



빈집 활용 공모작의 공간 전략과 계획적 특성 연구 - 2024 쇠퇴 원도심 회복방안 공모전을 중심으로 -

Spatial Strategies and Planning Characteristics of Vacant House Utilization Contest Entries - Focusing on the 2024 Contest for Recovering Declining Old Towns -

박진호* · 이남형** · 강현철***

Jinho Park* · Namhyung Lee** · Hyun-Chul Kang***

* Main author, Adjunct Professor, Dept. of Architectural Safety Engineering, Kyonggi Univ., South Korea (parkino@kyonggi.ac.kr)

** Coauthor, Graduate Student, Dept. of Real Estate Asset Management Graduate School, Kyonggi Univ., South Korea (ska0558@naver.com)

*** Corresponding author, Assistant Professor, Dept. of Architectural Safety Engineering, Kyonggi Univ., South Korea (tanny@kyonggi.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: This study aims to analyze the spatial strategies and planning characteristics of vacant house utilization models presented in the award-winning proposals of the 2024 Contest for Recovering Declining Old Towns. By categorizing these innovative ideas, the research seeks to derive policy implications for the functional recovery and revitalization of deteriorated urban areas. **Method:** A qualitative content analysis was conducted on 28 award-winning proposals. The analysis framework was structured around three key dimensions derived from the proposals: (1) utilization types (residential, accommodation, cultural·art, economy·startup, and welfare), (2) spatial strategies (hub, line, network, and point), and (3) planning characteristics refined from the four evaluation criteria (regionality, feasibility, usability, and creativity). **Result:** The results indicate that non-residential utilization—such as economic and startup spaces, welfare environment improvement, and cultural and artistic facilities—was more prevalent than traditional residential uses, reflecting a shift toward urban functional recovery. In terms of spatial strategies, while various approaches were observed, network-based models connecting multiple vacant houses were particularly prominent among higher-ranked proposals. Furthermore, the planning characteristics were characterized by a strong emphasis on local issues (regionality), sustainable governance (feasibility), inclusive community benefits (usability), and content-driven differentiation (creativity).

KEYWORD

빈집
공모전
빈집 활용 유형
공간전략
참가작 특성분석

Vacant House
Competition
Utilization Types of Vacant House
Spatial Strategy
Analysis of Entry Characteristics

ACCEPTANCE INFO

Received Jan. 29, 2026
Final revision received Feb. 08, 2026
Accepted Feb. 12, 2026

© 2026. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

최근 저출산과 고령화로 인한 인구감소가 가속화되면서 도심공동화 현상이 심화되고 있으며, 이에 따른 빈집의 증가는 중대한 사회적 문제로 대두되고 있다[1]. 2024년 행정조사 결과에 따르면 전국의 빈집은 도시지역 55,914호, 농어촌 지역 78,095호로 총 134,009호에 달하는 것으로 나타났다. 이 가운데 활용 가능한 빈집은 87,689호이며, 구조적 노후 등으로 철거가 필요한 빈집은 46,320호로 집계되었다. 한편, 최근 3년간 빈집 정비 실적은 연평균 7,450호 수준에 그쳤으며, 특히 2024년 정비 실적은 전체 빈집 수 대비 약 4.9%에 불과하여 빈집 증가 속도에 비해 정비 실적이 매우 미흡한 실정이다[2].

그동안 빈집 정책은 주로 주거환경 개선을 목적으로 한 철거 또는 주거 용도 중심의 활용에 집중되어 왔다. 그러나 낙후된 원도심의 회복과 도시 기능 재생을 위해서는 빈집을 단순한 관리·정비의 대상이 아닌, 지역 경제 활성화와 커뮤니티 회복을 위한 공간 자원으로 전환

하려는 새로운 접근이 요구된다. 특히 빈집은 법령에 따라 1년 이상 거주하거나 사용되지 않은 주택으로 규정되는 실정법적 개념으로, 행정적 관리와 정책 개입의 대상이 된다는 점에서 이에 부합하는 보다 체계적인 관리와 활용 방안 마련이 요구된다.

이에 대한 실천적 대안을 검토하기 위해, 본 연구는 2024년 경기주택도시공사 주관하고 한국도시행정학회가 주관한 「쇠퇴 원도심 회복방안 공모전」의 수상작을 분석 대상으로 설정하였다. 본 공모전은 저출산·고령화에 따른 도심공동화 문제에 대응하고, 빈집을 활용한 도시 기능 회복과 새로운 부가가치 창출 방안을 모색하고자 시행된 것으로, 기존 주거 중심의 빈집 정비 방식에서 벗어나 복합적 도시 재생 아이디어를 제시하였다는 점에서 분석 가치가 높다.

또한 본 연구는 공모전 수상작에 제안된 빈집 활용 모델을 활용 유형, 공간 전략, 평가지표 대응 특성의 세 가지 차원에서 분석함으로써, 도시 기능 회복을 위한 빈집 활용의 주요 경향과 특징을 도출하고, 향후 빈집 정책 및 도시 재생 전략 수립을 위한 정책적 시사점을 제시하는 것을 목적으로 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 공모전에서 지정한 경기도 내 4개 대상지

(도시지역, 도농복합지역, 비도시지역)를 포함하며, 내용적 범위는 공모전 참가작 중 2단계 심사를 거쳐 선정된 상위 입상작 8개와 각각 20개를 포함한 총 28개 작품으로 한정하였다. 분석자료는 각 작품의 제안서에 포함된 대상지 분석, 빈집 활용 모델, 공간 구성, 실행 전략 등 텍스트 및 이미지 자료를 활용하였다.

연구 방법은 질적 내용분석을 중심으로 수행하였다. 먼저 선행연구 검토를 통해 빈집 활용 및 공모전 분석 관련 연구 동향을 정리한 후, 공모작에 내재된 핵심특성을 분석하여 세 가지 분석 틀을 도출하였다. 첫째, 빈집의 핵심 프로그램과 기능을 기준으로 활용 유형을 주거, 숙박, 문화·예술, 지역경제·창업, 복지환경 개선의 다섯 범주로 체계화하였다. 둘째, 공간 구성 방식에 따라 거점형, 선형, 네트워크형, 점적형의 네 가지 공간 전략 유형을 설정하였다. 셋째, 공모전에서 제시된 평가 항목을 기반으로 지역성(주제연관성), 실현가능성(완성도), 활용성, 창의성의 네 가지 지표를 분석 기준으로 삼아, 각 작품이 이를 구현하기 위해 활용한 구체적 전략을 세분화하여 도출하였다. 이후 28개 입상작을 대상으로 각 분석 틀에 따라 특성을 체계적으로 분류하고, 유형별 빈도 분석과 교차 비교를 통해 공모작의 전반적 경향과 상위 입상작의 특징을 분석하였다.

특히 평가 지표별 세부 전략은 핵심 키워드를 중심으로 코드화하여, 작품 간 질적 특성을 비교·분석함으로써, 빈집 활용 아이디어가 어떠한 방식으로 구체화되고 있는지를 종합적으로 검토하였다. 이를 통해 도시 기능 회복을 위한 실효성 있는 빈집 활용 방향과 정책적 시사점을 도출하고자 하였다.

2. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

2.1. 빈집의 정의 및 제도

일반적으로 빈집은 사람이 거주하지 않는 주택을 의미하며, 유사한 용어로 공가(空家)와 폐가(廢家)가 있다[3]. 그러나 정책 및 제도 영역에서 사용되는 빈집은 단순한 일반적 의미가 아니라, 개별 법령에 따라 정의되는 실정법상 개념이라는 점에서 차이가 있다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조에서는 빈집을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하거나 사용하지 아니한 주택으로 정의하고 있다. 한편 「농어촌정비법」 제2조에서는 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하거나 사용하지 아니한 농어촌 주택 또는 건축물을 빈집으로 규정하여, 적용 대상을 농어촌 지역의 주택 및 건축물까지 확대하고 있다. 또한 「빈집정비업무에 관한 처리지침」은 이러한 법적 정의를 인용하면서도, 공공임대주택, 5년이 경과하지 아니한 미분양주택, 별장 등 일시적 거주·사용을 목적으로 하는 주택을 제외 대상으로 명시함으로써, 행정상 빈집 판정 범위를 보다 구체화하고 있다.

이처럼 현행 법체계에서의 빈집은 단순히 사람이 살지 않는 주택을 의미하는 것이 아니라, 일정 기간 이상 미거주·미사용 상태가 지속되고 행정정의 확인을 거친 주택으로써, 관련 법령과 행정지침에 따라 그 범위가 단계적으로 구체화되는 개념이라 할 수 있다. 다만

빈집 관리 체계는 도시지역과 농어촌 지역을 중심으로 이원화되어 운영되고 있으며, 이러한 제도적 본질성은 향후 빈집 문제에 대한 통합적이고 체계적인 대응을 어렵게 만드는 한계로 지적되고 있다. 향후 빈집의 지속적 증가가 예상되는 상황에서 보다 일관된 관리 체계와 활용 전략 마련이 요구된다.

2.2. 선행연구 검토

본 연구와 관련된 선행연구는 크게 빈집 활용 연구와 공모전 관련 연구로 구분할 수 있다. 먼저 최근 빈집 활용 연구로 배민철 외(2025), 유기현(2025), 석호영(2024), 김영주·김미정(2024) 등이 있다.

배민철 외(2025)는 도시 규모별로 빈집 관리 및 제도 개선 방안에 대한 전문가 인식 차이를 분석하여, 각 도시 규모에 맞는 맞춤형 빈집 관리 전략을 제시하였다[4]. 유기현(2025)은 경남의 빈집 정비와 활용을 통한 지역사회 활성화 방안을 도출하였다[5]. 석호영(2024)은 농촌 빈집 및 주거 활성화에 관한 법률 체계화 과정에서 빈집의 활용이라는 측면에서 법제도 및 정책에 대한 개선점을 제시하였다[6]. 김영주·김미정(2024)은 인구감소 지역을 중심으로 지역 활성화를 위해 도입되고 있는 위케이션이 지속해서 운영될 수 있도록, 빈집 숙소가 위케이션 공간으로 사용되는 데 필요한 요소들을 도출하였다[7].

공모전 관련 연구로는 채지혜 외(2025), 박은형 외(2025), 이은선(2025), 왕닝 외(2024) 등이 있다. 채지혜 외(2025)는 주요 해외 텍스타일디자인 분야 공모전과 수상작 분석을 통해 국내 공모전의 새로운 콘셉트 방향성을 모색하고 해외 공모전 준비를 위한 기초 자료를 제시하였다[8]. 박은형 외(2025)는 공공디자인 요소를 바탕으로 파빌리온 설계의 실질적인 적용 가능성과 도시 공간에서의 활용방안을 제시하였다[9]. 이은선(2025)은 제1회~제4회 브릿G 로맨스 릴러 공모전에 주목하고, 심사평을 분석 대상으로 선정하여, 이에 대한 메타 비평을 진행하였다[10]. 왕닝 외(2024)는 청주국제공예 공모전에서 수상한 한국 현대 생활 도예 작품을 분석하여 현대 도예 분야의 특징과 변화 흐름을 제시하였다[11]. 이상의 선행연구를 종합한 주요 내용은 Table 1.에 정리하였다.

Table 1. Literature review

Division	Researcher (year)	Key focus & implications
Vacant house utilization	Bae et al. (2025) [4]	Customized management strategies & institutional improvements
	Ryu (2025) [5]	Community revitalization through housing renovation
	Seok (2024) [6]	Improving legal frameworks for residential activation
	Kim & Kim (2024) [7]	Utilizing vacant houses as workation spaces for regional growth
Competition analysis	Chae et al. (2025) [8]	Global trend analysis and conceptual directions for domestic use
	Park et al. (2025) [9]	Practical applicability and urban spatial utilization
	Lee (2025) [10]	Critical analysis of judges' reviews and evaluation criteria
	Wang et al. (2024) [11]	Identifying trends and characteristics in modern craft arts

3. 연구 설계

3.1. 공모전 개요

2024년 경기주택도시공사에서 주최하고 한국도시행정학회에서 주관한 「쇠퇴 원도심 회복방안 공모전」은 저출산·고령화에 따른 도심공동화 문제에 대응하기 위해, 빈집을 활용한 낙후·쇠퇴 원도심의 회복 방안과 새로운 도시 기능 창출 아이디어를 모색하고자 시행되었다.

공모대상지는 경기도 권역별 특성을 고려하여 Table 2.와 같이 빈집이 다수 발생하고 있는 도시지역, 도농복합지역, 비도시지역의 4개 지역으로 지정되었으며, 참가자는 이 중 한 곳을 선택하여 아이디어를 제안하도록 하였다.

심사기준은 Table 3.과 같이 주제연관성, 완성도, 활용성, 창의성의 네 가지 항목으로 구성되었다. 공모전이 제시한 주제인 ‘원도심 회복’의 핵심은 해당 지역의 맥락을 얼마나 충실히 반영하였는지에

있다고 판단하여, 본 연구에서는 주제연관성을 지역성 지표로 분석하였다. 또한 완성도 항목은 제안의 실행 적용 및 실행 가능성을 평가하는 성격을 지닌 것으로 보아 실현가능성 지표로 재구성하였다.

기존의 빈집 정비가 주로 주거환경 개선을 목적으로 한 주거용도 중심의 활용에 치중됐다면, 본 공모전은 빈집을 활용하여 도시 기능을 회복하고 새로운 부가가치 창출 방안 및 파급효과를 위한 새로운 접근 방안을 주제로 설정하였다.

3.2. 분석대상 선정

본 연구의 분석대상은 빈집 활용 공모전 참가작 중, 공지된 심사기준에 따라 2차례의 평가를 거쳐 선정된 상위 입상작 8개와 각각 20개를 포함한 총 28개의 작품으로 설정하였다. 분석 자료는 각 작품의 제안서에 수록된 대상지 분석, 빈집 활용 모델, 공간 구상 및 실행계획 등 텍스트 자료와 이미지 자료를 포함하며, 이를 본 연구의 분석을 위한 기초 자료로 활용하였다.

3.3. 분석기준 설정

본 연구는 공모작 분석을 통해 빈집 활용에 내재된 특성을 도출하고, 이를 체계적으로 유형화하기 위해, 세 가지 차원의 분석 기준을 설정하였다. 각 분석기준을 종합하면 Table 4.와 같다.

1) 활용 유형

빈집의 기능과 핵심 프로그램 및 활용 방안을 중심으로 분석하여 주거, 숙박, 문화·예술, 지역경제·창업, 복지환경 개선의 다섯 가지 범주로 분류하였다. 이는 쇠퇴 원도심의 도시 기능 회복을 목적으로 제안된 빈집 활용 방안의 기능적 특성과 지향점을 체계적으로 유형화하기 위한 것이다.

2) 공간 전략

제안서에 제시된 마스터플랜과 공간 배치, 기능 구성의 특성을 분석하여, 제안된 아이디어의 공간 전략을 거점형, 선형, 네트워크형, 점적형의 네 가지 유형으로 구분하였다. 거점형은 빈집에 핵심 기능을 집약하여 주변 지역으로 재생 효과를 확산시키는 방식이며, 선형은 가로나 보행 네트워크를 따라 기능을 연속적으로 배치하여 지역 간 연결성을 강화하는 전략이다. 네트워크형은 분산된 다수의 빈집을 유기적으로 연결해 상호 보완적인 기능을 수행하도록 구성한 방식이며, 점적형은 개별 건축물 단위에서 독립적인 개선을 도모하는 전략으로 정의하였다.

Table 2. Designated sites for competition

Site	Regional characteristics	Location
1. Urban Seodun-dong, Suwon	<ul style="list-style-type: none"> Mixed-use area with apartments, villas, detached houses, and shops Class 1~3 General Residential & Semi-Residential Zones 	
2. Urban Geumjeong-dong, Gunpo	<ul style="list-style-type: none"> Diverse structures ranging from detached houses to warehouses (between industrial- residential zone) Class 1~3 General Residential & Semi-Residential Zones 	
3. Urban-Rural Sinjang-dong, Pyeongtaek	<ul style="list-style-type: none"> Mixed area with detached/villas, villa complexes, and apartments Class 1 & 2 General Residential & General Commercial Zones 	
4. Non-Urban Yanggeun-ri, Yangpyeong	<ul style="list-style-type: none"> Location of Yangpyeong County Office Class 1 & 2 General Residential & General Commercial Zones 	

Table 3. Competition evaluation criteria

Criteria	Description	Score
Regionality (relevance)	Relevance to the theme	25 pts
Feasibility (completeness)	Concreteness of idea	25 pts
Usability	Ideas for actual implementation	25 pts
Creativity	Originality of contents	25 pts

Table 4. Characteristics-based derivation criteria

Criteria	Analysis aspect	Classification
Utilization types	Program and function	Residential, Accommodation, Cultural·Art, Economy·Startup, Welfare
Spatial strategy	Layout and spatial structure	Hub, Line, Network, Point
Detailed evaluation criteria	Indicator-based implementation strategy	Regionality, Feasibility, Usability, Creativity

3) 4대 평가지표 대응 세분화

공모전의 평가지표인 지역성, 실현가능성, 활용성, 창의성을 본 연구의 분석 지표 체계로 설정하였다. 각 입선작이 해당 지표를 충족하기 위해 적용한 구체적인 수단과 전략을 분석함으로써 공모작의 세부 전략을 도출하였다. 4장에서는 지표별 키워드를 코드화하여, 제안서의 특성을 비교·분석하고 유형화하였다.

4. 공모전 참가작 특성 분석

본 연구는 빈집 활용 공모전 입선작을 대상으로 활용 유형, 공간 전략, 평가항목별 세부 특성을 도출하고 이를 데이터화함으로써, 도시기능 회복을 위한 실효성 있는 빈집 활용 방안과 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

4.1. 활용 유형

입선작 28개를 분석한 결과, 빈집 활용 유형은 Table 5.와 같이 주거, 숙박, 문화·예술, 지역경제·창업, 복지환경 개선의 다섯 가지 공간 유형으로 도출되었다.

세부 비중을 살펴보면 지역경제·창업공간이 32.14%로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 복지환경 개선 공간(28.57%), 문화·예술공간(25%)이 그 뒤를 이었다. 반면 주거공간(10.71%)과 숙박공간(3.57%)은 상대적으로 낮은 비중을 보였다.

이는 부동산원이 관리하는 빈집 통합 플랫폼인 ‘빈집에’에서 발표된 빈집 정비 유형 가운데, 2026년 1월 기준 전체의 81.2%(1,450개 중 1,178개)가 주거공간으로 정비되고 있는 현황과 뚜렷한 대비를 이룬다.

공모작의 85.71%가 비주거용(경제, 복지, 문화·예술) 활용 방안을 제안함으로써, 기존 주거 중심의 빈집 정비 방식과는 차별화된 유형적 다양성을 보인 것으로 해석된다. 이러한 경향은 ‘도시기능 회

복’이라는 공모전의 주제가 제안 내용에 반영된 결과로 판단된다. 다만, 상위 입상작 8개는 특정 활용 유형에 편중되기보다는, 다섯 가지 유형 전반에 비교적 고르게 분포되는 경향을 보였다.

또한 공모 대상지의 지역적 기반과 환경 여건에 따른 활용 유형을 분석한 결과, 각 입지 여건에 따라 차별화된 계획 경향이 Table 6.과 같이 도출되었다.

우선, 도시지역(수원, 군포)을 대상으로 한 작품들은 유동 인구가 많고 인프라가 집중된 도시지역에서 도심 기능을 회복하기 위한 서비스 및 문화 중심의 제안이 주를 이뤘다. 수원은 ‘복지(5)’와 ‘지역경제·창업(3)’ 유형이 높은 비중을 차지하였다. 이는 원도심 노후화에 따른 주거 복지 수요에 대응함과 동시에, 풍부한 배후 수요를 기반으로 경제적 활력을 도모하려는 전략으로 풀이된다. 군포의 경우 전체 9개의 작품 중 5개(56%)가 ‘문화·예술’ 유형에 집중되었다. 이는 빈집을 커뮤니티 갤러리나 예술가 창작 공간 등 문화 거점으로 전환하여 지역 공동체 활성화를 꾀하려는 의도가 반영된 결과이다.

도농복합 및 비도시지역(평택, 양평)에서는 지역 특화 자산을 통한 자립 기반 마련과 외부 인구 유입에 초점을 맞춘 제안이 두드러졌다. 평택은 전체 6개 작품 중 4개가 ‘지역경제·창업’ 유형에 집중되었다. 이는 쇠퇴 원도심 내 빈집을 로컬 비즈니스 거점으로 활용함으로써, 지역 스스로 활력을 창출할 수 있는 경제적 자생력을 확보하려는 의도로 분석된다.

특히, 양평에서는 분석 대상 지역 중 유일하게 ‘숙박(1)’ 유형이 제안되었다. 이는 양근리 전통시장 등 지역이 보유한 고유 자산을 활용하고 지역의 정체성 및 브랜드 강화를 통해 외부 인구 유입을 유도하려는 차별화된 전략을 보여준다. 이러한 분석 결과는 공모작들이 단순히 빈집을 물리적인 노후 시설 정비에 그치지 않고, 각 지역의 기초적인 사회 기반과 고유한 환경 여건을 면밀히 분석하여 지역 맞춤형 최적화 모델을 제안하고 있음을 시사한다.

4.2. 공간 전략

공모작의 공간 전략은 Table 7.과 같이 거점형, 선형, 네트워크형, 점적형의 네 가지로 구분하였다.

거점형은 빈집을 대형건물이나 복합단지의 형태로 활용하여, 공간적으로 거점·중심지·센터의 역할을 수행하도록 계획한 전략이다. 선형은 가로를 중심으로 기능을 연속으로 배치하여, 길·스트리트·둘레길·산책로 등 선형 공간을 형성하는 전략으로 구분하였다.

네트워크형은 다수의 빈집을 유기적으로 연계하여 분산된 공간을 연결·시스템화함으로써 상호 보완적인 기능을 수행하도록 구성

Table 5. Utilization types

Type	Award	Ratio	Top-tier	Ratio
Residential	3	10.71	1	12.5
Accommodation	1	3.57	1	12.5
Cultural·Art	7	25.00	1	12.5
Economy·Startup	9	32.14	3	37.5
Welfare	8	28.57	2	25
Total	28	100	8	100

Table 6. Utilization types by region

Type	Suwon	Gunpo	Pyeongtaek	Yangpyeong
Residential	2	-	1	-
Accommodation	-	-	-	1
Cultural·Art	-	5	1	1
Economy·Startup	3	2	4	-
Welfare	5	2	-	1
Total	10	9	6	3

Table 7. Basis spatial strategy classification

Strategy	Classification	Physical form
Hub	Center, hub, concentration	Large-scale buildings, Complexes
Line	Path, street, trail, promenade	Continuous street-oriented
Network	Decentralization, connection, system	Organic integration of multiple buildings
Point	Single facility, individual building	Adaptive reuse and interior renovation

Table 8. Spatial strategies

Strategy	Award	Ratio	Top-tier	Ratio
Hub	9	32.14	1	12.5
Line	7	25.00	2	25
Network	5	17.86	4	50
Point	7	25.00	1	12.5
Total	28	100	8	100

한 전략이며, 점적형은 단일 빈집의 용도변경이나 리노베이션을 통해 단독 건물 중심의 개선을 도모하는 전략으로 구분하였다.

이러한 공간 전략은 분류 기준에 따라, 총 28개 공모작의 공간 전략 유형을 Table 8.과 같이 분석·도출하였다.

분석 결과, 전체 입선작은 거점형 32.14%(9개), 선형 25%(7개), 점적형 25%(7개), 네트워크형 17.86%(5개) 순으로 나타나 네 가지 공간전략 유형이 비교적 고르게 분포하는 것으로 확인되었다. 반면, 상위 8개의 우수작에서는 네트워크형 전략이 50%(4개)를 차지하며 가장 높은 비중을 보였다. 이는 다수의 빈집을 유기적으로 연계하고 시스템화하는 공간전략이 공모전의 취지와 상대적으로 높은 부합성을 지닌 것으로 평가되었음을 시사한다.

4.3. 평가항목별 세분화 특성

본 공모전의 평가지표는 지역성(주제연관성), 실현가능성(완성도), 활용성, 창의성의 네 가지 항목으로 구성되었으며, 이는 공모전 공고를 통해 사전에 제시되었다. 각 참가작은 평가 항목에 대응하는 내용을 다양한 방식으로 제시하고 있으며, 본 연구는 28개의 입선작을 대상으로 각 평가지표가 제안서에 반영된 양상을 분석하여, 그 결과를 Table 9.와 같이 도출하였다.

첫 번째 평가항목인 지역성은 공모작이 대상 지역의 특성과 맥락을 적절하게 반영하고 있는지를 평가하는 지표이다. 입선작을 분석한 결과, 지역성을 표출하는 방식은 세가지 유형으로 나타났다. 가장 많은 비중을 차지한 유형은 지역 현안 해결(RC-2) 방식으로, 총 14개 작품이 고령화, 인구감소, 도심공동화 등 지역 현안을 해결하고자 하는 접근을 제시한 것으로 나타났다. 다음으로는 문화·산업·역사 등 지역 자산 활용(RC-1) 방식이 11개로 분석되었으며, 지역 정체성 및 브랜드 강화(RC-3)로 지역의 이미지를 제고하려는 방식도 9개 작품에서 확인되었다.

두 번째 평가항목인 실현가능성은 제안된 아이디어가 실제 현장에 적용·실행될 수 있는지를 평가하는 지표이다. 분석 결과, 실현가능성을 확보하기 위한 방식은 세가지 유형으로 분류되었다. 가장 두드러진 유형은 운영 거버넌스 설정(FC-1) 방식으로, 총 13개의 입선작이 빈집 정비 이후의 운영 주체와 협력 체계를 명확하게 제시함으로써 실현가능성을 확보하고자 하였다. 다음으로는 빈집활용의 단계별 로드맵 및 홍보전략 제시(FC-3) 방식이 12개로 나타났다. 반면 구조보강 및 리모델링 공법 등 기술적·법적 타당성 검토(FC-2)를 중심으로 한 제안은 4개에 그쳐 가장 낮은 비중을 보였다. 이는 아이디어 공모전의 특성상 기술적 세부 사항보다는 정책적·운영적 전략에 상대적으로 집중된 결과로 해석된다.

Table 9. Characteristics of detailed criteria

Criteria	Code	Method	No.
Regionality (RC)	RC-1	Utilization of regional assets (culture, industry, history)	11
	RC-2	Solving local issues (aging society, urban hollowing)	14
	RC-3	Strengthening regional identity and branding	9
Feasibility (FC)	FC-1	Operational governance (entities, collaboration systems)	13
	FC-2	Technical and legal feasibility (construction methods / safety)	4
	FC-3	Phased roadmap and promotion strategy	12
Usability (UC)	UC-1	Inclusivity of beneficiaries (Intergenerational Integration)	16
	UC-2	Efficiency of spatial operation (time & function)	4
	UC-3	Economic viability and capitalization (revenue model)	10
Creativity (CC)	CC-1	Spatial connection and network strategy	11
	CC-2	Technological convergence (smart, IT, eco-friendly, etc.)	4
	CC-3	Original content and programs	15

*applied to multiple criteria

세 번째 평가항목인 활용성은 제안된 아이디어가 누구에게, 어떤 방식으로 유용하게 활용될 수 있는지를 평가한다. 분석 결과, 활용성을 표출하는 방식은 세 가지 유형으로 도출되었다. 가장 높은 비중을 차지하는 유형은 수혜대상의 포용성(UC-1)으로, 총 16개의 입선작이 세대 통합 등을 고려하여 빈집의 수혜대상을 명확하게 설정한 것으로 나타났다. 다음으로는 수익모델을 통한 경제적 자산화(UC-3)를 제안한 작품이 10개로 분석되었다. 반면, 시간적·기능적 활용을 통한 공간 운영 효율성 제고(UC-2) 방식은 4개에 그쳐 상대적으로 낮은 비중을 보였다.

네 번째 평가항목인 창의성은 제안된 아이디어가 기존 방식에서 벗어나 얼마나 새로운 접근과 혁신성을 제시하고 있는지를 평가하는 지표이다. 분석 결과, 창의성을 구현하는 방식 역시 세 가지 유형으로 분류되었다. 가장 높은 비중을 차지하는 방식은 독창적 콘텐츠 및 프로그램(CC-3)을 활용한 방식으로, 총 15개의 작품이 이를 통해 기존 빈집 활용 방식과의 차별화를 시도하였다. 다음으로는 공간 간 연결 및 네트워크 전략(CC-1)을 통해 공간적 시너지를 창출하고자 한 방식이 11개로 나타났다, 반면, 스마트 기술이나 친환경 공법 등을 활용한 기술 융복합(CC-2) 방식은 4개에 그쳐 가장 낮은 비중을 보였다. 이는 빈집 활용에 있어 기술적 요소보다는 공간 경험과 운영 콘텐츠의 독창성에 보다 큰 비중을 두어졌음을 시사한다.

5. 결론

본 연구는 2024년 「최퇴 원도심 회복방안 공모전」 수상작 28개를 대상으로 빈집 활용의 유형과 전략을 분석하였으며, 이를 통해 도출

된 주요 시사점과 정책적 제언을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 기존의 주거 중심 정비 방식에서 벗어나 ‘도시 기능 재생’으로의 패러다임 전환을 적극적으로 검토할 필요가 있다. 분석 결과, 공모작의 85.7%가 경제, 복지, 문화 등 비주거용 활용 방안을 제안하였으며 이는 기존 정비 사업의 81.2%가 주거용에 치중된 현황과 대비되는 지점이다. 이는 빈집을 단순한 물리적 주거 공간을 넘어 지역 활성화를 위한 ‘거점형 공간 자원’으로 인식하고 있음을 시사하며, 향후 정책 수립 시 비주거 복합 활용 모델에 대한 용도변경이나 인센티브 지원 방안이 다각도로 모색되어야 할 것이다.

둘째, 점(Point) 단위의 개별 정비를 보완할 수 있는 ‘네트워크형 연계 체계’ 구축이 요구된다. 상위 우수작의 50%가 다수의 빈집을 유기적으로 연결하는 네트워크형 전략을 취하고 있다는 사실은 향후 빈집 정비의 방향성을 제시한다. 정책 당국은 개별 빈집 단위의 지원 방식에서 나아가, 일정 구역 내 빈집들을 하나의 ‘분산형 클러스터’로 묶어 통합 관리하는 구역 단위 정비 모델 도입에 대한 심도 있는 논의가 필요할 것으로 보인다.

셋째, 빈집 활용의 지속 가능성을 담보하는 ‘운영 거버넌스 및 수익 모델’ 설계를 병행해야 한다. 실현가능성 분석에서 운영 거버넌스(FC-1) 전략이 높게 도출된 것은 정비 이후의 체계적인 관리가 사업 성패의 핵심임을 의미한다. 따라서 사업 초기 단계부터 지역 커뮤니티나 사회적 기업이 참여하는 민관협력(PPP) 기반의 운영관리 시스템 구축을 고려해야 하며, 특히 수익모델(UC-3)과 수혜대상의 포용성(UC-1)을 결합하여 수익이 지역 사회로 환원되는 선순환 구조 마련에 주목할 필요가 있다.

넷째, 이원화된 빈집 관리 체계의 통합적 운영과 법 제도적 유연성 확보에 대한 검토가 요구된다. 본 공모전의 대상지가 도시, 도농 복합, 비도시지역을 모두 포괄하고 있었다는 점을 상기할 때, 현재 도시와 농어촌으로 분절된 법적 이원화 체계는 광역적 차원의 효율적인 대응을 제한하는 요소로 작용할 가능성이 있다. 따라서 다양한 지역적 맥락을 유연하게 포용할 수 있도록 관련 법률 및 제도의 정비와 통합적 관리 기구의 마련에 대한 정책적 논의가 향후 더욱 심화되어야 할 것으로 보인다.

본 연구는 빈집 활용의 다각적 방향성을 체계적으로 유형화함으로써, 향후 도시 재생 전략 및 빈집 정책 수립을 위한 기초 자료를 제공했다는 점에서 의미를 가진다. 다만 분석 대상이 단일 공모전 수상작 28개로 한정되어 있어 연구 결과의 일반화에는 일정한 한계가 있으며, 질적 내용분석 기반 연구 특성상 연구자 해석이 일부 개입될 가능성이 존재한다. 또한, 기술적·경제적 타당성에 대한 정량적 검토까지는 충분히 다루지 못하였다. 향후 연구에서는 다양한 지역 사례와 실증 자료를 포함한 비교 분석을 통해, 빈집 활용 정책의 효과성과 지속 가능성을 보다 종합적으로 검증할 필요가 있다.

References

[1] 조예진, 양은지, 김개천, 1·2인 주거공간을 위한 도심형 소형주택 공간구성에 관한 연구: 국내·일본 협소주택 사례를 중심으로, 기초조형학연구, 제20권 제6호, 2019, pp.489-504. // (Y.J. Jo, E.J. Yang, K.C. Kim, A Study on the Spatial Composition of Urban Small-Housing for 1·2 People Household: Focused on domestic and Japanese narrow housing cases, Journal of Basic Design & Art, 20(6),

2019, pp.489-504.)

[2] 관계부처합동, 인구감소·지방소멸 가속화에 따른 빈집 문제 대응을 위한 범정부 빈집 관리 종합계획, 2025.5. // (Joint Initiative by Relevant Ministries, Comprehensive whole-of-government plan for managing vacant homes amid population decline and accelerating regional depopulation, 2025.5.)

[3] 황선훈, 인구감소에 따른 빈집의 법적 문제와 지방자치단체의 역할, 지방자치법연구 제24권 제4호, 2024 pp.71-114. // (S.H. Hwang, Legal issues of vacant houses due to population decline and the role of local governments, Local Government Law Journal, 24(4), 2024, pp.71-114.)

[4] 배민철 외 4인, 도시규모별 빈집 관리 및 제도 개선 방안 연구, 지역연구 제41권 제1호, 2025, pp.71-114. // (M.C. Bae et al., A study on vacant house management and institutional improvement strategies by city size, Journal of the Korean Regional Science Association, 41(1), 2025, pp.3-14.)

[5] 유기현, 빈집 정비 및 활용을 통한 지역사회 활성화 연구: 경남을 중심으로, 도시행정학보, 제38권 제1호, 2025, pp.99-119. // (K.H. Ryu, A study on community activation through empty house improvement and utilization: Focusing on Gyeongnam province, Journal of the Korean Urban Management Association, 38(1), 2025, pp.99-119.)

[6] 석호영, 농촌 지역 빈집 활용을 위한 법 제도 현황 및 개선 방안 연구, 토지공법연구, 제107권, 2024, pp.329-352. // (H.Y. Seok, A study on the improvement of legal system for the utilization of vacant houses in rural areas, Public Land Law Review, 107, 2024, pp.329-352.)

[7] 김영주, 김미정, 인구감소 지역의 빈집활용을 통한 위케이션 활성화 방안: 다자요기업 사례들을 중심으로, 한국실내디자인학회논문집 제33권 제3호, 2024, pp.92-102. // (Y.J. Kim, M.J. Kim, Revitalizing workcation by utilizing empty houses in areas with declining population: Focused on the cases by the DAZAYO company, Journal of the Korean Institute of Interior Design, 33(3), 2024, pp.92-102.)

[8] 채지혜, 오민택, 김성달, 해외 텍스타일디자인 관련 분야 공모전과 수상작 분석에 관한 연구, 기초조형학연구, 제26권 제2호, 2025, pp.653-670. // (J.H. Chae, M.T. Oh, S.D. Kim, A study on the analysis of global textile design-related competitions and award-winning works in the textile design field, Journal of Basic Design & Art, 26(2), 2025, pp.653-670.)

[9] 박은형, 최아영, 이상희, 장소성의 관점에서 본 도시공공디자인으로서의 파빌리온: 상상블루파빌리온 공모전 사례 분석, 한국생활환경학회지, 제32권 제2호, 2025, pp.143-153. // (E.H. Park, A.Y. Choi, S.H. Lee, Pavilion as urban public design from the perspective of placeness: A Case study of the Sangsang Blue Pavilion competition, The Korean Society of Living Environmental System, 32(2), 2025, pp.143-153.)

[10] 이은선, 브릿G 로맨스릴러 공모전(2018~2024)의 본심평 분석 및 장르 개념 검토, 어문론집, 제101권, 2025, pp.331-356. // (E.S. Lee, Analysis of the final evaluation and genre concept of the BritG Romance Thriller Contest (2018-2024), The Journal of Lang. & Lit., 101, 2025, pp.331-356.)

[11] 왕닝, 박소형, 청주국제공예공모전에 나타난 한국 현대 생활 도예의특성연구, 조형디자인연구, 제27권 제4호, 2024, pp.101-124 // (N. Wang, S.H. Park, A characterization of Korean contemporary living ceramics at the Cheongju International Craft Competition, The Journal of the Korea Society of Art&Design, 27(4), 2024, pp.101-124.)