

지방 중소도시 마을정비형 공공주택사업 활성화 방안 연구

강동렬* · 안정근** · 배민철***

*행림건축사사무소 대표 · **경상국립대학교 도시공학과 교수 · ***경상국립대학교 도시공학과 박사과정

A Study on the Activation Plan of Village Maintenance for Public Housing Project of Local Small and Medium-Sized Cities

Kang, Dong-Ryeol* · Ahn, Jung-Geun** · Bae, Min-Cheul***

*CEO, Haenglim Architects Office

**Professor, Dept. of Urban Engineering, Gyeongsang National University

***Doctor's Course, Dept. of Urban Engineering, Gyeongsang National University

ABSTRACT : Since the village maintenance type public housing project was introduced in 2015, the resident needs for regional revitalization and pleasant living conditions are not being met due to the poor performance of the public housing complexes that reflect the surrounding area maintenance plan (village plan) and regional characteristics. The purpose of this study is to suggest a plan to revitalize the village maintenance type public housing project in consideration of regional characteristics as a result of analyzing the needs of local residents through the problems of the village maintenance type public housing project being promoted so far and resident satisfaction. As a result of the analysis based on the public housing project implementation status analysis and resident satisfaction, the plans to activate the village maintenance type public housing project are as follows. First, in order to secure the effectiveness of the village plan, it is desirable to promote the public housing project and the village plan at the same time. It is necessary to secure a budget according to the selection of public offering projects in the village plan, such as promoting public housing projects without setbacks by prioritizing land purchases for public housing sites and establishing specialized strategies considering regional characteristics. Second, a public housing project that responds to local demand is required. The evaluation factors such as continuous promotion of the urban architecture integration plan and strengthening of regional linkage plans such as specialization of regionally tailored designs should be supplemented so that regional resources and village plans are linked with the public housing specialization plan. Third, surrounding area maintenance plan (village plan) should be secured by the strengthen of the legal status or establishing related provisions. It is also necessary to promote system improvement for area maintenance plan (village plan) when selecting a publicly funded public project.

Key words : Local Small and Medium-Sized Cities, Public Housing Project, Village Plan, Activation Plan, Regional Revitalization

I. 서 론

1. 연구 배경 및 목적

지방 중소도시에서의 인구·사회변화에 대응하기 위해

정부에서는 소규모 임대주택사업을 주변 마을정비와 연계하는 마을정비형 공공주택사업을 2015년 7월부터 시행하였다.

마을정비형 공공주택사업이 시행된 이후 참여 지자체는 증가하고 있으나, 지자체의 추진실적 저조로 주택공급 및 주거환경개선은 미흡하여 쾌적한 주거여건에 대한 근본적인 주민요구는 충족되지 못하고 있다. 마을정비형 공공주택사업은 공공기관(LH)이 추진하는 공공주택지구와 지자체가 추진하는 주변지역 마을계획사업으로 구분된다.

Corresponding author : Ahn, Jung-Geun

Tel : 055-772-1777

E-mail : jgahn@gnu.ac.kr

공공기관이 추진하는 공공주택사업은 큰 어려움 없이 진행되고 있으나 주민과 지자체가 담당하는 공공주택사업 주변지역의 마을계획사업은 기존 마을 내 가용지 부족 등 부지확보에 어려움이 있으며 사업추진을 위한 재원확보도 힘들어 지역 활성화 역할에 한계가 있다.

또한 마을계획사업은 특화자원 등을 활용한 지역특화 사업모델 제시가 필요하지만 지자체마다 획일적이고 유사한 기반시설 정비계획수립으로 정부지원 공모사업 선정에 실패하여 사업추진이 중단된 경우가 많아 지역특성을 고려한 마을정비형 공공주택사업 활성화 방안이 필요하다.

따라서 본 연구는 마을정비형 공공주택사업의 추진실태 및 문제점을 파악하고 지역주민 만족도를 분석하여 주민수요를 고려한 마을정비형 공공주택사업 활성화 방안을 제시하는데 목적이 있다.

II. 선행연구 및 이론고찰

1. 선행연구

마을정비사업 관련 연구는 마을정비사업과 농촌마을 활성화 연구로 구분할 수 있다. 마을정비사업 연구로는 장은숙 등(2002), 최영완 등(2010), 김상범 등(2012), 김정규와 김윤학(2014), 김옥연 등(2018) 등이 대표적이다. 장은숙 등(2002)은 마을 재정비는 주민교류나 주민의 적극적인 참여를 유도하여 마을을 재정비하거나 주민들이 공동으로 사용할 수 있는 공동시설에 대한 설치와 계획이 필요하다고 제시하였다. 최영완 등(2010)은 마을정비를 위해서는 친편일률적인 사업 아이টে를 지양하고 지역의 공간특성 및 환경을 고려하며, 환경·생산·생활공간이라는 특성공간에 따른 계획수립이 필요하다고 제시하였다. 김상범 등(2012)은 마을정비를 통해 쾌적한 정주환경 조성을 위해서는 지역주민이 주체가 되어 자발적으로 마을정비 방향을 설정하고 관련 전문가들에 의해 공간 및 시설계획과 법제도 검토를 통해 마을정비사업 계획을 수립하여야 한다고 주장하였다. 김정규와 김윤학(2014)은 농촌지역 마을 종합정비사업 추진 방향으로 복지시설, 마을 가로경관, 마을기반시설, 보행공간의 안전성을 중심으로 추진해야 한다고 제시하였다. 김옥연 등(2018)은 마을정비형사업이 지방 중소도시의 도시재생을 위한 사업으로 기능수행 및 활용이 가능하며 마을계획 활성화를 위해서는 후보지 선정 이원화(낙후지역형, 농어촌복지형) 및 평가지표체계 재편, 마을계획의 거점 사업화 및 사업방식 다각화, 거버넌스체계 구축, LH 참여 확대, 부처공

모사업 협업 로드맵, 제도개선 등을 주장하였다.

농촌마을 활성화 연구로는 송광인(2005), 김창현 등(2006), 김근성(2012), 원광희(2014) 등이 대표적이다. 송광인(2005)은 농촌지역 활성화를 위해서는 숙박시설 및 체험·휴식 공간 확충, 관광 인프라 구축 등이 중요하다고 제시하였다. 김창현 등(2006)은 농어촌 활성화를 위해서 농어촌인구의 유출과 감소를 방지하고 인구를 유입할 수 있는 주민 생활편의시설 확충, 보건·의료, 교통, 문화시설 확충 등이 필요하다고 주장하였다. 김근성(2012)은 농촌마을 활성화를 위해서는 마을공간구조 및 거주시설 개선, 공동취사장, 공동작업장과 휴게시설 확충 등이 필요하다고 제시하였다. 원광희(2014)는 인구감소시대의 농촌중심지를 위한 기능제고 방안으로 공간적 특성에 맞는 다양한 유통, 교육, 문화 예술 등과 같이 농촌주민들의 삶의 질 향상을 위한 서비스 공급이 매우 중요하다고 제시하였다.

기존의 선행연구들은 마을정비사업 도입시 사업구조 및 시설계획에 초점을 맞추어 진행되었다. 하지만 본 연구는 정부에서 현재 추진하고 있는 마을정비사업의 추진 실태 및 문제점을 파악하고, 지역주민 수요에 근거한 마을정비형 공공주택사업 활성화 방안을 제시하여 기존 선행연구와 차별화하였다.

2. 이론고찰

마을정비형 공공주택사업은 Table 1과 같이 임대주택 공급이 상대적으로 소외됐던 지방 중소도시의 임대주택 수급 불균형 해소를 위해 임대주택수요 및 유형(국민, 영구, 행복)별 비용분담계획 등을 지자체 제안에 따라 임대주택 사업을 마을정비와 연계하는 사업이다. 마을정비형 공공주택사업은 「공공주택특별법」 제7조 (소규모 주택지구 지정 등) 및 제7조의 2(주택지구 주변지역의 정비), 동법 업무지침을 근거로 하여 추진되며 사업의 구성은 공공주택건설과 주변지역 정비계획(마을계획)으로 구분된다.

공공주택건설은 지자체가 지역 수요에 적합한 임대주택 유형과 호수를 제안하고 임대주택 유형을 국민임대·영구임대·행복주택 등으로 구분하여 150세대, 8층 내외로 건설한다. 공공주택은 주변경관과 조화롭게 설계하며, 건폐율 및 용적률 등을 주변 경관을 고려하여 산정하고, 공공주택 내 복합 커뮤니티 등을 건립하여 주민에 개방토록 한다.

주변지역 정비계획(마을계획)은 공공주택지구 주변지역의 주거환경 개선을 위하여 기반시설 정비, 주민 복지시설 등을 마련하여 공동체 활성화 도모 및 주민의견을

Table 1. Concept of Village Maintenance Public Housing Project

Division	Construction of Public Housing		Maintenance Plan for the Surrounding Area (Village Plan)	
Contents of the Business	<ul style="list-style-type: none"> Local governments propose rental housing types and Scales that meet local demand. (Housing type) National rental housing, Permanent rental house, Happy house. (Scale) 150 Households, About the 8th floors. 		<ul style="list-style-type: none"> Maintenance plan for revitalizing underdeveloped areas around rental housing target sites Support for project execution by granting additional points when promoting government support projects. 	
Project Implementation	Construction Project Cost	Construction and Management	Plan	Project Implementation
	Local Government, LH	LH	Residents, Local governments, LH	Residents, Local governments
Sharing Expenses of Local Governments	<ul style="list-style-type: none"> (Public housing project) 10% or more of the construction project cost and installation cost of mainline facilities (Establishment of maintenance plan for surrounding area) Share in consultation with local governments and business operators. 			

Data : Articles 2, 1, 2, and 3 of the Special Act on Public Housing.

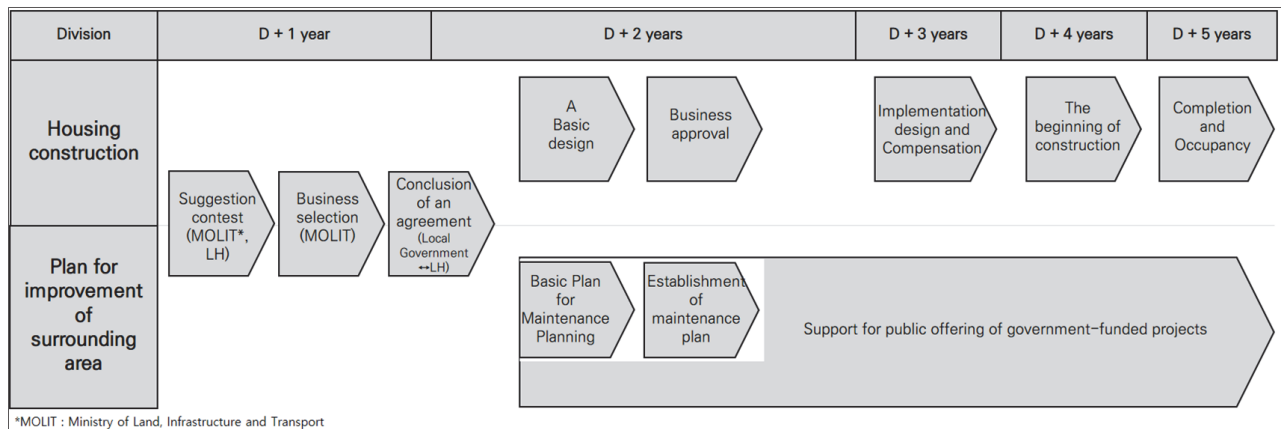


Figure 1. Procedures for Promoting Village Maintenance-type Public Housing Projects

적극 수렴하여 주변지역에 대해 마을계획을 수립한다.

마을정비형 공공주택사업 추진절차는 Figure 1과 같이 매년 국토부가 공모를 통해 지자체가 비용분담 방안, 임대주택 유형, 주변 지역 정비계획 등을 포함하여 제안한 사업을 평가하여 선정한다. 선정된 지자체는 사업자간 협약체결 후 주변지역 정비계획 내용을 담아 국토부로부터 주택건설 등에 대해 사업승인을 득하여 사업을 시행한다.

III. 연구방법

지방 중소도시 마을정비형 공공주택사업 활성화 방안 제시를 위해 마을 정비형 공공주택사업 추진실태 및 주민 만족도를 분석하였다.

마을정비형 공공주택사업 추진실태분석은 Table 2와 같이 시범사업을 포함하여 총 71개 지구를 대상으로 공공주택 건설사업 및 주변지역 정비계획(마을계획) 추진실

Table 2. The Actual Status of Village Maintenance-Type Public Housing Projects by Year

Selection	Pilot Projects	2015	2016	2017	2018	2019	Sum
District	3	10	19	20	9	10	71
House hold	400	1,170	2,070	2,297	985	1,105	8,027

태를 분석하여 문제점을 도출하였다.

마을정비형 공공주택사업 만족도는 Table 3과 같이 관련 문헌 및 선행연구 고찰을 통하여 마을정비사업 시 중요하게 고려되는 4개 부문 37개 지표에 대하여 마을정비형 공공주택사업 추진지역 주민을 대상으로 하여 마을정비사업에 대한 만족도를 설문하였다.

설문대상 주민 995명은 마을정비형 공공주택사업 대상지 주민을 무작위(Random)로 선정하여 Table 4와 같이 성별, 연령대, 거주기간, 직업 등이 다양하게 분포되었다. 설문대상 주민의 연령대는 60대 이상 비율이 26.0%로 가

Table 3. Indicators of Satisfaction with Village Maintenance-Type Public Housing Projects

Division	Factors
Satisfaction with Living Conditions in the Village	Road traffic conditions
	Public transportation conditions
	Pedestrian way conditions
	Water and sewage conditions
	Trash disposal conditions
	Educational conditions
	Production base conditions
	Health and medical conditions
	Cultural and leisure conditions
	Ecological and natural environment conditions
	Living conditions
Satisfaction with Community Activities and Residents Relationships	Participating in village events
	Cooperation in village affairs
	Conflict between residents
	Communication with outsiders
	Suggestions and opinions through meetings
	Community environment
	Cultural customs
	Organizational activities
Economic Activities in the Village	Satisfied with economic activities
	Income business in the village
	Possibility of development
	Whether to promote income business
	Discovery and promotion of village joint income business
	Participation in promoting a village joint income project
	Contribution to the village joint income business
Priority Projects for Quality of Life	New income crop specialization
	Specialized in eco-friendly agricultural villages
	Specialized in distribution and sale of agricultural and marine products
	Processed food, local food specialized
	Specialized in experiential rural tourism villages
	Specialized in tourist villages
	Specialized in village festivals
	Specialized in traditional culture and crafts
	Specialized in Energy Independence Village
	Specialized living environment maintenance such as village infrastructure
Specialized in village landscape management and settlement conditions	

Table 4. Characteristics of Survey Subjects

Sex	Frequency	Ratio(%)
Man	488	49.0
Woman	507	51.0
Sum	995	100
Age	Frequency	Ratio(%)
10s	9	0.9
20s	99	9.9
30s	159	16.1
40s	247	24.8
50s	222	22.3
60s and older	259	26.0
Sum	995	100
Duration of Residence	Frequency	Ratio(%)
Less than 10 years	262	26.3
10 to 20 years	153	15.4
20 to 30 years	157	15.8
30 to 40 years	125	12.6
40 to 50 years	132	13.3
More than 50 years	166	16.6
Sum	995	100
Type of Business	Frequency	Ratio(%)
Agriculture	170	17.1
Manufacturing industry	50	5.0
Commercial and other service industries	234	23.5
Public officials	195	19.6
An office worker	130	13.1
Etc	216	21.7
Sum	995	100

장 높았으며, 40대가 24.8%, 50대가 22.3%의 비율로 구성되었다. 거주기간은 10년 이하 비율이 26.3%로 가장 높았으며, 50년 이상 16.6%, 20년~30년 15.8%로 구성되었다. 업종은 상업 등 서비스업 비율이 23.5%로 가장 높았으며, 기타는 21.7%, 공무원 등 공직자는 19.6%의 비율로 구성되었다. 설문 결과의 신뢰도는 95%의 신뢰수준에 ±3%의 오차한계를 나타내고 있다.

마을정비형 공공주택사업에 대한 주민 설문은 수정 IPA 분석을 이용하여 마을생활 여건, 마을 주민간 관계 및 공동체 활용, 마을 경제활동, 향후 마을사업 추진 시 우선사업 등에 대한 요인들을 도출하였다.

수정 IPA분석 기법은 기존 IPA방법에서 사용하였던 Y축의 중요도와 X축의 만족도를 교점으로 하는 IPA grid 가 아닌 각 속성의 전반적 만족도에 의한 회귀계수로 도

출된 내재적 중요도를 산출한 후 Y축으로 설정하고, 주민의 직접평가에 의한 명시적 중요도(만족도)를 X축으로 설정하였다. 수정 IPA 모형은 Figure 2와 같이 제 1사분면은 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 높은 사분면이며 지속적인 노력이 필요한 요인으로 해석하였다. 제 2사분면은 내재적 중요도는 높는데 비해 명시적 중요도(만족도)가 낮게 나타나는 사분면이며 향후 계획을 수립하는데 최우선적으로 고려되어야 하는 요인으로 해석하였다. 제 3사분면은 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 낮은 사분면이며 향후 계획을 수립하는데 고려되어야 하는 요인으로 해석하였다. 제 4사분면은 내재적 중요도 낮는데 비해 명시적 중요도(만족도)가 높게 나타나는 사분면이며 현상유지 및 관리가 요구되는 요인으로 해석하였다(Kano et al., 1984; Vavra, 1997).

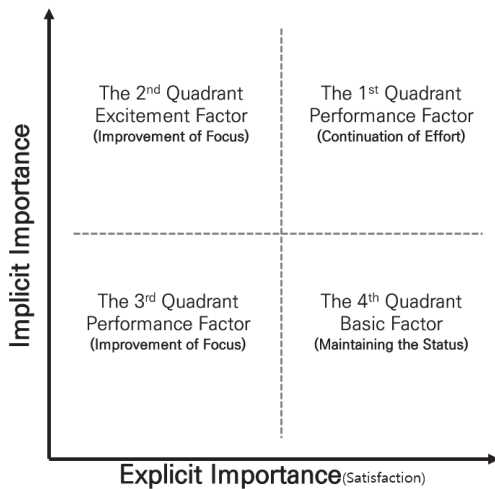


Figure 2. Vavra's Revised IPA Model

IV. 마을정비형 공공주택사업 추진실태

1. 공공주택지구 건설 추진실태

마을정비형 공공주택사업은 Table 5와 같이 2015년 시범사업 3곳 선정 후 2020년까지 총 71개 지구가 선정되어 공공임대주택 8,027호(국민 4,934호, 영구 1,028호, 행복 2,065호)가 추진되었다.

시범지구는 총 3개 지구로 400호(국민 314호, 영구 68호, 행복 18호)이며 건설공사 준공 및 입주자 모두 완료되었다.

2015년 선정지구는 총 10개 지구로 1,170호(국민 740호, 영구 230호, 행복 200호)를 추진 중이며 보상이 조기 완료된 진도동의회는 2017년 12월 착공하여 2020년 1월 준공하였고, 대부분 지구는 공사 중이나 토지주 반대(고창황산) 및 진출입도로 개설(창녕말흘)에 따른 지구계변경 협의, 명도소송 진행(장성수산) 등에 따라 일부지구는 착공이 지연되었다.

2016년 선정지구는 총 19개 지구로 2,070호(국민 1,058호, 영구 330호, 행복 682호)를 추진 중으로 철원갈말 등 3개 지구는 공사 중이며, 강화신문 등 13개 지구는 사업인정 절차 등이 완료되어 2020년에 착공하였으며, 안성삼죽은 사업승인 관계기관 심의, 완주황운 및 남해북변은 주민반대 및 지자체 요청으로 사업취소를 추진 중이고, 당초 선정지구 중 강원홍천은 문화재 보존지역 내 유적으로 인해 사업이 취소되었다.

2017년 선정지구는 총 20개 지구로 2,297호(국민 1,483호, 영구 220호, 행복 594호)를 추진하여 부여동남 등 4개 지구는 사업인정절차가 완료되어 2020년에 착공하였으며 강화온수 등 7개 지구는 사업인정절차 또는 사업승인협의 되었으며 경기포천 등 7개 지구는 협약체결 등 지자체 협의 중이고 강원영월1, 2는 사업비 분담률 과다

Table 5. General Status of Village Maintenance Public Housing Project Districts

Selection	Number of District	Area (㎡)	Sum	Housing size(House hold)			Business Expenses (Hundred Million)
				National rental housing	Permanent rental house	Happy house	
Sum	71	658,741	8,027	4,934	1,028	2,065	11,536
A pilot Project	3	28,171	400	314	68	18	424
2015	10	94,255	1,170	740	230	200	1,402
2016	19	170,153	2,070	1,058	330	682	2,569
2017	20	198,966	2,297	1,483	220	594	3,499
2018	9	82,259	985	685	120	180	1,458
2019	10	84,937	1,105	654	60	391	2,184

부담으로 사업이 취소되었다.

2018년 선정지구는 총 9개 지구로 985호(국민 685호, 영구 120호, 행복 180호)를 추진하였으나, 충북옥천은 사업인정절차 등이 완료되어 2020년에 착공하였으며, 나머지 8개 지구는 사업승인 준비 및 이주대책 마련(강원삼척), 지구계 조정(전북완주3) 등 지자체·관련기관 등과의 협의를 추진 중이다.

2019년 선정지구는 총 10개 지구로 1,105호(국민 654호, 영구 60호, 행복 391호)를 추진하였으나, 경남 남해지구는 민간사업추진으로 지자체 사업 취소 요청에 따라 취소되었고, 나머지 9개 지구 모두 지자체 사업비 분담률 등 협의를 완료하였다.

마을정비형 공공주택사업은 토지확보에 어려움이 있고 지구별로 토지매수 기간에 따른 사업진행 속도의 편차는 발생하였지만 대체적으로 순조롭게 진행되어 충북괴산, 전남함평, 경북청송 등은 공사 준공 및 입주까지 완료되었다. 그러나 단조로운 공동주택 배치로 기존 마을과 어울리지 않는 부조화된 경관 및 주민공유 커뮤니티시설 부족 등이 문제로 제시되었으며, 공공주택사업지구로 선정된 대부분의 중소도시가 낡고 오래된 주택, 협소한 마을안길 및 소방도로의 부재, 주차장 및 통학로 등 교통안전시설 미비, 쓰레기처리·오폐수처리·재해 예방시설 등 기초생활 기반시설 부족, 운동·여가를 위한 문화복지시설 등이 부족한 실정이다.

따라서 마을정비형 공공주택사업을 통해 공공주택 공급 뿐만 아니라 열악한 환경시설 정비 및 지역 생활여건 개선 등의 검토가 필요하다.

2. 주변지역 정비계획(마을계획) 추진실태

주변지역 정비계획(마을계획) 수립과 관련한 정비지원 사업 현황은 Table 6과 같이 2016년 6월 기준 20개 사업 지구에서 정부지원 사업이 선정되어 82,400(백만원)의 예산이 확보되었다.

2015년 선정된 사업은 총 3개 지구에 예산은 4,858백만원, 2016년 선정된 사업은 총 3개 지구에 예산은 5,160백만원, 2017년 선정된 사업은 총 6개 지구에 예산은 17,712백만원, 2018년 선정된 사업은 총 7개 지구에 예산은 48,250백만원, 2019년 선정된 사업은 총 2개 지구에 예산은 4,400백만원, 2020년에는 1개 지구에 예산은 2,000백만원이 확보되었다.

마을정비형 공공주택사업에 따른 마을계획은 공공주택사업 인근지역의 주거환경 정비 및 마을 공동체 활성화를 위한 사업으로 Table 7과 같이 충북괴산, 전남함평, 경북청송 등에서 다양한 프로그램으로 추진되었다.

충북괴산은 폐모텔 리모델링, 가로·수변공원정비 등, 게스트하우스 운영, 시장활성화 사업 등을 추진하였으나 실질적 마을계획은 잠정적으로 중단상태임에 따라 마을계획의 수정이 불가피한 지구다. 전남함평은 대동로 정비, 공원정비, 경로당 리모델링, 오픈 커뮤니티시설, 향교 역사자원 활용한 체험 프로그램 등을 추진하였으나 일부 사업은 주민수요 부족으로 사업을 추진 못하고 있다.

주변지역 정비를 위한 마을계획사업은 지자체와 시형 협약체결 이후 원활한 사업 추진을 위하여 지자체-공공기관(LH)간 실무협의회 구성 및 사업 구체화 과정에서의

Table 6. Status of Selection of Government Support Projects Related to the Surrounding Area Maintenance Plan (Village plan)

Division		Budget (One million)
Sum		82,380
2015 (3)	Geumsan-Dongbu	500
	Hampyeong-Hyanggyo	1,938
	Cheongsong-Gagsan	2,420
	Sum	4,858
2016 (3)	Bonghwa-Haejeo	1,600
	Habcheon- Hasdeul	1,700
	Jindo-Dongoe	1,860
	Sum	5,160
2017 (6)	Gochang-Hwangsan	1,000
	Jangseong-Susan	1,690
	Bonghwa-Chunyang	1,994
	Sancheong-Ogsan	1,690
	Yeongyang-Seobu	9,572
	Ggangjin-Dongseong	1,766
	Sum	17,712
2018 (7)	Ongjin-Baeglyeong	4,810
	Jangseong-Susan	500
	Anseong-Samjug	2,800
	Jangseong-Samgye	1,540
	Namhae-Bugbyeon	19,300
	Ggwangju-Nongseong	10,000
	Ongjin-Yeonpyeong	9,300
Sum	48,250	
2019 (2)	Bolyeong-Ungcheon	1,400
	Janghang-Seongju	3,000
	Sum	4,400
2020 (1)	Jangseong-Susan	2,000
	Sum	2,000

Table 7. Status of Village Plan Implementation

Division	Major Business	Promotion Status
Chungbuk Goesan	<ul style="list-style-type: none"> Scale : About 400,000m² H/W : Remodeling of abandoned motel (500 million won)*Street, waterfront park maintenance, etc S/W : Selection of regional balanced development projects (Chungcheongbuk-do) such as guest house operation and market revitalization 	<ul style="list-style-type: none"> Due to the temporary suspension of the actual village plan, it is inevitable to revise the village plan depending on the conditions (Observation Tower: no request for installation)
Jeonnam Hapyeong	<ul style="list-style-type: none"> Scale : About 350,000m² H/W : Daedong-ro Maintenance (1.9 billion won)* Park Maintenance, Senior Citizens Hall Remodeling (Common Living Home), etc S/W : Open community facilities, experience programs using Hyanggyo historical resources, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Three projects have been completed, and one project has not been carried out due to lack of resident demand - Daedong-ro Maintenance: The former Daedong Nonghyup Building was remodeled to create a resident square (government expenditure of 1.5 billion won, county expenditure of 400 million won) - Promotion of the Hyanggyo Village capacity enhancement project, including makgeolli tasting experience - Promotion of Daedong East Asian hackberry Forest Growth Environment Protection Project (100 million won) - Joint home for the elderly living alone: No demand
Gyeongbuk Cheongsong	<ul style="list-style-type: none"> Scale : About 400,000m² H/W : Happiness Sharing Road Maintenance (500 million) * Village Hall Remodeling, Small Park Maintenance, etc. S/W : Community living home for the elderly living alone (120 million won) * Revitalization of the progressive preservation notification market (1.8 billion won) * Operation of lifelong learning rooms, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> 4 projects in progress. (National expenses + county expenses) - Joint home for the elderly living alone - Activation of traditional markets in Jinbo : Including software projects to strengthen capabilities and support cultural events - Creating a safe village: Introducing the “CEPTED” technique - Gaekju Village: A vacant house (Household) has been remodeled and re-rented (county expenses support)

주민참여 유도를 위하여 주민(이장, 상인회장 등) 및 지역단체 대표 등으로 주민·지역협의회를 운영(10인 내외) 하였고, 마을계획과 공공주택사업에 따른 사업별 업무분담 내용을 세분화하였다. 지자체에서는 마을계획사업 실현을 위한 군관리계획 등 상위계획 변경을 통하여 관련부처 지원사업 추진 및 마을계획 수립을 하고, 주민·지역협의회, 공동체 활성화 관련 프로그램을 구성하여 운영·관리하였다. 공공기관(LH)에서는 마을계획 실현을 위한 지원사업을 제안하는 한편 마을계획 수립 용역을 관리하고, 주민·지역협의회의 운영관리 자문 지원과 공동체 활성화 프로그램 제작·지원하였다.

마을계획사업이 행정협의체와 주민협의체(워크샵 8회) 중심으로 거버넌스를 추진하고 있으나, 주민회의 개최는 주로 용역사가 담당하여 형식적인 차원에 머무르고 있다. 또한 담당 공무원의 잦은 인사이동으로 행정협의체 역할(부서간 소통)이 미흡하며, 마을정비형 공공주택사업의 기획부터 선정까지 담당하는 총괄팀(건축과)과 선정 이후 개별사업을 담당하는 사업팀으로 이원화된 행정조직 운영으로 사업에 대한 책임성 및 실행력이 약화되고 있다.

따라서 지역 특성을 고려한 마을계획 수립 및 실행을 위해서는 적극적인 주민 의견 반영 및 마을계획전문가, 활동가의 참여 유도가 필요하고 새로운 마을개발 방향 제시, 컨설팅, 전문가 자문 및 사업과 연계한 마중물 사업 시행 등 총괄사업관리자로서 공공기관(LH)의 역할 강화가 필요하다.

마을정비형 공공주택사업으로 선정된 지구들중 공공주택사업은 일정대로 진행 중이나 주변지역 정비계획(마을계획)은 정부 및 지자체 일부 지원사업 외에는 대부분 계획대로 추진되지 못하고 있다. 이러한 이유는 마을계획 수립 추진동력(예산) 확보에 어려움이 있고 마을계획이 지역마다 획일적이고 유사하여 사업지구별로 실효성 있는 지역특성화계획 수립이 절실히 요구된다.

V. 마을정비사업 성과 실증분석

마을정비형 공공주택사업의 성과를 분석하기 위해 마을정비사업에 따른 1) 마을 생활여건, 2) 마을 주민간 관

계 및 공동체 활동, 3) 마을 경제활동, 4) 향후 마을사업 추진시 우선사업 부문으로 구분하여 지역주민들에게 설문하였다.

1. 마을 생활여건

마을정비형 공공주택사업에 따른 마을 생활여건에 대한 만족도 설문 결과, 제 1사분면의 생태·자연환경 여건, 생활여건은 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 높아 지속적으로 노력해야 할 요인으로 나타났다. 제 2사분면의 대중교통, 문화·여가 여건 항목은 내재적 중요도는 높으나 명시적 중요도(만족도)가 낮아 향후 계획을 수립하는데 최우선적으로 고려되어야 하는 요인으로 나타났다. 제 3사분면의 교육 여건, 생산기반 여건, 보건·의료 여건은 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 낮아 향후 계획을 수립하는데 고려되어야 할 요인으로 나타났다. 제 4사분면의 도로교통 여건, 보행도로 여건, 상하수도 여건, 쓰레기처리 여건은 내재적 중요도는 낮으나 명

시적 중요도(만족도)가 높아 현상 유지 및 관리가 요구되는 요인으로 나타났다.

2. 마을 주민간 관계 및 공동체 활동

마을의 주민 간 관계 및 공동체 활동에 대한 만족도 설문 결과, 제 1사분면의 마을 일에 대한 협조, 문화적 관습, 조직 활동은 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 높아 지속적으로 노력해야 할 요인으로 나타났다. 제 3사분면의 주민간 갈등, 회의를 통한 제안 및 의견은 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 낮아 향후 계획을 수립하는데 고려되어야 할 요인으로 나타났다. 제 4사분면의 마을행사 참여, 외지인과의 소통, 공동체 환경은 내재적 중요도는 낮으나 명시적 중요도(만족도)가 높아 현상 유지 및 관리가 요구되는 요인으로 나타났다.

Table 8. Satisfaction with Living Conditions in the Village

The 2nd Quadrant (Improvement of focus)	The 1st Quadrant (Continuation of effort)
2. Public transportation 9. Cultural and leisure conditions	10. Ecological and natural environment conditions 11. Living conditions
The 3rd Quadrant (Need improvement)	The 4th Quadrant (Maintaining the status)
6. Educational conditions 7. Production base conditions 8. Health and medical conditions	1. Road traffic conditions 3. Pedestrian way conditions 4. Water and sewage conditions 5. Trash disposal conditions

KMO=0.859, Bartlett's $\chi^2=4027.442$, $p<0.000$

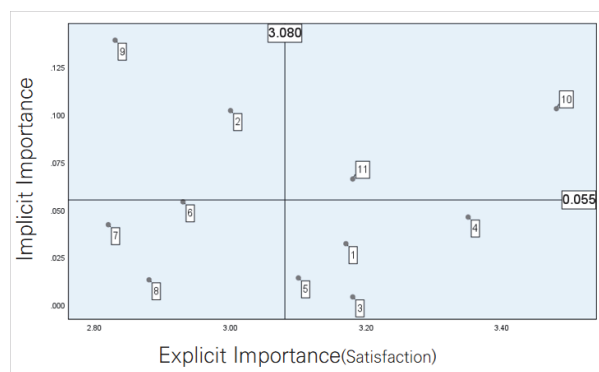


Figure 3. Result of R-IPA: Living Conditions in the Village

Table 9. Satisfaction with Community Activities and Relationships between Residents of the Village

The 2nd Quadrant (Improvement of focus)	The 1st Quadrant (Continuation of effort)
-	2. Cooperation in village affairs 7. Cultural customs 8. Organizational activities
The 3rd Quadrant (Need improvement)	The 4th Quadrant (Maintaining the status)
3. Conflict between residents 5. Suggestions and opinions through meetings	1. Participating in village events 4. Communication with outsiders 6. Community environment

KMO=0.891, Bartlett's $\chi^2=2155.938$, $p<0.000$

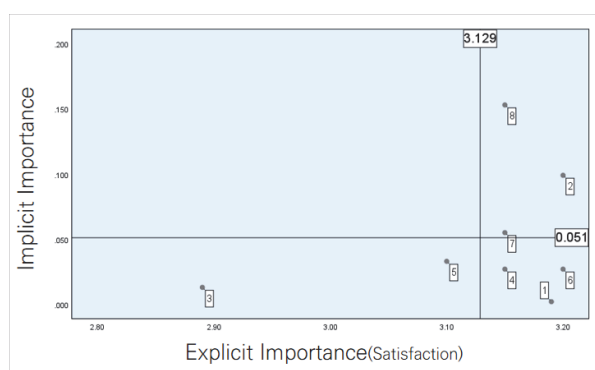


Figure 4. Result of R-IPA: Community Activities and Residents Relationships in the Village

3. 마을 경제활동

마을의 경제활동에 대한 만족도 설문 결과, 제 1사분면의 새로운 마을 공동소득사업 추진 시 참여는 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 높아 지속적으로 노력해야 할 요인으로 나타났다. 제 2사분면의 경제활동 만족, 발전가능성은 내재적 중요도는 높으나 명시적 중요도(만족도)가 낮아 향후 계획을 수립하는데 최우선적으로 고려되어야 하는 요인으로 나타났다. 제 3사분면의 마을의 소득사업, 소득사업 추진 여부, 마을공동소득사업에 대한 기여는 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 낮아 향후 계획을 수립하는데 고려되어야 할 요인으로 나타났다. 제 4사분면의 마을 공동소득사업 발굴 및 추진은 내재적 중요도는 낮으나 명시적 중요도(만족도)가 높아 현상 유지 및 관리가 요구되는 요인으로 나타났다.

Table 10. Economic Activities in the Village

The 2nd Quadrant (Improvement of focus)	The 1st Quadrant (Continuation of effort)
1. Satisfied with economic activities 3. Possibility of development	6. Participation in promoting a village joint income project
The 3rd Quadrant (Need improvement)	The 4th Quadrant (Maintaining the status)
2. Income business in the village 4. Whether to promote income business 7. Contribution to the village joint income business	5. Discovery and promotion of village joint income business

KMO=0.704, Bartlett's $x^2=1747.848$, $p<0.000$

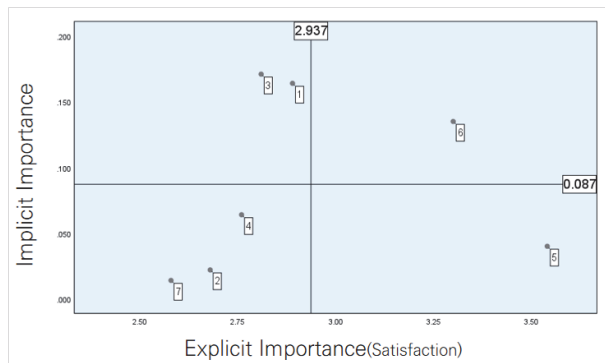


Figure 5. Result of R-IPA: Economic Activities in the Village

4. 향후 마을사업 추진 시 우선사업

향후 마을 사업추진 시 우선사업에 대한 만족도 설문 결과, 제 1사분면의 농수산물 유통·판매 특화, 가공식품·향토음식 특화, 마을경관관리·정주여건정비 특화는 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 높아 지속적으로 노력해야 할 요인으로 나타났다. 제 2사분면의 새로운 소득작목 특화, 전통문화·공예분야 특화는 내재적 중요도는 높으나 명시적 중요도(만족도)가 낮아 향후 계획을 수립하는데 최우선적으로 고려되어야 하는 요인으로 나타났다.

Table 11. Satisfaction with Priority Projects When Promoting Village Projects in the Future

The 2nd Quadrant (Improvement of focus)	The 1st Quadrant (Continuation of effort)
1. New income crop specialization 8. Specialized in traditional culture and crafts	3. Specialized in distribution and sale of agricultural and marine products 4. Processed food, local food specialized 11. Specialized in village landscape management and settlement conditions
The 3rd Quadrant (Need improvement)	The 4th Quadrant (Maintaining the status)
5. Specialized in experiential rural tourism villages 6. Specialized in tourist villages 7. Specialized in village festivals 8. Specialized in traditional culture and crafts	2. Specialized in eco-friendly agricultural villages 10. Specialized living environment maintenance such as village infrastructure

KMO=0.824, Bartlett's $x^2=2893.535$, $p<0.000$

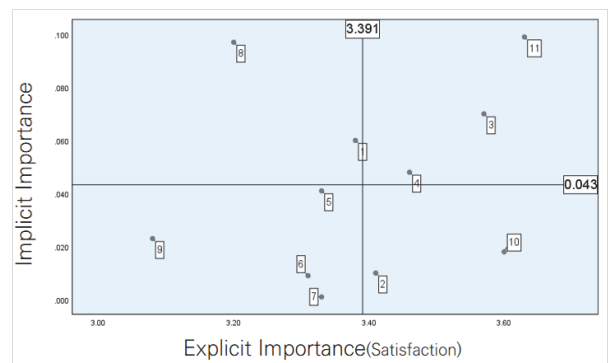


Figure 6. Result of R-IPA: Priority Projects for Quality of Life

제 3사분면의 체험형 농촌관광마을 특화, 민박 등 체류형 관광마을 특화, 마을축제 특화, 에너지 자립 마을 특화는 내재적 중요도와 명시적 중요도(만족도)가 모두 낮아 향후 계획을 수립하는데 고려되어야 할 요인으로 나타났다. 제 4사분면의 체험형·체류형 농촌관광마을 특화, 마을축제 특화, 에너지자립마을 특화, 친환경 농업 마을 특화, 마을기반시설 등 생활환경정비 특화는 내재적

중요도는 낮으나 명시적 중요도(만족도)가 높아 현상 유지 및 관리가 요구되는 요인으로 나타났다.

5. 마을정비형 공공주택사업 만족도 종합

마을정비형 공공주택 사업 활성화 방안에 따른 종합 중요도-만족도를 조사한 결과는 Table 12와 같이 나타났

Table 12. Comprehensive Satisfaction with Village Maintenance-type Public Housing Projects

The 2nd Quadrant (Improvement of focus)	The 1st Quadrant (Continuation of effort)
2. Public transportation conditions 6. Educational conditions 9. Cultural and leisure conditions 19. Organizational activities 20. Satisfied with economic activities 21. Income business in the village 22. Possibility of development	1. Road traffic conditions 11. Living conditions 13. Cooperation in village affairs 24. Discovery and promotion of village joint income business 25. Participation in promoting a village joint income project 37. Specialized in village landscape management and settlement conditions
The 3rd Quadrant (Need improvement)	The 4th Quadrant (Maintaining the status)
5. Trash disposal conditions 7. Production base conditions 8. Health and medical conditions 14. Conflict between residents 15. Communication with outsiders 16. Suggestions and opinions through meetings 18. Cultural customs 23. Whether to promote income business 26. Contribution to the village joint income business 35. Specialized in Energy Independence Village	3. Pedestrian way conditions 4. Water and sewage conditions 10. Ecological and natural environment conditions 12. Participating in village events 17. Community environment 27. New income crop specialization 28. Specialized in eco-friendly agricultural villages 29. Specialized in distribution and sale of agricultural and marine products 30. Processed food, local food specialized 31. Specialized in experiential rural tourism villages 32. Specialized in tourist villages 33. Specialized in village festivals 34. Specialized in traditional culture and crafts 36. Specialized living environment maintenance such as village infrastructure

KMO=0.888, Bartlett's $\chi^2=9549.661$, $p<0.000$

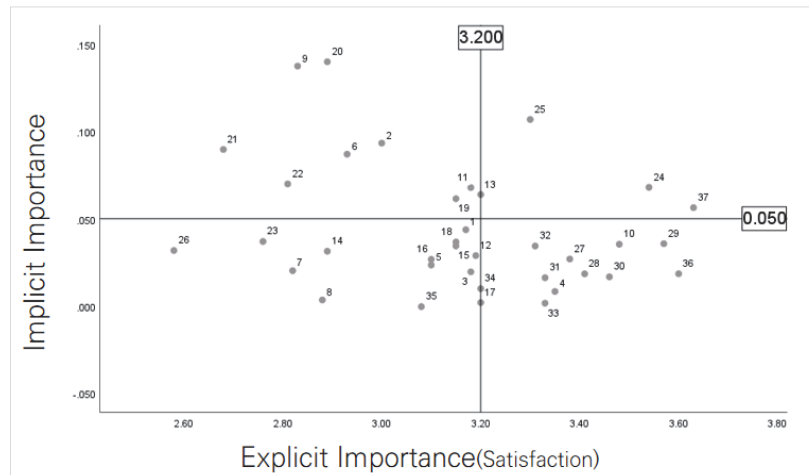


Figure 7. Result of R-IPA - Comprehensive Satisfaction with Village Maintenance-type Public Housing Projects

다. 제 2사분면의 대중교통 여건, 교육 여건, 문화·여가 여건, 조직 활동, 경제활동 만족, 마을의 소득사업, 발전 가능성과 제 3사분면의 쓰레기 처리 여건, 생산기반 여건, 보건·의료 여건, 주민간 갈등, 외지인과의 갈등, 회의를 통한 제안 및 의견, 문화적 관습, 소득사업 추진 여부, 마을 공동소득사업에 대한 기여, 에너지 자립마을 특화는 향후 사업 수립이 우선적으로 고려되어야 할 요인이다.

제 1사분면의 도로교통 여건, 생활여건, 마을 일에 대한 협조, 마을 공동소득사업 발굴 및 추진, 새로운 마을 공동소득사업 추진 시 참여, 마을경관관리·정주여건정비 특화와 제 4사분면의 보행도로 여건, 상하수도 여건, 생태·자연환경 여건, 마을행사 참여, 공동체 환경, 새로운 소득작목 특화, 친환경 농업마을 특화, 농수산물 유통·판매 특화, 가공식품·향토음식특화, 체험형 농촌관광마을 특화, 민박 등 체류형 관광마을 특화, 마을축제 특화, 전통문화·공예분야 특화, 마을기반시설 등 생활환경정비 특화는 현상 유지를 위하여 지속적인 노력과 관리가 필요한 요인으로 나타났다.

VI. 결 론

마을정비형 공공주택사업은 2015년 도입된 이후 지역 사회의 주택공급에 선도적 역할을 하였으나 주변지역 정비계획(마을계획) 추진실적 저조로 인해 지역 활성화 및 쾌적한 주거여건 개선에 대한 주민수요를 충족치 못하였다. 따라서 공공주택사업지구 주변의 열악한 정주여건 및 생활환경 개선을 위해 다음과 같은 마을정비형 공공주택사업 활성화 방안이 필요하다.

첫째, 마을계획의 실효성 확보를 위하여 공공주택사업과 마을계획이 동시 추진되는 것이 바람직하다. 이를 위해서는 공공주택용지의 토지매입 선행으로 차질없는 공공주택사업 추진과 함께 지역특성을 고려한 특화전략 수립 등으로 마을계획의 공모사업 선정에 따른 예산을 확보하여야 하며, 열악한 생활환경 및 주민의 정주여건 개선 등을 위하여 새뜰마을사업이나 주거환경정비사업 등과 연계성을 통한 정부의 재원지원을 확보하여야 한다. 또한, 주민-지자체-공공기관(LH)간 거버넌스 구축을 통해 주민역량을 강화하고 사업추진의 신속성 및 실효성 확보를 위해 지자체에 전담 사업조직 마련과 공공기관이 총괄사업관리자로서 컨설팅, 자문, 마을발전방향 제시 등이 요구된다.

둘째, 지역 수요대응형 공공주택사업을 위해 마을계획이 공공주택 특화계획과 연계되도록 도시건축통합계획을

지속적으로 추진하고 지역의 정체성 및 전통성 확보를 위해 지역자원과 전통문화 요소를 보전해야 한다. 한편 기존 마을과의 연계성 강화를 위해 공공주택을 기존 마을 내 분산배치하는 한편 기존 마을과 어울리도록 소규모 단독형 또는 연립형 주거 등 다양한 형태로 주택을 공급하고 고령자를 위한 공용공간을 마련하여 지역 커뮤니티 거점 역할을 하도록 한다.

셋째, 주변지역 정비계획(마을계획) 실행력을 확보하기 위하여 현행 법적 구속력이 없어 마스터플랜에 불과한 마을계획을 관련조항 신설 등으로 법적 지위를 강화하며 마을계획의 국비지원 공모사업 선정시 정부부처 간 상호가점 부여 및 우선선정 가능토록 제도개선 추진이 필요하다. 또한, 낙후도가 심한 지역은 포괄보조 공모사업 국비지원 신설 등 정부재정지원 확대 건의를 추진하고 사업제안서 평가기준 및 시행협약서 보완 등을 통해 지자체의 협조, 기존사업 추진 의지 등을 평가하며 불가피하게 사업추진이 곤란하여 사업취소 시에는 기투입비용 분담 등에 대한 명확한 기준 수립으로 사업 실효성 확보가 필요하다.

References

1. Choi, Young-Wan, Yoon, Yong-Cheol, Kim, Young-Joo, 2010, The Improvement Scheme of Rural Villages by Spatial Characteristics, Journal of the Korean Society of Rural Planning, Vol. 16, No. 2, 1-10.
2. Jang, Eun-Sook, Jeon, Yeong-Mi, Park, Yoon-Ho, 2002, The Evaluation of Amenities of Rural Villages, Journal of the Korean Institute of Landscape Architecture, Vol. 30, No. 3, 35-45.
3. Kim, Chang-Hyun, Lee, Soon-Ja, Lee, Sung-Su, 2006, The Inter-Rural Comparative Analysis on Regional Uniqueness and Policy Implications, 2006-16, KRIHS, 1-235.
4. Kim, Jeong-Gyu, Kim, Yoon-Hak, 2014, A Study on Residents' Perception of the Rural Village Development Project -Focused on the Comprehensive Improvement of the Seats of Eup and Myeon in General Rural Area Development Projects-, Journal of the Korean Institute of Rural Architecture, Vol. 16, No. 4, 35-42.
5. Kim, Keun-Sung, 2012, A Study on The Residential Environment Planning for Rural Village Activity : Focusing on Yangpo Village, Journal of The Residential Environment Institute of Korea, Vol. 10, No. 3, 47-59.

6. Kim, Ok-Yeon, et al., 2018, A Study on the Activation of Plan in the Happiness Village Projects for Regeneration of Local Small and Medium-Sized Cities, 2018-79, LHI, 4-240.
 7. Kim, Sang-Bum, Son, Ho-Gi, Shin, Min-Ji, 2012, A Study on the Remodeling Plans of Rural Villages for a Pleasant Settlement Environment, Journal of Recreation and Landscape, Vol. 6, No. 2, 27-36.
 8. Song, Kwang-In, 2005, Plan for Activating Agricultural Area Through the Green Tourism, Journal of Travel Study, Vol. 22, 91-111.
 9. Vavra, Terry G., 1997, Improving your Measurement of Customer Satisfaction: A Guide to Creating, Conducting, Analyzing, and Reporting Customer Satisfaction Measurement Programs, ASQ Quality Press.
 10. Weon, Kwang-Hee, 2014, The Advent of the Era of Population Decline and Measures to Improve the Function of Rural Centers, Chungbuk Research Institute, 15-33.
-
- Received 23 February 2022
 - First Revised 11 April 2022
 - Accepted 4 May 2022