

## IPA기법을 활용한 전원마을 사업 만족도 평가 분석

### An Empirical Satisfaction Evaluation of Rural Village Development Project through Importance and Performance Analysis

최효승\*, 안형순\*\*

동신대학교 디지털콘텐츠학과\*, 동신대학교 도시계획학과\*\*

Hyo-Seung Choi(design@dsu.ac.kr)\*, Hyung-Soon An(hsan99@dsu.ac.kr)\*\*

#### 요약

본 연구는 도시민들의 귀농귀촌을 유도하고 농촌 정주환경 개선을 위해 시행되고 있는 전원마을 사업의 성과를 분석하고 이를 통해 정책적 시사점을 제시하고자 하였다. 이를 위하여 전원마을 거주자들을 대상으로 12개 항목을 통해 이주 전 중요하게 생각한 것과 이주 후 만족하고 있는 것을 조사하고 'IPA 분석(Importance-Performance Analysis)' 을 통해 향후 전원마을 조성사업의 추진전략을 제시하였다.

이주 전 중요도와 이주 후 만족도가 높은 항목은 '자연환경 및 경관'인 것으로 분석되었다. 반면 이주 전 중요하다고 생각했지만 이주 후 만족도가 낮은 항목은 '대중교통 및 자가용 접근성'과 '도로 및 주차시설'인 것으로 분석되었다. 따라서 향후 전원마을 입지를 결정할 때 자연환경 및 경관과 함께 접근성 측면까지 고려하여 입지가 결정될 필요가 있다. 본 연구는 거주자의 인식에 기반하였다는 것과 설문조사 지역이 한정되어 있다는 한계가 있음에도 불구하고 향후 전원마을 입지선정 및 토지이용계획 수립에 중요한 정책적 함의를 제공하였다.

■ 중심어 : | 전원마을 | 전원마을 사업 | 중요도-수행도 분석 | 자연환경 및 경관 | 접근성 |

#### Abstract

The following research was conducted to encourage residents in urban areas to move to rural areas, and to improve the residential environments in those rural areas. Current policies for rural village development Project were analyzed, and policy implications were proposed. Residents in rural villages participated in a 12-question survey that asked their priorities prior to moving to the area, and factors contributing to resident satisfaction. Importance and Performance Analysis (IPA) was performed to present potential development strategies in the construction business.

As a result, 'natural environment and landscapes' had the highest priority and satisfaction, whereas 'lack of public transportation and accessibility' and 'road conditions and parking facilities' had high priorities but low satisfaction levels. Thus, it is important to take nature and environment, as well as accessibility into consideration when moving to rural villages. Although this research was based on residents' bias, and the sample area was limited, these conclusions still offer important policy agreement provide of future rural villages location selection and establishment of land use planning.

■ keyword : | Rural Village | Rural Village Development Project | Importance and Performance Analysis | Natural Environment and Landscapes | Accessibility |

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

농림축산식품부와 통계청이 발표한 2016년 귀농귀촌인 통계발표에 의하면 2016년 도시민 496,048명이 농촌으로 이주한 것으로 나타났다. 이 중 귀농인구는 20,559명 그리고 귀촌인구는 475,489명인 것으로 조사되었다. 귀농가구를 기준으로 시도별로 살펴보면 경북이 2,323가구(18.0%)로 가장 많고 전남(1,923가구), 경남(1,631가구)순으로 나타났다[1]. 최근 귀농귀촌인구가 증가하는 이유는 저성장 기조에 따른 고용 불안정과 청장년층의 취업난, 도시경제 침체로 인한 도시자영업의 몰락, 베이비붐세대(1955~1963년생)의 은퇴, 도시생활에서 벗어나 여유롭고 전원적인 삶을 추구하는 도시민의 증가 등인 것으로 파악된다.

중앙정부는 귀농귀촌 인구의 체계적이고 계획적인 인구유입과 농촌지역의 정주환경 개선을 위하여 1991년 문화마을 조성사업을 도입한 이래 총 199개소의 문화마을을 조성하였다. 이는 농어촌의 낙후된 주택, 도로, 상하수도 등 기반시설을 개선하고 젊은 농업후계인력을 정착시키기 위함이었다.

관주도로 이루어진 문화마을 조성사업이 부진하고 도시인구의 유입에 한계가 발생하면서, 2004년부터 민간주도형과 공공기관주도형으로 추진하는 전원마을 조성사업을 도입하여 현재까지 농촌지역에 전원마을을 조성하고 있다. 한편, 젊은 도시민의 귀농귀촌 유도 및 맞춤형 영농지원과 생활기반을 갖춘 집단화된 농촌마을을 조성하기 위하여 2009년부터 농어촌뉴타운조성사업을 도입하여 시행하고 있다.

본 연구는 도시민들의 귀농귀촌을 유도하고 농촌 정주환경 개선을 위해 현재 시행되고 있는 전원마을 사업의 만족도를 분석하고자 한다. 이를 위하여 전원마을 거주자들을 대상으로 거주자들이 이주 전에 가지고 있던 중요하게 생각했던 점과 이주 후에 이에 대해 어느 정도 만족하는지를 파악하고 이를 통해 향후 전원마을 조성의 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 전원마을 거주자들을 대상으로 전원마을로의 이주 전후 중요도와 만족도를 조사하고 이를 통해 향후 전원마을 조성사업의 나아갈 방향을 제시하고자 한다. 이를 위해 현재 중앙정부에서 전원마을을 조성하기 위해 활용하고 있는 대표적인 사업인 전원마을 조성사업과 농어촌뉴타운 조성사업을 연구범위로 설정한다.

조사대상지는 현재 귀농귀촌인구가 집중하고 있는 전남지역으로 한정하되, 전원마을 조성사업은 전라남도에서 가장 많은 전원마을 조성사업지구가 분포하고 있는 나주시내 6개 전원마을 조성사업지구를 대상으로 하고, 농어촌뉴타운 조성사업지구는 2개 지구가 분포하고 있는 전라남도 장성지역으로 대상지역을 선정하여 해당 지역 거주자를 대상으로 입주전 중요도와 입주후 만족도를 조사한다. 조사시기는 2017년 9월부터 10월 사이에 실시하였다.

연구방법으로는 선행연구 등을 통해 거주민의 주거 환경에 중요한 영향을 미치는 속성을 도출한다. 그리고 도출된 속성에 대해 “이사하기 전 중요하다고 생각하는 정도”와 “이사한 이후 만족정도”를 리커트 5점 척도를 이용하여 설문조사한다. 마지막으로 중요도와 만족도의 차이를 분석하는데 널리 사용되고 있는 IPA분석(Importance and Performance Analysis)방법을 통해 거주민들의 이주전후 중요도와 만족도 차이를 분석하고 이를 통해 결론을 도출한다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 우리나라 전원마을 도입과 전개

전원마을에 대한 정의는 학술적으로 정의되지 않고 있지만, 농림수산식품부에서 시행하는 “전원마을 조성사업”은 농촌에 쾌적한 주거공간을 조성하여 도시민 유입을 촉진하고 이를 통해 농촌활력 및 공동체 활성화를 제고하기 위하여 추진하는 사업이라고 정의하고 있다.

1) 본 연구에서 언급하는 전원마을 사업은 농림축산식품부에서 추진하는 전원마을 조성사업과 농어촌뉴타운 사업을 포괄하는 의미이다.

또한, 전원마을 조성사업을 통해 도시민의 다양한 경험과 노하우를 농촌지역에 적용함으로써 농촌지역 활성화를 도모하고 지역주민간 공동체를 형성하고자 하는 사업이다라고 정의하고 있다. 따라서 이를 토대로 전원마을이란 “도시 이외의 지역에 농업을 기반으로 도시민이 이주하여 전원적 주택이 집단적으로 모여 있는 일단의 단지”라고 정의할 수 있다.

### 1.1 고소득자의 세컨드하우스로서 전원주택 개발

1980년대 교통수단의 발달과 정보통신기술의 발달로 인한 접근성의 향상, 전원적 삶에 대한 일부 부유층의 수요가 증대됨에 따라 서울 주변 경기도를 중심으로 전원적이고 친환경적인 삶을 추구하기 위한 별장형태의 전원주택이 조성되기 시작하였다.

1990년대 들어서 도시의 개발한계, 잠재적 부동산 투자가치 전망과 기대로 전원주택에 대한 수요와 공급이 급속히 확산되었고, 준농림지역에 대한 개발 규제완화와 개발제한구역 해제에 대한 기대심리 등으로 건설자본이 전원주택시장에 참여하여 단지형태의 전원주택 공급이 가속화되었다. 특히 IMF 이후 아파트 미분양 증가로 주택상품의 차별화가 시도되었고 도심내 지가 상승 기대의 위축과 교외지역 택지가격의 상승에 대한 기대 증가로 전원주택에 대한 수요가 증대되었다[2].

### 1.2 농어촌지역 인구유치를 위한 정책수단으로 활용

산업화, 공업화로 인한 도시인구의 증가 및 농촌인구 감소를 해결하기 위하여 우리나라는 도시인구의 농촌 유입을 위한 다양한 정책과 전략을 수립하여 추진하게 되었다. 대표적인 수단으로는 1991년부터 시행한 문화마을 조성사업으로 농어촌지역의 인구감소와 농촌의 활력증진을 위하여 도시민을 농촌지역으로 유치하기 위하여 정주공간을 마련해주는 정책이었다.

문화마을 조성사업은 신규조성형, 기존마을 정비형, 혼합형의 3가지 유형으로 추진되었으며 초기에는 신규 조성형 위주로 추진되었다. 1991년 시범사업으로 공주 계룡문화마을과 횡성 우천문화마을 등 2개 지구를 선정하여 추진한 이래 총 199개 지구를 조성하였다. 문화마을 조성사업은 농어민과 도시민의 혼합주거공간 조

성을 목표로 하였으나 도시민을 위한 지원이라는 비판이 일자 지역농어민에게 우선 분양권을 주는 쪽으로 바뀌었다. 결국, 문화마을 조성사업은 도시민 유치에는 한계가 발생하였고 기존 농어민의 주거환경개선에 긍정적인 효과가 나타나게 되었다.<sup>2)</sup>

2004년부터 문화마을 조성사업을 전원마을 조성사업으로 변경하여 보다 적극적인 도시민 유치정책을 추진하게 되었다. 기존 문화마을 조성사업이 도시민의 유치에 한계가 있다는 측면에서 정책목표를 도시민의 농촌이주 수요와 농촌의 도시인구 유입수요를 연결함으로써 적정한 인구유치와 지역활성화를 추진하려는 취지에서 도시민을 위한 농어촌 정주공간을 조성할 목적으로 추진하였다[3].

문화마을 조성사업이나 전원마을 조성사업의 가장 큰 문제점이라 할 수 있는 소규모 농촌 정주공간 개발의 한계와 지역균형발전, 전업농 육성, 농촌관광 활성화 등을 위하여 2009년 농어촌뉴타운 조성사업을 시작하였다. 이로써 현재 전원마을을 조성하기 위한 대표적인 정부사업은 전원마을 조성사업과 농어촌뉴타운 조성사업이라 할 수 있다.

## 2. 전원마을 관련 선행연구 고찰

김병윤(2011)은 전원주택 거주자를 대상으로 주거만족도를 종속변수로, 내부환경, 입지환경, 커뮤니티 환경, 경제적 환경 등을 독립변수로 해서 주거만족도를 분석하였다. 통계적으로 유의한 결과는 내부환경과 경제적 환경이 나왔고 입지환경과 커뮤니티 환경은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 조사되었다. 이를 토대로 볼 때 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 주택내부의 구조와 경제적 수준이 가장 중요한 요인으로 작용함을 알 수 있다[4].

백영주(2013)는 영동군 백화마을 거주민을 대상으로

2) 박윤호 외(2008)의 연구에 의하면, 문화마을 입주자들의 종전 거주지를 살펴보면, 동일 면지역에서 이주한 사람이 전체의 63%를 차지하며, 동일 군지역에서 이주한 사람인 13.2%, 기타 지역에서 이주한 사람이 23.7%인 것으로 나타났다. 또 이들의 직업은 농민이 전체의 51.1%로 가장 많고, 회사원 14.3%, 상업 13.4%, 기타 24.1%로 나타났다. 이를 토대로 볼 때 도시민들을 농촌으로 이주시키기 위한 정주공간 제공보다는 해당 지역내 농업종사자의 주거환경 개선으로서의 의미가 높았던 것으로 판단된다.

설문조사 및 인터뷰를 통해 거주자 의식조사 및 이를 통한 개선방안을 제시하였다. 전원주택에 계속 거주하는 이유는 “자연환경이 좋아서”와 “이웃과 정이 들어서”라는 의견이 많았다. 특히 전원주택 이주 후 단지 주민들과의 공동체적인 삶에 대해서는 만족하다는 응답이 높은 것으로 조사되었다. 불만사항에 대해서는 침수 및 붕괴, 정원 및 텃밭 관리, 의료시설, 생활편익시설 및 기반시설 문제 등인 것으로 조사되었다[5].

전원희(2017)는 진주 삼봉마을을 대상으로 전원주택에 거주하기 전에 가지고 있었던 거주요구가 무엇인지를 파악하고, 이주후에 거주요구가 어느정도 반영되었는지를 입지조건, 외부공간, 내부공간, 구조 및 마감재료 등을 기준으로 조사분석하였다. 조사결과 전원주택 단지내 치안시설과 공용시설(운동시설 및 분리수거시설 등) 부족, 주차면적의 협소, 높은 층수 등에 대해 부정적인 의견이 있었다. 향후 소규모 단지형 전원주택 개발에 있어서 공용시설 및 경비시설 등의 확충이 이루어져야 하며, 다양한 건축구조와 외피마감재를 선택하여 주택의 개성을 표현할 수 있는 입면을 구성해야 한다고 주장하였다[6].

박현철(2011)은 신대전원마을을 대상으로 기존 전원마을 조성사업의 한계점을 도출하였다. 주된 내용은 획일적인 단지계획으로 인한 환경악화 문제, 소규모 및 난개발 현상, 공용공간 및 기반시설 부족, 기존 주민들과의 주민공동체 형성 미비 등의 한계점을 지적하였다. 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 민간부문이 자유롭게 사업을 추진할 수 있도록 사업추진 주체의 다양화, 주택의 조기 건축을 위한 의무이행 조항 마련, 지자체의 역할 강화 등의 개선방안을 제시하였다[2].

오병태(2012)는 전라남도내 문화마을, 전원마을, 농어촌뉴타운지역에 거주하는 거주민에 대해 설문조사를 통해 다음의 개선방안을 도출하였다. 첫째, 지원 한도액을 각 가구별로 지원해주는 제도<sup>3)</sup>로 인해 무리하게 밀도를 높게 개발하는 단지개발이 이루어지지 않도록 조정하는 방안을 제시하였고, 둘째, 경사도 등의 자연지형을 고려하여 입지가 결정되어야 하며, 셋째, 녹지공간

등 공공시설 확보를 위하여 녹지공간 최소비율 제시, 넷째, 지구단위계획수법 등을 적용하여 관리하는 방안 등을 제안하였다[7].

최윤종(2013)은 134개 전원마을 조성사업지구를 사업유형, 면적, 조성가구, 기반시설, 토지공급, 주택공급 측면에서 비교분석하고 전원마을 조성사업의 미비점과 시사점을 제공하였다. 우선 2004년 사업시행 후 2013년까지 목표대비 1.3%만이 마을 조성이 완료됨에 따라 사업추진이 원활하게 이루어지지 못한 점을 지적했다. 향후 시사점으로 입주자의 참여의식 유도를 통한 갈등 해소, 마을별 테마 도출, 입주민의 일자리 및 소득원 창출, 편의시설 확충, 사업기간 단축을 위한 방안 등을 제시하였다[8].

정일중(2014)은 전라남도내 전원마을 조성사업이 이루어진 7개지구를 대상으로 현황 실태와 문제점을 도출하고 개선방안을 제시하였다. 특히 전원마을 조성사업의 공공적 성격을 확보하기 위해서는 전원마을 조성사업을 주거형지구단위계획으로 관리하거나, 기반시설 등은 도시·군 관리계획으로 결정하는 방안을 제시하였다[9].

이상의 연구동향을 볼 때, 기존 연구 대부분이 전원마을로의 이주 후 만족도를 평가하거나, 이주 전과 이주 후 비교를 하더라도 동일한 측정변수로의 분석이 이루어지지 못함에 따라 이주전과 이주후의 변화를 반영하지 못하는 한계가 있었다. 따라서 연구주제와 부합되는 동일한 측정변수를 통해 이주전 기대감과 이주후 만족도를 평가하여 거주민 입장에서의 사업효과를 파악하고 이를 통해 다양한 정책적 특성을 제시할 필요성이 제기되고 있다.

### III. 분석의 틀 설정

#### 1. 사례대상지 개요

우리나라에서 전원마을을 조성하기 위하여 시행되고 있는 대표적인 사업인 전원마을 조성사업과 농어촌뉴타운 조성사업의 성과를 파악하고 향후 개선방안을 제시하고자 본 연구에서는 나주시에서 2017년 5월까지

3) 현재 보조금 지급은 5·19세대는 세대당 30백만원, 20·50세대는 세대당 40백만원, 50세대 초과시에는 세대당 35백만원을 지원하되 총액 36억원 이내에서 지원하는 것으로 규정하고 있다.

표 1. 사례대상지 개요

구 분	전원마을 조성사업						농어촌뉴타운 조성사업	
	교원지구	금안지구*	금천지구**	서산지구	만봉지구	신광지구	유평지구	황룡행복마을
위치	나주시 남평읍 교원리	나주시 노안면 금안리	나주시 금천면 석전리	나주시 다시면 신광리	나주시 봉황면 만봉리	나주시 다시면 신광리	장성군 삼서면 유평리	장성군 황룡면 장산리
사업기간	2012~13	2010~14	2010~14	2012~13	2008~ 11	2007~ 10	2009~2011	2007~2013
면적(㎡)	30,783.4	32,155.1	79,630	41,511.9	83,573	20,103	177,000	125,945
계획가구수	34호	33호	76호	41호	49호	30호	200호	116호
비고	입주자주도형	입주자주도형	공공주도형	입주자주도형	입주자주도형	입주자주도형	공공주도형	공공주도형

추진하고 있는 총 6개 전원마을 조성사업지구와 장성군에서 추진하고 있는 2개 농어촌뉴타운 조성사업지구를 대상지역으로 선정하였다.

6개 전원마을 조성사업지구 대부분은 입주자 주도형으로 추진되었지만, 금천지구만이 공공주도형으로 사업이 추진되었다. 6개 사업지구 계획세대수는 총 263세대이며 2017년 5월 현재 176세대가 입주하여 입주율은 약 70% 정도이다. 농어촌뉴타운 조성사업지구는 공공주도형으로 추진되었으며, 계획세대수는 총 316세대이며 2017년 5월 현재 230세대가 입주하여 입주율은 약 73%이다.

## 2. 분석의 틀 설정

IPA분석(Importance and Performance Analysis)은

Martilla와 James(1977)에 의해 처음으로 시작된 분석 방법으로 수행도(Performance)를 대신하여 만족도(Satisfaction)의 개념을 적용하여 활용하기도 한다[10].

마케팅 분야에서 특정 회사의 제품에 대하여 고객의 만족도를 파악하기 위하여 폭넓게 활용되었으며, 정책학, 행정학 분야에서 제도 및 정책에 대한 만족도를 측정하기 위하여 널리 활용되고 있다[11].

IPA분석은 일반적으로 평균값을 통하여 4사분면의 매트릭스를 이용하여 분석하는 기법이다. IPA분석기법은 분석의 간편성, 적용의 용이성, 저비용 등의 여러 장점이 있으며, 그 중에서도 가장 큰 유용성은 실무자의 입장에서 경쟁환경 속에서 자신의 주력 상품과 서비스의 중요성 정도와 성취도 정도를 파악할 수 있기 때문에 가장 우선적으로 개선해야 할 전략적 항목을 도출

표 2. 변수의 조작적 정의

구 분	조작적 정의		연구자
입지 환경	자연환경 및 경관	자연환경 및 자연경관에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	김병윤(2011), 이재신(2014), 김부성(2014), 안치환(2014), 황영규(2014), 이광균(2015)
	대중교통 및 자가용 접근성	대중교통 및 자가용 접근성에 대한 중요도 및 만족도 정도	
	도심으로의 접근성	나주도심, 혁신도시, 장성군, 광주광역시 등 주변 도심지역으로의 접근성에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	
단지 환경	단지규모 및 대지규모	단지 전체 규모(세대수 포함)와 건축을 위한 대지면적의 적정성에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	김영수(2007), 이재신(2014), 안치환(2014), 이광균(2015)
	도로 및 주차시설	단지내 도로(도로망 체계, 노면상태 등) 및 주차시설(주차면수, 위치 등)에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	
	치안 및 방법	단지내 치안 및 방법을 위한 CCTV 설치 등에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	
근린 환경	이웃주민과의 관계	이웃주민들과의 친밀감과 공동체 의식에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	김영수(2007), 김병윤(2011), 황병용(2013), 안치환(2014), 이광균(2015)
	단지내 공원녹지 등 휴식시설	단지내 공원 및 녹지시설에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	
	단지내 공동이용시설	단지내 공동이용시설(마을회관 등 커뮤니티시설 등)에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	
경제 환경	대지 분양가격 적정성	대지분양 당시 부지가격의 적정성에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	김영수(2007), 김병윤(2011), 황병용(2013), 김부성(2014), 안치환(2014), 이광균(2015)
	유지관리비 적정성	거주후 각 세대가 지불하는 유지관리비에 대한 거주민의 중요도 및 만족도 정도	
	금융 및 세제지원	건축전후 중앙정부 및 지방정부로부터의 금융 및 세제지원에 대한 거주민의 만족 정도	

할 수 있다[12].



그림 1. IPA분석 개념도

### 3. 측정 자료와 분석 도구

본 연구의 분석을 위한 측정자료는 선행연구를 토대로 거주자의 중요도와 만족도에 영향을 미치는 요인을 선정 ([표 2] 참조)하고 이를 토대로 설문지를 구성하였다.

설문지는 인구통계학적 특성과 함께 입지환경, 단지 환경, 근린환경, 경제환경 속성<sup>4</sup>에 관한 중요도와 만족도를 자기기입식 질문지에 응답할 수 있도록 하였다. 각각의 환경속성에는 영역별 3문항으로 구성하여 총 12개 문항으로 설문을 구성하였으며 리커트 5점 척도를 사용하여 측정하였다. 설문지는 총 130부를 회수<sup>5</sup>하였다.

## IV. 분석결과

### 1. 응답자의 인구통계학적 특성

설문조사에 응답한 전원마을 거주자의 인구통계학적 특성은 다음의 [표 3]과 같다. 성별은 남성(48.5%)과 여성(51.5%)이 비슷하게 분포하고 있다. 연령별로는 41세 이상이 전체의 85.3%를 차지하는 것으로 조사되었으며 이는 전원마을의 입주자들의 연령분포가 비교적 중장년층으로 구성되어 있음을 의미한다. 평균소득은 500만원 이상이 전체의 33.1%를 차지하며, 200-300만원 이하가 전체의 23.8%를 차지하고 있다.

전술한 바와 같이 본 연구는 전원마을 조성사업지구

4) 본 연구에서 단지환경은 주로 단지의 물리적 환경을 나타내는 지표로 구성되었으며, 근린환경은 주민간 공동체나 커뮤니티 형성 등을 나타내는 지표로 구성되었다.

5) 마을별 설문조사 구성은 교원마을 11부, 금안마을 14부, 금천마을 13부, 서산마을 13부, 만봉마을 12부, 신광마을 7부, 유평마을 31부, 향동행복마을 29부 등으로 구성되어 있다.

와 농어촌뉴타운 조성사업지구를 연구대상지로 선정하였으며 현재 거주지역 기준 전원마을 조성사업지구 거주자가 53.8%, 농어촌뉴타운 조성사업지구 거주자가 46.2%로 비슷한 분포를 보이고 있다. 이전 거주지역에 대해서는 현재 거주지와 동일한 지자체에 거주하였던 거주자는 33.1%에 불과한 반면, 타 지자체에서 현 거주지로 이주하였다는 응답자는 66.9%를 차지함에 따라 전원마을 거주자 중 타 지역에서 이주한 이주자가 높은 비중을 차지하고 있음을 알 수 있다.

표 3. 응답자의 인구통계학적 특성

구 분		빈도수(명)	비율(%)
전 체		130	100.0
성별	남성	63	48.5
	여성	67	51.5
연령	30세 이하	4	3.1
	31-40세 이하	15	11.6
	41-50세 이하	33	25.3
	51-60세 이하	43	33.1
	61세 이상	35	26.9
월평균소득	200만원 이하	14	10.8
	200-300만원 이하	31	23.8
	300-400만원 이하	25	19.2
	400-500만원 이하	17	13.1
	500만원 이상	43	33.1
현 거주지	전원마을조성사업지구	70	53.8
	농어촌뉴타운조성사업지구	60	46.2
전 거주지	동일한 지자체	43	33.1
	타 지자체	87	66.9

### 2. 중요도와 만족도의 평균 분석

#### 2.1 전체 응답자의 중요도와 만족도 비교 분석

전원마을로 이주한 거주자를 대상으로 이주 전 중요하다고 생각했던 속성에 대해 조사한 결과, 평균값 이상으로 조사된 속성은 “자연환경 및 경관”, “도로 및 주차시설”, “치안 및 방법”, “대중교통 및 자가용 접근성”, “도심으로의 접근성” 등으로 나타났다.

“자연환경 및 경관”은 전원마을로 이주를 결정한 입주주민들이 쾌적한 자연환경을 선호한 결과로서 당연한 결과라고 판단되며, “도로 및 주차시설”은 도시에서 겪는 가장 큰 주거환경 불만요소로써 전원마을에서는 이러한 불만요소가 근본적으로 나타나지 않기를 바라는 기대감이 반영된 결과라고 판단된다. “치안 및 방법”과 “접근성”은 도시에 비해 농촌지역이 갖는 한계가 반영

된 환경요소로서, 이주전 입주민들의 불안요인이 반영된 결과라고 판단된다.

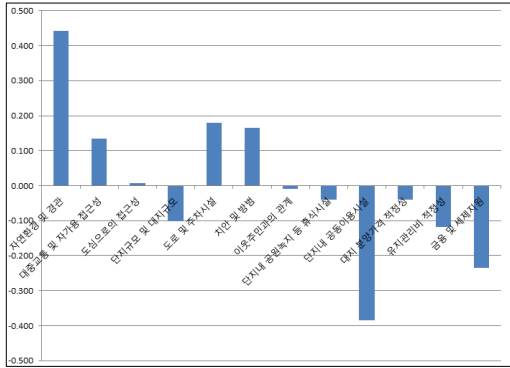


그림 2. 조사항목별 이주전 중요도

이주 후에 불만족한 속성이 무엇인가를 조사한 결과, 만족도 평균값 이하에 해당하는 속성은 “단지내 공동이용시설(커뮤니티시설)”, “대중교통 및 자가용 접근성”, “단지내 공원녹지 등 휴식시설”, “도심으로의 접근성”, “대지 분양가격 적정성”, “유지관리비 적정성” 순으로 불만족하다고 응답하였다.

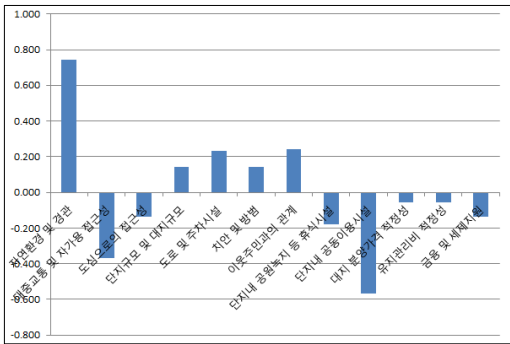


그림 3. 조사항목별 이주후 만족도

기존 농촌지역에 개발된 전원마을은 단지규모가 소규모로써 마을회관 등의 공동이용시설이나 단지내 휴식시설 등의 기반시설을 갖추지 못함에 따라 입주민들의 불만이 높은 것이라고 판단된다. 접근성에 대해 불만족이 높은 이유는 도심과의 거리가 원거리지역에 전원마을이 개발되는 이유와 함께 농어촌버스나 택시 등의 대중교통수단이 원활하게 공급되지 못함에 따라 나

타난 결과이다. 대지 분양가격과 유지관리비의 적정성에 대해서는 농촌지역임에도 불구하고 m<sup>2</sup>당 대지 분양가격이 22~45만원 정도이며, 공동주택에 비해 단독주택에 많은 유지관리비가 소요되는 현상 등이 반영된 결과라고 판단된다.

2.2 사업유형별 중요도와 만족도 비교 분석

농어촌뉴타운사업지구에 거주하는 거주민이 가장 중요하게 판단하는 속성은 “자연환경과 경관”, “대중교통 및 자가용 접근성”이라고 응답한 반면, 가장 만족도가 낮은 속성은 “도심으로의 접근성”, “대중교통 및 자가용 접근성”이라고 응답하였다. 전원마을조성사업지구에 거주하는 거주민이 가장 중요하게 판단하는 속성은 “자연환경과 경관”, “도로 및 주차시설”이라고 응답하였지만, 가장 만족도가 낮은 속성은 “단지내 공동이용시설”, “대중교통 및 자가용 접근성”이라고 응답하였다.

사업유형과 관계없이 이주전 가장 중요하게 판단하는 것은 “자연환경 및 경관”임을 알 수 있다. 한편 응답자들이 조성사업과 관계없이 가장 불만족스러운 측면은 “접근성”임을 알 수 있다. 그동안의 농어촌뉴타운사업이나 전원마을조성사업이 자연환경 및 경관을 중요하게 고려함에 따라 도심과 떨어진 농촌지역에 입지를 결정함으로써 상대적으로 도심 또는 대중교통과의 접근성에 대해 만족도가 낮은 것으로 조사되었다.

표 4. 전원마을 조성사업별 중요도 및 만족도 비교

농어촌뉴타운 조성사업		속성수준	전원마을 조성사업	
중요도	만족도		중요도	만족도
4.450	4.095	자연환경 및 경관	4.452	4.219
4.276	3.067	대중교통 및 자가용 접근성	4.029	3.057
4.069	3.000	도심으로의 접근성	3.971	3.543
4.103	3.333	단지규모 및 대지규모	3.743	3.771
4.172	3.500	도로 및 주차시설	4.200	3.800
4.310	3.633	치안 및 방범	4.059	3.514
4.069	3.533	이웃주민과의 관계	3.941	3.794
4.034	3.400	단지내 공원녹지 등 휴식시설	3.914	3.114
3.586	3.433	단지내 공동이용시설(커뮤니티)	3.657	2.371
4.207	3.367	대지 분양가격 적정성	3.765	3.371
4.000	3.333	유지관리비 적정성	3.800	3.400
4.034	3.533	금융 및 세제지원	3.545	3.063
4.100	3.419	평균	3.920	3.414

중요도 항목에 응역처리된 속성은 상위 3개(중요하다고 판단한 속성)이고 만족도 항목에 응역처리된 속성은 하위 3개(불만족스럽다고 판단한 속성)임

사업유형별로 만족도에서 상이하게 나온 결과는 “단지내 공동이용시설”로써 농어촌뉴타운 조성사업지구 거주민들에 비해 전원마을 조성사업지구 거주민들의 만족도가 낮은 것으로 조사되었다. 이는 농어촌뉴타운 사업지구는 100세대 이상 입주자가 거주하는 공간으로써 공동이용시설을 확보하고 있지만, 전원마을 조성사업지구는 세대수가 적어서 공동이용시설 확보가 이루어지기 어려운 측면때문인 것으로 판단된다.

### 2.3 전 거주지역별 중요도와 만족도 비교 분석

현재의 전원마을로 이사하기 전 거주지를 기준으로 동일 지자체내 이주자와 타 지자체에서 이주한 거주자간에 이주전 중요하게 판단했던 속성과 이주후 만족도간에는 어떠한 차이가 있는지를 파악한 결과는 다음과 같다.

동일 지자체내에서 이주한 거주자가 가장 중요하게 판단한 속성은 “자연환경 및 경관”, “도로 및 주차시설”, “이웃주민과의 관계”라고 응답하였으며, 타 지자체에서 이주한 거주자가 중요하게 판단하는 속성은 “자연환경 및 경관”, “치안 및 방법” 등의 순으로 응답하였다.

동일한 지자체에서 이주한 거주자가 “이웃주민과의 관계”라고 응답한 이유는 농촌적 성격을 갖고 있는 이전 거주지(나주, 장성)에서의 주민들간의 커뮤니티가 잘 형성되었기 때문에 전원마을로의 이주후에도 이웃주민들과의 관계가 중요한 요소라고 응답한 것으로 판단된다.

반면, 타 지자체에서 이주한 거주자가 중요한 속성으로 응답한 것은 “치안 및 방법”으로써 이는 이주 전 거주지에 비해 이주할 지역의 치안이나 방법상황에 대한 불안한 요소가 있다는 것을 의미한다.

동일 지자체내에서 이주한 거주자가 가장 불만족스럽다고 응답한 속성은 “단지내 공동이용시설”, “대지분양가격 적정성”으로 응답하였다. 마을회관과 같은 주민들간 커뮤니티 시설에 해당하는 “단지내 공동이용시설”에 만족도가 낮은 이유는 이주 전 농촌마을에 필수적으로 있는 마을회관과 같은 시설이 전원마을에는 입지하지 않는 경향이 있기 때문인 것으로 판단된다. 또한 “대지가격 적정성”의 경우 농촌지역의 일반 대지가

격에 비해 신규로 조성되는 사업지구내 분양가격이 다소 높기 때문에 불만족스러운 것으로 조사되었다.

타 지자체에서 이주한 거주자의 만족도가 낮은 요소는 “대중교통 및 자가용 접근성”과 “단지내 공동이용시설”인 것으로 조사되었다.

표 5. 전 거주지역별 중요도 및 만족도 비교

동일 지자체 내에서 이주		속성수준	타 지자체에서 이주	
중요도	만족도		중요도	만족도
4.438	4.063	자연환경 및 경관	4.457	4.216
4.143	3.429	대중교통 및 자가용 접근성	4.143	2.886
3.857	3.333	도심으로의 접근성	4.093	3.273
4.095	3.476	단지규모 및 대지규모	3.814	3.614
4.333	3.524	도로 및 주차시설	4.116	3.727
4.200	3.476	치안 및 방법	4.163	3.614
4.250	3.667	이웃주민과의 관계	3.884	3.674
4.000	3.238	단지내 공원녹지 등 휴식시설	3.953	3.250
3.667	2.476	단지내 공동이용시설	3.605	3.045
4.150	3.190	대지 분양가격 적정성	3.884	3.455
4.095	3.238	유지관리비 적정성	3.791	3.432
3.895	3.421	금융 및 세제지원	3.721	3.233
4.094	3.378	평균	3.969	3.452

### 3. IPA 분석결과

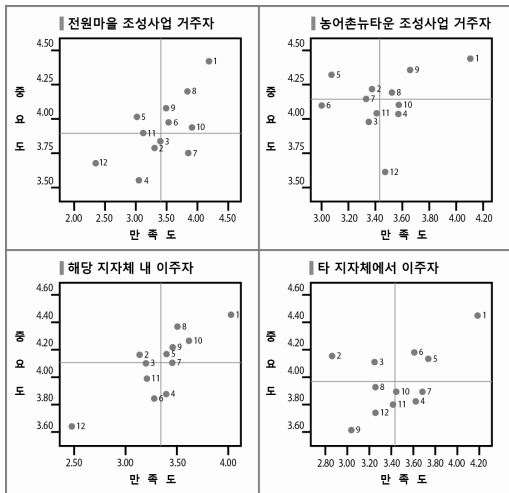
전술한바와 같이, IPA분석은 중요도와 만족도 정도를 비교하고 이러한 차이를 통하여 핵심과제에 대한 구체적인 추진 전략을 수립하기 위함이다. 따라서 제2사분면인 집중영역(중요도는 높으나 만족도가 낮은 영역)에 해당하는 요소에 대한 구체적인 전략을 제시하고자 한다(그림 4 참조).

첫째, 전원마을 조성사업지구에 거주하고 있는 거주자들의 경우 “도로 및 주차시설”에 대해 중요도는 높으나 만족도가 낮은 것으로 분석되었다. 전원마을 조성사업의 경우 대체적으로 개발면적이 20,000~80,000㎡이며 내부 가로망이 8미터 내외로 계획되었고, 마을로의 진입도로를 제외하면 평균 11.4%의 도로율로 구성되어 있다. 이러한 도로에 노상주차가 이루어짐에 따라 거주민들에게 도로 및 주차공간이 불만족스러운 요소로 인식되고 있다. 이를 해소하기 위해서는 전원마을 사업지구의 경우 전체 면적에서 도로율을 「도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙」 내 주거지역에 해당하는 15~30% 수준으로 계획하도록 규제할 필요가



있다.

둘째, 농어촌뉴타운 조성사업지구에 거주하고 있는 거주자들은 “대중교통 및 자가용 접근성”과 “도로 및 주차시설”에 대해 높은 중요도와 낮은 만족도를 보이고 있다. 접근성 요소는 자연환경 및 경관과 상반된 특성을 보이는데, 농어촌뉴타운 조성사업 지구는 대체적으로 자연환경과 경관이 양호한 지역에 사업지구를 정함에 따라 아무래도 대중교통 및 자가용 접근성이 떨어지는 경향이 있다. 이러한 결과는 응답자의 이중적 태도에 기인하는 결과라고 판단된다. 그럼에도 불구하고 향후 농어촌뉴타운 사업지구 지정시 도심과 접근성이 양호하면서 자연환경 및 경관이 양호한 지역으로 사업지구를 선정하는 정책적 노력이 필요하다<sup>6)</sup>라고 판단된다.



- 1. 자연환경 및 경관
- 2. 대중교통 및 자가용 접근성
- 3. 도심으로의 접근성
- 4. 단지규모 및 대지규모
- 5. 도로 및 주차시설
- 6. 치안 및 방범
- 7. 이웃주민과의 관계
- 8. 단지내 공원녹지 등 휴식시설
- 9. 단지내 공동이용시설
- 10. 대지 분양가격 적정성
- 11. 유지관리비 적정성
- 12. 금융 및 세제지원

그림 4. 조성사업별, 전 거주지역별 IPA 분석결과

셋째, 해당 지자체 내에서 이주한 거주자들은 “대중교통 및 자가용 접근성”에 그리고 타 지자체에서 이주한 거주자들은 “대중교통 및 자가용 접근성”과 “도심으

6) “접근성”과 “자연환경 및 경관”이 양호한 지역은 도시지역에서는 군부대 등의 공공시설 이전으로 형성되는 이전적지에서 주로 나타난다. 최근 광주광역시에는 도심내 위치한 탄약고부지 이전에 따라 해당 부지에 전원마을을 조성 등 다양한 대안들이 논의되고 있다.

로의 접근성”에 대해 높은 중요도와 낮은 만족도를 보이고 있다. 위에서 전술한 바와 같이 입지 선정시 접근성을 중요한 부지선정 요소로 활용할 필요가 있다고 판단된다.

## V. 결론

전원마을에 대한 수요는 앞으로도 계속 증가할 것으로 예상되고 있으며 이를 위해서 정부는 다양한 전원마을 조성과 관련된 사업을 통해 도시민의 귀농귀촌을 유도하고 있다. 이러한 상황에서 현재 전원마을에 거주하고 있는 거주자가 이주전 중요하게 판단했던 측면이 무엇이고 이주후 만족 또는 불만족하고 있는 사항이 무엇인지를 파악함으로써 향후 전원마을 관련 사업을 시행하는데 필요한 정책적 시사점을 제시하고자 하였다.

이를 위해 본 연구는 전원마을 조성과 관련된 대표적인 정부사업인 전원마을 조성사업과 농어촌뉴타운 조성사업 지구에 거주하는 거주민을 대상으로 12개 항목에 대해 이주 전 중요도와 이주 후 만족도에 대한 설문 조사를 실시하고 IPA분석을 통해 정책적 제안을 하고자 한다.

조성사업별 그리고 이주전 거주지별 IPA분석을 실시한 결과, 공통적으로 이주 전 중요도와 이주 후 만족도가 높은 항목은 “자연환경 및 경관”인 것으로 나타났다. 조사지역은 대체적으로 도시외곽의 양호한 자연환경을 보유하고 있는 지역에 입지함에 따라 거주민들의 만족도가 높은 것으로 판단된다.

반면 “대중교통 및 자가용 접근성”과 “도로 및 주차시설”에 대해서는 이주전 중요도는 높았지만 이주 후 만족도는 낮은 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 입지 선정시 자연환경과 경관을 중요하게 판단함으로써 도시외곽에 전원마을 입지를 선정함에 따라 접근성에 대한 불만족 사항이 나타난 것으로 판단된다. 향후 전원마을 입지 결정시 자연경관과 환경을 고려하되, 접근성에 대한 해결방안을 고려해서 입지결정이 이루어져야 할 것으로 판단된다. 이를 위해서는 자연환경과 경관이 양호하면서 도심과 인접한 지역, 그리고 기존의 대중교

통 노선 및 새로운 교통시스템 등을 고려하여 입지를 결정해야 할 것이라고 판단된다.

본 연구는 전원마을 거주자의 인식을 기반으로 분석한 점과 설문조사가 특정지역만으로 한정되었다는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 향후 전원마을 관련 사업을 시행하는 중앙정부 및 지방정부 입장에서는 입지 선정 및 토지이용계획 수립 등에 중요한 정책적 함의를 제공하였다고 판단된다.

참 고 문 헌

[1] 농림축산식품부, 2016년 귀농·귀촌인 통계발표, 2017.

[2] 박형철, 전원마을 조성사업의 활성화 방안 연구, 경기대학교 건설·산업대학원, 석사학위논문, 2012.

[3] 최혁재, 김창현, 김승중, 김재호, 농어촌지역 삶의 질 제고를 위한 농어촌뉴타운사업 발전방안, 국토연구원, 2010.

[4] 김병윤, 전원주택 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구, 동의대학교 대학원, 박사학위논문, 2011.

[5] 백영주, 전원주택 거주자의 주거환경 조사 및 분석: 백화마을을 중심으로, 아주대학교 대학원, 석사학위논문, 2013.

[6] 전연희, 이주 전후 거주요구를 비교한 소규모 단지형 전원주택 계획 연구: 진주 삼봉마을을 중심으로, 경상대학교 대학원, 석사학위논문, 2017.

[7] 오병태, 농촌마을조성사업의 정책방향에 관한 연구, 서울시립대학교 대학원, 박사학위논문, 2012.

[8] 최윤중, 전원마을조성사업의 현황과 개발사례 연구, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2013.

[9] 정일중, 전라남도 전원주택 조성사업의 실태와 개선방안 연구, 목포대학교 경영행정대학원, 석사학위논문, 2014.

[10] J. A. Martilla and J. C. James, "Importance-Performance Analysis," Journal of Marketing,

Vol.41, No.1, pp.77-79, 1977.

[11] 임성근, 소순창, 이창섭, "IPA분석을 활용한 정부 3.0 서비스 정부에 대한 공급자와 수요자간 인식 차이 분석," 서울대학교 한국행정연구소, 제55권, 제2호, pp.137-167, 2017.

[12] M. Jon Hawes and C. P. Rao, "Using Importance-Performance Analysis to Develop Health Care Marketing Strategies," J. of Health Care Marketing, Vol.5, No.4, pp.19-25, 1985.

저 자 소 개

최 효 승(Hyo-Seung Choi)

정회원



- 1989년 2월 : 전남대학교 미술교 육학과(교육학 석사)
- 2011년 2월 : 목포대학교 건축학 과(박사수료)
- 2006년 3월 ~ 현재 : 동신대학 교 교수(산업디자인학과, 디지털콘텐츠학과)

<관심분야> : 공공디자인, 디지털콘텐츠, 디자인마케팅

안 형 순(Hyung-Soon An)

정회원



- 1995년 2월 : 홍익대학교 도시계 획학과(공학석사)
- 2001년 2월 : 홍익대학교 도시계 획학과(공학박사)
- 2010년 3월 ~ 현재 : 동신대학 교 도시계획학과 부교수

<관심분야> : 도시계획, 도시설계, 지구단위계획