

농촌이주를 고려한 농촌마을개발 특성에 관한 연구

-전원마을조성사업 사례를 중심으로-

The Study of Characteristics of Rural Village Development Project

For Rural Area Migration

-Focused on Farming Village Development Project-

한 석 종* 강 만 호** 손 승 광*** 주 석 중****

Han, Seok-Jong Kang, Man Ho Shon, Seung-kwang Joo, Seok-Joong

Abstract

This study is about characteristic of rural areas development project considering Rural Areas Migration. As a Rural Economy is getting worse for a rapid decrease in population and a rapid aging of the population, Decline in Rural areas has become more serious. So, Each local government is promoting rural areas development project, like Culture Village Project, Rural Village Project, Happiness Village Project, and Farming and Fishing New-town Project, to attract inhabitants in the Urban Area. This study examines the change of policy about rural areas development project in Korea through theoretical study, and analyzes the Implementation of rural village Project supported or implemented by local community to characterize the project.

키 워 드 : 농촌이주, 농촌개발사업, 전원마을조성사업, 도농복합형마을

Keywords : Rural Area Migration, Rural Village Development Project, Urban-Rural Composition Village

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

농어촌의 급격한 인구감소와 급속한 노령화로 농촌경제가 나날이 악화되면서 농촌지역의 공동화가 날로 심화되어가고 있다. 특히, 청장년층 인구의 도시 유출로 출산률이 급격히 저하됨에 따라 농촌인구가 자연 소멸을 우려하는 농촌지역의 공동화를 우려하는 단계에 이르고 있다.

한편, 산업화가 급속하게 이루어진 도시지역은 도시과밀, 획일화된 주거유형으로부터 탈피하고자 하는 의식이 확산되면서 주거에 대한 다양한 요구수준이 높아지고 있다. 특히, 환경문제에 대한 관심과 건강에 대한 욕구는 생태환경과 친환경주거에 대한 관심을 불러일으켰고, 고층 아파트로 대표되는 획일화된 도시주거에 대한 깊은 한계를 인식하면서 도시근교지역의 농촌마을개발과 전원생활에 대하여 보다 깊은 관심을 가지게 되었다. 이러한 농어촌사회

의 공동화에 대한 문제와 도시지역의 과밀, 환경, 주거문제 등을 해결하는 공동의 목표는 농어촌의 전원환경의 장점과 도시지역의 쾌적성을 동시에 추구하려는 주거단지의 개발이 요구된다. 이에 중앙정부와 각 자치단체에서는 농촌의 급격한 인구감소·노령화·공동화를 막기 위하여 도시민의 농촌이주에 목적을 두고 2004년부터 전원마을조성사업을 적극적으로 추진하고 있다.

본 연구는 이론적 고찰을 통해 농촌이주의 개념 및 유형과 전원마을조성사업의 추진실태 살펴보고, 지방자치단체에서 직접 사업을 시행하고 있거나 지원하고 있는 전원마을조성사업을 샘플링하여 사업추진실태와 그 특성을 분석하여 도시민의 농촌이주에 적합한 농촌마을개발방안에 대한 기초적 자료를 제시하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

정부에서는 농촌마을개발사업의 일환으로 2004~2010년까지 6년 동안 123개의 전원마을조성사업지구를 선정하여 시행 중에 있다. 2008년 이후에 선정된 단지는 사업계획 수립 및 시행 중인 경우가 많아 조사 대상에서 제외하였으며, 2004년부터 2007년까지 3년 동안 선정된 59개 단지 중 도농통합지역을 중심으로 택지조성 및 분양을 완료하고, 주택건축을 마쳤거나 마무리단계에 있는 9개 마을을 유형별(대도시근교형, 지역중심형, 농촌형)로 3개 마을씩 샘플링하여 2010. 10. 20~2010. 11. 20까지

* 정회원, 전남대학교 건축학과, 박사과정

** 정회원, 전남대학교 건축학과, 공학박사

*** 정회원, 동신대학교 건축공학과 교수, 공학박사

**** 정회원, 전남대학교 건축학과 교수, 공학박사

“ 이 논문은 2010년 교육과학기술부로부터 지원받아 수행된 연구임 (지역거점연구단육성사업/바이오하우징연구사업단)”

“ 이 논문은 2010년 바이오하우징연구소의 지원을 받아 수행된 연구임”

사업시행청 및 대상마을을 방문하여 현장조사와 사업시행관계자, 입주자 및 지역주민과의 면담조사를 수행하였으며, 조사대상마을의 현황은 <표 1>과 같다.

본 연구의 내용은 이론적 고찰을 통하여 농촌이주의 개념 및 유형과 전원마을조성사업의 추진실태를 살펴보고, 현장조사와 면담조사를 통하여 전원마을의 사례와 그 특성을 비교·분석하였다.

표 1. 조사대상마을의 현황

유형	마을명	위치	개발면적 (m ²)	호수
대도시근교형	청원인경	충북 청원군 인경리 산 50-1 낭성면	37,576	32
	김해백학	경남 김해시 여차리 569-6 상동면	29,580	30
	김제하동	전북 김제시 594-5 하동	29,282	30
지역중심형	진주갈전	경남 진주시 갈전리 1021 금산면	28,503	35
	원주서곡	강원 원주시 서곡리 1671-2 판부면	31,551	50
	군산옥산	전북 군산시 남내리 망동마을 옥산면	30,417	30
농촌형	고성내산	경남 고성군 내산리 470-1 동해면	28,140	25
	영천황강	경북 영천시 황강리 438 임고면	40,015	31
	의령양천	경남 의령군 내조리 755 칠곡면	29,993	22

2. 농촌이주의 개념 및 유형

본 연구에서는 “농촌이주(農村移住)”의 의미는 영농(營農)여부에 관계없이 도시민이 농촌지역으로 거주지를 옮긴 경우만으로 한정했다. “농촌이주 인구”에 있어서는 농촌 출신인 귀농인과 귀촌인, 도시출신의 귀촌 비농업인과 신규 취농인 등을 모두 포함한다.

도시민의 농촌이주 유형은 다음과 같이 크게 세 유형으로 분류할 수가 있다³⁾.

첫째, 농촌으로의 이동경로에 따른 농촌이주자 유형이다. 이동경로에는 U턴, J턴, I턴이 있는데, U턴 이주자의 경우는 그 이동경로가 농촌에서 태어나서 자라고 도시로 이주하여 생활하다가 다시 고향인 농촌으로 되돌아오는 경우를 말한다. J턴 이주자의 경우는 U턴과 마찬가지로 농촌에서 태어나 자라고 농촌을 떠나 이주하여 생활하였지만 고향이 아닌 다른 농촌지역으로 이주하는 경우이다. I턴 이주자의 경우는 도시에서 태어나 농촌에 대한 거주

경험이 없는 도시민이 농촌으로 이주하는 경우이다.

둘째, 농촌이주의 목적에 따른 농촌이주 유형이다. 여기에는 취업형, 노후생활형, 도시 출·퇴근형 등이 있는데, 취업형 이주의 경우는 영농·영어(營漁)·영림(營林) 등을 위해서나 농촌소재 산업단지 입주 및 취업, 농촌관광업의 경영이나 종사 등을 위하여 농촌으로 이주한 유형이다.

노후생활형의 경우는 도시에서의 은퇴 등을 사유로 도시를 떠나 농촌으로 이주하는 유형이 주를 차지한다. 도시 출·퇴근형의 경우는 도시 근교에 전원주택 등을 마련하여 농촌에 거주하면서 도시의 직장으로 출·퇴근하는 경우가 대부분을 차지한다. 이외에 대안학교 입학이나 교직생활, 예술 활동 등을 위하여 농촌으로 이주하는 경우도 상당하다.

셋째, 농촌이주의 형태에 따른 농촌이주 유형이다. 여기에는 개별형과 거점형이 있는데 개별형의 경우는 각 개인이 개별적으로 농촌으로 이주하는 유형이다. 이에 비해 거점형의 경우는 전원마을 등과 같은 특정지역이나 학교, 농장 등의 거점을 매개로 하여 농촌으로 이주하여 집단적으로 생활하는 유형이다.

농촌이주 유형별로 도시민 농촌이주자의 농촌공간에 대한 선호특성이 차이를 보임에 따라 도시민의 농촌정착을 통한 농촌 활성화 관련 정책의 실효성을 지니게 된다. 따라서 도시민의 농촌정착을 통한 농촌 활성화 관련 정책의 실효성을 거두기 위해서는 이러한 유형 간 특성차이에 부응하는 서로 다른 정책적 접근이 필요하다. 주택에 거주하는 가구는 그들의 사회·경제적 환경이나 선호가 변화하기 때문에 동일한 주택에서 완전한 만족을 유지하기 힘들다. 가구가 희망하는 주택과 실제 거주하는 주택 간에 차이가 심화되면, 가구는 주거이동을 고려한다. 주거이동은 금전적인 비용과 심리적인 부담을 유발하는데, 가구는 주거이동을 통해 생기는 이익과 손실을 비교해 예상되는 이익이 클 때에는 주거이동을 하며, 손실이 클 경우에는 현 위치에 머문다⁴⁾. 주거이동은 가구의 상황변화 및 인접한 물리적 환경의 변화에 의해 발생하는 욕구를 만족시키는 수단이라고 할 수 있다.

3. 전원마을조성사업의 추진실태

농촌에서 쾌적하고 건강한 전원생활을 영위할 수 있도록 생활환경을 정비하고, 수요자의 취향에 맞는 다양한 형태의 주거·체류공간을 확충하여 농촌지역에 인구유입을 유도함으로써 농촌 활성화를 도모하고자 전원마을조성사업을 도입하였다⁵⁾. 이 사업은 문화마을조성사업의 한계를 극복하여 주택 미건축 문제를 해결하고 도시민 유

2) 박재길, 도농통합형 정주기반 구축과 농촌의 계획적 정비, 국토연구원, 2002, p129와 서수정의 도농통합형 주거단지계획 방향 설정에 관한 연구, 주택도시연구원, 2003, p121에서 도농통합지역의 유형을 대도시근교형, 지역중심형, 농촌형으로 분류하였으며, 대도시근교형은 기장의 29개 지역, 지역중심형은 평택의 15개 지역, 농촌형은 강화외 77개 지역으로 분류함.

3) 국토연구원, 농촌이주 인구의 공간적 분포특성과 국토정책과제, 2008, p.12

4) 정찬현외, 농촌이주 인구의 공간적 분포특성과 국토정책과제, 국토연구원, 2008, p.119

5) 전원마을조성지침, 농림수산식품부, 2009

치를 촉진하고자 농림수산물부(당시 농림부) 주도로 2004년부터 추진된 사업이다⁶⁾.

전원마을은 취미영농과 전원주거가 결합된 형태로서 농촌지역에 건전한 여가·휴양 및 주거 공간을 마련하고, 도시은퇴자와 은퇴농업인 등이 영농활동을 통해 건강을 유지하면서 노후를 보내도록 유도함으로써 심화되는 농촌의 고령화 사회에 대안을 제시코자 함이다.

이 사업은 2005년부터 시행된 사업으로 맞춤형 전원주거단지, 체재형 주말농원, 은퇴농장의 세 가지 유형으로 추진되고 있다⁷⁾. 농촌주민은 물론 도시민, 도시은퇴자 등의 농촌정주를 유도하기 위하여 친환경마을정비 및 수요자의 요구에 맞춘 전원마을 조성하여 기존의 지역주민에게 도움을 주고 입주주민과 지역주민 간 새로운 커뮤니티가 형성될 수 있는 마을을 조성하는 것이다.

이 사업의 추진방향은 첫째 농림업 관련 소득시설로 일자리를 창출하며, 입주자가 지역사회에 봉사할 수 있는 마을, 둘째 소도읍 및 중소 거점도시와 연계하여 의료, 문화, 복지혜택을 받을 수는 마을이다. 셋째 관련부처 및 자치단체에서 지원하는 지역개발사업간에 상호 연계를 강화하여 시너지효과를 높일 수 있는 마을을 조성한다⁸⁾.

전원마을조성사업과 관련해서는, 도시민의 농촌정착을 늘리기 위해 정부는 2013년까지 도시민 7만 명이 이주할 수 있는 다양한 주거단지를 만들기 위해 여러 가지 정책적 지원을 계획하여 추진하고 있다. 또한 농촌이주 도시민을 포함하여 농어촌 주민의 쾌적한 생활환경 속에서 더 높은 수준의 교육·복지·문화 서비스를 제공받을 수 있도록 마을과 중심면, 소도읍 및 거점 도시로 이어지는 주거체계를 정착시킬 계획이다. 이를 위하여 정부는 시·군 당 1~2개씩의 전원마을 조성사업을 추진하여 2013년까지 총 300개의 마을을 조성할 목표를 세워놓고 있다. 각각의 주거단지는 최소 주택 20호 이상, 대지 1만㎡ 이상으로 조성하는 것을 원칙으로 하고 있다⁹⁾.

현재 추진상황은 2004년부터 사업이 시작되어서 2010년까지 123개 단지가 선정되어 추진 중에 있다. 연도별로는 2004년도 2단지, 2005년 24개 단지, 2006년 22개 단지, 2007년 11개 단지, 2008년 33개 단지, 2009년 14개 단지, 2010년 17개 단지가 사업대상으로 선정되었다¹⁰⁾.

4. 전원마을조성사업의 사례 분석

4.1. 조사대상마을의 사례분석

- 6) 정종술, 전원주택단지 개발방안과 정책개선에 관한 연구, 경성대학교대학원, 2010, p.52
- 7) 홍승일, 민간·공공주도의 전원형 주거단지 계획특성에 관한 연구. 서울시립대학교대학원, 2010, p.9
- 8) 김창현외, 농촌이주 인구의 공간적 분포특성과 국토정책 과제. 국토연구원, 2008. p.133
- 9) 전원마을조성지침, 농림수산물부, 2009
- 10) 전원마을조성사업 추진현황, 농어촌공사, 2010

(1) 사업시행 특성

사업시행 특성에서는 사업주체, 사업진행, 사업추진단계 등을 조사 분석하였다. 사업주체가 민간주도형인 경우는 5개 단지였으며, 공공주도형은 4개 단지였다. 사업추진과정은 사업지정을 받은 후 사업계획수립- 마을정비구역지정 - 시행계획수립 - 택지분양 - 기반조성공사 - 주택공사의 절차를 거치게 된다¹¹⁾. 조사대상 모든 단지의 사업기간이 5년 이상 지속되고 있었으며, 계획대로 진행되고 있는 단지는 1개 단지에 불과했으며, 6개월에서 1년 정도 지체된 단지가 2개단지, 1년 이상 지체된 단지가 6개 단지로 나타났다. 특히 진주갈전마을은 사업선정 후 3년이 지난 이후에야 기본계획이 수립되었으며, 원주서곡, 김제하동, 김해백학마을은 기본계획수립까지 2년 정도 소요되었다. 농촌형의 경우 토지매입 및 보상절차가 비교적 순조롭게 진행되어 대도시근교형이나 지역중심형보다 상대적으로 사업계획수립까지의 기간이 짧게 나타났다. 또한, 기본계획 수립 후 마을정비구역지정까지는 대부분 1년 정도의 기간이 소요되었으며, 마을정비구역지정부터 시행계획까지의 기간은 단지별 특수성에 따라 1개월부터 1년까지 소요되었다. 민간주도형의 경우 빈번한 사업계획 및 입주자 변경 등 상호간 신뢰부족 등으로 사업이 지체되었고, 공공주도형의 경우에도 정부의 사업비가 연차적 지원으로 인하여 사업이 당초계획보다 상당기간 지연되고 있다. 정부의 사업선정이후 사업계획시행에 이르는 기간을 단축하기 위해서는 안정적인 예산확보와 지원이 선결되어야 할 것이다.

표 2. 사업주체 및 사업추진단계

(● 계획대로진행: 6개월 이하, ○ 약간지체: 1년 미만, △ 많이지체: 1년 초과)

유형	마을	사업주체		사업진행	사업지정연도	사업추진단계				
		민간	공공			기본계획	마을정비구역지정	시행계획	기반조성공사	주택공사
대도시근교형	청원인경	●		○	2007	'08.05	'09.02	'09.08	'10.12	'11.12
	김해백학	●		△	2006	'08.09	'08.10	'08.12	'10.05	'11.03
	김제하동		●	△	2006	'08.12	'09.02	'10.02	'10.12	'11'
지역중심형	진주갈전	●		△	2005	'08.02	'08.10	'09.08	'09.09	완료
	원주서곡	●		○	2005	'07.01	'08.04	'08.05	'10.06	'11.06
	군산옥산		●	△	2005	'06.11	'07'	'06.11	'07.12	완료
농촌형	고성내산	●		△	2005	06.12	'06.12	'07.12	'09.03	'11.03
	영천황강		●	△	2006	'07.06	'08.06	'08.09	'09.12	완료
	의령양천		●	●	2004	'05.01	'05.11	'05.12	'07.01	완료

11) 전원마을조성지침, 농림수산물부, 2009

(2) 입지 특성

입지측면에서는 입지형태, 입지특성, 대도시, 시(군)청, 면사무소 거리와 시간을 측정하여 비교 분석하였다. 입지형태에 있어서는 평지가 1개단지, 경사지가 5개단지, 구릉지가 3개 단지로 나타났다. 입지특성은 임산형이 7개 단지였으며, 임수형은 6개 단지였다. 대도시와의 거리는 전원마을과 인접한 대도시외곽까지의 직선거리를 측정하였으며, 지역중심형과 농촌형은 시(군)청과 면사무소를 기준으로 측정하였다. 대도시근교형의 평균거리는 20km로서 자동차로 약 30분정도 소요되는 것으로 조사되었다. 김해백학마을은 부산외곽까지의 거리가 30km¹²⁾로서 40분정도 소요되는 것으로 나타났으며, 청원인경마을은 청주까지 9km, 13분 정도 소요되어 청주생활권으로 나타났다. 시(군)청까지의 거리에 있어서는 지역중심형이 가장 근접한 것으로 나타났으며, 평균거리는 4km로서 6분정도 소요되는 것으로 조사되었다. 진주갈전이 3km, 5분 정도 소요되는 것으로 가장 거리가 가까웠다. 고성내산의 경우 15km, 19분 정도 소요되는 것으로 조사되었다. 면소재지까지의 거리에 있어서는 농촌형이 평균거리가 3km로서 4분정도 소요되는 것으로 나타났으며, 김해백학마을이 15km, 23분정도 소요되는 것으로 나타나 가장 먼 위치에 있었으며 대부분의 단지에서는 3km이내, 5분정도의 거리에 위치해 있었다.

표 3. 입지 특성

마을명	입지형태			입지유형			대도시까지거리		시(군)청까지거리/시간		면사무소까지거리/시간	
	평지	경사지	구릉지	임산형	임수형	전원형	거리	시간	거리	시간	거리	시간
대도시근교형	청원인경			●	●	●	9	12	9	13	3	4
	김해백학	●				●	30	38	10	16	15	23
	김제하동		●		●		20	25	2	3	1	2
	평균						20	25	7	11	6	10
지역중심형	진주갈전		●		●		90	112	3	5	3	5
	원주서곡		●		●	●	82	102	6	8	3	4
	군산옥산		●		●	●	40	50	4	6	2	3
	평균						71	88	4	6	3	4
농촌형	고성내산			●		●	81	100	15	19	3	4
	영천황강			●	●		50	63	9	12	3	4
	의령양천		●		●	●	87	109	7	9	2	3
	평균						73	91	10	13	3	4

*마을입구에서 목표지점까지의 직선거리(GPS측정거리 및 시간)

생활편의시설이용에 있어서는 초등학교, 보건소(의원), 농협(우체국), 시장(마트)과의 거리와 시간에 대하여 비교 분석하였다. 단지로부터 초등학교까지의 거리를 살펴보면 전원마을 단지의 입지 특성상 바로 인접해 있는 경우는

12) 일본 동경의 경우 대도시권을 반경 50km 지역으로 상정함. 김진균외, 국내의 전원주택단지의 특성연구, 대한건축학회지, 1999, 15권 3호, p.61

없었다. 9개단지 중 1km 이내에 있는 단지가 2개단지, 2km 범위 내에 있는 단지가 5개단지, 3km 범위 내에 있는 단지가 2개단지로서 도보로 30분정도 소요되는 것으로 나타났다. 보건소와의 거리는 2km 범위 내에 있는 단지가 3개단지, 3km 범위 내에 있는 단지가 3개단지, 5km 범위 내에 있는 단지가 1개, 10km 이상의 경우는 김해백학마을이다. 김해백학마을은 생활권이 김해시로서 면 소재지보다 김해시와 거리가 가까웠다. 농협(우체국)과의 거리에 있어서는 주로 면소재지에 위치하여 보건소와의 별 차이가 없었다. 주거생활과 밀접한 관련이 있는 시장의 경우는 읍내나 시내의 시장까지 10km 정도 떨어져 있는 것으로 조사되었다. 전원생활과 밀접한 생활편의시설은 거점면 소재지 기능강화 및 개발을 통해 자연스럽게 상권이 형성될 수 있도록 정부와 지자체에서 정책적인 지원이 요구된다.

표 4. 생활편의시설 이용거리 및 시간* (거리: km, 시간: 분)

유형	마을명	초등학교		보건소(의원)		농협(우체국)		시장	
		거리	시간	거리	시간	거리	시간	거리	시간
대도시근교형	청원인경	3	4	3	4	3	4	5	7
	김해백학	2	3	10	15	10	15	7	10
	김제하동	1	2	1	2	1	2	2	3
	평균	2	3	5	7	5	7	5	7
지역중심형	진주갈전	2	3	2	3	2	3	2	3
	원주서곡	2	3	5	7	3	4	4	6
	군산옥산	2	3	2	3	2	3	4	6
	평균	2	3	3	4	2	3	3	5
농촌형	고성내산	2	3	3	4	3	4	9	12
	영천황강	3	4	3	4	3	4	9	12
	의령양천	2	3	2	3	2	3	7	9
	평균	2	3	3	4	3	4	8	11

*마을입구에서 목표지점까지의 직선거리(GPS측정거리 및 시간)

(3) 토지이용 특성

개발규모에 있어서는 조성규모, 필지수·면적, 주택용지규모·비율, 공공용지규모·비율 등을 유형별로 비교 분석하였다. 단지규모에 있어서는 20,000㎡~30,000㎡의 규모의 단지가 5개 마을로 가장 많았으며, 30,000㎡~40,000㎡는 3개단지, 40,000㎡이상 규모로 개발하고 있는 곳은 영천황강마을 1개단지로 나타났다. 유형별 조성규모는 농촌중심형이 32,716㎡로서 규모가 가장 컸고, 지역중심형이 30,157㎡로서 규모가 가장 작았다. 개발호수에 있어서는 20~30호의 규모로 개발하고 있는 곳은 2개단지, 50호이상은 원주서곡 1개 단지였으며, 대부분의 단지는 31~40호 규모로 개발되고 있다. 이는 지자체별로 부동산 경기 하향에 따른 미분양 사태를 우려하여 규모를 확대하지 않는 것으로 분석되었다.

표 5. 개발규모

(단위 면적:m², 비율:%)

유형	마을명	조성규모	필지		주택용지(단독)		공공용지	
			수	규모	규모	비율	규모	비율
대도시근교형	청원인경	37,576	32	639	20,459	54.44	17,117	45.55
	김해백학	29,580	30	769	23,080	78.02	6,500	21.97
	김제하동	29,282	30	466	13,965	47.69	15,317	52.30
지역중심형	진주갈전	28,503	35	562	19,676	69.03	8,827	30.96
	원주서곡	31,551	50	395	19,783	62.70	11,768	37.29
	군산옥산	30,417	30	650	19,506	64.12	10,911	35.87
농촌형	고성내산	28,140	25	676	16,910	60.09	11,230	39.90
	영천황강	40,015	31	513	15,928	39.80	24,087	60.19
	의령양천	29,993	22	768	16,902	56.35	13,091	43.64

유형별 호수에 있어서는 지역중심형이 평균 38호로 가장 규모가 컸고, 대도시근교형이 31호, 농촌형이 26호로 가장 작았다. 도시와 접근성을 고려해 볼 때 도시민 유치 환경이 떨어질 수밖에 없는 농촌형이 가장 작은 규모로 개발되고 있는 것으로 분석되었다. 필지규모에 있어서는 원주서곡으로서 395m² 가장 규모가 작았고, 가장 넓은 단지는 김해백학으로서 769m²로 나타났다. 유형별 필지규모를 비교해보면 농촌중심형이 638m²로 가장 넓은 것으로 나타났으며, 그 다음이 대도시근교형으로서 625m²이며, 지역중심형이 513m²로서 가장 규모가 작았다. 주택용지 비율에 있어서는 김해백학이 78.02%로 가장 높았으며, 영천황강이 39.80% 가장 낮았다. 공공용지비율에 있어서는 농촌형이 49%로 가장 높았고, 지역중심형이 35% 가장 낮았다. 이는 농촌형이 지역중심형이나 대도시근교형보다 토지가격이 저렴하고 농촌형의 경우 텃밭 등 전원생활을 하고자 하는 입주자의 요구가 반영된 결과로 분석된다.

주택유형에 있어서는 모든 단지가 단독주택 위주로 개발하고 있어, 수요자의 다양한 주택유형을 수용하는데 한계가 있으며 단지가 단조롭고 정형화된 느낌을 주므로 자연지형을 활용한 타운하우스, 테라스하우스 등 다양한 주택유형의 도입 및 개발이 요구된다. 영농용지는 조사대상 9개 단지 모두 계획하고 있지 않았다. 지역중심형이나 농촌형의 단지의 경우 전원생활 및 영농을 위한 단지내의 영농용지를 별도로 마련하여 임대하거나 분양함으로써 과도한 택지비율을 줄일 수 있으며, 나아가 택지비를 줄일 수 있는 중요한 요인이 될 것으로 분석된다.

대부분의 단지가 이러한 경사지형을 활용하여 도로체계 및 주동배치, 외부공간계획을 수립하였다. 주동배치유형에 있어서 쿨데삭형과 선형이 복합된 혼합형이 고성내

산 1개단지이고, 나머지 8개 단지가 선형으로 배치하여 단지가 단조롭고 정형화된 느낌을 주었다. 이를 피하기 위해서는 단지특성에 따라 쿨데삭 등 다양한 주동배치방법의 채택이 요구된다. 커뮤니티센터는 김제하동이 1,936m²로 가장 규모가 컸으며, 김해백학과 군산옥산, 의령양천 3개단지는 계획하고 있지 않았다. 공원녹지에 있어서는 영천황강이 10,873m²로서 녹지율이 27%를 넘어 가장 규모가 컸으며, 그 이유는 구릉지에 단지가 조성됨으로써 법면이 차지하는 면적규모가 커졌기 때문이다. 김해백학이 1,075m²로서 가장 규모가 작았다. 또한 체육시설의 경우 진주갈전과 의령양천을 제외한 7개 단지가 별도로 계획하지 않았으며, 공용주차장은 고성내산 제외한 7개 단지가 계획하고 있으며, 원주서곡이 617m²로서 가장 규모가 컸다. 커뮤니티센터, 공용주차장 등 단지내에 의무적으로 설치하여야 하는 필수 공용시설에 대한 기준이 마련되어 기본계획수립시 이의 반영이 요구된다.

표 6. 주동배치 및 외부공간계획

유형	마을명	지형	주동배치유형	외부공간계획(m ²)				
				커뮤니티센터	공원녹지	체육시설	도로	공용주차장
대도시근교형	청원인경	구릉	선형	1457	7411	-	7,142	244
	김해백학	평지	선형	-	1,075	-	5,086	339
	김제하동	경사	선형	1,936	5,791	-	867	302
지역중심형	진주갈전	경사	선형	254	1,109	655	6,188	-
	원주서곡	경사	선형	1,350	4,587	-	5,217	617
	군산옥산	경사	선형	-	2,512	-	4,892	516
농촌형	고성내산	구릉	혼합	664	2,858	-	1,056	-
	영천황강	구릉	선형	701	10,873	-	8,667	750
	의령양천	경사	선형	-	5,422	-	3,417	125

(4) 교통체계 특성

도로형태에 있어서는 5개단지가 순환형으로 계획되었으며, 선형은 4개단지, 격자형은 1개단지로 나타났다. 대부분의 단지 규모가 작고, 주동과의 접근성 및 효율성을 고려하여 순환형과 선형의 도로체계를 채택하였다. 단지의 단조로움을 피하고 커뮤니티 활성화를 도모하기 위해서는 중앙에 커뮤니티센터와 공원 등의 오픈스페이스를 두고 도로를 따라 주동에 진입하는 위요형이나 쿨데삭형 등 단지특성에 따른 도로체계가 필요하다. 간선도로와의 연계성에 있어서는 7개단지가 간선도로와 연계되어 있었으며, 2개단지가 간선도로와 인접해 있지 않았다.

표 7. 교통체계

유형	마을명	도로형태			간선도로연계		대중교통연계	
		순환형	신형	격자형	인접	비인접	연계	비연계
대도시근교형	청원인경	●			●		●	
	김해백학	●				●		●
	김제하동	●			●		●	
지역중심형	진주갈전	●			●		●	
	원주서곡	●			●		●	
	군산옥산	●			●		●	
농촌형	고성내산		●		●		●	
	영천황강	●			●		●	
	의령양천			●		●		●

(5) 도시민유치 특성

택지분양 및 도시민 유치에 있어서는 개발호수, 택지분양 필지·분양률, 도시민 분양 필지·분양률, 분양가를 분석하였다. 조사대상 9개 단지 중 7개 마을은 택지분양률이 100%를 달성하여 전체 분양률은 비교적 높게 나타났다. 가장 분양률이 낮은 단지는 원주서곡 마을로서 50호중 27호가 분양되어, 분양률 54%로서 가장 낮았다. 유형별 평균분양률을 살펴보면 대도시근교형은 3개 단지 모두 100% 분양이 완료되었으며, 농촌형은 87%, 지역중심형은 80%순으로 나타났다. 전원마을조성사업의 목적인 도시민 유치와 직접 연관성이 있는 도시민 분양률에 있어서는 청원인경마을과 진주갈전이 100%를 도시민에게 분양하였으며, 영천황강마을은 31호중 13호만을 도시민에게 분양하여 42%로 가장 낮게 나타났다.

표 8. 택지 및 도시민 분양률

유형	마을명	호수	전체 분양		도시민 분양		분양가 (천원)	
			필지	분양률 (%)	필지	분양률 (%)	택지	주택
대도시근교형	청원인경	32	32	100	32	100	300	4,000
	김해백학	30	30	100	21	70	700	-
	김제하동	30	30	100	24	80	260	-
	평균	31	31	100	26	83	420	
지역중심형	진주갈전	35	35	100	35	100	530	4,000
	원주서곡	50	27	54	27	54	800	-
	군산옥산	30	30	100	20	67	160	-
	평균	38	31	85	27	74	497	
농촌형	고성내산	25	25	100	15	60	250	-
	영천황강	31	21	67	13	42	380	-
	의령양천	22	22	100	14	64	200	-
	평균	26	23	89	14	55	277	

유형별 도시민 분양률을 살펴보면 대도시근교형이 84% 가장 높았고, 지역중심형이 71%, 농촌형이 54%로 가장 낮았다. 도시민 분양률에 있어서 도시와의 접근성이 좋은 대도시근교형과 지역중심형이 농촌형보다 분양률이 20~30%이상 월등히 높은 것으로 분석되었다.

분양가에 있어서는 유형에 관계없이 지역적 편차가 컸으며, 3.3m²기준 분양가가 가장 높은 단지는 800천원인 원주서곡이었고, 군산옥산이 160천원으로 4배 이상 차이가 났다. 유형별 평균분양가는 지역중심형이 496천원으로 가장 높았으며, 대도시근교형이 420천원, 농촌형이 276천원으로 가장 낮게 나타났다. 이는 시내권에 위치한 지역중심형의 지가가 도시근교형이나 농촌형보다 높았기 때문이다.

(6) 지역커뮤니티 특성

표 9. 지역커뮤니티와의 연계

유형	마을명	기존마을과 연계성		지역주민 접근성		단지내 커뮤니티 공간	
		연계	비연계	폐쇄적	개방적	확보	미확보
대도시근교형	청원인경		●	●		●	
	김해백학	●		●		●	
	김제하동	●			●	●	
지역중심형	진주갈전		●	●		●	
	원주서곡	●			●	●	
	군산옥산	●			●	●	
농촌형	고성내산	●			●	●	
	영천황강	●			●	●	
	의령양천	●			●	●	

지역커뮤니티연계 요소로는 기존마을과 연계성, 지역주민의 접근성, 단지내 커뮤니티시설 확보 여부를 조사 분석하였다. 기존마을과의 연계성은 기존마을과 근린생활권 내에 위치 여부를 기준으로 지역커뮤니티 형성 가능성을 분석한 결과이며, 대부분의 단지는 기존 인접마을과 근린생활을 형성하고 있어 연계성이 높은 것으로 나타났으나, 청원인경마을은 인접지역에 마을이 형성되어 있지 않아 연계성이 낮았다. 지역주민과의 접근성은 보안, 방법 등을 이유로 단지 내에 자유롭게 접근할 수 없도록 시설(담장 및 관리시스템 등) 및 장치 등의 여부를 기준으로 분석하였다. 지역접근성이 비교적 좋은 단지로는 농촌중심형 3개단지 모두가 지역주민 접근성이 좋은 것으로 분석되었으며, 지역중심형은 진주갈전 1개단지는 주간선도로가 주민의 접근을 차단하여 주민의 접근성이 폐쇄적이었다. 단지내 커뮤니티공간은 공원 놀이터, 휴게 공간 등의

시설 계획 유무를 기준으로 분류하였으며, 9개 모든 단지에서 외부 커뮤니티공간을 확보하였으나 의령양천마을의 경우 공원, 놀이터 등이 계획되어 있지 않아 외부공간구성의 정도가 9개 단지 중 가장 낮게 나타났다. 위와 같이 조사대상 마을 대부분은 물리적인 요소분석을 통해서는 지역주민과의 커뮤니티 연계성이 양호한 것으로 나타났지만, 전원마을 주민과 기존마을 주민 상호간에 정서적인 공감대가 형성되어 있지 않아 기존주민과의 교류가 많지 않은 것으로 조사되었다. 기존주민과의 교류 활성화를 위한 다양한 프로그램 마련과 함께 지역주민들과의 근린생활권내에서 긴밀하게 접촉하여 면식범위(face to face communication)를 넓혀갈 수 있는 입주자들의 적극적인 자세가 요구된다.

4.2 분석의 종합

(1) 사업시행 특성

조사대상 모든 단지의 사업기간이 5년 이상 지속되고 있었으며, 당초 사업계획보다 1~2년 이상 지체되는 경우가 많았다. 기본계획 수립 후 마을정비구역지정까지는 대부분 1년 정도의기간이 소요되었으며, 마을정비구역지정부터 시행계획까지의 기간은 단지별 특수성에 따라 1개월~1년까지 소요되었다. 민간주도형의 경우 빈번한 사업계획 및 입주자 변경, 입주자간 불신 등으로 사업이 빈번하게 지체되었고, 공공주도형의 경우에도 정부의 사업비연차적 지원과 사업계획변경 등으로 당초계획보다 상당기간 지연되고 있다. 사업선정이후 사업계획시행에 이르기까지 기간을 단축하기 위해서는 안정적인 예산확보와 체계적이고 세밀한 사업계획수립이 요구된다.

(2) 입지 특성

입지형태에 있어서는 구릉지형이 3개단지, 경사지형이 6개단지, 평지가 1개 단지로 나타났다. 전원주택단지 특성상 산과 하천에 인접한 경사지형이나 구릉지가 대부분이었으며, 대도시와의 거리에 있어서는 차량으로 30분정도 소요되는 근거리(20km이내)가 2곳, 1시간 정도 소요되는 중거리(20km-40km)가 1곳이며, 원거리(40km 초과)는 6곳이었다. 대도시근교형의 경우 생활권이 대도시와 인접시, 지역중심형의 경우는 중소도시나 읍, 농촌형의 경우 면소재지를 중심으로 생활권을 형성하고 있다.

생활편의시설 이용에 있어서는 초등학교, 보건소(의원), 농협(우체국), 등은 3km 이내에 있으나 시장의 경우 10km 이상 떨어져 있는 것으로 나타났다. 전원생활과 밀접한 생활편의시설은 거점면 소재지 기능강화 및 개발을 통해 자연스럽게 상권이 형성될 수 있도록 정부와 지자체에서 정책적인 지원이 요구된다.

(3) 토지이용 특성

단지규모는 20,000㎡~30,000㎡의 규모의 단지가 5개 마을로 가장 많았으며, 농촌형이 32,716㎡로서 규모가 가장 컸고, 지역중심형이 30,157㎡로서 규모가 가장 작았다.

호수에 있어서는 조사대상 9개단지 모두가 50호 이하의 소규모로 계획하고 있으며, 이는 지자체가 부동산 경기하향에 따른 미분양을 우려하여 규모를 축소한 것으로 분석된다. 필지면적을 비교하면 농촌중심형이 638㎡로 가장 넓었으며, 그 다음이 대도시근교형으로서 625㎡, 지역중심형이 513㎡로서 가장 규모가 작았다. 주택용지 비율에 있어서는 지역중심형이 65%로 가장 높았고, 대도시근교형이 60%, 농촌형은 51% 가장 낮았으며, 지역중심형과 비교해 볼 때 10%정도 차이가 났다. 이는 도시와 가장 근접한 지역중심형이 부지매입 단가가 가장 높아 분양가를 낮추기 위해 주택용지비율을 높인 결과로 분석된다.

주택유형에 있어서는 모든 단지가 단독주택 위주로 개발하고 있어, 수요자의 다양한 주택유형을 수용하는데 한계가 있으며 단지가 단조롭고 정형화된 느낌을 주므로 자연지형을 활용한 타운하우스, 테라스하우스, 코하우징 등 다양한 주택유형의 도입이 요구된다.

영농단지에 있어서는 조사대상 9개 단지 모두 계획하고 있지 않았다. 전원생활 및 영농을 위한 단지내의 영농단지를 별도로 마련하여 임대하거나 분양함으로써 과도한 택지비율을 줄일 수 있으며, 나아가 분양가를 줄일 수 있는 중요한 요인으로 분석되었다. 옥외공간계획에 있어 단지마다 시설과 규모의 편차가 컸다. 커뮤니티센터, 공용주차장 등 필수 공용시설에 대해서는 의무 설치 기준이 마련되어 기본계획수립시 반영되어야 한다.

(4) 교통체계 특성

도로형태에 있어서는 5개단지가 순환형으로 계획되었으며, 선형은 4개단지, 격자형은 1개단지로 나타났다. 대부분의 단지 규모가 작고, 주동과의 접근성 및 효율성을 고려하여 순환형과 선형의 도로체계를 채택하고 있어 단지가 정형화되고 단조로운 느낌을 주므로 쿨드락형 등 단지특성을 고려한 도로체계수립이 요구된다.

(5) 도시민유치 특성

택지분양에 있어서는 조사대상 9개 단지 중 7개 마을의 분양률이 100%를 달성하여 전체 분양율은 비교적 높게 나타났다. 분양률은 대도시근교형은 3개 단지 모두 분양률 100%를 달성하였고, 농촌형은 87%, 지역중심형은 80%순으로 나타났다. 전원마을조성사업의 목적인 도시민유치와 직접 연관성이 있는 도시민 분양률에 있어서는 대도시근교형이 84% 가장 높았고, 지역중심형이 71%, 농촌형이 54%로 가장 낮았다. 도시민 분양률에 있어서 도시와의 접근성이 양호한 대도시근교형과 지역중심형이 농촌형보다 분양률이 20~30% 이상 월등히 높은 것으로 나타났다. 위의 비교분석을 통해 도시로부터 30분 거리에 입지한 대도시근교형을 가장 선호한 것으로 분석되었으며, 농촌형의 경우 사업계획 수립 이전에 도시민의 농촌이주 수요 및 입지 타당성을 면밀히 조사·분석하여 입지 및 규모계획을 수립하는 것이 도시민 유치라는 사업 목적에 부합할 것으로 판단된다.

(6) 지역커뮤니티 특성

조사대상 마을 대부분은 물리적인 요소분석을 통해서 지역주민과의 커뮤니티 연계성이 양호한 것으로 나타났다지만, 전원마을 주민과 기존마을 주민 상호간에 정서적인 공감대가 형성되어 있지 않아 기존주민과의 교류가 많지 않은 것으로 분석되었다.

지역주민과의 교류 활성화를 위한 다양한 프로그램 마련과 함께 근린생활권내에서 긴밀하게 접촉하여 면식범위¹³⁾(face to face communication)를 넓혀갈 수 있는 입주주민들의 적극적인 자세가 요구된다.

5. 결 론

2000년대 이후 농촌과 도시의 정주여건이 크게 변하고 있다. 도시민 유치에 목표를 두고 2004년부터 역점을 두고 추진하고 있는 전원마을조성사업의 사례를 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 2004년부터 전원마을조성사업이 추진되었으나 거의 모든 단지의 사업기간이 5년 이상 지속되고 있었으며, 당초 개발계획보다 1~2년씩 지체되고 있다. 이러한 사업 지연을 막기 위해서는 안정적인 예산확보와 더불어 사업 초기 체계적이고 세밀한 기본계획수립이 요구된다.

둘째, 초등학교, 농협, 보건소 등 생활편의시설은 3~5km 범위내에 있는 경우가 많았으나 시장은 10km이상 떨어진 읍내나 시내까지 나와야 하는 불편함이 제기되어, 거점편 소재지 기능강화 및 개발을 통하여 자연스럽게 상권이 형성될 수 있도록 정부와 지자체에서 정책적 지원이 요구된다.

셋째, 개발규모에 있어서 50호 이하, 30,000㎡이내 소규모의 산발적 개발로 인한 난개발이 우려되므로, 대도시근교형이나 지역중심형은 도시민의 농촌이주 수요 및 지역의 특성을 고려하여 중규모 이상의 개발이 필요하다.

넷째, 도로체계나 주동배치계획은 대부분의 단지규모가 작고, 주동의 접근성 및 토지이용의 효율성만을 고려하여 지형에 따라 순환형이나 선형을 채택하고 있어 단지가 단조롭고 정형화된 느낌을 주고 있으므로, 위요형, 쿨데삭형 등 단지특성을 고려한 도로체계와 다양한 주동배치 계획이 요구된다.

다섯째, 주택유형에 있어서는 모든 단지가 단독주택 위주로 개발하고 있어 수요자의 다양한 요구를 수용하는데 제약요인이 되므로, 자연지형을 활용한 테라스하우스, 코하우스, 타운하우스 등 다양한 주택유형의 계획이 필요하다.

여섯째, 조사대상 9개 단지 모두 전원생활 및 영농을 위한 영농용지를 계획하고 있지 않아 택지내에 텃밭을 일구고 있는 실정이므로, 단지내에 영농용지를 계획하여

임대하거나 분양함으로써 과도한 택지비용을 줄일 수 있으며, 나아가 분양가를 줄일 수 있는 중요한 요인으로 분석되었다.

일곱째, 옥외공간의 시설과 규모면에서 단지마다 편차가 상당히 크게 나타났으며, 커뮤니티공간 및 공용주차장 등 필수공용시설을 계획하고 있지 않는 경우도 상당수 있으므로, 필수공용시설에 대하여는 의무적으로 설치할 수 있도록 적정시설기준이 마련되어 기본계획수립시 반영되어야 한다.

여덟째, 지역커뮤니티 연계측면에서는 기존주민과의 교류 활성화를 위한 다양한 프로그램 마련과 함께 지역주민들과의 근린생활권내에서 긴밀하게 접촉하여 면식범위(face to face communication)를 넓혀갈 수 있는 입주주민들의 적극적인 자세가 요구된다.

도시민의 농촌이주를 위한 농촌마을개발은 대도시로부터 30분~1시간 이내의 거리에 있는 대도시근교형이 분양률과 도시민 유치 비율에 있어서 가장 높게 나타났으며, 기본계획수립시 도시민 농촌이주의 수요 및 입지 타당성을 면밀히 조사·분석하여 입지와 적정한 규모계획이 이루어져야 한다.

참고문헌

1. 정종술, 전원주택단지 개발방안에 관한 연구, 경상대학교대학원, 2010
2. 홍승일, 민간·공공주도의 전원형 주거단지 계획특성에 관한 연구. 서울시립대학교대학원, 2010
3. 김진균외, 국내외 전원주택단지의 특성연구, 대한건축학회논문집, 15권, 3호, 1999
4. 강방훈외, 전원마을조성사업 평가항목 개발연구, 한국지역사회생활과학회지. 제20권 제4호, 2009
5. 최병숙외, 농촌의 마을개신사업에 관한 마을대표의 요구조사, 한국주거학회논문집, 16권 3호, 2005
6. 구시은외, 전원주택단지 계획에 관한 연구, 한국주거학회지 12권 2호, 2001
7. 박재길외, 도농통합형 정주기반 구축과 농촌의 계획적 정비, 국토연구원, 2002
8. 서수정외, 도농통합형 주거단지계획 방향 설정에 관한 연구, 주택도시연구원. 2003
9. 주대관외, 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구, 문화도시연구소, 2007
10. 김창현외, 농촌이주 인구의 공간적 분포특성과 국토정책 과제. 국토연구원, 2008
11. 박시현외, 지역특성을 고려한 농어촌마을정비방안, 농촌경제연구원, 1998
12. 전원마을조성지침, 농림수산식품부, 2009

(접수: 2011.01.10, 심사완료: 2011.02.12)

13) 얼굴을 마주대하면서 생활하는 면식범위의 커뮤니케이션을 의미함.