



## 신규마을 조성사업의 입지 평가에 관한 연구

### A Study on the Location Assessment of Rural Village Construction Project

이병학<sup>a</sup> · 정남수<sup>b,†</sup> · 김종봉<sup>c</sup>

Lee Byunghark · Jung Namsu · Kim Jongbong

#### ABSTRACT

If the new town development project begins with inappropriate location then it will be difficult to recruit tenants and the proportion of the infrastructure cost could increase. It is necessary to evaluate the feasibility of the new town development projects to solve this problem. This study aims to identify the current status of the new town development projects and draw up evaluation criteria by examining advanced researches.

To identify the importance of each village, we set up the weights through analytic hierarchy process. The evaluation criteria were classified into location conditions and economical efficiency. In the case of location conditions, it was classified into available size, geographical conditions, and accessibility. As a result of analyzing the questionnaire, it was subdivided into officially assessed land prices in case of economic efficiency. This study had some limitations, that is we focused on the location conditions and economic feasibility among other factors. Therefore further study should contain analysis more on socio-cultural aspects such as residents' cooperation or will for this project. By adding results later, we can make more reasonable decisions when we choose appropriate area.

**Keywords:** Rural village; analytical hierarchy process; location assessment

#### 1. 서론

최근 귀농·귀촌인구가 크게 증가하여 2007년은 50만 명이 넘어섰다 (Kosis, 2016). 이 중 40세 미만인 젊은 층이 50% 이상인데, 최근의 귀농귀촌은 단순한 은퇴에 따른 이동이 아니라 경제활동을 위한 이주라는 점에서 과거의 귀농과는 구별된다 (MAFRA, 2018). 이는 사회가 발전하여 삶이 윤택해지고 과학 및 의료기술의 발달로 인간의 수명이 연장됨에 따라 도시에서의 바쁜 삶보다는 좋은 자원 환경에서 건강하고 행복한 삶 즉 전원생활의 관심이 증가한 것으로 판단된다.

귀농·귀촌의 추세 또한 과거에는 경관이 좋은 곳이나 남들 눈에 띄지 않는 산속 등을 찾아 개인적으로 전원주택을 짓고 살던 모습에서 범죄에 안전하고 교육, 문화, 기타 생활 서비스를 누릴 수 있는 도시 인근 지역으로 옮겨져 단지화되고 있다. 전원주택단지는 집단으로 형성되며 개발회사에서 일

괄 개발 후 분양하기 때문에 수요자들이 토지매매에서 집짓기까지의 과정에서 일일이 신경을 쓸 필요가 없고 어울려 살 수 있는 이웃이 있다는 장점이 있다 (Choi, 2013). 그러나 일부 개발지의 경우 무분별한 개발로 인해 자연환경이 훼손되어 쾌적한 전원주택의 기능을 발휘하지 못하여 사회문제화되고 있다 (Kim, 2018).

이러한 문제점이 해결될 수 있도록 정부는 일반농산어촌개발사업 중 신규마을조성사업을 시행하고 있다. 신규마을조성사업은 전원주택단지가 단순히 부동산을 개발하고 택지를 공급하는 것에 그치지 않고 일정한 규모, 기반시설, 공동시설 등으로 윤택한 전원생활을 할 수 있도록 유도한다. 또한, 신규마을은 시·군이 주체가 되어 사업을 추진함으로써 주요기반시설인 도로, 상하수도, 통신시설 등을 해당 시·군이 지원하고 주민들 간 공동체 활동을 강조한 취미 및 여가, 마을운영 프로그램에 많은 비중을 두고 있다 (MAFRA, 2018). 그러나 잘못된 입지가 선정될 경우 신규마을 조성사업에서 입주자 모집이 어려워 사업선정 후 신청자가 자취를 감추거나, 기반조성비의 비중이 늘어나는 등 여러 문제점이 발생할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 신규마을 조성사업 대상지의 정확한 입지평가가 필요하다 (EKR, 2010).

계층화 분석방법 (AHP: Analytical Hierarchy Process)은 의사결정의 목표 또는 평가 기준이 다수이며 복합적일 때 대안들의 체계적인 평가를 지원하는 의사결정 지원방법의 하나이

<sup>a</sup> Graduate School of Agricultural Engineering, Kongju National University

<sup>b</sup> Professor of Agricultural Engineering, Kongju National University

<sup>c</sup> PhD Student, Department of Rural Systems Engineering, Kongju National University

† Corresponding author

Tel.: +82-41-330-1265 Fax.: +82-41-330-1269

E-mail: ruralplan@kongju.ac.kr

Received: July 4, 2019

Revised: July 18, 2019

Accepted: July 22, 2019

다 (KDI, 2000). 계층화 분석방법은 인간의 사고체계와 유사한 접근방법으로서 문제를 분석하고 분해하여 구조화할 수 있다는 점과 모형을 이용하여 상대적 중요도 또는 선호도를 체계적으로 비율 척도화하여 정량적인 형태의 결과를 얻을 수 있다. 간결한 적용절차에도 척도선정, 가중치 산정절차, 민감도 분석 등에 사용되는 각종 기법이 실증분석과 엄밀한 수리적 검증과정을 거쳐 채택된 방법들을 활용한다 (Saaty, 1990).

본 연구에서는 대상지에 대한 객관적이며 명확한 평가방안 마련을 위해 신규마을 조성사업의 현황을 파악하고, 선행연구를 고찰하여 평가항목을 도출하며, 항목별 중요도를 판단하기 위해 계층화 분석방법을 활용하여 가중치를 설정하고자 한다. 설정된 가중치를 예산군에서 의뢰한 6개의 대상지에 시범 적용해보고 그 결과를 고찰하여 시사점 및 향후 발전방안을 도출하려 한다.

## II. 신규마을 조성사업과 관련 연구

신규마을 조성사업에서의 신규마을이란 도시민들이 복잡한 주거환경을 벗어나 전원적이고 친환경적인 삶을 추구하기 위해 마을을 이루어 사는 전원주택들의 집합체이다 (Choi, 2013). 도시민 유치를 포함해 농촌에 새로운 마을을 만들기 위한 노력은 신규마을 조성사업 이전에도 꾸준히 시도되었고 현재도 지원사업과 무관하게 만들어지고 있다. 2005년 시작된 신규마을 조성사업은 많은 문제점이 보고되고 있으나 도시민의 농촌유입을 통해 도시문제를 완화하고 농촌을 활성화하기 위해 꾸준히 실행되어 왔다 (Lee, 2017).

신규마을 조성사업의 문제점으로는 토지확보지연, 지구 선정 시 사전검토의 미흡, 무리한 사업계획 수립 등이 있다. 구체적인 사례들로는 지가상승을 기대하는 토지소유자들의 용지매도에 대한 불응과 사업구역 내 주택, 과수원 등으로 인한 보상비가 상승하여 토지매입에 대한 재원 마련이 어려워져 토지확보가 지연되는 것과 단지방향이 북향이고 단지 진입의 어려움, 사업 지구의 경사로 인해 공사비가 상승하는 것이 있다. 이외에도 담당공무원의 잦은 교체와 입주자 모집 및 지속적인 관리에 대한 어려움이 있다 (EKR, 2010).

일반농산어촌개발사업의 신규마을 조성사업의 목적은 농어촌 지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거공간을 조성하여 도시민의 농어촌유입을 촉진함으로써 농어촌 지역 활성화를 도모하는데 있다 (MAFRA, 2017). 신규마을 사업시행지침의 변화과정에서 사업추진 과정에서 도출되는 문제점을 보완하기 위해 공공기관은 지속적으로 역할과 책임을 축소하여 감시자 기능을 강화하였고 민간 전문 회사는 부동산 투기세력으로 매도되어 사업에서 소외되어 입주희망자들만 계속해서 책임

이 강화되었다. 이러한 어려움에도 신규마을 조성사업은 국민의 생활수준 향상으로 전원생활에 대한 선호도가 증가하여 기존에 도출된 문제점을 보완하면서 지역적 특색에 맞도록 지속적으로 추진될 것으로 예측된다. 또한, 포괄보조금제도는 인구를 유입하고자 하는 지역의 목적에 전원마을 조성사업이 이바지하고 있어 지방자치단체의 끊임없는 예산증액 요구가 있다. 도시민의 농촌유입 활성화를 위해 보조금을 증액하고 사업선정 전후의 지원 활동을 강화할 필요성이 제기되고 있다 (Lee, 2017).

신규마을 조성사업 대상지 선정을 위한 항목 도출 및 가중치 설정 연구의 동향을 살펴보면 Baek (2008)은 어떤 마을이 자연과의 조화를 추구하는 전원마을의 입지로 적정한지 판단하기 위해 전통마을의 주변인 자연환경 요인을 풍수지리적인 관점에서 살펴보고 전통마을의 입지요인을 분석하여 전원마을의 입지요인에 적용하기 위한 것으로 전원마을의 입지를 선정할 때 객관적·정량화시킬 수 있는 평가의 기준이 되는 틀을 마련하고자 했으나 풍수지리 요인의 방법과 항목선정에 주관적인 점이 많아 정형화하기 어려운 점과 간릉법과 득수법만을 사용하여 일반화하는 데 한계점이 있다. Park (2011)은 전원마을의 개념을 고찰하고 향후 시장수요를 예측해 보고 현재 진행되고 있는 전원마을 조성사업의 정책 및 사업절차 등을 살펴보고 전원마을 조성사업의 문제점을 분석함으로써 전원마을 활성화 방안을 모색해 문제 요소별 분석과 개발 개선방안을 7가지로 제시하였지만 제도적 장치의 필요성만을 강조했다. 제도적 장치가 마련된 후 명확한 입지평가가 이루어져야 한다. Oh (2012)는 농촌마을조성사업에 관한 정책적 고찰을 수행하기 위하여 농촌의 사회적 변화의 배경을 살펴본다. 농촌이 지닌 현황을 진단하려 하였으며 농촌 마을 조성에 관한 관련 선행연구를 살펴보고 농촌마을 조성사업의 시대적 변천을 정리하였으며 단지 개발방식을 분류하고 농촌마을 조성을 위한 정책적 배경을 살펴보았다. 전라남도를 중심으로 심층 분석하여 마을조성의 문제점과 개선방안을 12가지로 정리하여 정책을 제안하였다. 그러나 입지평가가 제대로 이루어지면 Oh (2012)가 제안한 문제점과 개선방안을 해결할 수 있다. 본 연구에서는 이러한 한계와 문제점을 해결하기 위해 신규마을을 조성할 때 입지평가 요소 및 기준을 설정하고 각 요소들을 계층화하여 가중치를 설정하였다.

## III. 연구 방법

### 1. 계층화 분석방법 (AHP)

계층화 분석방법의 가장 큰 특징은 복잡한 문제를 계층화하여 주요 요인과 세부 요인들로 분해하고 이러한 요인들에

대한 쌍대비교를 통해 중요도를 도출하는 데 있다. 계층화 분석방법은 인간의 사고체계와 유사한 접근방법으로서 문제를 분석하고 분해하여 구조화할 수 있다는 점과 모형을 이용하여 상대적 중요도 또는 선호도를 체계적으로 비율 척도화하여 정량적인 형태의 결과를 얻을 수 있다는 점에서 그 유용성을 인정받고 있을 뿐만 아니라 간결한 적용절차에도 불구하고 척도선정, 가중치 산정절차, 민감도 분석 등에 사용되는 각종 기법이 실증분석과 엄밀한 수리적 검증과정을 거쳐 채택된 방법들을 활용한다는 점에서 이론적으로 높이 평가되고 있다 (Saaty, 1990)

각 평가 기준의 가중치를 계산하는 방법에는 계층화한 평가 기준들을 두 요소씩 쌍대비교를 행한다. 쌍대비교는 계층에 있는 평가 요소의 관점에서 직계 하위계층에 있는 기준들의 상대적 중요도를 평가하기 위해 평가요소들 간에 쌍대비교를 행한 후 1부터 9까지 수치를 척도로 사용하여 각 평가 요소들 간의 상대적 중요성을 나타낸다. 그리고 직계 하위계층이 n개의 요소로 구성되어 있다면 모두 n(n-1)/2회의 비교를 필요로 한다. 작성된 쌍대비교의 행렬 A는 행렬의 대각을 중심으로 역수를 취하게 된다 (Choi, 2011).

쌍대비교가 끝나면 각 행렬에 해당하는 쌍대비교를 가중치로 전환해야 하는데, 계층화 분석방법에서는 평가항목의 선호도를 비율로 나타내는 비율척도로 평가하기 때문에 기하평균을 이용하여 가중치를 계산한다. 기하평균은 행의 값을 모두 곱한 후 쌍대비교요소의 개수(n)의 거듭제곱으로 구할 수 있다 (Baek, 2008).

쌍대비교로부터 구한 수치는 2개 항목만의 가치를 비교하였기 때문에 전체적으로 일관성을 유지하고 있는지에 대하여 쌍대비교행렬표와 이로부터 얻어진 가중치를 조사해야 하며

평가자의 평가와 설문 응답이 일관성이 있어야 하는데 완전히 일관성을 갖는 경우 이 값은 0이 되고, 수치가 높을수록 일관성이 없다고 판단한다.

Saaty (1990)는 이를 일관성지수 (Consistency Index; CI)라고 하고, 이 값이 0.1보다 작을 경우 일관성이 있다고 하였다. 즉, 일관성 지수 값이 0.1 이상이면 쌍대비교를 재검토하거나 배제해야 한다.

일관성 지수는 계산법은 식 (1)과 같다.

$$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1), \lambda_{\max} = \sum X_i * W_i / n \quad (1)$$

Where,

CI: Consistency Index,  $\lambda_{\max}$ : Maximum Scalar, n: Assessment element number

## 2. 평가 대상지 선정

신규마을 조성사업의 유형에는 시·군이 직접 사업을 시행하는 지자체형과 시·군과 마을정비조합 (주택건설등록사업자는 제외)이 공동사업주체로서 사업을 시행하는 마을정비조합-지자체형과 동호회 및 귀농·귀촌인 등으로 구성된 마을정비조합이 주택건설등록사업자와 공동으로 출자하여 설립한 법인이 사업을 이행하는 마을정비조합-법인형이 있다 (Jung, 2014).

본 연구에서는 예산군청의 협조를 받아 마을정비조합-법인형으로 신청한 교촌, 상중, 화전, 운곡 4개 지구와 가용지 규모가 크고 국공유지인 지자체형 목, 신례원 2개 지구를 Fig. 1과 같이 대상지로 선정하였고 대상지역에 대한 정보는 Table 1과 같다.

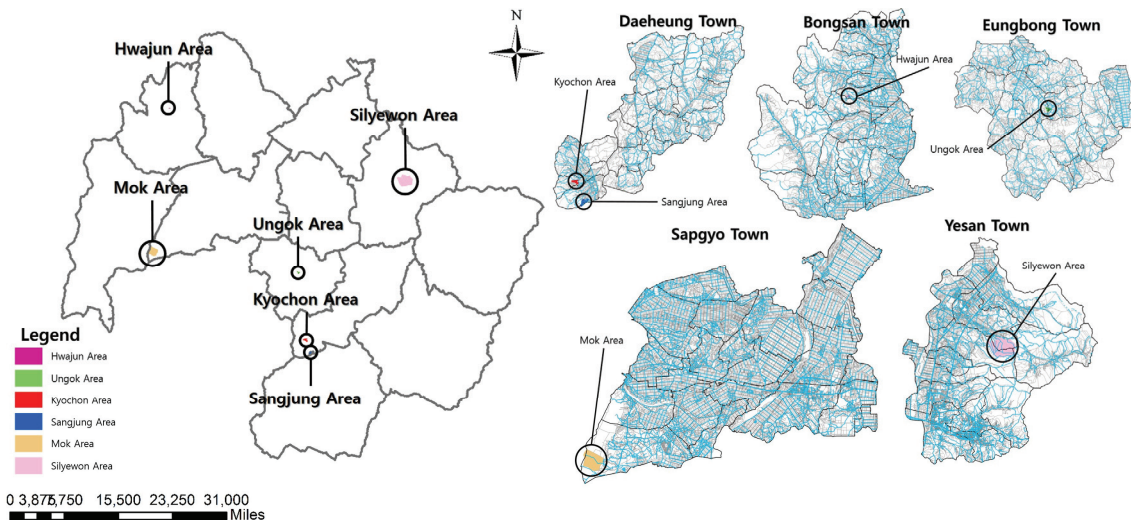


Fig. 1 Target Area

Table 1 Target locations Information

Item	Kyochon area	Sangjung area	Hwajun area
Address	San 10-10, Gyocheon-ri, Daeheung-myeon,	San 3-1, Sangjung-ri, Daeheung-myeon	468, 469, Hwajeon-ri, Bongsan-myeon
Anticipated Household	About 40 Households	More than 50 Households	More than 5 Households
The Date of the Start of Construction Work	Undetermined	Undetermined	Undetermined
Item	Ungok area	Sillyewon area	Mok area
Address	San 77-2, 165-2, 3, Ungok-ri, Eungbong-myeon	San 30-1, Sillyewon-ri, Yesan-eup	San 55-55, Mok-ri, Sapgyo-eup
Anticipated Household	About 20 Households	More than 50 Households	More than 50 Households
The Date of the Start of Construction Work	Undetermined	Undetermined	Undetermined

#### IV. 연구 결과

##### 1. 신규마을 대상지 평가 항목 도출

2018년 일반농산어촌시행지침의 신규마을 사업 위치 선정 시 고려사항으로 산림훼손, 자연생태계파괴, 자연경관을 훼손하지 않은 지역이며, 수질 등 환경오염을 유발하지 않는 지역, 경사도가 높아 과도한 절성토가 발생하지 않고, 배수체계 및 산사태 등 재해위험이 없는 지역, 사람이 살기에 지장이 없으며, 입주자 수요가 확실한 지역, 마을진입도로가 있는 지역, 수도 전기 등 기반시설이 용이한 지역, 기반조성공사비(진입도로 포함)가 과도하게 들지 않는 지역, 신규마을 조성으로 민원이 발생하지 않는 지역 등을 기술하고 있다 (MAFRA, 2018).

Baek (2008)은 법적 제도적 요인과 지리적·지역적·지형적 요인을 구분하였다. 법적 제도적 요인의 경우 자연환경보전 지역, 문화재보호구역 등 개발행위 자체가 제한된 지역이므로 입지평가에서는 제외하였으며, 지리적·지역적·지형적 요인의 내용을 참고하여 접근성을 생활편의 이용성과 교통편리 접근성으로 구분하였으며, 고도, 향, 경사 등의 내용을 구체화하였다.

이를 참조하여 본 연구에서는 대상지 선정의 평가항목을 Table 2와 같이 입지여건과 경제성으로 구분하였다. 입지여건의 경우 시행지침 (MAFRA, 2018)을 참고로 가용지 규모, 지형여건, 접근성으로 구분하였고, 경제성의 경우 공시지가, 국공유지 비율, 기반조성비로 구분하였다.

##### 2. 가중치 설정

가중치 산정을 위해 전문가들에게 평가항목 간 상대적 중요도 또는 선호도를 나타내는 쌍대비교 형태의 설문지를 시행했다.

본 연구에서는 전문가 집단<sup>1)</sup> 21명을 설문하여 CI 결과 15

개의 설문지 일관성 지수가 0.1 이하이므로 일관성이 확보된다고 판단하여 분석에 사용하였다. 분석결과 입지여건의 일관성 지수는 0.055, 경제성의 일관성 지수는 0.041로 일관성이 있는 답변을 한 것으로 판단되며 계층 구조별 가중치는 Table 2, 3과 같다. 입지여건의 중요성이 0.698로 나타났고, 경제성의 중요성이 0.303으로 나타나 수도권 등 대도시 인근에 신규마을 조성이 유리함을 나타내고 있다. 구체적으로 입지여건의

Table 2 Location selection evaluation hierarchy

Locational suitability			
Available lands	Geographical features	Accessibility	
		Road accessibility	Public facility accessibility
Economic			
Official land value		Public land ratio	Infra structure costs

Table 3 Locational suitability and Economic weight by hierarchy

Locational suitability			
Available lands (0.165)	Geographical features (0.192)	Accessibility (0.341)	
		Road accessibility (0.186)	Public facility accessibility (0.154)
Economic			
Official land value (0.083)	Public land ratio (0.054)	Infra structure costs (0.166)	

1) 본 연구에서 전문가 집단은 관련분야 석사학위 이상 소지자이면서 실무경력 5년 이상 또는 관련분야 박사학위 이상 소지자이면서 실무경력 3년 이상으로 한다.

경우 접근성이 0.341로 가장 높았고, 도로와의 지형여건이 0.192였으며, 가용지 규모가 0.165로 가장 낮았다. 경제성의 경우 기반조성비가 0.166으로 가장 높았고, 공시지가 0.083, 국공유지비율 0.054 등으로 나타났다.

### 3. 대상지 평가기준

입지선정에 있어서 그 대상지가 지닌 입지여건 (지형, 접근성, 등), 경제성 등 대상지의 잠재력에 대한 면밀한 분석이 필요하다. 구체적으로 Table 4와 같이 가용지는 20세대 기준 20,000㎡ 내외 권장하며, 최소 5세대 기준 5,000㎡ 이상의 확보가 필요하다. 지형 여건은 대상지의 고도, 경사, 향 등을 종합적으로 고려하여야 하며, 신규마을의 입지여건에서 교통 환경은 중요한 요인으로 분석된다. 도로와의 접근성은 국도와 고속도로의 연계성으로 15분 미만이면 접근성이 좋은 것으로 판단하였고 편의시설까지의 접근성은 도보로 이동할 수 있는 거리를 기준으로 접근성이 좋다고 판단하였다.

경제성 (공시지가, 국공유지 비율, 기반조성비)의 평가에서

사업신청 시 진입도로를 포함한 사업부지가 100% 확보되어 있어야 하므로 공시지가와 토지확보 현황이 중요하며, 고도, 경사, 향이 적절하지 않으면 그에 따른 추가 비용이 발생하기 때문에 입지여건에 의한 비용 여부도 확인해야 한다.

### 4. 적용 결과 및 고찰

본 연구에서 도출된 내용을 Table 5와 같이 구축하여 적용하였다. 가용토지는 화전지구 3,686㎡에서 신례원 679,584㎡ 까지였으며, 고도는 화전지구 78.61m에서 상중지구 321.24m 까지였고, 경사는 11.55° 이하, 향은 동북향이 주를 이루었다. 주요 편의시설에서는 5km 이내, 국도와는 8km이내에 위치하였고, 공시지가는 ㎡당 2,430원에서 53,20원까지였다. 토지의 경우 개인토지, 회사토지, 국공유지까지 다양하였고, 기반시설을 위한 경사는 11.55° 이하, 공사가 필요한 북향이 일부 있었다.

앞에서 설정된 기준을 적용하기 위하여 선행연구를 참조하여 가용지구모의 경우 10,000㎡ 미만을 매우불량, 20,000㎡ 미

**Table 4** Considerations for selecting target locations

Analysis factor	Detailed analysis factor	Contents
Locational suitability	Available Lands	- Minimum Area : 5,000㎡ - Recommended Area : 20,000㎡
	Geographical features	Appropriateness of elevation, slope and direction of area
	Accessibility	Access to existing roads (highways, national roads) from the destination - Accessibility to Convenience Living Facilities - public finance, convenience stores, etc.
Economic	Official Land Value	the cost of buying land
	Public Land ratio	Convenience for land acquisition
	Infra structure costs	- Comprehensive evaluation of slope and direction rating - Lower slope and direction means more Basic configuration cost

**Table 5** Target Area Basic Data

Analysis factor	Detailed analysis factor	Kyochon area	Sangjung area	Hwajun area	Ungok area	Sillyewon area	Mok area	
Locational compatibility	Available Lands (㎡)	40,066	73,415	3,686	22,215	679,584	340,398	
	Geographical features	Elevation (m)	231.17	321.24	78.61	130.61	185.87	178.18
		Slope	5.25°	6.80°	3.97°	5.98°	11.55°	10.74°
		Aspect	E.	N.E.	Flat	E.	N.	E.
	Accessibility	Convenience (km)	0.9	1.0	2.02	4.35	2.74	1.33
Road (km)		7.18	7.98	4.46	1.42	4.23	3.98	
Economic	Official Land Value/㎡ (Won)	4,740	2,430	19,330	53,620	2,820	2,270	
	Public Land ratio	Indi.	Coo.	Indi.	Indi.	Public	Public	
	Infra structure costs	Slope	5.25°	6.80°	3.97°	5.98°	11.55°	10.74°
		Aspect	E.	N.E.	flat	E.	N.	E.

Table 6 Target area evaluation result

Analysis factor	Detailed analysis factor	Kyochon area	Sangjung area	Hwajun area	Ungok area	Sillyewon area	Mok area
Locational compatibility	Available Lands	0,66	0,83	0,17	0,50	0,83	0,83
	Geographical features	0,77	0,57	0,89	0,70	0,64	0,77
	Accessibility	0,85	0,76	0,85	0,70	0,70	0,85
Economic	Official Land Value	0,25	0,41	0,17	0,08	0,33	0,41
	Public Land ratio	0,16	0,16	0,16	0,16	0,27	0,27
	Infra structure costs	0,58	0,50	0,83	0,58	0,41	0,58
Total		3,27	3,23	3,07	2,72	3,18	3,71
Ranking		2	4	5	6	3	1

만을 불량, 20,000m<sup>2</sup> 이상을 보통, 30,000m<sup>2</sup> 이상을 양호, 50,000m<sup>2</sup> 이상을 매우양호로 분류하였다. 지형여건의 경우 남형에 평지이며 5도 미만의 경사에 고도 150m에서 200m를 매우양호로 분류하였고, 북향에 45도 이상의 경사에 고도 500m 이상을 매우불량으로 하는 등 고도와 경사, 향의 적정성을 고려하여 구간을 설정하였다. 대상지로부터 기존도로와의 접근성의 경우 국도와 고속도로에서 15분 이내를 매우양호로 30분 이상을 매우불량으로 설정하였으며, 생활편의시설까지의 접근성의 경우 1km 이내를 매우양호로 15km 이상을 매우불량으로 설정하였다. 토지매입비는 기준이 모호할 수 있어 평가 대상지들의 상대적인 비율로 설정하였다. 국공유지 비율은 부지 전체가 국공유지인 경우를 매우양호로 부지 전체가 사유재산인 경우를 매우불량으로 설정하였고, 기반조성비는 경사와 향의 평점을 종합하여 설정하였으며 매우양호 ~ 매우불량을 1~5점 척도로 분류한 결과 Table 6과 같이 나타났다.

Table 6과 같이 신규마을의 입지에 대해 평가할 수 있었다. 경제성에서 우위를 확보할 수 있는 공공기관주도형이 민간주도형보다 대상지 평가 점수가 높은 것으로 나타났다. 민간주도형의 경우 교촌, 상중, 화전, 운곡 순으로 나타나 대상지의 고도보다 경사와 향이 영향이 있었으며, 기반시설 접근성이 유리한 대상지가 높은 점수를 획득한 것으로 나타났다.

## V. 요약 및 결론

신규마을 조성에서 잘못된 입지가 선정될 경우 입주자 모집이 어렵거나, 기반조성비의 비중이 늘어나는 등 여러 문제점이 발생할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 신규마을 조성사업 대상지의 정확한 입지 평가가 필요하다. 본 연구에서는 계층화 분석으로 신규마을 대상지에 대한 객관적이며 명확한 평가방안 마련을 위해 신규마을 조성사업의 현황을 파악하고, 선행연구를 고찰하여 평가항목을 도출하며, 항목별 중요도를 판단하

기 위해 계층화 분석방법을 활용하여 가중치를 설정하였다.

그 결과 대상지 선정의 평가항목을 입지여건과 경제성으로 구분하였으며, 입지여건의 경우 가용지 규모, 지형 여건, 접근성으로 구분하였고, 경제성의 경우 공시지가, 국공유지 비율, 기반조성비로 세분화하였다. 전문가를 대상으로 설문을 진행하고 이를 계층화분석한 결과 입지여건의 중요성이 0.698로 나타났고, 경제성의 중요성이 0.303으로 나타나 수도권 등 대도시 인근에 신규마을 조성이 유리함을 나타내고 있다. 구체적으로 입지여건의 경우 접근성이 0.341으로 가장 높았고, 도로와의 지형여건이 0.192였으며, 가용지 규모가 0.165로 가장 낮았다. 경제성의 경우 기반조성비가 0.166으로 가장 높았고, 공시지가 0.083, 국공유지비율 0.054 등으로 나타났다.

이를 적용하기 위하여 기존연구를 참조하여 가용지규모와 지형여건, 접근성, 공시지가, 국공유지비율, 기반조성비 등에 대한 항목별 평가구간을 설정하였으며, 예산군을 대상으로 마을정비조합-법인형 4곳과 지자체형 2곳에 적용하였다. 적용 결과 신규마을의 입지에 대해 평가할 수 있었으며, 경제성에서 우위를 확보할 수 있는 지자체형이 마을정비조합-법인형보다 대상지 평가 점수가 높은 것으로 나타났고 개별항목에서는 접근성이 유리한 대상지가 높은 점수를 획득한 것으로 나타났다.

본 신규마을 조성사업 대상지 선정을 위한 항목 도출 및 가중치 설정 연구에서의 한계점은 조사 수가 충분하지 않은 것과 입지여건과 경제성 외에 주민의 의지나 협조 등 사회문화적인 부분의 분석이 이루어지지 못했고 농촌다움의 대한 고려가 부족했다. 추후 이러한 분석을 추가한다면 더욱 합리적인 대상지 결정이 가능할 것으로 판단된다.

## REFERENCES

1. Saaty, T. L., 1990. The analytic hierarchy process in conflict

- management. *International Journal of Conflict management* 1(1): 47-68. doi:10.1108/eb022672.
2. Korea Rural Community Corporation (EKR), 2010. A study on the problem and success factors of new village construction project. Korean Institute of Rural Architecture (KIRUA) 37-57 (in Korea).
  3. Lee, J. H., 2017. New town project status. *Korean Rural Architecture Association Academic Presentation* 2017(11): 1-9 (in Korea).
  4. Baek, H. J., 2008. A study on the location evaluation of the garden village using feng-shui, Ph.D. diss., Daegu Metropolitan City.: DaeGu University (in Korea).
  5. Choi, S. H., 2011. A study on agricultural village tourism complex positioning using analytic hierarchy process (AHP). M. A. Degree Thesis, Yesan-gun: Kongju University (in Korea). doi:10.12653/jecd.2012.19.1.129.
  6. Park, H. C., 2011. A study on the activation methods of rural village development project. M. A. Degree Thesis, Suwon-si: KyungKi University (in Korea).
  7. Oh, B. T., 2012. A study on direction of policy for rural village building project. Ph.D. diss., Seoul Metropolitan.: University of Seoul (in Korea).
  8. Choi, Y. J., 2013. Current situation and case study of rural village development policy. M. A. Degree Thesis, Seoul Metropolitan City.: Konkuk University (in Korea).
  9. Jung, I. J., 2014. A study on the situations and improvement methods of the suburban housing development project by Jeollanam-do. M. A. Degree Thesis, Moan-gun: Mokpo University (in Korea).
  10. Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs (MAFRA), 2018. Press kit return farm population is over 5 hundred thousand. Accessed Jun. 2018. (<http://www.mafra.go.kr/>).
  11. Korea Development Institute (KDI), 2000. Multi-criteria analysis for feasibility study, KDI.
  12. Korean Statistical Information Service (KOSIS), 2016. Statistical data of estimated population by age cohort, KOSIS.
  13. Korea Rural Community Corporation, 2018. New Town Constructin Project. ([https://www.ekr.or.kr/Kkrpub/cms/index.krc?MENU\\_MST\\_ID=20479](https://www.ekr.or.kr/Kkrpub/cms/index.krc?MENU_MST_ID=20479)).
  14. Ministry of Agriculture. Food and Rural Affairs (MAFRA), 2018. 2018 Project guideline, 26-49.
  15. Kim, J. S., 2018. Title of Article, Tears of Gwanggyosan, JoongBoo Daily <http://www.joongboo.com/news/articleView.html?mod=news&act=articleView&idxno=1266374>.