

2022 아르코 공공예술사업

공공예술을 통한 지역정체성 확립
강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구

2022. 12

강북문화재단

최 종 보 고 서

2022년 아르코 공공예술 사업(연구지원형) 일환으로 진행된
「공공예술을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구」는
2022년 6월부터 12월까지 약 6개월간의 연구기간을 거쳤으며,
최종보고서를 다음과 같이 제작하였습니다.

2022. 12.

- 책임연구원 도시재생활동가 협동조합 티움 정혜영 소장
- 공동연구원 극단진동 최소진 대표
도시재생활동가 협동조합 티움 임완주 연구원
- 도움주신분들 강북구청 건축과, 나우예술심리연구소, 허브36.5, 극단진동
- 기획 강북문화재단 문화사업팀

이 보고서에 수록된 조사결과물을 인용할 때에는 반드시 출처를 밝혀주시기 바랍니다.



강북문화재단
Gangbuk Cultural Foundation



한국문화예술위원회

1 연구의 개요

1.1 연구의 개요	5
1.2 연구 주요 내용	6
1.3 연구 프로세스	7
1.4 연구 추진경과	8

2 선행연구

2.1 빈집에 관한 문헌조사	10
2.2 법·제도 현황	13
2.3 강북구 문화자원연구	19
2.4 빈집활용 문화예술공간 조성·운영사례	17

3 대상지 현황

3.1 강북구 일반현황	28
3.2 강북구 상위계획	35
3.3 강북구 문화예술 관련 현황	41

4 강북구 빈집현황조사

4.1 강북구 빈집현황	52
4.2 문화예술공간 활용 가능 빈집 검토	44

5 강북구 문화예술인 의견수렴

5.1 강북구 문화예술인 설문조사	47
5.2 강북구 문화예술인 FGI	8
5.3 강북구 문화예술인 워크숍	8

6 결론 및 제언

01 연구의 개요

1. 연구의 개요	05
2. 연구 주요 내용	06
3. 연구 프로세스	07
4. 연구 추진경과	08



1 | 연구의 개요

1.1 배경 및 목적

- 강북구는 서울시 25개 자치구 중 3번째로 많은 빈집 존재
 - 2019년 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』에 의거하여 실시한 서울시 빈집실태조사 결과 강북구 내 빈집은 51개소로 파악

구분	추정사용량
전기사용량	• 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10kwh 이하인 상태로 지속되는 경우 • 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우 • 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 12kwh 이하인 경우 • 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우
상수도사용량	• 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우 • 매월 사용량이 최근 12월 이상 동일하게 지속되는 경우
기타에너지	위에 준하는 경우

[빈집 추정기준, 빈집정비사업에 관한 업무지침(국토부 고시 제2018-103호)]

- 18'~19'년 진행한 강북문화자원 연구에서 지역 주민들의 문화적 욕구 충족의 한계와 및 예술인 활동 공간 확보의 어려움 도출
- 강북구 내 활동하고 있는 예술인 및 지역활동가 의견수렴 결과 방치된 빈집 활용에 대한 니즈가 있는 것으로 파악
- 빈집 예술공간을 설립하기에 앞서 실현가능성을 진단하고 공간의 방향성 확보를 위한 연구 필요

1.2 연구의 범위

시간적 범위	공간적 범위	내용적 범위
• 2022년 07월~12월 (6개월 간)	• 강북구 내 빈집(51개소)	• 강북구 내 빈집현황 조사 • 빈집 활용 예술공간 조성 사례조사 • 빈집 예술공간에 대한 필요성 제시 • 발전방안 제시 등

1.3 연구 추진일정

세부 추진내용	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월
문헌 및 사례조사						
대상지 현황조사						
예술인 및 주민 수요조사						
빈집현황조사						
보고서 작성						



2 | 연구 주요 내용



빈집 예술공간 설립에 대한 발전방안 마련

타 지역 사례, 지역 니즈, 빈집 형환 등을 종합하여
필요성 및 발전방안 제시



지역별 여건과
특성을 고려한
결과 도출



과정상의 이슈와
문제점 발굴 및 공론화



실현을 위한
컨설팅, 워크숍 진행



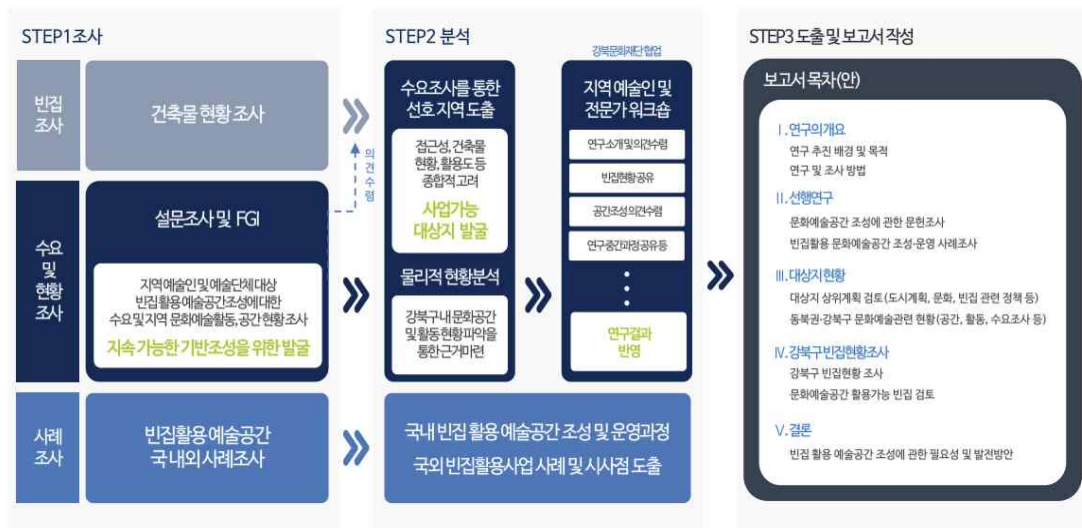
예술인들이
지속적으로 논의할
수 있는 기반 마련



3 | 연구 프로세스

3.1 추진 프로세스

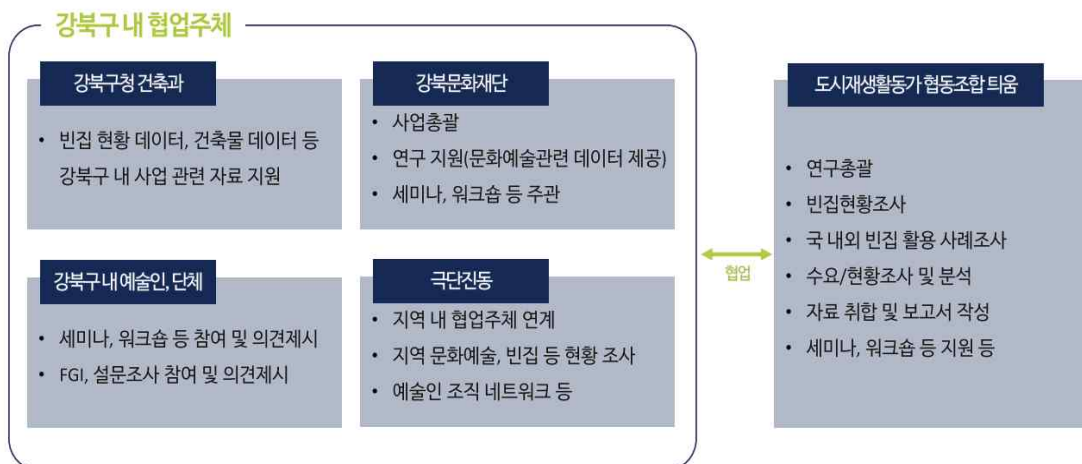
- 지역 내 예술인 및 예술단체와의 논의를 통한 연구 진행 및 결과 도출
- 지역 예술인(전문가) 협업을 통한 지역 맞춤형 연구 추진
- 연구과정에서 도출된 결과물을 간담회, 워크숍 등을 통해 지역 이해관계자와 공유 및 논의



[연구 추진 프로세스]

3.2 협업 체계

- 연구진은 강북문화재단 주관으로 외부전문가 '티움'가 지역 내 전문가 '극단진동'으로 구성
- 현장밀착형 연구를 위해 행정, 전문가, 지역주체가 함께 연구 진행과정에 참여
- 문화예술과 도시재생적 관점이 결합한 복합적 연구 추진



[연구 협업 체계]



4 | 연구 추진경과

구분	내용
2022. 07	- 지역 예술인 및 단체 대상 설문조사 구성 - 강북구 빈집 및 문화예술관련 자료 수집 - 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 세미나(1회차)
2022. 08	- 강북구 빈집 건축물 현황 기초조사(51개소) - 지역 예술인 및 단체 대상 설문조사 시행 - 빈집 활용사례 리스트 업
2022. 09	- 강북구 빈집 건축물 현황조사 검토(강북구청 건축과) - 강북구 빈집 건축물 현장조사 데이터 구성 - 지역 예술인 및 단체 대상 시범 FGI 운영
2022. 10	- 강북구 빈집 건축물 현장조사 - 지역 예술인 및 단체 대상 설문조사 결과 분석 - 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 세미나(2회차)
2022. 11	- 강북구 관련 상위계획 검토 - 빈집활용에 관한 법·제도 검토 - 연구보고서 작성 - 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 세미나(3회차)
2022.12	- 결과보고서 마무리 - 연구 결과공유회



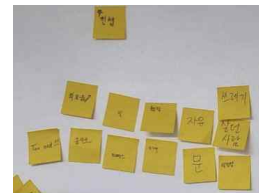
[관계자 워크숍]



[관계자 워크숍]



[관계자 워크숍]



[관계자 워크숍]



[관계자 워크숍]



[관계자 워크숍]



[빈집조사]



[빈집조사]

02 선행연구

1. 빈집에 관한 문헌조사	10
2. 법·제도 현황	13
3. 강북구 문화자원연구	20
4. 빈집활용 문화예술공간 조성·운영사례	21



1 | 빈집에 관한 문헌조사

1.1 빈집발생 영향 요인¹⁾

- 공공기관 이전 및 신시가지 개발로 인한 구도심 공동화
- 지역산업 쇠퇴로 인한 상권쇠퇴 및 이주인구 증가로 인한 빈집 발생
- 주거지 노후화, 정비구역 지정 등

구분	내 용
kim et, al (2016)	• 빈집의 가치는 주거의 효용에 의해 결정 • 토지이용혼합도, 주거지 집중도, 공시지가, 초등학교와의 거리, 간선도로와의 거리, 표고, 경사 등
Han and Sohn (2017)	• 주거 효용은 주거 입지 영향 요인에 의해 영향을 받게 된다
Hilier(2003)	• 가구특성, 주택특성, 근린특성, 교통특성, 자연특성 등 다양한 주거 입지 영향 요인 중에서 부동산 재산 가치
Kwon(2003)	• 부동산 투자 가치
Aalbers(2006)	• 건축 경과년수가 오래 될수록 부동산 재산 가치 감소로 주거효용이 떨어져 빈집이 될 가능성 상승
Clark(1997)	• 노후화된 주택은 유지관리 비용이 많이 소요
Uemura and Uto(2010)	• 신규주택 미분양과 같이 주택 공급이 주택 수요보다 많을 경우, 이러한 잉여주택이 장기간 빈집으로 방치될 가능성이 높음
김경혜 외(2018)	• 재개발·재건축 사업 지연 또는 무산에 따른 빈집 발생

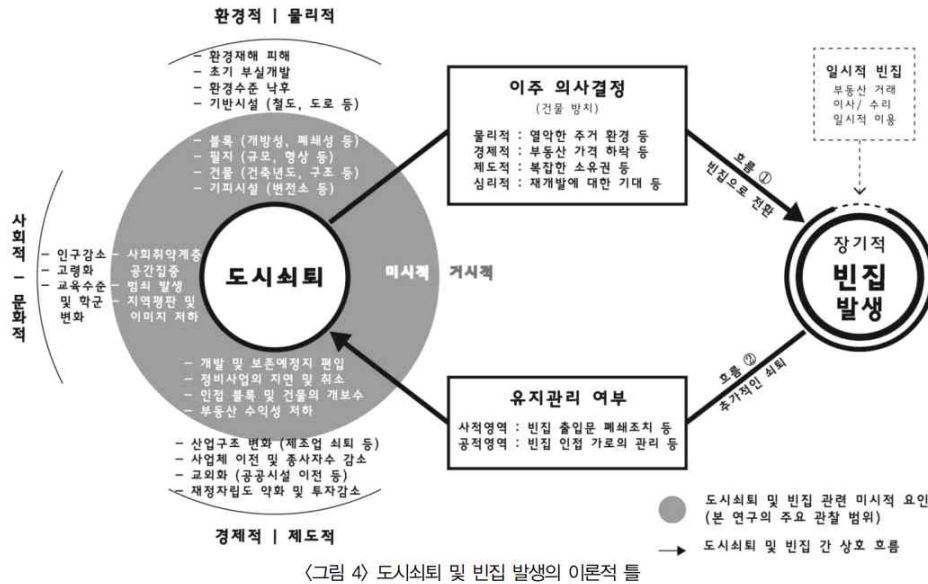
1.2 도시 내 빈집의 특성과 발생 매커니즘²⁾

- 도시쇠퇴로 인한 물리적 변화 중 가장 두드러지는 것은 빈집의 발생
- 최근 정체 및 쇠퇴를 겪고 있는 전국의 도시에서 빈집의 수가 빠르게 증가함에 따라, 빈집 발생은 하나의 도시현상으로 대두
- 빈집은 장기적으로 방치될 경우, 주거환경 악화, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가, 집값 하락, 행정비용 가중 등 복합적 도시문제 야기

1) 지리가중라소 모형을 활용한 서울시 빈집 발생 영향요인 탐색 연구, 김경혜 외 2인(2018)를 재정리 하였음

2) 전영미 외(2016)구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구, 한국도시설계학회지 제17권 제1호를 재정리 하였음

- 임정아 외(2008)은 청주시 구도심 내 빈집은 1969년 이전 건설된 1층 규모의 목조, 시멘트 기와지붕, 주거전용의 주택용도 건축물의 특성을 지님
- 도시쇠퇴와 빈집 사이에는 상호 흐름을 유발하는 중간 단계 존재(거주자의 의사결정 과정)
- 빈집의 유지관리 여부는 추가적인 도시쇠퇴의 진행 발생가능성에 있어 중요한 요소



(그림 4) 도시쇠퇴 및 빈집 발생의 이론적 틀

[도시쇠퇴 및 빈집 발생의 이론적 틀]

1.3 마을재생 위한 서울시 빈집의 실태 및 관리방안³⁾

- 서울시 빈집의 특성
 - 2016년 빈집 9.5만호 기준, 자치구별로 강남구(1.4만호)에 가장 많이 분포하고 강서구(0.8만호), 송파구(0.6만호) 등에도 높은 비율을 보이나, 정비사업 등으로 인한 일시적 빈집으로 해석
 - 30년 이상 경과한 단독·다세대 빈집은 약 1.1만호로 주로 강북지역에 위치(아현동, 염리동, 응암 1동 등 서북권 비율 높음)
 - 1년 이상 비어있는 빈집 중 아파트가 5,300호로 가장 많으며, 단독·다세대를 합한 규모는 2,300여 호이나 서울의 경우 1년 이상 장기간 비어있는 경향은 점차 감소하고 있는 추세
- 서울시 빈집조사의 한계
 - 주택총조사, 전기, 상수도 사용량 자료를 활용한 빈집 조사 방법은 빈집 특례법에서 정의하고 있는 '빈집'의 현황을 파악하기 어려움
 - 통계청의 주택총조사에 미입주가 포함되고 폐가는 제외되기 때문에 개별 필지별 빈집 확인이 어려우며 LX공사의 전기 및 상수도 사용량 자료의 경우 빈집 발생원인 파악이 어려움

3) 장남종 외, 마을재생을 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안, 서울연구원(2018)

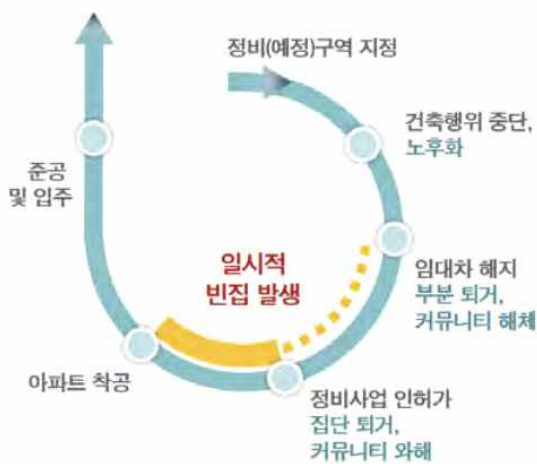
○ 서울시 빈집 발생원인

- 거래, 이사, 미분양, 미입주 등이 빈집 발생사유의 70%로 높은 비중
- 관리·활용이 필요한 빈집은 8,700호 미만으로 재건축 등을 위한 철거 대상 주택도 포함된 수로 실제 관리·활용을 위해 정책적으로 대응이 필요한 빈집은 더 적은 규모일 것으로 예상
- 폐가 또는 기타사유로 발생한 빈집 중 단독·다세대 주택은 3,200여 호 규모

○ 서울과 지방의 빈집 차이점

구분	서울	지방
발생 원인	• 뉴타운, 재개발 정책과 연관 • 구역 내 부분적으로 빈집이 발생한 시점에 정비사업 구역해제로 인해 빈집 발생 장기화 및 확대	• 원도심 쇠퇴, 고령화, 노후화 등으로 인해 발생 • 고령 소유주의 이주 또는 사망 • 쇠퇴지역 건축물의 노후 또는 파손 • 신도시 개발에 따른 원도심 공동화 등
발생 특성	• 정비사업 해제지역을 중심으로 단기간에 발생 • 공간적으로 집약	• 지역의 사회경제적 쇠퇴에 의해 빈집이 장기간에 걸쳐 산발적으로 발생
가치	• 사용가치는 하락하나 교환가치는 일정수준 유지	• 사용가치 및 교환가치 동시 하락

1. (기존) 정비사업 추진 시



※ 해제구역의 60%는 정비구역지정 단계에서 사업 중단
 ※ 인허가 단계 이후, 빈집이 집단적으로 발생하는 경향

2. 정비구역 해제 시



- 공가(空家)의 폐가(廢家)화
- 커뮤니티 해체 가속
- 주거환경 악화, 우범지대로 전락

[정비구역 해체에 따른 빈집 발생 과정]

2 | 법·제도 현황

2.1 중앙정부 빈집관련 법·제도

- 2016년, ‘건축법’ 제81조의2(빈집정비)를 신설하여 1년 이상 사용되지 않거나 거주하지 않는 건축물에 대해서 건축위원회 심의를 통해 조치를 취할 수 있도록 법적근거 마련
 - 2017년 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’ 제정으로 인해 2019년 4월 해당 조항 삭제

[건축법 제 81조의 2(빈집정비)]

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

※ ‘빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법’으로 통합되어 해당 조항 삭제

- 2017년 2월, ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’ 제정
 - 빈집정비계획, 빈집정비사업, 정보시스템 구축방안 등 규정

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 주요내용]

- ☐ 제1조(목적)
 - 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위함
- ☐ 제2조(정의)
 - ‘빈집’이란 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
 1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택
 3. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택
 4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.
 5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택
 - ‘빈집정비사업’이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
- ☐ 제4조(빈집 정비계획의 수립)
 - 시장·군수 등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 주요내용, 2022.02.03.일부개정]

□ 제5조(빈집등 실태조사)

- 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “**실태조사**”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

□ 제9조(빈집정비사업의 시행방법)

- 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

□ 제10조(빈집정비사업의 시행자)

- 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.
- 시장·군수등은 빈집정비사업(제11조제2항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우는 제외한다)을 시행하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 해당 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 제13조에 따른 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하고, 공고한 날부터 30일이 지난 날까지 해당 빈집 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)
3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)
5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인

□ 제11조의2(빈집의 매입)

- 시·도지사나 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설 또는 임대주택 등으로 활용할 수 있으며, 이 경우 빈집밀집구역에 있는 빈집을 우선하여 매입할 수 있다.

□ 제11조의4(빈집의 수용 또는 사용)

- 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 공공의 필요에 따라 다음 각 호에 따른 빈집정비사업을 시행하는 경우 사업시행구역 내에 있는 빈집에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.
- 1. 다만, 주택, 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 활용하는 경우로 한정한다.

2.2 서울시 빈집관련 법·제도

- 서울시는 2015년 ‘빈집 활용 및 관리에 관한 조례’를 신설
 - 안전사고, 우범화, 주거환경 악화 등의 문제에 대응하고 빈집을 효율적으로 관리
 - 2018년 ‘서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례’신설로 인해 통합 및 일부 내용 변경

[2015, 서울시 ‘빈집 활용 및 관리에 관한 조례’안 주요내용]

- ☐ 제1조(목적)
 - 서울시의 빈집을 효율적으로 활용 및 관리에 필요한 사항 규정
- ☐ 제2조(정의)
 - ‘빈집’이란 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 **6개월 이상** 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
 - ‘시행자’란 「주택법」, 「임대주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등의 규정에 따라 **주거관련 사업을 시행하는 「민법」 제32조에 따른 비영리법인**, 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 허가된 **공익법인**, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립된 **협동조합**, 「사회적기업 육성법」 제8조에 따라 인증된 **사회적기업** 등을 말한다.
 - ‘빈집정비사업’이란 빈집을 **개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용**하기 위한 사업을 말한다.
- ☐ 제3조(기본이념)
 - 빈집의 활용 및 관리는 지방자치단체, 사업자, 시민, 지역시민단체 및 관련 협회 등의 **상호 협력**을 바탕으로 추진한다.
 - 빈집의 활용 및 관리는 기존 건축물의 보존 및 활용 촉진이라는 관점에서 추진한다.
- ☐ 제5조(활용 및 관리 대상빈집)
 - 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈집을 활용 및 관리한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 중 해제된 구역의 빈집
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 구역의 빈집
 3. 제1호 및 제2호 이외의 일반지역의 빈집
- ☐ 제6조(빈집 활용 및 관리 계획의 수립·시행)
 - 시장은 빈집의 활용 및 관리를 위한 계획을 수립·시행하여야 한다.
- ☐ 제7조(실태조사)
 - 시장은 제6조에 따른 계획을 효율적으로 수립·시행하기 위하여 빈집 현황 및 실태조사를 실시할 수 있다.
- ☐ 제9조(대상빈집 정비)
 - 대상빈집은 노인, 장애인, 한부모가족, 대학생 및 청년근로자, 육아공동체 전용주택 등 다양한 수요자에 대하여 맞춤형으로 정비한다.
- ☐ 제14조(협력체계 구축)
 - 시장은 빈집 활용 및 관리를 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 경우에는 **자치구, 관련 시민단체, 협회 및 조합 등의 유관기관과 협력체계를** 구축할 수 있다.
- ☐ 제17조(사무의 위임 및 위탁)
 - 시장은 빈집 활용 및 관리를 위하여 이 조례에서 정하는 시장의 권한에 속하는 사무의 일부를 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에서 정하는 바에 따라 **법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게** 위탁할 수 있다.

○ 2018년 12월 ‘서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례’신설

[서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 주요내용 2022.10.17.일부개정]

□ 제1조(목적)

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

□ 제5조(빈집정비계획의 수립)

- 구청장은 법 제4조제1항에 따라 빈집을 효율적으로 관리 또는 활용하기 위하여 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 수립·시행할 수 있다.

□ 제6조(빈집정비계획의 수립내용)

- 영 제4조제1항제4호에서 "그 밖에 시장·군수 등이 빈집정비사업의 추진에 필요하다고 인정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제9조제4호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설 등의 설치에 관한 계획
2. 법 제49조에 따른 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 건설·공급 등에 관한 계획
3. 빈집의 안전조치 등 관리방안 및 관리주체
4. 빈집정비사업의 효율적 시행과 지원을 위한 유관기관과의 협력체계
5. 빈집 소유자, 사회적기업 등에 대한 빈집정비사업의 기술지원 및 정보제공

□ 제9조(빈집의 활용방법)

- 시장 또는 구청장은 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 다음 각 호의 방법으로 활용할 수 있다.

1. 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택
2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설
3. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
4. 제1호부터 제3호까지 유사한 경우로서 그 밖에 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 시설

□ 제10조(빈집정비 시행자)

- 시장, 구청장 또는 빈집의 소유자는 제9조에 따른 빈집의 활용을 직접 시행하거나 법 제10조제1항 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

□ 제20조(사업비 지원)

- 시장은 제9조에 따라 빈집활용을 하는 경우 제45조 또는 제46조에도 불구하고 제10조에 따라 선정된 시행자에게 다음 각 호에 따른 사업비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 용자 또는 보조할 수 있다.

1. 빈집 임차 또는 매입비용
2. 빈집 정비비용
3. 빈집에 대한 관리비용
4. 빈집 입주자의 임대보증금 및 임대료
5. 제1호부터 제4호까지 유사한 경우로서 시장이 필요하다고 인정하는 비용

- 시장은 용자 또는 보조 시 기금의 설치목적에 부합하는 경우 다음 각 호에 따른 기금을 사용할 수 있다.

1. 「서울특별시 사회투자기금의 설치 및 운용에 관한 조례」에 따른 사회투자기금
2. 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」에 따른 도시재생기금
3. 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」에 따른 도시·주거환경정비사업계정
4. 「서울특별시 사회복지기금 조례」에 따른 사회복지기금

2.3 강북구 빈집관련 법·제도

- 2011년 이후 서울시 내 10개 자치구에서 빈집 관련 조례 시행 중이며 강북구는 2017년 ‘서울특별시 강북구 빈집 정비 조례’를 제정
 - 노원구(2011) ‘정비사업구역 빈집관리 조례’를 시작으로 관악구(2014), 동대문구(2016), 강북구(2017) ‘빈집 정비 조례’, 서대문구(2018) ‘빈집 정비 및 활용에 관한 조례, 구로구(2019) ‘빈집 정비 지원 조례’, 동작구(2019), 성북구(2019), 도봉구(2021), 성동구(2022) ‘빈집 정비 및 활용에 관한 조례’

[서울특별시 강북구 빈집 정비 조례, 2017.06.30.제정]

□ 제1조(목적)

- 이 조례는 「건축법」에 따라 범죄, 붕괴, 화재 발생 등 안전사고의 우려가 있는 빈집의 정비 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 주민이 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거환경 조성에 이바지함을 목적으로 한다.

□ 제2조(정의)

- “빈집”이란 「건축법」 제81조의2에 따라 서울특별시 강북구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 더 이상 사용하지 않는 주택이나 건축물을 말한다.
- “빈집 정비”란 공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 해칠 우려가 있는 빈집을 철거, 개축, 수리 또는 리모델링 등 필요한 조치를 하는 것을 말한다.

□ 제6조(지원대상)

- 청장은 정비사업구역이 아닌 지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 빈집 정비 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집
2. 빈집철거 후 3년 이상 공공용지(공용 주차장, 쉼터, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간 등을 말한다)로 재공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집
3. 빈집을 주거 등의 용도로 활용할 수 있도록 수리 또는 리모델링하여 주변지역 시세의 반값에 최초 임대계약일부터 3년 이상 임대하기로 소유자가 동의한 빈집
4. 그 밖에 빈집 정비 지원을 위하여 구청장이 필요하다고 인정하는 경우

□ 제8조(빈집 활용 방법 등)

- 구청장은 소유자의 신청을 받아 빈집을 주거, 협동조합, 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업의 사무소 등 다양한 수요자가 입주이용할 수 있는 용도로 활용하기 위하여 수리 또는 리모델링할 수 있다.
- 구청장은 제1항에 따라 수리 또는 리모델링한 빈집에 대하여 입주자를 모집할 경우 공개모집으로 선정하여야 한다.
- 구청장은 제1항에 따라 주거의 용도로 수리 또는 리모델링한 빈집은 대학생, 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인, 65세 이상인 사람, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층에 속하는 사람 등이 우선 입주하게 할 수 있다.
- 제2항에 따른 입주자 선정을 위한 세부 요건은 구청장이 따로 정한다.

2.4 시·도별 빈집조례 주요내용 비교

- 서울시의 경우 전국 시·도 빈집 조례 중 가장 많은 사항을 세부적으로 규정
- 빈집정비사업과 소규모 정비사업에서 공동이용시설을 설치할 경우 대다수의 시·도에서 용적률완화, 공동이용시설 사용료 감면 또는 면제, 건축규제 완화를 지원
- 그 외, 경기도 조례에서는 빈집활용 자문위원회를 설치하여 빈집활용 사업에 대한 내용을 결정할 수 있으며 외부 전문가로 도시계획, 도시재생, 건축, 문화예술, 주거복지 등 다양한 분야의 민간전문가를 위원회로 구성할 수 있도록 명시

구분	내용				
서울시	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	정비기반시설 및 공동이용시설 설치, 임대주택 건설 및 공급, 관리방안 및 주체, 유관기관 협력체계 등	임대주택, 도서관 마을화관, 주민운동시설주차장마일 텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등	직접시행, 법 제10조 제1항에 해당하는 자 지정 또는 공동시행	임차 또는 매입비용, 정비비용, 관리비용, 입주자의 보증금 및 임대료, 용자지원	사용료 감면 또는 면제, 마을공동체 지원경비 및 운영사무에 대한 감독, 건축규제 완화
경기도	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	(별도내용 없음) 단, 빈집활용 자문위원회를 설치할 수 있음	임대주택, 도서관 마을화관, 주민운동시설주차장마일 텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등	(별도내용 없음)	빈집 개량비용, 안전조치 비용, 실태조사 비용, 정비계획비용, 빈집정비사업 비용	빈집활용자문위원회 설치, 공동이용시설 설치 시 사용료 면제 및 용적률 완화
인천광역시	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	공동이용시설 설치 시 사용료 면제
강원도	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	정비방향 및 시행방법, 실태조사 방법 및 지원기준, 빈집 철거·정비·관리, 예산지원대상 및 범위	임대주택, 도서관 마을화관, 주민운동시설주차장마일 텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등	공모 또는 유관기관 위탁	(별도내용 없음)	공동이용시설 설치 시 사용료 면제 및 용적률 완화
충청북도	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)
전라남도	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	정비방향 및 시행방법, 실태조사 방법 및 지원기준, 빈집 철거·정비·관리, 예산지원대상 및 범위	임대주택, 공공시설, 마을 안전 및 공동관리 시설	(별도내용 없음)	기초조사비, 빈집 안전조치 소요비용, 실태조사, 정비계획, 정비사업 소요 비용	공동이용시설 설치 시 사용료 면제 및 용적률 완화
경상북도	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	(별도내용 없음)	정비기반시설, 공공이용시설, 임대주택 등	(별도내용 없음)	(별도내용 없음)	공동이용시설 설치 시 사용료 면제 및 용적률 완화
부산광역시	빈집정비계획 수립내용	활용방법	시행자	사업비 지원	비고
	정비방향 및 시행방법, 실태조사 방법 및 지원기준, 빈집 철거·정비·관리, 빈집의 활용 예산지원대상 및 범위	정비방향 및 시행방법, 실태조사 방법 및 지원기준, 빈집 철거·정비·관리, 예산지원대상 및 범위	(별도내용 없음)	빈집활용계획에 따라 실시하는 사업, 안전조치, 정비 및 관리 비용 등	공동이용시설 설치 시 사용료 면제 및 용적률 완화



2.5 서울시 자치구별 빈집조례 주요내용 비교

- 강북구 조례의 경우 빈집특례법 시행 이전 제정되어, 상위법으로 건축법을 따르고 있어 조례개정 필요
- 대다수의 자치구에서 빈집 정비 후 주거 및 사무용도로 이용할 수 있으며, 사무용도의 경우 협동조합, 사회적기업, 비영리법인이 우선적으로 입주할 수 있도록 규정
- 대다수 지역에서 빈집 사업비는 공공용지제공, 임대료 완화 등 공공성이 높은 경우 지원

구분	내용			
강북구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	목표 및 방향, 빈집 현황 및 실태, 지원방법, 재원조달, 등	주거, 협동조합, 사회적기업 사무소 등	수급자 및 차상위 소유의 빈집, 빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 반값으로 3년 이상 임대하기로 한 소유자	빈집특례법 시행 이전 제정
노원구	주요내용			
	2011년, 노원구 소재 정비사업 구역 내 빈집 밀집구역을 관리하기 위해 제정 '빈집'을 정비사업구역 내 거주자가 다른 지역으로 이주하여 사람이 살지 않거나 더 이상 사용하지 않는 건축물로 정의			
관악구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	목표 및 방향, 빈집 현황 및 실태, 지원방법, 재원조달, 등	(별도내용 없음)	수급자 및 차상위 소유의 빈집, 빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 반값으로 3년 이상 임대하기로 한 소유자 등	-
동대문구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	목표 및 방향, 빈집 현황 및 실태, 지원방법, 재원조달, 등	주거, 협동조합, 사회적기업 사무소 등	수급자 및 차상위 소유의 빈집, 빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 반값으로 3년 이상 임대하기로 한 소유자 등	빈집특례법 시행 이전 제정
서대문구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	정비기본방향, 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 빈집활용 및 지원 등	주거, 사무용도의 경우 협동조합, 사회적기업, 비영리법인 우선입주	수급자 및 차상위 소유의 빈집, 빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 80%이하 6년 이상 임대하기로 한 소유자 등	-
구로구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	방향 및 방법, 실태조사, 지원기준, 빈집 철거·정비·관리, 예산지원대상 및 범위	임대주택, 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등	수급자 및 차상위 소유의 빈집, 빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자 등	-
동작구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	기본방향, 계획 및 시행방법, 지원, 재원조달 등	주거, 사무용도의 경우 협동조합, 사회적기업, 비영리법인 우선입주	빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 80%이하 6년 이상 임대하기로 한 소유자 등	-
성북구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	기본방향, 계획 및 시행방법, 지원, 재원조달, 활용 등	주거, 사무용도의 경우 협동조합, 사회적기업, 비영리법인 우선입주	수급자 및 차상위 소유의 빈집, 빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 80%이하 6년 이상 임대하기로 한 소유자 등	-
도봉구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	기본방향, 계획 및 시행방법, 지원, 재원조달, 활용 등	임대주택, 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등	빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자, 리모델링 수 주변시세의 80%이하 6년 이상 임대하기로 한 소유자 등	-
성동구	빈집정비계획 수립내용	활용방법	사업비 지원(대상)	비고
	기본방향, 계획 및 시행, 실태조사 결과, 지원, 재원조달, 활용 등	임대주택, 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등	빈집철거 이후 3년 이상 공공용지를 제공하기로 한 소유자 등	-

3 | 2018~2019 강북문화자원연구

3.1 2018 강북문화자원연구

○ 강북의 문화자원조사 연구를 총 2단계로 진행함

- 강북문화자원연구를 통해 문화자원에 대한 호명에 오류가 있음을 인식하고, 주체의 시각, 오늘의 시각, 당사자의 시각에서 문화자원을 새롭게 발견함
- 강북구가 가지고 있는 역사문화와 생태환경을 타지역에 비해 탁월하고 가치자산임은 분명하지만 강북구민의 삶을 지지하는 문화정책이 함께 설계되는 것은 전제로 해야함
- 강북구의 문화환경과 강북구민의 문화적 욕구에 대한 조사가 거의 없으며 강북구의 문화공간에 대한 조사와 함께 중장기 문화정책이 필요함

구분	연구내용	연구방법
1차 조사	강북의 문화정책과 이를 구성하는 현실조사	강북문화 관련 문헌 및 인터넷 조사
	강북의 문화정책 점검을 통한 현실 인식	연구진 회의 (1차 조사 토론 및 분석)
	지역의 눈높이에서 문화정책의 필요성 공유	연구진 회의 (2차 조사 설계)
2차 조사	주민의 공적공간인 마을문화공간 조사	마을문화공간 조사
	강북 주민문화의 현주소 파악하기	마을문화공간 진단 및 분석

3.2 2019 강북문화자원연구

○ 강북구청 문화정책과 현장의 현황 및 이슈에 대한 연구를 진행함

- 강북구의 문화예술정책은 지역문화자원의 발굴과 성장, 문화예술의 활성화, 지역주민의 문화적 감수성 등의 관점에서 볼 때에는 매우 협소하고 제한적인 정책으로 추진되고 있음
- 강북구의 문화정책은 문화예술정책의 성장을 위한 인프라 구축, 문화자원 발굴(공간의 발굴과 지원), 생활문화의 활성화 등을 위한 중장기적 정책수립(연구개발)이나 의제발굴보다는 관광자원 개발 또는 단위 행사중심의 사업들이 추진되고 있음
- 강북구의 2019년 문화정책의 방향, 사업, 예산 등을 종합적으로 분석해볼 때 2018년 본 연구에서 제시했던 문제점과 크게 달라진 상황은 없으며 여전히 문화관광 자원의 개발, 시설유치(가족캠핑장 설치 등), 과거형 중심의 전통문화 또는 역사문화에 집중하고 있음
- 강북구 문화관련 조례 19개 항목 중 대부분은 시설, 단체, 사업에 관한 내용으로 주민들의 문화권이나 주민들의 문화활동 여건을 위한 제도적 장치는 미비한 상태임
- 연구 결과의 공유와 지역사회에서의 담론화 과정을 통해 향후 강북구의 문화정책의 방향으로 제언할 필요가 있고 이 과정은 강북문화재단의 역할이 중요하며, 이 과정을 통해 지역문화를 기획하고 정책을 도출하는 매개조직이자 중간조직이며, 전문조직으로서의 위상을 구축하는 것이 필요함

4 | 빈집활용 문화예술공간 조성사례

4.1 서울시 금천구 : 금천문화재단 빈집 프로젝트 : BE-IN HOUSE

○ 개요

- 금천구 빈집프로젝트의 공식 사업명은 「금천구 빈집프로젝트/BE-IN HOUSE」로 독산동 일대의 빈 공간을 활용한 도시재생 목적의 지역특성에 맞는 일자리 개발, 중장년층 유입을 위하여 예술 활동가와 함께 빈집을 문화예술공간화하는 사업

○ 목적

- 빈집프로젝트를 매개로 예술인과 주민이 소통하고 사회적 가치 생산 및 공공활동에 기여함으로써 예술가들의 역할이 경제적 가치로 환산될 수 있는 시스템 조성
- 예술교육 및 치료와 디자인 콘텐츠로 지역의 낙후공간을 재정비하는 빈집프로젝트를 통해 독산동의 이미지 변화 추구
- 관내 유흥 공간 및 지역을 청장년 예술가들의 창작산실로 변화시킴으로써 도시재생효과 창출 및 문화적 도시로써의 금천구 브랜드 가치를 상승

○ 주요내용

구분	내용
일자리 창출	• 서울시와 금천구가 5:5사업비 매칭을 통해 예산지원 • 공간 활용을 통한 일자리플랫폼 조성, 청년예술인 일자리 창출을 위한 공간 마련, 청년예술가 고용 • 예술활동가 및 예술코디네이터 선정 및 활동 - 예술활동가 업무내용 : 프로그램 개발, 공간 및 프로그램 운영, 지역 커뮤니티 형성 및 관리 - 코디네이터 업무내용 : 지역관계 네트워크 발굴 및 관리, 행정업무, 커뮤니티 및 예술활동가 간의 매개자 역할, 사업홍보 등 • 성과 - 2017년 ~2019년까지 총 19명(2022년 현황은 알 수 없음) - 2017년 ~ 2019년까지 프로그램 운영 개수 36개, 참여자수 3,310명
주요 프로그램	• 지역주민과 함께하는 문화예술활동 이벤트 • 노인 및 치매환자, 외국인 가정을 위한 문화예술교육 및 책읽기/쓰기 프로그램 운영 • 학교폭력 피해학생, 위기청소년 등 심리적 상처 치유가 필요한 대상에 대한 맞춤형 문화 프로그램 • 방과 후 문화예술소외계층 청소년을 위한 문화예술교육 수업 운영 • 그 외 예술가들의 오픈스튜디오, 전시회 등
특징	• 문화를 통한 도시재생과 예술가 일자리 창출을 목표로 기획된 복합적 사업

○ 추진현황

- 2017년 9월 시-구 상향적 일자리 창출사업의 지원을 받아 금천구 빈집프로젝트 시행
- 2017년 1家 오픈을 시작으로 총 3家의 빈집을 매입하여 문화공간으로 운영
- 2021년 코로나19 이후 2家 휴관
- 2022년 사업축소로 인해 운영성과를 찾아볼 수 없음

○ 빈집 3家 공간현황

- 창작레지던시 경험이 있는 문화재단직원과 총괄매니저 1인, 부매니저 2인 상주

구분	위치	활동내용
1家	독산로 96길 6, 1층	• 전시, 주민쉼터, 교육공간 등의 다목적 공간으로 활용
2家	가산로 6, 3층	• 입주작가(3인) 활동공간 및 전시회 개최
3家	독산로 295, 2층	• 입주작가(3인) 활동공간 및 전시회 개최



[빈집1家 내부]



[빈집1家 전시회]



[빈집1家 외관]



[빈집2家 내부]



[빈집2家 전시회]



[빈집3家 내부]

○ 성과와 한계점

- 주민들의 문화활동을 촉진하고 공동체를 형성할 수 있는 요소 발굴
- 청년층 대상 문화예술인들의 일자리 창출과 이를 활용한 지역민의 문화예술 향유권 확대
- 룸카페거리라는 지역의 부정적 이미지를 해소하고 부족한 문화적 이미지를 형성하여 외부인의 관심을 이끌어내고 문화인력을 유입하는 데 긍정적인 영향
- 빈집2와 3家の 입지적 특성으로 인지도가 낮음
- 제한적인 예산으로 사업의 규모가 크지 못하여 의도했던 효과가 당초 기대보다 미비(과도한 공간 확보와 개조비용 지출)
- 운영주체(재단, 예술인)들의 사업에 대한 인식이 예술성에만 집중되어 지역 주민들의 초기 접근성이 떨어졌으며, 문화재단의 운영시간관리로 입주 예술가들의 창작 시간이 제한되어 예술가들의 업무 만족도가 높지 않았음

4.2 서울시 도봉구 : 창동 씨앗+북카페

○ 추진배경

- 주거지역 내 오래 폐가로 방치되어 관할 경찰서에서 우범지역으로 지정·관리하던 곳으로 청소년들의 탈선장소로 이용되었음
- 지역 청년 약 30여명이 빈집 소유주와 협의하여 빈집을 임대해 마을 사랑방으로 조성함
- 지역의 커뮤니티 공간 역할과 유지관리를 위한 수익모델로 마을 북카페로 기획

○ 사업구조 및 참여주체

- 지역청년 : 사업기획, 운영 등 '씨앗+북카페'의 운영주체
- 지역건축가 : 리모델링에 필요한 설계부문 지원
- 지역 주민 : 책, 비품 등 기부
- 중간지원조직(서울시마을공동체지원센터) : 공간조성지원(3,000만원) 및 운영지원(1,600만원)

○ 주요사업 내용

- 지역 문화거점의 기능 : 커피학교, 예술학교, 씨앗학교(강연 및 토론) 등 생활 밀착형 수업 기획 및 운영
- 남는 커피 찌꺼기를 활용한 자원 재활용 봉사
- 2022년 현재, 지역 북카페 외 브런치 카페&레스토랑으로 운영 중

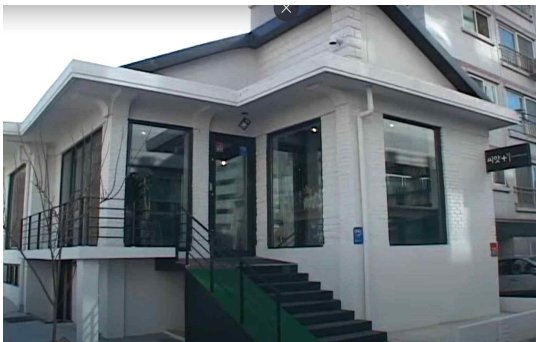
○ 위치 : 도봉로 602-10



[조성 전 외관]



[조성 전 내부]



[조성 후 외관]



[조성 전 내부]

4.3 경기도 수원시 지동마을 : 다시4)

○ 지역현황

- 지동마을은 수원화성 동쪽에 위치한 저층 주거지역으로 문화재보호구역으로 지정되어 있고 주택 재개발사업이 지연되며 주거환경과 기반시설 열악
- 지역 내 전체 건축물 중 60~70년대 지어진 건축물이 50% 이상을 차지하며, 이 중 빈집과 폐가가 50여 채에 달하였음
- 2016년 국민안전처 '안전한 지역사회 만들기 모델사업 공모'에 선정되어 2018년까지 30억원 지원 받음

○ 추진배경

- 해당 빈집은 화재로 방치되어 지역 경관 저해 및 우범지역으로 주민들의 개선요구가 많았음
- '이웃문화협동조합'에서 빈집 소유주와 협의를 통해 리모델링을 해주는 조건으로 3년 간 무상임대하여 주택을 개조하였고 '다시'라는 이름으로 2014년 10월 오픈하였음

○ 추진과정

- '이웃문화협동조합'은 2010년 조직된 청년모임에서 시작한 협동조합으로 2013년 수원화성 및 지동 일대에서 문화예술인 오가닉아트페스티벌(예술플리마켓)을 기획·운영하던 단체
- 해당 단체는 해당 활동을 위한 상시 공간의 필요성을 느껴 지역 내 활용할 수 있는 빈집 물색
- 2014년 경기문화재단 커뮤니티아트사이트 조성사업으로 지원금을 보조받아 '다시' 개조사업 추진
- 공간 조성을 위한 가구 및 시설 구입에 필요한 자금은 온라인 클라우드 펀딩을 통해 마련
- 공간 리모델링 설계는 지역 건축사사무소 지원을 받았고, 지동 인근 재개발사업에서 버려지는 건축 자재를 재활용하고 협동조합원들이 직접 공사에 참여하였음

○ 운영현황

- 특정 용도로 규정된 공간이 아닌 필요에 따라서 공간을 유동적으로 변형할 수 있는 공간으로 조성
- 지역 주민들의 기억과 이야기를 수집하는 '마을박물관', 공동 작업실 등으로 운영
- 지역 장인과 연계하여 전통자수 수업, 지역 상인과 연계한 미싱 수업 등 지역문화활성화사업 운영
- 본래 운영주체가 주최했던 '오가닉아트페스티벌'의 물리적 거점으로 활용
- 현재, 운영주체가 해산함에 따라 '다시' 공간 운영도 잠정적으로 중단되었음



[조성 전]



[조성 후]

4) 빈집을 활용한 마을재생, 건축도시공간연구소(2017)

4.4 대전광역시 대흥동 : 산호여인숙⁵⁾

○ 추진배경

- 대흥동은 대전의 원도심으로 원도심이 쇠퇴하기 시작하며 여인숙도 휴업상태로 약 10년간 방치되었음
- 대흥동 지역은 미술학원, 화랑, 필방 등의 문화관련 상점이 입지한 곳으로 대전 지역 문화·예술인들의 활동이 활발함
- 지역 문화예술인들을 주체로 하여 연 1회 문화예술축제가 개최되고 축제 기간 내 외부 문화예술 인들과 방문객이 머물 수 있는 공간이 부족하다는 문제가 제기되었음
- 이에 대흥동 문화예술인 중심으로 문화예술인 주거문제 개선과 대안 문화공간이 필요하다는 의견 이 수립되었고 2011년 4월 산호여인숙과 계약을 맺고 리모델링 시행

○ 조성 및 운영과정

- 리모델링은 지역 내 문화예술인들이 연합하여 약 4~5개월 가량 자재 업사이클링과 재능기부를 통해 직접 시행함
- 조성된 공간은 대전 원도심의 대안적·복합적 문화공간이자 숙박업로 활용
- 오픈 초기, 대전시립미술관과 연계해 전시 공간으로 활용하거나 축제 사무국 역할 수행
- 1층의 8개의 방은 예술인들의 작업 및 전시공간으로 2층 9개실은 게스트하우스로 운영하며 문화 예술 기획과 전시, 동네 커뮤니티 공간 등으로 활용하였음
- 대전지역 내 문화예술인에게는 게스트하우스 투숙비용의 1/2만 부여하고 나머지는 재능기부형태 로 투숙비를 충당하는 방식으로 운영하였음

○ 재원조달

- 초기 청년창업지원 관련 공모사업에 선정되어 1년간 전시공간 공과금과 콘텐츠 개발비용 지원
- 이후 게스트하우스 운영을 통한 수익으로 공간 임대료와 문화예술 프로그램 운영비 충당

○ 현황

- 대흥동 원도심 활성화사업이 활발하게 진행됨에 따라 대흥동의 지역 문화예술의 상황이 달라져 산호여인숙이 가진 지역 내 문화예술인 거점공간의 의미도 변형되었음
- 2016년, 여인숙과의 임대차계약이 만료되며 영업 종료되었음



[시립미술관 연계전시]



[시립미술관 연계전시]

5) 빈집을 활용한 마을재생, 건축도시공간연구소(2017)

4.5 경기도 여주시 : 빈집, 예술공간

○ 개요

- 빈집예술공간은 지역 내 낡은 주택, 상업공간을 임대해 문화예술공간으로 조성하여, 예술가와 여주시민들이 함께 도시에 문화를 입히는 문화예술사업의 일환으로 조성
- 여주세종문화관광재단 주도로 사업 운영 중

○ 공간현황

구분	위치	내용
빈집, 예술공간 #1	여주시 세종로 14번길 24	• 규모 : 1개층(51.6㎡) • 주요시설 : 전시실 • 운영내용 : 작은 공연, 전시, 교육, 체험 등 관내 예술인들의 지속적인 활동을 위한 공간 지원
빈집, 예술공간 #2	여주시 여흥로 47번길 15-1	• 규모 : 3개층(층당 170.83㎡) • 주요시설 - 지하 : 공연연습실 - 1층 : 복합문화전시실 - 2층 : 동아리 커뮤니티 공간 • 운영내용 : 공연 연습 공간, 전시공간, 커뮤니티 공간 등 관내 동아리의 문화예술 활동관련 공간 지원

○ 운영현황

- 문화관광재단에서 주관하여 공간을 무료로 대관하는 형태로 운영중에 있으며, 매년 예술공간 대관 공모를 통해 활동 예술가를 모집함
- 신청가능 분야로는 전시, 교육, 공연, 체험, 행사 프로그램 등의 운영이 있으며, 계획에 따라 장기 또는 단기 대관이 가능함
- 신청자격으로는 관내 문화예술인 단체, 동아리, 개인 등이 있으며, 재단의 취지와 맞지 않는 성격의 문화예술프로그램 또는 행사는 제외 될 수 있음
- 여주세종문화관광재단의 공모에서는 목적, 계획, 독창성, 지역환원 4가지 부분의 정량적 평가를 통해대관 대상자를 선정하며, 여주시민이 참여하고 소통할 수 있는 프로그램, 향후 재단과의 협력가능성이 있는 프로그램인가에 대한 심사내용이 포함되어 있음



[빈집, 예술공간 #1]⁶⁾



[빈집, 예술공간 #2]

6) 이미지 출처 : 여주세종문화관광재단 홈페이지

03 대상지 현황

1. 강북구 기본현황	28
2. 강북구 관련 상위계획	36
3. 강북구 문화예술 관련 현황	47

1 | 강북구 기본현황

1.1 강북구 일반현황

○ 위치 및 지역 특성

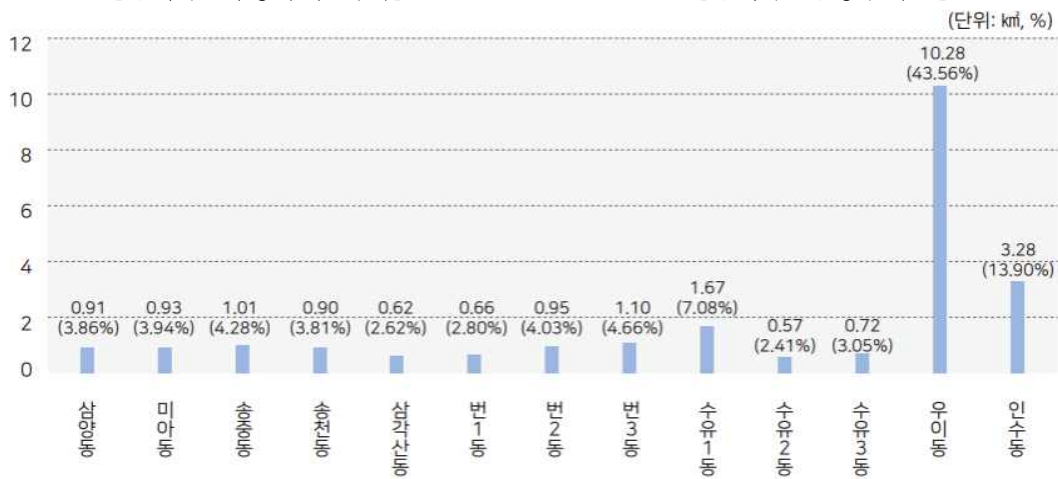
- 강북구는 서울특별시 동북단에 위치해 있으며 동쪽은 노원구와 도봉구, 서쪽은 경기도 고양시, 남쪽은 성북구, 북쪽은 경기도 양주시와 도봉구 경계를 이루고 있는 서울의 외곽지역
- 강북구 면적은 23.61km²로 서울시 면적의 3.9%에 해당하며, 법정동은 미아동, 번동, 수유동, 우이동 4개 동이며, 행정동은 삼양동, 미아동, 송중동, 송천동, 삼각산동, 번1~3동, 수유1~3동, 우이동, 인수동 총 13개 동으로 구성
- 강북구의 녹지면적은 14,336km²로 강북구 전체 면적의 60.7%를 차지하여 관내에 녹지가 많아 쾌적한 주거환경을 이루고 있음
- 북한산은 수도권에서 유일한 국립공원으로 강북구의 북쪽과 서쪽에 위치하여 있으며, 동북부의 경우 도봉산과 인접하여 인근 지역의 경우 고도제한 등 개발규제를 통해 자연경관을 보전
- 도시철도 4호선, 경전철 우이신설선을 주요 대중교통 수단으로 가짐



[강북구 지정학적 위치]



[강북구 행정구역도]



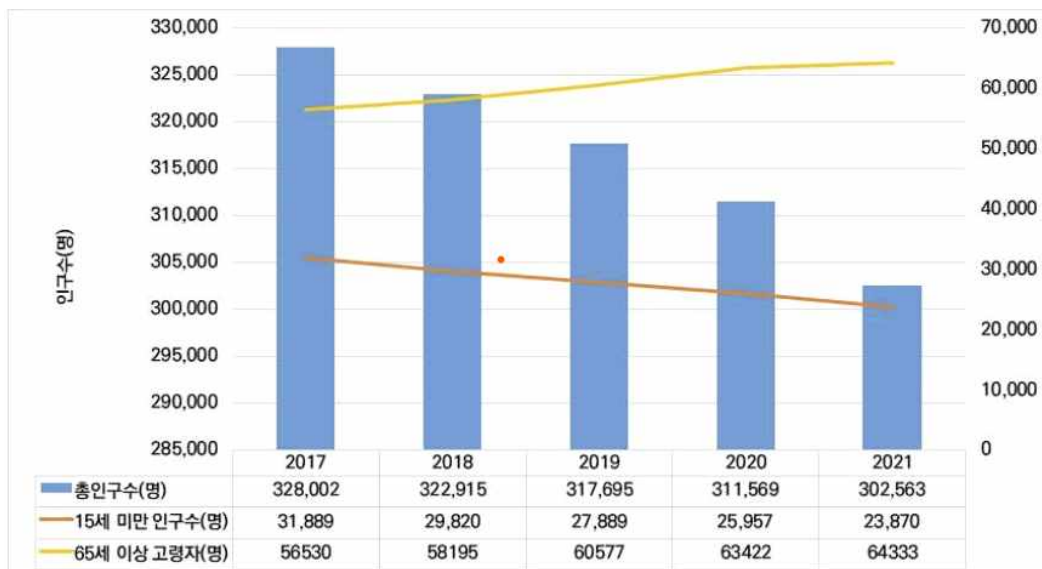
[강북구 동별면적]7)

7) 자료: 2021년 강북구통계연보, 강북구

1.2 강북구 인문·사회·경제 현황

1.2.1 인구현황

- 강북구는 2017년 총인구수 328,002명 이후 지속적으로 인구가 감소하여 2021년 기준 총인구수 302,563명, 외국인인 3,381명
- 65세 이상 고령자는 64,333명으로 2017년 이후 매년 증가하여 2021년 기준 21.3%로 고령화 비율이 높으며, 15세 미만 인구수는 23,870명으로 2017년 이후 매년 감소하여 2021년 기준 7.9%로 낮음



[강북구 인구동향]⁸⁾

- 동별 인구수는 삼각산동이 32,118명으로 가장 많고, 번2동이 16,544명으로 가장 적으며, 세대수는 인수동이 14,571세대로 가장 많고, 번3동이 7,575세대로 가장 적음

	삼양동	미아동	송중동	송천동	삼각산동	번1동	번2동
세 대	11,384	11,778	14,076	13,787	11,741	10,483	7,663
인 구	24,742	22,723	30,934	27,871	32,118	19,441	16,544

	번3동	수유1동	수유2동	수유3동	우이동	인수동	
세 대	7,575	10,455	9,728	13,011	9,644	14,571	
인 구	17,605	21,468	21,595	23,907	21,076	31,545	

[강북구 동별 세대 및 인구수]⁹⁾

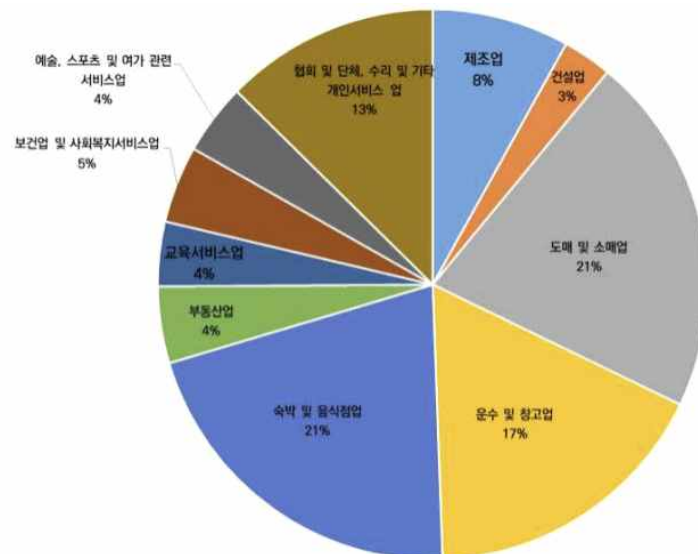
8) 자료 : 강북구 지속가능발전보고서, 2022, 강북구

9) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구

1.2.2 산업 및 경제현황

○ 사업체 현황

- 2019년 기준 강북구의 사업체수는 19,014개소, 총 종사자수는 73,904명임
- 산업별 사업체 비율은 숙박 및 음식점업, 도매 및 소매업이 각 21%로 사업체 비중이 가장 높으며 운수 및 창고업 17%, 개인서비스업 13%, 제조업 8% 순이며, 예술 및 스포츠 등 관련 서비스업은 4% 비중을 차지하고 있음
- 사업체 규모는 1~4명 소규모 사업체가 83.79%로 가장 많으며, 20~49명 사업체가 1.53%로 가장 낮음
- 산업별 종사자수는 숙박 및 음식점업 11,090명(15.01%)로 가장 많으며, 도매 및 소매업 10,726명(14.51%), 보건업 및 사회복지 서비스업 10,099명(13.67%), 운수 및 창고업 6,305명(8.53%), 교육 서비스업 5,911명(8%) 순으로 예술 및 스포츠 등 관련 서비스업 종사자는 2,125명(2.88%)임



[강북구 사업체 비율]¹⁰⁾

○ 고용현황

- 강북구의 2021년 고용률은 52.1%로 서울시 25개 자치구 중 가장 낮고 실업률은 5.6%로 서울시 자치구 중 3번째로 높아 고용률은 낮고, 실업률은 높게 나타남

구분	고용률(%)			청년고용률(%) 15-29세	실업률(%)
	계	남자	여자		
2021.2/2	52.1	59.6	45.3	46.5	5.6%

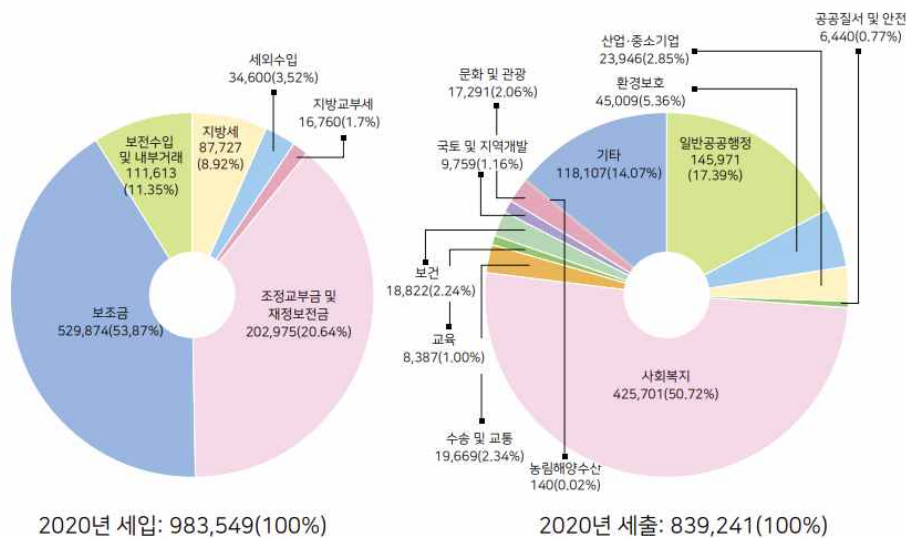
[강북구 고용현황]¹¹⁾

10) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구

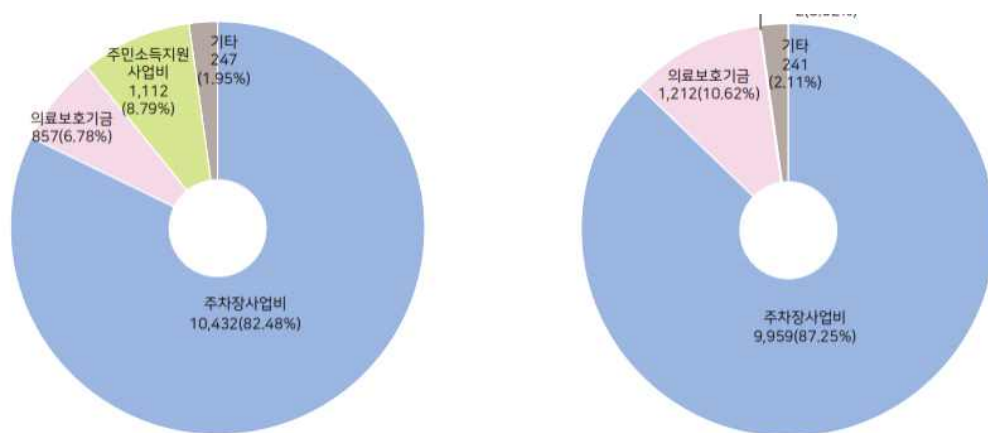
11) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구, <https://kosis.kr>,

○ 재정자립도

- 강북구의 재정자립도는 17.2%로 서울시 자치구 중 24째로 서울시 평균 29.2%보다 낮음
- 2014년 20.4%에서 2021년 17.2로 지속적으로 재정자립도 감소
- 2020년 일반회계 세입은 983,549백만원으로 보조금 529,874백만원(53.87%)비율이 가장 높고 지방세입의 경우 87,727(8.92%)임
- 특별회계의 경우 주차장사업비가 10,432백만원(82.48)으로 세입항목이 가장 높음
- 일반회계 세출항목은 사회복지가 425,701백만원(50.72%)로 가장 많고 일반공공행정 145,971백만원(17.39%), 기타, 118,107(14.07%) 순으로 나타나며 문화 및 관광은 17,291백만원 (2.06%)임



[강북구 일반회계 예산결산]¹²⁾



[강북구 특별회계 예산결산]¹³⁾

12) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구

13) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구



1.2.3 사회현황

○ 교육

- 강북구 내 학교 수는 총 65개소로 유치원 19개소, 초등학교 14개소, 중학교 13개소, 일반고등학교 4개소, 특성화 고등학교 1개소, 자율고등학교 2개소, 대학교 5개소, 기타 5개소로 나타남
- 학생 수는 총 37,270명으로 초등학생이 9,913명으로 가장 많으며, 중학교 6,139명, 일반고등학교 3,242명, 자율 및 특성화 고등학교 2,104명, 유치원 1,244명 순으로 나타남



[강북구 학교수]¹⁴⁾

○ 문화

- 2020년 기준 강북구에는 공공도서관 7개소, 공연시설 8개소, 전시시설 3개소, 지역문화복지시설 9개소, 영화관 3개소가 운영되고 있으며, 2017년 대비 변동사항 거의 없음



[강북구 공공도서관 및 문화시설]¹⁵⁾

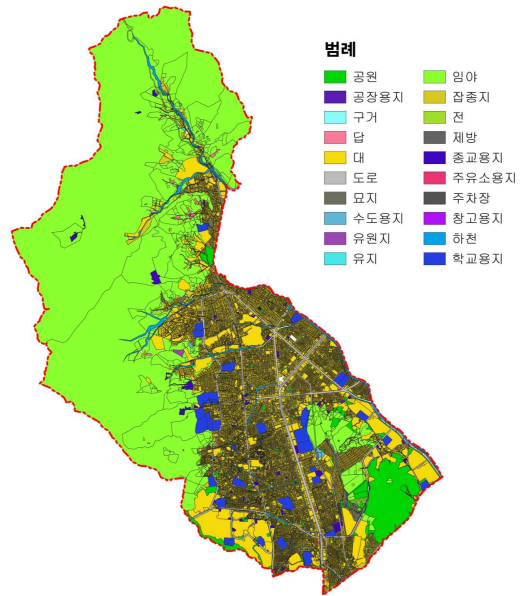
14) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구

15) 자료 : 2021년 강북구통계연보, 강북구

1.3 강북구 공간현황¹⁶⁾

1.3.1 토지이용 현황

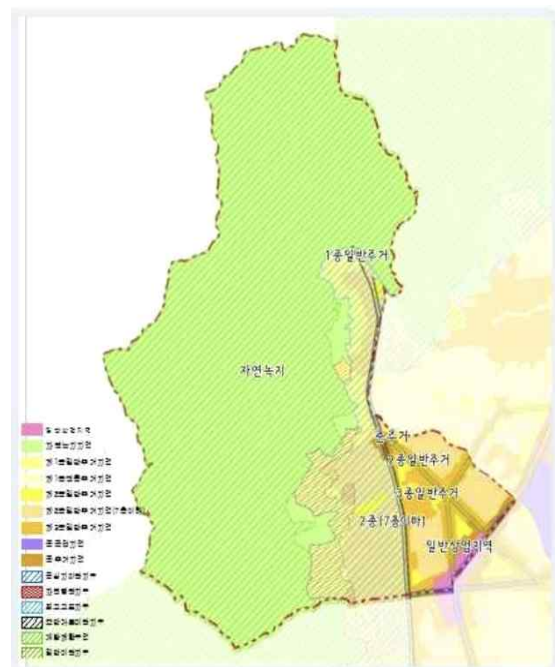
구분	면적(m ²)	비율(%)
임야	12,583,627	53.3
대지	6,610,335	28.0
도로	1,997,442	8.5
공원	923,074	3.9
학교용지	551,611	2.3
하천	332,303	1.4
종교용지	157,751	0.7
잡종지	96,701	0.4
구거	87,388	0.4
묘지	73,975	0.3
전	73,067	0.3
기타	113,061	0.5
총 계	23,600,355	100



[강북구 토지이용계획도]

1.3.2 용도지역지구 현황

구분	면적(m ²)	비율(%)
주거	소계	10,976,662
	1종 전용	0
	1종 일반	2,971,553
	2종 일반	1,005,876
	2종(7층이하)	4,214,804
	3종 일반	2,344,774
	준주거	439,655
	상업	268,192
상업	소계	268,192
	일반	268,192
	근린	0
녹지	자연녹지	12,380,954
공업	준공업	104
총계	23,625,911	100

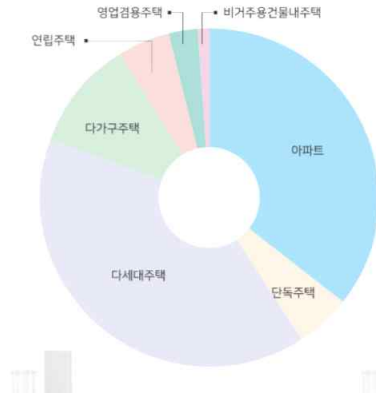


[강북구 용도지역지구]

16) 자료 : 강북구 생활권 계획

1.3.3 주택 현황

구분	호수	비율(%)
아파트	34,590	35.64
단독	5,089	5.24
다세대	38,645	39.81
다가구	10,386	10.70
연립	4,748	4.89
영업겸용	2,542	2.62
비거주용	1,070	1.10
총 계	97,070	100

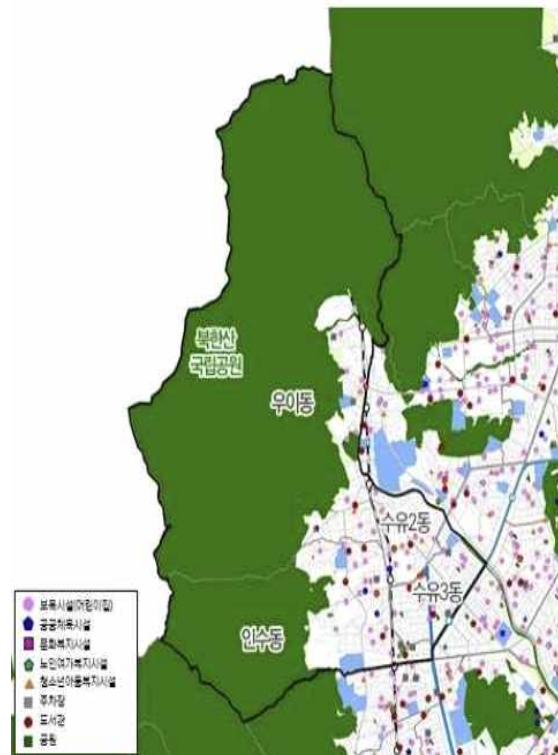


[강북구 주택현황]

1.4 강북구 지역자원현황¹⁷⁾

1.4.1 강북구 생활서비스 시설 현황(2019년 기준)

구분	개소	비율(%)
공공도서관	7	3.7
박물관	3	1.6
문화재	30	16.0
공공 공연장	3	1.6
민간 공연장	1	0.5
영화관	3	1.6
미술관	0	0.0
문예회관	1	0.5
종합복지관	4	2.1
구민체육시설	4	2.1
청소년수련시설	2	1.1
문화원	1	0.5
공공체육시설	129	68.5
총 계	188	100



[강북구 생활서비스 시설 현황]

17) 자료 : 강북구 생활권 계획



03 대상지 현황

공공예술을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구

1.4.2 강북구 역사문화자원

구분	자원	구분	자원
유적	봉황각	휴식	북한산 국립공원
	청자가마터		솔밭공원
	도선사 마애석불		
	화계사 대웅전		
사찰	화계사		
	도선사		
	보광사		
	신검사		
	용덕사		
	본원정사		
명소	근현대사기념관		
	윤극영 가옥		
	박을북 자수박물관		
	국립 4.19 민주묘지		
	서울영어마을(수유캠프)		
	우이동 유원지		
	수유시장		
	통일교육원		
	순국선열애국지사묘역		

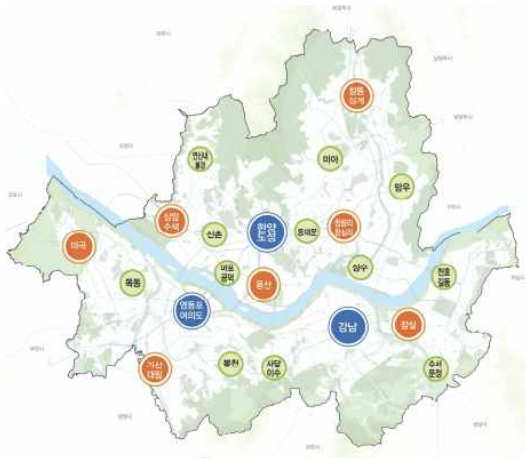
1.4.3 강북구 지역축제

구분	행사명	내 용
전통행사	삼각산 도당제	도당국, 매년 음력 3/3
	강북구민 한마음 걷기대회	왕복 6km, 격년 실시
문화행사	4.19혁명국민문화제	공연, 전시 등
	봉황각 3.1운동행사	3.1독립운동 재현행사
	한가위한마당	문화공연
	종교연합바자회	난치병 어린이돕기 바자회 및 문화공연
	구립실버합창단 정기음악회	여성실버합창단 정기음악회, 매년 11월
	구립실버악단 정기연주회	실버악단 정기연주회, 매년 10월
	북한산 전통문화 재현행사	단군제례/전통문화행사 등, 매년 개천절
	강북구민 한마음체육대회	시범공연, 동대향 체육대회, 격년 실시
	윤극영 전국어린이동요대회	어린이 독창 및 중창 동요 대회, 매년 11월

2 | 강북구 상위계획

2.1 2030 서울도시기본계획(2030서울플랜)

- 2030 서울 미래상 “소통과 배려가 있는 행복한 시민도시” 핵심이슈 5개 17대 목표 설정
 - 문화·예술관련 “역사가 살아있는 즐거운 문화도시” 이슈 설정 및 모두가 함께 누리는 다양한 도시문화창출을 목표로 잡고 문화적 여건조성, 문화로 특화된 지역발전 도모, 문화생태계네트워크 형성을 전략으로 가짐
- 2030 서울도시기본계획에서 서울은 도시를 3도심 7광역중심 12지역중심으로 설정하였으며, 5개의 생활권역으로 나누고 있음
- 강북구는 5개 생활권역중 동북권에 속해있으며, 미아지역의 경우 12지역 중심지로 설정되어 강북구 내 교통의 결절점으로 문화·산업 집적지로서의 역할 수행



[2030 서울플랜 중심지체계]



[서울시 생활권 구분 5개 권역]

[2030 서울플랜 내 문화관련 전략]

- 목표(모두가 함께 누리는 다양한 도시문화 창출)
 - 지역적 특성이 드러나고 생활 속에서 즐길 수 있는 문화프로그램 시설 확충 필요
- 전략

전략	내용
모든 시민이 즐길 수 있는 문화적 여건 조성	• 생활 속 문화공간 창출 • 온오프 공동체 활동 활성화(지역 마을문화 기반시설 확충) • 차별 없는 문화서비스 제공과 문화민주주의의 구현
문화로 특화된 지역발전 도모	• 고유성에 기초한 지역발전(주민 문화활동에 기초한 고유한 문화 발전) • 문화적 재생과 활성화(공공예술가 및 기획자 육성) • 문화예술인 육성과 지원(창작공간 확대, 예술기금 조성을 통한 창작활동 활성화)
문화생태네트워크 형성	• 전문화·특화된 문화시설 확충 • 문화밀집지역 보전·육성(지역별 활성화 프로그램 개발 및 운영)

[2040 서울도시기본계획 2022.03. 서울시 보도자료]

□ 미래상

- 시민의 삶의 질 향상 및 도시경쟁력 제고



□ 핵심내용

구분	내용
보행일상권	- 주거용도 위주 일상공간 전면 개편을 통해 도보 30분 '자립생활권' 형성 - 보행권 내 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통 등 복합적 자립 생활권으로 업그레이드를 통해 개인 삶의 질 향상 및 지역균형발전 (방법) 유연한 용도지역 부여를 통한 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	- 서울 전역 61개 하천 잠재력을 활용해 시민생활을 중심으로 도시공간 재편 - 수변 명소 조성 및 보행, 대중교통 접근성 강화 (방법) 한강변 대규모 정비사업, 4대지천 명소조성, 소하천 수변친화 생활공간 조성
중심지 기능 강화	- 기존 중심지 체계(3도심 7광역중심 12지역 중심)유지하되, 3도심 중심으로 기능 고도화 19개 중심지를 산업과 연계하여 4대 신성장 혁신축 활성화 거점 조성 (방법) 높이규제 완화, 용적률 인센티브, 소규모 필지개발에서 대규모 개발로 전환 등
경직된 도시계획 대전환	- 용도지역제->비온드 조닝으로 전면개편, 35층 높이규제 삭제 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거, 업무, 녹지 등 복합적 기능 배치
지상철도 지하화	단계적 지하화로 도심의 새로운 활력공간 전환, 가용지 부족문제 해소
미래교통 인프라 확충	- 자율주행 등 미래교통 인프라 확충, 모빌리티 허브 서울 전역에 구축 - 자율주행 인프라(도로 확대), 도심항공교통 기반 마련

□ 4대 신성장 혁신축(동북권)



[2040 서울도시기본계획 2022.06. 서울시 공청회 자료]

□ 권역별 계획(안)

- 균형발전을 실현하는 지역의 특화 발전방안 제시
- 동북권의 경우 첨단사업, 바이오 메디컬 등의 신성장산업 육성과 공동주택단지 정비, 수변중심 여가 문화공간 조성 등이 주요 내용



□ 2040서울기본도시계획 사회문화관련 전략계획(안)

- 문화예술인 지원 및 육성, 지역, 민간 주도의 지역문화 활성화 등의 내용보다 공공 및 공공시설 위주의 프로그램 제공과 생활SOC 확충 및 활용에 집중
- 2040서울도시기본계획은 S/W를 중심의 지역활성화 및 문화기반 확충을 통한 주민 삶의 향상 보다 H/W를 중심의 토지이용계획, 용도지역 개편 및 규제완화 등을 통한 물리적 환경개선 중심으로 지역균형발전 및 주민 삶의 질 향상을 도모

구분	내용
누구나 함께 누리는 공동체 확산	• 공동체 활성화를 위한 지원 • 세대교류형 주거공간 제공 • 다양한 생활 서비스 제공
모두에게 동등한 생활환경 조성	• 평등하고 건강한 노동환경 조성 • 보육시간 및 돌봄기회 확대 • 다양한 가족구성원 존중 및 인정
생애주기별 적합한 지원체계 구축	• 역량향상을 위한 인프라 확충 • 직업 진로에 대한 설계 지원 • 수준 높은 보건 의료체계 구축
지역사회 중심의 생활환경 확대	• 생활문화 지원체계 구축 • 자연환경과 시설 및 프로그램 연계 • 생활SOC 확충과 활용체계 마련

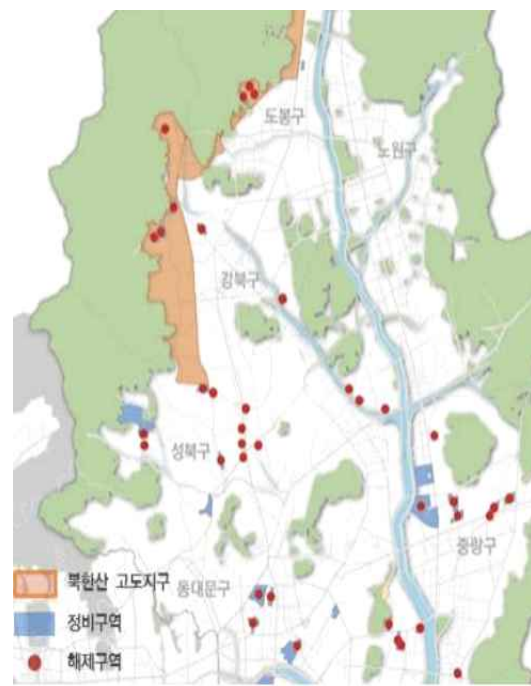
2.2 2025 서울시 도시재생전략계획

- 2030 서울도시기본계획과 연계하여 5개 생활권으로 구분하여 도시재생전략계획 제시
- 동북권은 5개 권역중 가장 많은 인구가 거주하고 있음에도 고용기반, 산업기능 등 중심기능이 미약하며, 노인인구가 증가하고 있는 추세임
- 과거 택지개발사업 및 주택재개발사업을 통해 비슷한 시기에 대규모 아파트 단지가 공급되었으나, 부동산경기 침체로 인해 신규개발사업 및 정비사업의 진행이 지연 및 해제 등에 대한 대안 필요
- 강북구 북한산 고도지구변을 따라 생활환경이 열악한 노후 저층주거지 형성되어 있으나 및 자연자원 풍부하고 저층주거지역 및 정비구역을 중심으로 다수의 주민공동체 활동이 일어나고 있어 인적자원 풍부
- 동북권역은 ‘자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역 활성화’를 발전방향으로 설정하고 3가지 도시재생 과제를 중심으로 우선 추진

구분	내 용
동북권 자족기능 제고를 위한 경제허브 조성	• 광역중심 등 중심지의 전략적 육성 - 왕십리, 미아 등 지역을 중심으로 중심기능 강화
일자리 및 경제활력 창출을 위한 특화산업 육성을	• (강북구 관련내용 없음)
지역맞춤형 정비 및 관리를 통한 주거환경개선	• 북한산 일대 최고고도지구 구변 정비구역 해제지역 관리 및 생활기반 시설 확충, 주거환경개선 - 주거환경개선을 위한 생활기반시설 확충과 정비 - 주택개량 및 집수리 지원사업 확대



[동북권 도시재생 기본구상]



[지역맞춤형 정비 및 관리를 통한 주거환경개선]



2.3 동북권 생활권계획

- 동북권은 8개 자치구로 이루어져 있으며, 강북구의 경우 성북구, 도봉구, 노원구와 함께 동북2권 생활권으로 묶임
- 동북2권 생활권계획은 7개의 핵심이슈, 19개 목표, 38개 전략 제시

핵심이슈	주요내용
동북부지역 경제·문화 중심지 육성	• 중랑천, 우이신설 경전철을 동북2권 성장동력으로 활용 • 삼양지구중심 신설 및 역세권 활성화를 위한 지구단위계획 수립 • 미아사거리역 일대 문화·쇼핑·업무 중심지로 육성 - 문화공간 창출을 통해 인구 유인 및 지역 활성화(시설, 콘텐츠 제공) - 상업서비스 위주인 경전철 역세권 일대 업무복합기능 확충 • 지역특성을 고려한 지구중심 신설·육성(북한산, 미아일대) - 삼양지구중심은 근린지원 중심지로 육성 - 의료, 금융, 학원 등 생활밀착형 서비스 기능 육성 - 이면부 도로 정비 등을 통해 배후주거지 기능 수행 - 자율적 공동개발, 건축협정제 등을 통한 환경개선 유도
지역특성을 고려한 정주환경 개선	• 북한산 주변은 가급적 현재 주거환경 유지 및 연접부 녹화계획 유도 - 북한산 둘레길, 보행로 정비 및 주민쉼터, 휴식공간 마련 • 우이천 일대 주변지역 연계를 통한 수변접근성 강화 • 우이동 일대 역사문화자원 밀집지역 관리 • 미아동 재정비촉진지구 내 정비사업 단계별 추진 • 정비사업 해제구역 주거환경관리사업 등을 통한 주거 및 기반시설 개선
광역교통 인프라 구축을 통한 지역발전	• 동부간선도로 지하화 및 상부공간 공원화 • 우이신설선 연장(우이역~방학역) • 우이천 자전거도로 연계 구축, 공공자전거 확대 • 관광객 편의증진을 위한 북한산, 도봉산 진입로 보도정비
지역발전을 위한 자족기반 강화	• 전통시장 다시살리기 - 지역주민 공동체 형성의 장으로 활용
지역자원을 활용한 자연·역사·문화도시 조성	• 강북, 도봉지역 근현대 문화유산 연계를 통한 명소화 - 근현대사 기념관 건립, 가옥 관광자원화 등 • 거점별 수변특화 공간 체계적 개발 및 지역 특화
자연환경을 고려한 녹색안전·저탄소 도시 조성	• 북한산~도봉산~불암산~초안산 연결 녹색네트워크 구축 - 공원시설 정비 및 서울둘레길 접근성 강화 - 북한산 연계 공원녹지 네트워크 구축 • 중랑천, 우이천 연결 수변네트워크 구축 • 미아 사거리역 주변 침수취약지역 관리(하수관 정비, 펌프장 증설 등) • 북한산, 북서울꿈의 숲 등 일대 주거지 지속적 안전점검 실시
지역 맞춤형 생활서비스 시설 확충	• 강북 체육시설 건립 : 축구장, 테니스장, 족구장 등



03 대산지 현황

공공예술품을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구



[동북2권 권역발전구상도]

2.4 강북구 지역생활권계획

○ 강북구는 지역생활권을 미아, 수유, 삼각산, 번동 총 4권역으로 나눔

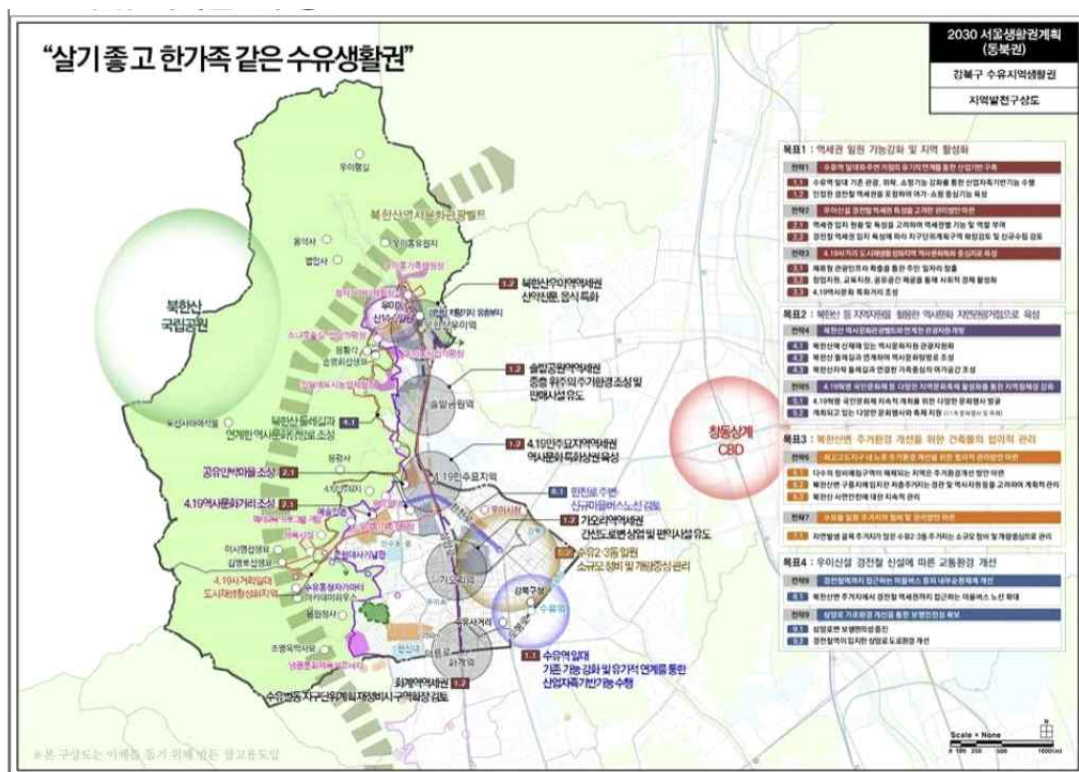


[강북구 지역생활권]

2.4.1 수유 지역생활권계획

- 수유 지역생활권은 우이동, 인수동, 수유2동, 수유3동으로 우이~신설 경전철이 신설되어 5개 역세권과, 지하철 4호선(수유역)입지, 역사문화자원집적, 북한산국립공원 인근지역으로 최고고도지구 입지 등의 특성을 가짐
- 수유 생활권가구 중 46.7%가 1~2인 가구로 구성되어 있으며, 산업부문에선 숙박 및 음식점업 비중이 가장 높음
- 용도지역의 경우 북한산 일대 자연녹지지역과 주거지역이 대부분이며, 수유역 일대 상업지역이 분포하고 있음
- “살기 좋고 한가족 같은 수유생활권”을 비전으로 4가지 목표 설정

핵심이슈	주요내용
역세권 일원 기능강화 및 지역 활성화	• 수유역 일대와 주변 거점의 유기적 연계를 통한 산업기반 구축 • 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련 • 4.19사거리 도시재생활성화지역 역사문화특화 중심지로 육성
북한산 등 지역자원을 활용한 역사문화 자연관광거점으로 육성	• 북한산 역사문화관광벨트와 연계한 관광자원 개발 • 4.19혁명 국민문화제등 다양한 지역문화축제 활성화를 통한 정체성 강화
북한산변 주거환경개선을 위한 건축물의 합리적 관리	• 최고고도지구 내 노후 주거환경개선을 위한 합리적 관리방안 마련 • 수유동 일원 주거지의 정비 및 관리방안 마련
우이신설 경전철 신설에 따른 교통환경 개선	• 경전철역까지 접근하는 마을버스 등의 내부순환체계개선 • 삼양로 가로환경개선을 통한 보행안전성 확보



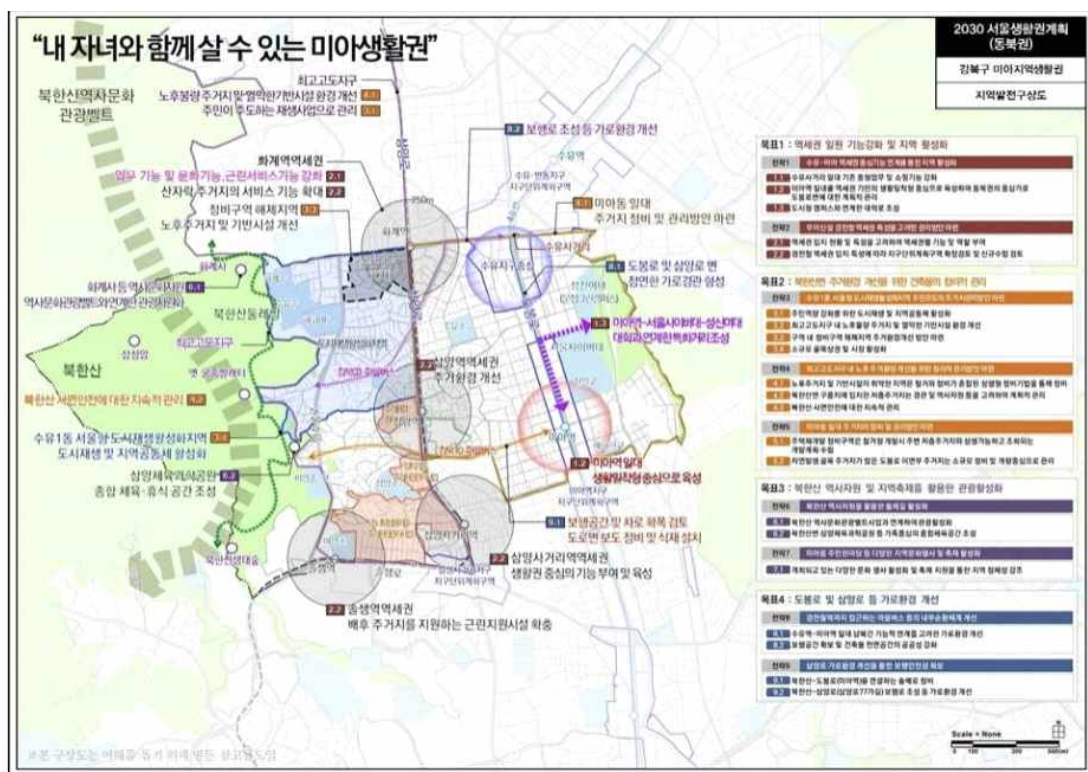
[수유 지역발전구상도]



2.4.2 미아 지역생활권계획

- 미아 지역생활권은 수유1동, 삼양동, 미아동으로 우이~신설 경전철이 신설되어 4개 역세권과, 지하철 4호선(미아역)입지, 역사문화자원집적, 북한산국립공원 인근지역으로 최고고도지구 입지 등의 특성을 가짐
- 사업체수 및 종사자가 강북구 내에서 적으며, 도·소매업과 운수업 비중이 높음
- 용도지역의 경우 중·저층 중심의 주거지역과 자연녹지지역으로 이루어지며, 미아역 주변으로 보행동행이 집중되어 있음
- “내 자녀와 함께 살 수 있는 미아생활권”을 비전으로 4가지 목표 설정

핵심이슈	주요내용
역세권 일원 기능강화 및 지역 활성화	• 수유-미아 역세권 중심기능 연계를 통한 지역활성화 • 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련
북한산변 주거환경개선을 위한 건축물의 합리적 관리	• 수유1동 도시재생활성화지역 주민주도의 주거지관리방안 마련 • 최고고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련 • 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련
북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광활성화	• 북한산 역사자원을 활용한 둘레길 활성화 • 미아동 주민한마당 등 다양한 지역문화행사 및 축제 활성화
도봉로 및 삼양로 등 가로환경개선	• 도봉로 및 삼양로변 계획적 관리를 통한 가로경관 형성 • 동서방향 가로 정비를 통한 내부연계체계 개선

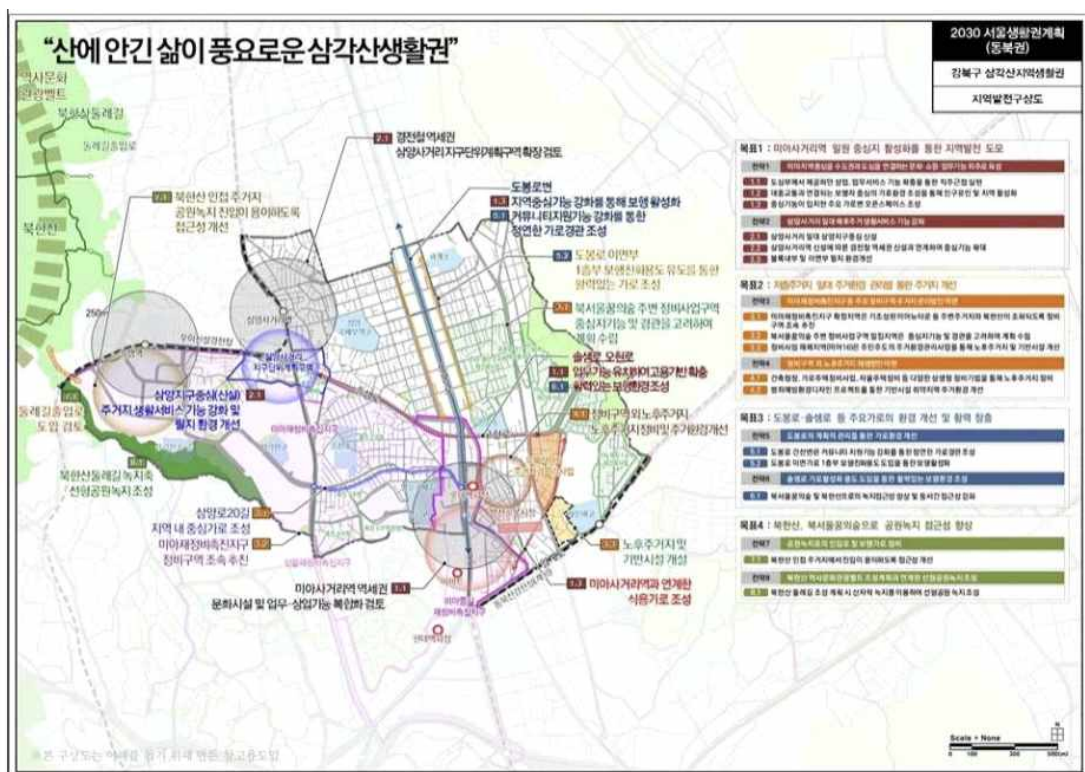


[미아 지역발전구상도]

2.4.3 삼각산 지역생활권계획

- 삼각산 지역생활권은 삼각산동, 송천동, 송중동으로 우이~신설 경전철이 신설되어 2개 역세권과, 지하철 4호선(미아사거리역)입지, 북서울꿈의숲 입지, 미아재정비촉진지구 일대 신규 아파트단지 입지 등의 특성을 가짐
- 강북구 대비 20세 미만 및 35세~49세 비율이 높으며 사업체는 도·소매업, 숙박 및 음식점업, 운수업 비중이 높음
- 용도지역의 경우 대부분 2종·3종 일반주거지역으로 이루어지며, 공동주택 비율이 높고 미아사거리역 주변으로 보행통행이 집중되어 있음
- “산에 안긴 삶이 풍요로운 삼각산생활권”을 비전으로 4가지 목표 설정

핵심이슈	주요내용
미아사거리역 일원 중심지 활성화를 통한 지역발전도모	• 미아지역중심을 수도권과 도심을 연결하는 문화, 쇼핑, 업무기능 육성 • 삼양사거리 일대 배후주거 생활서비스 기능 강화
저층주거지 일대 주거환경관리를 통한 주거지 개선	• 미아재정비촉진지구 등 주요 정비구역 주거지 관리방안 마련 • 정비구역 외 노후주거지 재생방안 마련
도봉로, 솔샘로 등 주요가로의 환경개선 및 활력 창출	• 도봉로의 계획적 관리를 통한 가로환경 개선 • 솔샘로 가로활성화 용도 도입을 통한 활력있는 보행환경 조성
북한산, 북서울꿈의 숲으로 통하는 공원녹지 접근성 향상	• 공원녹지로의 진입로 및 보행가로 정비 • 북한산 역사문화관광벨트 조성계획과 연계한 선형공원녹지 조성

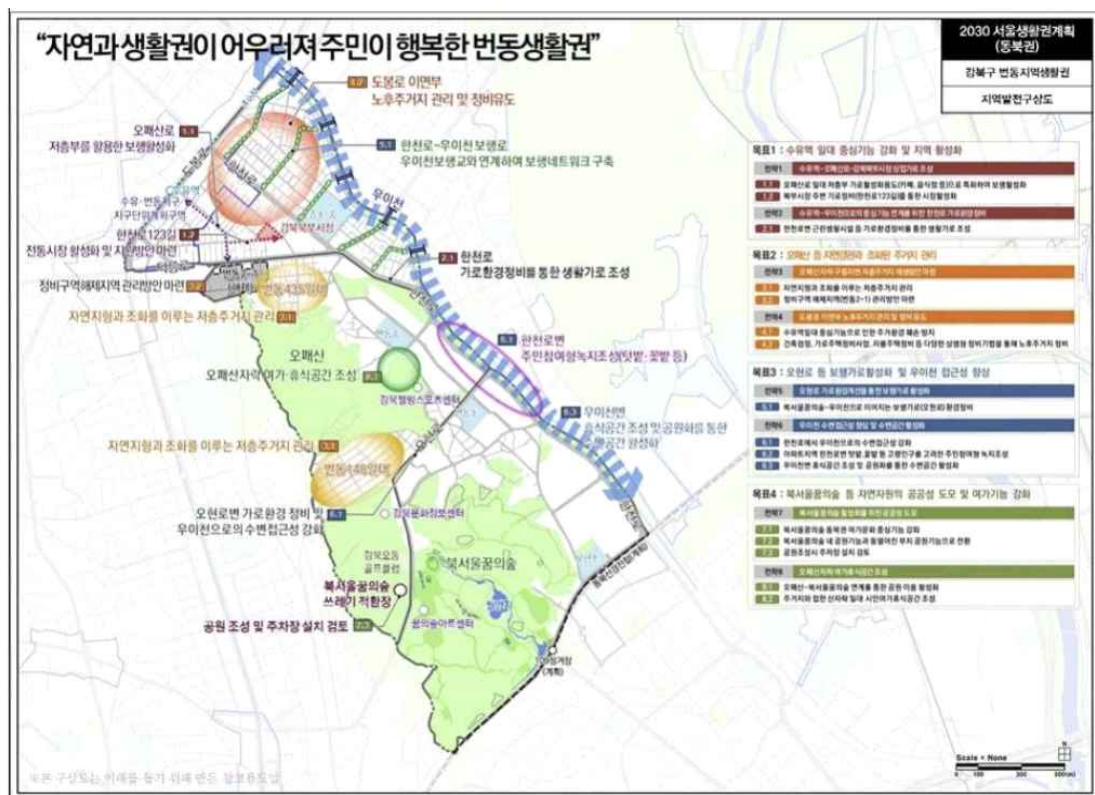


[삼각산 지역발전구상도]

2.4.4 번동 지역생활권계획

- 번동 지역생활권은 번1동, 번2동, 번3동으로 동북권경전철이 계획되어 있으며, 지하철 4호선(수유역)입지, 북서울꿈의숲, 오패산, 우이천 입지, 아파트단지 입지 등의 특성을 가짐
- 강북구 대비 35~44세 및 노령인구 비율이 높고, 사업체수와 종사자수가 강북구 내에서 가장 적음
- 용도지역의 경우 대부분 1종 및 3종 일반주거지역으로 이루어지며, 공동주택 비율이 높고 수유역 주변으로 보행통행이 집중되어 있음
- “자연과 생활권이 어우러져 주민이 행복한 번동생활권”을 비전으로 4가지 목표 설정

핵심이슈	주요내용
수유역 일대 중심기능 강화 및 지역활성화	• 수유역~오패산로~강북북부시장 상업가로 조성 • 수유역~우이천으로의 중심기능 연계를 위한 한천로 가로환경정비
오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리	• 오패산자락 구릉지변 저층주거지 재생방안 마련 • 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도
오현로 등 보행가로활성화 및 우이천 접근성 향상	• 오현로 가로환경개선을 통한 보행가로 활성화 • 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도
북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화	• 북서울꿈의숲 이용활성화를 위한 공공성 도모 • 오패산자락 여가휴식공간 조성



[번동 지역발전구상도]



2.5 강북구 지속가능발전 기본전략

- 강북구는 2018년 지속가능발전 주민참여단 51명을 모집하여 주민참여를 통해 ‘강북구 지속가능발전 기본전략’ 수립
- 강북구 지속가능발전 기본전략은 “주민의 삶이 행복하고 미래가 활기찬 강북”을 비전으로 17개 목표, 50개 전략으로 구성

목표	지속가능발전지표
1. 노인과 취약계층의 빈곤층식을 위한 노력	- 노인빈곤층 지원 수혜자 수 - 사회복지비 비율 - 최저 주거기준 개선 수리 주택 수
2. 안전한 먹거리 확보와 도시농업 활성화	- 친환경 무상급식 비율 - 녹화개소 수 및 면적 - 영양지원사업 참여예산
3. 모든 주민의 몸과 마음 건강 증진	- 위기발굴 및 지원방문 건수 - 생활체육시설 운영개소 수 10만명당 자살률
4. 생태적인 교육·문화도시 조성	- 평생교육 참여율 - 문화예술 공연 및 전시 개최 횟수/관람자 수 - 송해설 프로그램 참여인원
5. 여성의 사회적 참여 확대로 성평등 달성	- 보육서비스 이용률 - 성별영향평가 수행정책 건수 - 여성안심구역 여성귀갓길 개소 수
6. 깨끗하고 안전한 물관리	- 지하수 오염 기준치 초과율 - 노후 하수관로 정비실적 - 빗물 및 중수 활용도
7. 청정에너지 전환도시 조성	- 태양광 설치 수 - 에코마일리지 참여인원 및 참여율 - 취약계층 에너지 지원실적
8. 경제활성화와 양질의 일자리 확대	- 일자리 지원예산 비율 - 사회적경제 기업수 및 고용인 수
9. 북한산 관광산업과 혁신	- 북한산 역사·문화·관광벨트 조성사업 방문객 수 - 이동약자 보행환경 개선건수 - 빅데이터 활용건수
10. 장애인과 취약계층의 경제·사회·정치적 불평등 감소	- 취약계층 일자리사업 참여자 수 - 장애시설 참여자 수 - 장애인과 취약계층의 사회문화 참가인원 수
11. 포용적인 도시재생과 공동체 활성화	- 노후주택 개선지원 건수 - 주민협의체 회원 수 - 마을공동체사업 주민참여 연인원 수
12. 자원순환도시 조성	- 녹색제품 구매비율 - 폐기물 발생량 - 폐기물 재활용률
13. 대기환경 개선 및 기후변화 대응	- 친환경차량 보급 수 - 생태 및 기후변화 환경교실 참여율 - 지역안전 지수
14. 깨끗한 북한산 계곡 및 우이천 보전	하천오염도
15. 북한산 생태계 보호 및 도시녹지 확보	- 녹지비율 - 가로녹지비율
16. 인권 강화 및 행정 투명성 제고	- 인권교육 참여자 수 - 행정서비스 만족도 1,000명당 범죄발생건수
17. 주민과 함께하는 거버넌스	- 협치방식의 사업 건수 - 시민사회단체 보조금 지원사업 건수 - 자원봉사 참여율

[강북구 지속가능발전 기본전략]



3 | 강북구 문화예술관련 현황

3.1 강북구 문화예술관련 조례

- 2019년 강북문화자원 연구에서 강북구 내 문화예술관련 조례제정 현황을 분석
- 총 21개의 문화관련 조례 중 2018년 제정된 문화다양성 조례, 2021년까지 제정된 아동 놀이 문화관련 조례를 제외하고 시설, 단체, 사업에 관한 내용으로 활동에 관한 조례는 없어 강북구 내 생활문화조례, 문화예술교육 조례, 민간문화공간 활성화 조례 등 지역 주민들과 예술인들의 활동에 필요한 기본적인 제도에 대한 요구가 있었음
- 이에 2022년 12월 강북구 문화예술진흥 조례와 거리공연 활성화 및 지원에 관한 조례안이 신설됨

공포번호	공포일자	조례명
제1030호	2014.12.31	서울특별시 강북구 강북문화원 지원 및 육성에 관한 조례
제1030호	2014.12.31	서울특별시 강북구 생활체육진흥 지원 조례
제1193호	2016.7.15	서울특별시 강북구 문화관광해설사 운영 및 지원에 관한 조례
제1211호	2016.11.11	서울특별시 강북구 향토문화재 보호 조례
제1250호	2017.6.30	서울특별시 강북구 관광진흥 조례
제1255호	2017.6.30	서울특별시 강북구 체육진흥협의회 조직 및 운영에 관한 조례
제1282호	2018.1.5	서울특별시 강북구 문화다양성의 보호와 증진에 관한 조례
제1283호	2018.1.5	서울특별시 강북구 역사·문화·관광의 도시 조성 자문위원회 설치 및 운영에 관한 조례
제652호	2018.9.7	서울특별시 강북구 체육시설 운영 및 사용료 징수에 관한 조례 시행규칙
제1333호	2018.11.16	서울특별시 강북구립 문화예술단체 설치 및 운영 조례
제661호	2019.1.14	서울특별시 강북구립 문화예술단체 설치 및 운영 조례 시행규칙
제1362호	2019.4.5	서울특별시 강북구 근현대사기념관 설치 및 운영 조례
제1362호	2019.4.5	서울특별시 강북구 장애인체육 진흥 조례
제1369호	2019.5.10	서울특별시 강북구 강북문화재단 설립 및 운영에 관한 조례
제1370호	2019.5.10	서울특별시 강북구 체육시설 운영 및 사용료 징수에 관한 조례
제1371호	2019.5.10	서울특별시 강북구 강북문화예술회관 설치·관리 및 사용료 징수 조례
제1372호	2019.5.10	서울특별시 강북구 강북웰빙스포츠센터 설치·관리 및 사용료 징수에 관한 조례
제671호	2019.5.24	서울특별시 강북구 강북문화예술회관 설치·관리 및 사용료 징수 조례 시행규칙
제1385호	2019.6.21	서울특별시 강북구립 실버악단 설치 및 운영 조례
제 1477호	2021.5.7	서울특별시 강북구 아동 놀이문화 육성 및 지원에 관한 조례
제 1536호	2021.12.31	서울특별시 강북구 산악문화허브 운영 및 관리에 관한 조례

**[강북구 문화예술 진흥 조례안 주요내용]**☐ 제1조 목적

- 「문화예술진흥법」 제3조에 따라 구민의 문화예술 활동을 권장하고 이를 적극 보호·육성하여 구민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

☐ 제2조 정의

- “문화예술”이란 문학, 미술, 음악, 무용, 연극, 영화, 연예, 국악, 사진, 건축, 어문, 출판 및 만화 등을 말한다.
- “문화예술단체”란 문화예술 활동을 목적으로 하며 서울특별시 강북구 관할 구역 내에 주된 거소를 둔 비영리 법인 및 단체를 말한다.

☐ 제4조 구청장의 책무

- 문화예술 진흥을 위한 사업발굴 및 추진
- 지역문화예술의 진흥에 관한 시책 마련
- 구민 문화예술 활동을 장려하며 이를 적극 보호·육성
- 문화예술단체 등의 건전하고 자발적인 활동 지원

☐ 제5조 대상사업 및 지원

구분	내용
지원가능 사업	• 문화예술행사 개최 및 지원 • 지방자치단체 또는 국가 간 문화예술 교류 • 문화예술단체 지원·육성 • 축제 및 그 밖의 지역주민 문화복지 증진과 문화예술 진흥을 위한 사업
지원예산 근거	• 지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률 • 강북구 지방보조금 관리 조례

[강북구 거리공연 활성화 및 지원에 관한 조례안 주요내용]☐ 제1조 목적

- 공공장소에서 구민들을 대상으로 거리예술 활동을 지원하여, 예술 진흥과 함께 구민에게 문화향유 기회를 제공하고 지역문화 발전에 기여함을 목적으로 한다.

☐ 제2조 정의

- “거리공연”이란 도로, 광장, 공원, 지하철 등의 공공장소에서 소규모로 음악, 연극, 무용 등을 공연하는 예술행위를 말한다.

☐ 제5조 기본계획의 수립

- 5년마다 거리공연 활성화 및 지원에 고나한 기본계획을 수립하여야 한다.
- 포함사항 : 지원 방향, 재원 확충, 창작 지원 등

☐ 제6조 지원 가능사업

- 거리공연가의 발굴 및 관리, 공연가 및 단체 지원
- 네트워크 구축 및 교류 협력에 필요한 사업 등

☐ 제9조 거리공연 사업의 민간위탁

- 필요한 경우 전문성이 있는 법인·단체 또는 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.



3.2 강북구 예술활동증명 누적완료자 현황(2020년 기준)

- 강북구 예술활동증명 완료자 기준 연극분야에 등록된 예술인이 46.8%로 가장 많았고, 음악 13.9%, 영화 8.9%, 미술 8.1%, 문학 3.4% 등의 순으로 나타남
- 연령별로는 30대가 48.7%로 가장 많으며, 20대 이하 18.7%, 40대 19.7% 순으로 나타남

구분(분야)	인원수(명)	비율(%)	구분(연령)	인원수(명)	비율(%)
문학	62	4.3	20대 이하	269	18.7
미술	116	8.1	30대	701	48.7
사진	11	0.8	40대	284	19.7
건축	0	0.0	50대	98	6.8
음악	200	13.9	60대	53	3.7
국악	32	2.2	70대	26	1.8
무용	28	1.9	80대 이상	9	0.6
연극	674	46.8	총 계	1,440	100
영화	128	8.9			
연예	54	3.8			
만화	24	1.7			
복수	111	7.7			
총 계	1,440	100			

3.3 강북구 문화예술관련 주요사업(2019년 기준)¹⁸⁾

구분	주요내용
구립문화예술단 운영	청소년오케스트라, 구립시니어합창단, 여성합창단, 실버악단, 소년소녀합창단
지역문화활성화 문화예술행사	3.1독립운동 100주년 기념사업, 삼각산 도당제, 4.19혁명국민문화제
강북문화강좌 운영	170여개 문화강좌 운영 (찰흙놀이, 영어, 쿠키와 클레이, 도서, 논술, 소리국악, 동화구연, 연극놀이, 영재 창의력가베, 유아방송댄스, 발리댄스, 놀이수학, 종이접기, 레고 등)
문화관광해설사 운영	30여명, 244회 활동
예술단체지원	강북구사진협회, 강북구미술협회, 강북서예문인화협회, 우리시진흥회
강북문화원 지원	사무국장 인건비, 사업비 등
강북문화재단 운영	운영비 사업비(기획공연 문화공연 어린이공연예술축제, 구립예술단체 지원 지역문화예술지원)
근현대사기념관 운영	사업비, 운영비 등

18) 자료 : 2019 강북문화자원연구

3.4 강북구 민간문화예술 공간 현황¹⁹⁾

소재	시설명	특징
번동	이미지세탁소	미술 작가들의 공동 작업실 겸 지역주민들의 작업실 (마을예술창작소)
송천동	마을북카페 책읽는마을	주민강좌, 시민강좌, 문화예술 활동을 할 수 있는 주민들의 커뮤니티 공간
수유동	엘로우바스켓	모두가 함께 즐기고 볼 수 있는 소규모의 극장
인수동	마을찾집 마주이야기	친환경 유기농 먹을거리 운동에 의미를 둔 채식카페 이자 마을사랑방 역할을 하는 커뮤니티 공간
인수동	마을극장수유리	세대별 연극교실을 중심으로 마을 주민들을 위한 전시회 및 공연, 축제 문화예술 프로그램들이 이루어지는 커뮤니티 극장
수유동	포네키피하우스	동네 주민들에게 쉽게 클래식 음악을 접할 수 있는 문화공간
수유동	시장문화활력소 다락방	전통 시장 활성화를 위해 다양한 문화·예술 활동을 하는 공간
수유동	수유리콜라보	지역 청년 예술가들의 자립을 실험하고 시도하는 공간
수유동	마을목수공작단	생활기술(목공)의 보급과 청년작업자의 자립을 위한 공간
수유동	동네형들	문화예술을 매개로 지역 주민들이 소통하고 관계를 형성할 수 있는 플랫폼
인수동	어진이마을 주민사랑방	주민주도로 만들어가는 도시재생 마을사랑방 공간
수유동	싸롱드비	5명의 아빠가 각자의 욕구로(책, 술, 음악) 만든 어른들의 놀이터이자 아지트
송중동	마을꿈터	주민들의 마을살이 활동(소모임 활동, 봉사활동, 인문학강좌, 지역사회개선활동 등)을 지원하는 커뮤니티 공간
우이동	그리다, 꿈 공방	개인작업(가죽공예)공간으로 시작했다가 현재는 시각예술가들의 일상예술플랫폼으로 전환되고 있는 공간
수유동	삼각산 재미난카페	마을의 다양한 커뮤니티 활동지원 공간
수유동	함께사는 수유1동 사랑방 ‘함수’	주민주도로 만들어가는 도시재생 마을사랑방 공간



[강북구 민간 문화예술단체 및 공간]

19) 자료 : 2019 강북문화자원연구

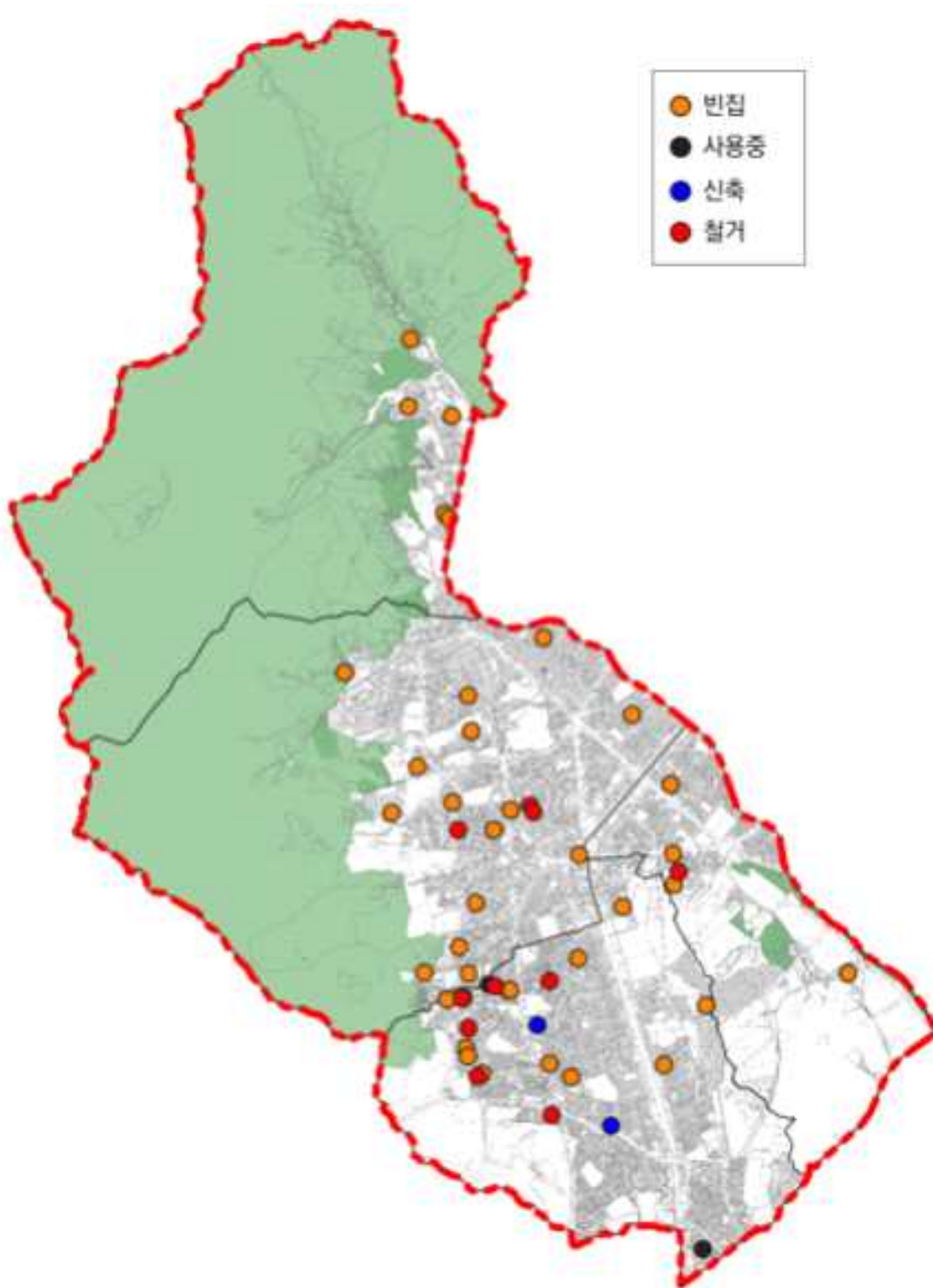
04 강북구 빈집현황조사

1. 강북구 빈집현황	52
2. 문화예술공간 활용 가능 빈집 검토	64

1 | 강북구 빈집현황

1.1 강북구 빈집현황 기초조사(2022.11.기준)

- 당초 강북구 건축과가 보유한 서울시 빈집현황에 총 51개소가 빈집으로 조사되었으나, 기초 조사결과 신축, 정비사업, 활용 등으로 인해 최종 37개소 빈집으로 확인



[강북구 빈집현황도]



04 강북구 빈집현황조사

공공예술품을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구

연 번	법정동 지번	안전 등급	주택 유형	연면적 (㎡)	사용승인일	구조	층 수	기타
1	미아동 130-53	1	단독주택	78.78	1969-10-01	벽돌	1/1	
2	미아동 165-40 지하1호	1	다세대	178.07	1986-11-10	벽돌	2/1	
3	미아동 222-110	1	단독주택	55.64	1970-10-05	벽돌	1/1	
4	미아동 258-94 지층1호	1	다세대	248.22	1988-10-21	벽돌	2/1	
5	미아동 380-25	1	단독주택	128.19	2015-01-16	벽돌	3/1	개발행위 제한구역
6	미아동 734-147	1	단독주택	73.78	1970-10-15	벽돌	1/1	
7	미아동 734-39	3	단독주택	130.32	1967-09-20	벽돌	2/0	
8	미아동 791-1198	3	단독주택	34.12	1970-08-20	블록	1/1	고도지구 , 정비구역
9	미아동 791-1524	3	단독주택	20.66	1963-10-01	블록	1/0	고도지구 , 정비구역
10	미아동 791-1919 B01호	1	다세대	628.49	2003-01-03	철근 콘크리트	4/1	고도지구 , 정비구역
11	미아동 791-2063	1	단독주택	28.36	1984-12-20	블록	1/0	고도지구 , 정비구역
12	미아동 791-3283	2	단독주택	76.8	1977-12-15	벽돌	1/1	고도지구 , 정비구역
13	번동 186-4	2	단독주택	48.66	1971-09-03	블록	1/0	위반건축 물
14	번동 437-9	1	단독주택	63.44	1971-05-01	벽돌	1/1	건축제한 구역
15	번동 461-28	2	단독주택	66.78	1969-06-05	벽돌	1/0	
16	번동 526-80	4	단독주택	42.2	1985-03-20	블록	1/0	
17	수유동 130-61	3	단독주택	77.5	1963-10-31	블록	1/0	조망가로 특화, 경관지구



04 강북구 빈집현황조사

공공예술을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구

연번	법정동 지번	안전 등급	주택 유형	연면적 (㎡)	사용승인일	구조	층 수	기타
18	수유동 170-57	1	단독주택	30.28	1968-11-15	벽돌	1/0	건축제한지역
19	수유동 313-23	2	단독주택	128.03	1972-02-04	벽돌	2/0	고도지구
20	수유동 356-4	2	단독주택	102.74	1968-12-20	벽돌	1/0	고도지구
21	수유동 405-5 211호	1	연립	4025.87	1975-05-13	철근 콘크리트	3/1	고도지구, 시장
22	수유동 410-140 B02호	1	다세대	541.49	1995-04-18	철근 콘크리트	4/1	고도지구
23	수유동 468-145	2	단독주택	62.01	1973-08-27	벽돌	1/1	고도지구
24	수유동 47-3 비동 2층1호	1	다세대	970	-	벽돌	2/1	지구단위 계획구역
25	수유동 486-186	3	단독주택	34	1985-12-27	블록	1/0	고도지구
26	수유동 486-267 3층2호	1	다세대	639.36	1992-03-23	철근 콘크리트	3/1	고도지구, 건축제한지역
27	수유동 486-808 3층2호	2	다세대	245.92	1990-10-22	철근 콘크리트	3/1	고도지구, 자연경관지구
28	수유동 516-54	1	다가구주 택	163.31	1978-04-14	벽돌	2/1	고도지구, 자연경관지구
29	수유동 524-16	2	단독주택	63.47	1965-12-09	벽돌	1/0	고도지구
30	수유동 597-9	1	다가구주 택	206.54	1968-03-10	벽돌	2/1	자연녹지지역
31	수유동 704-6 지층2호	1	다세대	272.52	1987-06-30	벽돌	2/1	
32	수유동 704-6 지층1호	1	다세대	272.52	1995-07-91	철근 콘크리트	4/1	고도지구
33	수유동 468-145	2	단독	62.01	1973-08-27	벽돌	1/1	고도지구
34	우이동 21-37 지층2호	1	다세대	249.51	2001-08-17	철근 콘크리트	2/1	



04 강북구 빈집현황조사

공공예술품을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구

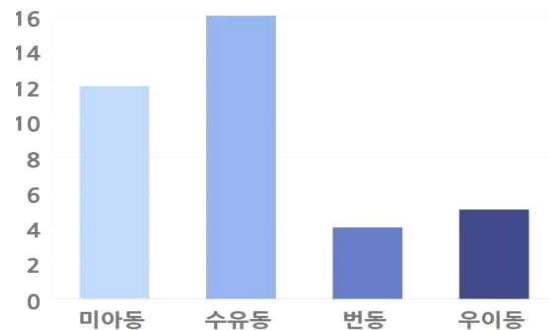
연번	법정동 지번	안전 등급	주택 유형	연면적 (㎡)	사용승인일	구조	층수	기타
35	우이동 64-11	1	다가구	208.68	1986-09-03	벽돌	2/1	고도지구
36	우이동 68-5	4	단독	35.97	1986-09-03	일반목	1/0	고도지구, 조망가로 특화지구
37	우이동 154-5 201호	1	연립	1524.1	1991-03-18	벽돌	2/1	고도지구, 조망가로 특화지구
철거 확인	• 미아동 687-9 철거 • 미아동 762-70 철거 • 미아동 791-1256 철거 • 미아동 791-2069 철거 • 미아동 791-2965 철거 • 미아동 791-3010 철거 • 미아동 791-3248 철거 • 미아동 791-4499 철거 • 번동 526-36 철거 • 수유동 130-17 공동주택 신축 • 수유동 440-1 현장확인결과 철거작업중 • 수유동 8-84 철거 • 수유동 735-8 소유주 창고로 이용중 • 미아동 43-34 임시사무실로 이용중 ※ 건축과 빈집현황자료 51개소에서 재확인 결과 철거 및 이용 중인 14개소를 제외한 37개소 빈집으로 확인							



1.2 강북구 빈집현황 분석

- 빈집의 분포를 행정동 단위로 구분하였을 때 수유동이 16개소로 가장 많고, 미아동 12개소, 우이동 5개소, 번동 4개소 순으로 나타남
- 미아동, 수유동에 빈집이 집중된 원인은 많은 수의 빈집이 대규모 고밀 개발이 어려운 북한산 자락에 위치하고 있어 북한산과 상대적으로 가까운 미아동, 수유동에 집중된 것으로 예상됨
- 철거된 빈집은 수유동, 미아동이 가장 많았으며, 낮은 지대에 위치하여 신축이 비교적 수월한 지역으로 공공에서는 주차장, 임대주택으로 민간에서는 빌라 등의 건축물 신축 예정
- 일부 빈집은 재개발 구역 내 포함되어 착공 이후 멸실되었음

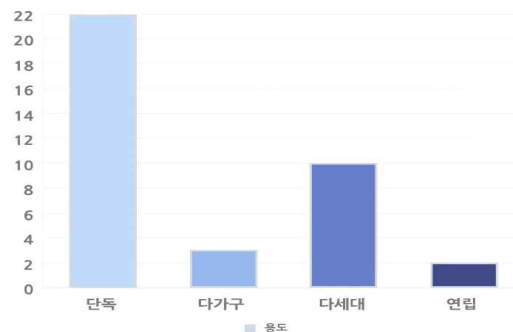
구분	개소(개)	비율(%)
미아동	12	32.4
수유동	16	43.2
번동	4	10.8
우이동	5	13.5
계	37	100



[행정동별 통계]

- 용도의 경우 단독주택이 22개소로 가장 많고, 다세대 10개소, 다가구 3개소, 연립2개소 순으로 나타남
- 단독주택의 경우 50% 이상 고도지구에 위치하고 있음
- 철거 또는 사용 중인 14개소 빈집은 전부 단독주택임
- 연립 및 다세대 주택용도의 빈집은 전체건축물이 아닌 일부 지층으로 미임대로 인한 빈집일 것으로 예상됨

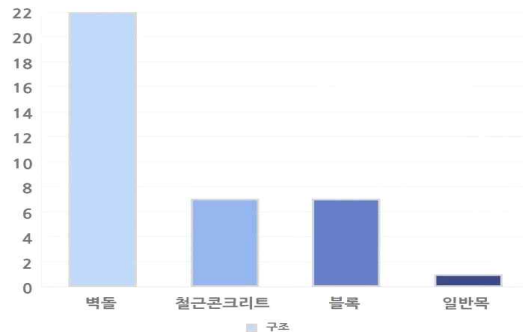
구분	개소(개)	비율(%)
단독	22	59.5
다가구	3	8.1
다세대	10	27.0
연립	2	5.4
계	37	100



[건축물 용도별 통계]

- 구조현황에서는 벽돌구조가 22개소로 가장 많고, 철근콘크리트구조 7개소, 블록 7개소, 일반목 1개소로 나타남

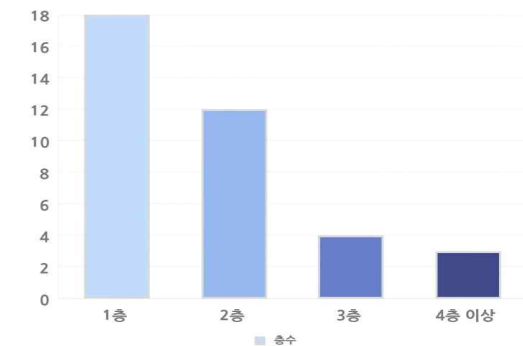
구분	개소(개)	비율(%)
벽돌	22	59.5
철근콘크리트	7	18.9
블록	7	18.9
일반목	1	2.7
계	37	100



[건축물 구조별 통계]

- 층수현황에서는 1층이 18개소로 가장 많고, 2층 12개소, 3층 4개소, 4층 이상이 3개소로 나타남
- 1층 건축물의 경우 18개소 모두 단독주택이며, 일부 지층을 포함하고 있는 건축물도 있음
- 4층 이상의 건축물은 다세대, 연립으로 나타남

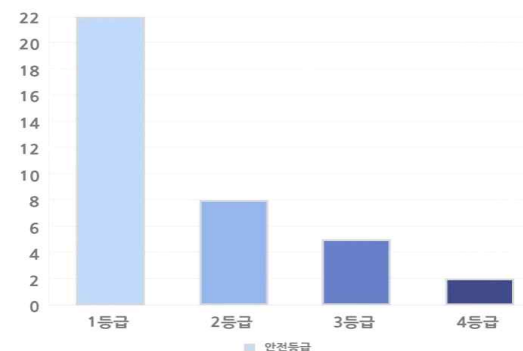
구분	개소(개)	비율(%)
1층	18	48.6
2층	12	32.4
3층	4	10.8
4층 이상	3	8.1
계	37	100



[건축물 층수별 통계]

- 안전등급은 1등급이 22개소로 가장 많고, 2등급 8개소, 3등급 5개소, 4등급 2개소 순으로 나타남
- 상대적으로 안전한 건물인 1~2등급의 경우 벽돌과 철근콘크리트 구조이며, 3~4등급의 경우 블록과 일반목 구조로 나타남

구분	개소(개)	비율(%)
1등급	22	59.5
2등급	8	21.6
3등급	5	13.5
4등급	2	5.4
계	37	100

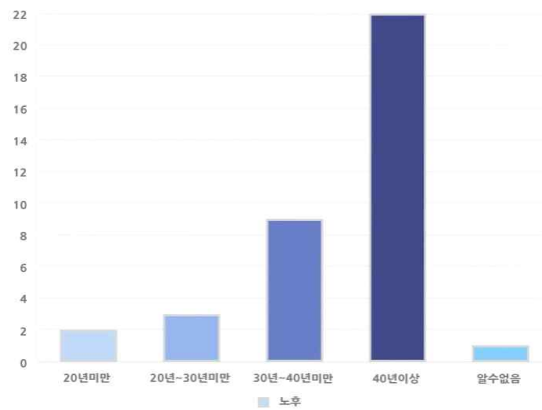


[건축물 안전등급별 통계]



- 사용승인일 기준으로 건축물 사용일에 따른 건축물 노후 비율에서 40년 이상이 22개소로 가장 많고, 30년 이상 ~ 40년 미만 9개소, 20년 이상 ~ 30년 미만 3개소, 20년 미만 2개소, 알수없음 1개소로 나타남
- 40년 이상 경과한 건축물 중 단독주택 비율이 가장 높고, 연립의 경우 2개소 모두 40년 이상 경과한 건축물로 나타남
- 20년 미만인 건축물 중 가장 최근 사용승인일은 2015년도로 건축물대장 상의 착공년도는 1991년으로 나타남

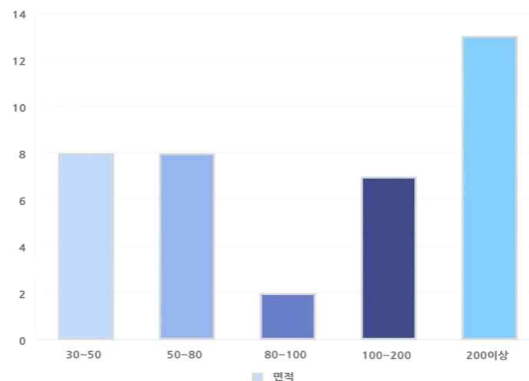
구분	개소(개)	비율(%)
20년미만	2	5.4
20년이상~30년 미만	3	8.1
30년이상~40년 미만	9	24.3
40년이상	22	59.5
알수없음	1	2.7
계	37	100



[건축물 노후도별 통계]

- 면적별로는 200㎡ 이상 건축물이 13개소로 가장 많고, 20㎡이상 ~ 50㎡미만 8개소, 50㎡이상 ~ 80㎡미만 8개소, 100㎡이상 ~ 200㎡미만 7개소, 80㎡이상 ~ 100㎡미만 1개소로 나타남
- 200㎡ 이상 건축물 13개소는 대다수 다세대 또는 연립이며, 단독은 포함되지 않음
- 20㎡이상 ~ 80㎡ 건축물은 모두 단독주택으로 나타남
- 최소면적은 20.66㎡, 최대면적은 4025.87㎡로 최소면적 건축물은 단독주택, 최대면적 건축물은 연립임

구분	개소(개)	비율(%)
20㎡이상 ~ 50㎡미만	8	21.6
50㎡이상 ~ 80㎡미만	8	21.6
80㎡이상 ~ 100㎡미만	1	2.7
100㎡이상 ~ 200㎡미만	7	18.9
200㎡이상	13	35.1
계	37	100

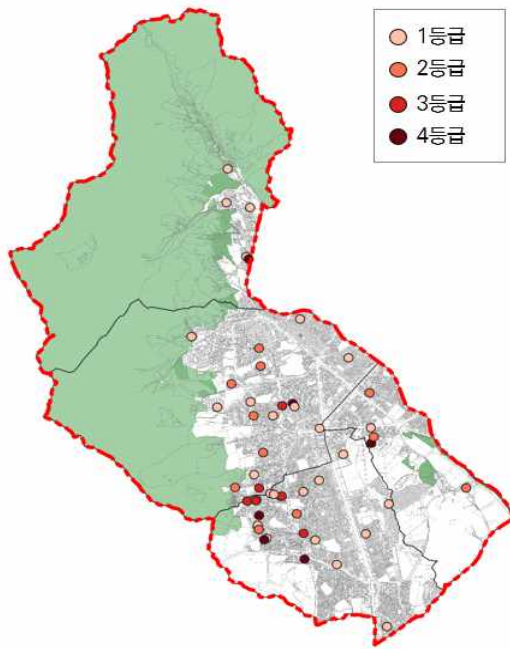


[건축물 면적별 통계]

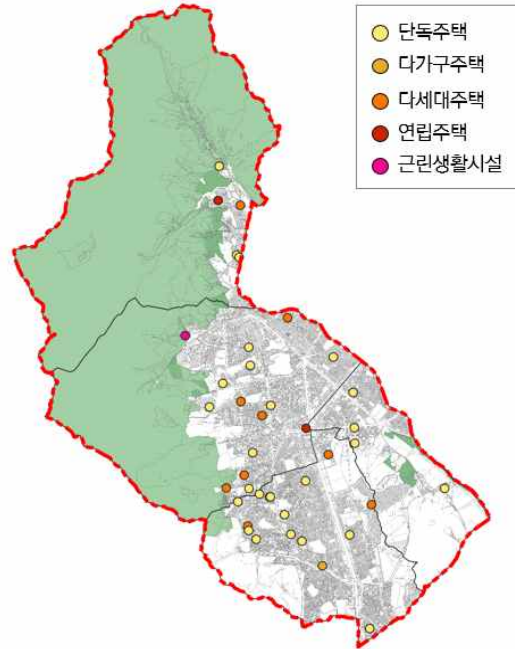


04 강북구 빈집현황조사

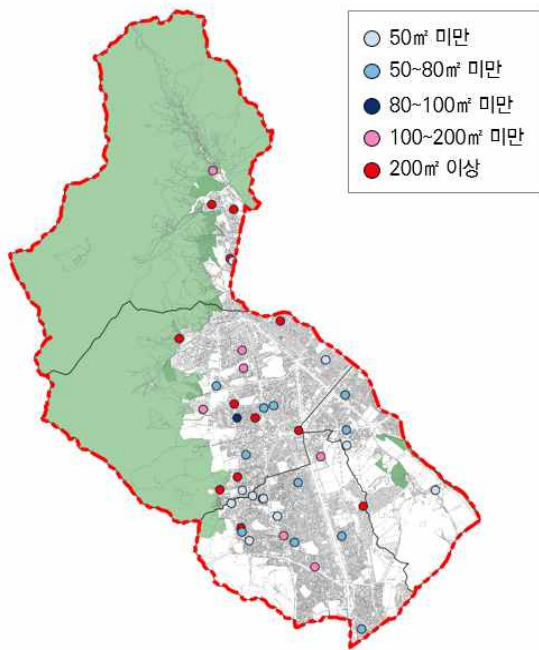
공공예술을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구



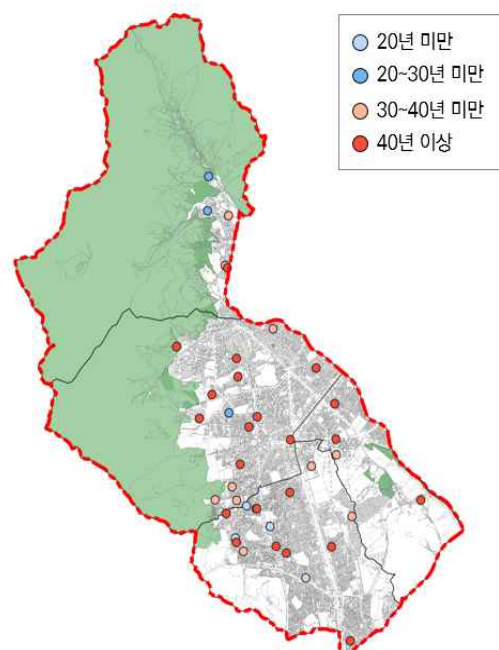
[안전등급별 분포]



[용도별 분포]



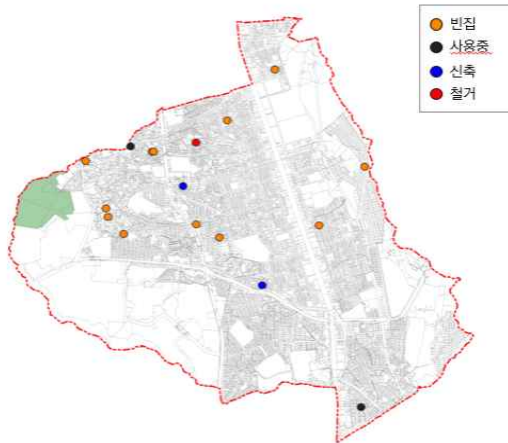
[면적별 분포]



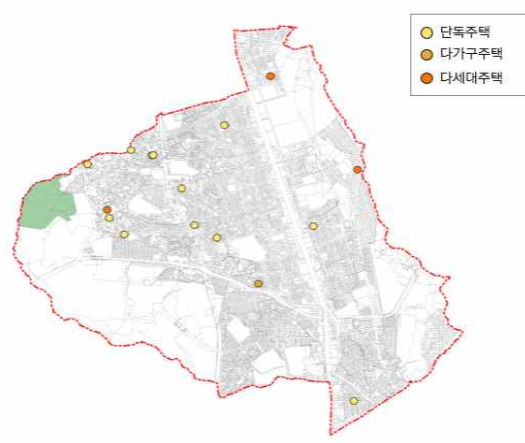
[노후도별 분포]

1.3 행정동별 빈집분포 및 현황

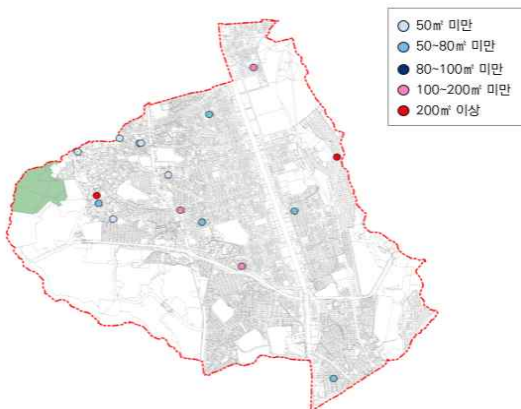
- 미아동은 총 12개의 빈집이 존재하고 단독주택과 40년 이상된 건축물이 가장 많으나 다른 4개동에 비해 노후도가 양호한 건축물이 많음
- 미아동의 경우 4개동 중 철거된 빈집이 가장 많고, 개발 중인 지역도 많아 한시적 빈집이 많았음을 예상할 수 있음



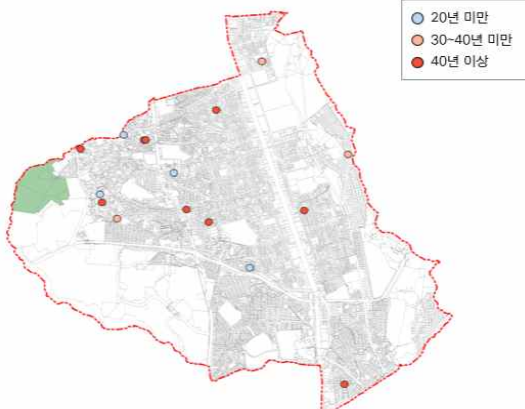
[미아동 빈집분포]



[용도별 분포]



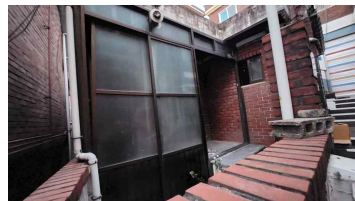
[면적별 분포]



[노후도별 분포]



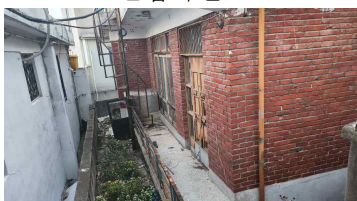
빈집사진1



빈집사진2



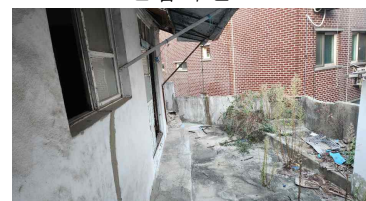
빈집사진3



빈집사진4

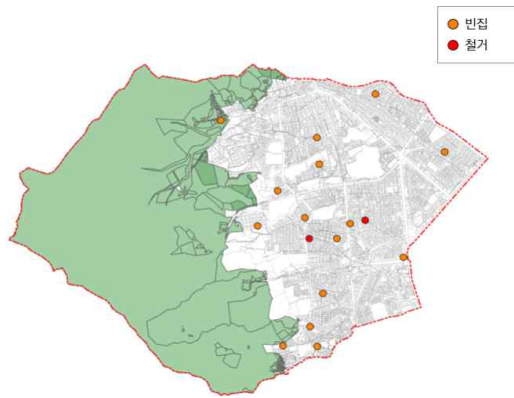


빈집사진5

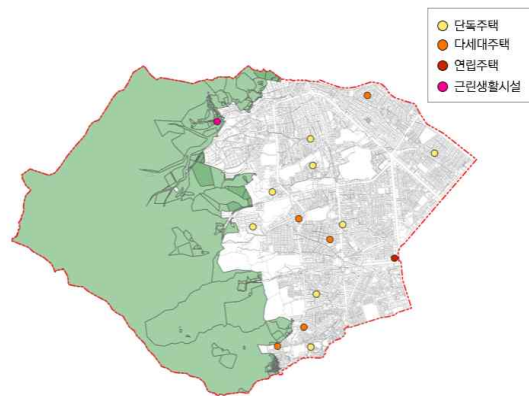


빈집사진6

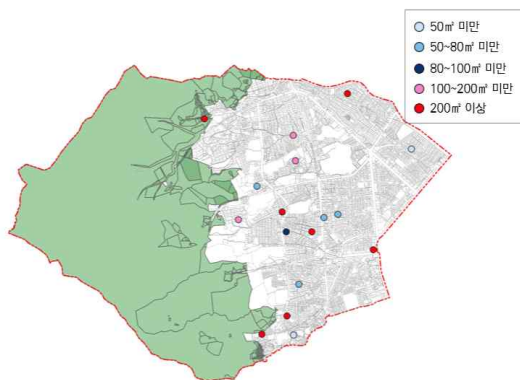
- 수유동의 경우 가장 많은 빈집을 보유하고 있으며, 단독·다가구, 다세대 주택이 고루 분포함
- 북한산 자락에 위치한 대다수 빈집이 고도지구에 포함되며, 일부 빈집의 경우 자연녹지또는 경관지구 내 위치하여 주변 경관이 수려하나, 대중교통 편의성이 떨어져 접근이 어려움
- 국립재활원(가오리역)과 화계역 근처에 대다수 빈집이 분포하고 있고 대다수가 40년 이상된 노후 건축물임



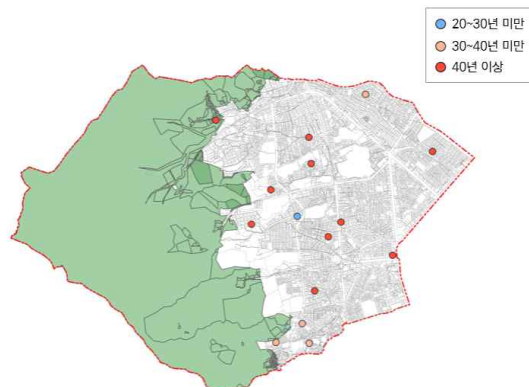
[수유동 빈집분포]



[용도별 분포]



[면적별 분포]



[노후도별 분포]



04 강북구 빈집현황조사

공공예술을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구



빈집사진1



빈집사진2



빈집사진3



빈집사진4



빈집사진5

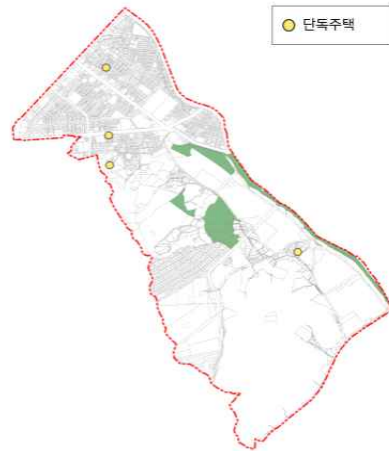


빈집사진6

- 번동에 위치한 빈집은 단독주택으로 나머지 3개동에 비해 건축물의 규모가 작은 편에 속함
- 번동의 경우 강북구의 주 대중교통 수단 중 지하철 4호선과 우이신설선과 거리가 다소 있는 편임



[변동 빈집분포]



[용도별 분포]



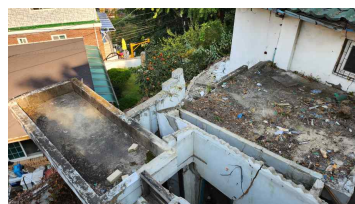
[면적별 분포]



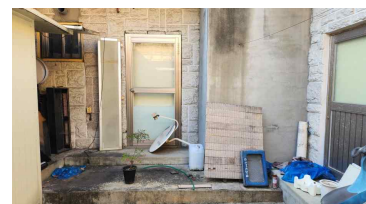
[노후도별 분포]



빈집사진1



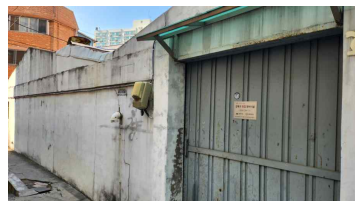
빈집사진2



빈집사진3



빈집사진4

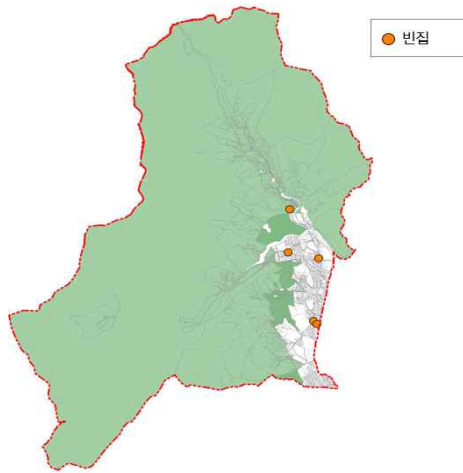


빈집사진5

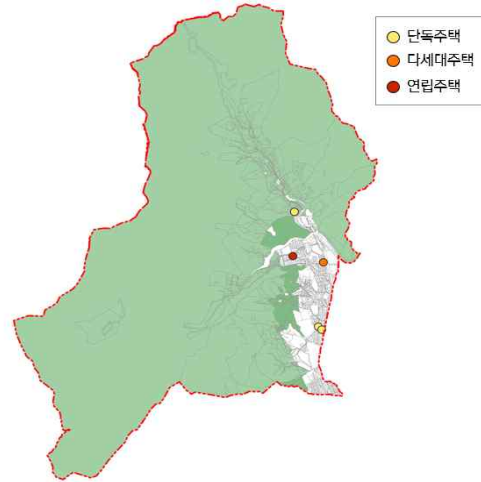


빈집사진6

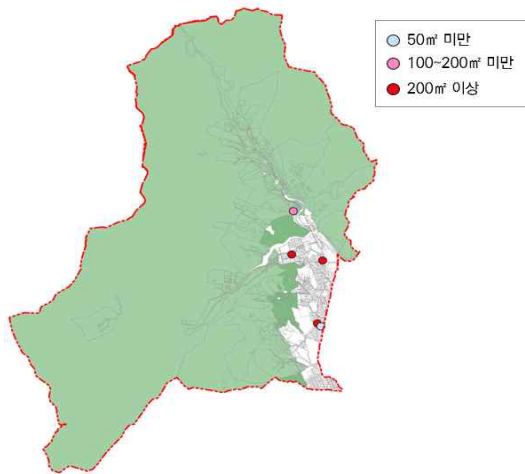
- 우이동의 경우 5개의 빈집이 존재하며, 다른 3개 동에 비해 녹지면적이 가장 넓음
- 단독주택의 경우 고도지구에 위치하여 있으며, 녹지와 가까운 것이 특징임



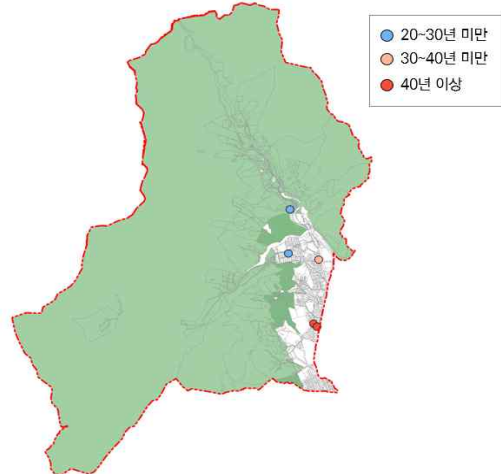
[우이동 빈집분포]



[용도별 분포]



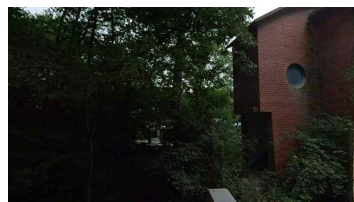
[면적별 분포]



[노후도별 분포]



빈집사진1



빈집사진2



빈집사진3



빈집사진4



빈집사진5



2 | 문화예술공간 활용 가능 빈집 검토

2.1 활용성 평가항목

1.2.1 평가항목 도출을 위한 선행연구 분석

- 문화공간 및 공공공간 활용성, 이용만족도 등의 연구결과를 토대로 평가항목을 도출
- 손권일 외(2019) 유희공간의 문화공간으로써의 활용성에 관한 이론적 고찰 연구에 따르면 지역 내 소규모 문화시설의 정의 및 특징을 다음과 같이 제시
 - 소규모 문화시설이란 대체로 이용 가능한 주민들의 범위가 기초자치단체내로 제한되는 정도의 규모를 가진 문화시설
 - 소규모 문화시설 속에는 도서관, 박물관, 문화원, 문예회관, 공연장, 미술관, 복지회관, 청소년 시설 등이 포함되어야 함
 - 문화시설이 제공하는 기능은 국민의 복지를 적극적으로 향상, 증진하기 위한 활동으로 현대사회에서 일상생활 상 필요한 문화 교양적 서비스를 제공하는 것
 - 지역문화시설의 기본적인 역할은 지역 주민들의 문화향수 증대를 통해 복지 수준을 향상시키는 것이며, 이 역할을 충실히 하기 위해서 적절한 시설 마련 뿐 아니라 다양한 문화콘텐츠를 기반한 프로그램이 함께 제공되어야 함
 - 문화시설들이 각각의 역할을 잘 수행하기 위해서는 주민들이 향유할 수 있는 문화콘텐츠가 수반되어야 하며, 즉시성(즉시공급), 충분성(이용자 모두가 향유), 접근용이성 등이 고려되어야 함
- 손권일 외(2019) 유희공간의 문화공간으로써의 활용성에 관한 이론적 고찰 연구에서 화성시 유희공간 활용을 위한 후보지 결정 판단 인자를 다음과 같이 정의하였음
 - 해당 연구는 공공에서 활용 및 조성할 수 있는 유희공간 후보지를 평가하는 것으로 이미 존재하는 '빈집'의 활용과는 다소 상이한 부분이 있음
 - 이에 우리 연구에서 활용할 수 있는 항목들을 자연 환경적 조건, 주변지역과의 조화, 유사 문화시설 유무, 접근의 용이성의 항목들을 활용하고자 함

항목	세부항목	주요내용
입지조건	입지 적합성	소규모 문화공간을 조성하기 위한 입지로써 적합한지 여부를 분석
주변환경	- 자연 환경적 조건 - 주변지역과의 조화	자연 환경적 조건과 주변지역과의 조화 등을 판단
인접 지역과의 연계성	- 개발 장애요소의 인접성 - 주변 계획	- 개발 장애요소 유무, 유사 문화시설 유무 - 향후 주변 계획과의 연계성 고려
접근의 편의성	- 지역 간 연계성 - 접근동선 체계 및 교통	주변지역과의 연계성, 이용객 측면에서의 교통 및 보행을 통한 접근의 용이성



○ 김종찬(2013) 서울시 대형 경기장 외부 유희공간의 공공성 확보를 위한 공공성 평가 연구에 따르면 외부공간의 공공성 지표를 5가지로 분류하고 있음

- 해당 연구는 서울시 내 이미 조성이 완료되어 운영 중인 대형 시설물의 외부 공간 활용에 대한 공공성 평가 지표로 우리 연구와 다소 상이함으로 접근성과 연계성 평가내용 중의 일부 항목들을 활용하고자 함

평가지표	평가내용
접근성	• 외부 가로에서의 유희공간까지의 이동거리 • 지하철 역 및 버스 정류장에서 출입구까지의 이동거리 • 출입구간의 간격의 정도 및 경사도
개방성	• 저층부의 투명성과 개방감 • 폐쇄적인 공간 규모에 따른 심리적 개방감 • 우범화에 따른 심리적 안정성
연계성	• 주변 공간과의 시작적 연속성 • 인접 블록과의 이동동선 연결성
쾌적성	• 공공 시설물의 편리성 • 교유작용을 위한 장소 및 시설물 • 보행자를 고려한 보도 계획
체류성	• 공간의 점유 강도 • 소통과 만남의 장소 활용성

○ 김도경(2013) 공공공간의 평가 지표를 통한 이용자 만족도에 관한 연구에서 공공공간 이용자의 만족도를 환경적, 인간행태, 물리적, 사회적 요소 4가지를 정량적 형태로 분석할 수 있는 평가 지표를 제시

- 해당 연구는 공공공간 디자인이 이용자 만족에 끼치는 영향을 평가하는 연구로써 우리 연구와 다소 상이함으로 환경적 요소, 인간행태 요소, 물리적 요소, 사회적 요소 중 일부분을 평가지표로 도출하고자 함

항목	세부항목	주요내용
환경적	• 경관성 • 심미성 • 지역정체성	• 좋은 조망을 제공, 시각적 개방감 및 시설물의 적절한 배치 • 경관과 어울리는 행태, 시각적 입면 디자인 등 • 지역의 정체성에 맞는가, 지역의 역사성 보존 및 활용
인간행태	• 접근성 • 지속가능성 • 활용성	• 대중교통으로의 접근, 적절한 주차장, 안전한 접근로 • 친환경적 재료, 지속적 유지관리, 공간의 재생을 통한 순환 • 다양한 활동기회가 가능하고 경험과 체험을 이끌어 낼 수 있는 공간
물리적	• 안정성 • 기능성	• 보행약자도 안전하고 편리하게 이용, 열린공간을 통한 자연감시 • 규모 및 면적의 적정성, 내구도가 높은 마감재
사회적	• 커뮤니티 • 쾌적성	• 지역 주민에게 있어 공간의 친근감, 유대감 • 공간의 느낌(편안, 청결, 밝음 등)



1.2.2 평가항목 도출

- 선행연구에서 공통적인 평가 지표로 나타나는 항목은 접근성 및 주변 연계성, 안정성의 항목이 있으며, 선행연구의 일부 지표와 우리 연구에서 정량적 평가지표로 나타낼 수 있는 항목들과 접목하여 다음과 같은 평가 지표를 도출

구분	평가항목	문항
접근성	- 인근 대로와의 접근성 - 지하철역까지의 거리 - 버스정류장까지의 거리	- 인근 대로와의 거리가 얼마나 되는가? - 인근 지하철역까지의 거리가 얼마나 되는가? - 인근 버스정류장까지의 거리가 얼마나 되는가?
안정성	- 안전등급 - 노후도 - 준공연도 - 주변환경 - 화재	- 안전등급(1~5등급) - 건물의 노후정도는 어떠한가? - 건물의 연식은 얼마나 되었는가? - 주변 환경이 안전한가? - 건물의 구조물이 화재로부터 안전한가
개방성	- 접도율 - 출입구의 개방성	- 도로와 얼마나 접해있는가? - 출입구를 통해 내부를 관찰할 수 있는가?
기능성	- 면적 - 층수 - 옥상유무 - 마당 유무	- 공간의 크기는 얼마나 되는가? - 건물의 층수 - 활용할 수 있는 옥상이 있는가? - 활용할 수 있는 마당이 있는가?
지속가능성	- 신축가능성 - 유지관리	- 고도지구와 같이 높이규제가 있는 구역 내 위치하는가? - 리모델링이 필요한가? - 이용 주체가 스스로 관리할 수 있는 범위의 건축물인가?
연계성	10분 이내 문화시설 유무	보도 10분 내외로 유사 문화시설 또는 커뮤니티 시설이 있는가?

1.2.3 대상지 선정 기준

- 소유관계가 복잡하고, 활용도가 낮은 다세대 및 연립은 대상지에서 제외하였으며, 도출 대상지는 단독주택 또는 다가구로 한정하여 도출함
- 다양한 활용이 가능한 마당 유무를 대상지 선정 필수조건으로 두고 대상지 도출
- 안정성 확보를 위해 아래와 같은 최소기준을 두고 선정
- 안전등급 4~5등급의 건축물은 제외함
 - 화재의 위험이 있는 목조 등의 건물은 제외함
- 각 항목에 따른 문항에 1 부터 5까지의 정량적 점수를 측정하여 정량적 활용도가 높은 상위 5개소를 제안하고자 함

**1.2.4 대상지 평가기준**

- 일부 건축물의 경우 접근이 어려워 확인할 수가 없어 5번, 8번, 16번 문항의 경우 건축물의 노후도는 안전등급과 사용승인일로 같음함
- 17번 문항의 경우 이용주체가 스스로 판단해야할 문항으로 제외함
- 18번 문항의 경우 문화시설과 커뮤니티 시설의 범위에 대한 주체들의 합의가 필요함으로 제외함
- 평가 지표에 따라 산정된 점수는 개인 사유재산에 대해 임의적으로 값을 매긴 사항으로 개별 건축물별 점수 산정방식 및 점수총합은 전체 공개가 어려움으로 미공개 내부 자료로 하여 추후 후속 활동에 활용할 수 있도록 함
- 현장확인 결과 철거중 또는 임시사무실로 활용, LH 매입 건물 등이 있음으로 해당 건축물은 평가대상에서 제외하였음

연번	문항	점수산정
1	인근 대로와의 거리가 얼마나 되는가?	50m(5점) 기준으로 250m 이상(1점)
2	인근 지하철역까지의 거리가 얼마나 되는가?	200m(5점) 기준으로 1,000m 이상(1점)
3	인근 버스정류장까지의 거리가 얼마나 되는가?	100m(5점) 기준으로 500m 이상(1점)
4	안전등급(1~5등급)	1등급(5점) ~ 5등급(1점)
5	건물의 노후정도는 어떠한가?	-
6	건물의 연식은 얼마나 되었는가?	20년 미만(5점), 41년 이상(1점)
7	주변 환경이 안전한가?	매우 양호(5점) ~ 매우불량(1점), 5단계
8	건물의 구조물이 화재로부터 안전한가	-
9	도로와 얼마나 접해있는가?	4m이상 도로접합(5점), 도로없음(1점)
10	출입구를 통해 내부를 관찰할 수 있는가?	가능(5점), 불가능(1점)
11	공간의 크기는 얼마나 되는가?	연면적 구간별 산출 ²⁰⁾
12	건물의 층수	총 층수 및 지층수(최고점 5점)
13	활용할 수 있는 옥상이 있는가?	있음 5점, 없음 1점
14	활용할 수 있는 마당이 있는가?	있음 5점, 없음 1점 ※ 필수조건
15	건축물에 관련한 규제가 있는 구역 내 위치 하는가?	해당구역일 경우 1점씩 추가
16	리모델링이 필요한가?	-
17	이용 주체가 스스로 관리할 수 있는 범위의 건축물인가?	-
18	보도 10분 내로 문화시설 또는 커뮤니티 시설이 있는가?	-



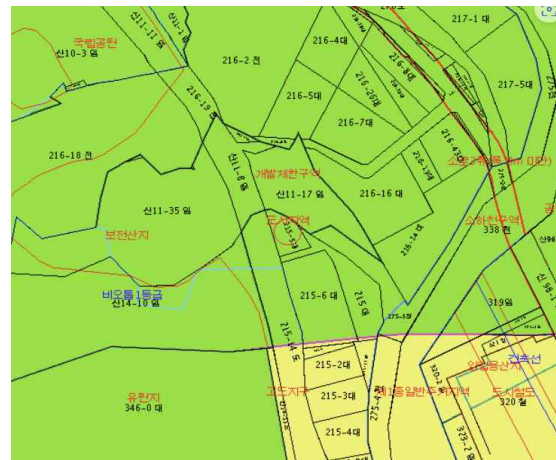
2.2 활용가능 빈집 제시

2.2.1 (공동 1순위) 우이동 215-5번지

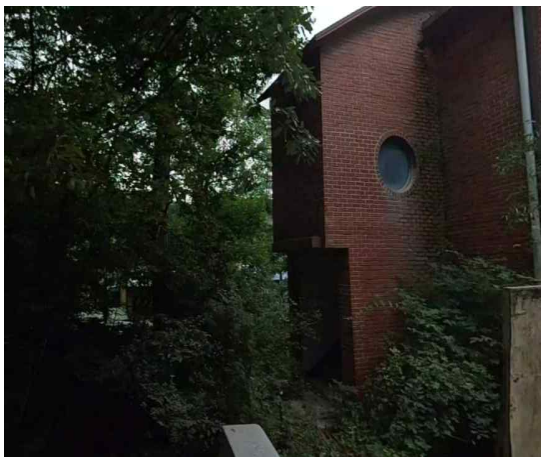
소재지	(지번) 강북구 우이동 215-5, (도로명주소) 강북구 삼양로 179길 56				
주택유형	단독주택	구조	철근콘크리트	안전등급	1
연면적(㎡)	192.21	대지면적(㎡)	109.38	건축면적(㎡)	64.07
층수	지하1층 지상2층	사용승인일	2001-07-17	용도지역	일반주거지역 자연녹지지역
도시계획현황	최고고도지구, 개발제한구역				
기타현황	• 소유주 서울시 내 타 자치구 거주(2009년 소유권 이전) • 우이동 유원지 길목 및 북한산 자락에 위치하여 경관이 뛰어나(자연녹지지역) • 건축물 상태가 양호하며, 건물 디자인이 독특함 • 인근 대로변까지의 거리가 조금 있고, 늦은 저녁 시간에 도로로 이동하기 어려움				



[대상지 위치]



[토지이용계획]



[현장사진1]



[현장사진2]

20) 201㎡이상 5점 101㎡~200㎡ 4점, 81㎡~100㎡ 3점, 51㎡~80㎡2점 50㎡ 이하 1점

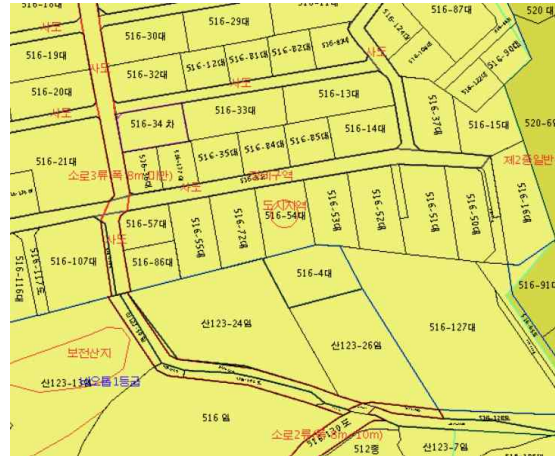


2.2.2 (공동 1순위) 수유동 516-54

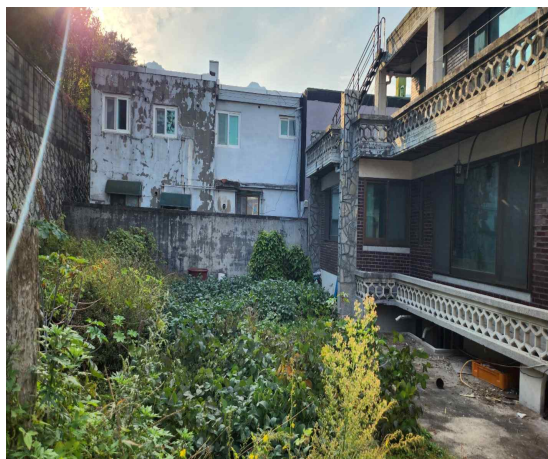
소재지	(지번) 강북구 수유동 516-54, (도로명주소) 강북구 삼각산로4가길 42-2				
주택유형	다가구주택	구조	벽돌	안전등급	1
연면적(㎡)	163.31	대지면적(㎡)	417	건축면적(㎡)	94.317
층수	지하1층 지상2층	사용승인일	1978-04-14	용도지역	제1종 일반주거
도시계획현황	고도지구, 자연경관지구, 주거환경개선사업구역(정비구역)				
기타현황	• 소유주 서울시 내 타 자치구 거주(1987년 소유권 이전) • 인수봉 숲길마을 관리형 주거환경개선사업 구역 내 위치 • 대지면적이 417㎡로 단독 및 다가구 유형의 건축물 중에선 넓은 축에 속함 • 건축물 자체는 조금 오래되고 육안으로 균열이 확인되나 구조자체가 튼튼해보임 • 마당이 넓은 편으로 건축물 외 마당도 적극 활용 가능 • 주변 지역이 정비되어 있어 깔끔해 보이며 건축물 자체가 주변 경관과 잘 어우러짐 • 주변 건축물 또한 규모가 대상지와 유사하며, 주변 경관에 일조함				



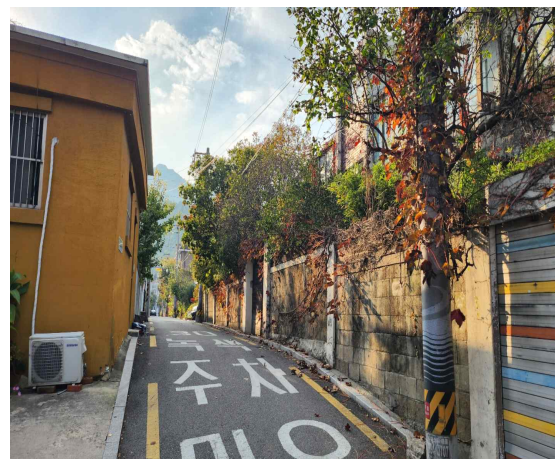
[대상지 위치]



[토지이용계획]



[현장사진1-대상지]



[현장사진2-주변지역]

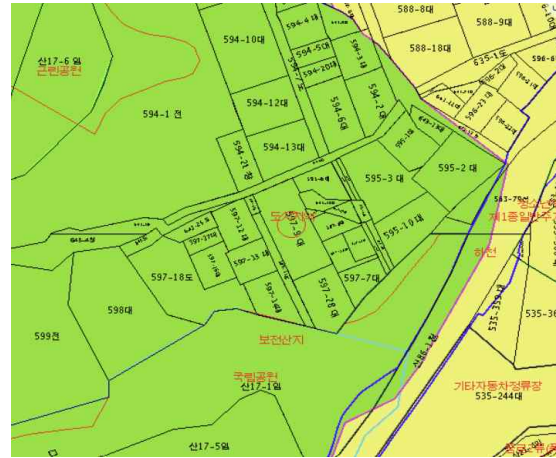


2.2.3 (3순위) 수유동 597-9

소재지	(지번) 강북구 수유동 597-9, (도로명주소) 강북구 4.19로 12길 65-7				
주택유형	다가구주택	구조	벽돌	안전등급	1
연면적(㎡)	206.54	대지면적(㎡)	531	건축면적(㎡)	67.65
층수	지하1층 지상2층	사용승인일	1968-03-10	용도지역	제2종 근린생활
도시계획현황	자연녹지지역, 개발제한구역				
기타현황	• 소유주 관내 거주(2022.06 소유권 이전) • 대지면적이 531㎡에 건축면적이 67.65㎡로 활용할 수 있는 공간이 넓은 편 • 빈집 대장에 다가구 주택으로 표기되어 있으나 건축물 대장상 근린생활시설로 용도변경 된 것을 확인함 • 층별용도 또한 주택이 아닌 제2종 근린생활시설로(사무소) 변경된 것으로 볼 때 소유주가 이용목적으로 매입한 것을 추측해 볼 수 있음 • 현장 확인 결과 미 이용중인 빈집으로 확인되고 있어 지속적 확인 필요				



[대상지 위치]



[토지이용계획]



[현장사진1-대상지]

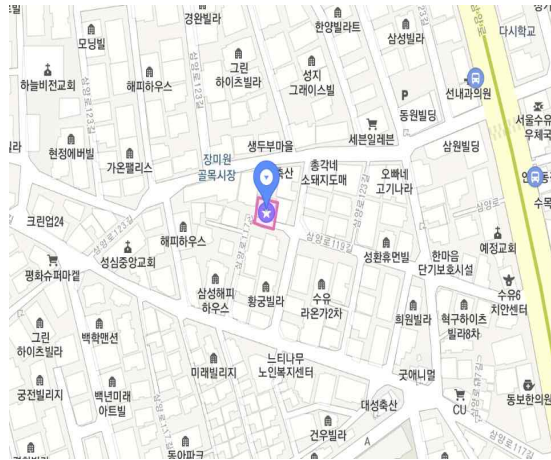


[현장사진2-대상지]



2.2.4 (4순위) 수유동 313-23

소재지	(지번) 강북구 수유동 313-23, (도로명주소) 강북구 삼양로119길 32				
주택유형	단독주택	구조	벽돌	안전등급	2
연면적(m ²)	128.03	대지면적(m ²)	147	건축면적(m ²)	71.67
층수	지상2층	사용승인일	1972-02-04	용도지역	제2종 일반주거
도시계획현황	고도지구				
기타현황	- 건축물대장에 소유주의 주소지가 현 건축물로 나오나 개인적인 사유로 인해 거주하지 않아 빈집이 된 것으로 확인 4.19공원역과 가오리역 사이 저층주거지 밀집구역 내 위치하고 있으나, 대로변과 인접하여 접근이 매우 어려운 대상지는 아님 - 타 건축물보다 활용할 수 있는 야외공간이 매우 적으나, 건물 창호, 외벽 등이 양호하여 많은 수리가 필요하지 않다고 판단되나, 내부 접근이 어려워 추후 정확한 확인이 필요함				



[대상지 위치]



[토지이용계획]



[현장사진1-대상지]



[현장사진2-주변지역]

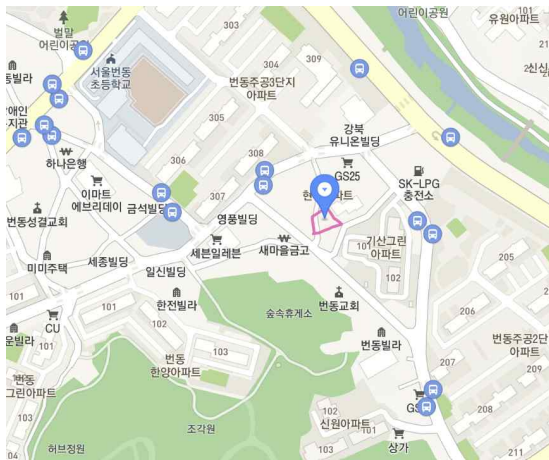


2.2.4 (5순위) 변동 186-4

소재지	(지번) 강북구 변동 186-4, (도로명주소) 강북구 월계로 37길 137-16				
주택유형	단독주택	구조	블록	안전등급	2
연면적(㎡)	48.66	대지면적(㎡)	452	건축면적(㎡)	48.66
층수	지상1층	사용승인일	1971-09-03	용도지역	제2종 일반주거
도시계획현황	—				

기타현황

- 소유주 서울시 내 타 자치구 거주중(2022.08 소유권 이전)
- 변동 주공 2단지, 3단지 사이에 위치하며, 북서울꿈의숲 북동쪽과 인접함
- 위반건축물
- 건축물 자체는 규모가 작고 노후하여 창고용도 외로 사용이 어려워 보이나, 약 400㎡의 외부공간을 보유하여 다양한 외부활동이 가능할 것으로 보임
- 마당에 호박, 깻잎, 파 등을 기르고 있어 소유주가 관리 중인 것으로 추측됨



[대상지 위치]



[토지이용계획]



[현장사진1-대상지]



[현장사진2-대상지]

05 강북구 문화예술인 의견수렴

1. 강북구 문화예술인 설문조사	74
2. 강북구 문화예술인 FGI	80
3. 강북구 문화예술인 워크숍	82



1 | 강북구 문화예술인 설문조사

1.1 설문조사 개요

○ 기간 : 2022년 9월

○ 목적

- 강북구 문화예술 활동 및 공간과 지원필요성에 대한 인식조사와 빈집 대상지 도출 이전 입지, 운영주체 등에 대한 지역 예술인 및 예술단체 사전 의향조사

○ 대상 : 강북구 내 예술인 및 예술단체

○ 설문조사 참여인원 : 개인 21명, 단체 14명

○ 조사내용 및 방법

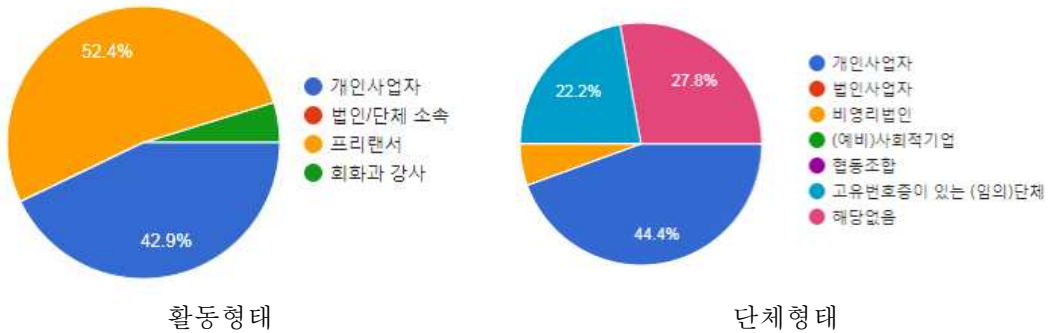
- 활동현황, 공간현황, 활동만족도, 지역특색, 지원필요성, 공간조성 및 빈집활용 총 6가지 키워드로 구성 후 세부 조사내용 도출
- 개별 활동하는 예술인과 예술단체로 분류하여 조사 시행

구분	문항
활동현황	- 강북구 내/외에서 문화예술활동을 할 때, 가장 중요한 요소는?
	- 강북구 내 문화예술활동을 하는 것에 있어 가장 부족한 요소는?(공간, 활동지원 등)
공간현황	- 강북구 내 문화예술활동을 하기 위해 주로 활용하는 공간과 그 이유는?
	- 강북구 내 부족한 문화예술공간의 유형과 그 이유는?
활동만족도	- 강북구에서 문화예술활동을 하는 것에 대해 만족 또는 불만족한다면 그 이유는?
지역 특색	- 강북구만의 문화적 차별성/독특성이 있다면 혹은 없다면?
지원필요성	- 강북구의 문화예술환경 조성과 예술활동을 위해 가장 필요한 요소와 그 이유는?
	- 강북구에서 문화예술활동을 할 때 가장 어려운 점은?
공간조성/ 빈집활용 ※ 빈집유형 : 단독주택, 다세대주택	- 문화예술공간이 조성될 경우 지역 내 가장 적합하다고 생각하는 장소와 그 이유는?
	- 문화예술공간이 조성될 경우 입지요소로 가장 중요한 것은?
	- 문화예술활동을 하기에 적합한 공간의 최소 면적과 그 이유는?
	- 빈집을 활용한 문화예술공간이 조성될 경우, 적합한 활용 용도와 그 이유는?
	- 빈집을 활용한 문화예술공간이 조성될 경우, 공간의 운영주체로 적절하다고 생각하는 조직/단체와 그 이유는?

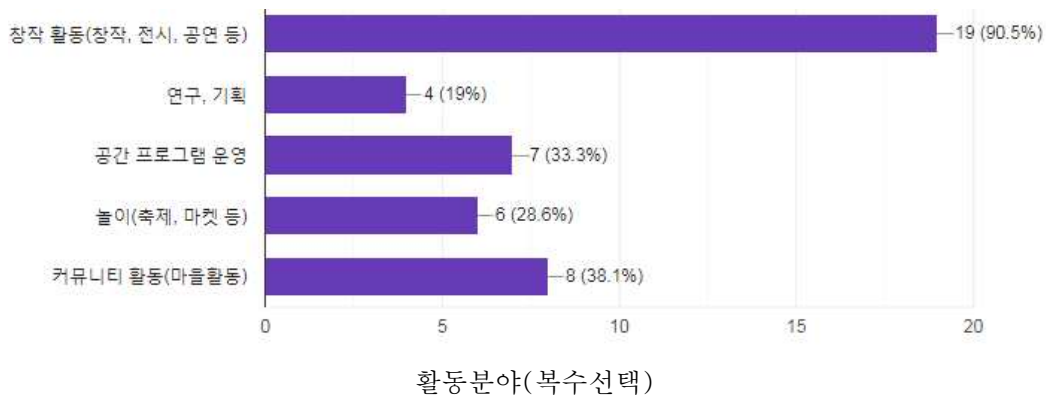
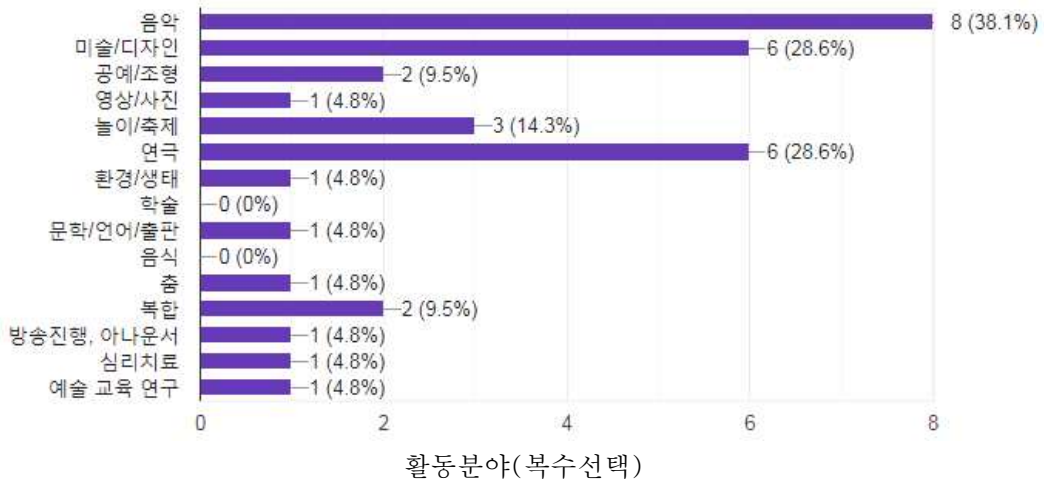
1.2 설문조사 결과

1.2.1 설문조사 결과(개인)

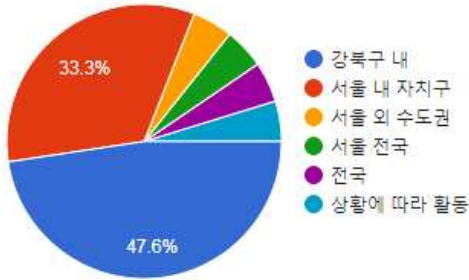
- 개인별 설문조사 결과 활동형태는 프리랜서(52.4%)와 개인사업자(42.9%)가 다수를 차지하였고 소속된 단체형태는 개인사업자(44.4%), 협동조합(27.8%), 임의단체(22.2%) 순으로 나타남



- 활동분야(복수선택)는 음악(38.1%), 연극(28.6%), 미술/디자인(28.6%), 놀이/축제 (14.3%), 공예/조형(2.9%)순으로 나타났고 활동 주요 소재는 창작활동(90.5%), 커뮤니티활동 (38.1%), 공간프로그램(33.3%) 놀이/축제(28.6%)순으로 나타남



- 주 활동지역은 강북구 내가 47.6%로 가장 많았고 서울시 내 33.3%, 서울시 외, 전국 순으로 나타났으며, 주로 이용하는 공간 형태는 민간공간(카페, 갤러리, 연습실)이 57.1%로 가장 많았고, 공공기관(청사, 중간지원조직 대관공간)이 23.8%, 단체보유공간 19% 순으로 나타남

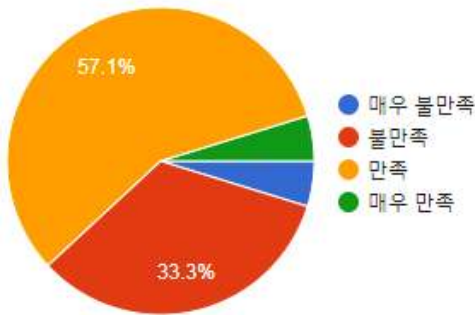


주 활동지역

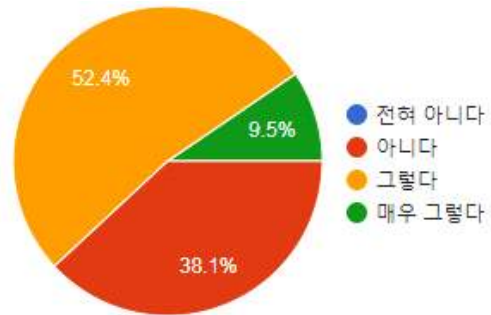


주로 활용하는 공간

- 강북구내 문화예술활동의 만족도는 긍정(90.4%), 부정(9.6%)으로 나타났고 강북구의 문화적 차별성과 독특성은 긍정(61.9%), 부정(38.1%)로 나타남



강북구 문화예술활동 만족도

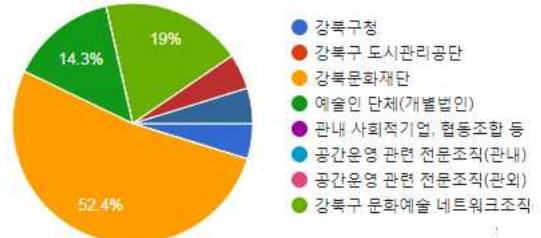


강북구 문화적 차별성/독특성

- 빈집을 활용한 공간 조성 시 적합한 활용용도로는 다목적공간(23.8%), 공연공간(23.8%), 창작공간(23.8%), 전시공간(19%)순으로 다양하게 나타났으며 공간 조성 시 적합한 운영주체로는 강북문화재단(52.4%), 예술인단체(19%), 강북구문화예술네트워크조직(14.3%) 순으로 나타남



빈집활용시 적합한 활용용도

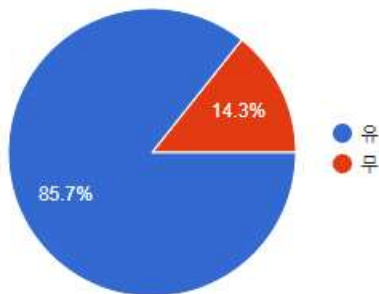


빈집 활용시 적합한 운영주체

- 기타 의견으로는 “자연친화적인 훌륭한 장점이 있는 반면 문화적 인프라가 없어서 안타깝다”, “강북구는 문화소외지역이다”, “고령문화와 마을공동체 문화를 가지고 있다”, “예술인들은 많지만 그들을 품어낼 제도나 장치가 부족하다”, “개성 있고 실력있는 예술인들은 많지만 공간이 없다”, “다양한 단체들이 활동하고 있고 강북구민들도 문화/예술에 관심이 많은 것 같다”, “시각예술쪽은 타지역에 비해 지원이 부족하여 작업공간이나 전시공간을 제공해 주면 활발한 활동을 할 수 있다”등으로 조사됨

1.2.2 설문조사 결과(단체)

- 단체별 설문조사 결과 공간 보유유무는 85.7%가 가지고 있다고 하였으나 공간을 보유하지 못한 단체도 14.3%로 나타남
- 단체의 형태는 개인사업자(57.1%) 임의단체(21.4%), 국악예술단(7.1%)순으로 나타남

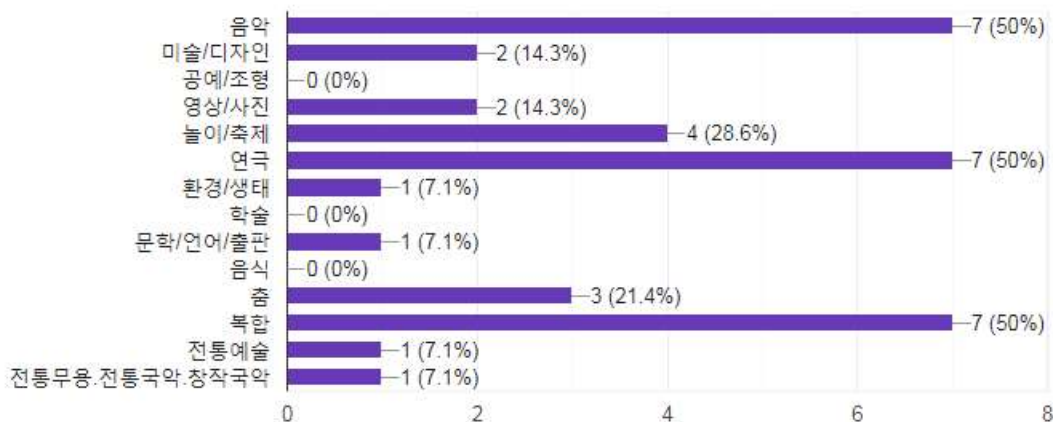


공간보유 유무



단체형태

- 활동분야(복수선택)는 음악(19.4%), 연극(19.4%), 복합(19.4%), 놀이/축제(11.1%), 춤(8.3%), 미술/디자인(5.6%), 영상/사진(5.6%), 전통예술(2.8%), 환경/생태(2.8%), 문학/언어/출판(2.8%)순으로 나타났고 활동 주요 소재(복수선택)는 창작활동(30.8%), 커뮤니티활동(23.1%), 공간프로그램(20.5%), 연구/기획(17.9%)순으로 나타남

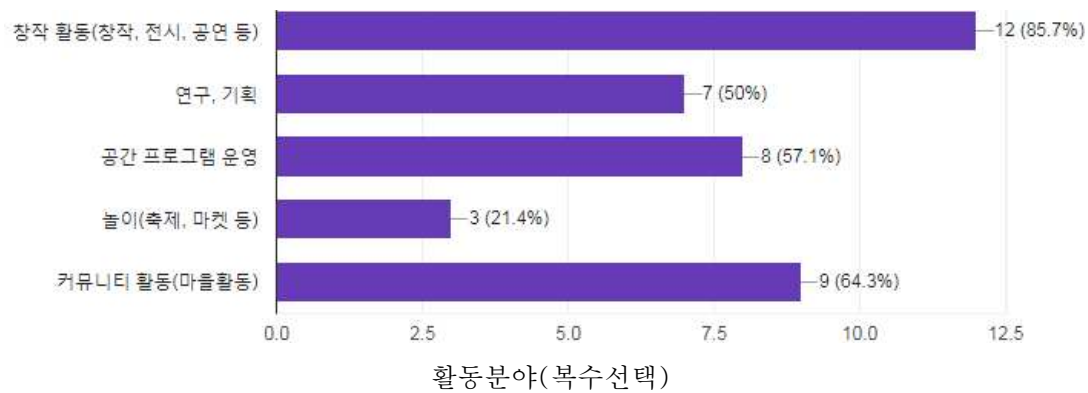


활동분야(복수선택)

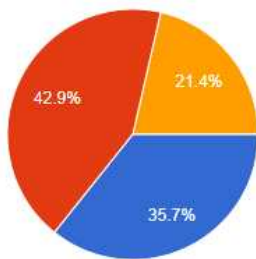


05 강북구 문화예술인 의견수렴

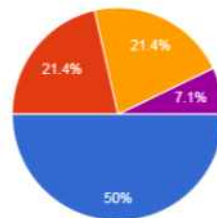
공공예술을 통한 지역정체성 확립: 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구



- 주 활동 지역은 강북구 내(42.9%), 서울 내(35.7%), 서울 외(21.4%) 순으로 강북구에서 가장 많은 활동을 하였으며 주로 활용하는 공간은 보유공간(50%), 민간공간(21.4%), 공공기관(21.4%), 프로젝트에 따라 상이(7.1%)순으로 나타남

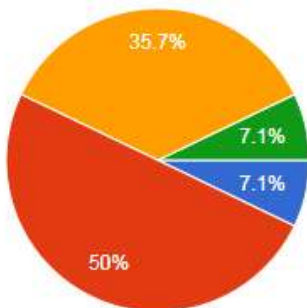


주 활동지역

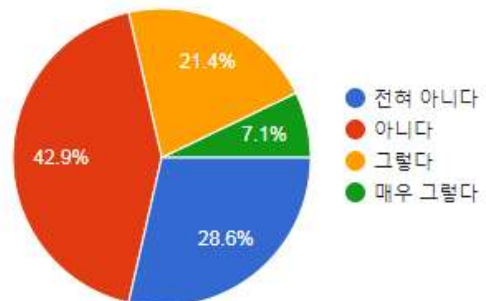


주로 활용하는 공간

- 강북구내 문화예술활동의 만족도는 긍정(85.7%), 부정(14.3%)으로 나타났고 강북구의 문화적 차별성과 독특성은 부정(64.3%), 긍정(28.5%)으로 나타남



강북구 문화예술활동 만족도



강북구 문화적 차별성/독특성

- 빈집을 활용한 공간 조성 시 적합한 활용용도로는 공연공간(50%), 다목적공간(28.6%), 창작공간(7.1%) 모임공간(19%)순으로 나타났으며 공간 조성 시 적합한 운영주체로는 강북구문화예술네트워크조직(35.7%), 강북문화재단(28.6%), 예술인단체(14.3%), 순으로 나타남



빈집활용시 적합한 활용용도



빈집 활용시 적합한 운영주체

- 기타 의견으로는 “전문 비평가, 예술공간 운영주체, 현업 작가등 최근에 예술담론을 형성하거나 활동하고 있는 30~40대 전문가의 의견을 수렴할 필요가 있다”, “강북구에도 공간이 생긴다면 그곳을 책임감있게 관리하고 시스템화 하는 재단이 필요하고 그 내부에 상주단체가 함께하며 협업하는 시스템이 현실적인 방법으로 보인다”, “다양한 예술형태이면서 전문성 있는 프로 단체의 지원이 필요하다”, “예술가들이 자유롭게 소통하는 공간이 만들어지길 희망한다”등으로 조사됨

1.2.2 설문조사 결과 종합

- 활동지역, 분야 등 기초현황은 개인과 단체 모두 유사하게 나타났으며, 단체 주 활용공간 중 가장 많은 퍼센트가 나타난 단체 보유공간(50%)을 민간공간으로 간주하였을 경우, 강북구 문화예술인들의 주 활동공간은 민간공간 약 70%로 가장 많고, 공공공간이 약 20%, 유흥공간 10% 순으로 나타남
- 강북구의 문화예술활동 만족도와 문화적 차별성/독특성을 묻는 결과에서는 개인은 대체로 강북구 문화예술활동에 만족하고 강북구가 타지역과 구별되는 문화적 차별성과 독특성을 가졌다고 응답하였으나, 단체는 강북구 문화예술활동에 대체로 불만족하고 강북구의 문화적 차별성과 독특성이 없다고 응답함
- 빈집을 활용한 문화예술공간 조성시 적합한 활용용도를 묻는 질문에서는 개인의 경우 공연, 전시, 창작, 모임 공간이 비슷한 수준으로 조사되었으며, 단체의 경우 공연공간과 다목적공간 순으로 나타남
- 공간의 운영주체를 묻는 질문에서는 개인의 경우 강북문화재단이 52.4%로 가장 많으나, 단체는 예술인단체, 문화예술 네트워크 조직과 같은 민간조직이 공간 운영주체로 적합하다고 응답함
- 기타 의견으로는 개인의 경우 활동공간과 지원제도 부족에 관한 의견이 가장 많았으며, 단체의 경우 운영방향, 지원방향 등에 관한 의견이 가장 많았음



2 | 강북구 문화예술인 FGI

2.1 FGI 개요

- 기간 : 2022년 9월
- 목적
 - 강북구 문화예술 활동 및 공간과 지원필요성에 대한 인식조사와 빈집 대상지 도출 이전 입지, 운영주체 등에 대한 지역 예술인 및 예술단체 사전 의향조사
- 대상 : 강북구 내 예술인 및 예술단체
- 조사내용 및 방법
 - 활동현황, 공간현황, 활동만족도, 지역특색, 지원필요성, 공간조성 및 빈집활용 총 6가지 키워드로 구성 후 세부 조사내용 도출

2.2 FGI 결과

그룹	그룹1	그룹2	그룹3
키워드	고00 / 김00	김00 / 김00 / 송00	곽00 / 전00
활동현황	- 배우, 예술교육가 - 기획자	배우	- 예술교육가 - 시각예술가
공간현황	공간운영하지 않음	공간운영하지 않음	- 공간운영중 - 예술심리연구소
활동만족도	- 코로나로 인해 공연이 불안정한 상황. - 예전에 비해 영상작업 기획들이 많아지고, 코로나 상황이다 보니 지역에서도 영상을 기반으로 하는 콘텐츠들의 요구가 많음. - 힘들지만 새로운 도전들이 즐거움	- 배우활동과 예술치료공부를 병행하고 있는데 몸은 피곤하지만 현재 활동에 전반적으로 만족하고 있음. - 다른 예술가들도 다들 비슷한 상황이었지만, 예술가들에게 지역이라는 의미는 한정되지 않고 넓음	- 코로나로 인해 개인상담들의 필요가 점점 많아져서 바쁘게 보내고 있음 - 지치지 않으려고, 워라밸의 원칙들을 세우고 지켜가려고 노력하고 있음.
지역활동 (강북기반)	마을 어린이 예술학교 기획자, 강사로 활동중	- 지역청년커뮤니티 활동 참여 - 강북 관내 유치원대상 공연 배우로 참여중	- 우이초를 비롯해 지역 초등학교 상담 - 지역특성화사업 기획, 운영중
지원의 필요성	- 지원이 활동의 베이스가 되는 것이 맞긴 하지만, 지원이라는 틀에 몸을 끼워맞춰야하는 불편함을 느낄때가 있음 - 행정과 현장의 다른관점들을 마주할 때 물음표 들기도 함	- 예술가들의 창작활동 지원이 좀 더 많아졌으면 좋겠음. 적은금액을 쪼개서 나눠 갖는 느낌이 들어서 아쉽기도 함. - 청년커뮤니티활동이나, 예술가들의 커뮤니티를 구축하는 지원들은 유의 미하다고 생각함.	- 강북에서 지역문화예술 지원사업을 받아서 운영한 경험이 있음 - 지역과 활동을 연결하는 중요한 매개의 역할임
공간조성 및 빈집활용	- 다양한분야의 예술가들이 함께 만나고 맘껏 상상하는 공간이었으면 좋겠음. - 꼭차있는 프로그램이 있는 공간이 아니라 하고싶은 일들이 자유롭게 실현되는 빈공간이면서 딱찬 공간이 필요함.	- 지역의 이야기나 의미 있는 주제, 키워드들을 다양한 방식으로 풀어내는 창작공간이면 좋겠음. - 맘편하게 차도 마시고 수도도 떨고, 그러면서 창작도 일어나고 예술적 영감도 떠오르는 거라 생각함. 편안한 사랑방 공간이 필요하다는 생각을 늘 하고 있었는데 반가움.	- 예술이라는 의미가 꼭 장르중심의 전문적 활동일 이유는 없다고 생각함. 일상속에 스며드는 예술적 공간이어야 빈집의 의미가 있을 것 같다는 생각이 듦. - 빈집을 거쳐간 다양한 사람들, 이야기들이 묻어나는 공간이면 흥미로울거 같음.



그룹 키워드	그룹4 정00 / 유00	그룹5 함00 / 이00	그룹6 원00 / 김00 최00 / 이00
활동현황	- 작가, 기획자 - 음악가	- 예술교육가 - 배우	- 시각예술가 - 음악가
공간현황	- 공간운영중 - 문화커뮤니티 공간 - 공간 운영하지 않음	공간 운영하지 않음	- 공간운영 - 작업실 - 싸롱 및 문화공간
활동만족도	- 동네에서 글을 쓰고, 작품을 만들고, 활동을 기획하다보면 만나고 보는 것들이 재료들이 되는 경험을 함 - 인생이라는 것이 매번 너무 좋고 만족하는 삶일 수 없지만 지역안에서 보고 발견하는 것들은 꽤나 흥미로움. - 좋은 사람들과 만날 수 있다는 점, 안전한 삶의 터전, 친구가 있다는 느낌	- 아이들하고 예술교육 활동을 하고 있다보니 코로나가 아이들에게 미치는 영향이 얼마나 큰지 확인할 수 있음. 어린 친구들일수록 사회 성이 많이 떨어지고 함께 살아가는 연습이 필요하다는 생각을 요즘 많이 하는 것 같음 - 어른들도 마찬가지로 함께 살아가는 연습은 아이든 어른이든 늘 해야함 - 혼자 살면서 함께 살아가기 마을에서 배우는 삶의 방식인 것 같음.	- 마을에서는 한가지의 역할로 살수 없음, 기획자 이기도 하고 음악가이기도 한 다양한 정체성을 가지고 살아가고 있고, 삶의 터전이기 때문에 익숙한 일상을 살아가고 있음. - 같은 일을 하거나, 같은 꿈을 꾸는 사람들을 일상에서 이렇게 만나고, 밥먹고 수다떨며 함께 살아간다는 거 자체가 예술이 아닐까 싶음.
지역활동 (강북기반)	지역을 담는 다양한 지역 프로젝트들을 기획, 운영함.	- 마을연극교실 강사로 활동하고 있음. - 지역에 있는 극단배우로 공연에 참여하고 있음.	- 청년들과 커뮤니티활동 하면서 개인작업 전시활동들을 하고 있음 - 싸롱을 운영하면서 다양한 문화예술공연들을 기획하고 운영함. - 동네 행사, 축제 기획 하고 영상, 음향 시스템들을 운영 지원함.
지원의 필요성	- 지원이 있어서 마음 맞는 사람들과의 협업이 가능함. 같은 방향성과 목적을 가지고 뭔가를 함께 한다는 것이 지원이 가진 큰 장점이라는 생각이 듬. - 계획하고 예산을 맞춰서 쓰고 하는 일이 가끔 힘들때도 있는데 그래서 더 안전하기도 함.	- 지원이 있어야 기회들이 생기게 되는 거 같음. - 창작지원사업이나 공연지원사업들의 배우나 예술가로 참여하는 기회들이 많음.	- 늘 지원에 목마르지만, 지원 때문에 내 활동의 어떤 중심이 흔들리지 않나 점검해보는 것도 필요하다는 생각이 듬. - 마을에서 매일 얼굴보고 만나는 사람들이라 한정된 예산을 잘 쓰기 위한 방법이라는 것도 알지만 지원의 경쟁구도가 가끔 불편할때가 있음.
공간조성 및 빈집활용	주제가 있는, 테마가 공간이어도 재미있을거 같음. 그것이 어떤 제한이 아니라 상상이 되기도 하고 공간이 가진 색깔이기도 함. 그래야 우리가 흔히 보는 커뮤니티 공간이라는 이름을 가지고 이도저도 아닌 공간이 되는 한계를 벗어날 수 있을 것 같다는 생각을 함.	- 가고 싶은 공간, 편안한 공간, 흥미로운 공간이면 좋겠음. 사람들이 모이는 공간은 이유가 있음. - 각자의 욕구와 필요들이 펼쳐지고 수용되는 공간이면 너무 가고 싶을 것 같음.	- 공간을 운영하는 주체들이 가진 느낌이나 감각이 공간의 힘을 만듦. 공간의 운영주체들이 중요함. - 다른 커뮤니티 공간들과의 분명한 차별점이 드러나야함. - 지역에 많은 앵커시설들이 생기고 있고 그 중 하나가 되지 않았으면 좋겠음.

3 | 강북구 문화예술인 워크숍

3.1 추진개요

- 목적 : 지역 내 문화예술활동 주체·이해관계자와 연구과정과 내용을 공유하고 의견을 수렴하여 지역 현황에 맞는 연구 결과 도출
- 대상 : 지역 내 문화예술활동 주체 및 이해관계자
- 추진현황

구분	일 시	내 용
1차 워크숍	22년 7월 28일 오후 7시 ~ 9시	• 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구 소개
		• 공간을 이용한 전시사례 공유(미디어아트랩)
		• 빈집공간 상상하기 워크숍
2차 워크숍	22년 10월 16일 오후 7시 ~ 9시	• 연구 중간과정 공유(빈집현황조사, 설문조사 결과 등)
		• 빈집 예술공간 설립연구 관련 그룹 토의
3차 워크숍	22년 11월 30일 오후 7시 ~ 9시	• 연구 중간과정 공유(워크숍 결과, 제도현황 등)
		• ‘을지공간’ 사례 나눔
		• 빈집 예술공간 설립연구 관련 참여자 제언

3.2 1차 워크숍

- 일 시 : 2022년 7월 28일 수요일, 오후 7시 ~ 9시
- 장 소 : 나우예술심리연구소
- 진행내용
 - 강북구 빈집 예술공간 설립을 위한 연구 소개 : 참여 연구진 소개, 연구개요, 방법, 프로세스 등
 - 공간을 이용한 전시사례 공유 : 공간을 활용한 미디어아트 전시 사례
 - 빈집공간 상상하기 워크숍 : 컨셉, 기능, 목표 대상 등 키워드 구성
- 사진



사진1



사진2



사진3

○ 워크숍 결과

- 빈집을 주제로 하여 생각나는 이미지와 컨셉, 기능, 이용대상 등 자유롭게 생각해보기
 - 주요 키워드 도출
- ① 컨셉 : 시간성, 살던사람 오래됨 등 공간 자체의 역사와 자유로운, 휴식공간, 해방의 공간 등 공간이 주는 이미지와 컨셉의 연결
 - ② 기능 : 무엇이든 가능한 열려있는 공간과 채우려 하지 않고 비어있는 공간 두 가지 키워드 도출
 - ③ 목표 : 재생과 브랜딩, 지역사회의 통합, 예술의 수월성의 키워드 도출
 - ④ 대상 : 누구나 즐길 수 있는, 그러나 구체적 대상에 대한 키워드 도출

해방 콜라보 확장
자유 문 오래됨
빛 시간성
휴식 살던사람
르네상스

컨셉 키워드

뭐든가능한
사랑방
열린공간
빈 공간 보물창고
동네에 비어있는

기능 키워드

도시재생
도시브랜딩
예술적 수월성
지역사회 통합

목표 키워드

누구나 즐길 수 있는
구민
연령대는?
시민
관객은 누구?

대상 키워드

3.3 2차 워크숍

○ 일 시 : 2022년 10월 16일 수요일 오후 7시 ~ 9시

○ 장 소 : 허브 36.5

○ 진행내용

- 연구 중간과정 공유(빈집현황조사, 설문조사 결과 등)
- 빈집 예술공간 설립연구 관련 그룹 토의

○ 사진



사진1



사진2



사진3

○ 워크숍 결과 요약

가 : 경력단절 여성으로 취업을 준비하다 보니, 취업이 힘들어서 창업을 준비 중. 하고 싶은 일은 **옷본을 떼서 옷을 만들고 하는 일**인데 장시간 기술 습득이 필요하여 창업보다 취업을 생각 중임. 3D클루, 캐드를 활용한 작업이 가능하며, 이를 활용하면 옷 샘플을 만들지 않고 옷을 볼 수 있음.

나 : 번동에 살고 예술을 업으로 삼고 있진 않지만, 청년 커뮤니티 쪽에서 활동 중임. 활동하고 있는 커뮤니티 내에서 청년들이 편하게 보드게임, 영화감상 및 제작, 동아리 활동 등 **청년들의 아지트가 필요하다**는 의제가 있어서 그런 방면으로 빈집을 활용해 볼 수 있지 않을까 생각함.

다 : 예술가, 기획자로 활동. 현재는 지방에서 주로 활동 중. 강북구에서 활동할 당시 꿈꿔왔던 것이 커뮤니티 공간과 조성이었으나 개인적으로 자금 문제와 함께 일해줄 사람이 없는 것이 가장 힘들었음. 강북구 내 유희공간이나 부지가 거의 없는 것을 인지하고 있어서 강북구 내에서 유희공간을 활용한 커뮤니티 공간 조성은 어려울 것이라 생각했고, 시골에서 빈집을 무상으로 제공할테니 정착해서 살라는 제안이 들어와서 지방으로 내려가 있음. 강북구에서 정말 빈집을 끌어오는 것이 가능할까? 하는 것들이 궁금함.

라 : 빈집을 청년이 활용했으면 좋겠다는 의원이 계셨는데 마을극장, 마을마당 같은 곳이 있었으면 좋겠고, 가능하다면 그 공간의 **화장실과 전기 등 구체적인 것들이 논의될** 필요가 있다.

마 : 공간을 운영한다는 것이 힘들고 의문점이 있는 지점이 지역의 커뮤니티를 만드는 공공의 역할을 민간 예술인들이 끌어가는 것이 맞는 건가 싶다. 현재는 오래된 단체들의 공간들이 맷집이 생겨서 버티고 있는 시점임.



다 : 강북 무중력지대가 무산되고 청년오랑이 생겼는데, 청년오랑은 청년공간과 창업공간이 같이 구성되어 있음. 게다가 강북구 공간이 많이 생기고 있는데 예를 들면 도시재생지역의 앵커시설에 청소년 공간, 청년 공간, 예술인 공간이라고 칭하면서 조성이 되어있음. 다른 공간들은 우후죽순 2~3년간 계속 생겨났는데 그 속에서 예술인들의 니즈를 충족하는 공간은 없는 건지 의문이 있음

나 : 강북 청년 네트워크에서 활동하면서 느낀 점이 강북 청년오랑은 광운대 학교 밑에 광운대 민간위탁으로 해서 있으니, 쉽게 일반 청년들이 접근할 수 있는 공간이 아님. 청년들이 편안하게 다가가기엔 부담스럽고 아지트의 느낌은 아님. 청년오랑도 나름대로 프로그램을 운영하지만, 우리가 원하는 쪽은 아닌 것 같아서 괴리감이 있음. 청년들도 니즈가 각각 다른데 그런 다양한 니즈들을 오랑에서 모두 충족시키진 못함.

다 : 빈집을 활용한 공간은 편하게 이용할 수 있는 공간이 되어야 한다고 생각함. 모두의 니즈를 충족시키는 것은 불가능함. 많은 빈집들이 있는데 각 개성을 가진 개별 공간으로 탄생하면 좋겠다는 생각이 있으나, 그냥 열린 커뮤니티 공간이어도 괜찮을 것 같음. 옛날 대학교 과방같은 느낌? 너무 멋드러질 필요도 없고, 조금 허름하더라도 편안하게 있는 공간이어도 괜찮겠다고 생각함. 지원사업도 중요하나, 우리 공간이 되려면 우리 손으로 우리가 만들어야 함. 내가 가지고 있는 것들을 가져다 놓고, 힘들지만 관리하고 운영해야 유지가 된다. 지원사업을 받으면 조금 수월하겠지만 주체들의 이해관계와 니즈가 전부 다르기 때문에 쉽지 않다.

나 : 우리끼리 회비건에서 장비빌리고 영화를 찍는 활동을 하자고 했을 때, 그럼 공간이 필요하고, 월세가 필요하다. 내가 전문적인 예술인은 아니지만 창작을 할 수 있는 공간도 있었으면 좋겠다.

가 : 창작공간이 있었으면 좋겠다.

라 : 옷을 활용해서 공연예술 의상 제작할 때 연계하는 것도 좋을 것 같은데 그런 의미해서 빈집을 활용한 공간이 필요한 사람들이 왔을 때 필요한 공간이 되고 네트워크 되는 열려있는 공간이어도 좋을 것 같다.

다 : 개인적으로 예술인들이 네트워크해서 이야기하다보니 협업될 수 있는 그런 공간을 상상했음. 좋은 시너지들을 만들 수 있는 공간, 아이디어가 나올 수 있는 공간, 그 안에서 일어나는 아이디어가 넘치는 공간을 원했다. 이런 공간을 만드려면 분위기도 중요하다.

마 : 만약, 마당이 넓은 빈집 같은 경우 건물을 활용하지 않더라도 마당을 활용할 수 있으니, 부담없이 시작해 볼 수 있지 않을까?

다 : 지방에 예술가 부부가 빈집을 꾸며서 살고있는 곳을 다녀왔는데 마당이 있어서, 마당에 방방도 놓고 바비큐도 할 수 있게 조성해놨다. 마당을 활용한다면, 분위기를 환기할 수 있는 요소들을 실외에 배치하면 좋을 것 같다.

라 : 북서울숲에서 영화테이를 했는데 소음민원 때문에 헤드폰을 나눠줘서 주변 민원없이 관람을 할 수 있었다. 마당을 활용하면 소음이 발생할텐데 영화관람을 한다면 저런 방식으로 할 수 있겠구나 싶었다.

마 : 인터랙티브한 공간, 새로운 시도를 해볼 수 있는 공간, 전시, 퍼포먼스 등 공간 스토리텔링 활용을 해도 좋겠다.

3.4 3차 워크숍

○ 일 시 : 2022년 11월 30일 수요일 오후 7시 ~ 9시

○ 장 소 : 극단진동

○ 진행내용

- 연구 중간과정 공유(워크숍 결과, 제도현황 등)
- ‘을지공간’ 사례나눔 : 유휴공간에서 예술공간으로
- 빈집 예술공간 설립연구 참여자들 제언

○ 사진



사진1

○ 워크숍 결과 요약

- 빈집에 담긴 스토리들을 발굴해서 작품화하는 방식도 흥미로울 것 같음
(예시) 한 노부부가 과거 그 집에서 어떻게 살았고, 어떤 생각을 가지고 있었고, 어떤 방식의 삶을 살았는지 등을 보여주기 위해 공간을 이동하는 방식과 스토리텔링을 활용한 연구
- 행정으로부터의 ‘지원’은 활동에 대한 제약뿐 아니라 행정 재원에 의존도가 높아질 수 밖에 없어 지원이 없다면 지속가능할 수 없게 됨
- 집을 활용할 수 있는 플랜은 여러 가지가 있는데 행정에서 매입과 운영을 하는 것, 민간이 모여서(협동조합 방식) 빈 집을 매입하고 운영하는 것, 민간이 매입을 하고 행정에서 운영을 지원하는 것 등이 있음. 다만 어떤 방식으로든 행정의 자원이 투자가 된다면 초기에 민간이 구상했던 공간에 대한 구상이 크게 달라질 수 밖에 없다는 한계가 있기 때문에 **민간의 힘으로 시작하는 것이 더 촘촘하고 지속가능한 공간이 될 것**
- 강북구만 해도 건물 지어놓고 빈공간이 너무 많음. 청소년 공간, 앵커시설 등등 놓고 있는 공간이 정말 많은데 그 공간을 1층에 카페, 2층에 다목적홀, 3층에 회의실 이런 식으로 전부 유사하고 잘 운영이 되고 있지 않음
- 낮에 세차장으로 공간운영해서 수익내고, 저녁에는 예술공간으로 활용하자는 이야기도 나왔음. **비즈니스 모델에 대한 고민도 필요함**
- 모든 예술인들이 만족할 수 있는 공간은 없기 때문에 **공간의 이용대상자, 활용 주체를 큰 범주 내에서 정하고 공간의 개략 컨셉이 필요하지 않을까?**
- 외국에 한 사례로 예술가들이 빈 공간을 점령하고 본인들의 예술활동을 하는 오아시스프로

젝트가 있음. 빈집을 공공의 디자인이나 재원이 투자되어 리모델링하고 조성하는 것이 중요한 것이 아니라 그 공간을 단순히 주었으면 좋겠음. 원시적이더라도 예술가들이 만들어 내 가면서 그 빈집 자체가 다양성을 가질 수 있었으면 좋겠음. 컨셉은 공간을 한정적으로 만드는 것 같음.

- 공간을 자꾸 어떤 컨셉으로 규정하려고 하면 컨셉에 집중하면 할수록 다양성이나 유연성이 떨어질 수 밖에 없음
- 을지로의 투박함이 있는데 을지공간 자체가 모던하고 섬세한 공간이었다면 섬처럼 남았을 것 같음. 그 지역에 흡수되는 공간의 색이 중요하기 때문에 기본적으로 주변 환경과 어울리게 세팅된다거나 하는 큰 범위의 기준은 잡고 기능에서의 컨셉은 고정화시키지 말아야 한다고 생각함
- 모든 것을 변형이 가능할 수 있도록 구성하는 것이 좋을 것 같음. 예를 들어 한 공간에서 때로는 공연을, 때로는 전시를 하는, 때로는 놀이를 하는 등 뭘 하든 간에 가변할 수 있는 장치를 두는 것이 필요함. 기획하는 사람들이 알아서 공간을 조합해서 세팅할 수 있는 의미에서 공간 자체는 열어놔으면 좋겠음
- 너무 세련되거나 의도적으로 꾸밀 필요 없이 빈집에 들어갔을 때 그 공간의 역사성을 느낄 수 있는 공간이었으면 좋겠음. 공간도 인간 같았으면 좋겠다. 그렇다면 비어있어도 썰렁해 보이지 않을 것.
- 공간과 예술과 일상이 분리되지 않아야 빈집 주변에 살고계신 분들도 공간에 대해 환기를 할 수 있음. 공간 자체를 예술로 변화되는 문화를 만들어내는 공간으로써 공간과 예술이 일상과 분리되지 않아야 함.
- 왜 꼭 빈집이 예술공간이어야 할까를 논하기 이전에 예술이 가진 의미가 무엇일까에 대한 고민에서부터 공간이 출발해야 그 빈집이 가진 의미들이 생김

06 결론 및 제언

1.1 강북구 문화예술 현황

- 2030서울플랜 내 다양한 도시문화 창출을 목표로 하여 문화적 여건조성, 문화로 특화된 지역발전 도모, 문화생태계 네트워크 형성을 전력으로 가짐
- 특히 지역 기반 공동체 중심 문화 활동에 기반한 기반시설 확충과, 문화적 재생, 예술인 지원 및 육성을 통한 예술인 창작공간 확대 및 활성화 등 물리적 시설 확충 외 사람과 콘텐츠 같은 S/W에 대한 지원을 하겠다는 것이 핵심임
- 그러나 2023년 2040서울플랜으로 기본계획이 변경될 예정으로 서울시가 공청회에서 발표한 내용을 살펴보면 기본 문화예술인 지원 및 육성, 지역과 민간 주도의 지역문화 활성화 등의 내용보다 공공 및 공공시설 위주의 프로그램 제공과 물리적 생활SOC확충과 활용에 관한 내용에 집중되어 있음
- 생활권계획은 2030서울플랜의 실행을 위한 구체적 방안으로 역할을 하나 강북구 지역생활권계획 내 문화예술지원 또는 지역문화활성화 등의 내용보다 북한산과 북한산 인근 문화유산을 활용한 명소화·관광화로 초점이 맞춰져 있음
- 2022년 11월까지 강북구의 21개 문화관련 조례 중 문화다양성 조례, 아동 놀이 문화조례를 제외하고 시설, 단체, 사업에 관한 내용으로 활동 지원에 관한 조례는 없어 그간 강북구 내 생활문화조례, 문화예술교육 조례 등 지역 주민들과 예술인들의 활동에 필요한 기본적인 제도에 대한 요구가 있어왔음
- 이에 2022년 12월 강북구 문화예술진흥 조례와 거리공연 활성화 및 지원에 관한 조례안이 신설되어 문화예술 활동 지원의 근거가 되는 가장 기초적인 제도가 만들어졌음
- 강북구가 가지고 있는 역사·문화·생태 환경은 타 구에 비해 탁월하고 가치가 있는 자산임은 분명하지만 그간 강북구의 정책들은 역사, 생태자원을 활용한 관광활성화 지원과 협회 위주의 예술단체 지원, 재단 및 문화원 운영, 공공개최 문화행사 지원 등에 초점이 맞춰져 있었음
- 이에 강북문화재단과 지역 내 문화예술인들은 2018~2019년 2년간 강북문화자원연구를 진행하였고 다음과 결과를 도출하였음
 - 강북구의 문화예술정책은 지역문화자원의 발굴과 성장, 문화예술의 활성화, 지역주민의 문화적 감수성 등의 관점에서 볼 때 매우 협소하고 제한적인 정책임
 - 강북구의 문화정책은 관광자원 개발 또는 단위 행사, 시설확충 중심임
 - 주민들의 문화활동 여건을 위한 제도적 장치는 미비함
 - 문화정책의 방향성을 강북구에 제안할 필요가 있으며, 이 과정에서 강북문화재단의 중간지원조직 역할이 매우 중요함

1.2 강북구 빈집현황

- 2017년 2월, ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’ 제정을 통해 빈집을 활용할 수 있는 법적 근거가 마련되었음
- 서울시는 중앙정부보다 선제적으로 2015년 ‘빈집 활용 및 관리에 관한 조례’를 신설하여 행정, 전문가, 시민의 상호 협력을 통해 빈집을 적극적으로 활용할 수 있는 법적 근거를 마련하였으나, 2017년 특례법이 제정되어 2018년 12월 ‘서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례’가 신설됨에 따라 기존 조례가 통합되었음
- 서울시 빈집 조례와 타 시도 빈집조례를 비교하였을 때 서울시가 가장 많은 사항을 세부적으로 규정하고 있으며, 주요 내용은 다음과 같음
 - 빈집정비사업과 소규모 정비사업에서 공동이용시설을 설치할 경우 용적률 완화, 공동이용시설 사용료 감면 또는 면제, 건축규제 완화 지원
 - 빈집활용 방법으로는 임대주택, 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 등이 있음
 - 빈집 입차 또는 매입비용, 정비 및 관리비용 등을 지원할 수 있음
- 타 시도 빈집 조례 중 경기도 빈집조례에서는 빈집활용 자문위원회를 별도로 설치하여 빈집활용 사업에 대한 내용을 결정할 수 있으며 외부전문가로 도시계획, 도시재생, 건축, 문화예술, 주거복지 등 다양한 분야의 민간전문가를 위원회로 구성할 수 있도록 명시함
- 강북구는 2017년 ‘서울특별시 강북구 빈집 정비 조례’를 제정하였으나, 빈집 특례법에 근거하여 제정된 조례가 아닌 특례법 제정 이전 기존 건축법상 명시된 빈집정비에 관한 조항을 따르고 있어 현행에 맞지 않음
- 강북구 건축과가 보유한 서울시 빈집 실태조사에는 총 51개소가 빈집으로 조사되었으나, 기초조사 결과 신축, 정비사업, 기타용도로 활용 등의 사유로 인해 최종 37개소를 빈집으로 확인하였음
- 37개소 빈집 중 수유동이 16개소로 가장 많고, 미아동 12개소, 우이동 5개소, 번동 4개소 순으로 나타남
- 미아동과 수유동에 빈집이 집중된 원인은 많은 수의 빈집이 대규모 고밀개발이 어려운 북한산 자락에 위치하고 있어 북한산과 상대적으로 가까운 미아동, 수유동에 집중된 것으로 보이며, 미아동의 경우 일부 재개발사업을 추진 중인 구역이 있어 해당 구역 내 일시적으로 발생한 빈집인 것을 확인할 수 있었음
- 철거된 빈집 또한 수유동, 미아동이 가장 많았으며 준치된 빈집에 비해 낮은 지대에 위치하여 신축이 비교적 수월한 지역에 있던 빈집들이 다수 철거되었음
- 빈집 현황조사를 통해 지역 문화예술공간으로 활용할 수 있는 대상 건축물을 찾고자 하였으나, 대다수의 건축물이 진입 또는 접근하기가 어려워 세밀한 조사가 불가능하였음
- 이에 선정기준을 설정하고 정량적 평가항목 도출 및 평가 후 적합한 대상지 5개소를 제안하였음



1.3 강북구 예술인 의견수렴

- 빈집 대상지 도출 이전, 지역 내 문화예술인들의 활동공간, 지원, 운영주체 등에 대한 인식조사와 의견수렴을 위해 설문조사와 FGI를 진행하였고, 연구과정을 공유하고 의견을 수렴하여 지역 현황에 맞는 연구 결과를 도출하기 위한 워크숍을 3회 진행하였음
- 설문조사에서는 활동 및 공간현황, 활동만족도, 빈집활용 등에 관한 조사를 시행하였으며, 다음과 같이 결과가 도출되었음
 - 활동지역, 분야 등 기초현황은 개인과 단체 모두 유사하게 나타났으며, 문화예술인들의 활동공간은 민간공간이 약 70%, 공공공간이 약 20%, 외부 유희공간이 약 10% 순으로 나타남
 - 강북구 문화예술 활동 만족도는 개인과 단체 간 인식차이가 존재하는데 개인 보다 단체가 상대적으로 강북구의 문화예술활동에 불만족하고 강북구만의 문화적 차별성과 독특성이 없다고 응답하였음
 - 빈집 활용용도에 대한 질문에서는 개인의 경우 공연, 전시, 창작, 모임 공간 등이 비슷한 수준으로 필요하다고 나타났으며, 단체의 경우 공연공간과 다목적공간 순으로 나타남
 - 공간 운영주체에 관한 질문에서 개인의 경우 강북문화재단이 운영을 맡아야 한다는 의견이 가장 많았고, 단체의 경우 민간조직이 공간 운영주체로 적합하다는 의견이 많았음
 - 기타 의견으로 개인은 활동공간과 지원제도 부족에 대한 의견이 가장 많았고, 단체의 경우 지원부족에 관한 의견보다 지원의 방향성에 관한 의견이 많았음
- 지역 예술인 및 단체를 대상으로 시행한 FGI에선 다음과 같은 의견이 도출되었음
 - 대체로 예술가들의 지원이 필요하고 의미가 있다고 응답하였으나, 일부는 지원을 받으면 활동에 한계점이 존재할 수 밖에 없다고 응답하였음
 - 활동 만족도에 관한 질문에서는 예술인들이 코로나19로 어려운 상황이나, 개인의 예술활동 자체에 대해서는 상당히 만족하고 있다고 응답하였음
 - 공간조성과 빈집활용에 관한 질문에서는 예술인들이 편안하게 이용할 수 있는 공간, 사람들이 모이는 사랑방 역할을 하는 공간이 필요하다는 응답과, 공간의 운영 주체가 필요하며, 타 커뮤니티 공간들과의 차별성이 있어야 한다는 의견이 있었음
- 연구 중간과정을 공유하고 참여 관계자들의 의견을 수렴하기 위한 워크숍에선 빈집활용에 관해 다음과 같은 의견이 도출되었음
 - 공간에 한계를 두지 않고 가변적으로 활용할 수 있었으면 좋겠음
 - 예술인들이 편하게 이용할 수 있는 공간, 사랑방
 - 창작공간, 새로운 시도를 해볼 수 있는 공간
 - 지속가능한 공간
 - 역사성을 느낄 수 있는 공간, 예술과 일상이 분리되지 않는 공간
 - 타 커뮤니티 공간과 차별성이 있는 공간



1.4 결론 및 제언

- 강북구의 문화예술관련 정책과 자원이 한정적이라는 지역 문화예술인들의 의견은 꾸준히 있었으나, 올해 새로운 조례가 제정됨에 따라 강북구만의 문화적 특성을 발전시킬 수 있는 다양한 방면에서 지원이 가능할 것이라 생각됨
- 다만, 추후 고시될 2040서울플랜은 2030서울플랜과 다르게 문화, 커뮤니티, S/W에 관련한 내용들이 제외되어 있기때문에 서울시 전반적으로 문화예술에 대한 관점과 지원방향이 기존과 다른 방향으로 흘러갈 수도 있어 강북구 내 문화예술인들의 관심과 더불어 앞으로의 활동 방향이 함께 촘촘하게 논의되어야 하며, 이를 구체화시켜 강북문화재단을 중심으로 강북구에 제안할 필요가 있음
- 강북구 내 빈집은 정비사업으로 인한 한시적 빈집보다 알 수 없는 개인 사유로 인해 방치된 빈집이 많고, 도로와 접하지 아니하여 신축이 불가능한 건축물도 일부 존재하기 때문에 빈집의 슬럼화를 막고 지역의 분위기를 환기하기 위해 빈집을 활용할 수 있는 활동 또는 정비를 시행할 필요가 있음
- 그러나 강북구 빈집조례가 현행법에 맞지 않고, 빈집에 대한 관리가 자치구 차원에서 안전관리로 그쳐 빈집 인근에 거주하는 주민들 일부는 해당 빈집들이 방치되고 있다고 생각하는 경우가 있었으며, 강북구 또한 프로그램을 이용한 빈집 활용에 대한 계획은 전무한 상황으로 추후 빈집조례를 개정할 때 지역 문화예술인들의 적극적 관심이 필요함
 - 경기도 빈집조례에서 경우 빈집활용 자문위원회에 참여할 수 있는 전문가 분야를 도시계획과 건축뿐만 아니라 문화예술, 도시재생, 복지 등 다양한 분야를 명시한 것으로 보아 빈집을 단순 정비와 주택공급으로 활용하는 것 외 다양한 용도로 이용할 수 있도록 하겠다는 의사를 확인할 수 있음으로 강북구 또한 여러 가지 사례를 참고하여 빈집이 다양한 방법으로 활용될 수 있도록 조례를 개정하는 것을 추천함
- 활용가능한 빈집 중 정량적 평가를 통해 활용도가 높은 건축물 5개소를 제안하였으나, 개인 소유재산으로 소유권변동, 철거 후 신축 등의 행위가 발생한 빈집이 다수 있어 관심 대상지의 경우 지속적으로 모니터링이 필요함
- 빈집 활용에 관해서는 설문조사와 워크숍, FGI 결과에서 도출한 결과를 취합하였을 때 다음과 같이 정리해 볼 수 있음

구분	주요내용
활용용도	• 커뮤니티 공간: 예술인들이 편하게 이용할 수 있고 시너지 효과를 얻을 수 있는 공간 • 다용도 활용공간(가변적 공간) : 새로운 시도를 해볼 수 있고 컨셉에 한계가 없는 공간
운영주체	• 강북문화재단 • 민간조직 : 강북구 문화예술 단체 또는 네트워크 조직
운영방향	• 기존 커뮤니티 공간과의 차별성 • 지속가능성 : 공공의 지원 없이도 민간 힘으로 유지될 수 있는 공간

- 본 연구에서는 활용도가 높은 빈집까지 제시를 하였으나, 빈집 활용에 앞서 지역 예술인들의 적극적 참여 주체 형성과 다양한 의견수렴에는 다음과 같은 한계가 있었음
 - 설문조사에 참여한 문화예술인 수가 적고 개인과 단체별 인식차이가 존재하는 지점이 있었음
 - FGI의 경우 구체적인 대상지와 용도, 운영주체 등이 정해지지 않은 상태로 진행하여 큰 범위 내의 결과만 도출하였음
 - 워크숍의 경우 1~3차 참여관계자가 각각 다르고 극히 일부만 참여하여 강북구 내 문화예술인들의 공통된 여론인지 개인의 의견인지 판단하기 어려움이 있음
- 강북구에서는 우선적으로 빈집 예술공간 설립을 위한 적극적 참여주체를 발굴 및 조직할 필요가 있으며, 빈집을 활용함에 있어 좀 더 많은 지역 예술인들과의 합의점과 구체적 사항에 대한 결정이 필요함
- 또한, 워크숍과 FGI에서 의견이 나온 것과 마찬가지로 강북구 내 도시재생사업, 마을공동체 사업, 청년 사업 등을 통해 다양한 공간들과 시설이 조성되어 해당 시설들에 대한 사전조사와 함께 활용될 빈집이 기존 공간들과 어떻게 다른지 차이점을 제시할 필요가 있음
- 이를 위해 파ил릿 프로그램, 공모사업 등을 통해 공간활용을 실험할 수 있는 기회를 부여하여 문화예술인들의 관심을 이끌어내고 주체형성의 토대를 마련하여 지속적인 활동으로 이어질 수 있도록 해야 함
- 나아가 문화를 향유하는 대상이 문화예술인들만이 아닌 주민까지 확대되어야 함으로 해당 사업을 진행하는 과정에서 이해관계자인 지역주민들이 배제되지 않도록 주민참여 구조를 마련할 필요가 있음
- 이 과정에서 중간지원조직인 강북문화재단이 지속가능한 주체 형성이 되기 이전까지 구심점의 역할을 수행해야 하며, 주체 형성 이후에도 지속적으로 네트워크 및 지원할 수 있도록 구조를 만들어야 함
- 강북구청의 경우 빈집의 관리주체가 건축과로 해당부서 업무와 조직구성 자체가 S/W사업 지원과는 거리가 멀기 때문에 강북문화재단의 역할이 더욱 중요하며 추후 관련 부서 협의를 통해 문화관련 부서로 사업 이관 또는 문화관련 부서와의 협조를 제시할 필요가 있음