

2.1 전남지역 단지형 마을 조성사업의 변천과 개발방식의 분류

전라남도에서 농어촌에 신규 마을조성사업의 전개는 1972년부터 1980년까지 수행된 농촌시범마을 조성의 신촌형(A형)사업에서부터 시작되었다. 1991년 이후부터 2004년까지 조성된 문화마을사업이 뒤를 이어 농촌마을 조성에 기여 하였으며 2004년 이후는 전원마을 조성사업이 문화마을 조성사업의 후속사업으로 연장되었다. 상기 사업들은 표1에서 처럼 내무부 혹은 농수산부 등 중앙정부에 의한 사업이었으나 2007년 이후 행복마을 조성사업은 전라남도 지방정부에 의하여 착수된 사업이다. 2010년에 진입하여 농어촌 뉴타운 사업이 장성과 화순에 200가구 규모와 대단위 마을조성 사업이 농수산식품부 주관하에 전개되고 있다.

표 1. 전라남도의 농촌마을 조성사업의 변천

구분	농촌개발 계획 /사업	주관 부서	농촌개발계획 /사업내용	계획/ 사업규모
1972 ~1980	취락구조 개선사업	내무부	- 농촌시범마을 조성 - 기초마을에 패키지개념(package project)을 도입	농촌 마을
1991 ~2004	문화마을 조성사업	농림 수산부	기존 읍·면소재 마을에 혼주형 문화마을 조성(계통 문화마을, 우천문화마을 등)	농촌 마을
2004년 이후	전원마을 조성사업	농림 수산부	기존 문화마을 조성사업의 후속 사업	농촌 마을
2007년 이후	행복마을 조성사업	전라남도	신규단지형 조성 사업	농촌 마을
2010년 이후	농어촌 뉴타운	농림수산 식품부	신규마을 조성 개발방식	농촌 뉴타운

2.2 단지형 농촌마을 조성의 개발방식

전남지역에서 조성되고 있는 농촌마을의 종류와 개발 방식에 의한 유형화를 살펴보면, 단지형 조성 농촌마을은 농촌 뉴타운, 행복마을, 문화마을 및 전원마을로 구분 할 수 있고 각 마을의 개발방식은 표2. 와 같이 유형화 할 수 있다.

농촌뉴타운은 개발방식을 기존마을 재개발, 기존마을 확충 또는 신규마을 조성 방식에 의하여 구분되며 신규 마을 조성 뉴타운은 2중지구단위계획 기법을 적용하여 용도지역의 변경과 건축물의 형태, 용도, 색상 등 종합적 계획으로 마을을 조성 할 수 있다.

문화마을도 신규택지조성 및 마을 공동 편의시설 설치,

기존마을을 정비 또는 분산·산재되어 있는 마을의 정비에 따라 신규 조성형 모델, 확장개발형 모델과 부분 정비형 모델로 유형화 할 수 있고 전원마을도 마을정비조합을 구성한 입주자 주도형 전원마을과 입주예정자 80%이상과 협약체결 해야 하는 공공기관주도형 전원마을로 구분 할 수 있으며 행복마을은 기존 자연마을 정비 및 생활시설 확충에 따른 기존마을 정비형 행복마을, 50호 이상 기존마을에 공공인프라 투입하여 마을 개발하는 중심마을 육성형 행복마을, 도시민과 농민의 혼재 거주 농촌마을 조성의 도농 통합형 행복마을과 면소재지 정주공간 개발을 위한 면소재지 개발형 행복마을로 분류 할 수 있다

표 2. 단지형 농촌마을 조성의 개발방식에 따른 유형화

단지형조성 농촌마을	개발방식에 따른 유형화	비고
농촌 뉴타운의 분류	기존마을 재개발 뉴타운	기존마을 재개발
	기존마을 확장 뉴타운	기존마을 확충
	신규마을 조성 뉴타운	신규 뉴타운을 2중지구 단위계획방식으로 조성
행복마을 분류	기존마을 정비형 행복마을	기존자연마을 정비 및 생활시설 확충
	중심마을 육성형 행복마을	50호 이상 기존 마을에 공공인프라 투입 마을개발
	도농 통합형 행복마을	도시민과 농민의 혼재 거주 농촌마을 조성
문화마을 분류	면소재지 개발형 행복마을	면소재지 정주공간 개발
	신규조성형 모델	신규택지조성 및 마을 공동편의시설 설치
	확장개발형 모델	기존마을을 정비하는 모델
전원마을 분류	부분정비형 모델	분산· 산재되어 있는 마을의 정비
	입주자 주도형 전원마을	마을정비조합 구성하여야 함
	공공기관 주도형 전원마을	입주예정자 80%이상과 협약체결

2.3 전남지역 단지형 마을 조성실태와 문제점

(1) 전남지역 문화마을 조성실태와 문제점

①문화마을 조성실태

전남지역에 있어 문화마을의 공급은 1992년 순천시 서면지구를 필두로 하여 2003년 강진군 성전지구까지 20개 마을이 공급되었으며 공급된 마을의 평균면적은 32,497㎡이며 평균 분양필지수는 25획지이다. 2011년 현재 분양율

표 3. 문화마을 공급표

전체 No.	지구명	위치				선정년도	면적(m ²)	분양대상 필지수(A)	건물신축 필지수(B)	신축비율 (B/A)
		도	시/군	읍/면	리/동					
총계	20개소					649,945	1,063	510	48.0%	
평균						32,497	53	26		
1	서면	전남	순천	서면	동산	1992	70,634	103	93	90.3%
2	나산	전남	합평	나산	삼축	1992	26,036	68	56	82.4%
3	과역	전남	고흥	과역	석봉	1994	30,455	72	72	100%
4	군동	전남	강진	군동	호계	1995	59,840	92	64	69.6%
5	군서	전남	영암	군서	월곡	1995	20,750	24	7	29.2%
6	노안	전남	나주	노안	학산	1996	19,279	61	34	55.7%
7	금성	전남	담양	금성	원율	1996	27,090	43	10	23.3%
8	상사	전남	순천	상사	용령	1996	51,472	71	24	33.8%
9	울촌	전남	여수	울촌	울촌	1995	19,309	48	9	18.8%
10	수북	전남	담양	수북	대방	1997	17,115	36	22	61.1%
11	도포	전남	영암	도포	덕화	1997	35,427	41	10	24.4%
12	월야	전남	합평	월야	월야	1997	27,078	61	11	18.0%
13	동화	전남	장성	동화	남산	1999	15,099	36	13	36.1%
14	진월	전남	광양	진월	마룡	2000	34,634	63	2	3.2%
15	신북	전남	영암	신북	장산	2000	36,247	44	8	18.2%
16	유치	전남	장흥	유치	신평	2000	30,692	66	39	59.1%
17	학교	전남	합평	학교	월산	2000	25,003	51	12	23.5%
18	삼산	전남	해남	삼산	평활	2001	49,549	24	6	25.0%
19	옥곡	전남	광양	옥곡	심금	2002	12,196	29	7	24.1%
20	성전	전남	강진	성전	월남	2003	42,040	30	11	36.7%

은 1994년에 분양된 고흥 과역의 문화마을만 100%를 달성하고 최하분양지구인 광양시 진월지구는 63가구의 3.2%인 2가구만 분양 되었고 전남지역 전체 분양 필지수 1,063필지 중 510필지만 건축이 완료되어 평균 분양 신축율은 48.0%로서 아직도 10년 내지 20년전에 조성된 문화마을이 분양이 않된 실태는 실로 문제점이라 할 수 있다.

가. 공급내역(규모, 시기, 위치)

마을 공급필지수와 마을 면적의 관계를 규명하기 위하여 전남지역에서 전체분양필지(1,063필지)와 전체공급마을 면적 649,945m²를 면적/필지 로 나누어 살펴보면 1필지당 면적은 611.4m²이며 분양필지와 신축필지와의 관계를 건축필지수(y)와 분양필지수(x₁)와 획지당면적(x₂)을 다중회귀분석을 수행하면 Scattergram을 통하여 살펴보면

그림2와 같고 회귀분석에 의하여 y(건축필지수) = -32.373 + 1.019 × x₁(분양필지수) + 0.06x₂(획지당면적)로 표시 될 수 있다.

또한 분양필지와 신축필지와의 관계를 상관분석을 수행해본 결과 상관계수(r)는 두 변수간 0.821이며 Scattergram을 분석하면 그림2와 같아 시각적으로 보아 대체적으로 분양필지수와 신축필지수는 어느 정도 상관관계가 있는 것으로 볼 수 있다.

나. 위치

지리상에 분포된 문화마을이 위치한 시군을 살펴보면 문화마을이 전남의 도서지역인 완도, 진도, 신안군 지역과 전남서부지역인 목포, 무안, 영광지역이 공급에서 배제된 것을 보여주고 있으며 서부지역 중 합평균이 나산,

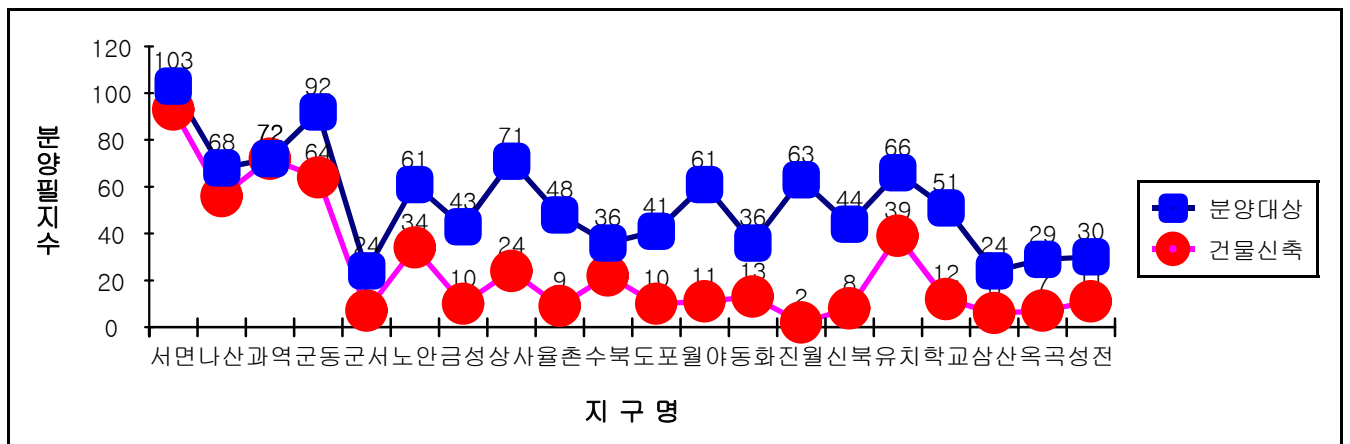


그림 1 문화마을 분양필지수와 건축신축 필지수 비교

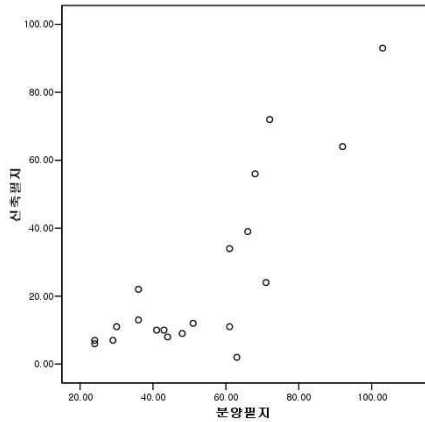


그림 2. 분양필지와 신축필지와의 산포도

월야와 학교지구에 문화마을이 공급되었으나 월야지구의 신축비율 18.0%과 학교지구의 23.5%는 전남의 문화마을 평균신축율 48.0%의 절반수준을 밑돌고 있다.

다. 시기

문화마을이 전남에 공급된 1992년부터 2003년까지를 2등분하면 1기는 1992년부터 1997년까지와 2기인 1998년부터 2003년까지로 구분 할 수 있다.

표4에서와 같이 1기인(1992년부터 1997년)시기에 전남 지역 문화마을 공급필지의 67.7%인 720필지가 공급되어 전반기에 문화획지 공급이 집중된 것을 보여주고 있으며 신축비율도 57.2%로 높아 후반기 신축비율 28.6%의 2배에 달한 수치를 보이고 있다.

표 4. 전남지역 문화마을 총량 공급실태

	면적(㎡)	분양필지	신축필지	신축비율	비고
1기	404,485	720	412	57.2%	
2기	245,460	343	98	28.6%	
총계	649,945	103	510	48.0%	

② 문화마을 문제점

신축율이 낮은 광양의 진월지구 영암의 신북지구 등 20%를 밑도는 지구가 4개 지구, 30%이하 지구는 6개 지구, 40%이하 지구는 3개 지구 등 총 신축율 50%이하 지구가 12지구로서 전체 20개 지구의 60%가 신축율 50%이

표 5. 행복마을의 공급내역

전체 No.	지구명	위치				선정년	면적(㎡)	분양대상 필지수(A)	건물신축 필지수(B)	신축비율(B/A)	분양 필지수
		도	시/군	읍/면	리/동						
계	4개소					248,876	216	12	6	33	
1	월남	전남	강진	성전	월남	2010	42,030	30	12	40	25
2	수문	전남	장흥	안양	수문	2008	20,260	22	0	0	
3	남동	전남	진도	임회	남동	2008	60,641	54	0	0	
4	황룡	전남	장성	황룡	장산	2007	125,945	110	0	0	8

하의 상태이어서 문화마을이 유령마을을 조성하는 결과를 초래하였다.

표 6. 전남지역 문화마을 신축율과 지구수

신축율	0~10%	10~20%	20~30%	30~40%	40~50%
지구수	1개	3개	6개	3개	0개
신축율	50~60%	60~70%	70~80%	80~90%	90~100%
지구수	2개	2개	0개	1개	2개

(2) 전남지역 행복마을 조성실태와 문제점

① 행복마을 조성실태

2010년까지 전라남도에 의하여 지정된 행복마을은 51개 마을이나 이중 신규로 조성하는 행복마을은 12개소이며 나머지 39개소 마을은 기존마을 정비형 행복마을이다. 신규단지형은 표에서처럼 12개소이지만 장성 황룡 행복마을을 제외하고 11개소는 전원마을사업을 연계하여 공급되는 행복마을이며 이중에서 공공주도형 행복마을은 4개소이다. (표 5)

전라남도 행복마을의 1개마을의 규모는 평균 62,219㎡이며 1개마을당 분양필지는 54획지이고 가장 작은 마을 규모는 장흥 수문마을 경우로서 20,260㎡에 22개 획지를 분양하고 가장 큰 마을 규모는 장성 황룡마을로서 125,945㎡에 110개 획지를 공급하는 대규모 마을 조성이다.

② 행복마을의 문제점

문화마을의 경우처럼 행복마을 분양도 저조하여 장흥 수문마을과 진도 남동마을은 0%이며 강진 월남마을은 40%이며 장성 황룡마을의 경우 조성비 273억 원을 투입하여 110세대 단지를 조성하였지만 분양율은 8필지(원주민 5필지+전남공3필지)에 불과하여 분양율은 7.2%로 사회문제화 되었다. 또한 황룡마을은 황룡강 강가에 입지시켜 3m를 성토하기 위하여 막대한 매립비 투자와 고가의 매입비로 조성원가 상승을 초래하였으며 강가 입지에 따른 홍수해의 우려와 높은 분양가가 분양율이 저조한 원인이기도 하다.

표 7. 전원마을 공급내역

전체 No.	지구명	위치				전경년도	면적 (㎡)	분양대상 필지수(A)	건물신축 필지수(B)	신축비율 (B/A)	분양 필지수
		도	시/군	읍/면	리/동						
계	9개소					472,886	396				
1	금천	전남	나주	금천	금천	2008	81,246	76	-	-	2011년 분양예정
2	남동	전남	진도	입회	남동	2008	60,641	54	-	-	분양 미공고
3	청궁	전남	화순	동	청궁	2009	29,782	20	-	-	2011년 8월 분양예정
4	서촌갯노을	전남	진도	진도읍	수유	2009	61,015	35	-	-	분양 미공고
5	천석	전남	나주	금천	석전	2010	74,630	78	-	-	2012년 10월 분양예정
6	인계	전남	화순	이서	인계	2010	29,930	20	-	-	분양 미공고
7	난전	전남	영암	삼호읍	난전	2010	52,232	50	-	-	2011년 분양예정
8	기산	전남	장흥	안양	기산	2011	44,660	32	-	-	분양 미공고
9	약산	전남	완도	약산	관산	2011	38,750	31	-	-	분양 미공고

(3) 전남지역 전원마을 조성실태와 문제점

① 전원마을 조성실태

전원마을 조성사업은 2009년 단위사업(사업명 : 전원마을 조성)으로 추진해오다 2010년부터 일반 농산어촌개발사업(내역사업명 : 신규마을조성 및 재개발)에 편입시행하고 있고 농촌지역에 쾌적한 주거공간 조성과 도시민 등 농촌 유입을 촉진하기위하여 시행하는 사업이다.

전원마을은 문화마을 조성사업이후 전라남도에서 신규마을형 공급으로 20개소를 공급하였으나 전원마을중 11개소는 행복마을 조성에 편입되었고 9개소가 표7.과 같이 분양필지 76획지에 면적 81,246㎡의 큰 마을에서 분양필지 20획지의 면적 29,782㎡의 작은 마을에 까지 9개 마을이 공급되었고 9개 마을조성지의 평균크기는 52,542㎡이며 공급필지 평균은 44획지이다.

② 전원마을의 문제점

공공주도형 전원마을은 표7.의 분양필지에서 처럼 올해 분양중이거나 앞으로 분양예정 할 사업이다. 전원마을 분양은 택지와 건축을 일괄분양 받는 형태로 되어있어 도시민들이 농촌으로의 생활 근거지를 일시에 옮기기를 유도하고 있으나 택지를 도시 택지조성지 분양과 같이 택지와 건축을 분리하여 분양 할 필요가 있다. 또한 전원마을 조성지의 입지 선정에 있어서 농촌 편익시설이 구비된 지역주변의 경관이 수려한 곳에 조성하여 도시민들에게 매력적인 이미지 제공을 하여 마케팅 하여야 할 것이다. 행복마을과 전원마을의 시·군별 분포를 살펴보면 그림

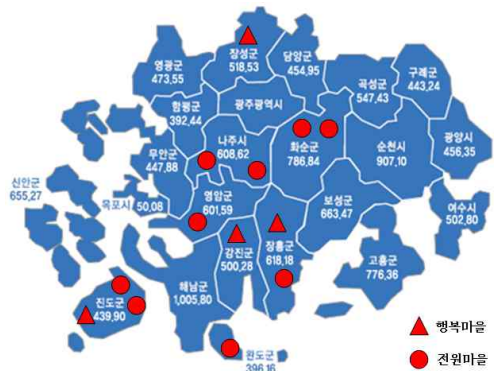


그림 3. 시·군별 행복마을과 전원마을의 분포

3에서와 같이 전라남도 22개 시·군중 8개 시·군만 행복마을 또는 전원마을이 공급되고 곡성, 구례, 보성, 고흥, 해남, 신안 등 14개 시·군의 경우 공급이 되어있지 않는 실태를 보여주고 있다. 공급된 군의 분포의 불평등이 심하여 진도의 경우 3개의 마을(전원마을2개소, 행복마을1개소), 화순군(전원마을2개소), 나주시(전원마을2개소), 장흥군(전원마을1개소, 행복마을1개소), 장성, 영암, 강진, 완도군이 각각 1개소 공급의 현상을 보이고 있다.

표 8. 시·군별 행복마을과 전원마을의 분포 통계

	행복마을	전원마을	총계
나주시	0	2	2
화순군	0	2	2
진도군	1	2	3
장흥군	1	1	2
장성군	1	0	1
영암군	0	1	1
완도군	0	1	1
강진군	1	0	1

5) 사업내용으로는 기반시설 설치, 공동이용시설(공동주차장, 공원, 녹지포함)과 마을회관 설치 및 마을운영·관리 프로그램 개발 등이며 사업후보지 선정요건은 수도권과 광역시를 제외한 농촌의 면(성장촉진지역은 읍 포함) 토지 20,000㎡ 이상, 사업부지 100%확보, 농림지역이 50%이내 및 타법에 의한 개발제한 요인이 없거나 해소가능한 지역이다. 사업시행자는 시장군수 등 농어촌정비법 56조 해당자(농어촌공사 등)이며, 입주예정자 확보에 있어서 20가구 이상, 입주예정자의 80%이상, 도시민 50%이상 모두 충족 시켜야 한다.

(4) 전남지역 농촌 뉴타운 조성실태와 문제점

① 농촌뉴타운 조성실태

표 9. 농촌 뉴타운 공급내역

전체 No.	지구명	위치				선정 년도	면적 (㎡)	분양대상 필지수(A)	건물신축 필지수(B)	신축 비율 (B/A)	비고
		도	시/군	읍/면	리/동						
1	유평	전남	장성	삼서	유평	2010	168,818	200	200	100%	분양완료
2	잠정	전남	화순	능주	잠정	2010	177,000	200	200	-	분양중

전남에 공급된 뉴타운은 2개소로서 전국 5개소중 가장 큰 규모의 단지당 200세대이다. 2010년에 선정된 장성 유평, 화순 잠정지구는 각각 면적이 168,818㎡와 177,000㎡이다. 장성 유평지구는 3차례의 분양공고 과정을 거친후 100% 분양 되었으나 화순 잠정지구는 2011년 8월 분양예정이다.

② 농촌 뉴타운의 문제점

장성, 화순 뉴타운의 공통 문제점은 200세대를 1개 단지에 배치하여 농촌의 생태·문화공간과 농촌의 정체성 공간과 의미가 적은 도시화된 주거공간의 제공에 기인한다. 장성군은 70호 단독주택 분양과 130호의 타운하우스를 임대하고 화순군은 50호 한옥 분양과 150호 타운하우스를 임대하는 건축공사를 시행 중이다.

농촌 뉴타운의 입지면에서 살펴보면 장성 유평지구는 삼서면 면소재지에서 원거리에 입지되어 이주민들의 학교, 은행, 우체국, 상가 등 편의시설과 격리되어 있으나 화순 잠정지구는 면소재지에 입지하여 있어 편의시설과 근접되어 있으나 앞으로 200세대를 위한 농경지 확보 측면에서 불리한 위치이며 주변에 농공단지가 입지하여 있어 쾌적성 측면에서 약점이다.

장성 유평지구 농촌 뉴타운은 과수원에 중심형 뉴타운으로서 주변에 사과단지 조성을 위한 농경작지 확보 문제는 화순 잠정지구와 같이 뉴타운 입주주민들을 위한 경작지 확보 문제 해결이 농촌 뉴타운 조성의 원취지를 달성하는 주요 관점사항이자 농촌 뉴타운 정책의 성공의 지름길로 대두 될 것이다.

3. 결과의 고찰

3.1 문화마을 신축 및 분양저조의 과제

문화마을의 분양 및 신축율이 저조한 원인에는 입지선정 문제, 사업방식의 문제 등 복합적 요인이 작용하여 나타난 결과라고 사료된다. 농어촌연구원 연구(1998.12)에서 처럼 시·군에서 지역의 입지를 선정하고 위탁시행자인 농어촌공사에서 기본계획에서 분양완료까지의 책임을 지고 있는 체계는 입지의 선정의 위치적 문제가 분양의 저조까지 귀착되는 2원적 구조를 보이고 있었기 때문에

전남의 문화마을 분양의 저조도 같은 맥락에서 기인한 것으로 보이고 있다.⁶⁾

전남에서 조성된 문화마을의 평균규모는 32,497㎡이며 이는 전국 문화마을 평균규모 56,463㎡⁷⁾의 57% 규모의

문화마을들이 공급된 것은 상대적으로 이농인구가 많았기 때문이었음으로 사료된다.

3.2 농어촌 뉴타운과 행복마을 조성의 구조적 한계

장성 뉴타운과 장성 황룡 행복마을 사례를 예를 들면 장성 농어촌 뉴타운은 3차에 걸쳐 분양공고를 낸 결과 100%(200가구) 분양되었으나 장성군 황룡면 행복마을은 110필지중 8가구만 분양되어 분양율이 저조한 실정이다. 이는 농촌 뉴타운 사업이 국가의 전격적인 지원에 의하여 200세대 입주주민을 위하여 307억원(국비+군비)이 지원되어 입주자들에게는 1세대당 1.54억원 이상의 국비와 지방비 지원혜택이 있기 때문이다. 반면 장성군 황룡면 행복마을은 93억원의 국비와 지방비 지원이 있었으나 분양가가 토지 평당97만원으로 높아서 뉴타운 입주자들과 형평성문제 뿐만 아니라 장기간 미분양 될 여건을 포함하고 있다. (표 10.)

3.3 행복마을과 전원마을의 과제

공공주도형 행복마을과 전원마을의 분양비율은 일반인들 주도의 입주자 주도형 전원마을⁸⁾보다 저조한데 이는 일반 입주자들이 입지선정에 있어서 공공주도형 행복마을 전원마을 입주보다 보다 경관적으로 아름답고 편리한 곳을 선택하여 보다 입지적으로 양호하였고 입주자 주도

표 10. 장성뉴타운과 장성행복마을 사업의 분양 원가와 실분양가 비교

구분	장성유평(뉴타운)	장성황룡(행복마을)
총 조성원가 (정부보조금)	437억원 254억원(국비보조124억+읍자130억)+군비183억	273억원 180억원(전남개발공사)+93억원(국비+군비)
실제 분양원가	토지+건축 : 25평형 ⇒795만원/평 토지+건축 : 30평형 ⇒780만원/평	토지 : 122만원/평
실제 평당분양가	토지+건축 : 25평형 ⇒335만원/평 토지+건축 : 30평형 ⇒320만원/평	토지 : 92만원/평
평당 분양가 차액	토지+건축 : -460만원/평	토지 : -30만원/평

형 마을의 구성이 동호인 혹은 동일 집단들이 결속력이

높음에 기인된다. 따라서 행복마을과 전원마을 사업을 공공주도형에서 민간주도형으로 사업 형태로 점차적으로 전환하여 예산과 행정력의 소모를 최소화하고 미분양 필지의 최소화를 유도하여야 할 것이다.

또한 현재 분양형태인 토지와 건축을 일괄분양 형태를 토지만 분양하여 공공측면에서는 사업비의 회수를 신속하게 하고 입주자 측면에서는 입주의 시기를 조절 할 수 있고 건축비의 부담에서 경감되어 분양이 보다 활성화 할 수 있는 토양을 마련해 주어야 할 것이다. 앞으로 정부는 사업성검토 예산반영 비율을 건축비율⁹⁾에서 토지분양 비율 기준으로 전환을 하여 전원마을 조성에 완화를 기하여야 한다고 사료된다.

4. 결 론

농촌에 조성된 문화마을, 전원마을, 행복마을 뉴타운 사업은 공공측면에서 관 주도로 농어촌 진흥과 활력을 고양시키기 위한 사업이나 결과는 미분양에 따른 사회문제화 되고 예산의 낭비와 행정력의 낭비를 초래하고 있다.

전남에서 조성된 문화마을의 신축율은 10년 내지 20년 이 흐른 지금 48%로서 전국 116개지구 문화마을 조성사업 분양 및 건축실적 55%¹⁰⁾에 비하여서도 낮은 수치이다. 낮은 분양율을 개선하기 위하여 시·군에서 입지를 선정하고 농어촌공사가 계획, 시공, 분양까지 책임지는 2원적 구조를 일원화할 필요가 있다 전원마을 및 행복마을의 경우에 있어 분양성이 낮은 공공기관 주도형 마을조성 보다는 점차적으로 민간의 입주자 주도형 전원마을로 시행주체를 전환시켜서 신규조성마을의 미분양 문제를 해결 할 수 있도록 정책의 변화를 시도하여야 할 것이다.

농촌 뉴타운의 입지와 단지계획에 있어서도 입지선정과정의 합리성과 단지계획의 편리성과 쾌적성이 갖들도록¹¹⁾ 시·군 관계자, 용역회사 뿐만 아니라 학계가 처음부

터 계획에 참여 할 수 있는 제도의 개선을 기하여야 할 것이다. 또한 계획이 혼란과 과행의 과정을 거치지 않도록 감독기관인 농림수산식품부와 산하기관인 한국농어촌공사의 신중하고 사려깊은 계획과 정책수립의 역량을 발휘하여야 농촌의 재생을 통하여 농촌에 젊은 인력들이 귀향 할 수 있는 삶의 터전의 기반이 견고히 조성 될 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 농어촌연구원, 문화마을 조성사업 사후평가 및 발전방안 연구, 농어촌 연구원, 1998
2. 농어촌연구원, 문화마을 조성사업 사후평가 및 발전방안 연구 (최종), 농어촌 연구원, 1999
3. 이승욱, 농어촌 마을가꾸기 사업의 실천적 모형화 연구(전라남도 행복마을 사례를 중심으로), 호남대학교 대학원, 2011
4. 이재근, 농촌 문화마을 조성계획과 사업방향에 관한 연구(충청북도 청원군 영하리 마을사례를 중심으로), 농촌계획, 1995
5. 이관희, 경상북도 문화마을에 대한 문제점 및 개선방향(어모지구와 무을지구를 중심으로), 한국조경학회지, 1998
6. 임승민, 문화마을과 기존농촌마을의 비교평가에 관한 연구(월암1리와 우항2리를 중심으로), 농촌계획, 1995
7. 임승민, 생태·문화자원에 기초한 농촌마을 유형구분 및 문제점 분석, 농촌계획, 2002
8. 이강열, 농어촌 뉴타운 모델 개발 연구, 농어촌과 환경 통권 제 101호, 2008
9. 송미령, 농어촌 뉴타운 조성사업의 추진의 쟁점과 방향, 한국농촌경제연구원 연구 보고서, 2008
10. 박시현, 민간자본에 의한 농어촌 마을정비방안 모색, 농촌계획4(1), 1998
11. 이정환의 4인, 농촌생활환경 정비와 면단위 정주권 개발방안, 한국농촌경제 연구원 연구보고서, 1990
12. 이정환의 2인 시범마을종합정비계획:2000년대를 향한 농어촌 지역 종합개발구상, 한국농촌경제연구원 연구보고서, 1991
13. 임상봉 외4인, 전원마을 조성방안에 관한 연구, 한국농촌공사 농어촌 연구원, 2006
14. 정종술 외 3인, 전원마을 조성사업의 성과와 개선방안 연구, 한국농촌건축학회논문집 제12권 2호 통권 37호
15. 허기술, 문화마을 조성사업의 성과와 과제, 한국농공학회지, 1997

6) 농촌연구원, 문화마을 조성사업 사후평가 및 발전방안연구, 1998, p.134
 농어촌공사는 사업추진의 2원화가 문화마을 조성사업의 난점으로 지적하고 있으며 조성사업 추진체계의 일원화의 필요성을 지적하고 있다

7) 농촌연구원, 문화마을 조성사업 사후평가 및 발전방안연구, 1998, p.2에 의하면 전국 문화마을 조성단지의 평균규모는 56,463㎡(17,110평) 이었으며 도로율28%, 단독주택 비율이 47% 이었다.

8) 입주자 주도형인 경우 설립인가 당시 주택예정 세대수의 2/3 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원수 20이상

9) 농수산식품부는 사업성검토 예산반영 정책으로 해당시·군의 기반시설이 완료된 문화마을 등 마을조성지구의 주택건축 비율이 60% 미만이거나 사업추진이 부진한 시·군은 선정 제외 방침이다.

10) 임상봉외 4인, 전원마을 조성방안에 관한 연구, 한국농촌공사 농어촌연구원 2005.P241..

11) 정종술외 3인, 전원마을 조성사업의 성과와 개선방안에 관한 연구, 한국농촌건축학회논문집 제11권 2호 통권37호 P.132 전원마을조성사업의 문제점과 개선방안을 계획적 측면과 제도적 측면에서 제시하였으며 전원마을 조성사업의 입지설정문제, 경관요소 미흡 등 9

가지 문제점이 포함되어 있다.