DBpia

베이비부머 세대의 거주지 이동에 따른 수도권 빈집 활용방안

A Study on the Utilization of Empty House in the Seoul Metropolitan Area according to the Residential Movements of Baby Boomers

길민석* 유해연**
Kil, Min-Seok Yoo, Hae-Yeon

ABSTRACT

This study deals with the situation in which many rural local governments concerned about local extinction implement policies to prevent local extinction and the retirement of 8 million baby boomers in the Seoul metropolitan area who miss returning to the provinces. The purpose of the study is to present a new utilization plan for empty houses in the Seoul metropolitan area, which will be caused by the influx of new populations to the provinces at a time when the nation's housing penetration rate exceeds 103.6%. The research method analyzes the risk of local extinction through previous research surveys, studies intermediate housing cases that make good use of the effective space of the house, and suggests ways to use empty houses in the metropolitan area through the occurrence and utilization forecast.

Keywords : Baby Boomers, Residential Mobility, Capital Region Vacant Housing
주 요 어 : 베이비부머세대, 거주지 이동, 수도권 빈집

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

한국은 지속적인 인구감소와 청년층의 지방 이탈로 지방 소멸의 위험성이 대두되고 있다. 이런 상황을 방지하고자 지방에서는 수도권 인구를 흡수하기 위한 지방 소멸 방지 정책들을 펼치고 있다. 이뿐 아니라, 현재 수도권에 거주하고 있는 약 800만의 베이비부머 세대(1955년부터 1963년 사이에 태어난 세대) 중 55%인 440만 명이 지방 농촌 출신으로 지방으로의 귀향을 그리워하고 있다는 조사 결과를 통해 베이비부머 세대가 지방 소멸을 방지할 방안으로 모색되고 있다. 그리고 현재 2020년 이후라는 시기는 많은 농촌 지자체의 지방 소멸 방지를 위한 정책추진과 귀향을 그리워하는 베이비부머 세대의 은퇴가 겹치는 시기로 지방 소멸의 위험성, 은퇴한 베이비부머 세대의 고령화 문제를 해결할 수 있는 중요한 시기라고 볼 수 있다. 이런 시대 상황으로 볼 때, 수도권의 800만 베이비부머 세대의 은퇴와 수도권 인구를 흡수하기 위한 지방 소멸 방지 정책들의 영향으로 지방에는 불특정 다수의 새로운 인구가 유입될 것으로 추정된다. 현재 전국의 주택보급률이 103.6%로 1:1을 넘긴 상황에서 지방으로의 새로운 인구 유입은 수도권 지역의 인구 유출로 이어질 수 있으며, 이는 곧 수도권의 빈집 발생으로 이어질 수 있다. 따라서 본 연구에서는 지방 소멸 방지 정책과 은퇴한 베이비부머 세대의 거주지 이동이 야기할 수 있는 수도권 빈집 문제를 사전에 검토하고, 수도권 빈집의 새로운 활용방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구 범위는 베이비부머의 은퇴와 주거 이동에 관한 선행연구를 제시하고, 제시된 연구를 바탕으로 이를 지방 소멸 위험성이 대두되고 있는 시대 상황에 적용했을 때, 수도권 인구를 흡수하기 위한 지방 소멸 방지 정책들과 베이비부머 세대의 은퇴로 인한 지방의 인구 증가를 전제로 수도권에서 발생할 수 있는 빈집의 새로운 활용방안을 제안하는 것까지를 연구범위로 정했다. 연구방법은 선행연구 조사를 통해 지방소멸위험도를 분석하고, 주거지 유효공간을 활용하는 중간 주거 사례를 연구한 뒤, 수도권 빈

* 준회원(주저자), 숭실대학교 건축학부, 학부생
** 정회원(교신저자), 숭실대학교 건축학부, 부교수
(Corresponding author : School of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

본 연구는 2023년도 서울시 대학협력 모아주택모아타운 프로젝트 지원에 의한 결과의 일부임.
본 연구는 2023년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:NRF-2020R1A2C1006354

www.dbpia.co.kr

집 발생 및 활용 예상도를 통해 수도권 빈집 활용방안을 제시한다.

II. 베이비부머 세대의 이론적 고찰

베이비부머 세대는 우리나라에서 특히 큰 비중을 차지하고 있는 세대로, 1955년부터 1963년 사이에 태어난 세대를 말한다. 이들은 전체 인구의 약 14%를 차지하고 있으며, 베이비부머가 가구주인 가구는 총 410만 8000가구로 전체 가구의 20.9%를 차지할 만큼 상당히 높은 비중을 나타낸다. (Statistics Korea, 2017) 베이비부머는 2010년부터 은퇴를 맞이했고, 이들이 고령기로 접어들었다는 점에서 사회적인 이슈로 등장하고 있다. 베이비부머 세대의 연령이 2020년 57세에서 65세가 되면서 고령기에 진입하였고, 자녀 분가와 배우자 사망 등 가구 수축 및 소멸의 사회적 변화 단계에도 접어들었다. 또한 2010년부터는 민간기업의 종사자를 시작으로 베이비부머 세대의 은퇴가 시작되었다. 우리나라 베이비부머 세대의 고령화와 사회적 변화, 은퇴와 경제적 변화에 따라 다양한 사회적 이슈가 제기되고 있다. 베이비부머의 은퇴는 급격한 경제적 변화로 인해 개인 및 가구의 주거 이동과 주거선택에 중대한 영향을 미치기 때문에 연구의 의의가 높다. 또한 사회적 영향력이 매우 큰 베이비부머의 주거 이동과 주거선택은 주택 및 주거정책 수립을 위한 정책적 시사점이 크다. (베이비부머의 은퇴 여부에 따른 주거 이동의 영향 요인 비교연구, 2020) 현재 2020년에 접어들면서 많은 베이비부머가 은퇴하고 있다. 우리나라의 전체 인구의 약 14% (약 800만)를 차지하는 베이비부머 세대 중 55%인 440만 명이 지방 농촌 출신으로 지방으로의 귀향을 그리워하고 있는 상황에서 베이비부머 세대를 대상으로 진행하는 연구는 지방 소멸 위험성이 대두되고 있는 시대 상황을 고려했다는 점에서 가치가 있다.

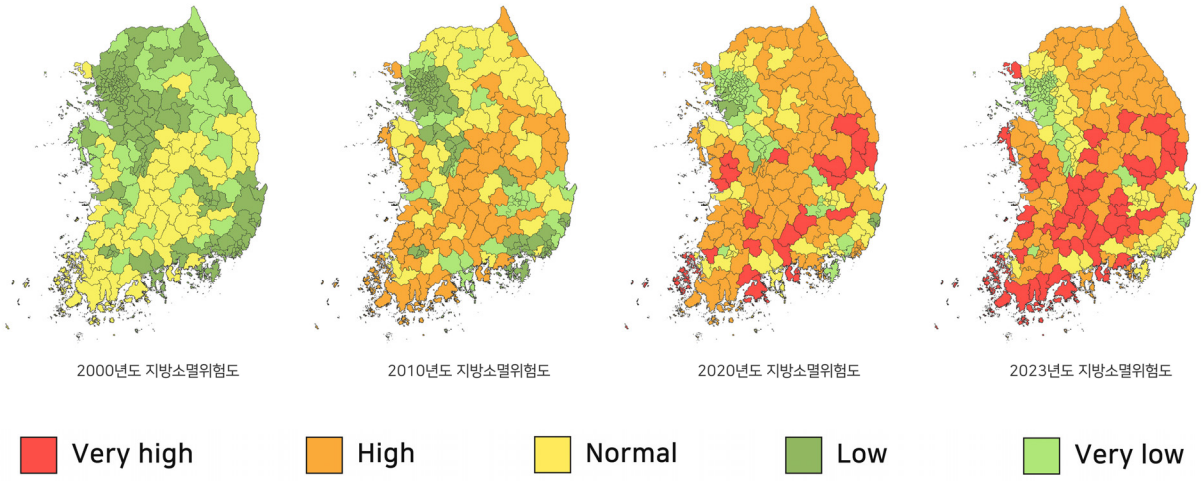

그림 1. 2000~2023년도 지방소멸 위험도 변화과정 (이미지 출처 : 저자작성)

III. 주거지 유휴공간 활용개념 중간 주거 사례연구

베이비부머 세대의 거주지 이동에 따른 수도권 빈집 활용의 유사사례로 중간 주거 사례를 분석했다. 중간 주거는 영어로 하면 'Metaphase House'로, 여기에서 'Metaphase'는 세포분열의 중간 단계를 말한다. 중간 주거는 노년기를 시작하기 전 중년의 마지막 시기에 접어든 베이비부머 세대의 집에 대한 고민으로부터 시작됐다. 중간 주거 개념은 자녀들의 독립으로 인해 증가하는 중년 세대의 집에 대한 물리적 부담을 덜어 줄 수 있는 주거방식으로 집과 호텔, 집과 상업시설, 혹은 집과 동네의 경계에서 유연하고 자율적인 선택이 가능한 공간을 확보해 그 운영과 조합 방식에 따라 집의 일부가 동네의 커뮤니티 플랫폼으로 확장될 여지를 지닐 수 있는지에 대한 실험이다. 베이비부머 세대가 거주하는 단독주택의 생애주기를 살펴보면 부모와 자녀들이 함께 거주하다 자녀들이 독립함에 따라 집의 일부가 창고로 쓰이는 특징이 있다. 그러다 베이비부머 세대가 큰 공간에 대한 부담을 느끼면 적당한 평형대의 아파트로 거처를 옮기고, 남는 비용을 노후 생활비로 사용하게 된다. 중간 주거 사례는 이런 단발적인 구조를 바꾸기 위해 집의 남는 공간 일부를 다른 사람들과 나누면서 부담을 줄이고 추가 가치를 창출할 수 있도록 새로운 형식의 공간으로 사용하는 것을 목표로 하고 있다. 그 내용은 집에서 주방과 식당의 경우 하루에 서너 시간 외에는 사용되지 않는다는 점에 집중해서 사용되지 않는 시간 동안 그 공간을 다른 용도로 쓸 수 있도록 빌려주는 개념이다. 이 개념에 따르면 집에서 주방과 식당이 사용되지 않을 때 그 공간을 청년들에게 공유하여 임시카페를 운영하거나 다른 경제활동을 할 수 있다.

www.dbpia.co.kr

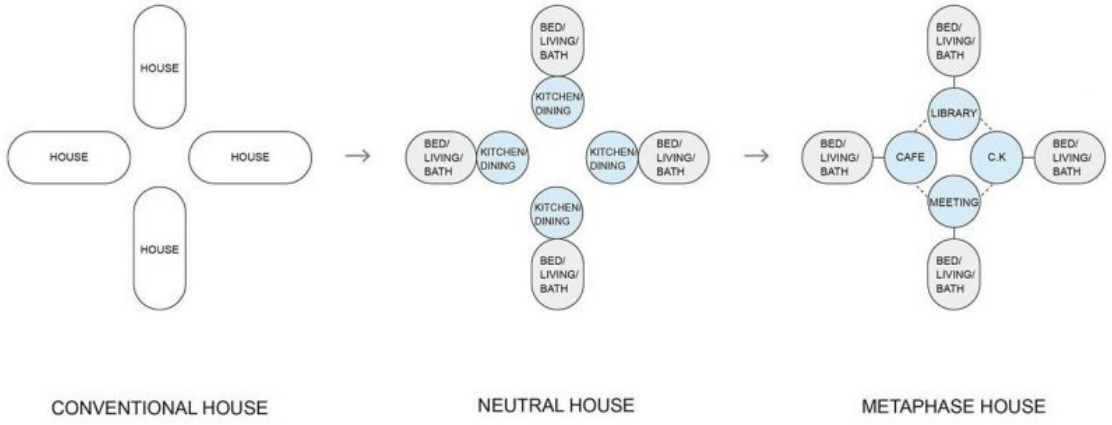

그림 2. 중간 주거 개념 다이어그램

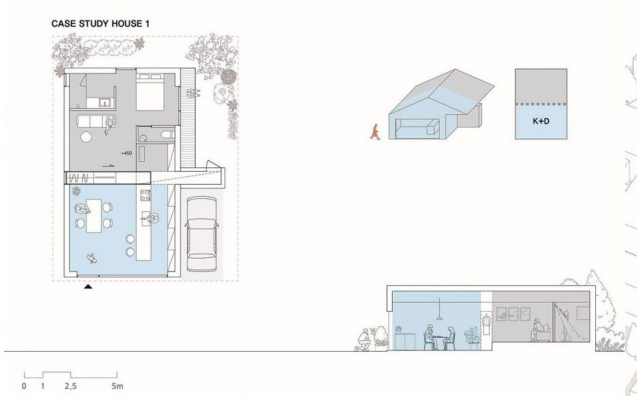

그림 4. 홀가分(분)하우스 케이스 스터디

그림 3. 집이 동네 전체로 확장되는 중간 주거 개념

또한 중간 주거개념을 주방과 식당에만 국한하지 않고, 그 범위를 넓혀 거실, 서재, 침실을 공유하는 것까지 개념을 확장할 수 있다. 집의 일부가 동네에서 함께 쓸 수 있는 카페, 작업실, 미팅룸 등으로 변화해 동네의 플랫폼 역할을 기대할 수 있는 사례다. 중간 주거 개념은 2020년도에 활발하게 생겨났던 공유주택과 유사하지만 주택이라는 공간을 주거 용도로만 사용할 것인지, 새로운 용도와 결합할 것인지에 대한 차이가 존재한다. 이러한 차이로 달라지는 점은 중간 주거에 운영의 개념이 도입된다는 것이다. 기존의 주택 공간은 소유주와 이용자가 동일하거나 특정 이용자들만 공간을 점유한다는 특징을 가지고 있지만, 중간 주거는 불특정다수의 이용자가 주택 공간의 일부를 이용하게 된다는 특징이 있다. 그렇기에 중간 주거에서 먼저 해결해야 하는 이슈는 기존의 주거 공간과 새롭게 결합한 중간 주거 공간 사이에 선택적 접촉이 가능한 버퍼 존을 형성하는 것이다. 이를 위해 필요한 개념이 미시적으로는 기존 주거 공간에서의 공간 분리가 필요하고 거시적으로는 동네 전체로 확장된 중간 주거를 효율적으로 관리할 수 있는 운영개념이다. 운영의 개념이 도입되면 공간 자체의 중요도 보다는 그 공간을 누가 점유하고 어떻게 쓰느냐가 중요해지기에 우선적으로 공간의 분리보다 운영개념을 먼저 확립하는 것이 중요하다. (도시와 집 사이 어딘가, 가벼운 집을 향한 주거실험 요약)

IV. 결 론

본 연구는 베이비부머 세대의 거주지 이동에 따른 수도권 빈집 활용방안의 방향성 제시를 시도하였다. 베이비부머 세대의 이론적 고찰과 연구의 필요성을 분석해봄으로써 베이비부머 세대의 은퇴와 지방 소멸 방지 정책으로 인해 수도권에 거주하던 베이비부머 세대 인구의 상당수가 지방으로 흡수될 것이라 결론 내렸다. 베이비부머 세대의 은퇴에 따른 한국 거주의 인구 통계적인 개념을 다음과 같이 정리할 수 있다. 1. 지속적인 인구감소와 청년층의 이방 이탈로 지방 소멸 위험성 증가. 2. 베이비부머 세대의 귀향을 통한 지방인구 유입 3. 그에 따른 수도권 빈집의 발생과 빈집의 새로운 활용. 수도권 빈집 발생 및 활용 예상도를 통해 미

www.dbpia.co.kr

루어 볼 때, 인구 증가를 목표로 두고 새로운 주거지를 개발하는 한국의 수도권 도시기본계획에는 문제가 있다. 이제는 도시기본계획에서 인구 증가에 무게중심을 두지 않고 사회적 흐름에 따라 비워지는 공간들을 사전에 파악하고 그 공간들을 어떻게 사용하고, 누가 그 공간을 점유할지에 대한 계획이 필요한 시기다. 그리고 앞서 살펴본 중간 주거 사례를 통해 알 수 있듯이, 비워진 주거 공간을 새로운 용도와 결합하기 위해서는 공간적인 분리도 중요하지만, 동네나 도시적으로 작동할 수 있도록 도와주는 운영개념이 중요하다고 할 수 있다. 이상의 분석 결과로 살펴본 바와 같이 지방 소멸 방지 정책들과 베이비부머의 은퇴로 수도권의 인구가 지방으로 흡수됨으로써 수도권에 불특정 다수의 빈집이 발생할 것으로 분석되었다. 본 연구의 결론으로 이에 대한 활용 방안을 중간 주거 사례를 분석함으로써 제안하였지만, 다음과 같은 한계점이 있다. 베이비부머 세대의 은퇴 후 귀향 의사를 분석할 때, 베이비부머 세대의 경제적인 요인을 함께 고려하지 못하였다는 점이다. 이를 개선하기 위해서는 베이비부머 세대의 귀향 의사와 경제적인 요인을 함께 고려한 추가적인 연구가 필요할 것으로 보인다.

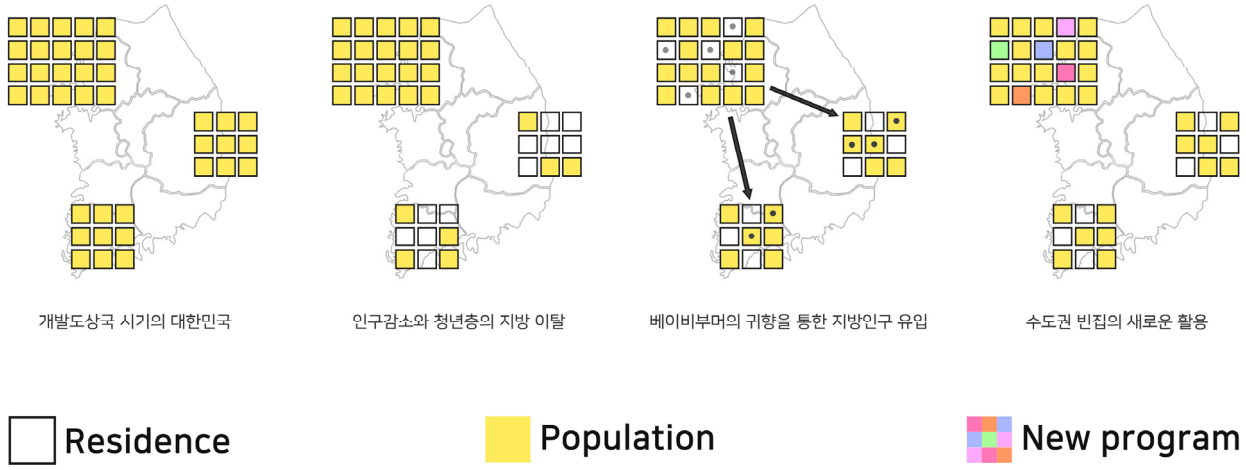

그림 5. 수도권 빈집 발생 및 활용 예상도 (이미지 출처 : 저자작성)

참 고 문 헌

1. 윤영종·박환용 (2019). 베이비부머 은퇴세대의 사회·경제적 특성이 주거 이동에 미치는 영향에 관한 연구. 한국주거학회논문집
2. 김진후·이재수 (2020). 베이비부머의 은퇴 여부에 따른 주거 이동의 영향 요인 비교연구. 도시정책연구
3. 옥희석·서정렬 (2019). 베이비부머와 비베이비부머의 주거 이동과 주택선택 변화에 관한 연구. 한국주거학회논문집
4. 도시와 집 사이 어딘가, 가벼운 집을 향한 주거실험. 임태병 문도호제 소장의 '중간 주거' 이야기. (2020.01.20.)
5. 마강래. 베이비부머가 떠나야 모두가 산다. (청년과 지방을 살리는 귀향 프로젝트).(2020)

www.dbpia.co.kr