

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 453

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김정환 • www.krihs.re.kr

국토 생활공간 미래전망과 대응전략

이용우 국토연구원 선임연구위원 외 국토미래연구진

요 약

- ① 국민의 일상적 삶의 공간인 생활공간에 영향을 미치는 국토 여건변화로는 저출산 장수사회, 과학기술 발달 및 융합, 소득 증가, 문화 및 가치관 다양화, 기후변화 등이 중요함
- ② 국토 여건변화로 인하여 예견되는 생활공간의 미래는 5대 트렌드로 전망됨
 1. 생활공간의 독립적 이용에서 시공간적 공유화: 주택 및 세컨드하우스 임대, 공동거주, 자동차 및 일자리 나누기 등 임대와 공동이용 증가
 2. 생활공간의 대량공급에서 수요맞춤화: 친자연, 자기계발, 체험 등 수요충족형 공간 증가
 3. 생활공간의 분리특화에서 첨단융합화: 도시서비스 및 시설 첨단화와 기능 및 공간적 융합 증가
 4. 생활공간의 광역화에서 초연계화: 장소 및 기능의 모바일화와 입지 유연성 제고
 5. 생활공간의 차별화 및 격차심화: 국토이용 수요의 지역별 차이 증가

정책적 시사점

- ① 미래 생활공간의 시공간적 공유화에 대응하여 기업형 및 협동조합형 임대시장을 육성하고, 저이용 국토에 대한 이용권 거래를 활성화시키며 도농연계형 국토이용운동을 전개하여야 함
- ② 수요맞춤화에 대응하여 도시인프라 등 국토이용의 가변화를 유도하고, 국토자원을 활용하는 치유 및 휴양공간 등 행복공간을 확충하여야 함
- ③ 첨단융합화에 대응하여 혼합적 토지이용에 기반한 지역적 차원의 생활공간을 형성하고, 전원지역을 기능 다양화 및 융합화를 통해 활성화하며, 첨단서비스 수혜의 형평성을 제고하여야 함
- ④ 초연계화에 대응하여 KTX 정차역 등 관문기능을 중심으로 지방도시의 기능을 강화하고, 분산으로 인한 비효율의 최소화를 위해 지방중소도시 및 농촌지역 중심지의 기능을 선택적으로 집중하여야 함
- ⑤ 차별화되는 생활공간의 격차를 완화하기 위하여 세대 간, 내국인과 외국인 간 등 생활공간 조화를 추진하고, 인구과소 농촌지역의 생활공간 개선 등으로 공동화에 적극 대응하여야 함

1. 생활공간 여건변화와 트렌드 도출

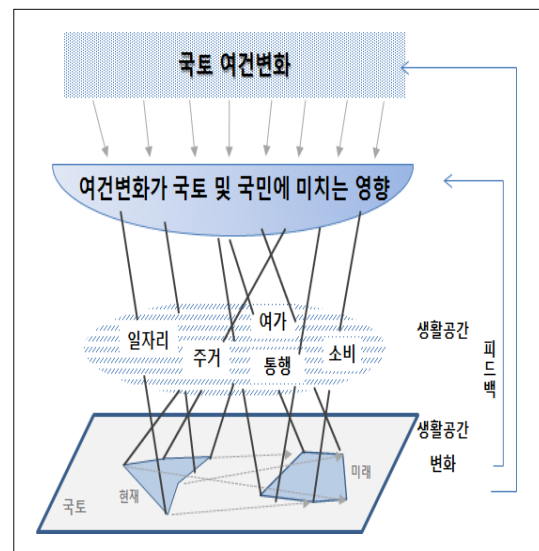
● 생활공간으로서 국토

- 국토에 대한 인식이 효율성 위주의 생산공간에서 국민의 일상적인 삶을 행복하게 누리게 하는 생활공간으로 변화하고 있음
 - 신규 개발, 물질적 소비 및 풍요 위주의 국토이용에서 기개발지 재생, 웰빙, 건강 및 삶의 질 추구 등이 강조되는 생활공간으로 국토에 대한 관리가 중요시되고 있음
 - 생활공간은 개개인이 거주하고, 노동하고, 여가시간을 보내며, 소비활동을 하고 각각의 목적행위를 위하여 통행하는 등 일상생활에 필수적인 활동을 수행하기 위하여 이용하는 공간

● 국토 여건변화와 생활공간 트렌드 도출

- 국민생활은 소득수준과 가치관에 따라 변화하기 마련이며 인간의 경제적, 사회적 행동양식 변화에 따라 생활공간의 물리적 형태 및 특성, 구조가 변화함
 - 개개인의 가치관이 변화하고 시대가 지향하는 바가 달라지면 기존 공간구조와 이용에 대한 평가도 달라지고 공간은 새롭게 가치평가를 받고 변화를 겪게 됨
 - 메가트렌드, 국토트렌드, 국토정책 등 다양한 여건변화는 국토에 영향을 미치며 이러한 영향들은 개개인의 주거, 일자리, 여가, 소비, 통행 등 생활공간 이용을 변화시킴

그림 1 생활공간 형성과 변화과정



- 생활공간에 영향을 미치는 국토 여건변화를 종합하여 생활공간의 미래를 5대 트렌드로 도출
 - 생활공간에 영향을 미치는 국토 여건변화로는 정치경제적 측면에서 동북아경제권 강화, 경제의 글로벌 공조화 및 소득 증가, 사회문화적 측면에서 문화 및 가치관 다양화, 인구 측면에서 저출산 장수사회 및 1·2인가구 증가, 환경적 측면에서 기후변화 및 자원부족, 기술적 측면에서 과학기술 발달 및 융합, 그리고 국토정책적 측면에서 지역균형발전 및 소프트파워 중시의 정책 추진 등을 들 수 있음
 - 여건변화가 생활공간에 미치는 영향을 분석하고 전문가 자문 및 설문조사 등을 종합하여 생활공간의 5대 트렌드로 시공간적 공유화, 수요맞춤화, 첨단융합화, 초연계화, 차별화 등을 도출

2. 생활공간의 미래전망 : 5대 트렌드

● 생활공간의 독립적 이용에서 시공간적 공유화

- 경제 글로벌 공조화, 저출산 장수사회 도래, 가치관 다양화, 이용대상으로서 국토를 바라보는 인식 강화 등 여건변화로 인해 임대형(賃貸型) 및 공동이용형(共同利用型) 국토이용이 늘어날 전망
 - 경제성장으로 인한 물질적 풍요, 상품의 보급 확대, 제품 트렌드 급변, 렌트 및 리스산업 발달 등에 따른 소유에 대한 비용과 부담으로 주택 임대, 주택 타임쉐어, 여가/산업/소비공간 임대, 카셰어링 등 생활공간을 소유하지 않고 이용하는 임대형 국토이용이 증가할 전망
 - 생활공간을 두 사람 이상이 함께 이용하는 공동이용형 국토이용은 1·2인가구 증가, 고령인구 증가, 가치관 다양화 등으로 인해 주거공동체와 공동거주 증가, 일자리 나누기 증가, 대중교통 이용 증가 등으로 나타날 전망
- 미래에는 소유로 인한 입지의 고정성을 벗어나 생활공간 이용의 이동성이 높은 노마드(nomad)적 삶이 늘어나고, 소유가치가 낮지만 이용가치가 높은 국토에 대한 이용수요가 증가할 전망
 - 주택 가치의 인식에 대한 국민설문조사(2010, 2012, 2013)에 따르면, 약 20년 또는 30년 후에는 주택의 거주 개념이 더욱 강해질 것이라고 생각하고 있어 주택에 대한 인식이 독립적 소유보다는 일정기간 동안 거주하는 이용 측면으로 변화할 것임
 - 여가공간으로서 세컨드하우스 이용여부 및 이용의향에 대한 국민설문조사(2013)에서도, 2040년에는 세컨드하우스를 이용하겠다는 의향을 가진 국민이 58.6%로 세컨드하우스 이용 수요가 크게 늘어날 것이며, 특히 세컨드하우스 이용유형에 있어서 소유(33.1%)와 임대(25.5%)에 큰 차이가 나타나지 않아 향후 세컨드하우스를 공유하는 임대시장이 크게 발달할 것으로 전망됨

표 1 주택 가치의 인식에 대한 국민설문조사(2010, 2012, 2013) 결과

구분		2010년	2012년	2013년
주택의 자산가치에 비하여 주택의 거주가치가 크다고 응답한 비율	현재	35.7%	44.8%	65.8%
	20년 또는 30년 후	54.0%	63.5%	67.4%

표 2 세컨드하우스 이용여부 및 이용의향에 대한 국민설문조사(2013) 결과

구분	소유	임대	이용여부 및 이용의향 없음
현재 이용여부	5.4%	3.4%	91.2%
2040년 이용의향	33.1%	25.5%	41.4%

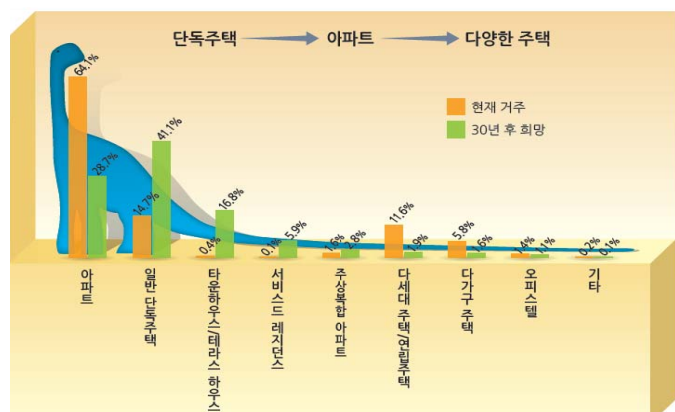
● 생활공간의 대량공급에서 수요 맞춤화

- 산업화시기는 표준화된 물품들을 대량으로 제공하는 공급자 위주의 시장이 형성되어 생활공간 공급에 있어서 상위 20%가 전체 시장의 80%를 차지하는 파레토 법칙으로 설명될 수 있었음
 - 주택은 대규모 획일화된 아파트 공급이 주를 이루었으며, 대규모 산업단지는 효율의 극대화를 위하여 메가스트럭처로 조성되었고, 여가공간은 대규모의 관광단지 및 숙박단지로 조성되었으며, 소비공간은 마트, 대기업 백화점 등 규격화된 공간이 주를 이룸

- 미래에는 소득증가, 가구 소규모화 등으로 인하여 대량소비보다는 기호에 맞는 소비를 원함에 따라 특화 및 테마형 등 맞춤형 소량 생산품 소비가 증가하고, 맞춤형 개인 컨설팅서비스업이 발달하는 등 다양한 주택, 소비공간, 개인서비스업이 서로 연계 및 조화를 이루면서 활성화될 전망
 - 주택 유형에 있어서 대규모 획일적인 아파트에서 단독주택, 테라스하우스, 타운하우스, 서비스드 레지던스 등 롱테일에 해당하는 부분이 두터워지고 다양화될 것임(그림 2 참조)

- 현재 및 희망주택에 대한 국민설문조사(2013) 결과, 현재 아파트에 거주하는 응답자가 64.1%, 단독주택은 14.7%를 차지하였으나 30년 후 미래에 아파트에 거주하겠다는 의사는 28.7%로 낮아졌고 단독주택은 41%로 증가하였으며 타운하우스/테라스하우스, 서비스드 레지던스 등에 대한 선호도 함께 증가

그림 2 현재 및 희망주택에 대한 국민설문조사(2013) 결과



- 아울러 친자연적 단독주택 및 귀농귀촌 활성화 등으로 자연회귀적 생활공간이 증가하고 자기계발, 건강, 범죄 및 재해안전, 돌봄 등 자아실현형 생활공간과 실버/싱글/다문화 생활공간이 증가할 전망

- 경제성장기의 산업공간은 제조업 공장을 수용하기 위한 공장용지를 많이 필요로 하여 공장용지 면적이 1995년 386km²에서 2012년에는 814km²로 불과 18년 만에 2배가 증가하였음¹⁾
 - 최근 첨단형 지식기반산업의 발달로 대규모 공장용지보다 오피스형태의 산업공간에 대한 선호가 증가하여 지식산업센터가 증가하고 있으며 이러한 경향은 준공업지역 재개발로 가속화되고 있음
 - 지식기반산업 일자리는 1995년 1만 3,645개에서 2010년 8만 1,824개로 급격히 증가하였음

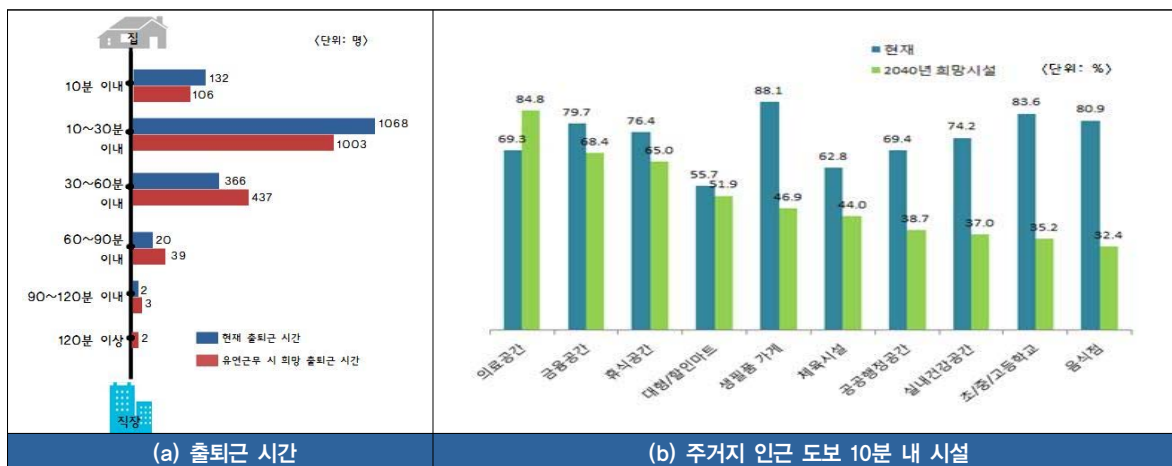
1) 국토해양부, 2013, 2013년도 국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서.

- 국민의 소득과 삶의 수준이 향상됨에 따라 여가활동이 증가하고 있으며 대규모 시설을 이용하는 단체관광 중심에서 주제별 관광지를 선호하는 개별관광 중심으로 관광행태가 변화
 - 미래에는 장기휴가가 보편화되면서 체류형 여가가 증가하여 단기 거주의 개념으로 변화할 것으로 전망되어 세컨드하우스의 수요가 증가할 것임

● 생활공간의 분리 특화에서 첨단융합화

- 과학기술의 발달과 보급, 기후변화, 자원부족 등과 같은 문제가 대두되면서 생활공간의 첨단융합화를 촉진하게 될 것임
- 공간과 정보통신기술의 결합을 통해 다양하고 새로운 첨단 도시서비스가 창출될 것으로 예상됨
 - 사물인터넷(M2M, Machine to Machine), 자율주행자동차 등 각종 과학기술의 발달로 생활공간이 더욱 스마트해지고 네트워킹화가 강화될 것이며, 이로 인해 시간과 공간의 제약이 완화될 것임
 - 2020년경에 이르러 약 300억 대의 기기들이 상호 연결되는 사물 인터넷 시대가 도래하여 사용자들은 집 또는 이동하면서 높은 수준의 네트워킹이 가능해질 것으로 예상(IT Daily, 2013)
 - 2012년 9월에 발표된 IEEE(국제전기전자기술자협회)의 보고서에 의하면, 2040년에는 전 세계 차량의 약 75%가 무인자동차로 전환될 것으로 예상(<http://blog.lgcns.com/370>)
 - 생활공간의 첨단화는 탈공간화를 가속시켜 한 생활공간에서 주거, 소비, 여가 등 여러 기능의 융합을 가져와 유연근무, 온라인쇼핑 등을 더욱 확대시킬 것이며, 집과 직장을 중심으로 서로 다른 기능을 가진 공간의 융합이 증가하게 될 것임
 - 근무시간과 근무장소를 유동적으로 선택할 수 있는 유연근무의 확대는 직장과 주거지 선택의 유동성을 증가시킬 것이며, 복합적 토지이용 또한 확대시킬 것임

그림 3 현재 및 희망 출퇴근시간과 주거지 인근 시설에 대한 국민설문조사(2013) 결과



● 생활공간의 광역화에서 초연계화

- 과학기술 발달 및 융합, 동북아경제권 강화, 저출산 장수사회, 지역균형발전 등의 여건변화로 인해 생활공간이 면적인 확장에서 벗어나 네트워크를 통해 확장될 전망
- 교통·정보통신 네트워크 강화로 인해 일반국민이 일상생활을 영위하는 생활권이 확장되고, 모바일기기를 이용하여 실시간으로 정보를 주고받게 되면서 국토 전반에 걸쳐 특정공간에 대한 선호가 사라져 대도시로의 집중과 지방으로의 분산이 병존하는 국토공간구조가 형성될 전망
 - 생활공간의 모바일화는 새로운 가족 거주행태 증가, 모바일 노동공간의 확대, 언제 어디서나 가능한 온라인쇼핑 증가 등으로 나타날 것이며, 모바일화된 생활공간에서는 언제 어디서나 모바일기기를 통해 연결될 수 있다는 점에서 사람과 사물의 분리와 단절을 감소시킬 것임
 - 모바일 생활공간 보편화 시 이주 희망여부에 대한 국민설문조사(2013)에 따르면, 교육·의료·쇼핑 등 모바일 생활공간 보편화에 따라 현 거주지로부터 다른 곳으로 이동하고 싶은 일반국민이 약 30%로 나타나 생활공간의 모바일화가 일반국민의 주거지 선택에 영향을 미칠 것으로 보임

표 3 모바일 생활공간 보편화 시 이주 희망 여부에 대한 국민설문조사(2013) 결과

모바일 생활공간	향후 이주 의향	
	지금 살고 있는 곳에서 산다	다른 곳으로 이동하고 싶다
모바일 교육공간	67.2%	32.8%
모바일 의료공간	70.5%	29.5%
모바일 쇼핑공간	75.4%	24.6%

- 미래에는 생활공간의 입지와 관련해서 기존의 관성을 벗어난 유연한 입지패턴이 등장할 것이며, 주거입지 유연화, 전 국토의 여가공간화, 교외 전문화인점 증가 등 생활공간 입지의 유연화도 두드러지게 나타날 전망
 - 국민설문조사(2013)²⁾에 따르면, 유연근무 시 거주지로부터 직장까지는 10~60분 이내 거리를 바람직한 것으로 생각하였으며, 여가시간 증가 시에는 도시, 농어촌, 산, 수변공간 등 전 국토의 다양한 장소에서 여가를 즐기길 희망하는 것으로 나타남

● 생활공간의 차별화 및 격차심화

- 저출산 초고령화에 따른 고령인구 및 1인가구 증가, 경제글로벌화에 따른 외국인의 증가, 과학기술 발달에 따른 디지털화와 초고속 첨단 교통수단 등장 등은 차별화된 생활공간을 형성할 것이며 국토공간 이용의 격차를 심화시킬 것임

2) 유연근무 시 거주지로부터 직장까지 바람직한 출퇴근 시간 및 수단에 대한 국민설문조사(2013) 결과 활용(이용우 외, 2013, 미래 국토발전 장기전망과 실천전략 연구(II), 경기 : 국토연구원)

- 국토를 이용하는 주체에 따라 생활공간의 차별화가 두드러질 전망
 - 초고령화가 진행되면서 유니버설 디자인된 실버주택 등에 대한 수요가 증가할 것임
 - 2040년 40%에 육박할 1인가구로 인하여 특화된 주거, 소비, 여가공간에 대한 공급이 증가할 것임
 - 외국인을 위한 공간 및 시설, 외국인 및 외국문화가 형성하는 공간 등 다문화공간이 더욱 증가할 것임
- 국토이용 수요가 집중된 곳은 고밀의 신규개발이 진행되어 과밀에 의한 도시문제가 대두될 것이며, 인구과소지역은 노후화되어 쇠퇴하는 지역이 증가하고 공동화되는 공간도 증가할 전망
 - 빈집의 경우 1980년 2.1%에서 2010년 5.4%로 증가하였고, 면부지역의 빈집 증가율은 전국평균의 2배를 넘어서고 있으며 인구유출에 따라 농촌지역의 빈집 증가는 심각한 문제가 될 것임
 - 산업단지 지구지정 및 개발권의 지방 이양으로 증가하는 일반산업단지와 농공단지의 경우, 지구지정 후 개발되지 않거나 개발 후 미분양되는 경우가 발생하고 있음
 - 2013년 9월 말 현재 미분양된 산업단지는 2,445만 3천㎡로 미분양률이 4.3%에 달하며 미분양 추세는 2008년까지 지속 감소 추세였으나 산업단지 특례법 도입 이후 점차 증가 추세를 보이고 있어서 향후 국토의 효율적 이용에 저해요인으로 작용할 수 있을 것임
 - 여가공간의 경우 변화하는 수요에 적절히 대응하지 못하는 대형 관광단지 등이 방치됨으로써 국토공간의 비효율적 이용을 증가시키게 될 것임
 - 수학여행지로 인기 있던 설악산 등 자연공원 내 집단시설지구나 수요를 초과하여 과개발된 골프장 또는 레저시설 등은 국토의 효율적 이용에 저해요인이 될 수 있음

3. 생활공간 트렌드 대응전략

- 생활공간의 시공간적 공유화에 대응하는 임대 및 이용 위주의 국토이용 활성화 전략이 필요
 - 공유화로 인하여 국토 전체적으로 이용가능한 공간이 확대되고 이용 효율성이 제고될 전망
 - 공유화의 긍정적 효과를 강화하기 위하여 기업형 및 협동조합형 임대산업을 육성하고, 농촌 지자체를 대상으로 저이용·공동화되고 있는 국토에 대한 이용권 거래를 활성화시키며, 도시민과 농촌주민이 공동으로 추진하는 국토이용운동을 전개하여야 함
- 생활공간의 수요맞춤화에 대응하는 가변형 국토이용과 행복공간 창출 전략이 필요
 - 수요맞춤화에 따른 국토이용의 다양화에 대응함에 있어 새로운 시설의 확충보다 기존 공간과 시설을 계절적, 시간적으로 변형하여 활용하거나, 단일 용도의 토지이용을 특정시점에 한하여 복합적으로 활용하도록 하는 가변형 국토이용이 적극 모색되어야 함
 - 산지, 농촌 등 국토 곳곳에 국민들이 일상생활에서 편안함, 휴식, 자연생태 등을 체험할 수 있는 여가문화 및 건강치유 등 행복공간을 용이하게 조성할 수 있도록 국토이용체계 개편 필요

- 생활공간의 첨단융합화에 대응하는 공간구조 재편과 수용성 제고 전략이 필요
 - 기능 간 융합이 원활하게 이루어질 수 있도록 개별 건축물 단위가 아닌 지역적 차원의 생활공간 형성, 주거·노동·소비·여가 등의 상호 연계 및 혼합적 토지이용을 강화
 - 인구가 감소하고 저이용되고 있는 전원지역 활성화를 위해 세컨드하우스 중심의 다지역거주지, 농업생산과 가공업, 관광이 결합된 6차산업 중심지 등으로 다양화 및 복합화를 추진
 - 첨단서비스 이용 수준의 격차를 완화하기 위하여 수요자의 요구와 선호에 따라 서비스 공급체계를 다양화하고, 특히 정보격차(digital divide) 해소를 적극 추진하며, 지불능력에 따라 연령이나 소득별로 첨단서비스 이용수준의 격차가 심화될 수 있으므로 이에 대한 대비도 필요

- 생활공간의 초연계화에 대응하여 대도시의 집중을 완화하고 지방도시의 기능을 개선할 필요
 - 초연계화는 물리적 시설, 기능 등을 수도권 등 대도시로 집중시키는 한편, 비물리적 기능과 여가·소비 목적 통행은 지방으로 분산시키는 양방향적 국토공간구조의 변화를 가져올 전망
 - 초연계화로 인하여 예견되는 분산형 공간구조의 효율성을 제고하기 위하여 지방도시의 KTX 정차역 등 간선교통 결절지와 배후지역 간 연계인프라를 확충하고, 복합환승센터를 미니형 복합타운으로 개발하여 지방도시의 관문기능을 강화
 - 초연계화에 따라 예견되는 지방분산의 비효율을 최소화하기 위하여 지방중소도시 및 농촌지역 중심지에 대하여 주거, 노동 및 소비공간의 공간적 집적화, 공동화·저이용되고 있는 주거, 노동, 여가 및 소비공간의 재생을 통한 도시 축소 등 선택적, 집중형 공간구조 재편전략 필요

- 생활공간의 차별화 및 격차 심화에 대응하는 생활공간의 특화와 상호 조화가 중요
 - 젊은층과 고령층 등 세대 간 생활공간 조화가 이루어지도록 도시재생이나 주거공간 공급 필요
 - 내국인과 외국인 간 생활공간 조화가 이루어지도록 다문화거점을 확충하고 도시계획시설에 포함
 - 인구과소 농촌지역의 공동화에 대응하여 지역 오픈스페이스를 보전, 관리하고 지역자산화하기 위하여 내셔널 트러스트의 지역판인 지역 트러스트(regional trust) 운동을 추진

이용우 국토연구원 선임연구위원, 기획경영본부장 (ywlee@krihs.re.kr, 031-380-0243)

김동한 국토연구원 국토계획연구본부 책임연구위원 (donghankim@krihs.re.kr, 031-380-0408)

손학기 국토연구원 주택토지연구본부 책임연구위원 (hgsohn@krihs.re.kr, 031-380-0225)

박정호 국토연구원 국토계획연구본부 연구위원 (junghopark@krihs.re.kr, 031-380-0387)

임지영 국토연구원 국토계획연구본부 연구위원 (jylim@krihs.re.kr, 031-380-0278)