

## 멀티해비 라이프스타일 실천자의 전원생활 정착과정에 관한 연구

### The Rural-Life Settlement Process of the People with the Multi-Habitation Lifestyles

최 정 민\*  
Choi, Jung-Min

#### Abstract

This study examined the key factors that significantly improved the demand of multi-habitation. It determined the factors at the macroscopic level (or push factors) and the microscopic level (or pull factors). Focusing on a microscopic viewpoint, this study looked at the process of settlement through investigating 78 MH residents in the Seoul metropolitan area. The survey included the questions, such as who they are, how they prepared for moving, and how much they enjoyed their rural lives. In addition, any differences in this process were analyzed depending on respondents' characteristics. Major findings are as follows: First, general macro-level circumstances seemed supportive for the MH lifestyles. Second, six keywords were determined to represent the recent MH trends. They are "semi-sedentism, clustering, young people, female, money, and policy". Third, the distances between the original towns for native residents and new second-home towns for MH residents affected the interactions among them. However, these two groups had better relationships when the second-home towns were apart from the original towns. I then considered the need of a buffer zone between the two residential areas for MH residents. The conceptual difference between MH residents (i.e., semi-sedentism) and original rural residents (i.e., sedentism) might require certain types of buffer zones to continue good relationships among them.

Keywords : Multi-Habitation, Rural Life, Second-home, Factor, Settlement

주 요 어 : 멀티해비, 전원생활, 전원주택, 요인, 정착

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

정보통신 및 교통기술의 급속한 발전, 가치관의 다양화와 고도화, 인구구조의 변화와 베이비붐 세대의 은퇴, 다양해진 여가패턴과 라이프스타일 등 주택시장 및 주거환경을 둘러싼 역동적 변화가 근래 눈에 띈다. 삶의 터전인 주거와 이를 둘러싼 주거환경을 논할 때, 지금까지는 양호한 '정주(定住)' 환경의 조성이 정책의 주요 관심사였다. 하지만 개인의 활동 영역이 넓어지고 다양한 라이프스타일이 전개되면서 여러 지역에 삶의 터전을 마련하는 '반정주(半定住)'의 동적 주거 개념이 점차 늘어날 것으로 전망된다. 현실적으로 전개되고 있는 다양한 멀티해비테이션의 거주 형태가 바로 그것이다<sup>1)</sup>.

\*정회원(주저자, 교신저자), 건국대학교 건축학부 주거환경전공 교수, 공학박사

**Corresponding Author:** Jung-Min Choi, College of Architecture, Konkuk Univ. 1 Hwayang-dong, Gwangjin-gu, Seoul 143-701, Korea. E-mail: jmchoi@konkuk.ac.kr

이 논문은 2011년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업임(No. 2011-0009607)

멀티해비테이션(Multi-Habitation, 이하 '멀티해비'라 칭함)이란, 일반적으로 도시와 농촌 등 서로 다른 지역을 오가며 사는 왕래형 거주 형태를 말한다. 다시 말해, 공간상 복수의 지역을 일정 기간 반복적으로 왕래하며 거주하는 라이프스타일이다. 여러 지역에 거주공간을 갖는다는 의미에서, 예컨대 국내뿐만 아니라 해외에 집 한 채를 마련해서 계절별로 오가며 거주하는 것도 멀티해비의 한 형태라고 볼 수 있다<sup>2)</sup>. 질적인 삶을 중시하는 가치관의 확대와 소득수준의 증가, 교통여건의 개선 등 국내에서도 전원 수요가 늘어나면서 관심을 받기 시작하고 있다. 이러한 멀티해비는 구미, 일본 등 선진국에서는 널리 보편화된 거주 형태로, 구미에서는 '스플리터(Splitter)', '스노버드(Snow-bird)' 등의 관련 용어가 널리 쓰이고 있는데 반해, 국내에서는 1980년대말 일본 거품경제시대에 등장한 '멀티해비(マルチハビテーション)'라는 용어를 그대로 차용하고 있는 것으로 추측된다.

1) Choi, J. (2010). A Study on the Growing Trend of Multi-habitation and its Demand Analysis. Journal of Korean Housing Association, 21(1), 90-91.

2) 김경래 (2010). 멀티해비테이션 행복한 이중생활. 중앙일보 조인스랜드, 5.

우리나라도 선진국들처럼 향후 멀티해비 인구가 증가할 것으로 내다보는 언론매체의 보도 및 학술연구 또한 늘어나고 있다. 그 근거는, 베이비붐 세대의 은퇴 등 현재 우리나라의 사회 및 거시 환경적 변화가 선진국들과 유사하기 때문이다. 그러나 향후 우리나라에서의 멀티해비는 구체적으로 어떻게 전개될 것이며, 이에 따른 파급효과와 어떻게 될 지 등에 대한 학술연구는 찾기 힘들다. 전원지역으로 이동하는 멀티해비 인구의 증가는 단순히 전원수요의 증가뿐만이 아니라 나아가 왕래형 인구 증가에 따른 도시지역의 주택시장이나 전원지역의 토지시장 등 수요 및 공급에 있어서도 큰 영향을 미칠 것으로 전망된다.

따라서 국내 멀티해비의 향후 전개방향을 추론함에 있어서 주거의 이동성을 매개로 한 촉진요인, 즉 구동력을 심도 있게 분석해야 할 필요가 있다고 본다. 이 때 멀티해비의 구동력은 크게 ‘거시’와 ‘미시’라는 두 개의 측면에서 조명될 수 있을 것이다. 거시적 측면에서는 ‘추진요인(push factor)’이라는 관점에서, 그리고 미시적 측면에서는 ‘유인요인(pull factor)’이라는 관점에서 살펴볼 수 있다. 부연하면, 거시 측면에서는 멀티해비를 촉발시키는 사회적 변화 또는 트렌드는 무엇인지, 반대로 미시 측면에서는 멀티해비 수요를 견인하고 있는 개인 및 각 가구의 특성은 무엇인지를 고찰하는 것이다. 이렇듯 멀티해비의 주거 이동성을 ‘구동력’이라는 프리즘에 투영시킴으로써 현실적으로 증가일로에 있는 멀티해비를 보다 입체적으로 파악할 수 있을 것이다.

이에 본 연구에서는 이론적 고찰을 통해 거시적 측면에서 국내 멀티해비를 둘러싼 사회적 변화 및 트렌드를 간략히 고찰한다. 그런 다음 미시적 측면에 집중하여 실제 멀티해비 실천자를 대상으로 설문분석을 통해 이들이 어떠한 과정을 거쳐 전원지역으로 정착하여 도시생활과 함께 두집살림을 영위해 가고 있는지를 깊이 들여다보고자 한다. 구체적으로 개인의 인구통계학적 속성과 행위를 단서로 하여 육하원칙(六何原則)에 입각하여 누가(who), 언제(when), 어디서(where), 무엇을(what), 어떻게(how), 왜(why)라는 물음을 통해 두집살림(멀티해비)을 몸소 실천하고 있는 과정과 현재의 모습을 소상히 밝히는 것을 연구목적으로 한다. 이 과정에서 응답자의 인구통계학적 특성에 따라 두집살림 정착과정에 어떠한 차이가 있는지를 상호 비교분석한다.

지금까지 전원생활이나 전원주택에 대한 도시민의 수요 분석은 많이 진행되었으나 본 연구와 같이 도시와 농촌 지역을 왕래하며 거주하는 삶의 방식인 멀티해비 라이프스타일을 대상으로 그 정착과정의 실태를 밝힌 연구는 찾기 어려워 실제 파악이 곤란하였다.

## 2. 연구방법

본 연구는 문헌고찰을 통해 멀티해비에 관한 선행연구 동향과 사회적 변화를 고찰하였으며 이론고찰과 설문조사

결과 해석을 보완하기 위해 현지견학 및 인터뷰조사를 수행하였다. 특히 현재 구체적으로 현장에서 전개되고 있는 멀티해비 관련 주요 경향을 파악하기 위해서는 현지 조사 및 전문가의 인터뷰가 필요하였다. 그런 다음 구조화된 설문지를 바탕으로 전원지역에 정착하기까지 알아보아야 할 주요 설문항목이 빠짐없이 체계적으로 구성되었는지 등 미비사항을 보완하기 위해 전문가 자문과정을 거쳤다.

먼저, 설문조사는 도시지역과 전원지역에 각각의 주거를 마련하여 현재 두 집 살림살이의 멀티해비를 실천하고 있는 서울 수도권 거주자를 대상으로 실시하였다. 설문조사 기간은 2011년 11월 중순부터 2012년 2월 중순까지 약 4개월 동안 진행되었는데, 전원생활을 실제로 행하고 있는 멀티해비 실천자를 찾는 것이 용이하지 않아 관련 업계에 종사하는 전문가를 통해 의뢰하는 형식으로 진행하였다. 이렇게 하여 얻은 최종 유효설문 응답자 수는 78명이었다. 전원주택의 소재지는 강원도 44명으로 77명(미응답자 1명 제외) 중 57.1%로 가장 많고 충북 12명, 경기 11명의 순이다.

다음으로, 현지견학 및 인터뷰조사의 대상자는 상기 전원생활 및 전원주택에 관한 전문가로서, 강원도 홍천군에서 전원생활 관련 컨설팅 및 집필활동을 하고 있는 전문기자 출신 1명, 강원도 원주시에서 전원주택 관련 컨설팅 및 단지개발을 추진하고 있는 전문 사업자 1명, 그리고 전원주택 관련 각각 출판사 기자 2명 등 총 4명이다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 선행연구 고찰

본 연구 관련 국내 선행연구로는 다음과 같이 크게 멀티해비 및 도농교류의 두 가지로 대별하여 고찰하여 보았다.

첫째, 멀티해비 연구와 관련하여 소득향상과 주거수요는 상관성이 있어 소득이 향상되고 주택 가격이 안정되면 세컨드하우스, 멀티해비 등 다양한 주택에 대한 수요가 증가한다. Park et al.(2011) 토지주택연구원의 조사에 따르면 멀티해비는 선진국에서는 보편화된 라이프스타일로 선진 각국의 세컨드하우스 소유비율을 보면 영국 6.3%(2009년), 미국 7%(2009년), 일본 8.2%(2010년)인 것으로 나타났다. 또한 이 연구에서 일반인 680명을 대상으로 2020년 우리나라 세컨드하우스 보유 의향을 조사하였는데, 그 결과 57.8%가 ‘보유 의향이 있다’고 하였고 주용도는 레저 및 휴식용이라고 응답한 비율이 81.4%인 것으로 나타났다<sup>3)</sup>. 이같이 전원지역으로의 멀티해비에 대한 잠재 수요는 매우 높음을 알 수 있다.

이에 앞서 멀티해비의 국내 발전가능성과 수요특성을

3) Park, S, Paek, H., Lim, J., Jung, S., & Seok, H. (2011). The Characteristics of Housing Demand and Housing Provision Method in a period of from \$30,000 to \$40,000 per capita annual income. Land & Housing Institute, 40; 145-151.

분석한 연구<sup>4)</sup>에서는, 선진국과 마찬가지로 우리나라에서도 멀티해비 거주양식의 정착 및 발전가능성은 매우 높을 것임을 설문 수요분석을 통해 제시하였다. 이 연구에서 멀티해비 희망지역으로는 도시지역에 있는 자신의 거주지에서 자동차로 편도 1~2시간을 가장 선호하였고, 아무리 멀더라도 2~3시간 이내에 도달할 수 있는 곳을 희망하였다. 같은 연구자에 의해 수행된 멀티해비의 유형화 및 관련 주생활 라이프스타일 현황조사<sup>5)</sup>에서는 멀티해비에 대한 개념 정의와 유형화 그리고 각 멀티해비 유형별 특성에 대해 논의하였다.

둘째, 도농교류 연구와 관련하여 우리나라의 도농교류 연구는 농촌지역 활성화를 위한 전략적 수단이라는 관점에서 접근하고 있는 것이 대부분이며 농촌관광과 도농교류를 동일시하는 견해가 일반적이다<sup>6)</sup>. 최근 실시한 도시민 농촌관광 수요조사를 보면, 경험정도가 2003년 9.95%에서 2012년 24.0%로 두 배 이상 크게 증가하였다<sup>7)</sup>. 또한 베이비붐 세대의 본격적인 은퇴에 따라 최근 전원지역으로 귀농·귀촌하는 인구가 2000년대 이후 지속적으로 증가하여 2011년에는 역대 최대치를 기록하였다<sup>8)</sup>.

한편 도농교류의 범위를 좁혀 ‘도농교류의 형태’에 주목하면, 도농교류의 형태로는 크게 자매결연형, 상품거래형, 농촌문화교육형, 농촌관광형으로 구분된다<sup>9)</sup>. 여기서 농촌관광형에는 “농촌휴양, 주말농장, 농촌테마관광, 농촌지역축제” 등이 포함되는데, 이 중에서 도시민의 멀티해비를 실현하는 방법 중의 하나로 체재형 주말농장이 최근 주목받고 있다. 한국과 일본에서의 체재형 주말농장은 기존 도시근교의 주말농장과는 달리 도심에서 제법 멀리 떨어진 전원지역에서 텃밭 및 관련시설에 장기 체재할 수 있는 주거시설이 부설된다는 측면에서 특징을 가지고 있다.

별장이나 주말주택 등 과거 전형적인 세컨드하우스가 주로 금전이나 시간 등에 있어 여유로운 도시민들의 전원수요를 실현하는 주거형태라면, 체재형 주말농장은 부담이 적은 실속형 임대형 전원수요를 실현하는 장이라고 할 수 있다. 외국 가족농원의 비교분석을 통해 국내 정책적 시사점을 모색한 연구(Park et al., 2006), 일본 클라인 가르텐을 현지조사하여 체재형 시설특성을 비교분석한 연

구(Park, 2010)가 있다. 최근에는 한국형 체재형 주말농장의 개발방향을 목표로 제도 및 정책 측면에서 방향성을 제시한 연구(Choi et al., 2011)와 건축 및 단지계획 측면에서 설계안을 제시한 연구(Son & Choi, 2011) 등이 있다.

이상 국내 선행연구 중 멀티해비를 직접 표적으로 한 연구는 초기 개념정의 및 수요분석 등에 머물러 있는 단계이며, 반면 도농교류 관련 연구는 매우 많다. 반면, 본고는 도시민의 라이프스타일과 거주문제에 초점을 맞추어 멀티해비 전개에 따른 향후 국내 멀티해비의 인구추계와, 관련 주거모형 및 적용기술 등의 개발에 있어 기초 정보를 제공할 수 있다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다. 무엇보다 그들은 누구이며, 어떤 과정을 거쳐, 현재 어떤 두집살림을 영위하는 지를 소상히 밝히는 것에 집중하였다.

## 2. 멀티해비의 촉진요인

### 1) 멀티해비를 둘러싼 거시적 촉진요인

국내에서 멀티해비에 대한 논의가 진전되고 있는 배경으로 다음과 같은 몇 가지 이유<sup>10)</sup>를 들 수 있다. 첫째, 급속한 경제성장을 이룬 우리나라는 소득수준 향상 등에 힘입어 근래에 접어들어서야 선진국과 같이 여유를 중시하는 질적인 삶에 대해 관심이 고조되기 시작하였다는 점, 둘째, 이에 따라 주택정책 또한 양적 물량공급 위주에서 주택 재고(stock)의 질적 관리로 옮겨가고 있다는 점, 셋째, 저출산고령화로 대표되는 인구감소의 시대에 있어 국토의 균형 있는 발전과 지역재생을 위해서는 도시민의 농촌지역으로의 교류인구 증가에 의한 도농교류 촉진의 상생전략이 필요하다는 인식이 고조되었다는 점을 언급할 수 있다. 여기서 첫째는 개인과 가구의 라이프스타일 변화를 의미하고, 둘째는 주택시장의 변화를, 그리고 셋째는 사회적·정책적 패러다임 변화를 뜻한다.

한편, Choi(2010)에서는 국내 멀티해비 시대의 도래 및 향후 발전 요인으로 8가지 측면에서 멀티해비 발전의 배경을 정리하여 제시한 적이 있는데, <Figure 1>는 이를 수정 보완한 것이다. 이 연구에서 연구자는 크게 5가지 측면에서(인구구조, 사회경제, 라이프스타일, 관광패턴, 주택시장) 우리나라도 멀티해비의 발전 가능성이 매우 높음을 제시하였다. 그러나 이 연구는 멀티해비의 어떠한 요인들이 얼마만큼의 영향을 미치는지에 대한 보다 객관적인 분석이 뒷받침되지 못했다는 점에서 한계점을 지니고 있다.

### 2) 멀티해비의 최근 동향

#### (1) 인구통계적 특성

베이비붐부 은퇴와 도시민의 전원생활에 대한 동경 등의 이유로 멀티해비에 대한 수요는 확실히 증가하고 있다. 예컨대 지인 또는 동호인 모임, 홈스쿨링 등을 통해 전원

4) Choi, J. (2010). A Study on the Growing Trend of Multi-habitation and its Demand Analysis. Journal of Korean Housing Association, 21(1), 97-98.

5) Choi, J., Kang, J., & Son, H. (2010). A Classification of Multi-habitation and Site Survey of the Related Lifestyles. Journal of Korean Housing Association, 21(3), 43-45.

6) 유정규 (2006). 도농 상생을 위한 도농교류의 의미와 활성화 전략. 지역재단 창립 2주년 기념 심포지엄, 11.

7) 김용렬·류경선·박시현 (2012). 2012년 도시민 농촌관광 수요 조사 결과. 한국농촌경제연구원, 6.

8) 김윤성 (2012). 최근 귀농·귀촌 현황과 지원 방향. 2012 NHERI 리포트 제177호, 1.

9) 송두범 (2010). 도시-농산어촌교류 활성화를 위한 정책과제: 충청남도 및 공주시 5도2촌 시책을 중심으로. 한국행정학회 학술대회 발표논문집, 1140-1142.

10) Choi, J. (2010). A Study on the Growing Trend of Multi-habitation and its Demand Analysis. Journal of Korean Housing Association, 21(1), 94-95.

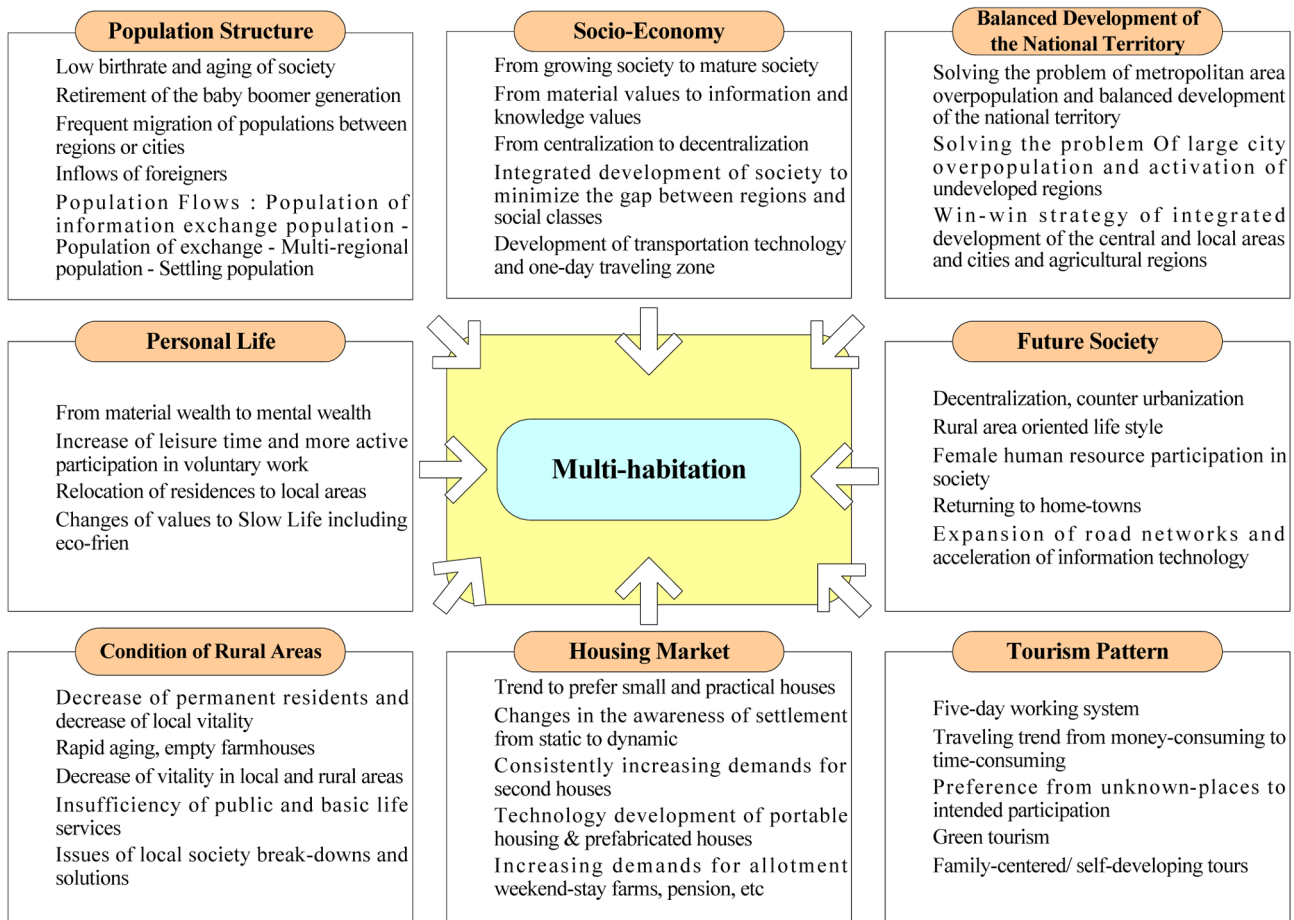


Figure 1. Change of Environment and Promotion Factors related to Multi-habitation (Source: Choi (2010) revised)

마을을 형성하며 멀티해비를 실천하는 사례가 늘고 있다. 최근 경향으로는 전형적인 5도2촌, 4도3촌의 거주유형이 아닌 ‘계절형 멀티해비’ 유형이 늘어나는 것이 특징이다. 계절형 멀티해비란 직업적 특성 때문에 주로 전원지역과 지방도시를 오가며 왕래하는 멀티해비 유형을 말한다. 통상 멀티해비에 대한 수요가 여성보다 남성이 높은 상황에서 도시주택에 있어 자신의 전유공간이 부족한 남성들은 전원주택에서 자신만의 공간을 조성하여 취미 등의 전원 생활을 즐기려는 경향이 높아지고 있기 때문이다.

또 다른 멀티해비 실천자의 인구통계학적 특징을 살펴 보면, 근래 접어들어 멀티해비 수요자의 연령대가 점차 낮아지는 경향을 보인다는 점이다. 젊은 층일수록 마을 원주민들과의 교류활동에 있어 보다 역동적으로 대응하기 때문에 전원생활의 적응에 있어서 고령층 보다는 상대적으로 어려움이 덜한 편이다. 일부 고령층은 멀티해비 실천 중에 건강상의 이유로 병원 등 다시 도시의 편의시설을 찾아 도심으로 되돌아가는 경향이 관찰된다. 또한 연령대가 높을수록 고향의 낡은 집을 리모델링하여 생활하는 경우가 많으며 젊은 층일수록 취미 및 아웃도어 활동을 위해 소형 또는 실속형 주택을 소유하고자 하는 의식이 강하다. 소득 측면에서는 예전에는 전문직 종사자나 고소득자가 많았으나 최근에는 직장 생활자나 안정적 시

간을 가진 교사, 공직자, 공기업종사자 등 중산층의 수요가 많은 것도 눈에 띈다.

(2) 공간 및 지역적 특성

초기 별장이나 주말주택의 수요자는 주로 자연경관이나 전망을 많이 따졌으나 최근에는 생활편리와 더불어 자연 경관을 중시하는 경향을 보인다. 현재 대부분 도시 근교의 접경지역에 많이 몰리고 있으며 대도시, 중소도시 등 전원수요 원천지와 접근성을 고려하여 전원주택 지역을 선택하는 경향을 보인다. 예컨대 강원도 원주시 인근의 황성지역 주말주택단지의 경우에는 외부인들끼리 모여 사는 경우가 많으므로 지역주민과의 교류보다는 외지인들끼리의 교류가 더 많은 편이다. 접근성 때문에 고속도로 IC 주변 또는 고속도로에서 가까우면서도 자연경관이 수려한 곳에 대한 전원수요가 높다.

(3) 사회경제적 특성

현실적으로 우리나라 베이비붐 세대의 상당부분이 은퇴 이후 노후준비가 제대로 되어 있지 않으며, 사회적으로도 노후보장이 부족해 일반인이 쉽게 멀티해비를 실현하기에는 여전히 벽이 높고 경제적인 부담 또한 큰 것이 사실이다. 그렇다고 비록 경제적인 여유가 있고 멀티해비에 대한 수요가 높다고 할지라도 바로 실천하기는 여전히 쉽지 않은데, 이는 전원주택 마련에 있어 가장 부담을 주는

것이 ‘1가구 2주택’ 관련 세금문제가기 때문이라고 할 수 있다. 또한 멀티해비에 대한 구체적인 계획을 가진 사람들에게는 전원주택의 사용빈도에 따른 투자비용 대비 효율과 유지 및 관리문제가 망설이게 하는 요인이 된다. 그 결과, 다수의 중장년층과 젊은층에게 있어서 자가 소유 형태의 전원주택보다는 임대형 전원주택 또는 수익창출형 전원주택이 인기를 얻고 있다. 임대형 전원주택으로는 전술한 체재형 주말농장이나 텃밭 딸린 장기 임대형 펜션 등이 있으며 수익창출형 전원주택으로는 캠거루하우스 등이 있다.

### III. 멀티해비 실천자의 정착과정

#### 1. 멀티해비 실천자: 그들은 누구인가?

##### 1) 세대주 연령

세대주 연령을 집계해보면, 최소 35세에서 최대 69세였고 평균 연령은 53세로 나타나 베이비붐 세대가 많음을 알 수 있다. 연령대별로 보면, 30대가 7명 분석대상 중 3명(3.8%), 40대가 22명(28.2%), 50대가 35명(44.9%), 60대가 18명(23.1%)이다.

##### 2) 세대주 은퇴여부 및 가족구성

세대주로서 은퇴한 사람이 23명(29.5%), 은퇴를 하지 않은 사람이 55명(70.5%)이며, 은퇴자의 경우 몇 년 전에 은퇴하였는지 보면 평균 8.58년으로 나타났고 최장 30년인 경우도 있었다. 은퇴 직전의 직업은 회사원(43.2%), 자영업(33%), 전문직(12.2%)의 순이다.

또한 가족구성은 <Table 1>과 같이 4인가족(39.7%), 부부(28.2%), 3인가족(12.8%명)의 순이다.

Table 1. Family Composition of Respondents

No	Composition	Frequency	Ratio (%)
1	Respondent	2	2.6
2	Respondent+Spouse	22	28.2
3	Respondent+Spouse+Etc	1	1.3
4	Respondent+Spouse+Pa	1	1.3
5	Respondent+Spouse+Ch1	10	12.8
6	Respondent+Spouse+Ch1+Etc	1	1.3
7	Respondent+Spouse+Ch1+Ch2	3	39.7
8	Respondent+Spouse+Ch1+Ch2+Ch3	3	2.8
9	Respondent+Spouse+Ch1+Ch2+Ch3+Pa	2	2.6
10	Respondent+Spouse+Ch1+Ch2+Ch3+Pa+Etc	1	1.3
Total		46	100.0

Note. ‘Ch’ refers to ‘Children’, ‘Pa’ refers to ‘Parents’

##### 3) 도시주택 및 전원주택에서의 체재기간

멀티해비 실천자 중에는 <5도2촌>의 경우가 많으나 이와는 반대로 <2도5촌>의 경우도 있기 때문에 각 응답자의 도시주택과 전원주택에서 각각 머무르는 일수를 알아보았다.

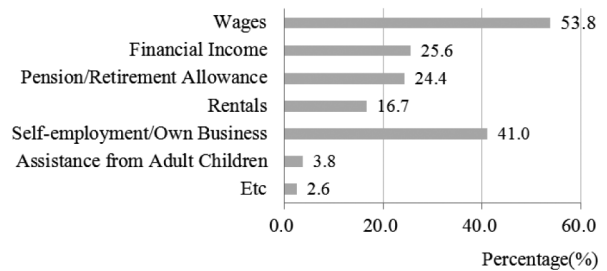
우선, 멀티해비의 체재기간을 분석하기 위해 완전한 답변을 가지고 있는 66사례에 대해 분석하였다. 먼저, 도시주택에 체재하는 일수를 가족구성원별로 알아보면 본인이 1주일(7일) 중에서 3.45일, 배우자가 4.09일, 자녀1이 5.26일, 자녀2가 5.21일, 자녀3이 6.5일, 자녀4가 6.25일 기타가 3일로 나타났다. 반대로 전원주택에 체재하는 일수는 본인이 3.55일, 배우자가 2.91일, 자녀1이 1.74일, 자녀2가 1.79일, 자녀3이 0.5일, 부모가 0.75일, 기타 4일로 나타났다. 이를 통해 알 수 있는 사실은, 응답자 본인에 있어서는 도시주택(3.45일)과 전원주택(3.55일)에서 머무르는 시간은 엇비슷하지만 전원주택이 다소 높다는 점이다. 반면, 배우자의 경우에는 도시주택(4.09일), 전원주택(2.91일)로 나타나 <4도3촌>형에 가깝고 자녀들의 경우에는 도시주택(5.26일~6.5일), 전원주택(1.74~0.5일)으로 나타나 <5도1촌>형에 가깝다는 것이 특징이다.

##### 4) 전원주택 거주기간

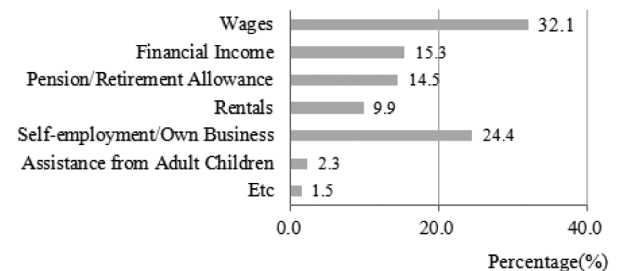
현재의 전원주택에서 거주한 기간을 알아보면, 최소 3개월에서 최대 20.6년이었으며 평균 33.6개월(2.8년)로 나타났다. 이 항목에 응답한 75명의 거주기간을 살펴보면, 1년 이하가 22명(29.3%), 2년 21명(28%), 3년 14명(18.7%), 4년 7명(9.3%), 4년 이상 11명(14.7%)으로 집계되었다. 3년 이하의 누적집계 비율이 76.0%이므로 본 설문응답자의 상당수는 현재의 전원주택에서 비교적 짧은 전원생활을 영위해 오고 있다.

##### 5) 가계의 수입원

생계를 꾸려가는 가계의 수입원은 어떻게 되는지에 대해 복수응답으로 하여 물어보았다. 먼저, <Figure 2a>에서 각 소득원에 대한 비율을 보면 급여로부터 받는다는 사람이 53.8%이고, 자영업/사업(41%), 금융소득(25.6%),



a) Family Income Sources (multiple answers)



b) Major Family Income Source (single answer)

Figure 2. Family General Financial Income Sources and Major Income Sources

연금/퇴직금(24.4%)의 순으로 나타났다. 여기서 자녀로부터의 수입에 의존하는 경우는 3.8%에 불과하였다. 한편, <Figure 2b>에서 이 중에서 가장 주가 되는 수입원은 급여 32.1%, 자영업이나 사업 24.4%, 연금 및 퇴직금 14.5%의 순으로 나타났다.

2. 준비과정: 어떻게 준비하였는가?

1) 전원생활 이유

전원생활을 결심하게 된 주요 이유를 복수응답으로 물어본 결과 심신의 안정(73.1%), 건강한 먹거리(47.4%), 건강 및 요양(42.3%), 낭만적 시골생활의 동경(30.8%)의 순으로 나타났다. 기타 의견으로 투자수단, 노후 여가활동, 일거리(펜션)로 전원생활 이유를 들었다. 특히, 은퇴자에게 있어서 심신의 안정과 건강은 무엇보다도 주요한 이유임을 알 수 있다.

2) 전원주택 마련 목적

아울러 멀티해비용 전원주택을 마련한 목적을 살펴보면, 별장 주말주택용(39.7%), 노후대비용(32.1%), 현지 정착을 위한 준비(16.7%)의 순으로 나타났다. 전원주택 마련 주요 목적과 은퇴여부를 비교하면, 별장 및 주말주택용으로 응답한 자 중에서 은퇴자는 4명으로 12.9%이며 비은퇴자는 27명으로 87.1%로 나타나 별장 및 주말주택으로 마련한 멀티해비 실천자는 대부분 현직에서 일하는 사람인 것으로 나타났다. 한편, 현지정착을 위한 준비용으로 전원주택을 마련하는 사람은 은퇴자가 3명으로 23.1%이며 비은퇴자는 10명으로 76.9%로 나타나 이 경우에도 현직에 종사하는 사람은 은퇴 이후 현지에 정착하기 위해 전원주택을 마련하는 것임을 알 수 있다.

3) 전원주택 후보지

전원주택을 알아볼 때 후보지역과 해당 후보지역을 선정한 이유는 무엇인지에 대해 제1순위~제3순위까지 자유롭게 기술하게 한 다음 내용분석을 통해 항목별로 정리한 것이 <Table 2>이다. 출신지와 전원주택 소재지를 보면 응답자 76명 중 18명(23.7%)이 출신지에 전원주택을 마련하였으며 16명은 제1후보지로 알아본 곳과 동일한 곳

Table 2. Consideration Factors for a Second House

No	Item	Frequency (Ratio %)		Average Ratio (%)
		1st	2nd	
1	Landscape	27(32.9)	26(32.9)	32.9
2	Hometown	7(8.5)	4(5.1)	6.8
3	Price	5(6.1)	9(11.4)	8.7
4	Distance	32(39.0)	30(30.0)	38.5
5	Climate	1(1.2)	1(1.3)	1.2
6	Investment Values	1(1.2)	3(3.8)	2.5
7	Workplace	3(3.7)	0(0.0)	1.8
8	Hobby	2(2.4)	1(1.3)	1.9
9	Local Sentiments	4(4.9)	2(2.5)	3.7
10	Residential Environment	0(0.0)	3(3.8)	1.9
Total		100.0		

에서 전원주택을 마련하였다. 한편, 전원주택 후보지 선정 이유는 <Table 2>에서 알 수 있는 바와 같이 제1순위 및 제2순위 평균하여 ‘거리’가 38.5%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 자연환경이 32.9%로 나타났다. 이들 두 항목의 합계 비율은 71.4%로 나타나 전원주택 선정 이유는 사실상 대부분 이 항목에 의해 좌우되고 있음을 알 수 있다. 이들 두 항목에 이어 나타난 것은 가격이 저렴한 곳 8.7%, 고향 6.8%, 지역의 인심 3.7%의 순이나, 그 비율은 매우 낮음을 알 수 있다.

4) 전원주택 선정 시 우선순위 항목

현재의 전원주택을 선정할 때 우선적으로 고려했던 사항을 순위별로 알아보았다. 그 결과, 1) 주변의 자연환경(52.6%), 2) 도시주택과의 거리(27.6%), 3) 인접도시와의 접근성(14.5%)의 순으로 나타나 이들 세 요소가 절대적인 요소로 작용하였다. 여기서 2)와 3)은 교통 접근성을 나타내는 것으로 교통이 중요한 요소임을 보여준다. 기타 부동산 가격이나 편의시설의 접근성(생활편의익이나 의료시설 등)도 나름의 중요한 요소로 작용하고 있음이 드러났다.

5) 전원생활 의사결정

멀티해비 전원생활을 결정함에 있어서 의사결정 조연자는 누구였는지를 혈연과 비혈연으로 구분하고, 결정과정에 있어 각 조연자의 영향 정도를 3점 척도로 집계하였다. 그 결과, ‘배우자’가 ‘본인 자신’보다 다소 높기는 하지만 영향이 컸으며 다음으로 ‘지인’, ‘모임 및 동호회’의 순으로 모두 <보통>의 2점 이상인 것으로 나타났다. 그런데 <Table 3>에서 알 수 있는 바와 같이 배우자라고 할지라도 표준편차는 상당히 커서 응답자에 따라 배우자로부터 매우 영향을 받기도 또는 거의 영향을 받지 않기도 하는 것을 알 수 있다.

Table 3. Reflection Ratio In Rural Life Evaluation - Avg (SD)

Respondent	2.82(0.45)	Acquaintance	2.18(0.71)
Spouse	2.87(1.30)	Coworker	1.58(0.67)
Parents	1.42(0.61)	Club	2.11(0.77)
Children	1.94(0.72)	Real Agent	1.79(0.84)
Intimate Friend	1.55(0.71)	Consultant	1.61(0.87)

Note. Evaluation: No effect (1 point), normal (2 points), very influential (3 points)

6) 전원주택 정보

전원주택을 마련하기까지 관련 정보는 주로 어디서 취득하였는지를 10가지 질문의 복수응답 형태로 알아보았는데, 현장방문 및 해당지역 관계자와의 만남이 44.9%로 가장 높았고 가족(지인)이나 인터넷정보가 각각 같은 비율로 32.1%로 다음으로 높았으며 모임 및 동호회의 경우에도 24.4%의 비율로 나타났다. 신문뉴스 기사나 경매(공매) 등의 정보는 별로 도움이 되지 않았다고 답변하였다. 이와 같이 전원주택에 관한 정보는 특성상 현장을 방문하여 직접 지역 상황을 확인하는 것이 무엇보다도 중요함이 여실히 드러난다.

7) 전원주택 준비기간

전원생활을 결심하고 난 뒤 구체적으로 준비한 기간은 얼마나 되는지를 알아보았다. 집계한 결과, 최소 4개월에서 최대 180개월(15년)로 나타났으며 평균 43.6개월로 약 3.6년 정도 소요된 것으로 나타났다. 6개월 단위로 집계하여 보면, 6개월 이하(7.7%), 1년(11.5%), 1.5년(14.1%), 2년(9%), 2.5년(6.4%), 3년(12.8%), 3.5년(3.8%), 4년(2.6%), 4년초과(32.1%)이다. 이를 누적 집계해 보면 1년 이하(19.2%), 2년 이하(42.3%), 3년 이하(61.5%), 4년 이하(67.9%)로 나타나, 절반 이상의 사람들은 개략 3년 이상의 준비기간이 필요했던 것으로 나타났다.

8) 정책지원 희망사항

현재의 전원주택을 마련하는 과정에서 정책적 지원이 필요하다고 느낀 항목에 대해 복수응답으로 <Table 4>와 같이 제시하고 빈도를 알아보았다. 각 항목에 대한 점유 비율은 다음과 같다. 인프라시설 정비(59%), 체험투어 실시(41%), 전원 상담창구 개설(35.9%), 도농교류 이벤트(33.3%)의 순으로 나타났다.

Table 4. Desired Policy Supports

No	Policy Requirements	Frequency (Ratio %)
1	Information availability on the area's tradition and rules	12(15.4)
2	Operation of a consultation channel on second houses	28(35.9)
3	Rural life experiencing opportunities prior to moving in	32(41.0)
4	Discount for the general expenses	21(26.9)
5	Introduction of local farm families or real agencies	16(20.5)
6	Infrastructure including road, traffic, electric facility, etc	46(59.0)
7	Supporting programs for farming and returning to the farm	24(30.8)
8	Information availability on empty houses or businesses using an empty house	16(20.5)
9	Support for the land lease or purchase	19(24.4)
10	City/rural area interchange events	26(33.3)

3. 실행과정: 어떤 전원주택을 마련하였는가?

1) 토지 및 전원주택 구입 방법

전원주택 마련을 위한 토지구입(임차 포함)까지의 과정을 <Table 5>와 같이 유형별로 집계하였다. 표에서 [Type 1]은 “전원생활 결심→관련정보 입수→토지구입”의 순인데 62.8%로 가장 일반적이며, [Type 2]의 전원생활 결심 후 우선 토지부터 구입하고 나중에 전원주택에 관한 정보를 수집하는 경우가 21.3%, [Type 3]의 먼저 토지부터 구입하고 관련 정보를 수집한 14.7%인 것으로 나타났다. 기타 전원주택을 직접 매매한 경우와 선친의 농가주택을 개조한 경우가 각각 1건(1.3%)으로 나타났다.

구체적인 마련방법에 대해, 조성된 택지 매입 후 신축(32%), 토지 매입 후 형질 변경 및 신축(26.7%), 농가 매입 후 증개축(16%), 건축된 주택의 매입(14.7%), 농가 매입 후 신축(8%), 기타(2.6%)의 순으로 나타났다. 현재 동호인주택, 전원마을조성사업, 분양주택 등 조성택지에 신

Table 5. Land Purchasing Process

Type	Process	Frequency	Ratio (%)
1	① Decision-making for rural life → ② Information collecting about second houses → ③ Land purchasing or rent	49	62.8
2	① Decision-making for rural life → ③ Land purchasing or rent → ② Information collecting about second houses	16	20.5
3	③ Land purchasing or rent → ① Decision-making for rural life → ② Information collecting about second houses	11	14.1
Etc	1. Direct purchasing of a second house 2. Remodelling of the farmhouse of the deceased farther	2	2.6
Total		78	100.0

축 또는 토지건축물을 일괄하여 전원주택을 구입하는 추세가 많음을 알 수 있다.

2) 전원주택의 유형

현재 살고 있는 전원주택의 유형을 3가지로 분류하여 집계하여 보았는데 전원주택단지내에 있는 단지형이 39.5%로 가장 많았고, 홀로 있는 단독주택 형태의 개별형이 약간 적은 35.5%, 기존 마을 내에 위치하는 주택이 25%로 나타나 전반적으로 고르게 샘플이 채취되었다.

3) 전원주택의 소유형태

거주하고 있는 전원주택의 소유형태는 자가 소유가 93.4%로 대부분을 차지하고 있으며, 토지는 임차하고 건물만 소유하는 형태가 5.3%, 토지와 건물 모두를 임차하는 경우는 1건에 불과하였다. 주택유형과 소유형태를 교차분석해보면, 전원주택단지 내의 주택은 모두 자가이며, 개별형의 단독주택형은 자가(88.9%) 및 땅은 임차하고 건물만 소유(11.1%)이다. 기존 마을내 주택의 경우에도 자가(89.5%)가 압도적이며 모두 임차하거나 또는 토지는 임차하고 건물만 소유하는 경우 각각 5.3%에 불과하였다.

4) 전원주택의 설계 및 시공

위에서 살펴본 바와 같이 전원주택은 대부분(93.4%) 자가 소유인데 이들에 대해 건축설계 및 건축시공은 어떻게 이루어졌는지를 집계하였다. 먼저, 설계에 대해 알아보면 본인이 직접 설계한 후 허가방(35%), 건축설계사무소(33.3%), 건축시공사(30%), 기타(1.7%)인 것으로 나타났다. 농가주택 등 표준 도서를 참조하여 설계 한 이후 허가방을 통해 마련한 사례는 한 건도 발견되지 않았다. 건축시공의 경우에는 시공회사 일괄 의뢰(42.4%), 건축주 직영시공으로 각 공정별로 직영형태로 의뢰(31.7%), 대다수의 것을 본인이 스스로 해결한 자가 건축(12.7%)의 순으로 나타났다. 기타 의견으로 이동식주택으로 간단히 마련한 경우도 나타났다. 한편, 건축시공 기간은 최소 1개월에서 최대 36개월(3년)이며 평균 6.4개월 정도 소요된 것으로 나타났다.

5) 전원주택 필지 및 규모

전원주택 대지면적의 전체 평균은 760 m<sup>2</sup>(230평)이며 건

측면적은 113.5 m<sup>2</sup>(34.4평), 연면적은 138.2 m<sup>2</sup>(41.9평)이다. 여기서 이상치로 의심되는 사례를 제거하면 건축면적의 평균은 약 100 m<sup>2</sup>(30평), 연면적 평균은 약 120 m<sup>2</sup>(36.3평)인 것으로 나타났다. 78사례의 건축층수를 각 층별로 집계하여 보면, 지하층(4곳), 1층(73곳), 다락방(31곳), 2층(30곳), 3층(1곳)으로 나타났다. 구체적으로, 1층만 있는 사례(25곳), 2층만 있는 사례(3곳), 1층+다락방(22곳), 1층+2층(16곳), 지하+1층+2층(2곳), 다락방+2층(1곳), 1층+2층+다락방(5곳), 1층+2층+3층(1곳), 지하+1층+2층+다락방(2곳)으로 나타났다.

6) 전원주택의 주재료

<Table 6>에서와 같이 전원주택의 주재료를 보면, 경량목구조-목재가 42.5%, 벽돌조적조-벽돌(시멘트,흙 등) 16.4%, 콘크리트주택-콘크리트 13.7%의 순으로 나타났다.

Table 6. Major Materials & Structure for Second House

No	Type	Frequency (Ratio %)
1	Light-weight wooden structure - wood	31(42.5)
2	ALC-porous block	2(2.7)
3	Portable house-container, cubic	3(4.1)
4	Traditional Korean house-roofing tile/yellow soil/wood	2(2.7)
5	Log cabin-log	2(2.7)
6	Bricklaying-brick(cement, soil, etc)	12(16.4)
7	Steel/light-weight prefabrication-steel frame	4(5.5)
8	Common yellow soil house-yellow soil/wood	7(9.6)
9	Concrete house-concrete	10(13.7)
Total		73(100.0)

7) 자금마련 등

<Table 7>에서와 같이 전원주택 건설을 위한 자금은 어떻게 마련하였는지를 알아보았는데, 각 항목별로 백분율로 전체 총합이 100%가 되게 하였다. 퇴직금을 제외한 여유 자금이 압도적인 70%를 점하고 다음으로 기존주택의 처분금(10%)이나 금융대출(9%)의 순으로 나머지 금액은 미미한 편인 것으로 나타났다. 이를 통해 멀티해비용 전원주택의 대부분은 여유자금의 형식으로 마련됨을 알 수 있다.

Table 7. Ratio of Second House Funds

Loan	9.23
Borrowing from relatives	0.51
Retirement Allowance	3.85
Saving	70.38
Disposal of existing houses	10.0
Lease of existing houses	4.74
Total	100.0

한편, 전원주택의 주택건설자금은 3000만원 미만(9.6%), 3000~5000만원 미만(5.5%), 5000~1억원 미만(32.9%), 1억원~1억5천 미만(26%), 1억5천~2억원 미만(13.7%), 2억원 이상(12.3%)으로 나타났다. 따라서 전원주택의 건설에

필요한 자금은 5천만~1.5억원이 전체의 약60%를 차지하였다.

또한 전원주택의 토지매입자금은 3.3 m<sup>2</sup>당 얼마정도 소요되었는지 확인한 결과 중위값은 35만원이었다. 토지매입 과정에서 ‘공동매입후 분할 개별등기’를 한 경우는 78 응답자 중에서 11명으로 15.7%였고 나머지는 모두 분할등기가 없는 경우였다.

4. 정착과정: 어떻게 생활하고 있는가?

1) 교통 접근성(전원주택 소요시간)

응답자의 도시주택과 전원주택 간에 자동차 편도로 이동시 소요되는 시간은 얼마나 되는지를 응답토록 하였다. 1시간 이내가 31.2%, 2시간 이내가 61%, 3시간 이내가 6.5%, 4시간 이내는 1.3%로 나타났다. 즉, 자동차로 1~2시간 거리에 있는 비율이 전체의 90%를 넘어 도시주택에서 전원주택까지 대부분 2시간 이내에 있는 것을 알 수 있다. 이 결과는 멀티해비 수요분석에서 수도권 거주자의 잠재수요와 유사한 결과<sup>11)</sup>를 보여준다.

2) 각종 편의시설 접근성

주거환경이란 주거 및 생활 장소를 둘러싸고 있는 생활환경의 총체로, 1961년에 WHO(세계보건기구)가 인간의 기본적인 생활요구로 제시한 “안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성”의 네 가지 이념에 더하여 근래에는 ‘지속가능성’을 포함하여 다섯 가지의 이념으로 구성된다. 이 중에서 편리성은 각종 시설로의 접근성과 시설이용의 용이성 등을 주요내용으로 하는데, 특히 지역의 편리성에 대한 사람들의 요구는 증대하고 있다<sup>12)</sup>. 전원주택의 경우, 도시주택과 비교하여 일반적으로 접근성과 시설수준이 열등하기 때문에, 예컨대 고령자의 경우 의료시설은 전원주택지를 선택할 때 주요 고려사항으로 꼽히는 경우가 일반적이다. 이러한 점을 고려하여 현재 거주 전원주택지에서 주요 편의시설까지의 접근성을 알아보았다.

거주하는 전원주택에서 가장 가까운 각종 편의시설까지의 거리를 조사하였다. 버스정류장까지는 평균 0.8 km, 편의점까지는 2.6 km, 동사무소까지는 3.7 km, 의료시설까지는 4.0 km인 것으로 나타났다.

3) 기존마을과의 거리

거주하는 전원주택과 기존마을과의 거리는 얼마 정도 되는지 알아보면, 기존 마을의 중심부에 위치한 경우가 33.3%, 기존 마을의 외곽에 위치한 경우가 31.9%, 마을과 1 km 미만의 거리에 떨어져 있는 경우가 23.6%, 마을과 1 km 이상~3 km 미만 이격되어 있는 경우가 6.9%, 3 km 이상~5 km 미만 1.4%, 5 km 이상 떨어져 있는 경우는 2.8%인 것으로 나타났다. 그런데 이 설문항목은 응

11) Choi, J. (2010). A Study on the Growing Trend of Multi-habitation and its Demand Analysis. Journal of Korean Housing Association, 21(1), 97-98.

12) 아사미야스시 (2003). 주거환경 평가방법과 이론(강부성 · 강인호 · 박인석 · 이규인 · 최정민 역) 시공문화사, 21-22; 89-90.



답자의 전원주택이 위치한 공간적 특성과 관계되어 있으므로 지역에 따라 달라질 수밖에 없어 일반화시킬 수는 없다.

4) 유지관리비

전원주택의 평균 유지관리비를 알아보면, 최소 매달 2만원에서 최대 100만원이며 평균 40.2만원이 소요되는 것으로 집계되었다. 수도, 전기세, 난방, 보안시스템은 포함하였으며 위성방송비, 전화비 등 부가적 발생비용은 제외하였다. 구체적으로, 전원주택 유지관리비에서 세부 항목 별로 차지하는 비용을 백분율로 집계한 것이 <Table 8>이다. 표에서 난방비(63%), 건물관리비(9.3%), 세금(9%), 대지 및 환경관리비(7.2%)의 순으로 나타났다.

Table 8. Ratio of Second House Maintenance Fees (%)

General building maintenance	9.32
Land and environmental maintenance	7.2
Heating	63.0
Water	6.32
Taxes	9.02
Manager wages	0.53
Etc	4.62
Total	100.0

이처럼 전원주택에서는 난방비가 유지관리에서 가장 큰 비중을 차지하고 있다.

한편, 전원주택의 난방형태는 기름보일러(37.9%), 심야(전기)보일러(30.3%), 가스(24.2%), 화목보일러(갈탄, 빨감 등: 4.5%), 기타(전기판넬, 전기온돌 등: 3%)로 나타났다. 기름보일러 및 심야전기가 합계 68%를 나타내었다.

5) 전원주택 미이용시 유지관리 방법

전원주택을 사용하지 않는 기간에는 어떻게 유지관리되고 있는지를 알아본 결과, 그대로 비워두는 경우가 83.3%, 관리인을 고용하여 관리하는 경우가 2.8%, 지인에게 무상으로 임대한 경우가 6.9%, 부분적으로 임대(렌선)하는 경우가 2.8%인 것으로 나타났다.

6) 전원생활 활동

전원에서의 활동상황을 <Table 9>와 같이 17가지로 제시하고 5점 척도로 체크하도록 하였다. 분석결과, 휴식 및 요양(4.29점), 건강관리(4.1점), 가족과 함께(3.98), 전원가꾸기(3.96점), 텃밭농사(3.8점), 독서(3.7점)의 순이다.

7) 지역주민과의 교류

지역주민과의 교류정도를 물질, 정신, 생활교류로 구분하여 3점 척도로 <Table 10>과 같이 묻고 정리하였다. 항목별 득점 현황을 보면, 먼지인사(2.36점), 음식나눔(2.08점), 음식대접(2.05점), 마을 경조사 참석(1.91점), 의지가 됨(1.86점)의 순으로 나타났다. 구분된 항목을 통합하여 세 가지 측면의 전체평균을 계산해 보면, 물질교류(1.83점)>생활교류(1.77점)>정신교류(1.53점)의 순으로 나타났다. 전반적으로 지역주민과의 교류의 정도는 대체로 낮으며, 특히 정신적인 교류가 낮음을 알 수 있다.

Table 9. Scores of Activities in a Rural Life

No	Item	Average
1	Vegetable gardening	3.81
2	Rest and relaxation	4.29
3	Walking, hiking, biking	3.56
4	Visiting famous spots or remains	3.25
5	Mind-building through reading books	3.71
6	Health management	4.10
7	Spending time with the family	3.99
8	Exchange with neighbors	3.33
9	Working	2.28
10	Climbing at a nearby mountain	3.39
11	Tree or flower gardening	3.96
12	Spending much time with pets	2.15
13	Looking around a traditional market	3.24
14	Examining the natural environment with children	2.92
15	Participating in village events	3.00
16	Inviting relatives and friends	3.47
17	Creating profits in the rural life	2.07
Average		3.32

Note. Evaluation: Not at all (1 point), Normal (3 points), A lot (5 points)

Table 10. Evaluation: Exchange with Local Residents

	Item	Average
Material	1. Inviting neighbors and treating them with tea or food	2.05
	2. Sharing food	2.08
	3. Helping each other when needing money urgently	1.36
Mental	4. Relying on each when feeling lonely	1.86
	5. Talking about one's personal anguish	1.41
	6. Discussing important family matters	1.32
Living	7. Freely visiting neighbors	1.83
	8. Shopping and going on a bacation together	1.52
	9. Attending events of village residents	1.91
Activity	10. Taking the initiative in greeting	2.36
	11. Participating in kimchi and bean paste making	1.57
	12. Participating in farming with village residents	1.41

Note. Evaluation: No (1 point), Normal (2 points), Yes (3 points)

한편, 전원주택과 기존마을과의 거리, 즉 전원주택의 위치에 따라 주민과의 교류정도는 관련성이 깊을 것으로 생각할 수 있는데, 기존마을과 가까울수록 교류정도가 클 것으로 예상하고 분석하여 보았다. 그 결과, 교류의 통합(물질, 정신, 생활) 평균값을 비교하면 예상과는 달리 ‘기존 마을 외곽에 위치한’ 전원주택이 가장 높았고 오히려 ‘기존마을 중심부에 위치한’ 경우가 가장 낮은 것으로 나타났다. 이는, 귀농·귀촌이 일반적으로 지역생활을 바탕으로 성립하는 정주형 거주형태라면, 멀티해비는 도시주택과의 관계에서 성립하는 왕래형 반정주 거주형태이기 때문에 멀티해비를 실천하는 사람들에게는 오히려 기존 마을과 적당히 떨어진 거리가 일종의 상호간의 충격을 완화시켜주는 완충공간으로 작용하기 때문인 것으로 추측된다.

8) 전원생활 만족도

현재 전원생활의 만족도에 대해 5점 척도로 알아보았다 <Table 11>. 자연 및 인문환경(5항목), 편리성(7항목), 경제적 환경(5항목), 전원생활(6항목), 종합만족도(1항목) 등 총 24개의 항목으로 구성되었다. 그 결과, 자연환경 쾌적(4.62), 주거지경관 양호(4.39), 건강상태 호전(4.06), 가족 사이 돈독(4.05), 심리적 안정(4.04)의 순으로 분포를 나타내었다. 구분항목을 통합하여 카테고리별로 평균득점을 집계해 보면, 자연 및 인문환경이 3.86점, 편리성이 3.02점, 경제적 환경이 2.85점, 전원생활이 3.66점으로 나타났다. 자연 및 인문환경이나 전원생활 자체에 대한 만족도는 높은 반면, 편리성에 대한 만족도는 보통이며 경제적 환경은 만족도가 가장 낮은 편이다.

Table 11. Evaluation: Satisfaction with a Rural Life

	Item	Average
Nature & humanity	1. Safety from natural disasters (landslide, flood, etc)	3.91
	2. Pleasant natural environments such as water, air, etc	4.62
	3. Nice views of the streets and residential area	4.39
	4. Attractive history and tradition of the region	3.16
	5. No security or crime problems	3.22
Convenience	6. Convenient for leisure and cultural activities	3.23
	7. Convenience in commuting	3.22
	8. Convenient infrastructure	3.32
	9. Convenient public facilities	3.05
	10. Convenient medical facilities	2.78
	11. Convenient commercial facilities	2.92
	12. Convenient educational facilities	2.62
	13. Economic burden in buying a house	3.12
Economic environment	14. Promising investment into a second house	3.31
	15. Less expenses for house maintenance	2.87
	16. A lot of opportunities for economic activities including employment	2.04
	17. Less living costs	2.91
	18. Good for the family health	4.06
Rural Life	19. Closer relationship in the family	4.05
	20. Helpful for child education	3.44
	21. More often visits from friends and relatives	3.27
	22. Satisfactory relation with neighbors	3.49
	23. Psychologically stable	4.04
General	24. Satisfactory in general	4.24

Note. Evaluation: Not at all (1 point), Normal (3 points), Very much (5 points)

9) 이상과 현실의 괴리

지금의 전원생활 이전에 꿈꿔온 것과 현재 실제 전원주택에서의 생활에서 차이점이 있다면 그 이유는 무엇인지에 대해 알아보았다(복수응답). <Table 12>에서 유지관리(잔디깎기, 제초, 세금 등)가 힘들다는 의견이 53.8%로 가장 높았고, 일상생활(대중교통, 쇼핑, 병원, 관공서 등)의 불편(48.7%), 각종 재해(침수, 산사태 등) 걱정(30.8%), 보안 및 치안 불안(24.4%)의 순으로 나타났다.

Table 12. Difference Between Ideal and Reality of a Rural Life (Frequency Analysis, Multiple Answer)

No	Item	Ratio (%)
1	Financial difficulty	15.4
2	Not in good relation with village residents	21.8
3	Difficult in maintaining the second house	53.8
4	Unsatisfactory state of the second house after completion	19.2
5	Insufficient public facilities around the house	21.8
6	Inconvenience in daily life	48.7
7	Feeling insecure and unsafe	24.4
8	Difficulty in settlement without expertise	15.4
9	Worries of various disasters	9.0
10	Transportation more inconvenient than expected	30.8

10) 전원생활 예정기간

전원생활을 언제까지 지속할 예정인지에 대해 물어보았더니 ‘영원히’하겠다는 응답이 42.1%로 주도적인 가운데, ‘건강이 허락할 때까지’ 25%, ‘경제적 여력이 될 때까지’ 17.1%, ‘흥미를 잃을 때까지’ 11.8%로 나타났다.

5. 응답자 특성별 전원주택 정착과정 비교분석

멀티해비 실천자의 응답자 특성에 따른 전원주택 정착과정에서의 차이를 비교분석하여 <Table 13>에 정리하였다. 비교를 위한 응답자 특성항목으로는, 연령(50세 이하/50세 초과), 전원주택의 소재지(강원도/기타지역), 은퇴여부(예/아니오)이다.

먼저, 연령을 비교하여 보면 <전원생활의 이유>에서 50세 초과와 고령층은 ‘건강 및 요양’을 많이 꼽았으며, <마련목적>에서 50세 이하의 중장년층은 ‘현지정착을 위한 준비’를 많이 꼽았다. <구입방법>에 있어서 고령층은 ‘택지매입+신축’의 비율이 44.4%임에 비해 중장년층은 13.3%이며, 반대로 ‘건축된 주택 구입’에 있어서는 중장년층이 23.3%임에 비해 고령층은 8.9%에 불과하였다. <주택유형>에 있어서도 고령층은 중장년층에 비해 거의 두 배 가량 ‘전원단지형’을 선호하였다. 또한 <설계시공>에 있어서 고령층은 ‘직접설계+허가’의 형태를 선호하는 반면, 중장년층은 ‘설계사무소’를 선호하였다. <건설자금>에 있어서 중장년층은 ‘1억~1억5천’의 비교적 실속형 전원주택을 마련하였다. <전원주택의 거주 예정기간>에 있어서는 고령층이 ‘건강유지까지’로 답한 것에 비해 중장년층은 ‘경제적 여력이 될 때까지’로 답해 상호의 관심사 및 현재의 처한 사정이 잘 드러나 대비되었다.

다음으로, 전원주택 소재지를 보면 강원지역이 기타 지역에 비해 ‘건강 및 요양’ 항목이 <전원생활의 이유>로 두 배 가량 높은 비율로 나타났으나, <마련목적>의 ‘현지정착을 위한 준비’ 항목에서는 오히려 절반가량 낮았다. 즉, 강원지역은 현지 정착 보다는 주로 건강 및 요양 목적으로 선호되는 지역임을 알 수 있다. 또한 강원지역의 전원주택은 멀티해비 정착자의 <준비기간>에 있어서도 여타 지역에 비해 평균 35.5개월로 나타나 기타 지역 52개

Table 13. Comparison among Process of Multi-habitation Settlement by Demographic Profile

Item	Average (Total)	AGE		AREA		RETIRE		
		Below 50 (32 cases)	Over 50 (46 cases)	Gang-Won (44 cases)	Other (33 cases)	Retire (23 cases)	Un-retire (55 cases)	
Preparation (How to prepare)	Why to choose a rural life	• Physically, mentally stable (73.1%)	71.9%	73.9%	77.3%	66.7%	82.6%	69.1%
		• Healthy food (47.4%)	43.8%	50.0%	50.0%	42.4%	52.2%	45.5%
		• Health and rest	28.1%	52.2%	52.3%	27.3%	47.8%	40.0%
	Intent	• Weekend housing (39.7%)	48.4%	37.2%	48.28%	31.2%	20.0%	50.0%
		• Preparation for retirement (32.1%)	19.4%	41.9%	34.1%	31.2%	55.0%	24.1%
		• Preparation for settlement	22.6%	14.0%	12.2%	25.0%	15.0%	18.5%
	Surrounding	• Street factor (38.5%)	41.0%	39.3%	41.9%	45.0%	36.6%	42.3%
		• Natural view factor (32.9%)	36.5%	28.7%	28.1%	24.3%	32.5%	26.7%
	Considerations	• Surrounding environment (52.6%)	53.1%	52.3%	50.0%	54.8%	59.1%	50.0%
		• Distance from the city (27.6%)	28.9%	27.3%	31.8%	22.6%	27.3%	27.8%
	Decision-making	• Spouse, Respondent	2.87	2.83	2.89	2.79	2.80	2.86
		• Gathering, club, meeting with acquaintances	2.33	1.98	1.85	2.37	1.90	2.33
	Onsite condition	• Onsite visit, interested persons (44.9%)	43.8%	45.7%	50.0%	39.4%	39.1%	47.3%
		• Family, internet (32.1%)	29.7%	33.7%	36.4%	27.3%	43.5%	27.3%
	Preparation term	• 3 years or less (61.5%)	42.5	44.3	35.5	52	44.8	43.1
		• 2 years or less (42.3%)	months	months	months	months	months	months
	Policy support	• Infra-developing (59.0%)	56.2%	60.9%	61.4%	57.6%	65.2%	56.4%
		• Experiencing tours (41.0%)	21.9%	54.3%	43.2%	36.4%	56.5%	35.4%
• Counselling window		40.6%	32.6%	36.4%	36.4%	17.4%	43.6%	
Way of purchase	• Land purchase+new construction	13.3%	44.4%	40.9%	20.0%	38.1%	29.6%	
	• Land use change +new construction	26.7%	26.7%	22.7%	33.3%	33.3%	24.1%	
	• Purchase builded house	23.3%	8.9%	15.9%	13.3%	14.3%	14.8%	
Type of housing	• Rural housing	25%	50.0%	51.2%	25.0%	34.8%	41.5%	
	• Separate housing	40.6%	31.8%	30.2%	40.6%	39.1%	34.0%	
Property	• Own (93.4%)	93.8%	93.2%	95.3%	90.6%	90.9%	94.4%	
	• Lease, etc(6.4%)	6.2%	6.8%	4.7%	9.4%	9.1%	5.6%	
Design & construction	• Direct design+approval (35.0%)	20.8%	44.4%	34.4%	37.0%	44.4%	31.0%	
	• Architect office (33.3%)	45.8%	25.0%	28.1%	37.0%	33.3%	33.3%	
Area of land	• Average building area 113.5 m <sup>2</sup>	108.5 m <sup>2</sup>	91.4 m <sup>2</sup>	95.0 m <sup>2</sup>	102.9 m <sup>2</sup>	114.2 m <sup>2</sup>	94.4 m <sup>2</sup>	
	• Average floor area 138.2 m <sup>2</sup>	132.6 m <sup>2</sup>	109.2 m <sup>2</sup>	117.5 m <sup>2</sup>	122.4 m <sup>2</sup>	135.6 m <sup>2</sup>	114.8 m <sup>2</sup>	
Material & scale	• Light-weight wooden (42.5%)	45.2%	40.5%	39.0%	45.2%	31.6%	46.3%	
	• Brick-laying (16.4%)	16.1%	16.7%	17.1%	16.1%	31.6%	11.1%	
Fund	• Saving (70%)	63.1%	70.3%	77.7%	60.6%	66.5%	72.0%	
	• Disposal of existing houses (10%)	10.0%	10.0%	10.0%	10.3%	11.3%	9.5%	
Construction capital	• 50m~0.1b (32.9%)	23.3%	39.5%	41.0%	33.3%	38.1%	34.0%	
	• 0.1b~0.15b (26.0%)	36.7%	18.6%	17.9%	21.2%	42.9%	26.4%	
Land purchase	• 350,000/3.3 m <sup>2</sup> on average	325,000	365,000	380,000	300,000	220,000	380,000	
Access from the adjacent city	• Within 2 hours (61.0%)	43.8%	73.3%	56.8%	65.6%	87.0%	50.0%	
	• Within 1 hour (31.2%)	43.8%	22.2%	34.1%	28.1%	8.7%	40.7%	
Convenience	• Bus stop: 0.8 km on average	0.8 km	0.7 km	0.5 km	1.1 km	0.6 km	0.8 km	
	• Convenience store: 2.6 km on average	2.4 km	2.7 km	2.6 km	2.5 km	3.4 km	2.2 km	
Maintenance	• 420,000 on average	360,000	430,000	440,000	350,000	470,000	370,000	
	• Empty when not used (83.3%)	86.7%	81.0%	81.0%	86.2%	81.8%	84.0%	
Heating	• Thermal oil boiler (37.9%)	44.4%	33.3%	33.3%	41.4%	38.1%	37.8%	
	• Electric boiler (30.3%)	25.9%	33.3%	27.8%	34.5%	42.9%	24.4%	
Activities	• Rest and relaxation	4.22	4.33	4.28	4.27	4.23	4.31	
	• Health management	3.81	4.30	4.14	4.03	4.30	4.02	
	• Time with the family	4.32	3.76	3.86	4.12	3.74	4.09	
Exchange with neighbors	• Taking the initiative of greeting	2.16	2.49	2.34	2.39	2.52	2.28	
	• Sharing food	1.94	2.18	2.09	2.10	2.39	1.94	
Satisfaction	• Pleasant natural environments	4.63	4.61	4.77	4.39	4.74	4.56	
	• Nice views over the residential area	4.31	4.44	4.64	4.12	4.35	4.40	
Ideal vs/Reality	• Hard to maintain (53.8%)	53.1%	54.3%	54.5%	51.5%	47.8%	56.4%	
	• Inconvenient in daily life (48.7%)	50.0%	47.8%	54.5%	42.4%	60.9%	43.6%	
Expected period of residing	• Forever (42.1%)	33.3%	47.8%	50.0%	32.3%	47.8%	39.6%	
	• While healthy (25.0%)	16.7%	30.4%	22.7%	29.0%	34.8%	20.8%	
	• Capital flexibility	30.0%	8.7%	15.9%	16.1%	8.7%	20.8%	

월에 비해 약 70% 짧게 준비하는 것으로 나타났다. 또한 강원도 소재 전원주택을 소유한 멀티해비 실천자는 <구입방법>에서 ‘택지매입+신축’과, <주택유형>에서 ‘전원단지형’을 선택하는 비율이 기타지역에 비해 두 배 이상 높게 나타났다. 그런데 흥미롭게도 정착이후 전원생활에 있어서는 양자(강원도 및 기타지역) 간에 큰 차이는 드러나지 않아 전원생활은 어느 곳이나 비슷함을 알 수 있다.

마지막으로, 은퇴여부를 비교하면 <마련목적>에 있어 은퇴자가 ‘노후대비용’이라고 답한 비율이 높은 반면, 비은퇴자는 ‘별장 주말주택용’이라고 답해 양자의 전원생활 목적 차이가 선명하게 드러난다. 또한 전원주택을 마련하기까지 관련정보를 어디서 취득하였는지에 대한 <전원주택정보> 측면에서는, 은퇴자가 비은퇴자에 비해 가족(지인) 및 인터넷에 더 많이 의존하는 것으로 나타났다. <정책지원> 항목에서는 은퇴자가 ‘체험투어 실시’에 대한 요구가 높은 반면, 비은퇴자는 ‘상담창구 운영’을 더 희망하였다. <전원주택 재료>에서 은퇴자는 비은퇴자에 비해 ‘벽돌조적조’의 견고한 주택을 세 배 가량 더 선호하였다. 그러나 <토지매입>에 있어 은퇴자는 3.3 m<sup>2</sup>당 평균 매입금액으로 22만원을 소요한 반면, 비은퇴자는 38만원으로 은퇴자가 비은퇴자에 비해 약 60%로 저렴하게 토지를 매입한 것으로 나타났다. 그 이유는, 은퇴자는 대체로 비은퇴자보다 일찍이 토지를 구매하여 상대적으로 더 토지가격이 더 저렴할 때 구매했기 때문이 아닌가라고 여겨진다. 흥미로운 것은 <교통접근성> 평가항목인데, 은퇴자가 도시주택에서 전원주택까지 ‘1시간 이내’라고 답한 비율이 8.7%인데 비해 비은퇴자는 40.7%로 나타나 은퇴자는 도시주택에서 보다 멀리 떨어진 전원주택을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 <편의시설 접근성>에서도 그대로 드러나, 은퇴자가 편의시설까지 평균 3.4 km인데 반해 비은퇴자는 2.2 km로 1.5배 이상 멀리 떨어진 곳이다. 다시 말해, 은퇴자는 상대적으로 더 불편한 깊은 전원지역에 거주하는 것으로 볼 수 있다.

#### 6. 도시민의 전원 관련 개선 희망사항

멀티해비 실천자가 전원지역에 살면서 느꼈던 전원주택 및 전원생활 관련 희망 및 개선사항을 자유롭게 표기하도록 하여 정리한 것이 <Table 14>이다. 먼저, 도시민의 경우에는 전원생활 실천자나 희망자에게 필요한 일종의 정보로서 전원생활에 대한 마음가짐에서부터 특히 전원주택 건설 단계까지 구체적인 정보활동이 필요하며, 이후 전원생활을 풍요롭게 할 수 있는 텃밭 마련이나 지속적인 전원생활을 영위하기 위한 금전적 소득원을 마련할 것을 주문하였다. 정부나 지자체 측에 대한 정책적 요구사항으로는, 소득 및 일자리 창출에 대한 요구사항이 많았으며 종합적 지원프로그램 마련과 교통이나 일상 편의생활의 인프라 구축 등을 요구하였다.

Table 14. Desired Aspects and Improvements Regarding Second Houses & Rural Life

A. Citizen (Those who desire to live a rural life)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a lot for vegetable gardening required</li> <li>• Thoughtful choice of the area of rural life (missing relatives and friends, etc)</li> <li>• Living for a while in such ways as lease before buying the second house permanently</li> <li>• Community facilities required</li> <li>• Thorough thinking and preparation required rather than instant decision</li> <li>• Safety examination of wooden houses remodeling but hard to implement</li> <li>• Eco-friendly house required</li> <li>• Energy-saving in utilization of ground heat or solar heat</li> <li>• A measure of income source</li> <li>• Efforts of going around and learning by the ear on the respondent's part</li> <li>• Ways to overcome the cultural difference of that region</li> </ul>
B. Government/Local Government (Policy requirements)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Policies for weekend houses for the middle class</li> <li>• Income and job creation (narrow range of economic activities)</li> <li>• Governmental support for group farming and community projects</li> <li>• Improvement of adverse traffic conditions</li> <li>• Too formal agricultural administration to be improved (e.g, citizens unable to purchase farming lands)</li> <li>• Specialized company (real estate, designing, construction, etc) certification</li> <li>• Comprehensive program of the local government</li> <li>• Complicated approval process for land use change to be simplified</li> <li>• Expansion of medical/educational facilities in rural areas</li> <li>• Policies for practical help</li> <li>• Expansion of cultural facilities (fitness club, sauna, performance hall, learning field)</li> </ul>

## IV. 결론 및 시사점

본 연구는 국내 멀티해비 실천 인구가 점차 증가하는 상황에서 멀티해비 수요를 견인하는 거시적 요인을 이론적 고찰을 통해 고찰하였다. 이러한 인식을 바탕으로 미시적 관점에서 서울 수도권 도시민 중에서 실제 멀티해비를 실천하고 있는 78명을 대상으로 설문분석을 통해 이들의 전원지역으로의 정착과정을 집중적으로 조사하여 어떤 사람들이, 어떠한 준비과정과 실행과정을 거쳐, 결과적으로 현재 어떠한 전원생활을 영위하고 있는지를 소상히 밝히고자 하였다. 특히, 응답자 특성에 따라 정착과정에 어떠한 차이가 있는지를 비교분석하였다. 지금까지 전원주택에 대한 도시민의 수요분석은 많이 진행되었다. 그러나 본 연구와 같이 실제로 도시와 농촌지역에서 ‘두집살림’을 실행하고 있는 멀티해비 실천자를 대상으로 수행된 연구는 찾기 쉽지 않다. 본 연구분석의 주요 결과는 다음과 같다.

첫째, 멀티해비 수요를 촉진하는 요인으로 전반적인 거시 환경은 멀티해비의 전개과정에 있어 매우 우호적이라고 할 수 있다. 대표적인 것으로, 인구구조의 변화에 따른 베이비붐 세대의 은퇴와 이에 따른 전원수요의 증가, 개인의 가치관 및 주(住)의식 변화에 따른 친환경적인 삶

Table 15. Multi-habitation Trends in terms of 6 Keywords

<p>■ <b>Semi-Sedentism:</b> Leave urban area → Stay urban area as well as rural area</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Weekend home (second house)</li> <li>Small sized home (mobile country house)</li> </ul>	<p>■ <b>Clustering:</b> Natural landscape → Neighborhood</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rural village (a form of housing complex)</li> <li>Village of club styled houses (collection of unfamiliar residents)</li> </ul>
<p>■ <b>Young people:</b> Retiree → Young businessman</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Small sized weekend house</li> <li>Participating in making a second home</li> </ul>	<p>■ <b>Female:</b> Man → Woman</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Development of transportation &amp; IT</li> <li>Increase of female population concerning about rural life</li> </ul>
<p>■ <b>Money:</b> Rural life → Staring up a business</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Return to farming and farmland</li> <li>Motel business (pension in rural area)</li> </ul>	<p>■ <b>Policy:</b> Simple &amp; Rigid → Diverse &amp; Flexible</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Change of farmland system (ex; allotment)</li> <li>Projects supported by policy and fund</li> </ul>

의 추구, 라이프스타일 변화에 따른 동적인 거주 생활양식에 대한 관심 증가, 사회경제적인 변화에 따른 주5일제 근무정착 및 녹색체험관광의 증가, 교통 접근성 개선, 과학정보기술 발전에 의한 시간과 공간의 제약 완화 등을 들 수 있다.

둘째, 과거 전원생활하면 ‘도시 버리기’라는 인상이 도시민에게 강했으나 지금은 ‘도시도 남겨놓고 떠나기’라는 반정주 개념의 멀티해비로 관심이 점차 바뀌고 있다. 최근 전원생활의 주요 트렌드를 키워드로 나타내면, <Table 15>와 같이 “반정주(쌍방향), 집단화, 청년화, 여성화, 수익화, 정책화” 등이다. 또한 최근에는 베이비부머의 본격적인 은퇴와 더불어 이들의 금융자산 보유 특성을 반영이라도 하듯 ‘캐거리하우스’(본체+부분임대형)와 같은 수익창출형의 전원주택이 증가하고 있다.

셋째, 전원주택과 기존마을과의 거리와 이에 따른 원주민과의 교류정도와의 관계를 살펴본 결과, 예상과는 달리 전원주택이 기존 마을 외곽에 위치한 곳에서 오히려 교류정도가 가장 높았고, 기존마을 중심부에 위치한 경우는 반대로 가장 낮았다. 그 이유를 유추하면 귀농·귀촌형 일반적인 전원생활이 지역생활을 바탕으로 성립하는 ‘정주형’ 거주형태라면, 본 연구의 멀티해비는 도시주택과의 관계에서 성립하는 왕래형 ‘반정주’의 거주형태이기 때문에 멀티해비 실천자에게는 오히려 기존 마을과의 적당한 이격거리가 상호간의 충격을 완화시켜주는 일종의 완충공간으로 작용하기 때문인 것으로 풀이된다.

다섯째, 응답자 특성별로 전원주택 정착과정을 비교분석한 결과 전반적으로 응답자 그룹의 특성이 잘 대비되어 나타났다. 예컨대, 강원지역 소재 전원주택은 현지 정착 보다는 주로 건강 및 요양 목적으로 선호되는 단지형이 많지만, 일단 멀티해비 라이프스타일이 정착된 이후의 전원생활에 있어서는 지역적 특성이 드러나지 않았다. 게다가 은퇴여부에 따른 ‘교통접근성’을 비교한 결과, 은퇴자는 자신의 도시주택에서 전원주택까지 자동차로 1시간 이내 소요 비율이 8.7%인데 비해 비은퇴자는 40.7%로 나

타났다. 또한 전원주택 소재지 주변의 ‘편의시설 접근성’ 측면에서는, 은퇴자는 평균 3.4 km인데 반해 비은퇴자는 2.2 km로 나타나 은퇴자가 1.5배 이상 더 멀리 떨어진 곳에서 전원생활을 영위하는 것으로 나타났다. 다시 말해, 은퇴자의 전원주택은 편리성은 비록 희생되지만 더 깊은 곳, 더 시골스러운 곳에 위치하고 있는 것으로 나타났다. 은퇴자들이 주요목적으로 꼽는 심신의 안정과 건강 및 요양과 더 합치되는 곳이기 때문일 것이다.

상기 분석결과를 바탕으로 논의될 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 국내 멀티해비 전개방향은 앞에서 언급한 바와 같이 인구구조 및 사회경제적 환경변화 등에 따라 더욱 확산할 것이다. 이에 따라 전원지역이 난개발 되지 않도록 체계적으로 관리함과 동시에, 전원지역 원주민과의 조화로운 근린관계를 고려할 경우에는 기존마을 안에 전원주택을 조성하기보다는 오히려 다소 떨어진 곳에 마련하는 것이 더 커뮤니티 증진 측면에서는 좋은 방안이 될 것으로 보인다. 앞서 보았듯이 멀티해비는 반정주의 특성이 있기 때문이다.

둘째, 멀티해비는 지금까지 도시민의 농촌지역으로의 이주라는 정주모형(도시→농촌)이 아니라 도시와 농촌지역의 왕래라는 반정주모형(도시↔농촌)에 기초하고 있으므로, 향후 멀티해비가 더욱 확산된다는 것을 가정할 때 이에 따른 멀티해비 수요 대응형 새로운 주거모형의 개발이 필요하다.

본 연구의 한계로는, 공간적으로 퍼져있는 멀티해비 실천자를 찾기 곤란하여 설문 샘플 크기가 작다는 점이며, 대상지역이 공간적으로 한정되어 있어 분석의 결과를 일반화하기에는 한계가 있다는 점이다.

REFERENCES

- 김경래 (2010). 멀티해비테이션 행복한 이중생활. 서울: 중앙일보 조인스랜드.
- 김용렬 · 류경선 · 박시현 (2012). 2012년 도시민 농촌관광 수요조사 결과. 서울: 한국농촌경제연구원.
- 김윤성 (2012). 최근 귀농·귀촌 현황과 지원 방향. 2012 NHERI 리포트 제177호.
- 송두범 (2010). 도시-농산어촌교류 활성화를 위한 정책과제: 충청남도 및 공주시 5도2촌 시책을 중심으로. 한국행정학회 학술대회 발표논문집, 1137-1161.
- 아사미야스시 (2003). 주거환경 평가방법과 이론(강부성 · 강인호 · 박인석 · 이규인 · 최정민 역). 서울: 시공문화사.
- 유정규 (2006). 도농 상생을 위한 도농교류의 의미와 활성화 전략. 지역재단 창립 2주년 기념 심포지엄.
- Choi, J. (2010). A Study on the Growing Trend of Multi-habitation and its Demand Analysis. *Journal of Korean Housing Association*, 21(1), 89-101.
- Choi, J., Kang, J., & Son, H. (2010). A Classification of Multi-habitation and Site Survey of the Related Lifestyles. *Journal of Korean Housing Association*, 21(3), 41-52.

9. Choi, J., Wilson, M., Shim, E., & Jeong, E. (2011). Implications for Development of Kleingartens in Korea: Results of a Survey of Experts. *Journal of Rural Development*, 34(1), 39-69.
10. Park, S. (2010). A Study on the Public Facilities and the Floor Plan of a Laube in Japanese Kleingarten. *Korea Institute of Rural Architecture*, 12(2), 49-59.
11. Park, D., Lee, S., Lee, H., Lee, M., & Jang, M. (2006). Exploring the Allotment Gardens and Its Implication - Case Study on Kleingarten in German, Dacha in Russia and Civic Garden in Japan. *Journal of Korean Society of Rural Planning*, 12(2), 75-85.
12. Park, S, Paek, H., Lim, J., Jung, S., & Seok, H. (2011). *The Characteristics of Housing Demand and Housing Provision Method in a period of from \$30,000 to \$40,000 per capita annual income*. Seongnam: Land & Housing Institute.
13. Son, H., & Choi, J. (2011). A Study on Development of Korean Garden Community: Focused on Plan of Complex and Facility. *The Korean Regional Development Association*, 23(5), 119-144
14. OK시골마을-캠거루하우스 <http://blog.naver.com/oksigolro>  
접수일(2013. 5. 23)  
수정일(1차: 2013. 7. 15)  
게재확정일자(2013. 7. 30)