

# 전원마을조성사업에 의한 공동체마을의 개발 특성<sup>†</sup>

- 시행사 관계자의 심층면담을 중심으로 -

## Characteristics of Community Village Development by the Rural Village Development Policy

- Focused on the In-Depth Interviews with Company Operatives -

박경옥\*·이상운·류현수

충북대학교 주거환경학과

Park, Kyoung-Ok·Lee, Sang-Un·Ryu, Hyun-Soo

Dept. of Housing & Interior Design, Chungbuk National University

### Abstract

The purpose of this study was to explore the characteristics, outcomes and successes associated with newly established rural villages founded by the Rural Village Development Policy in Korea.

For this study, four operatives associated with development companies who successfully implemented rural villages with strong community function structures answered a semi-structured questionnaire on the developmental theme, location, preoperational resident meetings, and success factors of seven projects. The Questionnaire dealt with content analysis. The results of the study were as the follows.

The operatives of the development companies identified locations, environments for economic activities, project themes and regular resident meetings as success factors. Barriers for successful rural village development policy were identified as inadequate regulation and lengthy administrative procedures. In particular, preoperational resident meetings were seen as an important success factor, requiring an organized and well-funded professional program.

**Keywords** : rural village development policy, community village, preoperational resident meeting

## I. 서론

### 1. 연구의 필요성 및 목적

귀농가구는 2002년 이후부터 꾸준히 증가하는 긍정적인 변화를 보이고 있으며, 2008년 2,218가구에서 2009년 4,080가구로 크게 증가하였다. 2009년 귀농가장 연령별

가구수도 40~60대가 주를 이루었으나 30~40대의 청장년층도 크게 늘어났다. 귀농·귀촌인구의 증가는 지속된 경기침체의 영향과 베이비붐 세대 은퇴시기와 맞물려 새로운 생활터전으로 농촌에 대한 관심이 높아졌고, 국민소득증가에 따른 삶의 질 중시로 농촌의 생태적·환경적 가치를 인식한 것이 영향을 끼친 것으로 보고 있다(National Statistical Office, 2010, May 4). Kim(2010)의 연구에 의하면 도시민의 56.1%가 농촌이주의향이 있고, 30~40만

<sup>†</sup> 이 논문은 2010년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2010-0025633)

이 논문은 2011년도 한국주거학회의 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

\* Corresponding Author: Park, Kyoung-Ok

Tel: 043-261-2743, Fax: 043-276-7166

Email: kyopark@cbnu.ac.kr

명으로 추정되는 도시민의 10.9%가 10년 이내 귀촌을 희망하고 있어 귀촌인구가 계속 증가할 것으로 보고 있다.

농촌으로 이주하고자 하는 인구는 증가하고 있지만, 열악한 정주여건과 부족한 인프라시설이 부정적인 요소로 작용하므로(Shin, 2010), 농림수산물부에서는 도시민의 유입과 정주여건 확충을 위해 ‘전원마을조성사업’을 추진하고 있다. 전원마을조성사업은 20호 이상 마을 구성호수에 따라 기반조성 비용을 지원해 주는 제도로 귀촌자들이 마을 단위로 거주하게 되므로 개별적으로 이주하여 겪는 주택마련과정에 대한 어려움을 줄일 수 있다. 이 사업은 2004년 2개 지구의 시범사업으로 시작하여 2013년까지 도시민 7만명이 이주할 수 있는 300개의 마을을 조성할 계획이다. 2011년 1월 전원마을조성사업은 123개 지구가 시행되고 있으나(Park et al., 2011) 입주예정자들의 요구를 만족시키지 못하여 분양률이 낮고, 시행사와 입주자간의 갈등, 입주예정자간의 공동체의식이 형성되지 않아 입주자간의 갈등으로 사업 진행 과정에 물리적·정신적인 어려움을 겪고 있는 지구가 다수이다(Lee, 2011).

전원마을조성사업으로 2011년 5월 현재 입주완료된 마을은 5개 지구에 불과(농림수산물부 담당자 및 시행사 관계자에게 문의·확인함)하며 이 마을들은 공동체마을 계획개념으로 접근한 지구이다. 공동체마을의 계획개념은 서구의 코하우징(cohousing)의 계획개념으로 접근하는 것으로 공동체성을 강조하면서 거주자참여, 공동공간의 설치 등을 실현하는 것이다. 공동체마을 계획개념으로 접근한 지구들은 추진주체·사업시행자가 전문성이 있고, 귀촌자가 공동가치를 추구하여 주생활 공동체를 선택하는 요구와 전원마을조성사업 이용의 경제적 이득이 결합되어 나타나고 있다.

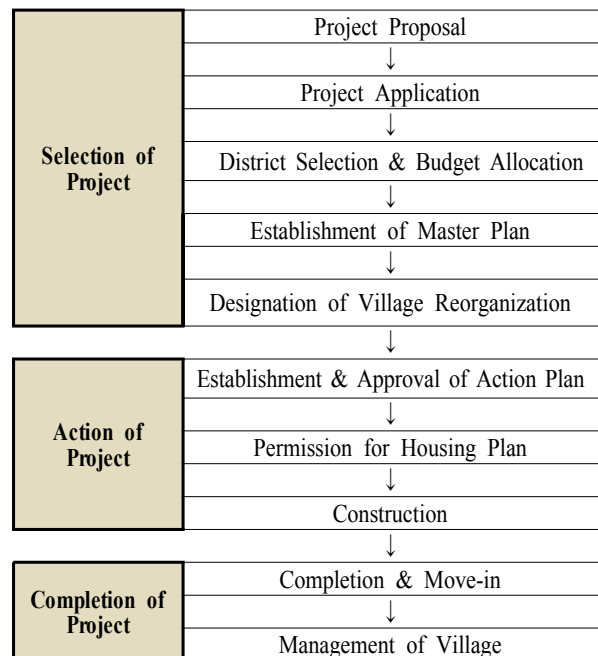
전원마을조성사업의 분양률을 높이고 정주성을 향상시키기 위해서는 공동체마을의 계획개념으로 전원마을조성사업을 진행한 지구들의 개발특성을 파악하여 전원마을조성사업을 활성화할 수 있는 방향을 모색할 필요가 있다. 전원마을조성사업을 이용하여 공동체마을 계획개념으로 조성된 마을은 소수사례이므로 일반분양과 다른 특성들을 세밀하게 도출해내기 위하여 질적연구로 접근하는 것이 필요하다.

따라서 본 연구의 목적은 입주자주도형 사업방식이면서 공동체마을 계획개념으로 개발을 주도한 시행사 관계자를 심층면담하여 전원마을조성사업의 진행과정의 개발특성을 파악함으로써 전원마을조성사업의 성공적인 수행을 위해 보완해야 할 점을 제시하는 것이다.

## II. 선행연구

### 1. 전원마을조성사업과 평가

전원마을조성사업은 3단계로 나누어 진행된다. 1단계의 사업선정단계에서 마을입주예정자가 마을정비조합을 설립·인가받은 후, 지자체의 시장·군수, 사업시행자는 마을정비기본계획을 수립하여 도를 거쳐 농림수산물부에 신청한다. 농림수산물부는 사업성을 검토하여 사업비를 지원하고, 시·군은 마을정비구역을 지정한다. 2단계의 사업시행단계에서 시행계획 수립 및 승인, 건축인허가, 공사시행을 하고, 3단계의 사업완료 및 관리단계에서 준공 및 입주, 추진위원회의 마을운영 및 시설유지관리가 이루어진다[Figure 1참조]. 사업이 3단계로 나누어 있어도 사업선정단계에서 마을정비조합이 설립되어야 하므로 일반적인 마을 조성과 같이 입지결정→입주자 모집(이 들은 전후가 바뀌기도 함)→시행계획수립→주택건축 인허가→공사시행→준공·입주로 진행되며 입지에 대한 지구선정과 마을정비구역지정, 계획수립 및 승인, 건축인허가, 기반공사 등에 시·군, 도, 농림수산물부의 부처와 행정정적인 절차가 이루어져야 하는 것이다.



[Figure 1] Procedures of Rural Village Development Policy  
(Data : Abstracted from the Contents of www.welchon.com)

전원마을조성사업의 사업방식은 입주자 주도형, 공공기관 주도형으로 나뉜다. 입주자주도형은 동호회, 지방이전기업 등 입주예정자가 사업부지를 확보하여 제안한 주택건축 등의 계획을 시장·군수가 마을조성계획에 반영, 추진하는 방식이며, 공공기관주도형은 시·군 또는 한국농어촌공사가 사업부지 확보 및 마을조성계획을 수립하여 입주자 모집 등 사업을 주도적으로 추진하는 방식이다. 마을기반시설 사업비의 지원내용은 진입도로, 마을내 도로, 상·하수도, 오폐수처리시설, 전기·통신시설(단지내 포함), 공동이용시설(공동주차장, 사면·공원·녹지포함), 인근 기존마을에 대한 기반시설 정비 등, 마을공동체 형성을 위한 마을회관 설치 및 마을운영·관리 프로그램 개발 등이다. 지원 규모는 주택 20~29호에 10억원 이내, 30~49호에 15억원 이내, 50~74호에 20억원 이내, 75~99호에 25억원 이내, 100호 이상에 30억원 이내로 마을의 규모에 따라 차등지원하고 있다(Welchon Portal Site).

전원마을조성사업에 관한 연구는 사업이 완료된 지구가 적어 사례에 대한 실증적 연구가 소수이다. Kang *et al.*(2009)은 전원마을조성사업이 기존 사업과의 차별화 부족, 추진 성과 미흡 등의 문제점을 보완하기 위해 사업이 완료된 전원마을조성사업 지구를 대상으로 적용 가능한 사업성과 평가항목을 개발해 사업의 성공적 추진과 지속성을 유도하고자 하였다. 그러나 대분류 평가항목이 경제·환경·생활·인구의 지역사회에 미치는 영향에 대한 것으로 개별지구에 대한 평가항목이 소수이고 입주완료한 마을이 없어 현실적인 평가가 이루어지지 못하였다.

Jeong *et al.*(2010)은 전원마을조성사업 7개 지구에 대해 사업이후의 성과를 Kang *et al.*(2009)가 설정한 인구·경제·생활·환경 항목을 이용하여 개괄적으로 분석하고 계획적·정책적 측면에서 개선방안을 제시하였다. 대상지구중 입주자주도형 마을인 진안 새울터마을, 서천 산너울마을은 주호에 따라 다른 평면도를 제시하고 일괄 분양하는 방식을 취하여서 거주자의 주택에 대한 요구의 파악이 미흡하였으나 특성화된 테마가 있었던 것을 장점으로 보았다. 전원마을조성사업의 개선점으로는 계획적 측면에서 특성화된 테마와 건축적 요소의 적용, 수요분석을 통한 입지선정, 질 높은 단지조성, 경관을 훼손하지 않는 주택 및 시설계획, 장기간 진행되는 것을 고려하여 순차적으로 추진하는 방식의 도입을 제안하였다. 정책적 측면에서는 연관 사업의 정책적 연계 도모, 지역적 차원에서의 종합적이고 장기적인 목표 수립, 최소 편의시설의 확충, 지자체가 기존마을과 새로운 마을 주민의 공동체성

강화프로그램 지원 등의 필요성을 강조하였다.

## 2. 공동체마을 계획개념

계획공동체(intentional community)는 생태마을(ecovillage), 코하우징(cohousing), 코퍼러티브 하우스링(cooperative housing) 등과 같이 공동의 비전을 가진 사람들이 모여 사는 곳을 지칭할 때 사용하는 용어이다(Choi, 2010). 건축학·주거학 분야의 공동체에 대한 연구는 이념적 가치와 주생활가치 중 어디에 중점을 두느냐에 따라 공동체를 구분하고 있다. Jeon(2007)은 계획공동체마을을 생태·환경지향의 공동체마을과 커뮤니티지향 공동체마을로 나누었고, Choi(2008)는 마을의 설립목적과 성격에 따라 주생활공동체마을과 이념공동체마을의 2가지로 분류하였다. 공동체마을은 물리적 측면인 하드웨어와 운영적 측면인 소프트웨어 두 측면 모두에서 적극적인 주민참여를 기본 전제로 하고 있어 주민참여의 의미는 매우 중요시 되고 있다. 주민참여는 다수의 거주자가 자신들이 거주할 마을을 스스로 마련하기 위하여 대지의 구입부터 건설의 전 과정에 관여하고 입주 후에는 공동체 사회를 구성하여 생활하는 것을 말한다(Society for the Study of Housing, 2000).

공동체마을에 대한 연구는 전원주택을 계획하기 위하여 농촌지역에 위치한 계획공동체마을의 공간특성을 분석하여 계획기법을 제시하거나, 새로운 주거형태에 대한 대안으로 이웃과 더불어 살아가는 공동체적 주생활을 하는 서구의 코하우징 계획개념을 적용한 연구(Cho, 2010; Kwak, 2008; Choi, 2008; Jeon, 2007; Han, 2006)에서 다루고 있다. 이러한 연구들은 공동체마을의 개발과정에 대해 초점을 맞춘 연구는 없으며, 건축적 디자인특성(Jeon, 2007; Han, 2006), 공동시설계획(Kwak, 2008), 주민참여(Choi, 2008; Choi, 2010), 주민참여기법(Cho, 2010)을 살펴보면 일부 개발과정을 다루고 있다. 공동체의 사회문화적 측면을 강조하여 생태적 개념을 표방하는 기존 생태마을에 대한 사례 연구로 한정하여 공동체마을이 성공적으로 유지되기 위한 조건을 도출한 연구도 있다(Kim, 2001; Oh, 2008).

Jeon(2007)은 계획공동체마을의 사회·문화적인 요인(공동체 프로그램)과 물리·환경적인 요소(영역성, 유동성, 경계성)가 상호 밀접한 관계를 갖고 공동체마을의 유지에 중요한 역할을 한다고 하였다. 공간구성의 특성을 마을의 유연성, 마을경계의 안전성, 공간활용의 기능성, 마을계획

의 경제성, 공간구조의 친밀성이라고 규정하고 각각의 특성에 대한 계획방법과 효과를 제시하였다. 이 중 공간활용의 기능성은 공동체 내의 일반적인 기능을 공동체의 공동시설 공간에 수렴해 얻을 수 있고, 마을계획의 경제성은 공간의 기능을 한 곳으로 모아 기능의 효율과 더불어 경제적 이득을 볼 수 있다고 하여 공동시설의 중요성을 강조하였다.

Choi(2008)는 국내 공동체마을의 사례를 설립목적과 성격에 따라 주생활공동체마을과 이념공동체마을의 2가지로 분류하여 주민참여의 정도를 조사하였다. 주생활공동체마을은 마을의 설립초기 단계에서는 자발적인 주민참여가 이루어지는 반면, 점차 지속적인 연계성이 떨어지는 경우가 많았으며, 마을 설립시 공동생활시설의 부재가 주민간 공동활동의 활성화에 부정적인 요소로 작용하는 것으로 판단하였다. 이념공동체마을은 종교나 철학적 이념으로 형성된 공동체이므로 공동활동의 종류와 참여도가 높았으며 주민 간 협력체계도 잘 이루어지는 편이었으나 지도자의 역할비중이 큰 것을 특징으로 보았다. 반면, 물리적 시설은 설립 시부터 체계적인 마스터플랜(master plan)에 의한 진행이 아니라 생활하면서 필요시에 보완해 나가는 경우가 많아 공동생활시설이 열악하였다. 또한 공동체생활의 강조로 인해 개인생활공간과 공동생활공간의 기능이 중복되고 분화되지 않아 공간질서의 문제점도 나타나 건축전문가에 의한 체계적인 계획의 필요성을 강조하였다. 이어서 Choi(2010)는 스웨덴 웨르셀 생태마을의 형성을 주민참여관점에서 연구하였다. 예술인마을의 조성과정은 대지구입→조합구성→마을계획→건설과 이주→생활단계로 이루어졌다. 자연환경보존과 농경지를 이용한 자급자족이라는 설립이념을 정한 후, 조합을 결성하여 협동조합과 규약체결을 하고 15년이 지난 현재까지 단계적으로 주택을 건설하고 있었고 조사당시 20가구가 형성되었다. 주민들이 스스로 형성한 마을이어서 전문가의 자문과 주민토론으로 의사결정을 하였다. 마을 설립초기에 입주한 주민들은 주민참여와 공동활동이 많았으나 집을 짓는 데 소요된 장시간의 과정, 크고 작은 공동작업 등으로 현재는 주민 공동활동이 약해졌고, 공동체생활에서의 의사결정의 어려움, 이념의 공유방법의 유지에도 어려움이 있는 것으로 분석하였다.

코하우징이라는 용어를 사용한 연구에서는 공동시설이 있는 주민참여의 주거단지 구성에 초점을 맞추었다. 코하우징 개념을 적용한 주거단지 계획방법을 제안한 Han(2006)은 문헌연구를 통해 서구의 코하우징을 사례연

구하고 전문가와 면담을 통해 코하우징의 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획요소를 도출하였으며 도시근교 거주자들의 설문조사를 통해 코하우징의 선호에 대한 사항을 분석하여 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 물리적 환경인 단지배치, 외부공간, 공동시설, 개별주택으로 나누어 계획 방법을 제안하였다.

마을에서 공동시설이 주민들의 소속감과 애착심을 증진시켜 공동체 의식을 향상시키는 핵심적인 역할을 하는 중요한 시설이므로 Kwak(2008)은 친환경마을에 관심이 있는 6인에게 공동생활시설계획을 모의실험하여 계획안을 도출하였다. 이 연구는 도시근교의 코하우징 단지계획이므로 농촌지역의 귀농·귀촌형 공동체마을 계획에는 지역적·생활적 차이를 고려하여 적용해야 한다.

Cho(2010)는 주민참여가 잘 이루어지고 있는 코하우징의 주거단지 계획 및 설립과정에 주민참여 워크숍을 적용하여 적극적이고 체계적인 주민참여에 대한 가능성에 대해 알아보았다. 워크숍의 진행과정에서 대상자의 성격과 규모, 진행시간과 디자인방법 및 의사소통과 결정방법이 차이가 있는 것으로 나타나 실제실행에 있어서는 프로젝트의 상황과 참여자의 성격에 따라 워크숍 프로그램을 다양하게 응용해야 할 필요성을 강조하였다.

마을에 주민들이 입주후 지속적으로 공동체마을을 유지하는 것은 장기적으로 중요하다. Kim(2001)은 국내 생태마을 중 공동체생활을 하는 산안마을과 두레마을을 대상으로 하여 생태마을 확산을 위한 성공요건을 사회·문화적 측면에서 제시하였다. 성공요건은 일체생활의 지향과 종교적 이념이라는 공통된 가치관 추구, 미래세대 육성으로 존속가능성, 대외활동을 통한 개방성 및 독자성, 경제적 자립성 등 4가지라고 결론내렸다. 두 마을은 모두 민주적인 의사결정 구조 안에서 특정인의 리더십에 의존하는 마을과 특정의 리더 없이 동등한 리더십으로 의사결정이 이루어지는 마을이었는데, 특정인의 리더십으로 마을이 유지될 경우 단기적으로는 유리할 수 있지만, 장기적인 마을의 정체성 측면에서는 극복해야 할 과제로 보았다.

이상의 선행연구를 살펴보면 공동체마을의 계획개념으로 공통적인 것은 공동의 가치를 추구하고, 마을 조성의 전과정에 주민이 참여하여 의사결정을 하는 것이며, 물리적으로는 공동시설을 설치하는 것이다. 이러한 공동체마을 계획개념은 주민 스스로 또는 일반적인 주택건설업체가 적용하기 어려우며 뚜렷한 목적의식을 가진 설계집단이 적용해볼 수 있다. 국내에서는 공동체마을 계획개념의 적용에 대하여 거주자와 시행사의 의식이 초기단계이고,

기반시설의 비용을 지원하여 마을을 건설하는 전원마을조성사업을 이용하여 공동체마을을 계획하는 과정이나 시행사가 고려해야 할 요소에 대한 연구가 없으므로 본 연구는 이에 대한 탐색적인 연구로 하였다.

전원마을 조성사업에 의한 공동체마을의 개발특성을 알아보기 위한 조사항목으로는 Jeong *et al.*(2010)이 마을의 계획적 측면에서 필요한 것으로 제시한 특성화된 테마와 건축적 요소의 적용, 입지선정, 주택 및 시설계획, 사업진행방식을 추출하였다. 국내공동체마을 개발에 대한 선행연구는 없으나 공동체마을은 주민참여를 가장 특징적인 요소로 하므로 마을의 개발 과정에서 주민의 참여방법을 알아보았다. 특히 Choi(2008)는 마을 설립시 공동생활시설이 주민간 공동활동의 활성화 요소로 작용하는 것으로 보았으므로 공동생활시설 설치를 살펴보았다. 전원마을조성사업의 절차에서는 공동체마을의 개발 과정이 행정기관과 어떠한 관계를 갖는 지 알아보았다. 이러한 마을 개발의 항목들에 초점을 두고 공동체마을의 개발경험이 있는 시행사가 판단한 사업의 성공요인과 실패요인을 살펴보기로 하였다.

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 면담대상

본 연구의 방법은 입주자주도형 사업방식으로 공동체마을 개발을 주도한 시행사 관계자의 개별심층면담으로 진행하였다. 조사대상은 공동체마을 계획개념의 전문시행사가 4곳(한국농어촌공사 워크샵, 2010.5.27.)만 알려져 있어 4곳 모두를 편의표집하였다.

공동체마을을 계획한 시행사의 면담 대상자 4명은 남성으로 30~50대 연령층이었으며, 3명이 대표, 1명이 마을만들기 팀장이었다. 시행 관련 업무에 종사한 기간은 5~16년으로 개인별 편차가 있었으며, 각 시행사 별로

2~3개의 지구를 시행하였다<Table 1참조>. 면담 대상자 중 2명의 시행사 대표(#1과 #3)는 공동체마을 계획의 전 과정에 걸쳐 입지결정, 추진주체와 의견조정, 입주자모집, 주민참여 워크숍 진행, 행정기관과의 조율 등 사업진행의 주도적인 역할을 하였다. 1명의 마을만들기 팀장(#2)은 추진주체와 의견조정, 입주자모집, 주민참여 워크숍 진행, 행정기관과의 조율을 하였고, 1명의 시행사 대표(#4)는 추진주체와 의견조정, 주민참여 워크숍 진행, 행정기관과의 조율의 역할을 하였다.

#### 2. 자료 수집방법 및 분석방법

면담대상자의 개별심층면담은 개방적이고 비구조화된 질문으로 진행하였으며 면담대상자의 시행사는 전원마을사업 7개 지구를 시행했으므로 관련 지구를 진행한 내용을 청취하였다. 개별심층면담의 내용은 전원마을조성사업의 진행과정중 사업선정단계, 사업추진단계에 따라 선행연구에서 공동체마을의 계획개념으로 나타난 공동의 가치, 주민참여 방식, 공동시설의 설치 등에 대해 시행사가 고려한 사항과 전원마을조성사업을 진행하기 위하여 관련된 주민·행정기관과의 관계에서 조율한 내용, 시행한 마을의 성공과 실패에 대한 판단과 그 이유 등으로 이루어졌다.

심층면담에 소요된 시간은 약 2시간이었으며 조사대상의 동의하에 녹음을 진행하였다. 녹음내용은 전사(轉寫) 작업을 통하여 자료화하였으며, Nvivo 9.0 분석을 위한 자료로 활용하였다. 조사기간은 2011년 1월 17일~2011년 3월 2일이었다.

분석방법은 컴퓨터를 활용한 질적 자료 분석 도구의 하나인 Nvivo 9.0을 이용하였는데, NVivo 9.0은 컴퓨터를 활용한 질적 자료 분석(Computer Assisted Qualitative Data Analysis) 도구의 하나로 자료의 구조화, 주제 발견 등을 지원하여 질적 연구 결과물에 대한 글쓰기 과정을 쉽게 할 수 있도록 도와주는 프로그램이다. 심층면담 내용은 Nvivo 9.0을 이용하여 자료를 구조화하였는데, 조사

(Table 1) Characteristics of the interviewees

Code	Position	Age	Served years
# 1	CEO	45	11
# 2	Team manager	38	7
# 3	CEO	52	5
# 4	CEO	46	16

대상의 응답내용에서 중요단어를 상·하위개념으로 조직함으로써 중심내용을 파악하고, 이를 바탕으로 내용을 정리하고 체계화하는 방법을 활용하였다. 내용의 결과는 전원마을조성사업에 의한 공동체마을 추진, 사업별 관련 주체의 활동 및 관계, 추진한 전원마을조성사업의 성공 및 실패요인이라는 상위개념으로 묶어 서술하였다.

### 3. 연구의 타당도

질적연구에서 타당도는 양적연구의 타당도 측정과 달리 질적 연구의 관점에 따라 다양한 타당성의 논의가 존재한다. 연구활동의 윤리적이고 실천적인 측면을 부각시킨 ‘참여적 실행연구’에서 타당성의 검증에 대해 리즌과 브래드버리(Reason & Bradbury)는 다섯가지의 측면을 제시하였다. 첫째, 실행연구의 질적 수준이 관계적 실천(relational praxis)을 개발하는데 기여하는지 둘째, 연구가 실천적 결과를 위한 성찰적 관심(reflexive-practical outcome)에 의해 유도되는지 셋째, 앎의 복수성(plurality of knowing)에 대한 것으로 개념적·이론적 완결성의 확보, 앎의 방식의 다양한 확장, 방법론적 적절성에 대한 고려가 되었는지 넷째, 연구가 인간 삶의 증진과 관련하여 어떤 가치를 가지는 지, 다섯째, 새롭고 지속적인 결과를 향한 창발적 연구인가를 묻는다(Lee, 2004). 본 연구에서는 자료 수집과정과 분석과정에서 이러한 준거를 충족시키기 위한 방법을 사용하였다. 연구목적이 귀촌·귀농을 위한 전원마을조성사업이 정책적으로 시행되고 있고 공동체마을 계획개념으로 사업을 진행할 때 입주율이 높으므로 사업의 활성화를 위한 실천적 결과를 제시하기 위하여 사업시행사의 대표와 팀장을 심층면담한 점이다. 공동체마을의 차후 개발의 실천을 위하여 심층면접 항목은 개발특성의 장점들 즉, 테마설정, 입지선정, 주민참여 방법과 공동시설로 하였다. 연구자가 면담자의 관점을 정확히 측정하였는가는 면담대상자들과 농촌마을 세미나 등에서 만나 라포가 형성되어 있었다. 공동체마을 계획개념의 시행사는 해당업계에서 상호 교류를 갖고 있어서 개별면담 내용의 심층적 파악은 연구자가 분석과정에서 공동체계획개념 마을들의 확인이 가능하므로 면담 대상자의 관점을 정확히 파악하였다는 것을 알 수 있다.

## IV. 조사결과 및 분석

### 1. 시행사가 조성한 공동체마을 관련사항

전문시행사가 조성한 공동체마을은 7곳이었다. 마을의 입지는 충남 3곳, 전북 2곳, 충북 1곳, 강원 1곳이었다. 충남과 충북에 위치한 4곳의 마을은 서울 수도권에서 150 km 이내에 위치하여 수도권에서 접근성이 높았다. 공동체마을의 추진주체는 지자체가 주도적인 역할을 하면서 전문시행사와 결합하여 진행한 마을이 3곳(새울터마을, 백화마을, 산너울마을)이며, 전문시행사가 추진한 마을 3곳(한울마을, 개울하늘마을, 들메마을), ‘사단법인 한생명’이 추진한 마을 1곳(작은마을)이었다. 추진주체에 따라 입지의 지역적 관련성이 높게 나타나는데 입지가 우선적으로 정해진 곳은 ‘작은마을’이다. ‘작은마을’은 ‘사단법인 한생명’이 인드라망 교육단지 내에 귀농민이 들어올 마을을 계획한 곳이다. 충남 홍성의 한울마을은 유기농법으로 유명한 문당리에 인접해 있으며 유기농법 지도자가 ‘식사공동체’개념으로 시행사에 의뢰한 마을이다. 전북 진안군은 귀농·귀촌대책에 적극적인 군이며, 새울터마을은 지자체의 주도로 추진되었다.

마을의 테마는 생태마을, 친환경공동체, 식사공동체 등 ‘공동체’를 우선적으로 표방하면서 ‘친환경’, ‘생태’개념을 추가한 마을이 5곳이며 ‘귀농, 은퇴자마을’로 한 곳이 각각 1마을이었다. 공동체마을의 가구수는 20호 이상~40호 미만으로 계획되었으며, 모든 공동체마을의 기반공사는 완료(사업기간 완료시점의 기준)되었으나 입주가 완료된 곳은 4개 마을(새울터마을, 산너울마을, 한울마을, 작은마을)이다.

공동체마을의 계획요소중 하나인 공동시설은 마을의 우연성, 공간활용의 기능성, 마을계획의 경제성 측면에서 공동체마을의 중요한 요소이며(Jeon, 2007), 공동공간 부재시 공동체 형성에 부정적인 영향을 끼치게 되는데(Choi, 2008) 시행사가 조성한 모든 마을에 계획되었다. 각 마을에 계획되어진 공동시설은 입주민의 회의, 취미 등의 공동활동에 사용되었으며, 마을회관, 마을커뮤니티 센터 등의 다양한 명칭으로 하여 입주민 부담으로 1동을 설치하였다. 지자체가 지원하여 별도의 건물로 복지문화센터, 비즈니스센터, 청소년문화의 집을 건설한 경우도 있었다. 그밖에 대부분의 마을에서 외부공간에 공동의 마당, 텃밭, 어린이마당, 각종 이름의 공원을 계획하였다<Table 2 참조>.

### 2. 전원마을 조성사업에 의한 공동체마을 추진

#### 1) 사업의 목적 및 테마 결정

(Table 2) Characteristics of the community villages

No.	Contractor	Village	Region	Project Period	Household	Entity	Common Space (Bldg. + Exterior Space)	Theme
1	# 1, # 3	Saeulteo Maul	Jeonbuk Jinan	2007-2009	31	Local Government + Developer	Education & Cultural center, Children's courtyard	Back-to-countryside model
2	# 1	Baekhwa Maul	Chungbuk Yeongdong	2010-2012	40	Local Government + Developer	Youth cultural house, Baekhwa courtyard, Parks, Town forests	Ecological community
3	# 2	Hanul Maul	Chungnam Hongseong	2005-2009	20	Developer	Village hall	Communal meal community
4	# 2	Sanneoul Maul	Chungnam Seocheon	2006-2008	34	Local Government + Developer	Welfare & Cultural Center, 2 Facility bldgs, Vegetable garden	Ecological community
5	# 3	Gaewool hanul Maul	Gangwon Hwacheon	2008-2010	20	Developer	Village library	Ecological community
6	# 3	Deulme Maul	Chungnam Boryeong	2008-2010	31	Developer	Village community center, Park, Walking trails, Pond	Retirement community
7	# 4	Jagun Maul	Jeonbuk Namwon	2007-2010	20	Hansaeng-myeong Inc.	Village hall, Business center	Ecological community

시행사 관계자는 전원마을조성사업으로 공동체마을을 조성할 때 사업의 성과를 판단하는 중요한 요인 중 하나를 사업의 목적 및 테마 선정이라고 보았다.

① 선정주체 및 방식

사업을 주도한 주체가 마을에 따라 다르므로 해당 사업 지구의 테마선정주체도 지역지도자 또는 특정단체, 시행사, 입주자로 달랐다. 지역지도자의 의뢰로 시작된 마을은 지역의 리더가 속한 공동모임을 바탕으로 ‘식사공동체’라는 테마가 선정되어 발전한 것이었다. Kim(2001)은 지도자에 의해 주도적으로 이루어지는 사업은 사업의 초기 진행시 유리한 면이 있으나 장기적으로는 문제점이 나타날 수 있다고 하였으나 조사마을에서는 순조롭게 진행되었다. 특정단체가 사업주체인 경우는 시행사와 회의를 통해 테마를 선정하였다. 지자체가 적극적으로 사업을 시행하고 시행사에게 의뢰한 경우는 시행사가 사업초기에 사업의 목적과 테마를 기획하였으며 자문위원단을 구성하여 워크숍을 통해 테마를 선정하기도 하였다. 입주자 모임을 통해 사업 테마를 선정하는 경우는, 시행사가 아이디어만 제공하고 입주자들 스스로 정기적 모임에서 함께 토론하여 마을의 목적 및 테마를 선정하였다.

*주민들이 만들어 가는 과정이죠. 저는 이렇게 하면 좋지 않겠느냐는 정도로만 참여했을 뿐, 주민들 스스로 1년, 2년 만나면서 만들어간 거죠.(# 3)*

② 테마 선정과정상 좋았던 점과 문제점

시행사 관계자들은 사업의 목적 및 테마를 선정하는 과정상 좋았던 점을 입주자의 적극적인 참여와 사업주체인 특정단체의 적절한 테마 선정으로 보았다. 지역 리더가 입주자 모임에 적극적으로 참여하여 모임을 이끌어가면서 입주자의 적극적 참여를 유도하고 입주자들과의 소통을 통해 사업의 목적 및 테마를 선정하는 과정이 원활하게 진행되었다. 또한 특정단체가 적절한 테마를 선정하는 것도 장점으로 작용하였다. 사업주체이자 토지주인 특정단체가 적절한 사업의 목적 및 테마를 선정하여 선정과정상의 시간 소비를 줄이고 그로 인한 갈등이 해소되어 원활하게 진행되었다. Oh(2008)는 마을주민들의 의견 반영은 필요한 요소이지만, 주민의 마을 구성에 대한 지식 부족으로 난개발이 이루어질 수 있으므로 합리적인 의사결정을 위한 프로그램의 개발이 필요하다고 하였다. 전문시행사들은 주민의견을 반영하는데 시간이 걸렸지만 축적된 의사소통기술로 주민참여를 유지하였다.

문제점으로는 시행사가 테마 실현을 위해 지속적인 책임을 질 수 없는 것이었다. 시행사에 의해 기획된 사업의 목적 및 테마는 분양에 영향을 미치지 않지만, 시행사의 실질적인 역할이 마을조성으로 한정되고 입주 후 테마를 실현하는 것을 지원할 수 없기 때문이다. 또 다른 문제점은 시행사가 입주자 모집이 단기간에 완료되지 않아 분양률을 높이기 위하여 마을분양 설명과 입주자모임을 함께 하게 되면 입주예정자들이 스스로 테마를 구체적으로 발전시키지 못하게 되는 것이었다.

*사업초기 시행사의 기획으로 테마가 선정되었고 입주자를 모집하는 데에 긍정적 영향을 끼쳤으나 그 계획이 실현될 때까지 책임을 저울 수 없다.(# 3)*

## 2) 사업지구의 입지 선정

사업지구의 입지 선정주체는 사업주체와 같았으며, 입지선정은 적절한 시점에 가격에 맞는 적합한 부지를 구입하는 것이 중요하였다.

### ① 선정주체 및 방식

전원마을조성사업의 추진절차에는 입주민이 모여서 입지를 선정하여 사업신청을 하는 형식이지만, 실제 입지의 선정주체 및 방식은 지역 리더, 입주자대표, 시행사, 지자체, 특정단체 등에 의해서 이루어졌다. 지역 리더가 사업추진위원장이어서 입지를 선정한 것은 지역을 결정하고 적절한 시기에 정확한 입지를 선정할 수 있었고, 입주자들이 스스로 마을을 만들기 위해 모이고 공동모임을 기반으로 하여 지구를 형성해 나가는 과정에서 대표가 직접 입지를 선정한 경우가 있었다.

시행사가 전원마을조성사업 목적에 부합하는 입지를 직접 선정한 경우도 있었다. 지자체가 지역에 도시민을 유치하기 위하여 적극적으로 전원마을조성사업을 추진하면서 시행사가 이에 협력하여 입지를 선정하고 사업계획을 세워 분양을 하는 방식이었다. 또한 특정단체가 귀촌·귀농인을 위한 마을을 계획하고 자신들의 지역 기반 일부에 입지를 선정한 경우도 있었다.

*원래 전원마을조성사업은 매뉴얼을 보시면 알겠지만 입주자들이 선정된 상태에서 그 사람들이 입지를 정하고 신청을 하는 것이다.(# 4)*

### ② 사업지구 입지의 장점과 약점

시행사 관계자들은 대도시 및 지역 도심으로의 접근성을 가장 중요한 입지의 장점으로 생각하였다. 사업지구 입지의 두번째 장점은 자연친화적인 환경이었으며, 구체적인 예로, 도시에서 쉽게 접할 수 없는 개울을 포함하고 있는 마을, 배산임수로 이루어져 있는 전형적인 시골 마을환경 등이었다. 사업지구 입지의 세 번째 장점은 좋은 지역적 기반이었는데, 귀촌 후 경제적 활동이 가능한 경제적 기반, 자녀 교육이 가능한 학교가 위치하는 교육적 기반, 기존 마을들과 교류가 가능한 사회적 위치의 이점 등으로 구분할 수 있다.

*대학도 있어서 지역의 기반도 좋다.(# 1)  
대안학교가 있는 것도 장점이다.(# 3)*

반면, 사업지구 입지의 약점은 대도시와의 접근성 부족이었는데, 사업지구의 위치가 수도권과 멀리 떨어져 있으면 수도권 거주자들의 사업 참여에 부정적인 영향을 주었다. 입지조건의 불리함은 분양에 대한 의사결정시 가장 부정적인 요인이었고, 구체적 내용은 급격한 경사와 향의 불리, 적은 농경지 또한 입지적 약점 등이었다. 또한 시행사 관계자들은 기반조성을 위한 자연 훼손, 동서로 분리된 부지, 겨울에 추운 날씨 등을 입지상의 불리한 요인으로 지적하였다. 입지의 선정과정상 필요사항에 대해서는 적절한 시점에 적합한 부지를 구입하는 것이라고 하였다.

*좋은 땅을 알맞은 가격에 사야 되고 적절한 시점에 사야 되는데, 이 세 가지 요소를 맞추기가 어렵다는 거죠. 좋은 땅이라고 하는 게 언제 나올지 모르고 가격이 맞아야 되는데 가격이 천차만별이라는 것이죠.(# 2)*

## 3) 입주자모집

입주자모집은 시행사가 6개의 마을에 대해서는 시행사의 홈페이지, 공개설명회로 모집하였고, ‘작은마을’은 추진주체인 단체가 자체 홈페이지로 공개모집하였다. 입주자격은 연령제한을 두지 않고 마을의 주요가치인 ‘생태적 마을공동체적 삶에 동의하는 자’와 같은 방식으로 표현하였다. 농림수산식품부에서 전원마을조성사업을 활성화하기 위하여 2004년부터 ‘전원마을 페스티벌’을 개최하였는데 산너울 마을은 2006년에 이 행사에 참가하여 마을을 홍보하고 입주자 모집을 하는 계기로 삼기도 하였다.

전원마을조성사업의 입주자주도형은 사업 후보지로 선정되기 위하여 ‘입주예정자의 80% 이상이 모집되고 50%



이상을 시 이상에 등재된 자'로 하기 때문에 도시 거주 동호인으로 사전 결성되지 않으면 공개모집이 되어야 한다. 시행사가 단기간에 마을 전체가구를 모집할 수 없으므로 초기에 모집된 가구들간의 준비모임과 관심있는 사람들의 참여를 동시에 진행하면서 입주자결정이 추가적으로 이루어지므로 실제 입주를 하게 되는 전체가구의 공동체의식형성에는 어려움을 겪게 되는 경우도 생겼다. 이에 비해 '작은마을'은 인드라망공동체의 홈페이지에서 입주자 공개모집을 하여 입주자 모집이 일정기간에 이루어졌고 입주자모집부터 주택건설 이전까지 '한생명'의 담당자가 운영코디네이터로서 주민모임을 정기적으로 책임지고 이끌어 나가면서 입주자의 공동체의식형성에 기여하였다.

#### 4) 공동시설의 계획

공동체마을의 가장 큰 특징은 개별가구가 토지와 비용을 분담하여 마을의 공동시설을 계획하는 것으로 볼 수 있는데 이는 Jeon(2007)과 Kwak(2008)의 연구에서도 공동생활시설의 중요성을 강조한 것처럼 공동생활시설이 주민들의 공동체 의식을 증진시키는 중요한 시설이기 때문이다. 면담대상의 시행사는 '주생활 공동체' 형성을 중요한 계획개념으로 추구하는 회사들로 공동시설 계획을 필수적 요소로 생각하고 있었으며 입주자 모집과정에서 공동시설 계획을 강조하였다. 시행사가 공동시설을 설치한 내용을 분류해 보면 사업 초기에 기획하여 결정한 사례, 시행사의 권유로 입주자들이 회의를 통해 입주 전후에 결정한 사례, 입주자들과 시행사의 공동회의를 통해 공동시설을 계획한 사례가 각각 있었다. 또한 시행사와 지자체가 합의해 지자체의 지원을 받아 공동시설을 계획한 경우도 있었다. 선행연구(Jeon, 2007; Choi, 2008; Kwak, 2008)와 같이 시행한 모든 마을의 공동시설 계획은 공동체생활 활성화와 주거환경의 질적 개선에 영향을 줄 수 있을 것으로 예측된다.

#### 5) 사업의 단계적 진행

##### ① 사업진행의 지체요인

사업진행이 단계적으로 진행되기도 하였고 그렇지 않은 경우도 있었다. 단계적 사업진행이 지체된 요인은 입주자 모집의 어려움으로 인해 사업기간이 길어져 비용 상승을 초래한 경우, 입지변경으로 인해 초기의 잦은 계획변경을 하게 된 경우, 사업담당 공무원이 사업에 관심을 갖지 않고 업무의 편리성을 위해 사업방향을 조정할 경우,

입주자 개인사정으로 전체적인 사업진행과는 별개로 공사를 진행하게 된 경우 등이었다.

*기본계획서만 4번 바뀌었고 실시계획서도 2번 바뀐 데에요. 이런 게 바뀌어 계획자체가 바뀌어 입주자들 혼선도 있었고 시기도 입주자들과 약속한 시기를 연장했는데 또 어겨져 어쩔 수 없이 (기반공사와 주택의) 동시시공을 진행했어요.(# 2)*

##### ② 단계적 진행을 위한 제도적, 정책적 필요사항

시행사 관계자들은 정책적, 행정적 측면에서 현재 전원마을조성사업이 놓여준정비법에 근거하여 사업을 진행하고 별도의 명확히 규정된 법률이 없어서 사업 진행에 어려움을 초래하고 있으므로 전원마을조성사업에 대해 명확히 규정된 법률의 정비가 필요한 것으로 보았다. 또한 사업담당 공무원 개인의 판단이나 책임으로 사업을 진행하는 현행 방식을 탈피하기 위해 담당자와 관계없이 체계적 사업진행이 가능한 체계화된 시스템 완성이 필요하다고 보았다. 정해진 행정절차조차도 담당자 협조가 이루어지지 않아 사업진행이 더 늦어진 경우가 있었기 때문에 지자체 협조가 절실함을 강조했으며, 또한 주관부처의 협조 필요성도 강조하였다.

시행사 관계자들은 정해진 입주시기에 한 번에 입주를 진행하는 것이 아닌 단계별로 입주시기를 나누어 진행할 필요가 있다고 보았다. 이는 단계적 입주를 통해 무리한 공사 진행이나 무리한 공사로 인한 갈등과 불화 또한 해소할 수 있을 것으로 보았다. 사업진행 초기부터 전문시행사와 초기 결함을 하여 체계적 사업 진행을 유도하는 것이 필요하다.

*담당 어디에 있는 항목에 준한다. 이러니까 실제로 지원해주는 것처럼 보여도 나중에 보면 개별법에 의해 하라는 거죠. 부서별로 도장을 받으러 가면 "우리 개별법에 의해서 안 돼" 아니면 "저쪽 다른 부서의 것을 받아갖고 오면 해줄게." 이렇게 나오는데 그쪽 부서에 가면 "저쪽 부서에서 해결돼야지 우리는 해줄 수 있다." 이래서 계속 되는 거예요.(# 2)*

#### 3. 사업별 관련 주체의 활동 및 관계

##### 1) 입주자 주민회의 구성과 운영

시행사 관계자들은 모두 입주민회의 구성이 사업 성과에 영향을 미치는 것으로 보았는데, 공동체마을 계획에 주민참여의 중요성을 강조한 선행연구(Cho, 2010; Cho,

2008; Choi, 2010; Choi, 2008; Oh, 2008)의 결과와 일치한다. 주민회의는 입주자들간의 소통과 교류 수단이기도 하지만, 회의 구성으로 인해 개인 요구가 표출되므로 갈등과 논란 또한 발생하기도 하였다. 그러나 이러한 주민회의의 구성은 입주자들간의 의사를 조율할 수 있고 의견 차이로 인한 갈등을 줄일 수 있으므로 주민들이 안정적으로 정착할 수 있게 도움을 주는 것이었다. 마을은 결국 모여서 사는 것이기 때문에 회의가 전체마을을 이끌어 가는데 중요한 역할을 하며 주민회의를 통해 마을 주민간의 공통적 가치관을 찾아 입주 후에 마을 공동사업을 운영할 수 있는 기반을 마련하는 것도 중요한 요소였다.

시행사 관계자들은 회의에서 나타난 입주자와의 갈등이 사업에 부정적 영향을 미칠 수도 있지만, 입주자와 시행사간에 신뢰를 가지고 투명하게 업무가 진행된다면 긍정적 영향을 미칠 수 있을 것으로 보았다. 회의시 논의 주제가 중요한 영향요인이 되는데 어떤 주제를 논의하는지에 따라 사업성패에 영향을 끼쳤다고 보았다. 이것은 입주자들의 성격과 규모에 따라 의사소통과 결정방법의 차이가 있다고 한 Cho(2010)의 연구결과와 같으므로 의사소통기술에 대한 다양한 접근 방법의 모색이 필요하다.

주민회의의 구성 및 운영상의 장점은 분양 용이성이었다. 입주 전 정기적 모임은 입주자간 교류로 오해를 해소하고 입주자간 융화에 도움을 줌으로써 분양률 제고에도 도움이 되었다. 반면, 주민회의의 구성 및 운영상 단점은 기반공사를 지연시키기도 하며, 입주자간 갈등도 동반하는 것이었다. 주민회의를 통해 입주자들이 공사에 많은 관심을 갖고 여러 요구사항에 대해 반영하게 되지만 이런 과정이 자주 있게 되면 기반공사가 지연되는 것이다.

## 2) 지자체 및 시행사의 관계

시행사 관계자들은 지자체 담당자의 빈번한 교체로 책임소재가 불분명한 것을 사업 진행상 어려움으로 보았다. 따라서 시행사 관계자들은 사업기간 동안 담당 공무원에게 업무의 연속성을 확보해주어 책임감을 가지고 업무를 수행할 수 있도록 하는 것이 매우 중요하다고 보았다.

사업시스템이 완성되어 있어야 하는 것은 필수요소이다. 사업진행상 과정이 체계화된 시스템으로 구축되어 있어 특정 개인의 능력이 아니라 시스템을 통한 사업 진행으로 전원마을조성사업의 성공이 가능할 것으로 보았다.

*누군가 책임졌다고 하면 그 사람이 다른 부서로 옮길 때 다음 사람이 앞 사람이 한 걸 집이라 생각해서 오히려 사업을 누군가*

*맡았다고 하면 사업이 끝날 때까지 그 사람이 그 자리에 있어주는 게 제일 좋더라는 거죠(# 2)*

시행사 관계자들은 시행사 입장에서 필요조건을 사업담당자의 전문성으로 보았는데, 이는 사업 진행시 원활한 사업진행으로 사업기간 및 비용도 절약할 수 있는 조건으로 보았다.

## 4. 추진한 전원마을조성사업의 성공 및 실패 요인

### 1) 사업의 성공요인

시행사 관계자들은 전원마을조성사업의 성공요인을 입주자 의식, 적절한 테마 선정, 지역 인지도로 판단하였다. 이것은 Jeong *et al.*(2010)이 전원마을조성사업의 입주자 주도형 마을의 장점으로 계획적 측면에서 특성화된 테마가 있는 것이 수요분석을 가능하게 하고 입지선정이 성패를 좌우한다는 결과와 일치한다.

첫번째 요인으로 나타난 입주자 의식은 입주자 만족도와 입주자 정주의지로 나누어 볼 수 있다. 시행사 관계자들은 사업의 궁극적 목표를 모두가 입주하여 조화롭게 사는 것으로 판단하고 있어 거주 후 입주자 만족 정도를 사업 성공을 판단하는 중요한 요인으로 보았다. 그러기 위해서는 개인의 이익만 추구하기 위한 참여보다는 농촌에 안정적으로 정주하고자 하는 의지를 가진 입주자들이 모인 마을이 성공한 마을이라고 판단하였다.

두번째 요인은 적절한 테마선정이었다. 인지도가 낮은 지역에 대부분 '생태공동체마을'이라는 적절한 테마를 선정하여 마을을 조성한 것이 인지도를 높게 되어 성공적 사업수행이 가능했던 것으로 판단하였다.

세번째 요인은 지역 인지도였다. 입주자는 대부분 도시에서 생활하던 사람들이었으며 농촌에서의 여유로운 삶에 대한 기대로 마을에 참여하게 되었다. 그러므로 지방 중소도시 인근에 조성된 지구는 도심과의 거리상 이점으로 선택가능성이 높아지지만, 지방으로 내려갈수록 특산물이 많이 나는 지역, 자연경관이 수려한 지역 등과 같이 지역 인지도가 높은 것이 지역에 대한 선호도와 일치하는 경향을 나타냈다.

또한 시행사 관계자들은 지역 인지도뿐만 아니라 지역 리더의 인지도도 사업 성공의 중요한 요인 중 하나로 보았다. 지역 리더의 의뢰로 마을 조성을 시작하여 순조롭게 발전해 나갈 수 있었던 마을이 있었으며 지역 리더의 적극적 참여를 통해 성공적 사업수행이 가능했던 것으로

보았다.

*하동하면 약양이나 화계가 유명하듯이 진안하면 마이산 근처 라던가, 또 어느 특정한 지역이 있으면 그 특정지역에 나름 유명한 곳들은 사람들이 가려고 하는데, 그 외 지역에는 사람들이 가려고 하지 않는다.(# 2)*

## 2) 사업의 실패요인

시행사 관계자들은 전원마을조성사업의 실패요인을 인문, 사회적 환경 조성을 하지 못한 것과 지자체 협조 부족으로 판단하였다. 첫번째 요인은 인문, 사회적 환경 조성을 하지 못한 것이었다. 시행사 관계자들은 마을 내 물리적 환경이 충분히 조성되었다라도 경제적 기반, 문화적, 교육적 환경 기반을 갖추지 못하고 입주자들간 공동체성이 형성되지 않으면 성공한 마을이 될 수 없는 것으로 보았다. 공동체의식을 유도하는 방법으로 입주자모집시의 마을조성의 테마·가치에 동의하고 입주할 때 까지 정기적인 주민모임을 진행하였다.

두번째 요인은 지자체의 협조부족이었다. 성공적 사업 수행을 위해서는 마을기획단계에서부터 지자체가 입주자모집을 지원하고, 마을계획 진행단계부터 책임감있게 지속적으로 지원해 줄 필요가 있는 것으로 보았다. 또한 입주 전 입주자들을 위한 교육프로그램 등의 다양한 활동에 대한 경제적 지원도 필요한 것으로 보았다.

Choi(2010)는 스웨덴 헤르셀 생태마을의 형성에서 개별주택이 건축되는 기간이 10여년 넘게 지속되어 마을형성이 어려웠던 점, 크고 작은 공동작업 등이 문제가 되었다고 보고하였고, Jeong *et al.*(2010)은 전원마을조성사업의 개선점으로 장기간 진행되는 것을 고려하여 순차적으로 추진하는 방식, 최소한 편의시설의 확충, 지자체가 기존마을과 새로운 마을 주민의 공동체성 강화프로그램 지원 등의 필요성을 강조하였다. 따라서 공동체마을의 실패요인을 줄이기 위해서 제도적 차원에서 입주자의 경제적 특성과 마을로서의 기능을 할 수 있는 적절한 기간의 설정, 공동활동을 입주자간에 조정할 수 있는 효율적인 의사결정 프로그램 개발 지원, 주변 생활편의시설 조성 지원방안이 필요하다.

## V. 결론 및 제언

도시민의 귀촌을 지원하는 전원마을조성사업의 진행단

계는 사업선정단계, 사업시행단계, 사업완료 및 관리단계의 3단계로 나누어 진행된다. 본 연구는 공동체마을 계획개념을 적용하는 전문시행사가 전원마을조성사업을 단계별로 진행할 때 어떠한 마을 개발특성을 나타내는지, 시행사 입장에서 전원마을조성사업의 성공요인이 무엇인지에 대해 시행사 관계자를 개별심층면담하는 질적 연구방법을 통하여 분석하여 전원마을조성사업의 성공적인 수행을 위해 보완해야 할 점을 제시하는 것을 목적으로 하였다.

연구결과를 보면, 전원마을조성사업의 사업선정단계에서 일반적인 마을과 구별되는 공동체마을의 개발특성은 사업을 주도한 주체들이 추구하는 가치에 맞게 테마를 선정하는 것이었다. 전문시행사는 사업의 기획단계에서부터 주민참여에 대한 의식을 가지고 입주자모임을 정기적으로 지속하면서 사업주체가 의도한 테마를 입주예정자들이 스스로 중요한 가치로 받아들이며 강화해갈 수 있도록 프로그램을 진행하였다. 입지는 사업주체가 선정하였으며 시행사는 사업추진단계에서 공동의 비용으로 마을의 공동시설 계획을 하는 것을 필수적인 조건으로 설정하고 입주자들이 회의를 통해 강화해가도록 유도하였다. 공동체마을 계획에서 입주민 회의의 구성은 사업 성패에 영향을 미치는 요소로 입주자와 시행사간, 입주자 상호간의 신뢰와 갈등 모두 일으킬 수 있으나, 이러한 과정의 조정자로 전문시행사의 역할이 중요하게 작용하였다. 시행사 관계자들은 전원마을조성사업의 성공요인으로 입주자의 의식, 테마 선정, 지역 인지도를 제시하였는데, 입주자들의 정주 의지가 높고, 테마가 구체적이고 적절하게 선정된 사업일 경우와 지역적, 인적 인지도가 높을 경우 사업 성공도가 높다고 평가하였다. 전원마을조성사업의 실패요인으로는 인문사회적 환경조성의 실패, 지자체의 비협조로 보았는데, 시행사가 조절할 수 없는 행정절차·법 적용상의 문제에 대한 개선의 필요성을 제시하였다.

본 연구에서 시행사 관계자들이 마을을 조성하는데 일관되게 ‘테마의 설정, 정기적인 입주자 모임, 공동시설의 설치’를 적용하였는데 이것은 공동체마을 계획개념인 공동의 가치, 주민참여 방식, 공동시설의 설치 등을 실현한 것으로 주목할 만하다. 테마를 설정하는 것은 공동체마을의 계획개념 중 공동의 가치를 갖는 것과 같은 맥락이다. 지역지도자·특정단체·시행사·입주자 등 사업을 주도한 주체들이 추구하는 가치에 맞게 ‘공동체, 생태, 친환경’ 등의 테마를 선정한 것은 농촌거주를 희망하는 가구에게 도시생활에서 추구할 수 없는 가치를 제시한 것으로 분석된다. 특성화된 테마를 선정하는 것은 입주자에게 마을거

주에 대한 가치를 명확히 인식시켜 입주로 이어지게 한다. 전문시행사는 사업의 기획단계에서부터 테마를 입주예정자들이 스스로 중요한 가치로 받아들이며 강화해갈 수 있도록 하여야 하는데 여기에 '주민참여'에 대한 방법을 다양하게 고려했다는 것이 중요하다. 공동체마을 만들기에 대한 전문시행사로서 축적된 전문성을 주민참여방식에 적용한 것이다. 이러한 과정은 입주후 공동체식이 형성되어 새로운 지역과 마을 생활에 적용할 수 있는 기반으로 작용하게 된 것으로 해석된다.

공동체마을계획에서 입주민 회의의 구성은 사업 성과에 영향을 미치는 요소로 부정적으로는 기반공사의 지연의 결과를 가져오게 한다. 그러나 전문시행사는 입주민회의가 사업 진행에 시간이 지연되더라도 입주후의 공동체마을의 지속성을 유지하기 위한 중요한 요소인 것을 충분히 인식하고 있었다. 입주자회의에서는 마을단위의 공동체식을 가지고 살아가기 위한 각종 내규에 대한 합의가 필요하다. 세부적인 내용으로는 주민회의의 합리적인 의사결정방식, 개별주택에 대한 건축적 가이드 라인, 입주후의 마을생활, 마을사업, 마을관리, 퇴거와 이주에 대해 규정을 정하는 것이 주민의사 결정을 원활히 하여 갈등을 줄이게 된다. 입주민들이 내규에 대한 합의를 하기 위해서는 많은 모임과 회의진행이 필요하며 이러한 프로그램은 전문시행사가 운영할 수 있는 것이다.

시행사 관계자들은 전원마을조성사업의 성공요인으로 입주자의 높은 정주의식, 적절한 테마 선정, 높은 지역 인지도의 입지를 제시하였는데, 사업의 테마설정은 입주자 모집에 유리하며, 입주자가 모집되었을 때 지속적인 입주자참여를 하도록 하는 입주자모임의 구성과 운영은 분양의 제고와 공동체식을 강화하는 중요한 요소가 된다. 전원마을조성사업의 성공적 요인이 될 수 있는 입주자의 의식, 테마선정, 입주자 모임의 구성과 운영은 공동체마을로 개발할 때 얻을 수 있는 요소이며 공동체마을 계획개념을 가진 전문 시행사가 주도할 때 효과적으로 이루어질 수 있다. 그러나 현재는 공동체마을을 계획개념으로 접근하는 시행사가 사업 기획초기부터 입주자 참여로 진행하고 있어서 상당한 비용이 소요되고 있으나 별도의 비용산정이 되지 않는다. 따라서 입주자 참여를 위한 프로그램 개발과 운영방식에 축적된 운영기술을 가진 전문업체의 입주자회의의 운영과 시행한 마을에 테마 실현을 위해 지속적으로 관리해 줄 수 있는 프로그램 개발에 대해 지자체의 재정적인 지원이 필요하다는 것을 시사한다. 또한 시행사 입장에서는 사업 관련 기관들의 역할 수행이 가능하

도록 사업 담당자의 전문성을 높여야 한다.

좋은 입지의 조건은 양호한 자연환경, 도심까지의 접근성, 조망 및 향이 좋은 것이나 부지 선정의 현실적 어려움, 적정 부지의 부족 등의 문제가 있었다. 현재 농촌지역의 입지에 대한 정보를 제공하는 시스템이 구축되어 있지 않으며 입지에 대한 검토할 수 있는 내용은 사업신청서에 항목기재시 검토할 수 있게 되어 있는 정도이다. 각 군에서 사업지구 구성에 적절한 입지에 대한 종합정보시스템을 구축함으로써 토지 구입에 대한 시간을 단축하고 적절한 토지를 구입할 수 있는 체계의 확립이 필요하다.

시행사 관계자들은 전원마을조성사업의 실패요인으로 인문사회적 환경조성의 실패, 지자체의 비협조로 인한 행정절차상의 시간지연, 법적용의 불명확성, 담당 공무원의 열의부족 등을 지적하였다. 사업이 장기화 되는 것은 시행사 입장에서 사업성이 낮아져서 추후 사업에 참여하는 것에 부정적인 영향을 주게 되며 입주자들도 귀촌에 대한 실행에 영향을 주게 된다. 따라서 중앙부처, 지자체, 시행시간 긴밀한 협업관계와 전원마을조성사업을 위한 별도의 명확한 제도적·정책적 정비가 필요하다. 또한 지자체 입장에서는 전원마을조성사업의 진행을 위한 체계적인 시행지침을 마련하고 시스템 구축을 통하여 지속적이고 안정적인 사업의 진행을 지원하는 것이 필요하다.

본 연구의 결과는 2004년부터 시작되어 도시민의 유입을 통해 도농의 균형적인 발전을 목표로 하는 전원마을조성사업시행지구 중 입주완료된 마을이 소수에 불과한 가운데 이 사업을 활성화하기 위하여 공동의 가치, 주민참여 방식, 공동시설의 설치 등과 같은 공동체마을의 계획개념을 적용하는 것의 유용성을 확인하였으며, 이러한 계획개념을 적용하기 위한 전원마을조성사업을 위한 세부적인 규정제정, 주민참여프로그램을 위한 별도의 재정적 지원, 공동체마을의 테마를 유지하기 위한 사후관리 지원에 대한 제도적 보완이 필요하다는 것을 제안하였다. 또한 정부의 사업보조 없이 공동체마을을 계획하고자 하는 집단에게 개발과정에서 고려해야 할 중요한 요소에 대한 자료를 제시하였다. 후속적 연구로, 전원마을조성사업으로 공동체마을에 입주후 마을의 지속성을 위하여 마을의 테마를 유지할 수 있도록 마을의 운영, 공동시설의 사용에 대해 거주후평가 연구를 진행함으로써 공동체마을의 물리적, 사회문화적 운영·유지에 대한 시스템 구축에 대한 연구와, 공동체마을이 주변 기존마을과 교류하여 농촌지역의 경제적·사회적 발전에 기여하는 방안에 대한 연구가 진행되어야 한다.

주제어: 전원마을조성사업, 공동체마을, 사전 주민모임

## REFERENCES

- Cho, J. H. (2010). A Study on Cohousing Plan through Residents' Participation Workshop, Unpublished doctoral dissertation, Catholic Univ., Bucheon.
- Choi, J. S. (2008). Actual condition and characteristics of residents' participation of intentional communities in Korea. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(5), 93-102.
- Choi, J. S. (2010). A case study on residents' involvement in Skärkäll Ecovillage in Sweden. *Journal of the Korean Home Management Association*, 28(2), 19-34.
- Han, M. J. (2006). A Study on the Planning Method of Suburban Residential Development Applied the Concept of Cohousing. Unpublished doctoral dissertation, Yonsei Univ., Seoul.
- Jeon, H. S. (2007). On the Spatial Organization of Intentional Community. Unpublished doctoral dissertation, Sungkyunkwan Univ., Seoul.
- Jeong, J. S., Kim, K. S., Kang, B. H., & Lee, S. J. (2010). A study on results and improvement method of advanced rural village development project. *Journal of the Korean Institute of Rural Architecture*, 12(2), 125-133.
- Kang, B. H., Kim, E. J., Yoon, S. D., Kim, S. B., & Yun, H. J. (2009). The development of evaluation index of retiree rural village development project. *The Korean Journal of Community Living Science*, 20(4), 469-479.
- Kim, D. K. (2010) An introduction of the village modification association for the rural village construction, *Korean Institute of Rural Architecture 2010 Spring Conference Proceedings*, 21~31, Gwangju. Korea.
- Kim, Y. S. (2001). A Comparative Case Study for Successful Eco-village. Unpublished master's thesis. Dankook Univ., Seoul.
- Korea Rural Corporation. (2010, May 27). Activation of the rural village construction and the supportability reinforcement of the organization. Workshop Materials.
- Kwak, Y. M. (2008). A Common House Plan in Eco-Friendly Village for Revitalization of the Community, Unpublished doctoral dissertation, Catholic Univ., Bucheon.
- Lee, K. S. (2011, March 16). The Rural Villages, Hard to Find Applicants Because of the High Price, Nongmin Times. Retrieved September 10, 2011, from [http://nongmin.com/article/ar\\_detail.htm?ar\\_id=18945](http://nongmin.com/article/ar_detail.htm?ar_id=18945)
- Lee, H. K. (2004). A study on the problems of validity in qualitative research. *Anthropology of Education*, 7(1), 171-210.
- National Statistical Office. (2010, May 4). Return-Farm, A Rising Hope. Interesting News. Vol. 302, Retrieved September 16, 2011, from [http://blog.naver.com/hi\\_nso/130085214369](http://blog.naver.com/hi_nso/130085214369)
- Oh, W. J. (2008). A Study on Eco-village for Environmentally Sound and Sustainable Development in Korea. Unpublished master's thesis. Cheongju Univ., Cheongju.
- Park, K. O., Lee, S. U., Ryu, H. S., Hong, O. S., Lee, Y. S., & Li, W. (2011). Characteristics of community village development by the rural village development policy. *2011 Proceedings of KHA Spring Conference*, 176-181.
- Shin, G. H. (2010). A Study on Rural Village Creation Plan Considering Influx of Turning-to-Farming Population -Based on Sandong Village-. Unpublished master's thesis. Mokpo Natl. Univ., Mokpo
- Society for the Study of Housing. (2000). Neighbors living together; Co-housing of the world. Seoul: Gyomunsa.
- Welchon Portal Site. Retrieved August 20, 2011, from <http://www.welchon.com>

접수일 : 2011. 12. 09.  
수정완료일 : 2012. 04. 13.  
게재확정일 : 2012. 05. 08.