

산주와 비산주 및 귀농·귀촌인을 대상으로 한 산지은행제도 도입 타당성 설문조사

김종호 · 김원경* · 권순덕
국립산림과학원 산림정책연구부

A Feasibility Survey on the Introduction of Forest Land Bank System focusing on Forest Owners, Non-forest Owners, and People Who Return to the Farm

Jong Ho Kim, Won Kyung Kim* and Soon-duk Kwon

Forest Policy and Economics Department, Korea Forest Research Institute, Seoul 130-712, Korea

요약: 우리나라 산림의 소규모·분산적 임업경영 여건 개선과 산주의 고령화, 부재산주 증가 등으로 인한 임업경영의 문제점을 개선하기 위한 방안으로 산림의 매매, 임대차 등을 통해 임업경영 규모의 확대와 방치된 산림의 효율적인 경영관리와 산림을 담보로 한 임업인 노후생활 안정지원을 위해 산지은행제도 도입이 필요한 시점이다. 따라서 본 연구에서는 산지은행제도의 도입 타당성 및 수요 등을 파악하기 위해 산주, 비산주 및 귀농·귀촌인을 대상으로 산지은행제도 도입의 필요성, 기대효과, 이용의향, 도입방안 등에 대한 설문조사를 실시하였다. 소재산주 262명, 부재산주 152명, 비산주 427명, 귀농·귀촌인 101명을 대상으로 한 설문조사 결과, 산지은행제도 도입이 필요하다고 응답한 비율이 산주 77.5%, 비산주 63.8%로 나타났으며, 산주와 비산주 모두 산지은행제도에서 이용의향이 있거나 수행하기를 기대하는 사업으로 연금과 임대사업을 선호하였다. 귀농·귀촌인의 설문조사에서도 약 75%의 귀농·귀촌인들이 산지은행제도가 농산촌 생활에 도움을 줄 것으로 기대하였으며, 임차와 매수사업에 대한 사업이용의향이 높게 나타났다. 본 연구를 통한 산지은행제도 도입의 타당성 분석결과를 바탕으로 산지은행 정책수립에 필요한 자료제공은 물론 산지은행제도의 기본방향, 주요기능, 사업종류와 범위 설정 등을 결정하는데 있어서 도움이 될 것으로 기대한다.

Abstract: Forestry management problems in South Korea have been caused by small and scattered forest lands, aging forest owners, and the increase of absentee forest owners. To solve these problems, it is a time to consider the introduction of forest land bank system for the expansion of forestry management scale, the effective management of neglected forest lands, and the stable livelihood support for aged forest owners. Therefore, this research implemented the questionnaire survey of necessity, expectation, willingness to use, and introduction plans for the forest land bank system in order to examine the feasibility and demand of the system focused on forest owners, non-forest owners, and people who return to the farm. The questionnaire survey was conducted for 262 of resident forest owners, 152 of absentee forest owners, 427 of non-forest owners, and 101 of people who return to the farm. 77.5% of forest owners and 63.8% of non-forest owners agreed with the necessity of the introduction for the forest land bank system. Both forest owners and non-forest owners would prefer to use forest land reverse mortgage and leasing among projects of the forest land bank. In addition, 75% of people who return to the farm also expected that forest land bank would be helpful to their rural and mountain life, and they would have higher preference to participate in leasing and buying forest lands than other projects. Based on the outputs of the feasibility and demand survey in this research, this study can play a key role in determining basic direction, major functions, types and range of projects as well as providing information for establishing policies of the forest land bank system.

Key words: forest land bank system, demand of system, feasibility analysis, questionnaire survey, forest land reverse mortgage, forest policy

*Corresponding author
E-mail: forestland@forest.go.kr

서론

우리나라의 산지는 전 국토의 64%를 차지하고 있으며, 이중 사유림이 약 68.1%를 차지하고 있다(Lee, 2013; Korea Forest Service, 2013). 사유림은 경영규모가 영세하고 작은 필지 단위로 분산되어 있으며, 임업에 대한 투자는 장기성과 저수익성 그리고 투자회수기간이 긴 특성 때문에 산주의 산림경영 의지가 약한 것이 특징이다(Jang, 2000; Seo and Choi, 2000). 이러한 구조적인 어려움을 타개하고 사유림 경영을 활성화시키기 위해서 임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률을 개정하여(Ministry of Government Legislation, 2013) 사유림의 소유규모 확대를 위한 교환매입과 대리경영 및 협업경영을 시행하고 있지만 제대로 이루어지지 않고 있는 상황이다. 또한 1990년부터 2011년까지 약 20년간 총 48,949가구가 귀농·귀촌한 것으로 나타났으며, 농림축산식품부 발표에 따르면 2004년 이후 증가하기 시작하여 2011년 10,503가구(23,415명, 가구당 2.2명), 2012년 27,008가구, 2013년 32,424가구로 급증하였다(Oh, 2013; Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs, 2014).

이러한 상황에서 청정임산물의 생산과 산림휴양 수요 및 귀농·귀촌에 따른 정착지, 미래 젊은 임업인의 양성을 위한 산지수요는 점차 증가될 것으로 판단된다. 그러나 사유림 경영규모가 영세하고 산지가 분산되어 있고, 대부분 산주의 산지소유목적이 산림경영을 위한 것이 아니라 선산개념 및 재산보유 목적이 대부분이며, 산주의 고령화와 부채산주 증가 등의 이유로 인해 산림경영이 어려운 실정이다.

이와 같은 사유림의 문제점을 개선하여 사유림 경영 활성화를 촉진시키고, FTA 등 시장개방 압력에 대응한 임업의 경쟁력을 강화하기 위해서는 산지의 매매·장기임대차, 산지연금사업 등을 통해 임업경영 규모를 확대하고 집단화함으로써 방치된 산림을 효율적으로 관리하기 위한 관리기구로서 산지은행제도 도입이 필요한 시점이다.

산지은행을 통한 사유림 경영을 활성화시키기 위해서는 소규모로 분산된 사유림을 규모화·집단화하여 산림경영을 통한 소득 창출을 유도할 필요가 있다. 소득을 창출하기 위한 규모화를 위해서는 최소 산림경영규모를 결정해야 한다. 기존의 연구결과에 따르면 농가소득기준 30,148천원을 달성하기 위해서는 낙엽송의 경우 경영기간을 40년 기준으로 할 때 최소경영규모로 약 327 ha가 필요하고, 산채류(곰취)의 경우 약 1.8 ha 정도 필요한 것으로 나타났다. 이를 이용하여 규모화 된 산지에서 목재생산(낙엽송 용재 80%)과 단기소득작물(산채류 20%)을 동시에 생산된다고 가정하여 산림경영에 필요한 사유림 최

소 경영규모는 약 9 ha 정도가 필요한 것으로 나타났다(Jung, 2012).

또한 기존의 농지은행제도는 농업과 임업의 생산기간과 생산성 및 수익성의 차이에도 불구하고 산지은행제도의 도입을 위한 벤치마킹할 수 있는 제도로서, 농업인의 소유농지를 늘려주는 ‘농지매입지원사업’, 농업인에게 농지를 빌려주는 ‘농지임대사업’, 농사짓기 편리하게 농지를 모아주는 ‘농지집단지화사업’, 경영이 어려운 농가의 회생을 지원하는 ‘경영회생지원사업’, 고령 농업인의 안정된 노후생활 보장을 위한 ‘농지연금사업’ 등을 포함하고 있다(Kim and Kim, 2004). 농지은행제도 벤치마킹을 토대로 산지은행제도의 수행 가능사업인 산지임대수탁사업, 산지매도수탁사업, 산지규모화사업, 산지매입비축사업, 산지연금사업을 도출하였다. 산지임대차 및 매도 수탁사업은 임대 또는 매도 위탁받은 산지를 임업인에게 임대 또는 매도함으로써 산지의 효율적 이용과 안정적 관리를 도모하고, 산림경영규모화, 산지의 효율적 이용, 산지시장 안정에 기여하고자 함이다. 산지규모화사업은 전업 임가의 산림경영규모를 확대하고, 경영산지를 집단화할 수 있도록 산지은행이 산지의 매매와 장기임대차, 교환 또는 분리·합병을 통하여 규모화·전문화된 임업인 육성 및 산지의 효율적 활용과 임업인의 소득증대 및 안정적인 생산기반 확보를 목적으로 하고 있다. 산지연금사업은 65세 이상 산주의 산지를 담보로 노후생활안정자금을 매월 연금 방식으로 지급하여 고령산주의 노후생활안정을 위해 지원하고자 한다. 산지매입비축사업은 고령 또는 질병 등으로 은퇴, 전업을 희망하는 임업인의 산지 또는 산을 방치해 놓은 산림소유자들의 산지를 산지은행이 매입하여 임업구조개선 및 산지시장 안정화를 모색하는 것이다. 또한 이러한 사업들에 대한 구체적 시행방안 검토를 위해 농지은행제도 사업별 농지의 가격 결정방법 및 중개수수료 등에 관한 정보를 이용하여 산지은행제도 사업의 도입 타당성 평가 및 수요 등에 대한 설문조사의 문항을 작성하였다.

제5차 산림기본계획(2013~2017)과 박근혜 정부의 산림 국정과제에 의거하여 산지은행제도 도입을 추진하고 있는 상황에서 본 연구는 산주, 비산주 및 귀농·귀촌인을 대상으로 산지은행제도 도입의 필요성, 기대효과, 이용의향, 도입방안 등에 대한 설문조사를 실시하여 산지은행제도의 도입 타당성뿐만 아니라 사업시행 시 고려되어야 할 사항에 대해서 검토하였다. 따라서 본 조사의 결과를 바탕으로 산지은행제도의 효과성 및 도입 시기와 산지은행제도 도입시 사업이용의향, 정보서비스 이용의향, 임대차의향, 산지은행 거래유형별 희망규모 및 희망가격과 중개수수료 등에 대한 수요자들의 의향을 파악해 산지은행제도 도입을 위한 정책 수립 시 중요한 자료로 활용될 수 있

을 것으로 판단된다.

연구방법

본 연구는 산지은행제도 도입의 필요성 및 수요를 파악하기 위해 산주 및 비산주를 대상으로 산림소유 및 경영현황, 산지은행제도 이용의사와 매매 및 임대차 희망규모, 가격, 수수료율, 서비스 활용 의사 등에 관한 설문조사를 실시하였다. 추가적으로 귀농·귀촌인을 대상으로 산지은행제도의 도움정도 및 사업 이용 의향 등에 대한 면접조사를 실시하였다(Table 1). 본 설문조사는 소재산주 및 부재산주와 산지를 소유하지 않은 19세 이상의 성인인 비산주, 귀농·귀촌인으로 나누어 조사를 실시하였다. 조사대상별 표본의 선정은 산림청에서 제공한 임업진흥원 산림경영컨설팅 자료와 2012 임업인 열람을 통해 소재산주와 부재산주를 소재지별·면적별로 할당하여 체계적 표본추출방법을 이용하여 선정하였고, 비산주의 표본은 도시와 농어촌의 지역특성과 지역별·인구분포 및 성별, 연령을 고려한 임의할당방법으로 선정하였다(Table 2). 산주와 비산주 설문조사의 표본수는 소재산주 262명, 부재산주 152명, 그리고 비산주 427명의 총 841명이었으며, 또한 귀농·귀촌인 대상으로 한 산지은행제도 도입을 위한 수요조사는 경기도 포천시, 전라북도 장수군, 전라남도 광양시에서 귀농·귀촌인 55명과 임업진흥원 주관 귀농·

귀촌 교육대상자 46명 총 101명을 대상으로 설문조사를 수행하였다.

조사방법은 구조화된 설문지를 이용한 일대일 면접조사와 함께 CATI(Computer Assisted Telephone Interviewing)을 이용한 전화조사를 병행하였다. 또한 설문조사 시 조사자가 대상자들에게 조사하기 전에 산지은행에 대한 도입 취지와 산지은행 사업내용에 대하여 사전에 설명을 하여 설문조사 대상자들이 산지은행제도의 구체적인 내용을 인지할 수 있도록 한 후 조사를 실시하였다. 조사기간은 산주와 비산주 설문조사의 경우 2013년 8월 5일부터 19일에 걸쳐서 수행하였으며, 귀농·귀촌인 대상 설문조사는 2013년 4월과 5월에 걸쳐 면접설문조사를 실시하였다(Table 2).

SPSS 20.0 통계 프로그램을 이용하여 응답자의 특성과 도입필요성, 기대효과, 이용의향 등의 교차분석을 위해 χ^2 검정을 실시하였으며, 응답자의 일반특성과 산주의 산림소유면적 및 이용형태, 산지은행 사업이용의향에 대한 빈도분석 값의 그룹별 평균비교를 위해 T-검정 및 분산분석을 실시하였다.

설문조사 분석 및 연구결과

1. 응답자의 일반적 특성 및 산주의 산림이용 현황

산주와 비산주 모두 연령은 40~50대의 중·노년층이

Table 1. Evaluation items and contents of a survey.

Items	Contents	Survey Target	
The Feasibility of Forest Land Bank	The needs for the introduction of Forest Land Bank	Everyone	
	The effectiveness of Forest Land Bank on effective use of forest lands	Everyone	
	The contribution of Forest Land Bank to forest management and income stability	Forest Owners	
	The contribution of Forest Land Bank to personal life	Non-forest Owners	
The Demand of Forest Land Bank	The contribution of Forest Land Bank to rural and mountainous village life	People who return to the farm	
	The functions of Forest Land Bank	Everyone	
	The information service of Forest Land Bank	Everyone	
Potential Price and Size of Transactions by Forest Land Bank	Selling and Buying	Size and Price	Forest Owners
	Leasing and Tenancy	Willingness to lease and Duration	Forest Owners
		Size and Price	Forest Owners
	Brokerage fee		Forest Owners

Table 2. Numbers of survey targets by methods.

Number of cases	Interview Survey	Telephone Survey	Total	
Forest Owners	Resident Forest Owners	97	165	262
	Absentee Forest Owners	67	85	152
Non-forest Owners	80	347	427	
People who return to the farm	101	-	101	
Total	345	597	942	

Note: Non-forest owners indicate adults who are older than 19 years old.

Table 3. General characteristics of forest owners, non-forest owners, and people who return to the farm.

Content		Forest Owners	Non-forest Owners	People who return to the farm	Total
Age	Under 40	33	69	-	102
	40~50	108	144	20	272
	50~60	219	153	52	424
	60~70	39	32	20	91
	Above 70	15	29	3	47
	No Answer	-	-	6	6
Region	Seoul	22	33	34	89
	Gyeonggi & Incheon	21	44	42	107
	Gwangju & Jeolla	122	83	24	229
	Busan & Gyeongnam	59	56	-	115
	Daegu & Gyeongbuk	56	87	-	143
	Daejeon & Chungcheong	100	79	1	180
	Gangwon & Jeju	34	45	-	79
Income Level	Under 30 million won	99	181	-	280
	30 million~50 million won	117	117	-	234
	Above 50 million won	150	79	-	229
	No Answer	48	50	101	199
Total Number of Cases		414	427	101	942

Table 4. Size of forest land owned by resident forest owners and absentee forest owners (Unit: %).

Owner Type	Under 2 ha	2 ha~5 ha	5 ha~10 ha	10 ha~15 ha	Above 15ha	Mean
Total	23.0	19.8	19.1	13.4	24.8	16.22
Resident Forest Owners	21.4	20.6	21.0	14.8	22.2	13.46*
Absentee Forest Owners	25.9	18.4	15.6	10.9	29.3	21.04*

*Based on the output of t-test, difference between mean values of two groups is statistically significant at 0.01.

Table 5. Forest usage types by jobs of forest owners (Unit: %).

Occupation	Direct Management	Proxy Management	Neglect	Etc.	Total
Agriculture and Forestry	88.0	2.4	8.0	1.6	100.0
Self-employed Business	69.2	3.3	24.2	3.3	100.0
Blue-collar Work	40.0	6.7	53.3	-	100.0
White-collar Work	51.4	10.8	37.8	-	100.0
Housewife	40.0	-	60.0	-	100.0
Soldiers/Unemployed	60.0	-	40.0	-	100.0
Etc.	63.6	9.1	18.2	9.1	100.0

*Based on the output of ANOVA, ratio values for forest usage types, direct management and neglect, by occupation groups are statistically significant at 0.01.

각각 79.0%와 69.5%로 가장 많았다. 산주의 거주지와 산림소유지는 광주/전라도 지역이 29.5%와 31.2%로 가장 많았으며, 비산주의 경우 도시와 농어산촌을 51.1%와 48.9%로 균등하게 나누어 분석을 실시하였다. 산주의 연평균 소득은 5천만원 이상이 36.2%(150명)로 가장 많았고 3천만원~5천만원이 28.3%(117명)으로 나타났으며, 비산주는 3천만원 미만이 42.4%로 가장 많았다(Table 3). 소재산주와 부재산주의 산림소유 면적을 살펴보면, 소재산주와 부재산주 모두 15 ha 이상이 22.2%로 가장 높았지만, 평균소유 면적에 있어서는 부재산주가 소재산주보다 더 넓은 면적

을 소유하는 것으로 나타났으며, T-검정의 결과 두 집단 간 평균소유면적은 유의수준 1%에서 차이를 보여주고 있다(Table 4).

귀농·귀촌인 대상 설문조사의 경우 연령대는 40대와 50대가 약 71%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 지역별로는 서울과 경기도가 각각 33.7%와 38.6%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 귀농·귀촌인 응답자 중 약 11%(11명)가 산지를 소유하고 있었다.

산주들의 산림이용현황을 살펴보면, 직접경영을 하고 있다는 응답자는 전체의 77.3%로 대부분 자가소득사업을

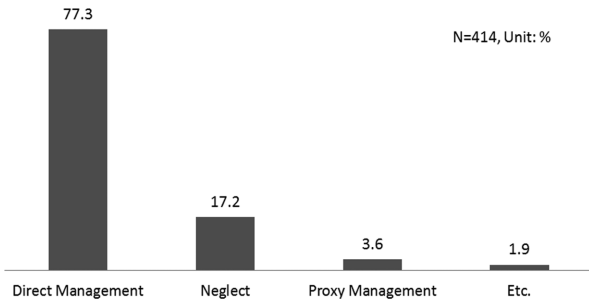


Figure 1. Forest usage types of forest owners.

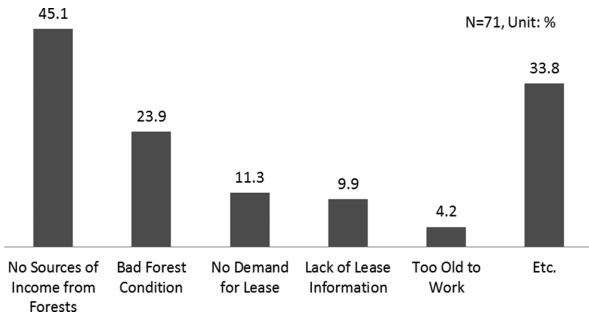


Figure 2. The reasons for neglected forest lands.

병행하며 직접 경영하는 것으로 나타났다(Figure 1). 분산 분석의 결과에 따르면 산주의 직업에 따라서 직접경영과 방치의 비율이 유의수준 1%에서 차이가 있는 것으로 나타났다(Table 5). 산주의 설문대상자 대부분이 임업인이기 때문에 방치율은 17.2%(소재산주 13.7%, 부재산주 23.0%) 수준에 그쳤다. 산림 방치의 주된 이유는 산림소득원이 없어서(45.1%)와 산림입지 등의 여건이 나빠서(23.9%)로 나타났다(Figure 2).

2. 산지은행제도의 도입 필요성 및 기대효과

1) 산지은행제도의 도입 필요성

산지거래 및 관리를 위해 산지은행제도를 도입할 필요가 있는지에 대해 산주의 경우 전체 응답자의 77.5%가 필요한 편이라고 응답하였으며, 이중 매우 필요하다고 응답한 의견은 37.2%로 나타났다(Table 6). 부재산주(80.9%)가 소재산주(75.6%)보다 산지은행제도의 도입에 대해서 좀 더 많이 필요하다는 의견을 보여주었다(유의수준 5%). 비산주 또한 63.2%의 응답자가 산지은행제도 도입의 필요성에 동의하였다.

2) 산지은행제도의 국가적 기여도 및 개인적 기여도

산지은행 제도의 도입이 우리나라 산지의 효율적 이용 및 관리에 도움이 될 것인지에 대한 국가적 기여도를 살펴본 결과, 전체 응답자의 79.9%가 도움이 될 것으로 기대하는 것으로 나타났다(Table 7). 산지은행 제도를 도입한다면 산림 경영 및 소득안정에 도움이 될 것인지에 대한 개인적 기여도를 살펴본 결과, 전체의 75.8%가 도움이 될 것으로 기대하는 것으로 나타났다(Table 8). 비산주의 경우는 산지은행제도의 도입 필요성 및 국가적 기여도에 있어서 매우 필요하거나 도움이 된다는 것 보다는 대체로 필요하거나 도움이 될 것이라는 의견이 과반수를 차지했다(Table 7 and 8). χ^2 검정 결과, 국가적 및 개인적 기여도에 있어서는 산주와 비산주 간 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 나타났다. 귀농·귀촌인의 경우 산지은행제도가 농산촌 생활에 도움을 줄 것이라고 응답한 사람이 도움을 준다(42%)와 매우 도움을 준다(33%)를 포함하여 총 75%로 나타났다(Figure 3).

이와 같은 결과는 산주의 경우 재산권 행사를 통한 소

Table 6. The needs for the introduction of Forest Land Bank System (Unit: %).

Owner Type	Number of Cases	Ineffective Project	Unnecessary	Necessary	Definitely Necessary	Total
Subtotal	414	6.8	15.7	40.3	37.2	100.0
Forest Owners						
Resident Forest Owners	262	9.2	15.2	40.5	35.1	100.0
Absentee Forest Owners	152	2.6	16.5	40.1	40.8	100.0
Non-forest owners	427	7.7	29.1	53.4	9.8	100.0

*Based on the output of chi-squared test, there is a significant difference between owner types at 0.05.

Table 7. The contribution of Forest Land Bank System to effective use of forest land (Unit: %).

Owner Type	Number of Cases	Ineffective Project	Unnecessary	Necessary	Definitely Necessary	Total
Subtotal	414	5.3	14.8	43.2	36.7	100.0
Forest Owners						
Resident Forest Owners	262	6.9	15.6	43.5	34.0	100.0
Absentee Forest Owners	152	2.6	13.2	42.8	41.4	100.0
Non-forest owners	427	6.8	25.8	57.6	9.8	100.0

*Based on the output of chi-squared test, there is not a significant difference between owner types at 0.05.

Table 8. The contribution of Forest Land Bank System to personal life (Unit: %).

Owner Type	Number of Cases	Ineffective Project	Unnecessary	Necessary	Definitely Necessary	Total
Subtotal	414	6.0	18.2	46.1	29.7	100.0
Forest Owners						
Resident Forest Owners	262	7.6	17.6	46.9	27.9	100.0
Absentee Forest Owners	152	3.3	19.1	44.7	32.9	100.0
Non-forest owners	427	6.1	20.6	58.8	14.5	100.0

*Based on the output of chi-squared test, there is not a significant difference between owner types at 0.05.

Table 9. The preferred functions of Forest Land Bank for forest owners and non-forest owners (Allowing duplicate answers) (Unit: %).

Owner Type	Selling	Buying	Leasing	Renting	Business Revival	Forest Reverse Mortgage	Collectivizing forest lands	Others
Subtotal	29.7	32.6	38.0	26.7	24.8	40.9	20.3	10.0
Forest Owners								
Resident Forest Owners	28.2	29.0	34.7	24.7	24.7	41.3	17.4	8.9
Absentee Forest Owners	32.2	38.9	43.6	30.2	24.8	40.3	25.5	12.1
Non-forest owners	31.5	31.0	41.3	33.3	30.0	57.0	16.0	9.6

*Based on the output of chi-squared test, there is a significant difference in the preferred functions in forest owners between owners' types at 0.01.

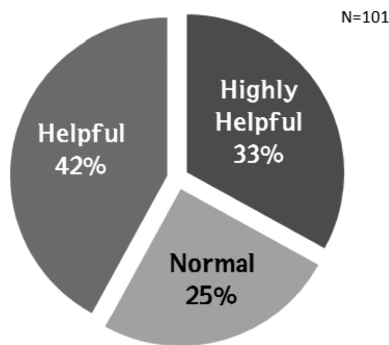


Figure 3. The contribution of Forest Land Bank to rural and mountainous village life.

특확보의 기회를 가질 수 있고 비산주와 귀농·귀촌인의 경우 산림을 활용할 수 있는 기회를 얻을 수 있다는 측면 때문에 산지은행제도의 도입 필요성에 긍정적인 의견을 나타낼 수 있다. 또한 도입의 필요성뿐만 아니라 산지의 효율적 이용과 개인 생활의 기여도에도 동의하고 있다는

것은 제도의 도입 타당성을 가지기에 충분할 것으로 판단 된다.

3. 산지은행제도의 사업 및 정보서비스 이용의향

1) 산지은행제도 사업 이용의향

향후 산지은행제도 도입 시 가장 이용할 의향이 높은 사업은 산주의 경우 산지를 담보로 한 연금 수령(40.9%)으로 나타났으며, 다음으로 임대(38.0%) > 매수(32.6%) > 매도(29.7%) 순으로 나타났다(Table 9). 비산주는 산지은행이 수행하기를 기대하는 사업으로 연금수령(57.0%)을 가장 많이 선택하였으며, 다음으로 임대사업(41.3%)에 대한 기대를 나타냈다. 또한 산주의 산림소유규모별로 세부사업에 대한 이용 의향에 대해서 알아본 결과, 소규모 산지를 소유한 산주들은 연금보다는 임대사업에 더 많은 관심을 보여주었으며, 10 ha 이상의 산지 산주들은 연금사업에 대한 더 많은 이용 의사를 나타냈다(Table 10). 그렇지만, 비산주의 경우 산지은행제도 도입시 이용의향에 대해

Table 10. The preferred function of Forest Land Bank for forest owners by the size of forest lands (Allowing duplicate answers) (Unit: %).

Size of Forest Lands	Selling	Buying	Leasing	Renting	Business Revival	Forest Reverse Mortgage	Collectivizing forest lands	Others
Total	29.9	32.9	37.9	26.9	24.1	41.0	20.1	9.8
Under 2 ha	29.3	28.3	50.0	33.7	12.0	45.7	12.0	3.3
2 ha~5 ha	30.8	33.3	41.0	29.5	34.6	39.7	25.6	7.7
5 ha~10 ha	23.7	38.2	31.6	18.4	18.4	35.5	15.8	9.2
10 ha~15 ha	35.8	34.0	20.8	30.2	24.5	43.4	18.9	17.0
Above 15 ha	31.3	32.3	38.4	23.2	31.3	40.4	27.3	14.1

*Based on the output of chi-squared test, there is a significant difference for preferred functions of forest owners by forest land size at 0.01.

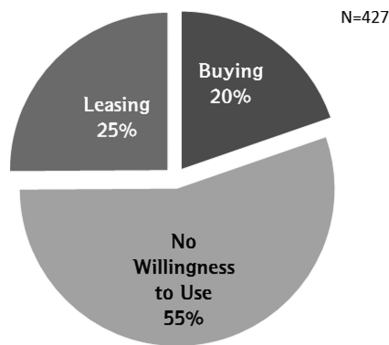


Figure 4. Forest Land Bank's functions for non-forest owners to be willingness to use.

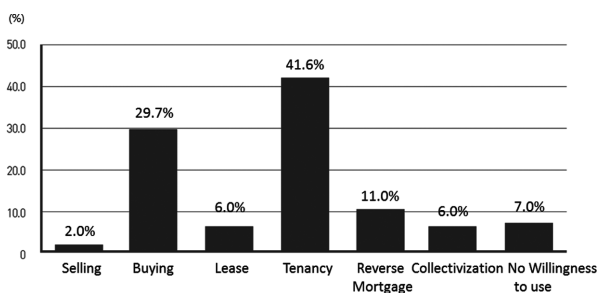


Figure 5. The preferred function of Forest Land Bank for people who return to the farm (Allowing duplicate answers).

서 질문한 결과 55.2%가 이용의사가 없는 것으로 나타났으며, 이용의사가 있다고 대답한 응답자 중에 이용 의향이 있는 사업은 임차 25.1%, 매수 19.7%로 나타났다 (Figure 4). χ^2 검정 결과, 산주의 유형 및 소유규모에 따른 세부사업에 대한 이용의향은 유의수준 1%에서 유의미한 차이를 보여주는 것으로 나타났다. 귀농·귀촌인 대상 조사 결과는 임차(41.6%)와 매수(29.7%)에 가장 많은 이용 의사를 보여주었는데(Figure 5), 이는 귀농·귀촌인 응답자 중 산지를 소유하고 있는 비율이 약 11%에 불과하기 때문인 것으로 판단된다.

요약해보면, 소규모 산지를 소유한 산주들은 임대를 통한 산림경영의 규모화를 만들어내기를 희망하였으며, 귀농·귀촌인 또한 임차와 매수를 통한 산림경영의 의지를 보여주고 있다. 상대적으로 10 ha 이상의 산주들은 산림경영을 위한 매매 및 임차에도 관심을 나타냈지만 산지를

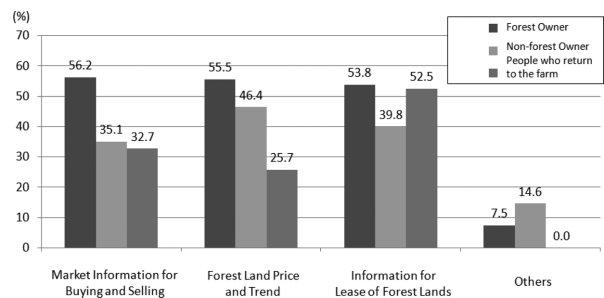


Figure 6. The preferred information services of Forest Land Bank for forest owners, non-forest owners, and people who return to the farm (Allowing duplicate answers).

담보로 한 연금수령에 더 많은 이용의향을 보여주었다.

2) 산지은행제도 정보서비스 이용의향

산지은행에서 제공하는 추가적인 서비스 이용의향에 대한 응답에서는 산주의 경우 산지은행제도가 도입되어 추가적인 서비스를 제공한다면 산지매도, 매입 등 매물정보(56.2%), 산지가격 및 거래동향(55.5%), 산지임대(차)정보(53.8%)에 대한 의견이 비슷한 이용 의향 수준을 보여주었지만, 비산주의 경우 산지은행 도입시 추가적인 서비스에 대한 이용 의향을 살펴본 결과(중복응답), 산지가격 및 거래동향이 46.4%로 가장 많았으며, 다음으로 산지임대(차)정보가 39.8%를 차지하였다(Figure 6). 귀농·귀촌인은 산지은행의 정보서비스 이용의향과 관련하여 임대차 정보(52.5%)에 가장 많은 관심을 가졌고, 이어서 매물정보(32.7%) 및 가격·거래정보(25.7%)에도 관심을 보여주고 있다(Figure 6).

4. 산지은행제도 사업의 임대차 의향여부 및 희망기간, 희망규모, 희망가격 및 중개수수료

1) 산지은행제도 사업의 임대차 의향여부 및 희망기간

산주 중 66.7%가 임대차 의향이 있는 것으로 나타났으며, 임대차를 할 의향이 있는 산주들은 임대차 희망기간으로 10년 이상~20년 미만을 29.0%로 가장 선호하였고 다음으로 5년 이상~10년 미만(27.5%)으로 응답하였다 (Table 11). χ^2 검정 결과, 산주유형에 따른 임대차 희망기간은 유의수준 5%에서 유의미한 차이를 나타내고 있지

Table 11. The preferred duration of leasing and tenancy by forest owners (Unit: %).

Owner Type	1~5 years	5~10 years	10~20 years	20~30 years	Over 30 years
Subtotal	9.1	27.5	29.0	19.2	15.2
Forest Owners					
Resident Forest Owners	8.5	23.2	31.1	22.0	15.3
Absentee Forest Owners	10.1	35.4	25.3	14.1	15.2
People who return to the farm	13.0	26.5	37.5	15.0	8.0

*Based on the output of chi-squared test, the preferred duration of forest owners is not statistically significant at 0.05.

않다.

2) 산지거래 유형별 희망규모

Table 12의 산지 거래유형별 희망규모를 살펴보면, 매매 및 임대차 모든 거래유형에서 약 12 ha의 희망규모를 보여주고 있다. 매도와 매수의 경우 5 ha 미만이 32.7%와 27.5%로 가장 높은 빈도를 차지하고 있으며, 임대의 경우 매도·매수와 마찬가지로 5 ha 미만이 32.9%로 가장 많았지만 임차는 10 ha~15 ha가 39.5%로 가장 선호되었다. χ^2 검정 결과, 산주유형에 따른 거래 희망규모는 유의수준 5%에서 통계적으로 유의미한 차이는 없었지만, 산주의 소유면적에 따른 거래 희망규모는 유의수준 1%에서 유의미한 차이를 나타내고 있다.

3) 산지거래 유형별 희망가격

Table 13의 산지 거래유형별 희망가격은 감정가 대비 매도 126.8%와 매수 86.9%로 비싼 가격에 매도하고 싼 가격에 매수하고자 하는 경향을 보여주고 있으며, 공시지가 대비해서는 매도와 매수 모두 100% 이상을 선호하고 매도의 경우는 공시지가 대비 195.0%, 매수의 경우는 공시지가 대비 110.5%에 이르고 있다. 매도의 경우 감정가와

공시지가 대비 모두 100% 이상의 거래가격을 희망하고 있으며, 매수는 감정가와 공시지가 대비 100%를 선호하고 있다. 임대차 거래와 관련해서는 지역임대료 대비 100%의 임대료를 가장 많이 선택하였고, 임차료의 경우 지역임차료 대비 100% 미만이 75.4%의 큰 선호도를 보여주고 있다.

4) 산지거래 유형별 건당 중개수수료 비율 및 가격

산지 거래유형별 건당 중개수수료는 매매의 경우 0.5~0.7%, 임대차는 5.4~7.9%로 농지은행의 수수료율인 매매 0.6~0.9%와 임대차 8~12%보다 훨씬 적은 수수료를 지불하기를 원하고 있다(Table 14). 사용대수수료의 경우 농지은행의 10만원과 유사한 평균 98,000원으로 나타났다.

결론

본 연구에서는 산주, 비산주 및 귀농·귀촌인 대상으로 산지은행제도 도입의 필요성, 기대효과, 이용의향, 도입방안 등에 대한 설문조사를 실시하여 산지은행제도의 도입 타당성뿐만 아니라 산지은행사업 시행 시 고려되어야 할 사항에 대해서 검토하였다. 소재산주 262명, 부재산주 152

Table 12. The preferred size of leasing and tenancy by forest owners

Type	Rate(%)				Average (ha)
	Under 5 ha	5 ha~10 ha	10 ha~15 ha	Above 15 ha	
Selling	32.7	27.7	22.7	16.8	12.65
Buying	27.5	24.9	23.4	24.2	12.50
Leasing	32.9	28.8	23.7	14.6	12.83
Renting	20.2	18.9	39.5	21.4	12.07

*Based on the output of chi-squared test, the preferred size of forest owners by transaction types is not statistically significant at 0.05. However, there is a significant difference in the preferred size by forest owners' owned size at 0.01.

Table 13. The preferred price of leasing and tenancy by forest owners

Type		Rate(%)			Average (%)
		Under 100%	100%	Above 100%	
Compared with appraised price	Selling	19.5	29.2	51.4	126.8
	Buying	42.5	50.0	7.5	86.9
Compared with officially assessed price	Selling	13.1	20.8	66.1	195.0
	Buying	33.0	38.5	28.5	110.5
Compared with regional leasing fee		26.9	60.1	12.9	95.1
Compared with regional rental fee		75.4	21.9	2.7	71.8

Table 14. The preferred brokerage fee of leasing and tenancy by forest owners

Type	Brokerage fee by case		Average brokerage fee for loan of use (Won)
	Minimum(%)	Maximum(%)	
Selling and Buying	0.5	0.7	-
Leasing and Tenancy	5.4	7.9	98,000

명, 비산주 427명을 대상으로 면접조사와 전화조사방법을 병행한 설문조사를 실시하였다. 또한 경기도 및 전라남·북도 산촌을 방문하여 귀농·귀촌인 101명에 대한 면접 조사를 실시하였다.

산주와 비산주, 귀농·귀촌인 모두 산지은행제도의 도입 필요성에 대해서 동의하였다. 또한 산주의 79.9%와 비산주의 67.4%가 우리나라 산지의 효율적 이용 및 관리를 위해 산지은행제도가 도움이 될 것으로 기대하는 것으로 나타났다. 소재산주의 74.8%, 부재산주의 77.6%가 산지은행제도 도입으로 인한 산림경영 및 소득안정을 기대하고 있었으며, 비산주의 경우 응답자의 73.3%가 향후 산지구매시 산지은행제도가 도움이 될 것으로 기대하였다. 귀농·귀촌인의 75.0%가 산지은행제도의 농산촌생활에 대한 도움이 될 것으로 기대하였다.

산지은행이 수행하기를 기대하는 사업으로 산주와 비산주 모두 산지를 담보로 한 연금수령에 많은 관심을 가지고 있었으며, 임대차 및 매수사업 등에도 관심을 나타냈다. 귀농·귀촌인의 경우 매수와 임대차에 대한 사업 이용의향을 나타냈다. 산지은행 도입시 부가적인 정보서비스 이용의향에 대해서는 산주의 경우 산지 매도·매입 등 매매물정보, 비산주의 경우 산지 가격 및 거래동향에 대한 이용의향을 보여주었다.

산주는 산지은행을 통해 산지를 임대차할 의향에 대한 질문에서 66.7%가 이용의사를 보여주었으며, 기간은 10년 이상~20년 미만인 29.0%, 5년 이상~10년 미만이 27.5%로 나타났다. 그렇지만, 비산주의 경우 응답자의 55.3%가 산지은행제도의 사업들에 대한 이용의향이 없는 것으로 나타났다.

산주들은 산지은행을 통한 매도시 희망규모는 5 ha 미만이 32.7%로 가장 많았으며, 평균 약 12.7 ha를 매도하기를 희망하였으며, 매도시 감정가 및 공시지가 대비 희망가격은 각각 평균 약 126.8%와 195.0%로 높은 가격에 매도하기를 희망하였다. 매수시 희망규모 또한 5 ha 미만이 27.5%로 가장 많았으며, 매수시 감정가 및 공시지가 대비 희망가격은 각각 평균 약 89.9%와 110.5%로 나타났다.

본 연구는 임업구조 개선, 임업경영규모의 확대와 사유림 경영 활성화를 촉진시키고 산주들의 노후생활 보장을 위한 산지은행제도의 도입 타당성 및 수요 등의 파악을 목적으로 하여 산지은행제도의 도입 타당성 및 사업수요와 함께 산지은행제도를 통한 매도·매수와 임대·임차의 거래희망가, 희망규모, 중개수수료 등에 대한 수요자들의 의향을 파악함으로써 산지정책 수립에 필요한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

본 연구결과를 바탕으로, 산지은행제도의 임대차·매도수탁, 산지구모화, 산지연금, 산지매입비축의 사업 도입

순위를 시대적 요구사항과 자원마련에 따라서 재조정되어질 수 있는 측면도 고려되어야 한다. 산지구매 및 임대차, 산지연금사업 등을 통해 산주들에 대한 산지은행의 역할을 최대화하는 제도적 장치 마련과 귀농·귀촌인을 위한 산지 매매 및 가격정보 제공과 산림경영을 위한 기술 교육도 마련되어야 할 것이다. 산주의 54%를 차지하고 있는 부재산주의 산지은행에 대한 관심을 높여 사유림 경영 활성화와 방치산림의 활용, 산지시장의 유동성 확보를 늘릴 수 있는 방안 마련이 필요하다.

산지은행제도의 도입을 위해서 산지은행제도 사업의 운영체제, 사업별 예산추계 및 재원조달 방안, 법제화 방안 등에 대한 내용에 대한 검토가 필요하여 이루어졌지만, 본 논문에서는 설문조사를 통한 산지은행제도의 도입타당성과 수요자들의 의향을 파악하는데 초점을 맞추어 연구의 범위를 한정하였다.

References

- Jang, W.W. 2000. A study on the measures revitalizing private forest cooperative management. *Korean Journal of Forest Economics* 8(1): 78-91.
- Jung, S.K. 2012. A study on the minimum management size for income security of timber and short-term income forest products. Korea Forest Research Institute.
- Lee, S.H. 2013. A Study on the Revitalization of the Private Forests Surrogate Management. Hankyong National University.
- Kim, H.S. and Kim, K.D. 2004. A study on the introduction of Farmland Banking System in Korea. Korea Rural Economic Institute.
- Korea Forest Service. 2013. Statistical Yearbook of Forestry. Korea Forest Service.
- Korea Forest Service. 2011. 2012 Profession Forestry Peruse. Korea Forest Service.
- Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs, 2014, Statistical data on people who return to farm and rural village.
- Ministry of Government Legislation. 2013. Act on Promotion of Forestry and Mountain Villages. Statues of the Republic of Korea.
- Oh, S.H. 2013. A Discussion on the Moving in Settling Down Circumstances of the Families Returning to the Countryside for Farming or else and How to Support Them. Kongu National University.
- Seo, Y.W., and Choi, J.C. 2000. A study on the determinants affecting the forest investment of private forest owners - the case study of forestry successors and model forest owners. *Korean Journal of Forest Economics* 8(2): 33-42.