

세계지방자치동향



자치행정

- (한국) 국내 사회혁신의 계보 및 한국형 사회혁신 우수사례
- (일본) 일본의 중앙정부와 지방정부는 상하관계인가 대등관계인가
- (일본) 일본의 빈집 현황 및 대책

지방재정

- (미국) 뉴욕시의회의 참여예산 사업제안지도(Idea Collection Map)

일본의 빈집 현황 및 대책

개요

- 일본 중앙정부 및 지자체의 빈집 정비를 위한 법령과 제도의 도입현황과 성과 고찰 ⇒ 중앙정부, 광역자치단체, 기초지방단체의 역할분담
- 일본의 빈집으로 인해 발생하는 외부 불경제 및 대책의 문제점
- 2010년대 이후 한국에서도 농어촌 주택 뿐만 아니라 도시 주택 및 상가 등에서도 빈집 문제 발생 ⇒ 일본의 대응 사례를 통해 시사점 도출

일본의 빈집 현황

- 2018년 일본의 빈집은 849만 호로 총 주택의 약 13.6% (표1 참조)
⇒ 2013-2018기간의 빈집 수의 증가는 29만 호로 과거에 비해 증가율은 둔화
- 2018년 빈집 수를 보면 47도도부현(都道府縣)중 35부현(都道府縣)에서는 2013년에 비해 증가하였고, 나머지 10 도도부현(북해도, 사이타마현, 동경도, 가나가와현, 야마나시현, 아이치현, 교토후, 히로시마현, 나가사키현, 쿠마모토현)에서는 감소
- 2018년의 빈집 비율을 지자체별로 보면 동경도(10.6%), 오키나와현(10.2%), 사이타마현(10.2%), 가나가와현(10.7%), 아이치현(11.2%) 등 대도시권이 낮고 야마나시현(21.3%), 와카야마현(20.3%), 나가노현(19.5%), 도쿠시마현(19.4%) 등의 지방권역이 높음
- 대도시권을 중심으로 빈집 수가 감소함과 동시에 야마나시현 및 쿠마모토현과 같은 광역지자체에서도 빈집대책의 성과가 나타나고 있음
- 일본의 빈집은 임대용 주택, 매각용 주택, 2차적 주택(별장 등), 기타 주택(장기간 부재중인 주택) 등 4가지 유형으로 나뉘며, 임대용 주택이 전체 빈집의 50% 이상을 차지

표 1 | 일본의 빈집 수 및 총 주택수의 증가 추이(1993-2018)

조사년도	빈집 수 (만 호)	빈집 비율 (%)	총 주택수 (만 호)	총 주택수 증가율(%)
1993	448	9.8	4,588	-
1998	576	11.5	5,025	9.5
2003	659	12.2	5,389	7.3
2008	757	13.1	5,759	6.9
2013	820	13.5	6,063	5.3
2018	849	13.6	6,241	2.9

출처: 日本総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」(2019)를 참고로 작성
(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>)

일본에서 빈집의 증가 요인

- 저출산, 고령화: 고령화율이 높을수록 빈집 비율도 높은 경향이 있음 ⇒ 부동산 소유자의 고령화 및 상속인의 부재 등으로 빈집 발생
- 임대형 주택의 경우 인구 감소율이 높을수록 빈집 비율이 높은 부의 상관관계가 강함(米山, 2012)
- 주택에 대한 수요 공급의 불균형: 주택에 대한 수요에 비해 과잉 공급, 주택공급 부족 문제가 해결됨에 따라 정책면에 있어서도 주택공급의 양보다는 질로 정책전환
- 자연재해 및 지진등 으로 인한 피해로 인해 재해에 강한 주택에 대한 수요가 증가함에 따라 도심부로 인구이동이 발생: 결과적으로 노후 주택의 가치 하락
- 고정 자산세의 세금 격차: 2014년 까지는 나대지에 비해 빈집으로 놔두는 경우가 고정 자산세 부담이 1/6로 낮아지는 제도가 있었음 ⇒ 2015년 이후 지방세법을 개정하여 빈집의 세금부담을 크게 하였음

일본에서 빈집으로 인해 발생하는 외부불경제

- 방재성의 저하: 건물의 붕괴, 화재발생 등의 위험성이 매우 높음
- 범죄 및 안전 문제 발생: 범죄자의 피난처 및 범죄 발생의 현장으로 이용
- 쓰레기 불법투기
- 위생문제 및 악취 발생: 쥐, 야생 고양이, 모기, 파리 등이 집중적으로 발생
- 주변 지역의 경관을 해치고 결과적으로 부동산 가치를 하락시킴

일본의 빈집대책을 위한 법령 및 제도 도입 현황

- 일본의 빈집 대책을 위한 제도정비는 중앙 정부 보다는 지방정부에서 먼저 도입됨
- 지방정부 : 사이타마현 도코로자와시에서 2010년 빈집 문제에 특화된 조례 제정(도코로자와시 빈집 등 적정관리에 관한 조례) ⇒ 이주 지원금 및 보조금 제도 도입
- 광역 지자체로서는 와카야마현이 2011년 7월에 빈집에 관한 조례제정(경관지장방지조례)
- 중앙정부 : 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법(빈집대책특별조치법)을 2014년 제정
⇒ 빈집에 대한 일차적인 책임은 소유자, 중앙정부는 빈집 대책의 기본법을 제정하고 지자체를 지원, 광역지자체는 기초 지자체와 협의하며 정보 및 지식 제공, 기초 지자체는 계획 수립 및 빈집 실태 파악 등
⇒ 빈집은행(空き家バンク): 빈집을 재활용하기 위한 대표적인 시책
⇒ 시구정촌(市区町村)에 의한 빈집 등 대책 계획(空家等対策計画) 책정

일본의 빈집대책의 문제점 및 시사점

- 빈집의 소유자를 특정하기가 곤란: 고정자산세 정보를 활용할 수 있게 되어 개선이 되었지만 상속자가 많은 경우 소유자 특정을 위한 행정 부담이 매우 큼
- 관리되고 있지 않은 빈집에 대해서 법에 근거하여 조연, 지도를 하지만 효과가 극히 미비, 대리 집행을 하는 경우는 비용 회수가 잘 안 되고 있음
- 빈집은행의 문제점: 등록된 빈집의 수가 매우 적고 수요자의 구입의욕을 촉진시키는 물건도 거의 없어서 실제적으로 거래가 잘 이루어지고 있지 않음
- 도시 재생 및 지역 활성화 정책의 하나로서 빈집을 활용: 히로시마현 오노미치시는 빈집을 시가 중심이 되어 지역사회의 거점으로 활용, 그러나 대부분의 지역에서는 인구감소로 인해 지역 사회가 붕괴되고 있어 잘 이루어지고 있지 않음
- 빈집의 대부분은 상속에 의해 소유자가 취득하게 되고 관리하지 않음으로 인해 외부 불경제가 발생: 상속시에 빈집에 대한 위험성에 대한 주지 및 빈집으로 인해 발생하는 사회적 비용을 소유자가 부담할 수 있는 제도 정비가 필요

참고문헌

- 米山秀隆(2012) 「空き家率の将来展望と空き家対策」 『研究レポート』 No.392, 富士通総研 (FRI) 経済研究所, pp.1-29.
- 日本総務省(2019) 「空き家対策に関する実態調査：結果報告書」
(https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/hyouka_190122.html)
- 日本総務省統計局(2019) 「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」
(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>)



나성인 통신원

(히로시마수도대학 인간환경학부 교수)
nasungin@shudo-u.ac.jp