

귀농자와 예비자의 정주여건 인식 비교 연구

Return Farmer and Expectant Return Farmer of Rural House Residential Satisfaction Comparative Study

이 창 우*

Lee, Chang-Woo

Abstract

The purpose of this study was to analyze the preferences for the physical features of return farmer housing. Housing problems of rural areas is one of the important factors that determine the quality of life in rural areas. Through these return farmer housing as it wants to improve the living environment of rural areas. The purpose of this study aims to find the required characteristics of the return farmer for rural activation. The survey was conducted to target the return farmer households living in housing and expectant return farmer living in the rural. The results of this study were as follows. First, expectant return farmer than return farmer are more importance to house outside(environmental) factors. Showed that environmental conditions are more important than housing conditions, expectant return farmer of residential satisfaction. Second, return farmer prefer ratio was higher House prices and sizes, expectant return farmer among the external factors such as environmental conditions is the distance to the workplace were very important. The results of this study can be a basis for effective strategies for future rural activation. More sustainable in the future, including the analysis of various parameters in progress by being linked to policy measures that will be provided. This study aims to be the foundation of sustainable housing policies for return farmer households.

키워드: 귀농자, 귀농예비자, 선호도, 농촌, 주거만족도

Key words: Return Farmer, Expectant Return Farmer, Preferences, Rural, Residential satisfaction

1. 서론

1.1 연구 필요성 및 목적

우리나라의 60년대 산업화로 인한 이촌향도(移村向都) 현상으로 인구가 감소하고 고령화 되었으며, 낙후성을 면치 못하고 생활여건이 악화되어 도농간 생활환경의 격차가 심화되어 왔다. 이러한 트렌드가 2000년대 이후 귀농 귀촌자들이 증가하면서 이도향촌(移都向村)으로 변화하고 있다.

이러한 인구이동에는 치열한 도시생활에 대한 염증, 도시 내 일자리 확보의 어려움, 영농활동에 대한 기대, 중·장년층의 정년퇴직 등 다양한 요인들로 인하여 나타나고 있다. 이러한 귀농인구의 증가는 농촌 공동화와 침체를 완화하고, 부족한 일자리 제공과 동시에 농촌의 노동력 부족을 해소할 수 있다는 점에서 긍정적이다(2006, 박공주 외; 2011, 오수호; 2011, 고상환 외).

하지만, 도시와 비교하여 농촌의 주거환경은 개선되지 못하고 있는 현실이다. 귀농자들이 주거부담 없이 농촌을 선택하기 위해서는 농촌의 주거환경 개선이 선행되어야 할 것이다.

귀농자들이 농촌의 주택을 선택할 때에는 많은 고민 속에서 선택이 이루어지겠지만 경험해보지 못한 환경에 대한 선택과 경험이후의 선택은 다를 것이다. 귀농 이전에 중요했던 우선순위와 귀농 이후의 주거선택의 우선순위의 변화는 당연한 변화일 것이다. 그렇기 때문에 효율적으로 귀농자들을 위한 주거환경을 개선하기 위해서는 그들이 귀농 이후에 변화된 기준으로 농촌의 주거환경이 개선되어야 할 것이다.

기존의 선행연구들은 농촌의 주거환경 개선에만 관점이 맞춰져 있어 귀농자들의 입장에서 주거환경은 고려되지 못해왔다. 따라서 본 연구는 예비 귀농자들과 귀농자들간의 정주여건에 대한 인식을 비교해 보고 효율적인 농촌의 주거환경개선 방안은 모색하고자 한다. 그 동안 귀농·귀촌자의 안정적인 정착을 지원하기 위해 다양한 정책과 연구가 진행되어 왔으나, 주거안정 측면은 충분히 고려되지 못하였다. 증가하고 있는 농촌의 새로운 주거 수요층인 귀농·귀촌자들의 위한 주거환경 개선방안을 적극 반영한다면, 효율적으로 귀농·귀촌자들에게 안정적인 주거환경을 제공할 수 있을 것이다.

분석을 이용하였다.

* 정회원, 한국지역개발연구소 소장, 공학박사, (urban@daum.net)

1.2 연구의 방법과 범위

본 연구는 총 4개의 절로 구성된다. 제2절에서는 귀농 주택과 관련한 정책 및 선행연구를 분석하였다. 제3절에서는 농촌주택의 주거만족도 지표를 설정한다. 제4절에서는 AHP(analytic hierarchy process)기법을 이용한 귀농 예비자와 귀농간의 주거만족도지표를 비교분석해서 효율적인 정책방안을 모색하고자한다. 마지막으로 제5절에서는 본 연구의 요약 및 향후 연구방향이 제시된다.

본 연구는 귀농인을 위한 농촌주택 공급시 보다 효율적으로 공급하기 위해서 예비자와 귀농자를 대상으로 AHP 조사·분석을 통해 각 지표 항목 사이의 상대적 가치를 평가하고 효율적인 공급 정책수립을 위한 기초 자료로 이용될 수 있을 것으로 기대된다.

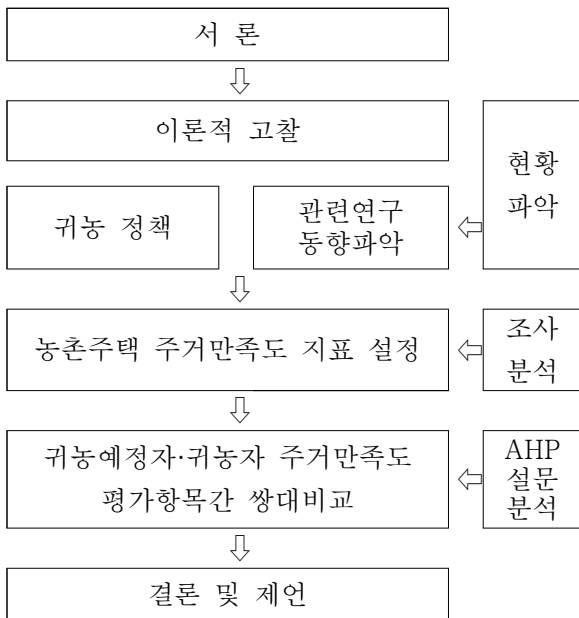


Figure 1. Research system

2. 이론적 고찰

2.1 농촌주거환경 선행연구

본 연구는 귀농인들의 주거환경 개선을 위한 기초 연구이다. 관련연구의 동향을 살펴보면, 박공주 외(2006)는 주거생활, 건강상태 등의 6개 요인에 대한 농어촌생활 만족도에 따른 영향요인 변화를 분석하였다. 농촌 주거만족도 관련 연구로는 김상범 외(2003)는 주택, 부엌, 화장실, 목욕실, 난방시설, 생활 공동시설, 생산시설, 기반시설, 환경만족도 등을 분석지표로 실태분석을 하였으며, 조영재·조은정(2012)은 주택현황, 거주·입주현황, 주민애로사항, 생활여건, 이주의향을 전원마을조성사업과 일반 전원주거단지를 비교 연구하였다.

Table 1. Previous studies on classification

Classification	Research Subject	Contents
김상범 외 (2003)	농촌주거환경개선사업에 따른 농촌주거환경실태와 주민만족도	<ul style="list-style-type: none"> 농촌주거환경 실태분석 (주택, 부엌, 화장실, 목욕실, 난방시설, 생활 공동시설, 생산시설, 기반시설, 환경만족도 등) 농촌주거환경 요인분석 (주택환경, 마을환경)
조영재·조은정 (2012)	농촌지역 전원주거단지 정주 실태 및 입주자 만족도 분석	<ul style="list-style-type: none"> 전원마을조성사업과 일반 전원주거단지 비교 주택현황, 거주·입주현황, 주민애로사항, 생활여건, 이주의향

2.2 귀농·귀촌을 위한 주택 지원정책 현황

귀농·귀촌자의 안정적 거주공간 제공을 위한 주택 지원정책은 그 동안 중앙정부와 공공기관, 지방자치단체를 중심으로 추진되어 왔다. 귀농·귀촌인을 대상으로 현재 추진 중인 대표적인 주택 지원정책을 정리하면 Table 2과 같다. 주로 주거단지 조성, 매입·임대, 신축·수리자금 융자, 주거정보 제공 등의 측면에서 진행되어 왔음을 알 수 있다.

Table 2. Return Farmer Residential Support Policy

Classification	Contents
귀농인 주택마련 자금 융자	<ul style="list-style-type: none"> 사업내용: 주택구입 또는 신축에 필요한 자금융자 지원조건: 4천만원 한도, 연리 3%, 5년 거치 10년상환 시행시기: 2009년 - 현재
귀농인 농가주택 수리비 지원	<ul style="list-style-type: none"> 농가주택을 구입 또는 임차 (5년 이상)하여 영농에 종사할 경우 호당 5백만 원까지 주택수리비 지원 시행시기: 2009년 - 현재
빈집 수리비 지원	<ul style="list-style-type: none"> 가구당 500만 원내 수리비 지원 빈집 리모델링, 보일러교체, 지붕, 부엌, 화장실 개량 등 시행시기: 2009년 - 현재
전원마을 조성	<ul style="list-style-type: none"> 기존마을재개발 또는 신규마을조성을 통한 쾌적한 주거공간 조성 시행시기: 2004년 - 현재
농어촌 뉴타운 조성	<ul style="list-style-type: none"> 농어촌 뉴타운 조성: 마을기반시설 설치 및 환경개선을 통한 주거공간 조성 시행시기: 2009년 - 2013년
도시민 농촌유치지원 프로그램 지원	<ul style="list-style-type: none"> 농가 빈집을 매입·임대 수리하여 이주 희망 도시민의 임시 거주공간으로 활용, 빈집 등 주거정보·농지정보 제공 및 갱신 시행시기: 2007년 - 현재

자료: 손상탁(2011), '2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴후 주거선택 의향과 정책제언' 및 농림축산식품부·한국농어촌공사 홈페이지 내용을 토대로 재구성

귀농인을 위한 거주공간 마련 지원정책으로는 ‘빈집 수리비 지원’, ‘도시민 농촌유치지원 프로그램 지원’정책 등이 있다. 빈집 수리비 지원의 경우, 가구당 500만원 한도 내에서 주택 수리비를 지원하며, 빈집 리모델링, 보일러 교체, 지붕·부엌·화장실 개량 등의 주택정비를 추진하게 되며, 도시민의 농촌 유치지원 프로그램 지원에서는 농가 빈집을 매입·임대하고 이를 수리하여 이주 희망 도시민들이 임시 거주공간으로 활용토록 지원하고 있다. 이렇게 각 지자체별로 귀농인을 적극 유치하기 위하여 많은 노력을 하고 있다. 농림축산식품부가 시행하고 있는 귀농·귀촌 관련 사업들은 농촌지역으로 이주하려는 사람들에게 주거를 마련해 주기 위한 용자 또는 보조금 사업과 영농관련 기술이나 정보를 제공해 주기 위한 교육 훈련 또는 컨설팅을 지원하는 사업이 주를 이루고 있다.

최근 귀농·귀촌 인구가 2000년대 들어 꾸준히 증가하여 왔으며, 특히 베이비부머 세대의 은퇴 시작, 전원생활 등 다양한 삶의 추구, 국가 및 지자체의 귀농귀촌 활성화 정책 추진 등으로 2000년대 후반부터 급속히 증가하기 시작하였다. 이러한 귀농이 많은 지역으로는 서울과 가까운 경기도가 가장 높게 나타나고 있으며, 그 다음으로는 충청북도, 강원도, 경상북도 등이 높게 나타났다. 이렇게 귀농 귀촌 인구가 매우 높은 지역으로 이에 대한 대비가 필요하다.

2.3 연구의 차별성

기존 관련연구들은 대부분 농촌의 주거환경과 관련된 물리적인 만족도 중심으로 연구가 진행되어 왔으며, 내외부 여건개선을 위한 정책 지원 등의 연구는 활발하게 진행되지 못하고 있다. 또한 국내사례를 통한 농촌주택의 물리적 주거만족도를 개선을 목표로 하고 있어, 내외부의 주거여건 분류를 통한 개선방안 마련을 위한 정책 연구가 필요하다. 이러한 측면에서 본 논문은 귀농하여 현재 농촌에 거주하고 있는 거주자들이 생각하는 주거만족도와 귀

농 예비자들이 요구하는 주거만족도를 비교분석을 통해서 농촌에 귀농자를 위한 효율적인 농촌주택 공급방안을 모색한다는 점에서 차별화 될 수 있을 것이다.

본 연구는 농촌지역의 활성화를 도모하는 측면에서 귀농인들이 안정된 농촌생활에 만족할 수 있는 주거환경 조성을 위한 전략을 모색하는 연구이다. 관련연구의 동향을 살펴보면, 농촌지역 활성화를 도모하는 측면에서 그 동안 귀농인의 안정적인 농촌 정착을 모색하는 연구가 활발하게 진행되어 왔으며, 최근 연구로는 박공주 외(2006), 이상호(2008), 마상진 외(2008), 고상환 외(2011), 오수호(2011) 등이 있다. 박공주 외(2006)는 설문조사를 통해 주거생활, 건강상태 등의 6개 요인에 대한 농촌생활 만족도를 파악하고, 이의 영향요인 변화를 분석하였다. 이상호(2008)는 로짓모형을 통해 귀농인의 지역 만족도 영향요인을 도출하고, 정착 이후의 귀농인 만족도 제고를 위한 정책적 함의를 제시하였다. 마상진 외(2008)는 귀농을 준비하는 과정에서의 장애요인을 파악하고, 이를 해소하기 위한 사회적 네트워크 개선 및 인프라 구축 등을 제안하였다. 고상환 외(2011)는 제주지역 귀농·귀촌참여자를 대상으로 설문조사를 진행함으로써 귀농·귀촌의 동기와 단계, 유형 등의 일반적인 특성과 함께 귀농·귀촌관련 교육 프로그램에 대한 만족도를 분석하였다. 오수호(2011)는 1996년 이래 진행된 국내 귀농 및 귀촌인구 이동관련 연구동향을 살펴보고, 도시민의 안정적인 농촌지향성을 유도하기 위한 연구적 시사점을 제시하였다.

귀농·귀촌의 활성화를 위한 정책적 지원방안을 모색한 연구로는 김형용(1998), 강대구(2010), 정삼철(2011), 김철규(2011), 유정규 외(2011), 채성주(2012) 등이 있다. 김형용(1998)은 전남지역 귀농자를 대상으로 정착과정에서의 문제점을 파악하고, 안정적인 농촌환경 정착을 위한 정책방안을 모색하였다. 강대구(2010)는 귀농자 집단에 대한 특성 파악을 통해, 귀농·귀촌 지원정책의 개선방안을 제시하였다. 정삼철(2011)은 농촌 활력제고를 위한 귀농·귀촌

Table 3. Return Farmer Annual trend

(단위: 가구수)

Classification	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전체	880	769	885	1,302	1,240	1,754	2,384	2,218	4,080	4,067	10,503	27,008	32,424	44,586
경기	57	18	44	19	28	57	89	126	102	69	224	7,671	9,430	11,096
강원	151	26	156	227	102	134	121	141	232	312	2,167	3,758	3,721	3,772
충북	25	43	56	141	68	172	196	142	270	272	582	3,815	4,918	5,144
충남	28	74	46	137	237	184	157	227	335	324	727	1,533	1,856	2,558
전북	127	90	145	166	73	250	467	385	883	611	1,247	2,228	2,993	4,285
전남	77	67	51	37	89	249	257	289	549	768	1,802	2,046	2,506	4,343
경북	115	218	86	334	359	378	772	485	1,118	1,112	1,755	3,095	3,496	5,517
경남	243	210	265	203	242	267	277	373	525	535	1,760	2,121	2,618	3,082
제주	56	22	31	16	7	58	48	50	40	44	115	333	472	3,875
기타	1	1	5	22	35	5	0	0	26	20	124	408	414	914

자료: 농림축산식품부 보도자료

활성화의 필요성을 강조하고, 안정적인 정착 지원을 위한 중앙 및 정부차원의 정책사업과 귀농·귀촌 활성화 방안을 제시하였다. 김철규 외(2011)는 사례조사를 통해 귀농·귀촌 전후 변화를 분석하여 성공적인 귀농·귀촌의 요인을 규명하고 귀농·귀촌과 농촌사회의 활성화를 위한 정책개발을 시도하였다. 유정규 외(2011)는 농촌지역의 활성화에 기여하는 귀촌 실태를 조사하고, 귀촌 활성화를 위한 정책대안을 제시한 바 있다. 채성주(2012)는 충북지역을 대상으로 도시민의 농촌 정주추진을 위한 전략을 모색하고, 정부 차원의 지원체계 확립 및 안정적인 정착을 지원하기 위한 일자리 창출, 유대관계 증진, 여가·문화 프로그램 활성화 등의 다양한 과제를 제시하였다.

기존 관련연구 동향을 살펴보면, 귀농·귀촌인의 주거여건을 개선하고, 농촌생활의 만족도를 제고하는 방안에 주로 초점을 두고 있다. 그러나 귀농 예비자와 귀농자와는 주거고려 요소들에 많은 차이를 보일 것이다. 본 연구는 예비자와 귀농자들간의 주거만족도를 비교하여 귀농 예비자들이 초기 안정적인 정착방안과 연계 모색한다는 점에서 기존 연구와는 차별화 될 수 있을 것이다.

3. 조사 개요

3.1 조사 대상

농촌주택의 주거만족도 관련 각종 연구문헌에서 설정하고 있는 각종 지표에 대한 조사와 분석을 통해 귀농자들에게 적용가능하다고 여겨지는 농촌주택의 주거만족도지표를 귀농 예비자와 귀농자들에게 설문조사를 실시하였다.

귀농가구는 수도권 귀농예정가구와 전라북도 귀농예정가구에 대한 조사를 통해 지역별 비교를 하였고, 귀농예정가구와 귀농가구로 나누어 임대주택 수요 및 요구사항을 분석하였다. 수도권 귀농예정가구는 수도권 귀농교육자 대상 21부, 전라북도 귀농예정가구는 완주군과 순창군 귀농예정가구를 대상으로 49부, 전라북도 귀농가구는 정읍시·고창군·무주군·장수군·부안군·진안군에 귀농한 가구를 대상으로 77부가 이루어져 총 147부의 설문문이 이루어졌다. 설문조사는 귀농예정가구는 귀농교육시 설문을 하였으며, 귀농가구는 우편 및 귀농귀촌협의회를 통해 조사를 실시하였다.

Table 4. Survey Summary

Category	Classification	frequency
귀농예정가구	수도권	21
	완주군, 순창군	49
귀농가구	정읍시, 고창군, 무주군, 장수군, 부안군, 진안군	77
계		147

3.2 조사 분석 방법

본 연구에서는 주거만족도를 구성하는 요소들의 상대적 가중치는 Saaty(1982)의 의해 고안된 AHP기법에 의해 측정하고자 한다. AHP(Analytic Hierarchy Process)는 의사결정의 목표를 달성하는데 고려해야할 평가요인과 대안들이 여러 가지가 있고 의사결정자가 한명 혹은 여러 명이 있을 경우 목표를 달성하는데 영향을 미치는 요인들을 체계적으로 계층화 한 후 평가요인들 간에 쌍대비교를 통해서 상대적 가중치를 설정하고 일관성이 결여된 응답에 대해서는 피드백을 통해 보완한 뒤 이를 바탕으로 대안들을 평가하여 최적의 대안을 찾는 다기준 의사결정모델(multi-criteria decision making model)이다.

인간은 의사결정에 있어서 고려해야할 요인들과 대안들이 여러 가지라면 정확하게 요인들과 대안들을 동시에 비교분석하는 것은 거의 불가능하다. 하지만 AHP는 평가요인들 간에 쌍대비교를 함으로써 이러한 문제점을 최소화하는 역할을 한다. 뿐만 아니라 평가요인들이 정성적인 것과 정량적인 것들이 혼합되어 있을 경우나 의사결정참여자가 다수이어서 복수의 평가요인에 대한 체계적인 평가나 의견을 수렴하기 어려운 경우에도 의사결정을 용이하게 해주는 장점이 있다.

본 연구에는 AHP 분석기법을 통해 AHP 분석과정은 농촌노인들의 주거만족도 지표 항목간 상대적 중요도를 종합적으로 판단하였으며, 1·2차 계층구조별 위계별 구분 분석하였다. 이를 통해서 공동생활주택 계획 과정에서 우선시 다루어야하는 항목 결정의 틀을 제공하고자 한다.

3.3 선행연구를 통한 주거만족도 지표

선행연구의 주거만족도 지표 설문문항 사례를 살펴보면 크게 가구 및 인구현황, 마을환경, 주민만족도, 정주실태, 입주자 만족도 등이 고려되어 주거만족도를 분석하였다.

Table 5. Residential Satisfaction configuration

Category	Classification	Contents
농촌주거환경개선에 따른 농촌주거환경실태와 주민만족도	가구 및 인구현황	주택, 부엌, 화장실, 목욕실, 난방시설
	마을환경	생활공동시설, 농업생산시설, 마을기반시설
	주민만족도	생활환경, 마을환경, 마을환경평가
농촌지역 전원주거단지 정주 실태 및 입주자 만족도 분석	정주실태분석	일반사항, 물리적환경, 인문·사회적 환경, 경제적 환경
	입주자 만족도	물리적 여건, 인문·사회적 여건, 경제적 여건

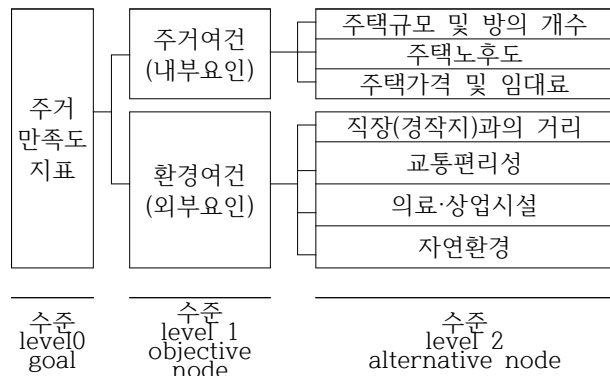
선행연구의 농촌의 삶의 질 측정 지표를 살펴보면 박대식(2007)은 ‘도시와 농촌주민의 삶의 질 지수화 방안연구’에서 7개의 영역으로 건강한 삶, 쾌적한 삶, 경제적 삶, 안전한 삶, 안정된 삶, 편리한 삶, 즐기는 삶으로 삶의 질을 측정하였으며, 유홍재(2009)는 ‘농촌정보화마을사업이 주민의 삶의 질에 미치는 영향’연구에서 7개의 영역으로 건강과 활력, 정서상태, 경제활동, 자아존중감, 사회생활, 가족관계, 가정생활로 삶의 질을 측정하였다. 문승태(2012)는 ‘귀농인의 삶의 질 인식 수준’ 연구에서 8개 영역 건강과 활력, 정서, 경제활동, 자아실현, 사회생활, 가족관계, 지역환경, 지역 및 단체 소속감으로 구분하고 총 53개 문항으로 삶의 질을 측정하였다.

Table 6. Return Farmer Quality of life index entry

Classification	Research Subject	Contents
박대식·마상진(2007)	도시와 농촌주민의 삶의 질 지수화 방안연구	• 7개 영역 - 건강한 삶, 쾌적한 삶, 경제적 삶, 안전한 삶, 안정된 삶, 편리한 삶, 즐기는 삶
유홍재·채은희(2009)	농촌정보화마을사업이 주민의 삶의 질에 미치는 영향	• 7개 영역 - 건강과 활력, 정서상태, 경제활동, 자아존중감, 사회생활, 가족관계, 가정생활
문승태·김소라(2012)	귀농인의 삶의 질 인식 수준	• 8개 영역 (총 53개 문항) - 건강과 활력, 정서, 경제활동, 자아실현, 사회생활, 가족관계, 지역환경, 지역 및 단체 소속감

선행연구를 바탕으로 본 연구에서 주거만족도는 Table 7에서 제시된 바와 같이 주거만족도를 크게 내부요인과 외부요인으로 구분하였다. 내부요인과 외부요인으로 구분된 2개 부문은 세부적으로 7개 항목으로 구성된다. 내부요인인 주거여건은 주택규모 및 방의 개수, 주택노후도, 주택가격 및 임대료로 구성되며, 외부요인인 환경여건은 직장(경작지)과의 거리, 교통편리성, 의료·상업시설, 자연환경으로 구성된다. 이러한 주거만족도의 구성 항목은 선행연구들의 주거만족도지표 분석을 바탕으로 특·장점을 비교분석하여 설정하였다.

Table 7. Evaluation Indicators of Residential satisfaction



4. 귀농인의 농촌 주거만족도 분석

4.1 주민의식조사 문항의 구성

현재 농촌거주자의 주거특성을 통하여 농촌의 주거여건을 분석하고자 하였다. 이를 통하여 주택 내·외부 시설별 만족도를 통하여 개선이 필요한 부분의 우선순위를 설정하고자 하였다.

귀농가구에 대한 문항은 주택특성 및 주거만족도, 이사 계획, 임대주택 선호도, 주거 선택시 고려사항, 가구 일반 현황으로 구성하여 예비자와 귀농자를 비교하고자 하였다.

Table 8. Return Farmer Survey items

Category	Contents
주거 일반사항 및 귀농 문제점	귀농 계기, 거주지역, 주택 유형, 귀농시 어려운 점, 귀농주택 구입시 어려운 점
임대주택 선호도	임대주택 거주 의향, 임대주택 선호 유형, 협동조합형주택 거주 의향, 부담 가능한 임대료 수준
주거 선택시 고려사항	주택여건 및 생활여건 고려사항의 중요도
가구 일반현황	가구주 직업, 월평균 소득

귀농선호지역으로는 귀농예정자의 경우 면지역 경작지 주변이 55.7%로 가장 높았으며, 읍 지역 경작지주변이 22.9%로 2순위를 차지하였다. 귀농자 역시 면지역 경작지 주변이 60.3%로 가장 높았으며, 읍 지역 경작지주변이 15.1%로 2순위를 차지하였다. 하지만 귀농자가 귀농예자에 비하여 면지역 경작지 주변을 더욱 선호하고 읍지역 경작지주변지역은 선호도가 귀농예정자보다 다소 낮은 것으로 나타났다.

Table 9. Return Farmer Favored & residence areas

Classification	귀농예정자		귀농자		Total	
	frequency	%	frequency	%	frequency	%
Total	70	100.0	73	100.0	143	100.0
읍지역 시가지	4	5.7	9	12.3	13	9.1
읍지역 경작지주변	16	22.9	11	15.1	27	18.9
면지역 시가지	9	12.9	3	4.1	12	8.4
면지역 경작지주변	39	55.7	44	60.3	83	58.0
기타	2	2.9	6	8.2	8	5.6

주택점유형태로는 귀농예정자는 응답자의 대부분인 82.9%가 자가를 선호하고 있으나, 귀농자의 주택점유형태는 자가가 49.3%로 가장 많았으나, 월세 및 전세의 비율도 38.1%로 높은 비율을 차지하였다.

이로서 귀농예정자들은 자가를 선호하고 있지만 귀농자들 현실은 월세의 비율 29.6%로 높은 것으로 나타났다. 이는 귀농자가 농촌에 정착하기 전에 중간단계로 월세를 경험하면서 연착륙 거점으로 활용하고 있는 것으로 보인다.

Table 10. Return Farmer Occupied housing forms

Classification	귀농예정자		귀농자		합 계	
	frequency	%	frequency	%	frequency	%
합계	70	100.0	71	100.0	141	100.0
자가	58	82.9	35	49.3	93	66.0
전세	8	11.4	6	8.5	14	9.9
월세	4	5.7	21	29.6	25	17.7
기타	0	0.0	9	12.7	9	6.4

귀농예정자들은 주택신축이 38.2%로 가장 선호하는 것으로 조사되었다. 귀농자들의 거주 주택종류는 주택신축의 경우 36.2%로 예정자와 큰 차이가 없으나, 기존주택에 거주하는 경우가 44.9%로 매우 높은 것으로 나타났으며, 이는 귀농예정자들은 임대주택 및 신규분양주택을 원하고 있으나 이를 충족하지 못하고 있음을 알 수 있다.

Table 11. Preferred housing types

Classification	귀농예정자		귀농자		합 계	
	frequency	%	frequency	%	frequency	%
합계	68	100.0	69	100.0	137	100.0
신규분양주택	14	20.6	4	5.8	18	13.1
기존주택	14	20.6	31	44.9	45	32.8
주택신축	26	38.2	25	36.2	51	37.2
임대주택	14	20.6	9	13.0	23	16.8

귀농예정자들이 귀농을 위해 준비하고 있는 사항으로 귀농정보습득(27.8%), 귀농교육 이수(26.2%), 귀농협의회 가입(23.0%) 등이 높은 비율을 차지하였으며, 주택 및 경작지 마련(14.3%), 농사 기술 습득(8.7%) 등이 비교적 낮은 비율을 차지하였다.

Table 12. How to prepare Return Farm

Classification	frequency	%
합 계	126	100.0
주택 및 경작지마련	18	14.3
귀농 협의회 가입	29	23.0
귀농 교육 이수	33	26.2
농사 기술 습득	11	8.7
귀농 정보 습득	35	27.8

* 귀농준비는 복수 응답을 허용함

귀농 시 어려운 점으로 귀농예정자와 귀농자 모두 주택 확보의 어려움을 가장 큰 원인으로 나타났다. 귀농예정자는 농사 기술 부족, 경작지 확보의 어려움 순으로 응답하

였으며, 귀농자는 자금 마련의 어려움, 경작지 확보의 어려움 순으로 조사되었다.

Table 13. Difficulties Return Farmer

Classification	귀농예정자		귀농자		Total	
	frequency	%	frequency	%	frequency	%
Total	173	100.0	178	100.0	351	100.0
주택 확보 어려움	40	23.1	37	20.8	77	21.9
경작지 확보 어려움	29	16.8	27	15.2	56	16.0
공공지원 부족	11	6.4	19	10.7	30	8.5
정보부족	14	8.1	26	14.6	40	11.4
가족과의 합의	11	6.4	7	3.9	18	5.1
농사기술 부족	40	23.1	21	11.8	61	17.4
자금마련의 어려움	25	14.5	30	16.9	55	15.7
기존 주민과 불화	3	1.7	11	6.2	14	4.0

* 귀농시 어려운점은 복수 응답을 허용함

귀농자들에게 주택 구입 시 어려운 점에 대해 설문한 결과, 27.6%가 주택매물에 대한 정보부족을 1순위로 응답하였으며, 26.5%가 신규 주택 부족이라고 조사되었다.

Table 14. Buying a home difficulties

Classification	frequency	%
Total	98	100.0
신규 주택 부족	26	26.5
주택가격	19	19.4
주택과 경작지 거리	6	6.1
주택 매물정보 부족	27	27.6
편의시설 거리	9	9.2
기 타	11	11.2

4.2 귀농예비자와 귀농가구의 주거만족도 비교

내부요인과 외부요인으로 구분하여 조사된 주거만족도를 귀농예비자와 귀농가구로 비교해 보면 귀농예비자의 경우 내부요인인 주택여건은 0.284로 나타났으며, 외부요인인 환경요인은 0.716으로 나타났다. 하지만 귀농가구의 경우 내부요인인 주택여건은 0.425로 나타났으며, 외부요인인 환경여건은 0.575으로 나타났다.

귀농예비자가 귀농가구 모두 내부요인인 환경여건을 더욱 중요하게 여기는 것으로 나타났으나 귀농가구보다 귀농예비자가 더욱 외부요인인 환경요인을 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 이는 귀농하기 전에는 내부의 주택여건보다 외부의 환경여건을 더욱 중요하게 여겼지만 거주하면서 내부요인인 주택여건에 대해서도 중요도가 높아진 것으로 판단할 수 있을 것이다.

Table 15. Evaluation Indicators of Residential satisfaction objective(level 1)

Variables	중요도	
	귀농예정	귀농가구
주택여건 (내부요인)	0.284	0.425
환경여건 (외부요인)	0.716	0.575

세부적인 주거만족도 지표를 살펴보면 귀농예비자의 경우 내부요인인 주거여건 중 주택규모 및 방의 개수는 0.091, 주택 노후도는 0.106, 주택가격 및 임대료는 0.086로 나타났으며, 외부요인인 환경여건 중 직장(경작지)과의 거리는 0.243, 교통편리성은 0.181, 의료·상업시설은 0.147, 자연환경은 0.145로 나타났다.

이와 비교해서 귀농가구의 경우 내부요인인 주거여건 중 주택규모 및 방의 개수는 0.117, 주택 노후도는 0.164, 주택가격 및 임대료는 0.144로 나타났으며, 외부요인인 환경여건 중 직장(경작지)과의 거리는 0.193, 교통편리성은 0.139, 의료·상업시설은 0.106, 자연환경은 0.138로 나타났다.

이로서 귀농예비자는 귀농가구보다 주택규모 및 방의 개수, 주택노후도, 주택가격 및 임대료의 중요도가 낮게 나타났다. 하지만, 직장(경작지)과의 거리, 교통편리성, 의료상업시설, 자연환경은 귀농가구보다 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 또한, 귀농예정가구와 귀농가구는 직장(경작지)과의 거리를 가장 중요한 요소로 생각하고 있는 것으로 나타났다.

Table 16. Evaluation Indicators of Residential satisfaction alternative(level 2)

Variables		중요도	
		귀농예정	귀농가구
주택여건 (내부요인)	주택규모 및 방의 개수	0.091	0.117
	주택노후도	0.106	0.164
	주택가격 및 임대료	0.086	0.144
환경여건 (외부요인)	직장(경작지)과의 거리	0.243	0.193
	교통 편리성	0.181	0.139
	의료·상업시설	0.147	0.106
	자연환경	0.145	0.138

5. 결론

농촌의 정주여건이 악화와 도시화가 맞물리면서 농촌의 인구가 감소하였다. 하지만 인구의 고령화와 은퇴자의 증가로 인하여 조금씩 귀농인구가 증가하고 있는 상황이다. 이러한 상황에서 귀농자들이 안정적으로 농촌에서 오랫동안 거주할 수 있는 여건을 마련해 주는 것이 매우 중요한

상황이다.

따라서 본 연구에서는 농촌으로 돌아오는 귀농자를 위한 효율적인 정주여건을 마련해 주기 위한 방안을 모색하기 위하여 귀농예비자와 귀농가구를 비교분석을 통하여 문제점을 분석하고 효율적인 공급방안을 마련해 보고자 하였다.

귀농예비자와 귀농가구의 주거만족도 비교분석 결과 귀농예비자가 귀농가구 모두 내부요인인 환경여건을 더욱 중요하게 여기는 것으로 나타났으나 귀농가구보다 귀농예비자가 더욱 외부요인인 환경요인을 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 이는 귀농이후 거주하면서 내부요인인 주택여건에 대해서도 중요도 여기는 것으로 나타났다. 또한 귀농예정가구와 귀농가구는 직장(경작지)과의 거리를 가장 중요한 요소로 생각하고 있는 것으로 나타났지만, 경작지와와의 거리의 중요도는 귀농예정자보다 귀농가구가 다소 낮게 나타나서 귀농전에는 경작지와와의 거리가 가장 중요하게 고려하지만 귀농이후에는 그 중요도가 다소 낮아진 것으로 판단할 수 있을 것이다.

농촌의 주거환경개선 문제는 농촌의 어메니티 보전과 향후 농촌의 발전방향을 모색하기 위해 관련연구가 지속되어 농촌의 주거 불편요소를 효과적으로 개선하고 정비해야 한다. 농촌 귀농자들의 주거만족도를 높임과 동시에 지속성있고 안정적인 농촌 주거환경이 조성되도록 하는 다양하고 실효성 높은 정책이 마련되어야 할 것이다. 이를 위해서는 지속적인 귀농자들에 대한 모니터링과 역귀농자들이 다시 도시로 돌아간 원인 분석을 통하여 더욱 심도 깊은 지원방안 연구가 필요하다.

본 귀농자와 예비자의 정주여건 인식 비교 연구의 한계점으로는 매우 다양한 농촌주택의 주거여건을 단순화시켜 분석했다는 점과 귀농자가 귀농이전과 이후의 동태적 변화에 대한 분석이 이루어지지 못했다는 한계점을 가지고 있다. 추후 농촌 주거만족도 변화에 따른 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것으로 사료된다.

참고문헌

1. Chang-Woo, Lee, Nam-Seok, Ji, 2013. A Study on the Utilization of Empty House for Rural Activation in Korea, Journal of Korean Society of Rural Planning, 19(3):169-182.
2. Hong, Hyung-Ock, Jee, Eun-Young, 2004. Comparison of the Opinion about Senior Congregate Housing -with Special Focus to the Areas of Seoul Metropolitan Area, Busna, Gwangaju, and Daejun, Journal of the Korean Housing Association. 15(1): 163-174.
3. Inkeles, A. (1993). Industrialization, modernization and the quality of life. International Journal of Comparative Sociology, 34, 1-23.
4. Nam-Seok, Ji, Byung-Ho, Lim, 2013, Analysis of the Comparison and the Correlation of Residential Satisfactions

- by Rental Housing Types, Journal of Korea Planners Association, 48(4): 33-51.
5. Nam-Seok, Ji, Chang-Woo, Lee, 2013. Relation Analysis between the Settlement Condition and Life Satisfaction for Rural Residents. Journal of Korean Society of Rural Planning, 19(4): 55-71.
 6. Seong-Keun, Lee, Sy-Hee, Jung, 2008, A Study of Impact of Residential Satisfaction in National Rental Housing Complexes in Daegu Metropolitan City, The Korean Journal of Regional Innovation, 3(2): 13-36.
 7. Soon-Mi, Park, 2010, A Comparative Study of the Factors Influencing Life Satisfaction Urban and Rural Elderly, Journal of Welfare for the Aged. 47:137-160.
 8. Yoo, Byung-Sun, Hong, Hyung-Ock, 2005, Analysis on the Context of Senior Congregate Housing in the U.K., U.S.A., and Japan-with Perspective of Franklin's Social Constructionism, Journal of Korean Home Management Association, 23(5): 27-38
 9. Yoo, Chang-Geun, Byun, Kyeong-Hwa, Cho, Seong-Jin, 2014, Defining a Village-Focused Green Index and Evaluating Value Structures using AHP- Focused on Rural Area, Journal of the Korean Architect, 16(2): 41-48
 10. Yoon-Ji, Choi, Jeong-Im, Hwang, 2010. Rural Residents Satisfaction of Living Environment and Social Service, Korean journal of agricultural extension. 17(4): 685-216.
 11. Young Jae, Cho, Eun Jung, Cho, 2012. A Study on the Settlement Environment and Life Satisfaction of Sub-Urban Residential Complex, Journal of Korean Society of Rural Planning, 18(2): 13-26.
 12. <http://kostat.go.kr>
 13. 박공주·윤순덕·강경하(2006). 은퇴 후 귀농인의 농촌생활만족도에 영향을 미치는 요인. 농촌계획, 12(4), 63-76.
 14. 박대식·마상진(2007). 도시와 농촌주민의 삶의 질 지수화 방안연구. 농촌경제, 30(4), 31-55.
 15. 유홍재·채은희(2009). 농촌정보화마을사업이 주민의 삶의 질에 미치는 영향. 농촌경제, 32(3), 85-106.
 16. 이상호(2008). 경북지역 귀농인의 지역 및 지역주민과의 만족도 분석. 농업경영·정책연구, 35(3), 351-565.

접 수 일 자 : 2016. 04. 10

심사완료일자 : 2016. 05. 22

게재확정일자 : 2016. 05. 23