 공짜로 제공하는 이유는 집에 사람이 살지 않을 때 주변 환경이 망가지고 이는 곧 지역의 심각한 사회문제로 잠식될 수 있음을 인식하기 때문이다.

빈집은 개인의 재산이기도 하지만 도시 관리적 차원에서 매우 중요한 도시재생의 대상이 된다.

빈집의 소유자에게 관리책임을 묻거나 철거 또는 관리비용을 부담시키는 방안도 있지만, 빈집을 지역사회에서 적극적으로 활용하는 방안도 있다.

가령 일본 나라현의 작은 마을인 요시노는 빈집을 활용해 삼나무로 특색 있는 숙박시설을 만들어 관광객을 유치하고 있다.

집의 용도를 다양하게 해석하여 커뮤니티 또는 도시 차원에서 지역 특성에 맞게 재생프로그램을 발굴하고 유형별로 신축적이고 효과적인 재생모형을 만들어야 할 것이다.

대도시의 빈집은 누구에게는 훌륭한 주거공간으로, 청년 예술가들에게는 창작공간으로, 젊은 창업가에게는 사업공간으로 거듭날 수 있다.

사설

마음의 평화가 필요한 때

현대인들은 수많은 병을 앓고 있다. 무엇보다도 중요한 원인은 마음의 병이다. 현대인들은 날마다 엄청난 스트레스를 받으면서 삶을 영위해간다.

더 많은 행복을 소유하려고 하려 할수록 그 도는 커갈 수밖에 없다.

때문에 사회적 지위, 물질의 축적이 높고 많아질수록 비례해서 스트레스의 축적도 그만큼 커가고 있는 것이다. 행복해지는 것이 고통의 곁을 더더욱 깊게 파가는 형국이다. 하지만 어리석은 욕망은 멈추지 않는다.

높은 사람은 더 높아지고 싶고, 많은 사람은 더 갖고 싶어 한다. 결국 스스로를 파멸로 몰아가는 셈이다.

유한자적 인간, 생전에 쌓아온 것들을 결코 다 쓸 수는 없다. 그 럽에도 욕망덩어리는 이 순간에도 칼집을 주고 있다. 그 누구도 수명의 한계를 이겨낼 수 없다.

오늘날 우리는 세계화와 고도 성장에 발맞추어 매일매일 새로워지고 복잡해지면서 빠르게 변화하고 있다.

성공을 위한 기준이 점점 높아지고 있어, 매일 하루 24시간 노력도 부족한 치열한 경쟁사회 속에서 살아가고 있다.

따라서 우리가 열심히 성실하게 살아가면서도 스스로를 파괴하는 쪽으로 몰고 갈 수 있는 모순투성이인 완벽주의에 빠질 수 있음을 경계해야 한다.

부질없는 욕심을 부리지 말라는 뜻이다. 세상이 덧없다. 때문에 마음의 평화를 가져야

한다. 그래야 스트레스를 덜 받는다.

당달아 건강할 수 있다. 행복하게 살다가 또 다른 세상으로 가기 위해서는 더더욱 그렇다.

특히 마음의 병을 앓지 않으면서, 마음의 병은 자신의 의지대로 되지 않는다. 그런데도 사람들은 자신의 문제를 스스로 해결할 수 있다고 생각한다. 큰 착각이다.

왜냐하면 그런 문제를 자신이 만들었다는 사실을 쉽게 잊어버리기 때문이다.

때문에 애당초 처방이 잘못되어 버리는 것이다. 그러니 나를 리가 있겠는가.

때문에 주위 사람들의 도움을 받아야 한다.

때로는 전문가의 도움에 의지해야 한다. 그러면서 그 근원이 본인에게 있다는 것을 깨달아야 한다. 그래야 수명을 다할 때까지라도 행복을 구할 수 있다.

그러기 위해서는 깨어 있어야 한다. 그래야 남의 충고나 전문가의 상담을 수용할 수 있기 때문이다.

그렇지 않으면 암을 비롯한 각종 질병들을 앓으면서 삶을 지저분하게 마감할 수밖에 없기 때문이다. 인간은 알게 모르게 타인에게 폐를 끼치면서까지 의지할 때가 있다.

반대로 타인에게 의지가 되어 줄 때도 있다. 이것이 인간사다. 이렇게 서로 지지하면서 살아가는 것이다. 먹는 것, 입는 것, 거주하는 것 등이 별 것 아니다.

살아있는 동안 험한 말과 행동 일말 하지 말고 서로 잘되라고 기원하면서 살자.

독자투고 E-mail: ihonam@naver.com 외부필자의 기고는 본지의 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.

도로 위 '킵라니' 안전규제 마련돼야

'킵라니'에 대한 규제 등 제도 미비로 관리 사각지대에 놓였던 공유킵보드 서비스에 대해 정부가 관련 법 제정을 마련하기로 했다.

일명 킵라니는 '킵보드와 고라니'의 합성어로 고라니처럼 갑자기 튀어나와 다른 차량 운전자가 보행자를 놀라게 하는 전동 킵보드 운행자를 일컫는 속어다.

개인형 이동 수단(PM)은 전동 킵보드나 전기 자전거 같은 전기를 동력으로 하는 1인용 이동 수단을 총칭한다. 공유 킵보드 업체가 크게 늘면서 전국적으로 2만대 이상이 운행되는 것으로 추정되고 있다.

관련 사고도 2017년 117건에서 2019년 447건으로 대폭 증가했다. 같은 기간 사고 사망자는 4명에서 8명으로, 중상자는 35명에서 140명으로 늘었다.

그런데도 PM에 대한 명확한 관리규정이 없어 기존 도로교통법에 따라 일종의 '오토바이'로 취급됐다. 차도로만 다녀야 하고, 면허가 요구되는 등 현실과 동떨어진 제도를 적용받았다. 또 안전사고가 났을 때 공유킵보드 업체가 어디까지 책임져야 하는지에 대한 규정도 없었다.

12월 시행되는 개정 도로교통법은 전동 킵보드의 자전거 도로 통행을 허용하고 만 13세 이상이면 면허 없이도 탈 수 있도록 했지만, 여전히 한계가 있다는 지적이 제기되고 있다.

도로교통법은 PM 특성을 제대로 반영하지 못하고 있어 현실을 제대로 반영한 안전규제 제도가 마련될 길 바란다.

이재복/고흥경찰서 대서파출소

호남신문 www.i-honam.com 대표전화 (062) 229-6000 광주광역시 동구 남문로 753번길 7

회장·발행인·편집인 김 평 호 편집국장장직무대리 서 선 옥

동부취재본부 전남 순천시 장평 13길 19 (061) 727-3123

서울취재본부 서울시 노원구 공릉로 62가길 16-1 (02) 2238-0003

기사제보 (062) 222-2580 광고직통 (062) 228-2580 팩스 (062) 222-5547

등록번호: 광주가 00021 (일간) / 1946년 4월 창간 / 구독료 월 10,000원 1부 500원 인 쇄 (주)남도프린테크

본지는 신문 윤리강령 및 그 실천 요강을 준수합니다.

호남신문 후원 및 회원제 시행합니다

결코 쉽지 않은 길이지만 저희가 개척하겠습니다. 지금보다 건전해질 수만 있다면 어렵지만 마다하지 않겠습니다. 외부로부터의 어떠한 압력이나 간섭에서도 자유롭기 위해서라면 당장의 손익에 급급해 하지 않겠습니다.

호남신문의 후원 및 회원제를 시행합니다. 액수의 많고 적음을 떠나 회원 여러분의 피와 땀이 배인 후원금을 소중히 접수하겠습니다. 후원금으로 광고의 일부를 대체해 광고주의 유포형 압력 등 편집권 침해로부터 탈피해 자유로운 제작이 이뤄질 수 있도록 할 것 입니다. 호남신문은 후원 및 회원제의 시행으로 왜곡되지 않은 정론을 펼치는데 지역언론의 선봉장 역할을 자임합니다.

전국 일간지 최초로 복지면을 할애해 사회적 약자와 취약계층의 권익향상에 힘쓰고 있는 호남신문은 후원회원제를 통해 보다 더 굳건하게 뿌리를 내릴 수 있도록 노력하겠습니다. 당장 눈에 띄는 획기적인 성과를 기대하겠습니까마는 한 걸음 한 걸음 내딛다보면 작은 내가 모여서 강을 이루듯 우리가 지향하는 목표점에 다다를 수 있지 않을까 합니다. 호남신문은 후원 회원들의 자발적 후원으로 운영되는 시스템을 차차 정착시켜 나갈 것입니다. 호남신문의 작지만 큰 변화의 몸부림에 시도민 여러분의 적극적인 동참을 기대합니다.

호남신문사