

발간등록번호

11-1380000-002541-01

도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구

[A Study on Rural Villages Renovation Scheme
for Infilling of Exurban Incomers]

2007. 12. 31

연구기관 : 사단법인 문화도시연구소

농 립 부

제 출 문

농림부장관 귀하

본 보고서를 " 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구 "의 최종 성과물로 제출합니다.

2007. 12. 31

연구기관 : 사단법인문화도시연구소

연구 책임

주대관 / 주거분야/사단법인 문화도시연구소 대표

최수명 / 농촌정책/전남대학교 농업생명대학 교수

목 차

제1장 연구개요 1

1.1. 연구배경 및 목적 2

1.1.1. 연구의 배경 2

1.1.2. 연구의 목적과 기본방향 4

1.2. 연구내용/범위/방법 6

1.2.1. 연구의 내용 6

1.2.2. 연구의 범위 7

1.2.3. 연구의 방법 8

1.3. 선행연구의 고찰 9

1.3.1. 국내 연구 9

1.3.2. 국외연구 10

제2장 정주관점에서 본 농촌공간의 현재와 미래 13

2.1. 한국농촌마을의 변천 14

2.1.1. 전통적인 농업마을의 공간구조 14

2.1.2. 농촌마을의 공간적 변화 16

2.2. 농촌 인구구조의 변화와 예측 20

2.2.1. 농촌인구의 변화 20

2.2.2. 농촌인구의 변화 전망 24

2.3. 농촌주택현황 26

2.3.1. 농촌주택 재고변화와 빈집/빈터 26

2.3.2. 농촌주택의 경관성 30

2.4. 농촌지역 재편성과 복합공간화 34

2.4.1. 농촌지역의 분화와 역도시화 34

2.4.2. 농촌지역 사회의 재편 42

2.4.3. 농촌 복합공간화 46

2.5. 소결 48

제3장 사례마을의 조사분석 51

3.1. 조사 대상마을의 선정 및 조사방법 52

3.1.1. 사례조사의 필요성과 목적 52

3.1.2. 조사대상마을의 개요 53

3.2. 사례마을조사분석 64

3.2.1. 양구 습골권역 64

3.2.2. 길산권역 74

3.2.3. 상그린권역 82

3.2.4. 도천/도원권역 90

3.3. 권역별 비교분석 98

3.3.1. 인구-거주분석 98

3.3.2. 주택과 집터 102

3.3.3. 유형별 분석의 요약 107

3.4. 도시민 유치를 위한 기존농촌마을 정비시 고려사항 108

3.4.1. 공간유형별 차별화 유치전략 108

3.4.2. 가족형 도시민의 유치 110

3.4.3. 정주집중화를 통한 정주경쟁력의 확보 114

3.4.4. 노후도와 부담능력을 고려한 기존주택의
정비지원 118

3.4.5. 새로운 공동성의 구축 121

3.4.6. 대체에너지 체계의 도입 126

제4장 사업추진방안 129

4.1. 사업추진개요 130

4.1.1. 사업개요 및 추진기본방향 130

4.2. 사업의 절차 및 방법 136

4.2.1. 사업추진 프로세스 136

4.2.2. 준비단계 137

4.2.3. 예비계획 및 기본계획 142

4.2.4. 예산계획 144

4.2.5. 연계사업 지원 150

4.3. 장기적 유지관리 방안 152

4.3.1. 민화합과 정주집중을 위한 지원 152

4.3.2. 건축경관관리실행방안 및 마을규약 154

4.4. 경제적 파급효과 분석 158

4.4.1. 투입계수 및 유발효과 계수표의 작성 158

4.4.2. 투자파급효과 159

4.5. 관련제도 개선방안 160

4.5.1. 사업의 성격과 사업주체 160

4.5.2. 사업계획과 경관지침 이행강제 : 지구단위계획 162

4.5.3. 계획수립 관련 행정절차 간소화 164

4.5.4. 용역기관 165

제5장 사업계획수립시 고려사항 167

5.1. 사업계획수립방안 168

5.1.1. [살구마을]의 계획목표 168

5.1.2. 기존마을현황조사 및 분석 170

5.2. 정비계획 세부지침 174

5.2.1. 공공부문정비 계획지침 174

5.2.2. 택지와 주택의 건축 177

5.3. 유형별 정비설계예시 184

5.3.1. 유형별 정비특성 184

5.3.2. 마을 정비판정 및 이주민 유치설계 190

참고문헌

제1장 연구개요

1.1. 연구배경 및 목적

1.1.1. 연구의 배경

지속가능한 농촌만들기를 위한 정주민구의 질적 충원의 필요성 증대

이농과 노령화, 그리고 세계화의 충격적 영향이 결과한 우리 농촌의 과소화 현상은 농촌지역 자체의 지속가능성을 위협할 정도로 심각한 문제이지만, 자본주의 시장경제사회에서 지역의 발전 동력이 부족한 공간에서 적절한 정주민구를 유치하거나 유지하는 일은 근본적으로 매우 어려운 과제일 수밖에 없다.

이러한 문제 상황을 인식하고 정부에서는 그간 농촌지역에서의 적정 인구의 유지를 위한 여러 가지 노력을 기울여 왔으며, 특히 최근에는 농촌의 복합생활공간화를 주요 정책방향으로 설정하고 전원마을조성사업 등을 적극적으로 추진하여 왔다. 그러나 이러한 사업들은 이제 성과들이 상당한 정도로 나타나고 있음에도 불구하고 새로운 도시 유입주민 전용단지를 조성하는 방법을 채택하여 기존 농촌주민들의 정주환경개선에는 소홀했다는 비판이 있었던 것이 사실이다. 또한 농촌정주민구의 양적 확보에만 치중하여, 농촌공간과 농업을 지켜 갈 정주민구의 '질적 충원'에는 한계가 있다는 점도 지적되고 있다.

이러한 관점에서 기존마을의 정주민구로서 도시민을 유치하는 것은 마을고유의 농업기술과 농촌문화를 직접적으로 전수하고 계승하여 나갈 수 있다는 점에서 농촌정주민구의 질적 충원 전략에 해당한다. 특히 마을 원주민 자녀세대의 정주 비율이 절대적으로 낮은 시점에서 미래에 마을을 지켜 갈 새로운 정주민구를 받아 들이고, 젊고 능력있는 잠재적인 농업노동력을 확보하는 일은 우리 농업과 농촌의 지속가능성을 확보한다는 점에서도 매우 의미 있는 대안이 될 것이다.

도시민 유치정책의 다양화 : 전원마을조성사업과의 병행

[기존마을정비를 통한 도시민유치정책]은 농촌마을의 **거주유적지(居住遺跡地, 빈집 또는 빈터) 및 연접부에 공공의 지원 아래** 마을 인프라시설과 경관을 재정비하여 물리적 기반을 확충하고 **원주민들의 선행되는 노력으로** 이주도시민을 채워서(Infilling) 상실한 인구잠재력을 복원함으로써 새로운 공동체 문화를 형성하고 농촌의 정주민구를 확보하는 방식이라고 할 수 있다. 반면에 현재 정부가 도시민 농촌유치를 위한 핵심사업으로 추진하고 있는 [전원마을조성사업]은 도시민의 전원거주 수요를 신규마을(New Village Development) 조성방식에 의해 적극적 또는 독점적으로 수용하는 방식이다. 이러한 방식은 기존 농촌지역사회와 물리적으로 단절됨은 물론이고 생활양태·문화면에서 매우 다른 인구계층이 고립된 섬의 형태로 창설되는 것이기 때문에 도시민 유치가 근본적으로 지향하고 있는 농촌사회의 활성화 추구라는 관점에서 보면 보편타당한 정책으로 보기 힘든 측면이 있는 것이 사실이다.

다른 측면에서 보면 농촌성(Rurality)에 대한 도시민의 견해 역시 순수 농촌적 요소와 도시적 요소가 혼재되어 있고 전원생활에 대한 수요구조 역시 분화되고 있다는 점을 고려하여야 한다. 다양한 형태의 목표 고객계층이 다양한 수요를 유발함에 따라 전원마을사업을 보족하는 또 다른 정책적 대안이 강구될 필요성이 커지고 있는데 [기존마을정비를 통한 도시민유치정책]은 이러한 대안의 하나이자 사실상 유일한 방안이 되고 있다. 이렇게 전원주거공간의 공급 및 수요 측면에서 요구되는 다양한 요건을 체계적으로 연계시켜 특성별로 차별화된 정책프로그램 메뉴를 개발함으로써 도시민의 잠재적 전원거주 수요의 충족이라는 행복추구권과 농촌정주민구의 유지라고 사회적 필요성을 적극적으로 접합시킨다면 그 효과는 극대화 될 수 있을 것이다.

농촌정주공간 구조의 혁명적 변화에 대한 대비

우리나라 농촌의 미래에 관한 예측자료에 의하면, 2005년 대비 2020년의 농가수가 1,273,000호에서 757,628호로, 이 중 59세 이하 농업경영자가구수는 812,587호에서 149,574호로 감소추고(박시현외 2006, p38), 농가인구는 343만명에서 161만명으로 감소할 것으로 예측하고 있다. 또한 한국농촌의 미래여건으로서 세계화와 그에 따른 폭넓은 구조조정이 수반될 것임을 예고하고 있다. 또한 60세 이상의 노인인구층은 12.4%의 감소에 그치는 반면, 젊은 농업경영자수는 18.4%로 감소할 것으로 예측되고 있다. 이러한 젊은 농업경영자수의 감소에 의해 오히려 농촌은 젊은 농업경영자가구층을 중심으로 전업농의 경영규모 확대가 광범위하고 지속적으로 이루어질 것이고 이 과정에서 농가인구도 절반이하(46.9%)로 감소하게 될 것으로 보이는데, 이러한 변화는 유사 이래 볼 수 없었던 농촌의 혁명적인 변화라고 할 수 있다.

이러한 변화는 해당 농촌지역의 지리적 특성 차이에 의해 다양하게 나타날 것으로 보인다. 예컨대 농업적 여건 측면에서 보면 규모화 영농이 가능한 경지조건을 가진 지역과 그렇지 않은 지역, 산업화가 가능한 지역과 그렇지 못한 지역, 지리적 여건으로 보아 도시적 정주수요가 발생가능한 지역과 그렇지 않은 지역 등, 변화의 양상은 매우 다를 수 밖에 없을 것이며, 이에 따라 정주양상도 다양한 형태를 보일 것이 예측되고 있다.

지역농업과 농촌마을 주민구성이 구조적으로 바뀔에 따라 농촌공간과 농촌의 하드웨어가 달라져야 하는 것은 너무나 당연한 일이다. 새로운 시대 농촌마을의 공간지리학적/문화인류학적 특성 분석을 바탕으로 마을 발전의 비전을 수립하고 그에 따른 농업구조를 조정하는 일이 그 것이다. 이러한 사회경제적 여건변화를 능동적으로 걸머질 적절한 정주민구구조가 설계되고 이에 따라 농촌마을에서 요구되는 하드웨어에 대한 투자 및 정비계획도 수립되어야 할 것이다.

농촌지역 주거복지 정책시행을 위한 준비

우리나라는 1960년대 이후 주택건설을 견인차로 경제성장을 이끌어 왔다고 해도 지나치지 않다. 그렇기 때문에 우리는 집을 거주하는 곳이라기 보기보다는 투자의 수단으로 간주하고 있으며, 서민주택의 건설은 택지의 지속적인 개발공급과 주택건설비율의 강제라고 하는 최소한의 공공개입만 있었을 뿐 거의 전적으로 시장기능에만 의존하였기 때문에 주거복지정책은 사실상 없었다고 하여도 과언이 아니다.

도시지역에서는 그나마 (주택)시장이 작동하였지만 농촌지역에서는 그 것마저도 불가능하였다. 더구나 도시적/시장적/투자적 사고에 경도됨에 따라 주거문제를 국민의 행복과 직결되는 기본적인 문제로 보기 보다는 단지 사유재산의 증식과 관계된 문제로만 보는 의식을 조장하고 강요하여, 열악한 상태에 있는 농촌주택문제를 사실상 방치하게 되었다. 이에 따라 신세대들에게 농촌을 살기 힘든 공간으로 느끼게 하여 떠나야 할 곳으로 인식하게 하는 데에 일조하였다고 해도 과언이 아니다. [도시민유치를 위한 기존 농촌마을 정비]는 도시민의 유치 이전에 (기존)농촌 마을의 정주 선호도를 도시의 그것과 대등하게 높이는 일이 되어야 하며, 도시민의 유치는 그 결과로써 (장기적으로) 이루어야 할 목표가 될 수도 있을 것이다.

[도시민유치를 위한 기존 농촌마을 정비사업]에서 도시민 유치의 문제를 (주택)시장적 관점에서만 보는 것은 매우 위험한 인식이다. 대부분의 농촌마을이 인구과소로 어려움을 겪고 있고, 그러한 곳일수록 시장적 동력이 낮기 때문에 시장중심적 접근은 대부분의 농촌 정주민구 유치문제를 포기하는 것과 같다. 그 곳은 시장 바깥의 영역이라는 인식이 중요하며, 그러므로 필요하다면 시장과의 갭을 공공이 지원하는 방식으로 투자를 유도하고 그를 통하여 정주공간으로서의 농촌을 사람이 살만한 곳으로 만들 수 있다.

1.1.2. 연구의 목적과 기본방향

과업의 목적

본 연구의 목적은 "농촌의 과거 거주 유적지(빈집 또는 빈터로서 10-20호 정도)를 보유하고 있거나 마을터에 바로 연접하여 적절한 택지개발 가능적지를 보유하고 있는 기존의 과소화된 자연마을을 대상으로, 일정 규모(잠정적으로 20인 정도)이상의 도시민을 유치하고 이주도시민과 원주민이 융합하여 잘 살 수 있도록 상하수도 등 마을기반시설, 주택, 마을경관 등을 체계적으로 정비하는 방안을 모색"하는 것이다.

그러나 본 연구는 이러한 과업의 목적에 대해 비판적·발전적이며 보다 지평을 넓힌 질문을 기본방향의 지향점으로 삼고, 이러한 질문들에 대한 답을 확인해 나가는 과정이 연구내용이다.

어떤 마을을 대상으로 어떤 농촌을 지향하는가?

대상 마을의 선정조건은 본 정책에 의해 만들고자하는 농촌마을의 구체적인 모습과 어떻게 연결되어 있을까? 연구목적에서 제시된 대상마을의 조건을 갖추면 당연히 성공할 수 있는 것인가? 10~20호 정도의 빈터·빈터를 보유하고 있는 마을은 어떤 규모의 마을인가? 농촌마을의 열악한 공공서비스를 개선하기 위해서 그 정도의 마을 규모는 적당한가? 택지를 공급하기만 하면 도시민의 유치가 가능한가? 기존마을의 정비는 단기적으로 가능한 일인가? 아니면 장기적으로 추진해나가야 할 일인가?

어떤 도시민을 얼마나 유치할 것인가?

모든 농촌마을에서 도시민의 유치는 가능한 것인가? 가능한 마을에서는 무엇을 제공할 수 있으며, 불가능한 마을에서 유치가 어려운 원인은 무엇인가? 또한 농촌마을의 특성에 따라 입촌할 수 있는 도시민들은 어떤 이들인가? 은퇴자인가? 경제력이 있는 은퇴자들은 진정으로 농촌에서 노후를 보내고 싶어 하는가? 은퇴자들이 농촌이주를 망설인다면 무엇이 그 이유는 무엇인가? 도시민들은 농촌에서 무엇을 원하는가? 그들이 원하는 것이 진정 경치 좋은 마을인가? 기존 농촌마을에 필요한 정주민은 어떤 사람들인가? 원주민들이 30호에서 60호 정도인 대부분의 자연마을에서 20호 정도를 유치하는 것이 가능한 일인가? 가능하다면 어떤 일이 벌어질 것인가? 어렵다면 어느 정도가 적당한 것인가?

이주 도시민과 기존 농촌주민은 어떻게 융합될 수 있는가?

기존 마을주민들은 도시민의 마을내 이주를 절실히 원하는가? 이주도시민들과 기존 농촌주민들 사이에는 어떤 사회적 관계가 형성될 것이며, 관계형성에는 어떤 요인들이 작용할 것인가? 기존주민들이 주도적이어야 하는가 또는 이주민들이 주도적이어야 하는가? 아니면 양쪽의 절대적인 숫자는 중요하지 않을수도 있는가? 기존마을의 공동체의식이나 시민의식은 새로운 구성원들을 받아들일 만큼 성숙되어 있는가? 이질적인 구성원에 대한 전통적인 공동체의식의 적용이 가능한가? 어렵다면 어떤 의식의 전환과 규약이 제정이 필요한가?

기존 마을을 체계적으로 정비하는 데에는 어떠한 기술적인 문제가 있는가?

마을이 아무리 줄어 들고 있는 상황이라도 하나의 마을은 마을과 관계된 많은 이들의 현재적 삶과 연결되어 살아 있는 역사이고, 현재적 현상들을 풀어갈 수 있는 열쇠가 간직되어 있는 역사라는 것을 인정하는가? 그렇다면, 우리 농촌마을들에는 어떠한 물적 요인들이 관련되어 있으며, 그들은 이 사업의 추진에 어떤 영향을 미칠 것인가? 지형이나 지리적 차이는 기존마을의 현재에 어떤 영향을 미치고 있으며, 미래의 마을에는 어떤 변화를 몰고 올 것인가? 토지와 주택의 소유관계, 마을의 인심, 그리고 이촌한 자녀들의 고향마을에 대한 인식은 어떻게 영향을 미칠 것인가?

기존 농촌마을의 공공시설 정비수준은 어떠한가? 기존주택의 노후도는 어느 정도이며 이를 정비하기 위해서는 얼마만큼의 비용이 소요될 것인가? 주민들은 자력으로 자신의 집을 정비하거나 신축할 수 있는가? 어렵다면 어떤 방법으로 정비를 촉진할 수 있는가? 미래에 대한 희망을 가질 수 없는 노인들의 불량주택은 어떻게 할 것이며, 부담능력이 전혀 없는 극빈층의 주거문제는 어떻게 할 것인가? 기존 주민들이 납득할 만큼의 공정한 주거여건 개선을 위한 지원방법은 무엇인가?

사업은 어떻게 추진할 것인가?

이 사업은 시간적으로 열려져 있는가? 아니면 닫혀있는가? 이 사업은 모든 주민들에게 모두 열려져 있어야 하는가? 그렇다면 도시민들은 어떤 자격을 가지는가? 이 사업은 공간적으로 닫혀진 영역에만 작동되는가? 얼마나 열려져 있고 얼마나 닫혀져 있는가? 열려져 있거나 닫혀 있는 차이는 사업추진에 어떤 영향을 줄 것인가?

사업의 원활한 추진을 위하여 누가 주체가 되어야 하는가? 택지는 사전에 구입해야 하는가? 어떤 돈으로 추진하여야 하는가? 모든 주택은 사업기간내에 지어져야 하는가? 주민들은 이 사업계획의 수립과정에 어떻게 참여할 수 있으며 결과에 잘 따를 것인가? 사업기간 이후의 개별적인 건축행위는 누가 어떻게 관리할 것인가?

1.2. 연구내용/범위/방법

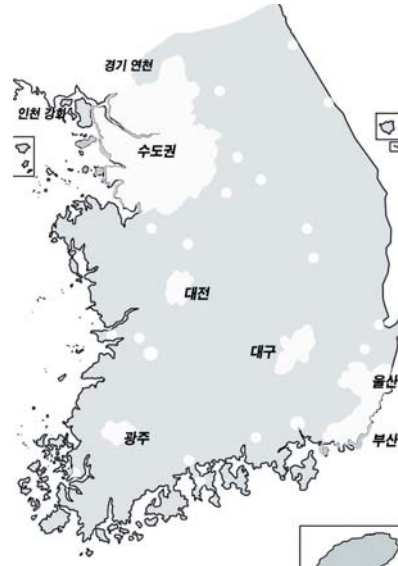
1.2.1. 연구의 내용

이 연구의 내용은 크게 네 단계로 구성되어 있다. 첫 번째는 기초조사·분석단계로서 농촌지역의 변화 이행과정 분석과 미래의 변화 예측과 함께 그에 따른 국내외 지원정책 사례를 조사하여 시사점을 도출하는 단계이다. 두 번째는 사례마을에 대한 조사분석 고정으로 지리적 특성에 따라 사례연구 대상마을을 선정하여 거주민과 주택 및 토지의 관계를 정밀분석하고 기존 마을의 수용 능력과 정비시의 기술적인 문제점을 파악한다. 세 번째는 기초자료 및 사례마을을 조사·분석 결과를 토대로 구체적인 정비정책 방향을 제시하게 되는데, 이를 통하여 사업추진방안을 제안한다. 사업추진방안에는 사업추진 절차와 방법, 이를 지원하기 위한 제도개선방안과 경제적 효과분석, 그리고 사업종료후 시설 및 프로그램의 지속적인 관리방안이 포함된다. 마지막으로 사업계획수립을 위한 기술적 지침과 유형별 정비설계방안을 제시하고자 한다.

농촌지역의 미래변화에 대한 예측과 국내외 지원정책의 사례를 조사·분석하는 기초조사·분석단계에서는 농촌지역의 인구학적/공간적/산업적 미래 변화 예측과 함께 이러한 변화에 대처 또는 부응하기 위한 국내외 지원정책사례를 조사·분석하여 시사점을 도출하게 된다.

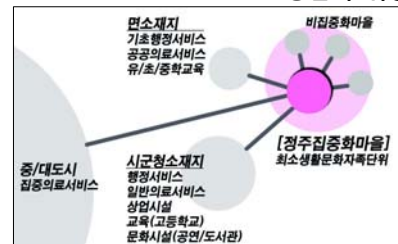
사례마을조사는 **공부자료 등과 같은 관련자료조사와 면담 등의 현장조사가 병행된다. 이러한 조사자료에 의해 거주민들의 가족구성과 성향, 거주특성, 토지와 주택의 현황과 소유관계 등에 대한 종합적이며 입체적인 분석을 실시함으로써 기존 마을의 정주여건에 대한 실증적 현황을 파악 분석한다.** 지적도 분석을 통해 빈집과 빈터의 주거공간으로서의 이용가능성과 공급가능 택지규모, 추가택지의 개발 가능성 등을 분석한다. 이러한 조사분석결과는 연구진이 별도로 확보한 다른 **실측조사 및 현지면담자료의 분석을 통해 보완되어** 기존마을 정비시의 기술적 특성과 문제점, 그리고 대처방안을 파악하고 제안한다. 이러한 모든 과정을 통해 지리적 및 자연적 조건 차이에 따른 마을의 정주여건의 차이점을 도출함으로써 도시민 유치와 관련하여 기존 농촌마을이 처한 일반적인 상황은 물론이고 장소 특정적인 특수한 상황을 파악할 수 있다..

도시민 유치와 관련하여 분석과정에서 도출된 일반적 및 장소특정적 지역여건, 문제점, 국내외 사례분석에 따른 시사점 등은 도시민 유치를 위한 기존농촌마을의 정비정책방안의 수립에 있어 귀중한 기반자료가 된다. 지리적 차이에 의해 차별화 된 다양한 유형의 도농혼주형 마을의 정주모델과 함께 원주민의 주거생활의 질을 개선하고 능력있는 도시민들의 유입을 촉진할 수 있는 다양한 지원 및 제도 개선방안, 그리고 마을전체의 정주선호성을 높일 수 있는 지역사회기반시설 및 경관의 재정비·사후관리방안이 제시 될 것이다.



[그림1-1] 연구의 지역적 범위

[그림1-2] 정주집중화마을의 공간적 위상



1.2.2. 연구의 범위

공간적 범위

이 연구에서 '기존 농촌마을'의 공간적 범위는 '농업에 절대다수의 주민들이 종사하고 있고 집단으로 취락을 이루고 있는' '면'지역의 마을들을 중심으로 하되, 읍부지역에서는 도시적 특성이 강하여 신규주택의 유형이 단독주택보다는 공동주택이 지배적인 지역을 제외한 지역도 포함한다.* 원칙적으로 수도권과 광역시 지역은 제외되나 다만, 수도권지역 중 경기 연천, 인천 강화 등과 같이 낙후지역과 광역시지역의 읍면부 지역 포함여부에 대해서는 정밀한 검토가 필요할 것이다.

사업대상마을에 대해서는 정비구역을 설정하여 정주집중화를 도모하게 되며, 인접한 비집중화 마을에 대해서도 집중화마을이 거점 역할을 할 수 있도록 최소한의 정비지원이 필요하다.

2) 내용적 범위

일정규모(잠정 20인) 이상의 도시민을 농촌마을에 유치할 경우, 사업지구를 선정하여 30억원 범위내에서 기존주택을 포함한 경관의 정비와 노후된 마을 기반시설의 구체적 정비방안 등을 제안한다. 이주 도시민들의 주택신축 부지의 확보방안과 원활한 사업추진을 위한 세부절차 및 예상되는 문제점에 대한 극복방안을 마련하는데, 이러한 제안은 국내외 유사사례의 조사 및 분석을 통하여 마련하게 된다.

또한 이 연구에서 제안되는 사업추진방안은 이미 마을기반시설 등이 갖추어진 지역을 대상으로 전원마을을 조성하는 방안의 성격도 갖는다. 기존마을 부지에 소규모로 분산된 여러 개의 대지(빈집, 빈터) 등을 묶어 하나의 이주민의 주거수요를 통합적으로 하는 방안도 검토된다. 마지막으로 기존 마을주민과 신규전입 주민간의 바람직한 관계 형성모델에 대해서도 검토한다.**

3) 시간적 범위

이 연구에 활용된 자료는 주로 2005년 현재의 정부공식통계자료를 기준으로 하였으나 사례마을에 대한 세부자료는 자료의 취득시점이 기준이 된다.

사업추진 및 실행과 관련된 시간적 범위는 2단계로 보았는데, 사업의 추진기간내 추진될 수 있는 내용과 이후에 관리되어야 하는 내용이 그것이다. 공공부문의 예산투입과 민간부문의 사업기간내 건축행위를 1단계로 본다면 사업종료후의 건축행위와 전반적이며 지속적인 마을경관의 관리의 2단계로 보았다. 사업의 성격상 장기적 추진이 필요·불가피하기 때문에 2단계에서의 사업진행은 1단계에 못지 않는 중요성을 가진다. 1단계 사업기간은 최소 3년에서 5년 정도, 2단계는 1단계 사업종료후 10년이 소요될 것으로 계획하였다

예산의 산정시점은 2007년도말을 기준으로 하였다.

* 자료분석시 읍부의 비도시지역을 구분하는 것이 사실상 불가능하므로 면부 자료만을 참고하고 분석결과도 면부만을 제시하였다. 읍부의 비도시화지역은 도시화된 지역에 인접하여 있으므로 인구증가가 도시민 유치보다는 읍부인구의 분산에 의한 도시외연의 확대 성격이 강하므로 원칙적으로 제외한다. 다만 지역적인 차이를 고려하여 사업 선정시 판단하는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

** 원주민/이주민간의 바람직한 관계형성 모델의 제시는 연구용역을 통하여 제시되기 보다는 사업의 시행과정에서 주민들의 이주민 유치의지에 기반 하여 모색되는 것이 바람직할 것으로 판단됨. 과업에 포함할 경우 원론적인 수준에 머물 수밖에 없는 한계가 있기 때문이다.

1.2.3. 연구의 방법

정밀한 자료분석을 통한 한 현장 중심연구

농촌마을에서는 하드웨어 전반에 대한 자료의 확보되어 있지 않거나 자료의 정밀도나 수준이 매우 낮아서, 기존 자료만을 활용할 경우 계획의 정밀도를 담보하기 어렵고 충분한 자료를 획득하고자 할 경우에는 매우 많은 시간과 비용이 소요될 수밖에 없는 기술적 어려움이 있다. 이러한 문제점을 극복하기 위하여 본 연구에서는 연구원들이 개별적으로 참여하였던 다른 연구과제에서 정밀자료가 이미 수집되어 있는 마을들을 사례지역으로 선정하였다. 관련 공부자료를 행정기관의 협조를 받아 손 쉽게 수집함으로써 자료획득 시간과 비용을 절감함으로써 정책방향정립이라는 본래의 연구내용에 집중할 수 있었다. 이에 더하여 특별한 지리적 특성을 가지고 있다고 판단되는 경우 정밀자료가 확보되지 아니하였어도 관련된 세밀한 공부자료를 행정기관을 통해 확보함으로써 전체 연구의 균형을 유지하고자 한다.

미래시점에서의 지리적 특성에 따른 차별화 모델의 연구

농촌지역의 변화는 근본적으로 하향적 성격(Top-down)을 갖는 메가트렌드에 의해 영향을 받고 있지만 실제의 현장에서 발현되는 변화는 지역적 특성에 따라 매우 다른 모습을 보이고 있으므로 지리적 차이에 의한 유형화는 의미를 갖는다. 이러한 의미에서 학계에서는 일반적으로 중산간, 2·3차산업 성장주도, 광역도시권, 평야지대 농촌지역 등으로 **지리적 차이에 따라 농촌공간을 분류하고 있다.** 농촌정주 문제도 정주공간의 공급과 소비에 관련된 문제로 볼 수 있어서 공간소비자들의 거주지역 선호도와 부동산적 가치의 변화, 일터로서의 농촌마을의 역할 등 다양한 인자들이 작용한 결과일 것이다. 다시 말하면, 이주 희망자들의 계층적 위상과 선호도 차이가 대상지역의 지리적 특성과 관계될 수 밖에 없다는 측면에서, 본 연구에서 찾고 만들어야 할 가장 간편하면서도 효율적인 **유형화 모델의 참조점**이 될 것이다.

반면에 기존의 관련 연구와 정책은 마을의 유형별 차이를 불특정 다수로 존재하는 도시민들의 군집화된 특성에만 포괄적으로 초점을 맞춤으로써 실효성을 거두지 못하였다는 점과, 농촌지역의 장기적인 재편모습을 현재의 기대치만으로 규정했다는 점에서 비판이 불가피하다.

국외 사례의 비교연구

이 연구는 정책연구 과제이기 때문에 다양한 해외사례 비교 연구는 정책의 실효성을 미리 검증·예상해 본다는 점에서 매우 필요할 것으로 판단된다. 선진국 특히 영국, 프랑스, 독일 등 농촌개발노력이 비교적 충실히 투입된 유럽국가의 경우 역도시화(Counter-urbanization)가 지난 80년대 이후 일반적 추세로 자리 잡고 있을 정도로 도시민의 농촌유입이 보편화 되고 있다. 이와 함께 이주도시민의 주거 형태 역시 이주도시민 전용주거단지 또는 신규마을조성에서 기존마을로의 편입에 이르기까지 매우 다양하여, 이제 시작단계에 들어선 우리에게 많은 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

또한 원주민과 이주도시민과의 갈등관계 및 극복사례, 생활스타일 및 주거형태의 차이, 농촌주택정책(Rural Housing) 등 혼주마을에 대한 다양한 연구가 이루어져 있어 효율적 정책대안을 모색하는데 있어 많은 도움을 줄 수 있을 것으로 판단된다.

1.3. 선행연구의 고찰

1.3.1. 국내 연구

농촌사회의 미래변화

2006년 박시현 외의 [농촌의 미래모습, "농촌공간 2020"](한국농촌경제연구원)은 2020년 농촌사회의 변화를 분야별로 예측하고 있고 특히 인구변화에 따른 공간의 변화나 관련 서비스체계의 변화에 대한 다양한 예측을 제시하고 있다.

2006년 공기두의 [시군단위 농촌지역의 읍면지역 균형발전 방안 연구](단국대학교 산학협력단)는 농촌의 읍/면 지역의 균형발전방안을 제시하고자 하였으나 '낙후지역에 대한 우선적 배려'를 제안하고 있을 뿐 구체적인 공간구조개편 방향을 제시하지는 않고 있다.

농촌인구 과소화에 따른 인구유지방안

2004년 김경덕의 [농촌·농가인구 및 농업노동력 중장기 전망과 정책과제](한국농촌경제연구원)와 2005년 이희찬 외의 [농촌사회 적정인구유지를 위한 방안 연구](한국농촌공사 농어촌연구원)는 장래의 농촌인구 전망치를 예측하고 농촌사회 유지를 위한 적정 또는 희망적 인구의 최소치를 제시하였으나 인구유지 또는 유치를 위한 구체적인 방안은 제시되지 않고 있다.

농어촌 정주인구의 유치

2005년 12월 농어업·농어촌특별대책위원회의 [농어촌 복합생활공간 조성방안-도시민의 농어촌 정주지원을 중심으로]은 농어촌의 정주인구 유치를 위한 사실상 최초의 정책연구라고 할 수 있는데 특히, 도시민들의 농촌이주의향과 이주 선호지역 유형, 그리고 공공서비스 수요형태 등에 대하여 조사분석하고 농어촌지역의 공간위계별 공공서비스 제공방안을 제시하는 등 도시민 유치정책 연구의 기본방향성을 제시하였다.

농촌 정주여건의 개선

2001년 이상문의 [농협의 농촌주택사업 참여 방안 연구](협성대학교 도시환경계획연구소)와 2006년 박윤호 외의 [농촌 주택사업 추진방안 연구](한국농촌공사 농어촌연구원)은 마을별 정주여건의 차이에 대한 분석이 없이 농촌지역을 대상으로 하는 임대주택 등의 건설 방안 등에 초점을 맞추므로써 농촌정주여건의 문제를 시장적 관점에서만 접근하고 시장과 공공의 역할 분담 모델 등 연계하여 제시 가능한 모델에 대한 연구결과를 제시하지 못하지는 못하였다.

농촌정주여건의 개선과 관련된 단편적인 연구나 제안으로는 2002년 전영미의 [농촌환경의 변화에 따른 농촌주택의 개선과제], 2006년 김정섭의 [영국, 농촌주택 저가공급 프로그램], 2006년 주대관의 [농촌주택문제의 사회적 중요성과 개선방향] 등이 있다.

농촌노인 주거복지문제

2006년 김주석+최병숙의 [고령화 농촌마을 주민의 상호 Care 시스템 및 주거 개선에 관한 연구]는 '농촌 노인들이 여생을 지금까지 살아온 마을과 주택에서 걱정없이 행복하게 이웃과 더불어 함께 생활할 수 있도록 편안한 노후의 삶을 지원'한다는 목표를 설정하고 있다. 농촌노인들의 주거복지에 대한 새로운 시각을 제시하고 노인홈과 노인주택의 개보수를 위한 시설비의 지원 등 의미있는 제안이 제시되었다. 하지만 주거의 질적 수준과 시설수요에 대한 정밀한 조사가 미흡하고 마을단위로서는 투자규모가 과다하며 노인주거만을 대상으로 삼음으로써 다른 주거수요 유형과의 통합효과도 부족하여 농촌지역 전체를 아우르는 종합적 대책으로서는 미흡한 내용이었다..

2006년 박재현의 [은퇴자마을의 정비모형 개발연구](한국공공자치연구원)에서는 단순한 주거소비 공간으로서의 은퇴자 마을 조성방안을 제시하고 있으나, 은퇴노인층을 대상으로 한 시장적 접근에만 국한하고 있어서 기존 마을의 주거개선 시책 추진상 문제가 되고 있는 경제적 능력을 거의 상실한 원주민 노인들을 위한 대안과는 관계가 없는 내용이었다.

1.3.2. 국외연구

Trevor(1983)는 전후 서독의 농촌주거문화 변화연구에서 피상적으로는 도농관계가 일반화된 유형으로 파악할 수 있지만 다양한 물리적 조건, 역사적 전통, 경제 성장률의 차이 토지이용 및 취락구조 관리 측면에서의 다양성 등에 의해 지역별로 차별화된 모습을 보이고 있다고 주장하고 있다. 특히 확장된 마을의 재구조화 과정을 내부적인 재구조화→확장→지속적인 물리적인 확대 등의 단계로 파악하고 도농경계지역의 인구증가에 의해 다양한 문제가 야기되고 있지만 환경에 대한 위협과 하부구조 및 서비스확충수준 미흡 등 2가지 문제로 일반화하고 이를 해결하기 위한 수단으로 첫째-집단지역 지정, 둘째-행정구역 조정(확대) 등이 시행되고 있다고 논하고 있다.

Chaney & Sherwood(2000)는 영국 Southanmptonshire지역에서의 임대분양(소유권 전환, Tenure Turnover)과 분양후 재판매(가구전환, Household Turnover) 주택 구입가구의 이주특성 및 사회적 변화에 대해 심층분석하였다. 구입자 중 73%가 이주전 자가주택을 소유하였던데 비해 최초 주택구입자는 27%에 불과하였다. 신규 이주자의 약 절반이 같은 구(District) 지역내에서, 65%가 같은 현(County, 우리나라의 도와 시·군의 중간 정도 크기)내에서, 그리고 77%가 자체 및 인근 현지역 출신으로 확인되었다. 또한 분양후 재판매 주택 구입가구는 역도시화 현상의 핵심적 모습으로 단거리 이주자의 83%, 전체 이주자의 63%가 도시소재 주택에서 이주하여 귀촌을 희망하는 도시가구들에게 기회의 창을 제공한 것으로 평가된다.

영국의 저가농촌주택보급위원회(Affordable Rural Housing Commision)에서는 시장에서 주택수요를 충족시킬 수 없는 사람들에게 제공되는 비시장 주택(Non-market Housing)을 저가주택(Affordable Housing)이라 하고 공공 임대 및 반임대 주택 그리고 저가주택의 정의에 맞는 민간 주택의 공급확대를 주장하고 있다. 농촌지역의 주택가격도 도시지역 보다 가격상승율이 높고 가격도 비싼 경우가 많은데 비해 공공 임대주택의 공급 및 재고물량이 극히 제한되어 있어 영국농촌의 경우 저가주택이 연간 11,000채 이상 공급되어야 서민주택의 주거안정이 도모될 수 있음을 밝히고 있다. 정책적 대응으로는 첫째, 농촌지역사회가 안고 있고 요구하고 있는 주택문제를 충분히 상세하게 파악하기위하여 주택시장 및 수요평가를 상향식으로 추진, 둘째, 농촌지역도 국가 전체적인 주택공급물량 확대시책에 함께 참여하고 주요 계획체계의 일부로서 추진, 셋째, 민간부무니 참여할 수 있도록 혁신적인 재정지원 개선 도모, 넷째, 부지공급량의 적정한 확보, 다섯째, 기존주택의 적절한 유지관리 및 최적이용 등의 방안을 제시하고 있다.

Phillips(2002)는 영국 버크셔주 2개의 농촌마을에 대한 사례연구에서 귀족화(Gentrification)의 생성,상징화 및 사회화 과정을 분석하고 있다. 귀족화는 사회적 신분 상승 또는 사회적 전치(轉置), 지대 차이실현이 가능한 곳으로의 일방적이면서도 점차 세계화한 자본이동,선택한 소비 및 생활 스타일을 실현하기 위한 사람의 이동,자가노동 제공형 주택소유제도(Sweat Equity)에 의해 경제 및 사회적으로 경계부에 있는 계층의 주택개장,여성고용 확대 및 재생산 노동력 상품화의 결과, 소매·금융·소비 공간 개발,상징적 및 이념적 건설활동 등의 구성개념을 제시하고 있다.또한 귀족화 개념은 존재론적 개념화 대 인식론적 개념화,생산적 측면 대 소비적 측면,철학적 개인주의 대 사회적 집단주의 등으로 대비되는 관점의 차이에 의해 논의가 격화되고 있다고 주장하고 있다.

Gallent(2007)는 농촌별택(Second Homes)과 과정으로서의 주거에 관한 연구에서 최근 별택 보유재고가 증가하고 있는데 영국에서는 별택을 단순히 투자의 대상으로 보유하고 있는 것이 아니라 절반이 넘는 소유자가 임대용 휴가주택,은퇴후 대비 주택,주말거주지 주택 등의 형태로 구입하고 있으며 무주택 가구수와 별택수가 거의 일치하고 있는 것은 우연의 일치로만 볼 수 없다고 주장하고 있다. 이에 따라 별택 보유자를 지역사회의 거주자로 보지 않고 주택부족 현상을 일으키는 원인제공자로 보는 부정적 시각이 지배적인데 대한 재검토가 필요하다는 새로운 논점을 제공하고 있다. 거주를 개인-사회적 자본-지역공동체로 연결시키는 경직된 견해를 탈피하여 거주 개념을 보다 적극적으로 확장함으로써 별택소유로부터 유래되는 지향성 및 정체성에 대한 보다 심도 있는 성찰이 필요함을 주장하고 있다.

제2장 정주관점에서 본 농촌공간의 현재와 미래

2.1. 한국농촌마을의 변천

2.1.1. 전통적인 농업마을의 공간구조

농업마을의 기본특성

전통적인 농촌마을 공간의 조직화는, 공유적이며 협동적 농업활동, 토지의 영속적인 보유와 이용, 그리고 상위적 또는 외부적 통제와 권위의 부여 등 3가지 측면에서 형성되어 왔다. 전통적인 농촌마을은 주변 토지를 개척하기 위한 개인과 가구의 집합에 기원하고 있으며, 취락과 토지가 통합된 결절점으로서 마을은 그 골격이 주변 토지 사이의 친밀한 관계의 결과물이다. 또한 마을의 범역은 포장(농경지), 우물, 용배수로, 통행로 및 가옥을 구성요소로 하여 영역적 측면(Territorial Dimension)에서 통합되어 조직화된 사회로 볼 수 있다.

도시공간이 공/사적 공간으로 명백히 구분되고 있고 토지이용기능의 구분이 가능한데 비하여 농촌마을은 공/사적 공간의 구분이 애매하거나 중첩되어 있고 토지이용 역시 복합적인 경우가 많으며 공/사 공간 중간영역인 '공동 공간'이 상대적으로 많아 정규적 토지이용계획제도를 적용하기가 어렵다.

규모에 있어서 농촌마을은 그 유형을 불문하고 기능적·공간적·인구적으로 소규모인 것이 특징이다. 이러한 근본적인 한계 때문에 도시공간에서와 같은 다양한 공간요소들을 구비하지 못하고 있을 뿐만 아니라 보유하고 있는 구성공간요소들도 정규적 수준에 미치지 못하고 있는 것이 대부분이다.

농업마을의 공간구조

농업마을은 상호보호, 편의, 사회적 단결, 그리고 경제적 효율화 등을 위해 가옥을 군집화하는 특성이 있다. 이웃과의 근접성, 마을의 정체성을 확보하기 위해 마을 중심부를 향해 가옥 및 내부도로가 불규칙하게 배열된다. 광장, 서비스기능시설, 집회시설 등을 중심부에 배치하여 구심적인 영향력을 생성한다.

취락의 형태는 집합도와 평면 형태에 의해 구분이 가능하며, 기능적 인간집단의 최소단위는 핵가족으로 인간사회의 근거적 특성에 의해 집촌集村은 1차적, 산촌散村은 2차적 집합형태를 보이며, 그 규모는 지형 및 농경지의 경작과 긴밀한 관계가 있다.

평면 형태는 공간배열의 규칙성 여부에 따라 가옥이 불규칙하게 밀집된 괴촌塊村, 도로를 따라 발달한 노촌路村(가촌), 고리모양으로 동글게 모여 살며 동심원적이며 방사상의 구조를 가지는 환촌環村 등으로 구분되는데 우리 농촌은 대부분 괴촌과 노촌의 형태를 가진다..

지형적 여건에 따라, 산지山地마을, 하곡부河谷部마을, 고원마을, 선상지扇上地마을, 충적充積평야마을, 그리고 해안지역마을 등 다양한 입지유형의 마을로 분류될 수 있는데, 우리의 지형에 맞게 좀 더 단순하게 분류할 경우에는 노촌의 평면형을 가지고 경사지 경작과 임산물 생산비중이 높은 산지 하곡부의 산촌형 마을, 완만한 구릉지상에 밭작물의 재배가 많은 산야형 마을, 그리고 해안에 가까운 지역으로서 논농사를 주로 하는 평야형 마을 등으로 분류할 수 있다.

우리나라의 농촌마을은 상고시대에는 정착농업에 의해 주로 충적평야대지·구릉지 등에 입지한 이래, 중세에는 '장택莊宅+근친/가신의 가옥+군집된 농가가옥'으로 이루어진 장원(莊園)마을을 거쳐 근세에 동쪽촌락으로 발전하였다.

20세기 이후 거주와 직업선택의 자유 확대로 거주지역이 확대되고 1913년 행정구역 개편에 의해 군청이 소재한 읍은 행정촌으로 발전한 반면 기타지역은 전통적인 자연마을 공동체로 남겨져 유지되어 왔다. 광복이후 정치적 사회적 불안으로 다수 부유층이 이촌하였으며 한국전쟁을 통해 마을의 사회적 물리적 구도가 크게 훼손되었다.

[표2-1] 집합도에 의한 취락의 유형 구분

구분	집촌	산촌
정의	일정한 장소에 가옥이 집합하여 하나의 집단을 형성	가옥이 상호간에 일정한 거리를 가지고 산재하는 형태
유형	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고대-중세 성립 : 평지·괴촌 ○ 중세-근세 성립 : 열상취락 ○ 근대 : 재편성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완전 고립가옥 ○ 소촌(Hamlet)
사례	<ul style="list-style-type: none"> ○ 평야부 : 공동체적 규제 수반 ○ 종교마을 : 불문교 마을 ○ 열대 프란테이손 ○ 한국의 동족마을 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대토지 소유의 고립농장 ○ 집촌의 2차적 분산 : 주변농가 ○ 화전민촌, 간척지·개간지 ○ 과수원지대·근교농업지대

[표2-2] 집촌·산촌의 형성원인

원인	집촌	산촌
지형	<ul style="list-style-type: none"> ○ 평지(답작지역)의 괴촌 ○ 좁은 해안 평지(어촌)의 괴촌·가촌 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경지가 불연속적으로 산재하는 산림·구릉지·산악지대 ○ 전작지대
물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우물·오아시스 주위 ○ 배산임수 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물이 풍부한 호수·하천주변
방어	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구릉·성곽촌 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 불필요
토지이용방법	<ul style="list-style-type: none"> ○ 집약적 토지이용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조방적 토지이용
토지소유형태	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자치농업의 개방경지제 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개인 경작 및 폐쇄경지

[표2-3] 평면형태에 의한 취락유형 구분

구분	정의	세구분
괴촌	가옥이 불규칙하게 밀집되어 도로는 2차적 요소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 노상괴촌 : 산촌에서 발전 ○ 괴상노촌 : 고도로 밀집한 괴촌
노촌	도로가 촌락의 형태를 구성하는 주요 요소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단선·엽맥상·삼거리·십자로 복합·기반상·방사상·만상노촌
환촌	원형 또는 타원형 광장 주위에 가옥이 밀집	<ul style="list-style-type: none"> ○ 원형·망상광장·타원형광·계현광장·대상노촌

2.1.2. 농촌마을의 공간적 변화

2.1.2.1. 산업화시대의 공간적 변화

산업화 초기의 변화

답작위주의 소농경제체계를 기반으로 전통적인 공동체를 유지하여 왔던 농촌마을은 농업의 산업화와 거주선호의 도시지향성에 의해 존립기반이 근본적으로 무너져, 살터로서의 마을과 일터로서의 포장이 기능적·영역적으로 분리된다.

산업화과정에서 공동체 협력과 협동의 주효적이며 매개물이던 농지개량시설의 정비/유지관리 부분이 마을공동체에서 공공부문(국가 및 지자체, 대행기관)으로 이관됨에 따라 지역사회의 정체성이 위기에 봉착하게 된다. 또한 이촌에 의해 많은 빈집과 빈터가 발생되어 마을공간구조의 밀집성Compactness이 크게 훼손된다.

사람과 물자의 운송수단이 도보/지게/수레에서 차량으로 변환되고, 그리고 공공도로에 부설되어야 할 상하수도 등 공공시설Public Utilities의 정비가 시급하지만 마을내부도로는 사실상 전통적 농업마을의 상태를 벗어나지 못하고 그 폭원도 3미터 이하의, 기존 골목길을 조금 확장한 정도에 머물고 있는 마을이 대부분이다.

새마을 사업

우리나라의 농촌마을정비는 1960년대 본격적인 경제개발이 추진되기 이전에는 사실상 화석화된 마을구조를 그대로 유지해 왔다. 1957년 지역사회개발사업이 착수되고 1962년 농촌지도사업으로 전환되면서 일부 도로 및 주택개선이 있었고 농촌시범주택건립과 취사용 매탄가스시설 보급 등 축진마을정비가 시작되었으나 열악한 정부 재정형편과 지역사회의 능력부족, 그리고 지도위주의 사업방식에 의해 그 성과는 미미하였다.

본격적으로 농촌마을 생활환경정비가 이루어진 것은 새마을사업이었으며, 마을정비에 상당한 성과 이루었다. 새마을사업은 본 사업으로 농촌마을의 생활환경을 개선하기 위한 '새마을 가꾸기 사업'으로 출발하여, 점차 주택개량, 취락구조개선, 소도읍기능강화사업 등 공간정비사업으로 확대되었으며, 질적인 측면에서는 문제가 많다고 할지라도 양적인 측면에서는 전통적 농촌마을의 열악한 생활환경을 현대화하는데 획기적으로 기여한 것이 사실이다.

취락구조개선사업

1976년 시범새마을건설계획을 수립하여 전국 10개 마을에서 228동의 주택을 건설함으로써 시작된 취락구조개선사업은 마을여건과 실정에 따라 3가지 유형으로 구분하여 추진되었다.

[표2-4] 새마을사업에 의한 마을정비 실적

사 업 명	실 적
농어촌 주택개량 취락구조개선	1976-80 : 225,782호의 주택개량 1976-80 : 2,747개 마을 1981-94 : 1,192개 마을
주민공동이용시설	공동구매장(3,954), 공동목욕탕(7,189), 공동빨래터(70,716), 어린이 놀이터(2,630)
하수도설치	1971-80 : 15,599km의 하수도
농어촌 전화개설 간이급수시설	전화보급율 : 24.1%(70) → 98.%(79) 28,130개 마을에 설치

이중 신촌형에 해당하는 A형은 고속도로건설로 마을과 농로가 절단되거나 수해 상습지, 구릉지 등에 위치한 마을을 다른 곳으로 옮기는 방식으로 토지이용을 고도화하여 조성되었으며, 개선형이라고 할 수 있는 B형은 기존 마을 구조자체를 생산적이고 편익위주로 정비하는 방식이었다. 정돈형으로 부를 수 있는 C형은 마을의 구조개선이 불필요한 마을에서 5-6호 단위 정도로 이축 또는 개축을 하는 방식이었다.

새마을사업 기간인 1976-80년 사이에 총 2,747개 마을 (A형 : 562, B형 : 2,094, C형 : 91)에 10,449백만 원의 사업비가 투자되었으며 1981-94년 사이에 1,192개 마을이 추가되어 총 3,939개 마을에 대해 본 사업이 추진되었으며 1995-2004년 기간 동안 3,000개 마을을 목표로 추진하였다.

1995년 '농어촌 주택개량 촉진법'이 제정된 이후 그간 주택개량, 마을정비, 빈집정비사업 등 개별적으로 추진되었던 사업들이 농어촌주거환경개선사업으로 통합되었다.

그 밖의 정비사업들

이외에도 신규마을조성 위주의 문화마을조성사업, 정주권 개발사업, 오지·도서개발사업, 농가주거환경개선사업, 그리고 최근에는 농촌마을 종합개발사업 등에 의해 농촌생활환경개선사업이 지속적으로 추진되고 있으나, 취약구조개선의 경우 전국 63,000여개의 자연마을수를 감안하면 사업량이 턱없이 부족하다고 할 수 있다. 또한 2004년부터 시행되고 있는 농촌마을종합개발사업의 경우 실제로 주택개선에 대한 사업내용과 예산지원이 거의 없는 실정이다.

이촌과 노부모 사후 상속에 의해 발생한 빈집·빈터가 대부분 부재지주의 손에 넘어가게 되고, 기존 잔존노령가구의 보수적 성향, 농촌경제의 근본적인 어려움, 그리고 택지의 임대료(도지)에 비하여 토지가격이 과도하게 높은 점 등은 마을 자체적으로 취약구조개편을 시도하는데 있어서 근본적인 제약요인이 되고 있으며, 여기에는 외적 요인으로 구제금융이후의 도시거주 자녀세대의 경제적 어려움과 교육과 생활편의의 열악함에 따른 생활공간으로서의 농촌기피 등도 작용하고 있다.

이에 따라 적정 도시민을 유치할 수 있을 만큼 거주공간으로서의 농촌마을의 주거환경전반을 개선하는 일을 농촌 주민들만의 힘으로 추진해나가는 데에는 절대적으로 힘이 부치는 상황이며, 새로운 농업환경에 적합하고 도시민들도 들어와 살 수 있도록 마을공간구조를 재편하고 거주편의성을 높이며 낡고 추운 주택을 건강하고 따뜻한 주택으로 바꾸어 가기 위해서는 새로운 부지확보대안과 주택상황의 개선에 대한 직접적인 지원이 절실하다.

[표2-5] 농어촌주거환경개선사업 추진현황 (단위 : 억원)

구 분	계		2005까지		2006추진	
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비
합 계		133,437				3,458
주택개량	520,393동	95,249	386,203(74%)	41,580	4,519동	1,800
마을정비	8,498마을	37,806	6,664(79%)	11,870	127마을	1,619
빈집정비	78,808동	382	59,128(75%)	212	6,617동	39

2.1.2.2. 미래 농촌마을정주변화에 영향요인

정주공간으로서의 농촌 문제는 도시민들의 전원선호와 같은 개인취향을 넘어서는 문제로서, 도시지역을 포함한 사회 전반의 가치의 변화와 맞물린 문제이다.

농산물시장의 개방 및 도시와의 소득격차

자유무역협정FTA로 대표되는 농산물시장의 개방은 농업경제의 생산성과 그에 따른 농업인의 소득과 직결된 문제로서, 산업화과정에서 지속적으로 벌어져온 도시와의 소득격차와 함께 경제적인 이유로 농촌거주를 기피하는 원인이 될 것이며, 그에 따른 변화는 (농업)농촌내 비거주인구의 유인과 농지가격 또는 가치의 하락과 변화에 따른 농업의 변화로 요약될 것이다.

도시지역의 개발과 부동산정책

정주공간으로서의 농촌은 거주경쟁력이 더 높은 도시지역과 불가피하게 경쟁적이다. 직접개발에 대한 맹신과 건설경기의 유지를 위한 정책적 필요는 도시지역의 지속적인 개발과 그에 따른 도시주택가격의 하락을 불러 농촌도시지역 거주자의 가격/비용경쟁력을 약화시키게 될 것이다. 특히 최근의 수요정체를 무시한 공급과잉이 부동산 버블로까지 이어질 경우 농촌주택과 정주에 대한 영향도 심각할 것으로 우려된다.*

가족문화와 은퇴

우리의 가족문화는 가족에 대한 의식이 남달라서 성년 자식세대에 대한 과도한 보호/지원을 지속하며, 은퇴후의 거주처를 정하는 데에도 자식세대 거주하는 도시지역과의 연계성을 우선하는 경향이 매우 심하다. 이러한 경향은 남성중심의 가부장적 보호에 의탁해온 여성의 모험회피의식과 결부되어 은퇴자들의 농촌거주를 가로막는 요인이 되고 있다.

교육문화정책

가족주의는 교육열과도 연결되어 있는바, 학력위주의 대학입시정책이 지속되는 한 농촌거주는 기회에 대한 포기로 인식될 것이다. 농촌거주가 도시거주에 대한 대안적 삶의 성격이 강하다면 대안적 삶을 선택하는 이들에 대한 사회적 배려와 인정은 농촌거주심리에 긍정적인 효과를 가져올 것이다.

공동체 개념의 변화

전통적인 공동체는 공간적 직업적으로 폐쇄된 것이었으나 현대에는, 출향인이 대다수를 차지하는 농촌마을 청년회라든가, 동호인들의 가상공간cyber Space 공동체 등 과거와는 전혀 다른 방식으로 형성되고 있다. 반면에 도시민유치의 결과로 만들어질 공동체는 다양한 관심의 현대적 인간을 실재공간real space에 가두려 하는 속성이 없지 않다는 점을 깊게 고려해야 할 것이다.

노령화된 농촌인구구조

현재의 농업농촌마을의 인구구조는 향후 15년내에 전통적인 농촌생활문화자원을 체득한 농민들 대부분이 소멸할 것이라는 것을 보여주고 있어서, 농업자체의 변화는 물론 농촌관광중점의 최근의 농촌정책의 실효성을 의심하게 한다.

* 전국의 토지가격은 임대나 농업활동 등 직접생산가치보다 터무니없이 높아서 부동산가격의 상승을 통하여 보유가치를 유지하였다고 할 수 있는데 최근의 부동산 가격 안정은 이러한 보유수익을 심각하게 잠

2.1.2.3. 변화에 대비하는 계획적 요구들

공간은 무색투명하지만 그 안에 인간의 모든 욕망을 허용함으로써 스스로를 채색한다. 따라서 (농촌마을) 공간의 구조는 당대의 사회와 문화가 지속적으로 반영되는 동적 변화의 실체이다.

주민들은 주택을 포함한 택지구성요소에 자신들의 팔요와 욕구를 끊임없이 반영하여 물리적 변화를 야기한다. 이에 따라 주택/택지/취락은 현재까지도 용인가능한 과거수요구조가 표현된 결과이며, 구조상의 불편함과 거주민들의 고치고 변화시키는 역량 사이에 틈이 발생할 때에는 계획적 수단을 통해 적극적으로 그 틈을 메우는 대안을 검토하여야 한다.

생활문화적 최소단위화

산업화의 진행에 따라 기존의 농촌마을들은 스스로 가지고 있던 공동체내부의 사회적 기능과 공공서비스기능을 사실상 완전히 상실하여 도시지역에 전적으로 의존하게 됨으로써, 단지 일하고 잠만 자는 공간이 되어 버렸다. 이러한 결과의 원인은 특히 도시지역의 상대적 발달에 따른 원심성과 외부와의 연결에 중점을 둔 자동차중심의 도로개선에 따른 원심성의 강화 등의 외적 요인과, 마을규모의 축소에 따른 집촌기능의 상실과 시장기능에 의해 지속적으로 축소되어온 도시지역의 정비와는 달리 열악한 공공재정에만 의존하여 그대로 방치된 농촌지역의 내적 특수성이라고 하는, 구심성의 약화가 지적될 수 있다.

따라서 새로이 정비될 마을은 교육/문화/의료/복지/구매/생활체육 등 생활문화적 측면에서 최소한의 서비스와 활동이 가능한 생활문화기초단위가 되어야 한다. 그리고 이를 위해서는 이러한 공공서비스 기능을 유지할 만큼의 최소한의 마을규모를 확보하는 것이 중요하다.*

마을의 전통적인 환경의 존중과 개선

현재의 불편한 마을내부 공간구조는 적극적인 개편이 불가피할 것이지만, 풍수지리적 택지조건, 전통적 마을구조가 갖는 채광·통풍상의 이점, 가옥의 엇갈린 배치 등 전통마을 공간구조가 갖는 기능상 이점은 현대적인 쾌적성과 편의성의 확보 요구에도 잘 부응하므로 충분히 존중되고 계승될 수 있다. 마을공간이 일정한 포락선 내에서 긴밀하게 연결된 배치구조를 갖도록 빈집과 빈터를 재활용하고 구성요소들을 재배치함으로써 기존 마을 경관을 존중하고 밀집도를 높이는 계획이 필요하다.

열린 공동체를 지향하는 열린 마을

기존마을에 도시민을 적극적으로 유치하는 것은 농업공동체를 다양한 생업을 가진 이들의 생활공동체로 바꾸는 것을 의미하며, 그것은 물적 공동체에서 비 물적 공동체화의 전환을 의미한다. 따라서 새로운 마을이 가져야할 중요한 덕목은 다양한 가치와 서비스를 수집gathering하는 것이며 시간적으로 추가적인 진입에 열려 있어야 하는 것이다.

또한 새로운 공동체에는 다양한 구성원들을 아우를 수 있는 새로운 공동체적 가치가 필요하며 아마도 그것은 사회학적으로는 소통의 합리성이 될 것이며, 계획적으로는 계획의 목표를 강제할 수 있는 수단이 될 것이다.

식할 뿐만 아니라 보유손실을 유발할 수밖에 없다는 점에서 매우 커다란 변화가 예상된다.

* 농업농촌마을과 도시화된 지역간의 이러한 생활문화적 관계는 기존의 면 기능의 약화와 나란한 문제이며, 따라서 정비마을의 생활문화적 기능의 강화는 최근의 면사무소 기능의 축소를 보완하는 것이 된다.

2.2. 농촌 인구구조의 변화와 예측

2.2.1. 농촌인구의 변화

2.2.1.1. 읍·면지역 인구 추이

농촌지역은 행정구역상 읍·면(정의1) 또는 면 이하의 지역(정의 2)으로 정의가 가능한데 최근 읍지역, 특히 대도시 권역에 소속되어 있거나 군청이 소재한 읍지역은 급속히 도시적 성향으로 변화되고 있다.

1955년 전국 농촌지역 총가구수는 2,861,361호, 총인구 16,244,942인으로 전국 총가구수, 총인구 대비 각각 75.3%, 75.5%를 점유하였으나, 1960년 17,992,495인, 1970년 17,632,371인으로 최고를 기록하면서 정체상태에 도달하였다.

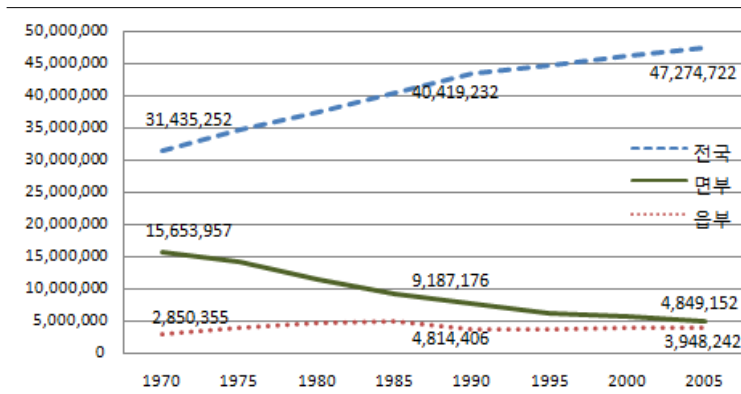
동부(시부)지역의 총가구 및 총인구가 2005년 12,744,940호/ 37,401,715인으로 1970년에 비해 각각 약 5.4배, 3.2배 증가한데 반해, 농촌가구 및 인구는 2005년 3,142,188호/ 8,335,296인으로 1970년에 비해 각각 약 98.2%, 47.3%로 감소하였다. 수도권 등 대도시 권역에 속한 일부 농촌지역들이 도시지역으로 편입된 것을 감안하면 농촌 가구수는 거의 변화가 없는 반면, 인구는 절반 수준으로 감소한 셈이다.

가구당 가구원수는 1970년에는 면부 5.56인/호, 읍부 5.24인/호, 동부 4.88인/호 순이었으나 1995년 동부 3.40인/호, 읍부 3.30인/호, 면부 3.05인/호로 역전된 후, 2005년에는 각각 2.93인/호, 2.87인/호, 2.50인/호로 지역 간 격차가 커지고 있는 실정이다.

읍부의 경우 가구 및 인구 성장을 보인 것은 자연성장보다는 면부지역이 읍으로 승격된 영향이 큰 것으로 추정되는데 가구당 가구원수가 동부지역과 거의 비슷해지고 있는 최근의 추세를 보면 지역적 특성이 농촌지역에서 도시지역으로 바뀌고 있음을 나타낸다고 볼 수 있다.

이에 따라 우리나라의 농촌지역도 도시적 성격이 강해지고 있는 읍부지역은 인구가 정체 내지는 일부 지역은 성장을 보이고 있는 반면에 면부지역은 가구, 인구 모두 급감하고 있는 분화현상이 발생하고 있다고 볼 수 있다.

[그림2-3] 1970년 이후의 전국인구수 변화

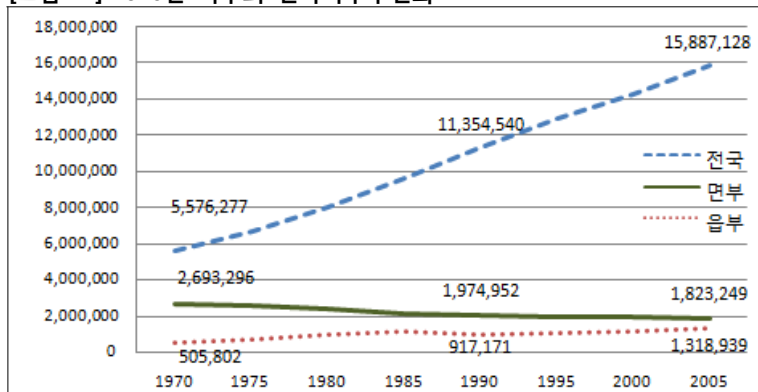


[표2-6] 농촌인구의 변화

년		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	
전국	총인구(명)	31,435,252	34,678,966	37,406,809	40,419,232	43,390,272	44,553,301	45,983,421	47,274,722	
	연령별인구(명)	15세미만	13,241,433	13,208,388	12,655,775	12,094,890	11,134,215	10,235,504	9,638,756	8,986,128
		15 ~ 64세	17,154,441	20,263,979	23,304,920	26,574,793	30,093,818	31,677,592	32,972,859	33,690,088
		65세이상	1,039,378	1,206,599	1,446,114	1,749,549	2,162,239	2,640,205	3,371,806	4,598,506
	총가구(세대)	5,576,277	6,647,778	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	
	지표(%)	노령화지수	7.85	9.14	11.43	14.47	19.42	25.79	34.98	51.17
		인구부양비	83.25	71.14	60.51	52.10	44.18	40.65	39.46	40.32
면부	총인구(명)	2,850,355	3,720,417	4,536,825	4,814,406	3,602,454	3,480,754	3,741,777	3,948,242	
	연령별인구(명)	15세미만	1,236,809	1,477,082	1,594,157	1,500,047	932,973	810,577	835,578	83,1903
		15 ~ 64세	1,522,581	2,113,721	2,757,117	3,073,919	2,435,483	2,389,063	2,548,722	2,627,967
		65세이상	90,965	129,614	185,551	240,440	233,998	281,114	357,477	488,372
	총가구(세대)	505,802	711,448	935,720	1,106,070	917,171	1,014,190	1,160,332	1,318,939	
	지표(%)	노령화지수	7.35	8.78	11.64	16.03	25.08	34.68	42.78	58.71
		인구부양비	87.21	76.01	64.55	56.62	47.92	45.70	46.81	50.24
읍부	총인구(명)	15,653,957	14,185,121	11,460,535	9,187,176	7,497,842	6,080,760	5,600,645	4,849,152	
	연령별인구(명)	15세미만	7,100,560	5,830,627	4,113,664	2,760,133	1,690,215	1,118,328	906,073	663,511
		15 ~ 64세	7,871,124	7,659,671	6,635,209	5,710,836	5,037,956	4,117,858	3,681,584	2,961,969
		65세이상	682,273	694,823	711,662	716,207	769,671	844,574	1,012,988	1,223,672
	총가구(세대)	2,693,296	2,605,082	2,363,505	2,134,493	1,974,952	1,912,013	1,921,999	1,823,249	
	지표(%)	노령화지수	9.61	11.92	17.30	25.95	45.54	75.52	111.80	184.42
		인구부양비	98.88	85.19	72.72	60.87	48.83	47.67	52.13	63.71
노령화율		4.4%	4.9%	6.2%	7.8%	10.3%	13.9%	18.1%	25.2%	

* 노령화지수 = (65세 이상 인구/15세 미만 인구) * 100%
 인구부양비 = [(65세 이상 인구+15세 미만 인구)/15 ~ 64세 인구] * 100 (%)

[그림2-4] 1970년 이후의 전국가구수변화



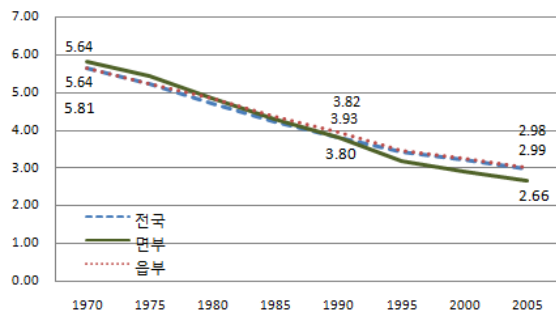
2.2.1.2. 면부지역의 인구 추이

이 연구의 주요 대상지역인 면부지역은 지난 35년 동안 인구·가구의 절대적 감소는 물론이고 가구구성의 질적 약화 등 심각한 과소화를 겪었다. 그 인구는 1970년 15,653,957인에서 2005년 4,849,152인으로 줄어 들어 1/3에도 미치지 못하고 있으며 가구수는 2/3 수준에 불과하다.

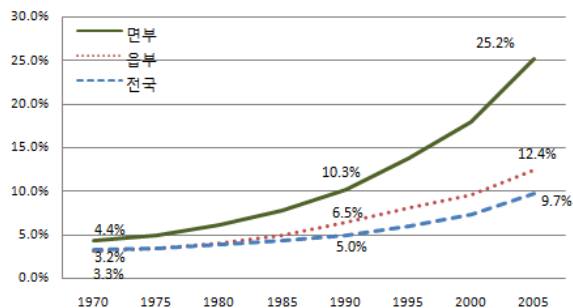
이러한 변화의 내부에는 행정구역 개편에 의한 읍급 이상 도시지역으로의 편입도 한 몫을 하였으나, 그에 따른 주택의 감소분이 면부 주택 신축에 의한 증가분을 거의 상쇄한 것으로 보인다. 그 결과 면부 주택보급율이 100%라고 가정할 경우 지난 35년 동안 면부 농촌의 빈집 또는 빈터는 약 870,000호 발생된 것으로 추산할 수 있다.

농가수의 경우 1970년 전국 총농가수 2,483,318호에서 2005년 1,272,908호로 약 절반으로 감소한 것으로 통계되었고, 전체 가구에서 농가가 차지하는 비율(농가율)이 44.5%에서 8.0%로 급감하였다.

농가수가 1970년에 비해 2005년 가장 많이 준 곳은 전북으로 70년 대비 43.2%이고 그 다음이 전남이 48.3%인데 비해 제주의 경우 65.3%, 경기의 경우 64.8%로서 도시화 진행정도가 높거나 3차산업으로의 이행정도가 높은 곳에서의 농가수 감소가 두드러지게 나타났다.



[그림2-5] 1970년 이후 전국 가구당인구 변화



[그림2-6] 1970년 이후 전국 노령화율 변화

2.2.1.3. 유형별 지역분류와 인구변화

김경덕(2004)이 1995~2000년의 광공업체 변화율과 지역인구 변화율을 이용하여 전국 159시군을 4개의 유형으로 구분한 결과를 요약하면 아래 표와 같다.

이 연구에서는 지역인구와 농가인구의 변화요인 분해결과 '지역인구가 증가하는 지역의 농가인구는 완만하게 증가하나 지역인구가 감소하는 지역의 농가인구는 가파르게 감소함으로써 지역인구의 유지는 농가인구 유지의 필요조건'임을 확인하였다.

[표2-7] 유형별 지역분류

	제 I 유형	제 II 유형	제 III 유형	제 IV 유형
광공업체수 변화율(95~00)	증가	감소	증가	감소
인구변화율(1995~2000)	증가	증가	감소	감소
수도권	용인, 평택, 안산, 군포, 화성, 시흥, 안성, 광주, 하남, 남양주, 포천, 양주, 김포, 고양	수원, 과천, 구리, 의왕, 성남, 양평, 여주, 가평, 이천, 오산, 의정부, 파주, 동두천, 용진,	연천	안양, 부천, 광명, 강화,
강원	동해	원주, 춘천, 강릉, 속초,	홍천, 횡성, 양양,	평창, 영월, 정선, 태백, 삼척, 고성, 인제, 양구, 화천, 철원
충북	청주, 제천, 청원, 음성, 진천	충주,	옥천, 증평	영동, 보은, 괴산, 단양
충남	천안, 아산, 서산		연기, 논산, 금산, 서천, 청양	태안, 홍성, 예산, 보령, 부여, 공주
전북		전주, 익산, 군산, 정읍	완주, 장수,	무주, 진안, 구례, 남원, 순창, 임실, 김제, 고창, 부안
전남	광양, 영암	목포, 순천, 화순	담양, 함평, 장성,	영광, 신안, 무안, 고흥, 곡성, 진도, 완도, 여수, 강진, 해남, 장흥, 보성,
경북	구미, 경주, 칠곡	달성, 경산, 포항	의성, 울진, 봉화, 의령, 김천, 울릉	영양, 청송, 문경, 영주, 상주, 청도, 영덕, 안동, 예천, 산청, 군위, 성주, 영천
경남	창원, 진해, 김해, 거제,	진주, 고령,	창녕, 밀양,	통영, 사천, 남해, 하동, 함안, 고성, 거창, 함양, 합천,
제주	북제주	제주시, 서귀포	남제주	

제 I 유형 : 광공업체가 증가하면서 인구수가 증가한 지역(33개 시군) : 수도권 및 지역거점지역
 제 II 유형 : 광공업체가 감소하면서 인구수가 증가한 지역(33개 시군) : 수도권 포함 대도시 주변 또는 지역 거점지역으로 도·소매업 및 서비스 산업의 중심지 역할
 제 III 유형 : 광공업체가 증가하면서 인구수가 감소한 지역(26개 시군) : 비농업부문이 상대적으로 강세이지만 원격지역에 위치해 있어 지속적으로 인구규모를 유지하지 못하고 인구 흡인력도 불리한 지역
 제 IV 유형 : 광공업체가 감소하면서 인구수도 감소한 지역(67개 시군) : 주로 비수도권 지역으로 일반 농촌 지역

*자료 : 김경덕(2004), 농촌·농가인구 및 농업노동력 증장기 전망과 정책과제, 한국농촌경제연구원 연구보고 R491, p.52 표. 재분류작성(적색은 전형적인 농업농촌지역)

2.2.2. 농촌인구의 변화 전망

2.2.2.1. 예측사례

최근 농촌인구의 읍·면지역 변화전망치를 예측한 사례는 김경덕(2004)과 이희찬(2005)이 대표적인데, 양 연구는 코호트분석 예측방법으로 사용한 것은 동일하나 김경덕은 과거 20년 인구센서스 자료를 가중 평균하여 이동률을 계산한데 비하여 이희찬은 1995년을 기준연도로 1990, 1995, 2000년 인구센서스 자료로부터 인구를 추정하였다.

2005년 인구센서스 자료에 의한 농촌지역 총인구는 8,797,946인데 김경덕의 경우 8,925,000인으로 예측하고 있는데 비하여 이희찬은 8,703,946인으로 예측하고 있어 이희찬의 추정 정도가 훨씬 높음을 알 수 있다. 이에 따라 본 연구에서는 상대적으로 추정정도가 높은 이희찬의 예측결과를 사용하는데 그에 의하면 2020년 농촌지역 인구는 6,552,551인으로 2005년 8,797,374인에 비해 25.5%가 감소하는 것으로 나타난다.

이희찬의 연령별 인구예측결과에 의하면 15세미만 인구는 2005년 18.1%에서 13.0%로 급감하는데 비하여 15~64세 인구는 43.9%에서 64.1%로 급증하고 65세이상 인구도 18.0%에서 22.8%로 증가하는 것으로 나타난다.

면부의 경우 95년 이후는 이전과 같은 급격한 인구·가구 감소는 보이지 않고 있으나 인구의 자연생산력이 급격히 떨어지고 25%를 넘는 고령화율을 보이고 있어서 인구와 가구 감소가 최소한 현재수준 이상일 것으로 예측하고 있다.

읍부의 인구가 1995년 최저에 이른 후 최근 증가하고 있고 이에 비해 면부의 인구와 가구는 2000년 이후 급감하고 있는 상황을 감안하여 2000~2005년 기간 동안의 인구 감소율 -2.84%/년을 그대로 적용하면 2010, 2015, 2020년 면부의 총인구는 각각 4,198,588인, 3,635,305인, 3,147,591인으로 감소가 예상된다. 또한 2000~2005년 기간 동안 가구감소율 -1.06%/년을 그대로 적용하면 2010, 2015, 2020년 면부 총가구수는 각각 1,728,643호, 1,638,947호, 1,553,905호로 추정된다.

이에 따라 새로운 인구유입이 없을 경우, 약 270,000호의 가구가 사라지게 되어 이는 곧 이와 유사한 숫자의 빈집·빈터가 추가로 발생으로 연결될 것으로 예상된다.

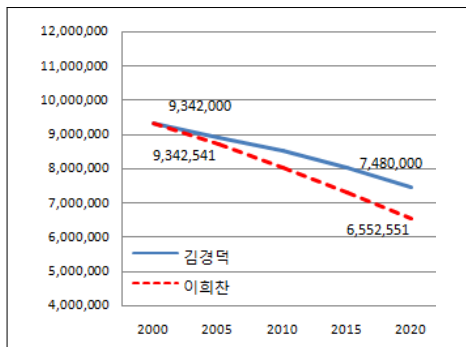
그러나 전통적으로 읍부 등 농촌의 도시화된 지역에 젊은 인구를 공급해왔던 면부의 인구구조가 급격하게 노령화되어 더 이상 유출될 인구가 많지 않다는 점은 이러한 모든 전망조차도 더 어렵게 하는 요인이 될 것으로 보인다.

[표2-8] 농촌인구 예측전망치 비교

년도	구분	김 경 덕			이 희 찬		
		남	여	합계	남	여	합계
2000		4,650,000	4,692,000	9,342,000	4,650,359	4,692,482	9,342,541
2005		4,448,000	4,478,000	8,925,000	4,312,646	4,391,299	8,703,946
2010		4,229,000	4,289,000	8,518,000	3,912,809	4,072,147	8,024,958
2015		3,995,000	4,056,000	8,049,000	3,587,833	3,714,094	7,301,927
2020		3,715,000	3,756,000	7,480,000	3,212,929	3,339,622	6,552,551

2.2.2.2. 정주인구 유치 관련 예측

평균가구원수는 1975~2005년 기간 동안 전국 평균은 5.0인/호에서 2.9인/호로, 읍면부는 5.3인/호에서 2.7인/호로 감소될 것으로 보이며, 장래 평균가구원수 자체는 감소는 되겠지만 감소율은 낮을 것이 예상되므로 면부 농촌지역에서는 1970~2005년 기간 동안 발생한 870,000호에 2005~2020년 기간 동안 270,000호의 빈집·빈터가 추가로 발생될 것으로 예측되며, 장래 평균가구원수를 2.5인/호로 가정하면 빈집·빈터에 새로운 인구가 유입될 경우 약 275만인, 즉 300만명 가까운 인구를 별도의 추가적 택지개발이 없이도 수용 가능할 것이다. 이러한 수치는 조건이 불리한 지역의 빈집·빈터가 약 1/3정도라 가정하면 약 200만명의 도시인구를 농촌의 기존마을에서 유치 가능하다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.



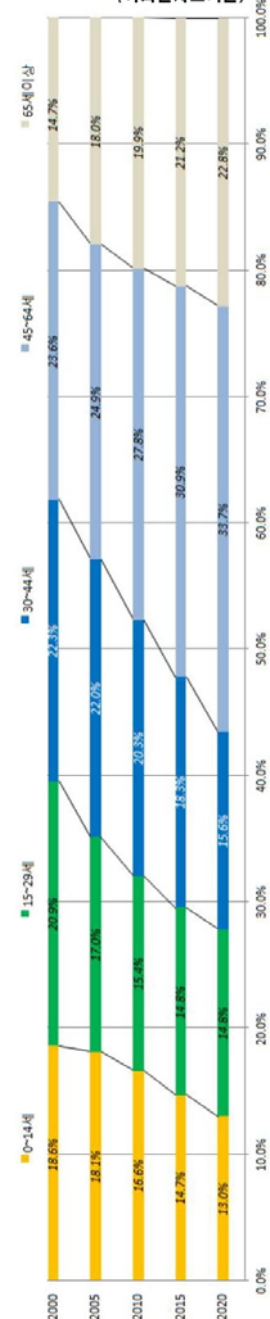
[그림2-7] 농촌인구 예측전망비교

[표2-9] 농촌인구 연령별/성별 예측 전망치

		2000	2005	2010	2015	2020
0~14세	계	18.6%	18.1%	16.6%	14.7%	13.0%
	남	19.6%	17.5%	17.5%	15.5%	13.7%
	여	17.6%	17.2%	15.8%	13.9%	12.3%
15~29세	계	20.9%	17.0%	15.4%	14.8%	14.8%
	남	23.0%	18.9%	17.3%	16.8%	16.8%
	여	18.8%	15.1%	13.5%	12.9%	12.9%
30~44세	계	22.3%	22.0%	20.3%	18.3%	15.6%
	남	26.6%	23.6%	22.0%	20.0%	17.1%
	여	20.9%	20.4%	18.7%	16.8%	14.2%
45~64세	계	23.6%	24.9%	27.8%	30.9%	33.7%
	남	22.4%	24.5%	28.1%	31.6%	34.8%
	여	18.8%	25.4%	27.4%	30.3%	32.7%
65세이상	계	14.7%	18.0%	19.9%	21.2%	22.8%
	남	11.4%	13.9%	15.1%	16.1%	17.6%
	여	17.9%	22.0%	24.6%	26.1%	27.9%

*자료: 이희찬(2005)

[그림2-8] 농촌인구 연령별 구성비예측전망 (이희찬자료기준)



2.3. 농촌주택현황

2.3.1. 농촌주택 재고변화와 빈집/빈터

2.3.1.1. 농촌주택의 재고변화

빈집과 빈터의 재활용

이러한 빈집과 빈터의 재고를 활용하는 일은 기존의 대지화된 토지를 재활용함으로써 새로운 농지나 임야의 훼손을 줄인다는 측면 즉, 자원재활용의 측면과, 기존의 대지는 비교적 공공서비스망이 잘 연결되어 있다는 점에서 인프라관련 비용을 최소화할 수 경제적인 측면, 그리고 현주거지와 인접하여 있어서 원주민 중심의 공동체 형성이 쉽고 이질감을 최소화할 수 있는 사회학적인 이점이 크다.

주택재고와 빈집/빈터

우리나라에서 주택에 대한 공식적인 집계가 시작된 것은 1960년으로 당시의 전국 총주택수는 4,464,526채였으며 그 중 빈집이 86,533채로 조사되어있다. 한 편 1970년 이후 인구 및 주택센서스의 중요성이 인식되어 주택종류별, 거주가구별 자료가 조사되고 제공되었는데 특성지역별 주택재고량 변화를 보면 [표2-10]과 같다.

이를 자세히 살펴보면, 전국적으로 1970년에 비해 2005년 동부와 읍부의 주택재고량은 3배 이상으로 증가하였으나 면부지역은 24.8%-636,111채가 감소된 것으로 나타나며, 이는 면부가구수 감소와 거의 같은 추세임을 알 수 있다.

2005년 현재 면부지역의 거주주택수가 1,719,973호이므로 기존택지 이외에 별도의 신축분을 고려하지 않는다 해도 1970년에 비해 847,251호가 비어있거나 철거 후 빈터상태로 방치되어있는 것으로 볼 수 있어서, 가구수 감소에 의한 빈집·빈터의 추정치 870,000호가 거의 같은 값을 보이고 있고, 이를 인정할 경우 농촌지역의 빈집·빈터는 약 900,000호 정도가 부존되어 있을 것으로 추산할 수 있다.

그러나 이러한 빈집과 빈터가 모두 재활용가능한 상태는 아닐 것이다. 개별주택의 단위에서는 외딴집에서부터 이주가 일어나는 경우가 많고 마을단위에서는 토지와 건물의 소유가 분리되어 있는 경우가 많으며, 종합적으로 지속가능성이 적은 마을도 있기 때문이다. 이 연구에서는 3장의 사례조사를 통하여 이와 관련된 더 현실적인 추정을 제시하고자 한다.

[표2-10] 동·읍·면부의 주택재고량/가구수 변화

	1970	1975	1980	1990	2000	2005
전국주택수	4,359,962	4,734,169	5,318,880	7,160,386	11,472,401	13,222,641
동부주택수	1,397,859	1,809,410	2,468,209	4,646,241	8,393,333	9,997,532
동부가구수	2,377,179	3,331,248	4,669,976	8,462,417	11,229,476	12,744,940
읍주택수	394,879	528,163	676,724	702,157	1,094,042	1,293,996
읍부가구수	505,802	711,448	935,720	917,171	1,160,332	1,318,939
면부주택수	2,567,224	2,396,596	2,173,947	1,811,988	1,985,026	1,931,113
면부가구수	2,693,296	2,605,082	2,363,505	1,974,952	1,921,999	1,823,249

*자료 : 정부주택통계 재구성

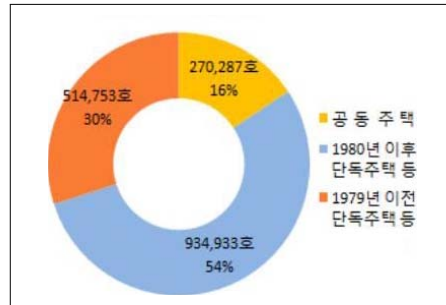
2.3.1.2. 건축년도와 주택형식

주택형식의 변화와 사회경제적 영향

농촌주택 중 공동주택의 형식은 16%에 불과하며 나머지는 단독주택이나 비거주용 건물내 주택이다. 면부주택은 농업특성상 직주근접이 요구되어 단독주택의 형식이 유리하고 선호되는바 공동주택형식의 증가는 주로 1990년경부터 본격적으로 들어서게 되는데 이는 농업인들을 위한 것이라기보다는 도시지역의 주택난에 따른 도시근교의 준농림지의 난개발의 영향으로 보는 것이 타당할 것이다. 그러한 의미에서 2005년의 통계에서 아파트건축비가 최초로 감소한 것은 농촌주택문제와는 무관한 것으로 보아야 한다.

주택건축량에서도 1990대말을 정점으로 2000년~2004년 사이의 5년동안 건축된 주택의 수가 10년전에 비하여 소폭 감소하는 결과로 나타나고 있는 바, 이는 규제금융이후의 농촌경제의 어려움을 반영하는 것으로 볼 수 있으며 아울러 노령화에 따른 젊은 층의 부족에 따른 심리적 지속가능성의 위축 - 투자 기피의 영향도 크게 작용한 것으로 보인다. 이러

[그림2-9] 지역별/건축년수별 주택수

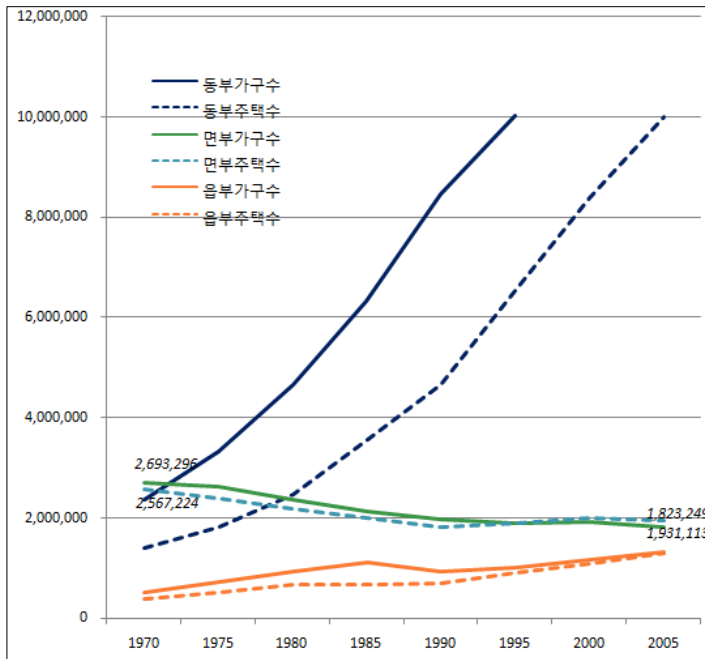


[표2-11] 농촌주택의 내구성

	면부주택계(2005년현재)	1980년 이후	1979년 이전
계	1,719,973	1,204,021	515,952
단독주택	1,449,686	934,933	514,753
공동주택	270,287	269,088	1,199

*단독주택 : 단독주택과 비거주용건물내 주택
*공동주택 : 아파트, 연립주택, 다세대주택

[그림2-10] 동·읍·면부의 주택재고량/가구수 변화



한 분석은 2005년 신축주택이 2000~04년 평균치의 50%대에 불과하다는 점에서도 입증된다.

농촌주택에서 비거주용건물내 주거는 주로 축사내 거주로 판단되며, 축사관리의 편리함과 함께 마을내 거주공간의 부족도 주요한 원인으로 조사되었다.

구옥주택과 주택보급율

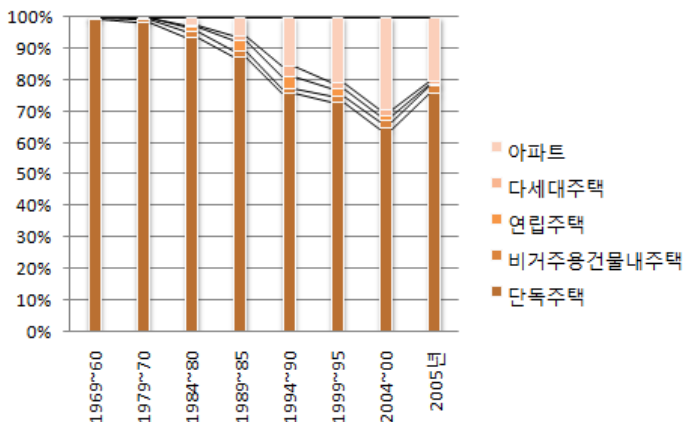
1970년이후 면부지역의 주택보급율은 꾸준히 92%이상을 보여 왔고 2005년 기준 105.9%에 달하는 등 늘 도시지역에 비해서는 상대적으로 넉넉한 편이었던 것이 사실이나, 그 원인은 공급의 증가가 아닌 농촌인구의 지속적인 감소라는, 수요 감소의 결과로 보아야 할 것이다.

주택보급율의 유지가 공급보다는 수요 감소에 의지한 점과 특히 1980년대 이후 농촌의 경제사정이 도시지역에 비하여 상대적으로 어려워진 점은, 높아진 주거수준에 걸 맞는 기존주거의 질적 개선의 담보로 나타났다.

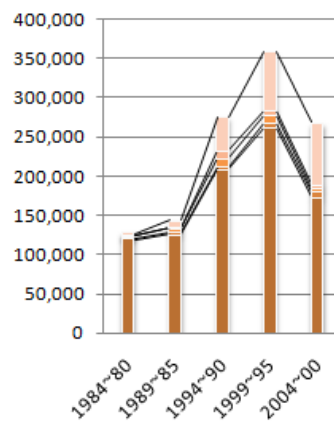
모두 다 아는 바와 같이 우리 농촌의 주거는 구조적으로 내구성이 매우 낮고 단열에 취약한 반면, 1960년대와 70년대를 거치면서 초가집에 대한 지붕개량과 위생개선 등을 거쳤을 뿐 체계적인 개선이 이루어지지 못한 채 민간의 개인적인 개보수과정만을 거쳐 현재에 이르렀다.

[표2-12]면부주택의 건축년도

	1960~69	1970~79	1980~84	1985~89	1990~94	1995~99	2000~04	2005년	전체
합계	113,494	178,665	128,330	143,480	275,387	358,876	267,738	30,210	1,719,973
단독주택	112,870	175,449	119,834	125,380	208,224	261,872	173,036	22,923	1,422,510
비거주용건물내주택	623	2,051	2,373	2,678	4,681	6,870	6,418	644	27,176
연립주택	1	407	2,387	5,079	10,138	8,848	4,696	214	31,770
다세대주택	0	9	456	1,529	9,420	6,515	5,041	285	23,288
아파트	0	749	3,280	8,814	42,924	74,771	78,547	6,144	215,229



[그림2-11] 면부주택의 건축년도별 주택형식 구성비



[그림2-12] 면부주택의 건축년도별 주택형식

이러한 구조의 주택은 주로 가구식 목조와 흙벽의 형식으로 지어졌으며 대부분 70년대까지 지어진 농촌주택의 주류였는바, 정부공식통계에 의하면 면부 농촌주택중 1970년대 이전에 지어진 농촌주택(이하 구옥주택이라 칭한다)이 30%(515,952호, 2005년 통계기준)에 달하는 점은 농촌주택문제를 주거성능의 측면에서도 깊이 검토해야한다는 것을 말해주고 있다고 할 수 있다.

통계자료를 2007년말 현재로 환산할 경우 30년 초과주택의 비율이 23.5%수준으로 떨어지는 것으로 나타나지만 실제 현장조사의 경우 빈집을 제외한 실제거주주택에서만 40%~50%에 달하고 빈집의 대부분이 구옥이며, 무허가 건축물이 아직도 많이 있다는 점에서 전적으로 신뢰하기는 어려운 결과라고 할 수 있다.

[표2-13] 지역별/건축년수별 주택수1(통계 원자료)

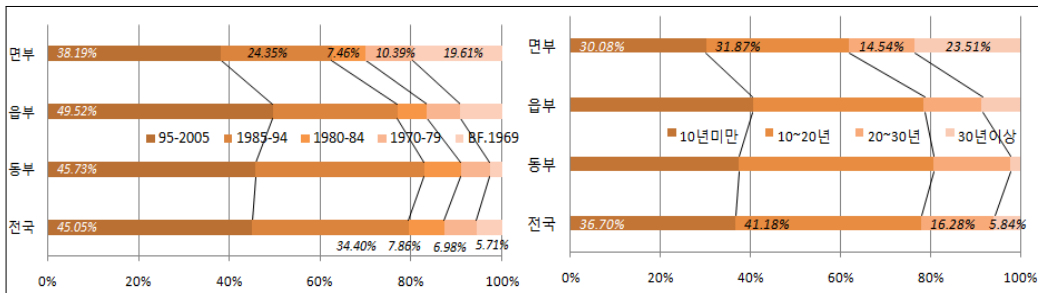
	2005~1995	1994~85	1984~80	1979~70	1969이전	계
전국	5,629,180	4,298,480	982,471	871,561	713,135	12,494,827
동부	4,379,307	3,550,409	776,758	605,553	265,228	9,577,255
읍부	593,049	329,204	77,383	87,343	110,620	1,197,599
면부	656,824	418,867	128,330	178,665	337,287	1,719,973

[표2-14] 지역별/건축년수별 주택수추정치(10년단위)

	2007~1998	1997~88	1987~78	1977이전	계
전국	4,585,655	5,144,812	2,034,339	730,020	12,494,827
동부	3,583,191	4,140,681	1,630,297	223,086	9,577,255
읍부	485,069	456,027	153,891	102,612	1,197,599
면부	517,395	548,105	250,151	404,322	1,719,973

*정부공식통계를 활용하되 총량은 2005년 통계치로 가정하고, 2006년과 2007년은 2004년과 2005년의 건축분만큼 신축된 것으로 가정하여 증가분만큼을 30년 이상 경과주택수에서 감산
*5년단위 통계에 걸치는 구간은 직선보간

[그림2-12] 지역별/건축년수별 주택수그래프1 [그림2-13] 주택수추정치 10년단위 환산그래프



2.3.2. 농촌주택의 경관성

2.3.2.1. 시대적 변화에 따른 주택들 간의 양식적 혼재

농촌에는 다양한 건축양식과 재료가 건축물들 간에, 그리고 개별 건물내에서 혼재하여 있다. 이러한 혼재의 상황은 전국 농촌의 공통적인 상황으로, 반드시 바람직하지 않다고 할 수는 없지만 대부분 그 정도가 과도하여 자연환경과 농업환경이 만들어 내는 경관에 크게 부정적인 요인으로 작용하고 있는 것이 사실이다.

농촌주택의 양식과 재료가 과도한 혼재의 양상을 보이는 것은 80년대부터의 일이다. 1970년대 이전에는 대부분 목조골격에 흙벽을 채우고 초가지붕을 엮다가 새마을 운동이후에 슬레이트로 지붕을 잇는 방식이 거의 일반적이었으나, 80년대에 들어서면서 도시주택의 영향으로 새로운 양식의 주택들이 급격하게 늘어나게 된다.

[그림2-14] 마을내 주택들간의 양식적 혼재(서천 삼산마을)



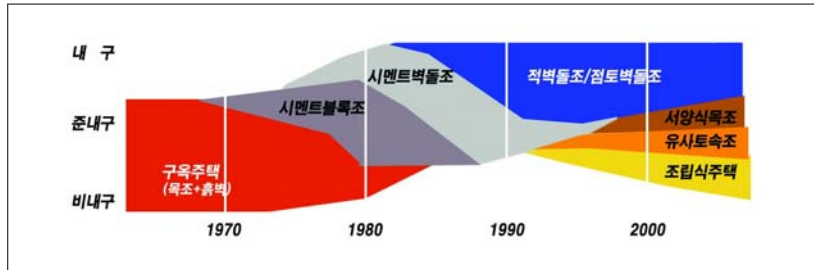
이러한 양식적 혼재의 원인은 80년대 이후로 여러 가지 상황이 급변했다는 데에서 찾을 수 있다. 우선은 70년대 오일쇼크를 거치면서 에너지 체계가 땔나무에서 연탄을 거쳐 기름으로 바뀌는 고비용화의 과정을 거치고 아파트의 대량보급이 되기 직전까지 80년대에 집중적으로 보급된 도시지역의 연립주택의 적벽돌양식이 농촌에서 선호-유입되었으며, 90년대 중반을 넘어서면서부터는 농가의 경제사정이 이전보다 급격히 어려워지면서 샌드위치 패널주택이 증가하여 적벽돌조와 시멘트벽돌조를 점차 대체하기 시작하게 된다. 2000년대에 들어서서는 웰빙열풍과 농촌관광열풍을 타고 산간지방을 중심으로 유사토속주택이 급격히 늘어나게 된다. 유사토속조 주택은 목조와 황토를 이용하고 전통구법을 따르는 것 같지만 기술적인 검증이 부족한 상태에서 비전문가들에 의한 왜곡되어 전혀 전통적이지 아니한 것일 뿐만 아니라 주로 전업농이 아닌 귀촌자들에 의해 주도되어서 직주일체의 농가주택으로서의 검증도 되지 않았다는 점에서 전혀 새로운 양식이라고 할 수 있다.

[그림2-15] 농촌구옥주택(영광 효동마을, 이상구)

[그림2-16] 농촌구옥주택(양구 팔랑마을)

한편 서양식 목조주택이 펜션이라는 기능으로 관광지나 전원주택으로 보급되면서 농가주택으로도 목조주택이 지어지기도 하며, 샌드위치패널조 주택의 형식도 급경사지붕과 짧은 목조주택과 유사한 양식적 특징의 외관에 비닐 사이딩을 부착하거나 벽돌치장쌓기를 하는 경우도 많이 발견된다.

이러한 양식적 혼재는 불과 30년 이내에 일어난 일이고, 내구성이 없는 구옥주택이 모두 30년 이상 경과한 점에서 보면 미래 우리 농촌주택의 주류를 이룰 것으로 예상되는 반면, 지붕모양 등의 양식이나 구법, 그리고 재료 등 모든 측면에서 굵은 흐름으로 묶어내기가 어렵다는 점에서 경관관리에 있어서 심각한 문제가 될 것으로 보인다.



[그림2-17] 농촌 신축주택의 구법변화

[표2-15] 농촌주택의 기술적 문제점과 수명

	주택구조/형식	건축연대	기술적 문제점	경제적수명
1	초가개량구옥(흙+시멘트미장,스레트/기와지붕)	~1960s	-평면부적합, 목구조부식 -방습/방수불량 -단열불량, 실내위생불량	상실
2	조적조+전통목조지붕(외벽미장)	1960s~80s	-재래식 주방, 지붕단열불량 -외벽/창호단열 불량	리모델링시향후 20년
3-1	조적조+평슬래브지붕(적벽돌치장)	80s~90s말	-단열 불량 -외벽 방수불량	리모델링시반영구
3-2	콘크리트벽+평/경사슬래브(적/점토벽돌)	90s중~		반영구
4-1	조립식(노출/비닐사이딩)	90s초~	-바닥부 방수, 결로차단불량 -소음차단, 풍압저항, 침하저항불량	향후 10년
4-2	조립식구조(적벽돌치장)	90s말~	-침하저항불량 -지붕의 풍압저항불량	향후 15년
5-1	서양식 목조	2000s~	-방수불량(처마짧아) -장기방습불량(단열재)	향후 20년
5-2	유사 토속조(황토미장/벽돌)	90s중~	-시멘트과다사용 재료분리 -목재뒤틀림,-방습불량	향후 20년

2.3.2.2. 부적합한 집들의 증개축

구옥주택은 새마을운동기간을 거치면서 지붕과 부역을 개량하게 되는데 80년대 들어서면서 더 현대적인 생활적 요구가 많아지면서 전통적인 주택의 평면의 부적합성은 많은 개보수의 사유가 되고 시대적 유행이나 경제성에 따라 다양한 재료들이 부가되어 단위 주택에서도 여러 가지 재료와 형태가 혼재된 양상이 발생되었다.

이러한 단위 주택내의 재료와 구법의 혼재는 농촌주민들의 선망과 소위 집장사들의 기여로 농촌생활에 부적합한 도시형주택에서도 많이 발견된다. 좀 더 정확히 말하면 농촌에 지어지는 거의 대부분의 집들이 도시형 평면을 직수입한 것이라고 할 수 있는데, 가장 큰 문제점은 외부작업과 주택의 단절이라고 할 수 있으며 자연히 뒤이은 증개축이 일어나게 되고 기술적인 차이와 경제성에 따라 이질적인 재료의 이접이 발생하게 되어 농촌의 경관에 부정적인 영향을 비쳐왔다.

다른 측면에서는 펜션이라는 이름으로 보급된 서양식 목구조집의 부정적인 영향을 들 수 있는데 그것은 지붕과 처마와 관련된 것이다. 경사가 급한 서양식 주택들에서는 처마길이가 짧을 수밖에 없는데 짧은 처마는 우리나라의 기후조건과 맞지 않아서 비가림과 햇빛가림을 위하여 본 건물과 어울리지 않는 청색아크릴계(폴리카보네이트)의 차양을 설치한다든지 하는 등의 준공 후 부가행위를 유발하는 주범이 된다.

이러한 준공후 부가행위를 유발하는 요인으로 정부의 농가주택지원기준도 포함된다. 즉 정부가 지원하는 농가주택기준이 100m²를 넘지 못하도록 하고 있는 까닭에 보일러실이나 다용도실과 같이 중요하지 않은 서비스에리어를 준공 후에 달아내는 것이 일반적인데, 문제는 본건물은 벽돌이나 목조나 황토로 마감하고도 달아내는 부분은 샌드위치 패널로 시공을 한다는 점이다.

[그림2-18] 적벽돌집



[그림2-19] 조립식주택



[그림2-20] 서양식 목조주택



[그림2-21] 유사토속조 주택
(형성 공근)

물론 여기서 문제가 되는 것은 농가주택의 증개축 자체에 대한 것이 아니다. 전통적인 사회에서의 증개축은 사용할 수 있는 오랫동안 지켜져 온 생활양식에 따르고 기후조건에 의해 검증되었으며 사용재료가 이미 지역성을 담보하고 있었기 때문에 그 자체로서 하나의 생활사를 반영하는 것이었다. 그러나 최근 20년 사이의 농가건축의 증개축의 변화는 매우 짧은 시간내에 다양한 재료와 공법과 구법이 이접되고 있을 뿐만 아니라 농촌의 빈곤이 그대로 투영되어 값싼 샌드위치패널이 전통적인 경관에 폭력적으로 침투하고 있다는 점에서 심각한 문제가 되고 있다.

이와 같이 농가주택의 현실을 요약한다면, 80년대이후 짧은 시간내에 농촌은 물론 사회전반의 패러다임이 급격하게 변함으로써 빚어진 매우 이질적인 재료와 구법과 양식의 혼재의 상황에 놓여있으며, 현대농촌생활에 부적합한 주택들이 과거로부터, 그리고 도시로부터 유입되어 이러한 혼재의 상황을 더 악화시키고 있는 것으로 말할 수 있겠는데, 이러한 문제들의 뒤편에는 농촌의 빈곤과 노령화라고 하는 경제사회적 문제들이 연결되어 있다.

이러한 두 가지 레벨에서의 농가주택에서의 경관적 혼재의 상황을 개선하는 일은 농촌마을 전반의 경관품질을 높이는 문제와 같은 것이고, 기존 농촌마을에 도시민을 유치하기 위해서는 매우 중요한 과제가 된다. 그러나 농촌주택의 경관성은 주민들의 의식부족보다는 거주자들의 경제적 능력의 부족에 기인하는 것이기 때문에, 다음의 3장에서 실증적으로 조사분석하겠지만 농촌 주민들의 자력으로만 해결하기에는 대단히 어려운 문제이고 누구나 다 아는 사실이다.

따라서 이를 개선하기 위해서는 경관성의 개선을 농촌에 대한 선호도를 높이는 공공적 측면과 농촌주거복지적 측면에서 최소한의 직접지원과, 마을단위 경관의 장기적 관리를 위한 경관관리지침의 마련과 이를 강제할 수 있는 수단이 필요하며, 이 때 공공의 지원은 이행의 강제를 위한 지렛대가 될 것이다.

[그림2-22,23] 구옥주택의 증축



[그림2-24,25] 구옥주택의 내부



[그림2-26] 구옥주택의 겨울 방풍



2.4. 농촌지역 재편성과 복합공간화

2.4.1. 농촌지역의 분화와 역도시화

2.4.1.1. 농촌지역의 분화

농촌지역분화의 발생

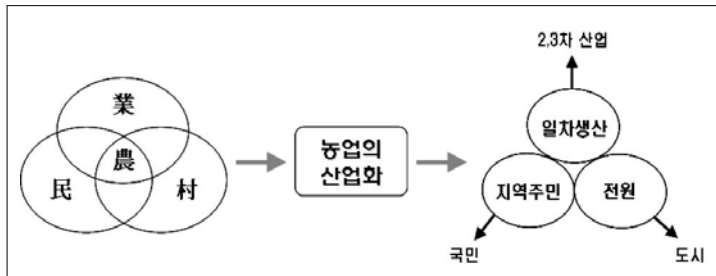
전통사회에서는 거의 유일한 생산개념이며 풍요의 원천인 “농”의 이념을 중심으로 농-촌-민-業-民-村이 유기적으로 연계된 구조를 형성하여 왔으나 후기산업사회에서는 4P(Production, Place, Protection, Play)의 다양한 기능수행이 요구되는 독립적 소비공간으로 변모해갈 것으로 예상된다. 농촌의 이러한 변화는 도시산업화에 의한 저발전과 정체의 악순환구조와 이에 더하여 지역적/개별적 요인이 함께 작용하여 지역여건에 따라 다양한 스펙트럼으로 분화되어 갈 것으로 보인다.

일반적으로 농촌지역의 쇠퇴는 ‘저소득 및 고용기회제약이 지역사회의 하부구조를 약화시키게 되고 지역내 투자 및 인구감소를 불러 경제적 사회적 인구학적 구조의 쇠퇴가 일어나게 되는데, 이는 다시 개인적 제도적 빈곤과 기회감소로 이어져 물리적 구조와 시설이 붕괴되고 인구가 감소하는’ 악순환 구조 하에서 일어나는 것으로 말한다.

그러나 지역적 개별적으로 자원기반의 차이와 도시영역의 영향, 그리고 접근성 등에 따라 조건 불리지역은 더욱 쇠퇴하는 반면 일부 조건양호지역은 정체 또는 성장하는 분화현상이 발생한다.

역도시화

인구/산업/정주기능상의 과도한 도시집중은 ‘규모 및 집적의 비경제성’ 때문에 반전되고 교통혼잡과 주거환경열악에 따른 사회적 불안을 야기하여 소규모성과 인간적 공간적 여유를 바탕으로 하는 ‘농촌성(Rurality)’에 대한 도시민의 관심이 증대될 수 있다. 이러한 경향은 기초생활여건인 기본적인 어메니티(Basic Amenities : 자동난방, 급수관망, 자가목욕시설, 수세식 화장실)가 도농



[그림 2-27] 농촌공간의 변모

[표2-16] 농촌지역의 분화

지역유형	특 징
복합 농촌지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구증가 ○ 고용은 2, 3차 산업부문 VS 핵심적 토지이용 농업부문 ○ 사회·환경·문화적 유산에 대한 잠재적 위협 ○ 대도시 근접지역은 Bed Town화 VS 나머지 지역은 자발적 발전
중간 농촌지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구가 정체되고 2, 3차 산업부문이 다양하게 혼재 ○ 농업구조조정완성으로 토지형 농업이 전개
원격 농촌지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인구 감소가 계속되며 노령화가 진행 ○ 소득, 농업경쟁력, 고용 면에서 한계지 ○ 지형적·교통망 구성 면에서의 고립

을 불문하고 완비된 수준에 도달함에 따라 어메니티의 추구개념이 “녹색환경”으로 이동하면서 발생한다. 이러한 현상은 산업/고용/직업/구매행동/소비양태면에서 도농간의 차이가 상대적으로 축소되고 있어 농촌에서의 삶과 도시적 삶의 차이를 근원적인 것이 아닌 ‘소규모성’에 기인한다고 보는 시각의 연장선에서 일어나게 된다.

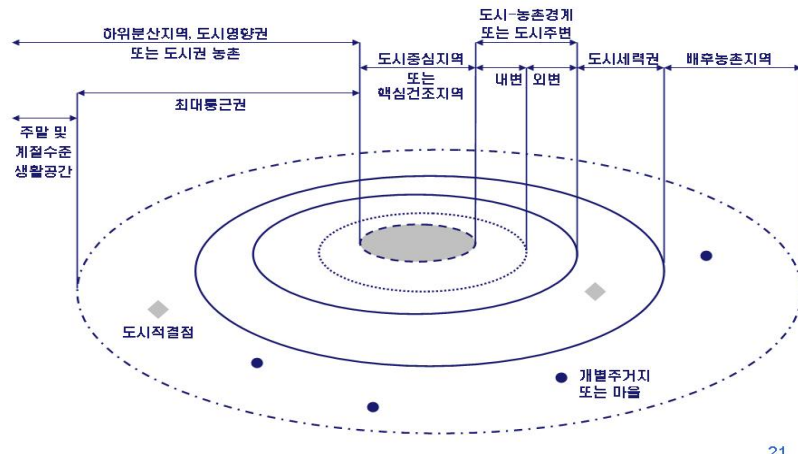
경제력의 향상과 접근시스템(자가용 보급확대, 광역전철·도로망 확충)의 대폭개선, 정보통신기술의 광범위한 적용 등에 의해 거리와 입지의 불편함으로부터 상대적으로 자유스러워짐에 따라 정주지 선택의 폭이 확대될 수 있는 것이다. 이러한 역도시화는 일부 부유층의 별장이나 별택 Second Home 건립에 의한 초기의 제한적인 분산이주단계를 거쳐 교통이 편리한 도시근교지역에 도시민이 집단 거주하는 도시근교화Suburbanization, 도시영향권이 광역적으로 확산되는 원교화Rurbanization, 그리고 반도시Anti-urban 및 농촌선호Prorural 성향이 전반적인 사회적 추세로 정착되는 역도시화의 과정으로 진행되는 경향이 있다.

따라서 기존 농촌마을에 도시민을 유치함으로써 복합생활공간을 조성하고자 하는 정책은 이러한 사회적 흐름을 바탕으로 농촌재구성Rural Recomposition의 적절한 틀을 구축하여 우리 삶의 기본방향인 지속가능성이 담보된 농촌지역사회를 만드는데 초점을 두어야 할 것이다.

광역도시 영향권의 확대와 역도시화의 의미

도시적 영향력은 쇠신 확산적 성격을 지니고 있어서 마치 연못에 던져진 돌에 의한 파문처럼 광범위한 주변지역으로 확대되는 속성을 가지고 있다. 중심도시와의 거리에 따라 개별지역에서 나타나는 도시적 영향력은 Von Thünen의 ‘고립국이론Theory of Isolated State’에서 설명하는 바와 같이 동심원상으로 넓어지게 된다.

역도시화는 이와 같이 주요 선진국에서, 전통적인 도시집중현상과 반대되어 나타나는 새로운 인구이동현상을 설명해주는 개념으로서, 초기에는 도시근교지역에 한정되었으나 최근에는 원격 지역까지 확산되어 가는 하나의 사회적 현상으로 인식되며, 농촌을 주거의 범역으로서 인식하는 데에 있어서 필수적인 표현개념이며 농촌인구변화를 개념화하고 분석하는 분석적 모델이 되고 있다.



[그림2-28] 광역도시 영향권 확대 모형

2.4.1.2. 역도시화의 추동요인

경제 및 취업기회 요인

역도시화를 추동하는 경제적 요인으로는 탈산업화, 지방분산정책의 시행, 그리고 은퇴자 및 장거리 통근자 유입에 의한 소비자 서비스 부문의 일자리 증가 등이 주목된다. 또한 Telework와 아웃소싱Outsourcing의 확대, 그리고 사이버 비즈니스Cyber Business의 확대는 농촌지역이 갖는 도시지역과의 물리적 거리를 감소시켜 새로운 취업기회를 증가시키게 된다.

고용관련 인구유입은 연령, 사회적 지위, 고용부문과 긴밀히 관련되며, 도시근교지역은 통근자, 원격지역 자체지역 고용이 주류를 이루며, 관리 및 전문직 종사자들이 장거리 통근에 더 수용적인 경향을 보인다. 또한 농촌지역의 고용기회는 제약되어 있기 때문에 고용 때문에 이주하는 사람은 원거리 통근도 수용하게 된다.

장거리 인구의 유입은 고용환경에, 단거리 인구유입은 주거환경에 주로 영향을 미치며, 주거 및 생활 스타일이 주는 이점을 선호하는 가구에 의해 통근망이 확대되는 경향이 있다.

농촌 생활스타일 및 삶의 질 요인

중산층을 중심으로 한 목가적 동경도 역도시화의 주요한 추동요인이 된다. 매력적인 경치, 주택, 마을, 해변지역 및 광활한 지역 등에 대한 물리적 측면의 선호뿐만 아니라, 친밀함이나 공동체 정신, 잘난체 하는 사람(Yuppies)이 적다거나 계층적 연대의식, 범죄와 갈등요인이 적고 여유 있으며 조용한 점 등, 사회적 측면의 선호도 작용한다.

이러한 일반적인 주거환경이 질과 함께 가족에의 접근성 등과 같은 다른 어메니티 요인들이 은퇴자들 사이에서는 매우 중요한 요인으로 작용하기도 한다.

[표2-17] 개별지역별 특징

지역 구분		특 징
도농 경계 지역	내변	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시적 토지이용으로의 전환이 우세 ○ 많은 토지가 투기목적의 비농민 소유
	외변	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농촌적 토지이용 우세속 도시지향적 요소 침투가 분명 ○ 장래의 개발가능성 기대 속에서 농업에 대한 투자 포기
도시세력권		<ul style="list-style-type: none"> ○ 경관의 물리적 모습은 도시적 영향이 크지 않음 ○ 토지소유, 정원, 도시 통근 패턴에 의해 도시 영향 인지
배후농촌지역		<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시민의 주말용 부동산 소유 ○ 대중매체에 의한 도시적 가치와 이념 유입

주택조건

일반적으로 도심에서의 거리가 멀수록 주택 가격이 하락하고 특히 단지 면적당 택지가격이 낮은 것이 보통인데, 택지 취득능력과 중심도시와의 연계성이라는 반비례하는 요인의 조합에 의해 거주지가 선택될 수 있다.

생애주기적 측면에서 보면 자녀들의 출생 및 성장과 연계된 가족규모의 변화가 주택의 질적 수요에도 영향을 미치게 되어 특히 경제적 능력이 낮지만 많은 자녀와 관련된 비용이 상대적으로 높을 수밖에 없는 10대 이하의 자녀를 둔 가족에게 농촌의 저렴한 주택은 거주를 유인한 매력을 될 수 있다.

또 다른 측면에서 공동주택이 지배적인 도시의 주거환경이 되면서 단독주택 지향적인 도시민들을 중심으로 주택의 형식적 차이에 의한 거주수요도 예상된다. 이 경우에는 농촌지역의 주거환경의 질적 개선이 도시민 유치를 위한 핵심적인 전제가 된다.

가족구성

농촌거주는 일반적으로 가족구성에 있어서 맞벌이 부부가구에 비해 전통적 가구의 이주가 쉬운 것으로 말해지는데 그것은 전통적인 가구 자체가 이동능력이 좋은 것이라기 보다는 맞벌이 가구의 경우 고정된 주거지를 확보해야 할 필요성이 더 큰 점이 작용하는 것으로 보인다.

일반적으로 단독가구와 젊은 임대주택 입주자구는 대부분 도시지향적인 반면 정신표부부가구는 탈도시적 성향이 높은 것으로 말하지만, 아파트 문화의 영향은 이러한 성향의 차이를 덮어 버리곤 한다.

[표2-18] 탈도시화 : 인구유입의 영향

부 문	내 용
노동시장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1차산업 부문 → 서비스부무으로 전환 심화 ○ 유입자의 일자리 창출능력 상당 : 특히 자영업 ○ 피고용자·퇴직자 등은 저임금 임시직 노동수요 창출 ○ 도시지향적인 주말 쇼핑행태도 지역경제 파급효과 미약
주택부문	<ul style="list-style-type: none"> ○ 원주민의 주택시장 참여여건은 악화 ○ 민간부문 주택공급이 주도되어 저소득 원주민의 공공주택 이용기회 봉쇄 ○ 입주주민은 주택을 구입하여 개보수 및 증축으로 확장하므로써 주택부문을 지배
사회경제적 통합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이주가구의 지역 공동체 참여는 가구구성(특히 아동수)과 가장의 나이가 사회적 지위보다 강한 영향 ○ 도시출신의 고소득·장거리 통근가구가 지역사회 활동에 적극적으로 참여 ○ 이주민들이 지역사회를 좌지우지 하려는 성향은 없음
이주에 대한 인식	<ul style="list-style-type: none"> ○ 원주민보다 인구유입의 효과에 대해 긍정적 의견 : 인구유입이 고용기회 확대에 기여한다고 판단 ○ 원주민 입주민 모두 가장 부정적인 영향으로 집값 상승과 대중교통수단 불이용 거론

2.4.1.3. 영국 스코트랜드 농촌지역의 역도시화에 의한 인구유입 영향*

역도시화(농촌인구재생)에의 영향에 대한 논의

중산층 주도의 입촌 양상에 의해 지역사회는 전문·관리 서비스계층이 농촌지역을 이들의 식민지화함으로써 해악을 오히려 미친다는 주장도 있다. 즉, 부동산 가격양등에 의한 원주민의 주택시장 참여배제, 지역주민의 몫인 지역 일자리의 탈취, 통근 이주자의 역외서비스 이용성향에 의한 역내 가게/서비스 제공업체의 폐쇄, 농촌개발에 대한 반대, 지역사회 권력구조상 우월적 지위확보 등의 문제점이 지적되고 있다. 경우에 따라서는 이러한 현상이 복합적으로 작용되어 최악의 경우는 입촌자와 원주민 사이가 적대적 수준까지 악화되는 사태도 가끔 있다.

그러나 이는 너무 극단적인 결과에 초점을 맞춘 것으로 상당수의 경우에는 광범위한 사회변화에 의해 인구유입이 농촌활성화의 기여요인이 되고 있다. 농촌지역사회는 경제적으로나 사회적으로 결코 정적인 실체가 아니므로 문제를 일으키는 것은 단일 과정이라기 보다는 다수요인의 결합적 산물이며 따라서 최근의 농촌인구 변화도 농촌지역을 넘어 보다 넓은 사회에서 일어나는 경제사회적 변화의 산물로 보는 관점이 요구된다. 결국 역도시화는 양날의 칼과 같은 의미를 지녀 농촌지역사회에 지속적 변화를 초래하게 되는데 외지인의 입촌에 의해 편익과 문제점이 병존해서 발생하고 다양한 입촌자의 성향에 의해 지역사회에의 영향도 다양하게 나타날 수 밖에 없다는 사실을 깨달아야 한다.

스코트랜드농촌의 인구유입추세

역도시화는 개별 과정별로 영향요인의 상대적 중요성이 다를 수 있지만 고용구조 변화 및 재배분, 대도시 인근지역 또는 주변·원격지역으로의 인구유입 증가, 대부분 젊은 가구를 포함한 경제활동계층인구 구성(역도시화 초기에는 노년층이 주도적이었으나 점차 유입인구 연령층이 젊어짐) 등의 특성을 보이고 있다. 농촌인구 유입과 관련된 여러 가지 신화 즉, 틀에 박힌 상류층 입촌자의 이미지, 반도시 또는 녹색물결 유형의 장거리 입촌 현상, 특별한 경관·이미지가 어필하는 제한된 숫자의 소규모·과소화 지역에서의 집중 등의 현상은 스코틀랜드 농촌지역 사례연구에서 증거없음이 드러나고 있다. 역도시화에 의해 제기되고 있는 문제점이 스코틀랜드 농촌지역에서도 또한 나타나고 있다. 주택가격 양등, 님비리즘Nymby-ism, 통근자들이 직장 부근에서 서비스를 이용함에 따른 지역서비스의 공급 감소, 지역사회 고유의 정체성 상실, 지역사회 주민 간 갈등 발생, 지역 내 주요사안에 대한 이주민들의 압도적 위상 등이 그것이다.

* 이 항목은 Stockdale A. et.al.(2000), The Repopulation of Rural Scotland: Opportunity and Threat를 번역소개함

사례지역조사

1991년 스코트랜드 전체지역에 대한 인구센서스 자료와 함께 6개 사례농촌지역에서 주민상대 인터뷰 조사를 실시하여 기초 분석자료로 사용하였다. 6개 사례지역은 스코트랜드에서 도출되는 다양한 농촌성 유형지역인 원격농촌지역 1곳, 중간농촌지역 2곳, 도농혼합지역 2곳, 원격취락지배지역 1곳, 고도성장지역 1곳 등을 선정하였다. 총 689개의 표본가구에 대해 가구의 이주역사, 인구·경제적 특성, 주택 소유형태, 지역서비스 및 시설 이용 현황, 이주가 지역사회에 미치는 영향에 대한 인식 등이 조사되었다. 표본가구중 1981년을 기준으로 이전부터 거주한 가구를 원주민 Long-term residents으로, 이후 입촌자는 이주거리 15Km를 기준으로 역내 입촌자 Local-movers와 역외 입촌자 Incomers로 구분하였다. 전체 689개 표본가구중 원주민가구가 497가구이고 나머지 입촌가구 190호중 절반을 약간 넘는 가구가 역외 입촌가구이며 역외 입촌가구중 53%는 과거에 현 거주지에 거주하였거나 친지가 있거나 휴가시 방문경험이 있는 경우이었다. 입촌자는 양 유형 공히 '삶의 질' 관련 요인을 주요 입촌 의사결정요인으로 제시하고 있는 가운데 역내입촌가구의 경우는 주택조건을, 역외 입촌가구는 고용여건을 핵심적 입촌 이유라 말하고 있다.

외부 인구유입이 농촌지역에 미치는 인구학적 영향

입촌 가구주의 연령이 원주민 가구주의 연령보다 현저하게 낮은 것이 매우 두드러진 특징이다. 입촌 가구주의 약 60%가 50세 이하인데 비해 원주민 가구주의 75%가 50세 이상이고 역내 입촌가구주는 역외 입촌가구주에 비해 34세 이하가 많은 반면 65세 이상은 적다. 또한 입촌자 전체 가구의 1/3이 재학중인 학생이 있는데 비해 원주민 가구는 18%에 불과한 차이를 보이고 있다. 지금까지의 인구유입에 의해 장래에 자생적인 인구재생 Population Regeneration이 지속될 수 있을 것인가는 농촌마을의 지속가능성 확보라는 차원에서 매우 중요한 의미를 가진다.

입촌가구가 평균 2명의 취학 아동을 양육하고 있는데 이들은 장래 상급학교 진학, 취업 또는 새로운 가정을 꾸리기 위해 부모 곁을 떠날 상황을 예상할 수 있다. 최근의 이촌 동기 및 목적지를 파악해 보면 장래 전개될 상황을 예상할 수 있어 조사대상가구에서 1981년 이후의 이촌 상황을 조사하였다. 조사가구 출신의 이촌자중 62%가 고향지역을 떠나고 있어, 외부 인구유입이 되고 있는 가운데서도 이촌이 지속적으로 이루어지고 있음을 확인할 수 있었다. 그럼에도 불구하고 주민그룹 사이에는 이촌 현상에서 중요한 차이를 보이고 있다. 원주민 및 역내 입촌가구 출신 이촌자들은 고향지역에 잔류하는 성향(각각 46% 및 31%)이 강한데 비해 역외 입촌가구 출신 이촌자들은 보다 먼 지역으로의 이주성향(90%)을 보이고 있으며 이중 절반은 스코틀랜드 밖으로 이주하고 있다. 역내 이주자들은 결혼 및 새로운 가정꾸리기(71%)

가 주된 이주사유인데 비하여 역외 이주자들은 교육(42%)과 고용(32%)이 주된 이주사유인 것도 대비된다. 따라서 스코틀랜드 농촌지역의 역외 입촌가구중 많은 가구가 장래 이촌을 가속화시킬 것이 예측되고 있다.

외부 인구유입이 농촌지역에 미치는 경제적 영향

가구주의 경제활동율은 역내 입촌가구가 73%,역외 입촌가구가 71%로 원주민 가구의 58%보다 상당히 낮고 실업율은 가구 유형에 관계없이 매우 낮으며(0.8-2.6%) 입촌가구 양 유형의 직업유형과 직장위치 분포도 매우 유사하다. 역외 입촌가구의 약 1/4이 은퇴자인데 비해 역내 입촌가구는 약 1/5로 상대적으로 낮다.입촌가구의 직업은 서비스 부문이 주를 이루어 45%가 전문직에 종사하고 있다. 이에 따라 입촌자들이 농촌 노동시장에서의 전통적인 틈새영역을 파고들었다고 보기 힘들며 이는 원주민의 21%만이 역외입촌자가 원주민들의 일 자리를 뺏어가고 있다고 인식하는 사실에서도 확인할 수 있다. 가구중 연소득이 10,000파운드 이하인 점유율이 원주민 가구의 경우 50%인데 비해 역내 입촌가구는 30%,역외 입촌가구는 25%이고, 반대로 연소득이 20,000파운드 이상인 가구의 점유율은 원주민 가구가 25%,역내 입촌가구가 32%,역외 입촌가구는 42%로서 역외 입촌 가구의 소득수준이 원주민 가구에 비해 현저히 높음을 알 수 있다.

소비지출패턴

전반적으로 조사가구의 약 55%가 역외 입촌가구가 역내의 가게를 이용하고 있다고 믿고 있는 가운데 주민유형에 관계없이 통근자가 역내 취업자 보다 소득수준이 높아(연소득 25,000파운드 이상인 비율이 통근자가 41%인데 비해 역내 취업자는 17%에 불과) 소득수준과 직장의 위치 사이에는 깊은 상관관계를 보이고 있다. 여기서 입촌가구 유형사이에는 소득수준의 의미 있는 차이가 발견되지 않고 있다. 소비행태는 신선식품이거나 일상용품의 경우 주민유형에 불문하고 역내 구입비율이 높는데 비해, 휘발유 주유 및 주말 식품구입 등의 경우는 직장의 위치에 따라 매우 큰 차이를 보이고 있다. 입촌가구의 식품구입장소는 역내고용 가구는 역내구입이 43%인데 비해 통근가구의 경우 28%에 불과하고 원주민 가구의 경우 모든 상품유형에 걸쳐 입촌가구에 비해 역내가게 이용율이 높으나 역시 소비행태는 직장의 위치 차이가 지배적 요인이며 특히 대수선형 분석 결과 주민들이 상품 구입장소를 결정하는 것은 입촌여부 보다는 직장위치가 주된 요인임이 밝혀지고 있다. 따라서 지역의 교역잠재력이 상실되는 것은 입촌자들이 지역서비스에 대해 편견을 갖는 것이라기보다는 다수의 입촌자가 통근하기 때문인 것으로 밝혀지고 있다. 본 조사지역에서도 일반적으로 농촌서비스 이용자가 토로하고 있는 불만사항을 가지고 있는데 조사가구의 29%가 지역쇼핑시설이 불만족스럽거나 극히 불량하다고 응답하고 있고 특히 주된 불

평요소는 과도하게 높은 가격이다. 초기 입촌자들은 역내에서 상품을 구입하려는 강한 의지를 보이고 있으나 낮은 서비스의 질, 고비용 때문에 시간이 지날수록 급격히 구입처를 역외지역으로 바꾸고 있으므로 이에 적절히 대처하면 가구지출의 상당 부분을 지역경제가 확보할 수 있을 것으로 전망된다. 모든 지역서비스에 대해 최근에 입촌한 가구일수록 이용율이 높으나 입촌후 시간이 경과할수록 이용율이 저하하여 식품의 경우 1996-97년 입촌가구는 이용율이 47%인데 비해 1981-85년 입촌자는 37%로 저하하고 있다.

외부 인구유입이 고용창출에 미치는 영향

조사가구중 지역의 고용창출에 기여한 것은 기업형태가 아니라 소기업을 운영하는 자영업자이다. 정규직 일자리를 갖고 있는 가구중 22%가 자영업자로 다수가 고급전문직 또는 소기업의 소유·관리자이고 85%의 자영업자가 지역에 기반을 두고 기업을 경영하고 있는데 이중 대략 1/3 정도가 '삶의 질'을 고려하여 입촌하였다. 자영업자중 약 55%가 단독경영이며 추가적 고용창출이 이루어지는 자영업자들은 업자 당 평균 1.6명의 추가 일자리가 창출되고 있다. 그런데 입촌자들이 창출하는 일자리의 대부분은 서비스 부문과 전문관리직에 바탕을 두고 있고 이 부문의 일자리 창출 승수효과는 업자당 1.9로서 농업(0.3) 및 상업(1.0)에 비해 월등히 높다. 그러나 스코틀랜드 농촌지역 원주민 다수는 새로운 고용기회를 활용하는데 필수적으로 요구되는 자질 또는 기술이 결여되어 있는 사회적 과리가 있다. 따라서 스코틀랜드 농촌의 인구유입에 의해 생겨나는 일자리 창출기회의 특성은 지역의 직업훈련방식의 조정과 함께 지역주민들의 직업에 대한 고취 방향도 재설정되어야 할 것이다.

외부 인구유입이 주택부문에 미치는 영향

입촌가구 계층의 상대적 고소득이 구매력의 우위를 점할 수 있고 원주민의 약 60%가 역외 입촌가구가 주택가격을 올려놓았다고 불평하는 점을 보면 중산층 위주의 농촌인구 유입에 의해 자주 거론되고 있는 농촌주택 가격상승 문제는 발생가능성을 갖고 있다고 볼 수 있다. 그러나 입촌자 또는 원주민 할 것 없이 주택유형은 유사하고 대부분의 가구가 자가소유의 전통적인 독립주택에 거주하고 있으며 역외 입촌가구가 주택시장 전 부문에 걸쳐 골고루 다양한 유형의 주택을 구입하고 있다. 다시 말하면 역외 입촌가구는 높은 소득으로 특정 주택부문에서 원주민을 압도할 수 있는 잠재력이 있지만 실재로 크고 비싼 주택을 꼭 구입하는 것은 아니라는 점이다. 또한 조사대상가구의 80%가 민간주택의 주택관련 비용지출에 만족하고 있음에도 불구하고 60%가 임대주택이 부족하다고 불만을 표시하고 있다. 이를 종합해 보면 농촌주택문제의 본질은 수요문제가 아닌 부문별 공급상의 문제로 파악되어야 함을 알 수 있다. 보다 적극적으로는 입촌가구가 신규주택을 구입 또는 기존주택을 리모델링함으로써 농촌주택 재고량을 늘리기 위한 새로운 자본 제공원으로 활용되어야 할 것이다.

2.4.2. 농촌지역 사회의 재편

2.4.2.1. 농촌 재편성 Rural Restructuring or Recomposition의 필요성

1) 농촌경제의 어려움 가중

재편성 또는 구조개혁은 사회적 구성이 하나의 형태에서 다른 형태로 질적 변화를 이행하는 것을 의미한다. 농촌사회는 농산물 가격의 전반적 하락 및 글로벌 경쟁격화, 자연재해의 빈발과 구제역·광우병·조류독감 등 산업화 축산업의 위기와 함께 소비자 주권이 강화되어 환경·안전성 관련 규제강화 등에 의해 농업이 구조적 재편의 압력을 받게 되었다.

농촌지역은 지식 정보화·지역혁신 등의 측면에서 도시지역에 비해 열위에 있고 저부가가치와 관행 산업 등 도시퇴출형 산업이 입지하고 있으며, 또한 교육과 훈련 인프라의 미비로 인적자원 육성에 대한 제약이 많아서 지식기반사회로 전환하는 데에 근본적 어려움이 있고 복합 산업구조화에도 치명적 한계가 있는 것이 사실이다.

2) 세계화의 메가트렌드에 의해 긴급한 사회적 해결책 모색이 요구

자본주의 체제하에서도 시장의 자유는 어느 정도의 규제에 의해 확보될 수 있다고 할 때 이러한 규제는 부정적 규제의 해소와 긍정적 규제의 유지/강화로 요약되는데, 실제로는 부정적 규제가 유지 강화되고 긍정적인 규제가 해소되는 역전현상에 의하여 자유시장경제는 이념적인 허상에 빠질 염려가 있다. 이러한 현상이 농촌에서도 예외가 아니어서 정부가 농촌정책의 시행과정에서 지역공동체의 참여 확대를 요구하지만 경제구조의 세계화에 의해 지역공동체와 정부 간의 긴밀한 통합적 시도가 어려워지는 '대의의 위기(Crisis of Representation)'에 의해 성공에 많은 어려움을 겪을 수 있다.

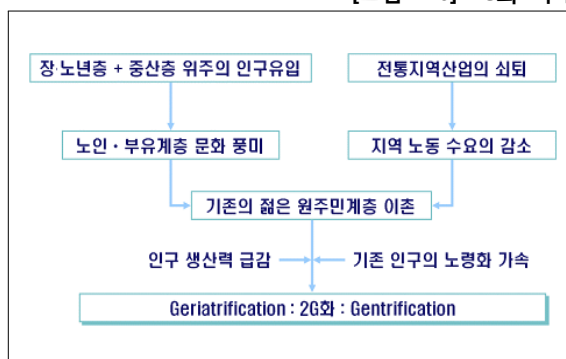
그 결과로 나타날 수 있는 현상은 예컨대, 사물/사람/환경까지 등급과 표준에 의해 표준화되어 우리의 삶을 교묘히 형성하고 있음에도 불구하고 표준 및 등급설정에 대한 참여가 부족하게 되고 설정기구/산업리더/구매 대리인들에 의해서 단순한 사안으로 처리됨으로써 메가트렌드에 종속되는 결과가 발생할 수 있다.

3) 위기의 기회가 함께하는 역동적 양면사회

농업은 양적위기를 겪고 있지만 질적 측면에서의 가능성은 지속적으로 확대되고 있어서, '세계화의 거시적 충격 속에서도 지방화의 미시적 가능성이 상존'하거나, 'Digital Nomad의 신조류 속에서도 Cocoon족도 병존'할 수 있는 등, 위기는 또 다른 가능성(기회)을 내포하기도 한다.

상품/서비스/라이프스타일이 광범위하게 분화되고 이에 따라 수요구조도 다양화되고 표적시장이 세분화되며 경험과 체험영역이 상품화/고급화됨에 따라 새로운 영역의 명품이 생겨나는 등 개성화와 경험중시에 의한 새로운 기회 창출될 수 있다. 또한 첨단기술과 체계의 구조적 확산에 따라 그간 농촌발전의 가장 큰 걸림돌이었던 시/공간적 마찰효과(공간적 거리, 시간적 지체)가 급감하거나 해소될 수 있는 점은 주목할 만한 기회요인이 될 것이다.

[그림2-16] 2G화 기제



2.4.2.2. 농촌 재편성의 메커니즘

내부기제 : 지역경제 포트폴리오Portfolios의 재편

농업의 규모화와 집약화에 의해 전통적인 정주지리가 재편되고, 농업과 농촌 생활 또는 공간이 갖는 다면적 기능Multifunctionality에 의해 다양한 요소들을 복합적으로 수용하는 것이 가능해질 것이다. 반면에 도시유학 및 취업에 의해 젊은 층의 이촌이 계속됨으로써 자체적인 인구 생산력이 급감하고 노령화가 가속화될 것이다.

외부기제 : 비어있는 정주공간에 도시인구의 충원Infilling

도시화가 노동과 자본의 집적에 의해 충동된 데 비해 역도시화는 이들 요소들의 분산만으로는 충동되지 않는 속성이 있다. 직업/쇼핑/교육/서비스 등 전통적인 도시입지 특성보다는 주택의 규모와 가격차, 주거 어메니티와 양호한 환경의 질 등, 생활 스타일 선호의 결과에 의해 더 충동될 수 있다. 따라서 유입계층의 입주전 생활환경의 차이, 사회 경제적 도시 의존성의 지속정도, 인구 계층 및 직업의 편재성에 의해 지역의 사회와 문화의 구도를 변화시키는 것이 중요하다.

사회적 재구성

장년층 이상의 인구유입과 젊은 원주민 계층의 지속적 이촌으로 인구가 양적으로는 증가하더라도 질적 구조는 악화될 것이다. 또한 중산층 위주의 인구유입과 노령화로 노인과 부유계층의 보수적인 지역 문화가 지배적으로 증가하여 사회적 활력도가 저하된다.

2.4.2.3. 농촌 재편성의 3대 측면

자본주의적 시장관계

농업의 경제적 주도권 상실이 농촌재편성을 추동한다. 고용과, 농업생산(식품생산) 및 농업소득의 기여율이 감소하여 경제 다각화에 몰입하게 된다. 농촌의 전통적인 가공산업은 축소되는 반면, 환경친화적 생산에 대한 수요는 증대한다. 농촌지역은 2, 3차 산업부문에서 열위하게 되며 저임금, 비숙련 노동, 그리고 기술지향성이 열위한 기업이 입지하게 되는 반면, 어메니티 지향적인 첨단산업은 도시근교를 지향한다. 어메니티자원이 풍부한 환경을 가진 지역은 위락과 관광산업이 확대된다.

행정체계의 변화

국가/국제적 변화는 지역/지방여건에 따라 수정·변화한다. 그 결과 농촌의 행정구역은 다양하게 개편될 수 있다. 예컨대 거의 같은 인구를 가진 영국과 프랑스는 각각 약 400구District와 약 36,000개의 코뮌Commune으로 개편되었다. 도시중심적인 행정구역 통합이 이루어지고 중산층이 확대되어 지역의 민주주의에 영향을 주게 되며, 정치적 대의구조의 변화에 의해 '신/구'가치 사이의 갈등이 일어날 수 있다. 민관 파트너쉽과 지원시스템이 다양해짐으로써 순수한 정부적 활동은 축소되는 반면, 사유화/규제변화/새로운 정책접근라인 등이 개설되어 행정은 복잡화한다.

시민사회의 변화

통근 및 역도시화로 다수의 중산층이 농촌에 유입되어 새로운 정체성을 갖게 된다. 그 결과 전통과 보존 지향적인 사회질서가 강조되고 새로운, 이상화된 농촌 라이프스타일이 도입된다. 사회적 갈등이 발생하고 공동체적 특성이 약화된다. 새로운 인구유입 이전에 전통적 공동체 활동은 이미 약화되고 농촌인구 구조도 급격히 취약화된다.

2.4.2.4. 독일 농촌의 정주집중점 접근법*

1) 독일농촌마을의 정주변화

주거지 분산과정

전후 독일은 도시에서 원격한 쇠퇴농업지역을 제외한 대부분의 지역에서 농촌 특유의 전통적인 낭만적 모습이 빠르게 소멸되어 갔으며, 현대화된 주택의 건설로 도시 근교의 농촌은 커다란 영향을 받게 되는데, 1950년대 중반~1960년대 초반에는 자동차문화가 아직 널리 보급되지 아니한 상태여서 버스와 기차노선 지역을 중심으로 소규모 베드타운이 형성되었으며, 1960년 초반 이후에는: 자가용 보급률의 급속한 증가 및 택지가격의 공간적 차등화에 따라 마을 주변부로 거주 분산 추세 보임. 공동주택과 단독주택 등 주택의 다양화되면서 공해 없는 농촌이 인기

도시근교 농촌지역에의 주거지 확산도 크게 이루어지게 되는데, 물리적 조건, 역사적 전통, 지역 경제구조, 토지이용 및 정주구조 관리측면 등 지역적 여건별로 다양한 차이를 보인다. 물론 이러한 과정에는 도시지역의 주택건설의 증대, 공동주택 점유율 하락과 함께 전반적인 도농간의 지가차이와 기동력 및 교통 분산의 증가도 크게 영향을 미쳤다.

마을확장의 동인

도농경계지역 마을이라도 모두 주거전용 마을화 하는 것은 아니며, 약1/3정도만 본격적인 주거지 확장이 일어난 것으로 조사되었다. 그리고 그 주요 동인으로는 주요 도시로부터의 거리, 교류망의 특성, 고용기회, 농촌도시의 입지, 그리고 자연환경의 차이 등이었는데, 기존마을과 관련해서는 그 규모와 지역사회의 조직화, 인프라와 필수적 서비스시설 확충 등의 이점이 있는 마을에 집중되어 나타났다.

2) 확장된 마을의 형태적 재구조화 : 사례마을 Langensendelbach

1961년 인구 742명 중 절반 이상이 농업에 종사하며, 쾌적하고 약간의 기복이 있는 구릉지에 위치하여 있으며 도시근교마을에 해당하는 사례마을 Langensendelbach는 3단계의 과정을 거쳐 전통적인 농업마을로부터 규모화된 거주정주단위로 변모한다.

제1단계 : 내부적인 재구조화

지역농업 구조조정과 함께 특히 소농의 감소와 빈집/빈터의 증가하자 그 중 일부는 순수주거지역으로 재편되어 오히려 주택개발기회를 제공하여, 지역사회 구성원을 중심으로 농가주택을 개량하거나 재건축하게 된다.

정부에서는 '농업적 건물 특별보조금'을 지원하여 빈집/빈터 채우기를 활성화하자, 농장에서 일했거나 일하고 있는 친척을 수용하는 효과가 나타났다. 또한 3세대용 공동주택, 방갈로나 단독주택 등 다양한 주택이 건축되고 그 결과 외부수요가 발생하기 시작되어 투기 목적의 고품질 독립주택을 짓는 경우도 발생하였다.

* 이 내용은 Trevor Wild의 "The Residential Dimension to Rural Change, Urban and Rural Change in West Germany"(Ed. by Trevor Wild, 1983, Croom Helm, pp. 161-199)를 요약한 것임

물리적 확대가 없는 마을확장과정을 통해 외부 작용력의 개입 없이 인구증가와 투자가 일어남으로써 사회적 지역경제적 효과를 유발하였다.

제2단계 : 확장단계

1단계에서 싹트기 시작한 수요의 외부화 현상에 의해 확장단계로 진입되어 60년대 말에는 외부적 기능이 상당 부분 도입되고 이러한 성향은 70년대를 거치면서 가속화되어 더 많은 필지가 지자체로부터 주택개발 허가를 받게 되었으며 단독주택이 주류를 이루었다.

확장단계의 최종 모습은 대규모의 폭발적인 주거마을을 형성하게 되고 인구구성도 변하게 되어 1961년에는 농민56%+육체노동자33%+정신노동자11%였던 것이 1975년에는 농민21%+육체노동자33%+정신노동자 46%로 바뀌게 된다.

제 3단계 : 지속적인 물리적 확대

지자체가 의도적으로 이주민의 사회적 융합과 균형을 독려한 바, 다양한 주택가격이 사회적으로 가족의 생애주기적 차이를 가져온다는 점을 인식하고 저가주택과 고가주택 건설량 사이의 균형을 권장하였다. 특히 최근에는 도농 경계부지역의 택지가격 급등현상에 의해 이러한 정책적 보완책이 중시되고 있어서 저밀도 주택개발을 어렵게 하는 추세에 대응하는 효과도 거두고 있다.

3) 정주집중점 접근법의 채택

다수의 도시인이 주변 도농경계지역에 유입됨에 따라 도시 및 농촌계획체계가 심각한 시험대에 봉착하게 되는데, 다양한 문제에도 불구하고 '환경에 대한 위협'과 '하부구조 및 서비스 확충수준이 미흡'한 것으로 요약할 수 있다.

1969년 연방정부가 취한 집단지역 지정조치와 지자체 지역의 새로운 공간패턴 창설결정에 의해 집단지역지정과 행정구역조정이 이루어지는데, 행정구역조정을 통해 농촌마을당 하나씩이던 지자체를 1/3로 통합하면서 지역사회계획정책의 적용에 있어서 선택의 폭이 넓어져 대다수의 지자체에서 토지이용계획시 '정주집중점 접근법'을 채택하게 되었다.

'정주집중점 접근법'은 농업관련부분을 제외한 모든 유형의 구조물 투자를 지자체내 최적 마을에 집중하고 나머지 마을은 보존상태를 유지하는 방식인데, 주거지 확산속도가 완화되는 최근의 추세에도 불구하고 그 선호도가 지속적으로 증가하고 있다.

지역사회는 서로 경쟁하기보다 관할구역 내에서 인구가 가장 많으면서도 다른 마을을 서비스하기에 가장 적합한 위치에 있는 마을들에 대하여 공공/민간부문 투자를 의도적으로 집중하게 되는데, 이러한 정책은 많은 지자체에서 기능 및 인구학적 의미에서 '초기단계 소도읍(Embryo Towns)' 탄생을 강화한다고 비판받기도 하지만, (농촌지역의) 현 경제여건에서 현대적 삶의 질을 확보하기 위한 물적 필수시설을 끌어들이는데 유효한 수단인 점은 분명하다.

2.4.3. 농촌 복합공간화

2.4.3.1. 농촌공간 복합화의 논의와 쟁점

거주의 규범적 의미

거주의 규범적 의미는 상호적 점유, 호혜적 생산성 및 공동체 기능성에 관련되는 것으로서, 거주는 지역공동체를 형성하는 수단이며 그 자체가 하나의 과정이며 상호적 점유에 의해 측정될 수 있다. 또한 거주행동은 공동체 개념에 통합되며 상호작용 또는 상호약속은 지역사회와 개인의 본질적 연계관계를 의미하며, 거주자는 이 상호작용을 통하여 소속된 지역공동체를 창출한다고 본다.

거주자 상호작용

최근에는 이 상호작용을 사회적 자본을 창출하는 생산적 기제로까지 간주하는 경향이 있어서, 주민사이의 상호작용과정과 학습이 (공동체의) 긍정적 변화에 기여한다고 본다.

사회적 생활과 구조는 다양한 상호작용을 통하여 구축 또는 재생산되며 그 산물이 공동체의 중심성을 만들어 내고 또 다른 형태의 사회적 편익으로 이어지면서, 의도적이면서도 온화한 사회적 변화를 추구하는 잠재력을 가진 '사회적 자본'을 창출한다는 것이다.

이러한 사회적 변화를 만들어내는 상호작용의 생산성은 다시 거주, 지역공동체와의 연계구조에 의해 거주인의 계층화를 잉태하여, 철저하게 거주하여 장소에 몰입한 계층(오래 거주한 지역주민으로서 상호작용 및 규범적 의미의 거주에 의해 지역공동체와 사회적 자본 형성에 크게 기여한다)과, 분리된 맥락에서 단순히 거주하는 계층(별택 소유자처럼 지역에 부재하여 기여도가 매우 미약한 계층) 등 다양한 계층적 분화를 만들어낸다.

거주에 대한 규범적 견해와 주택계획정책

과정으로서 거주에 대한 규범적 견해가 현재의 주택 계획정책을 지배하고 있다고 볼 수 있다. 즉 주택정책 속에는 개인주택의 용도에 따라 거주를 촉진 또는 통제하는 정책적 차별화가 숨어 있는 것으로, 최근 별택에 대한 지방세 중과세와 같은 징벌적 억제책이 그러한 예이다.

농촌정주를 확대하기 위해서는 이러한 차별을 완화할 필요가 있으며, 거주의 적합여부에 대한 판단은 지역주민의 공간/소비 수요증진에 바탕을 두고 특정 장소에서 거주하기를 바라는 특정 계층에 대하여 적절한 서비스를 제공할 수 있는 계획체계를 운용하는 것이 바람직하다.

2.4.3.2. 농촌사회의 재편성과 거주주민유형론

새로운 지역사회에 대한 이해

농촌사회의 재편성에 따라 구성되는 새로운 지역사회의 내부관계를 이해하기 위해서는 경제력에 의해 분화되는 주거계층개념을 이해하는 것이 중요하다. 즉 주택시장에 대한 접근 경쟁력에 의해 소비격차가 벌어지고 그에 따라 내부의 중산층도 구분된다. 상호작용적 생산이라는 관점에서 보면 젊은 층 가구, 원주민 가구, 이주민, 은퇴자, 별택 소유자 등으로 분화되는 모두가 하나의 공동체를 형성하게(해야) 되는 것이며, 다른 유형의 사람들이 공간을 공유하면서 각기 다른 방식으로 서로 상호작용하게 되는 것이다.

거주는 일종의 사회적 계약으로서, 거주자 각 계층들은 공동체 또는 다른 거주자로부터 온당한 대우를 받기 위하여 사회적 자본의 생산과정의 일부가 되는 과정들에 참여하여야 하며, 이러한 정당성은 일반적인 사회문화적 상호작용이나 투자 또는 직/간접적인 경제적 측면, 그리고 정치적 측면 등 다양한 측면에서 확보가 가능한 것으로서, 제측면을 넘나드는 상호작용을 통하여 공동체의 의미를 생성하는 데에 기여하게 된다.

거주에 대한 유연한 접근

Martin Heidegger는 거주영역(Domain for Dwelling)을 건물 및 장소를 초월한 개념으로 보아서 거주하는 장소에 국한되지 않는 존재와 경험도출의 의미를 보유하는 것으로서 정의한다. 그는 거주가 갖는 언어의 형식적 측면으로부터 이탈하여 본질적 의미를 탐색함으로써 새로운 관점을 제시하였다.

그는 거주 그 자체가 인간이 지구상에서 존재하는 방식이며, 존재할 때 행하는 행위가 거주의 본질이라고 말한다. 또한 거주란 단순히 주재하거나 구조물 내에 보호처를 마련하는 것을 넘어서 다양한 방식으로 추구하는 목적을 달성하는 적극적인 개념으로 설정하고, 거주영역을 제공하는 장소를 자신의 필요에 맞게 길들임으로써 지정한 거주의 목적이 달성된다고 보았다. 더구나 그는 공간을 구축하는 행위 자체를 실질적인 거주행위로 보아서 건물을 지었기 때문에 거주하는 것이 아니라 거주하기 때문에 건물을 짓는 것이라고 말하는데, Heidegger의 이러한 관점은 농촌마을리모델링을 통하여 기존마을에 이주민을 유치하는 경우에 부딪치게 될 입장들에 대하여 중요한 시사점을 던지고 있다.

즉 이러한 견해를 인정한다면 누구를 거주자로 볼 것인가, 어디까지 주민으로 볼 것인가의 문제와 관련하여 전통적인 개념에서는 인정되기 어려운, 가장 느슨한 형태의 거주에 해당하는 별택(Second Home)의 설치와 이용도 거주에 포함될 수 있다. 별택의 주인으로 보면 그의 방식으로 거주하는 것이 되며, 기여의 정도가 덜 하긴 하지만 다른 주민들과 어떤 형식으로도 상호작용을 할 것이기 때문이다.

따라서 농촌지역사회는 기본적으로 생명체적인 '동적 실체'로서 끊임없이 변화하고 있으며 이러한 변화를 적절히 조절·안정(Negative Feedback)시키는 메커니즘과 새로운 패러다임을 향한 추동력 축적과정(Positive Feedback)이 균형·조화되어야 한다는 의미에서도 거주개념의 유연한 수용이 필요하며, 농촌사회를 재편성해 나갈때 있어서 전통적이며 단단한 견해를 벗어나고 다양한 방식의 거주에 대하여 더 유연하게 받아들일 필요가 있다.

2.5. 소결

1) 인구구조의 질적 개선과 지리적 특성에 따른 유형적 접근

농촌마을의 정주민 유지를 위해서는 유형별 지역분류와 관련하여 광공업체와 인구가 동반감소하는 대다수의 농촌마을(IV)에 대한 대책이 더 중요하며, 이는 도농경계지역에 비하여 시장의 도움을 얻기가 더 어렵다는 특성에서도 그러하다. 따라서 도시민 유치의 경쟁력을 가진 공간뿐만 아니라 그렇지 못한 지역에 대한 정책대안이 함께 필요하며, 오히려 더 중요할 수 있다.

또한, 농촌의 도시에 대한 현저한 생활편의적 비교열위가 지속되는 한 청소년과 여성층의 농촌 기피를 막을 수 없고, 살고 있는 이들이 행복하지 못한 농촌에 맑은 공기만을 마시러 오는 도시민을 유인하고자 하는 것은 매우 막연하고도 비현실적인 것이 될 수밖에 없다는 점에서도 그러하다.

따라서 그간의 농촌정주민 유치정책이 불특정 다수 속에서 거주민을 구하는 양적 측면에 그쳤다면 이제는 지리적 특성과 공간의 실질적인 거주경쟁력에 맞는 공간소비자를 구하고 이를 지원하는 정책, 먼 도시의 부유한 노인층보다는 가까운 지역의 가난하지만 건강한 가족을 유치하는, 질적이며 실질적인 정주민구정책으로의 개념설정의 전환이 필요하다는 것을 의미한다.

2) 농촌공간구조의 종합적인 리모델링의 필요

농업환경의 혁명적 변화(Paradigmatic Shift)에 따라 (기존) 농업인만으로 농촌을 유지하는 것이 불가능하다는 결론 아래서 볼 때, 이제 농촌마을은 다양한 계층의 거주를 자연스럽게 받아들이는 태도가 필요하며, 이러한 사회학적 변화는 전통적으로 농업중심적으로 형성되어온 농촌마을의 재편성의 요구로 이어질 수밖에 없다.

농촌마을 그동안 지속적인 줄아듦(Shrinking)을 겪어 왔는바 그 결과로 발생된 약 80만호로 추정되는 빈집과 빈터의 재활용하는 것은 새로운 토지의 훼손 없이도 정주민 유치에 위한 농촌마을 리모델링시 중요한 자원이 될 것이다.

또한 통계상 100%가 넘는 것으로 산정되는 (면부) 농촌지역의 주택보급율 중 상당수(공식 통계상 23.5%, 연구팀 추정 50%)가 단열성능이 현저히 떨어지는 비내구주택이라는 점은 리모델링의 과정에 원주민의 주거복지측면에서나 원주민 사후의 도시민 유치까지 고려할 경우 반드시 함께 정비되어야 할 부분이다.

3) 정주집중마을의 육성

외국의 사례에서도 도농복합지역을 제외한 지역에서의 활력적인 유턴은 거의 없었다는 점을 고려하고, 기존의 소규모의 산재된 농촌마을로서는 도시와 비견되는 인프라와 공공서비스와 활력을 기대하기 어렵다는 점, 특히 여성과 자녀가 포함된 건강한 가족을 유치하기 어렵다는 점을 고려한다면, 공공서비스 효율을 높일 수 있는 최소한의 규모 이상의 마을들이 많아져야 할 것이다.

이 연구에서는 가칭 집중정주마을로 부르게 될 이런 마을들을 선정하고 공공투자를 집중하는 것은 장차 농업의 대농화나 근교농촌의 변화, 그리고 농업마을의 3차산업 마을로의 변화 등 다양한 상황에 대한 기존 농촌마을의 적응력을 확보하는 데에 매우 유용한 방안이 될 것임은 독일의 정주집중점 접근법의 사례로 입증된바 있다. 즉 거주 경쟁력이 높은 마을을 집중정주마을로 지정하고 이를 재구조화하여 주변마을을 포함한 지역내의 거주편의성을 높이고 도시민유치도 집중하는 것이 바람직할 것이다.

이러한 결론은 농촌마을이 필요한 정주민을 유치하기 위해서는 그 마을이나 권역의 환경에 맞는 미래상을 설정하고, 그에 맞는 농업의 재편과 농업인구 및 농업 노동력 확보계획이 우선적으로 검토된 뒤, 마을단위 공간을 유지관리하고 소비하기 위한 최소한, 또는 적정규모의 비농업 정주민구의 설계 단계를 거쳐야 하며, 마을의 공간적 효율 전반에 대한 평가과정이 선행되어야 한다는 것을 의미한다.

아울러 농촌과 관련된 메가트렌드가 당해마을에 어떤 영향을 미치고 마을은 어떻게 대응할 것인지를 종합적으로 계획하고 판단하는 것으로서, 특히 기존마을의 열악한 인프라의 개선을 포함하여 도로와 복지시설의 정비까지 종합적인 예산투입의 범위를 설정하는 것, 즉 마스터플랜의 작성으로 이해되어야 할 것이며, 이는 기존에 시행하고 있는 소득사업중심의 농촌마을종합개발사업의 사업방향에 대한 재검토도 필요하다는 것을 의미한다.

제3장 사례마을의 조사분석

3.1. 조사 대상마을의 선정 및 조사방법

3.1.1. 사례조사의 필요성과 목적

3.1.1.1. 사례조사의 필요성

농촌마을의 복합성

농촌마을은 도시에 비하여 땅과 집과 사람의 관계가 훨씬 복잡하게, 그리고 여러 층위로 얽혀 있는 공간이다.

땅의 소유주와 집의 소유주가 다른 경우도 많으며 경계선에 걸쳐 있는 집들도 많다. 백년이 넘어서 허물어져 가고 있는 집들도 많지만 그 옆에 새로운 집들이 지어지고 있기도 하다. 여러 동의 창고와 농사용 기자재를 가진 농업인의 공간이기도 하지만, 태어나서 또는 시집와서 유일하게 살아온 공간이어서 생을 마감할 때까지 어떻게든 살아가야 하는 노인들의 공간이기도 하며, 전원의 꿈을 그리는 도시인들의 별택이 되기도 하며 개발의 이익을 꿈꾸는 부동산투자자들의 투자처이기도 하다. 우리는 이러한 농촌마을에 개입된 많은 요소들을 너무 쉽게 상수화하여 왔던 것이 사실이다.

개별마을의 특수성

현대의 농촌마을은 자립적 존재가 아니다. 농촌공간도 마케팅의 대상이 되어 버린 지금은 더 더욱 그러하다.

특히 농촌의 거주 경쟁력은 도시에 비하여 매우 낮은 것이 사실이다. 여러 가지 측면에서의 편의성이 낮으며 높아진 교육문화적 욕구를 충족시키는 데에도 부족하다. 그리고 그것은 많은 여성들의 농촌기피로 입증된다. 그 결과 대도시와의 상관관계에 따라 토지의 가격이 터무니없이 비싸서 농업의 지속가능성이 희박해지는 마을도 있으며, 장차 대농화로 농업인의 대부분이 전업을 해야할 마을도 있다. 또한 마을의 인구사회학적 상황, 지리적 접근성, 그리고 경관성 등도 모두 다르다.

자료의 부족과 낮은 신뢰수준

농촌마을은 광역적인 반면 거주 밀도가 낮아서 자료의 구축에 고비용이 소요된다. 그러한 이유로 그 동안 관련 도면 자료의 데이터 베이스화가 되지 못하였다.

더구나 건축물과 관련된 자료의 경우 농부건축가들에 의하여 건축허가 행위 없이 지어진 집이 상당수여서 도면자료가 남아 있지 않고 공부기록 역시 과세자료의 확보를 위한 목적이 더 컸으므로 실생활과 관련된 구체적인 기능성이나 내구성 등, 전문적인 판단을 요하는 자료의 구축이 거의 되어 있지 아니한 형편이다.

따라서 농촌마을 계획수립자가 가장 먼저해야할 일들은 이러한 현황에 대한 자료를 집성하고 부족한 자료를 추가적으로 조사하여 종합하는 일이다. 예산효율을 높이고 신뢰할 수 있는 정책의 수립은 정밀하게 구축된 자료의 토대위에서만 가능하다.

3.1.1.2. 사례조사의 목적

1) 기존 농촌마을의 일반적인 주거 수준에 대한 실질적 파악

사례마을조사의 가장 큰 목적은 전문가들에 의한 체계적인 조사와 종합적인 분석이 부재한 기존 농촌마을의 거주 관련 상황을 입체적으로 조사 분석하여 실질적인 현황을 파악하는 일이다. 이를 위하여 다음과 같은 조사를 진행한다.

- **인구조사/가구조사** : 가구별 거주자의 수/연령/성별의 조사를 통하여 기존마을 원주민들의 주거 상황과 주거성향을 파악
- **토지 건축물의 소유에 관한 조사** : 토지와 주택의 소유와 점유상황에 대한 조사를 통하여 재활용 가능한 빈집, 빈터의 현황을 파악
- **주택별 건강도 조사** : 건축년수와 내구성에 대한 조사를 통하여 주택의 건강도 조사를 통하여 주거환경수준을 예측하고 시간적 변화에 따른 경관적 문제점을 파악

2) 기존마을 정비시의 기술적 문제점의 입체적 파악

거주자와 건축물과 토지의 관계가 매우 복합적으로 얽혀 있는 농촌마을의 상황을 풀기 위해서는 이에 대한 입체적인 분석이 수반된다.

- 구옥주택의 철거신축여부에 영향을 미치게 될 토지/건물 분리소유 주택의 현황 및 문제점의 파악
- 원주민의 인구사회학적 구성이 사업추진에 미칠 영향의 파악
- 가족구성과 주택의 노후도와의 상관관계 분석을 통한 맞춤형 대안의 제시
- 빈집이나 외지인 소유주택/토지 등이 사업 추진에 미칠 영향의 파악
- 가족구성과 농업영위 가능성 등 인문적 요인이 부속사 정비나 공공부분 정비에 미칠 영향의 파악

3) 마을단위의 특성이 마을의 지속가능성에 미칠 영향에 대한 파악

도시와의 상관관계 등 거시적 지리적 특성이 사업에 미칠 영향을 연구하고 이를 통하여 도시민 유치 및 기존 마을 정비유형모델을 설정한다.

공공투자 효율을 높이기 위하여 마을간의 지리적특성과 인구사회학적 특성(자녀세대의 계속거주정도, 이주민 수요계층 특성, 노동력 수요정도)의 상관관계를 분석하고 이를 통하여 마을의 지속가능성에 대하여 판정하고 공공투자효율을 제고하는 방안을 연구 제안한다.

3.1.1.3. 마을조사방법

조사대상마을의 유형적 접근

농촌분화의 경향과 한국적 토지이용 실태를 반영하여 지리적 차이를 기준으로 2장에서 설정한 4개 공간특성을 유형화하고 이에 상응하는 4개 권역을 선정하여 조사분석을 실시한다.

- **산야형 농촌지역** : 도시에서 원격한 발농사 위주의 소규모 농업을 영위하는 지역으로서 앞으로 대농화나 도시화의 영향이 크지 않을 것으로 판단되는 지역의 마을
- **평야형 농촌지역** : 서해안지방의 평야지역과 같이, 논농사가 주로 이루어지고 있는 지역으로서 앞으로 대농화에 의한 농업인구감소와 공간재편이 클 것으로 판단되는 지역의 마을
- **근교형 농촌지역** : 중대도시에 인접하여 직접적인 영향을 받으며 토지가격이 충분히 상승되어 있는 지역으로서 도시지역의 베드타운의 기능을 수행할 수 있는 지역의 마을
- **관광형 농촌지역** : 대도시에서 2시간 이내의 거리에 있는 자연경관이 수려한 지역으로서 농촌관광을 포함한 3차산업이나 전원마을의 수요가 높은 지역의 마을

권역의 규모는 하나의 권역내에 최소 3개 이상의 행정마을을 포함하여 마을간의 조건에 따른 비교가 가능한 범위로 설정한다.

- 가구수 : 가구수 150호 이상
- 인구 : 400인 이상(서로 인접한 자연마을)

조사자료/내용

- 거주자에 관한 사항 : 거주자의 연령, 성별, 가족구성의 파악
- 건축물 관리대장 : 표제부의 열람을 통하여 건축물의 소유자, 건축년도, 주택의 구법 및 면적 등에 대하여 파악
- 토지대장 : 토지소유자의 파악, 지목조사와 건축물 여부를 통한 총집터의 조사
- 지적도면 : 빈집/빈터발생 조사를 통하여 마을단위 발생패턴을 파악하고, 토지분할의 패턴을 조사하여 계획적 이주민의 진입패턴을 파악

[그림3-1] 조사대상권역 광역위치도



3.1.2. 조사대상마을의 개요

3.1.2.1. 조사대상 권역별 기본 자료

	지리적 특성	농업 특성	마을수 (행정)	가구수	주민등록 거주자수	공부상 주택	거주 주택수	빈집	빈터	비고
양구 숨골권역	산야촌	밭농사 위주	4	295	800	355	295	60	194	
서천 길산권역	평야촌	논농사 위주	(7) 6	360	877	376	356	20	193	산내1,2리 통합분석
증평상그린권역	대도시 인접	논농사+밭농사	5	174	421	187	158	29	30	도청소재지청주와 20km
영월 도천/도원권역	경관/관광	논농사+밭농사	3	168	392	173	168	7	77	경관매우우수 펜션증가추세

*조사대상권역의 소개

1) 양구 숨골권역

양구숨골권역은 강원도 양구군 동면의 민통선 인접지의 대암산 기슭에 자리잡은 완만한 경사지의 마을로서 곰취 등 산채 생산을 주로 하는 지역으로 2007년 농촌마을종합개발사업에 선정된바 있다. 문화도시연구소에서는 자체연구의 일환으로 양구군의 지원을 받아 중심마을인 팔랑1리에 대하여 2006년 마을 실측 및 면담조사를 실시하여 농촌주거상황에 대한 실증적인 조사활동을 실시한 바 있으며, 2006년 7월과 8월에 걸쳐 농촌집짓기지원봉사프로그램을 실시하여 구옥주택4개소 6동을 리모델링하여 구옥주택의 리모델링시의 기술적 문제점과 비내구주택에 거주하는 노인주택의 개량에 관한 방안을 실증적으로 연구한바 있다. 권역은 팔랑1,2리, 원당리, 후곡리, 월운리로 구성되나 여기서는 도로확장으로 인해 인구유동이 많고 군인아파트가 있는 등 특수성이 많은 월운리는 제외하였다.

2) 서천 길산권역

서천 길산권역은 충청남도 서천군 서천읍 삼산1,2,3리와 마서면 산내1,2리, 신평1,2리 등 7개 행정리로 구성되며, 전형적인 서해안 평야지대에 속하여 벼농사가 주업인 지역으로 2005년 농촌마을종합개발사업권역으로 선정되었다. 연구진이 길산권역에 대한 상세한 자료를 별도로 확보하지는 못하였으나, 지리적 상황이 매우 유사한 한산면 동자북마을에 대한 실측자료를 참고하여 비교분석하였다. 분석과정에 산내1,2리는 표본수의 과소로 통합분석하였다.

3) 증평상그린권역

충청북도 증평군 도안읍에 위치하며 2006년 농촌마을종합개발사업권역으로 선정되었으며, 광덕1,2,3리, 석곡1,2리와 본 연구에서 자료부족으로 분석에서 제외한 도당1,2,3리가 추가된다. 국도 34호선과 36호선으로 20km 떨어진 청주시와 연결되는 청주생활권에 속한다. 문화도시연구소에서 농촌마을종합개발사업의 일환으로 진행되고 있는 기존주택리모델링마스터플랜 및 실시설계 연구과제를 수행하고 있는 지역으로서, 매우 특징적인 근교형 마을은 아니지만 앞으로 예상되는 청주-오창지역, 그리고 행정복합도시건설과 맞물려서 많은 변화가 예상된다. 구릉지형이어서 마을의 단위가 작고 도시에 인접하여 가족들의 도시거주 즉, 남촌여도가 적지 않게 발견되는 권역이다.

4) 영월 도천/도원권역

이 곳은 원주의 치악산 동남자락에 위치한 마을로 큰강을 기고 있고 산세가 수려해서 2000년대 들어서 펜션의 입지가 증가하고 있는 지역이어서 관광형마을의 사례로 선정하였다. 더 특징적인 마을로는 인제군 북면 용대리가 더 적합할 수 있으나 용대리의 경우 아주 특별한 곳이고 이미 많은 변화가 진행되었다는 점에서 특징이 아직 미약하지만 선정하였다. 향후 종합적인 계획을 통하여 지속적인 관리를 실시하고 모니터링할 경우 매우 의미 있는 자료들이 생산될 것으로 기대된다.

3.1.2.2. 양구 습골권역 개요

1) 공간지리 특성

강원도 최북단 민통선 인접 산간지대 분지형 지형 산기슭에 위치하며 양구군 동면 후곡리, 원당리, 팔랑리로 구성된다.(습골권역 농촌마을종합개발사업 권역내 마을중 도로확장 등으로 변화가 심한 월운리 마을을 제외)

권역 면적의 약 10.4%가 농경지이며 그 중 55.6%가 밭으로 청정한 대암산줄기의 산기슭에 연한 마을들로 구성되어 있어서 청정함을 바탕으로 하는 산채와 약초와 화훼농업 등이 주로 이루어지고 있는 지역이다.

시설재배가 많으며, 원당리만이 준도시지역임

2) 인구거주 특성

1995-2005년 10년간 연평균 인구증가율 -2.72%를 기록하였으며, 원주민들의 이탈추이는 상당히 완만해진 상태이다. 빈집을 통한 도시빈민의 유입과 휴경/잉여 농지에 대한 귀농형 이주도 발견된다.

군부대가 많아서 직업군인들의 주민등록이 많이 포함되어 있고 면내 군인가족수가 많이 포함되어 있으나 권역자료에서는 소거하였다.

3) 기반시설

마을마다 마을회관이 있으며 노인정으로 사용되고 있다.

팔랑1리와 원당리가 비교적 큰 마을이며 새농어촌건설사업에 선정된 선도적인 마을이다.

후곡리 20호를 제외한 내에 권역 전가구가 하수처리시설로 생활하수를 처리하고 있는 등 하수시설이 잘 정비되어 있다

[표3-1] 습골권역 인구증가율(%)

지역별	95~00	00~05	95~05
전국	4.08	2.19	6.37
강원도	1.71	-2.67	-1.0
양구군	-3.13	-7.70	-10.6
동면	-14.83	-14.67	-26.08
습골권역	-28.78	-22.21	-27.21

[표3-2] 습골권역 상수도 현황

	계(호)	지방상수도	공동간이상수도	자가수도
팔랑1리	68	-	58	10
팔랑2리	55	10	-	45
후곡리	50	10	5	35
원당리	72	72	-	-

[표3-3] 습골권역 농가 및 농경지 현황 (2006년말 현재)

마을명	가구수	농가	농가 비율 (%)	인구			면적 (ha)	농경지 현황(ha)			농가호당 경지면적 (ha)
				계	남	녀		계	전	답	
계	328	241	73.5	872	432	440	6,171.0	640.3	357.2	283.1	2.66
후곡리	58	52	89.7	155	77	78	1,702.1	110.0	52.6	57.4	2.12
원당리	94	57	60.6	297	150	147	1,351.0	148.9	80.4	68.5	2.61
팔랑리	176	132	75.0	420	205	215	3,117.9	381.4	224.2	157.2	2.89

자료 : 습골권역 농촌마을종합개발사업기본계획서

4) 도시민 유치여건

의료시설

권역 내 원당리에 군립 노인복지시설이 위치하여 2007년부터 운영중이며 동면소재지(임당리)에 보건진료소가 위치하고 있다.

양구읍내에 종합병원형식의 병원이 있으나 군 전체의 인구과소로 원활한 운영이 되지 않고 있어서 추가 50분 소요의 춘천시내 한림대와 강원대 부속병원을 이용하고 있다.

2007농촌마을종합개발사업에 의하여 권역전체가 한방치유개념으로 마케팅전략을 수립하여 준비중이다.

문화·복지·체육시설

초등학교는 권역내 임당초교와 팔랑분교를 이용하고 있으며, 중학교는 권역에 인접한 대암중학교를, 고등학교는 양구읍내의 양구고교와 양구여고를 이용한다.(군내 유일)

권역내 팔랑1리에 산촌유학프로그램을 실시하고 있으며, 양구읍내에 강원외국어 고등학교가 건축 중에 있다(2010년 개교 목표).

권역 내 문화복지시설로는 마을회관 외에는 없는 상태이며, 필요시에는 주로 면소재지 복지회관과 목욕탕(주2회 개방)을 활용할 수 있다.

2007농촌마을종합개발사업을 통해 커뮤니티 센터를 팔랑1리에 신축예정이다.

시장, 상가시설

권역내에 재래시장과 5일장은 없으며 면소재지에 농협하나로 마트를 주로 이용한다.



[그림3-2] 솥골권역 팔랑리 전경



[그림3-3] 솥골권역 위치도

3.1.2.3. 서천 길산권역

1) 공간지리 특성

충청남도 최남단 서해안 평야지대에 위치하며 서천읍 삼산리와 마서면 산내리, 신포리로 구성되며, 서천읍-장항읍의 중간부 길산벌에 위치한다.

권역 면적의 약 80%가 농경지이며 그 중 94.5%가 논일 정도로 벼농사를 주업으로 한다. 벼농사외의 밭농사는 미미하며, 주로 자급자족용 채소와 잡곡을 재배한다.

권역내 도시지역은 없으며 농림지역 (360ha)과 관리지역 (288.4ha)으로만 구성되어 있다.

2) 인구거주 특성

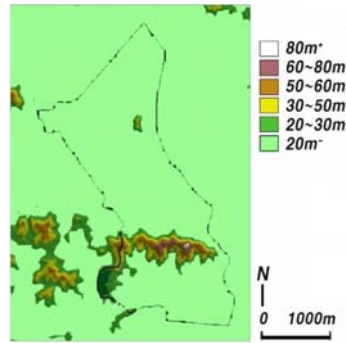
1994-2004년 10년간 연평균 인구증가율 -3.361%이며 조사대상 다른 권역에 비하여 인구이탈이 심하게 진행되어있으며, 논농사 중심의 노령-원주민과 서천/장항 등 도시화지역에서 경제활동을 하는 젊은 이주민으로 구성(삼산1, 신포2)되어 있다.

3) 기반시설

주민들의 복지나 공동행사를 위한 시설은 마을회관 외엔 매우 미비한 상태이며, 공동주차장은 산내마을에 2개가 위치하고 있으며 길산과 아포마을은 마을회관 앞 공터 부지를 활용하고 있다.

현재 권역 내 모든 마을은 간이 상수도를 사용하고 있으나 2011년까지 삼산리(길산마을 제외)와 신포리 마을에 대한 지방상수도계획이 수립되어 있으며, 권역 내에 마을에서 나오는 생활하수를 처리하는 시설과 연결 하수관이 없어 하수를 농로와 하천으로 그냥 내보내고 있는 실정이다.

[그림3-4] 길산권역 고도분석도



[표3-4] 길산권역 연평균 인구증가율(%)

지역별	94~99	99~04	94~04
전국	0.831	0.522	0.676
충청남도	0.824	0.353	0.588
서천군	-2.219	-3.377	-2.800
서천읍	-0.199	-1.308	-0.755
마서면	-3.406	-3.900	-3.653
길산권역	-4.134	-2.581	-3.361

[표3-5] 길산권역 농가 및 농경지 현황(2005)

마을명	가구수	농가	농가비율 (%)	인구			면적 (ha)	농경지 현황(ha)			농가호당 경지면적 (ha)
				계	남	녀		계	전	답	
계	369	255	69.11	932	455	477	648.7	521	492	28.5	2.04
삼산1리	83	39	47.46	264	129	135		124	121	2.7	3.18
삼산2리	72	40	55.56	180	86	94		67	65	2.0	1.68
삼산3리	39	36	92.31	77	38	39		112	110	1.4	3.11
산내리	62	47	75.81	124	61	63		125	121	4.5	2.02
신포1리	52	42	80.77	181	96	85		60	45	15.2	1.43
신포2리	61	51	83.61	106	45	61		33	30	2.7	0.65

자료 : 길산권역 농촌마을종합개발사업기본계획서(2005)

4) 도시민 유치여건

의료시설

길산권역 내에는 길산초교 폐교를 이용한 치매노인 요양시설인 “사랑의 집”과 “인애의원”이 운영 중이며 신포리와 가까운 장선리에 보건진료소가 위치하고 있다. 마을에서 10분이면 갈 수 있는 서천읍과 장항읍내에는 약 21개의 병원 및 의원이 위치하고 있으며 권역에서 30분 거리에 위치하고 있는 전라북도 군산에서 종합병원, 대학병원 등 전문 의료 서비스를 받을 수 있다.

문화·복지·체육시설

초/중/고교는 서천읍내로 통학하며, 권역 내 문화복지시설로는 마을회관 외에는 없는 상태이며 마을회관이 없는 마을도 있어 이 부분에 대한 혜택이 현재로는 매우 부족한 실정이다.

농촌마을종합개발사업을 통해 커뮤니티 센터와 마을회관을 신축하고 길산천변과 공덕산 등산로를 정비할 계획이므로 문화·복지·체육시설의 인프라가 갖춰질 것으로 기대되며, 가까운 서천군 관내에는 여성복지회관 2곳과, 서천군민체육회관, 서천군민회관, 도서관 등이 있다.

시장, 상가시설

전통적인 5일장은 장항장, 한산장, 판교장, 비인장 등이 있으며 상설 시장으로는 지상 2층 규모의 서천군특화시장이 있어 다양한 해산물과 농산물을 손쉽게 구입할 수 있다.

공산품과 같은 생활 용품은 주로 서천읍과 장항읍내의 농협마트나 대형 슈퍼마켓 등을 이용하고 있으며 인근의 군산에 이마트와 같은 대형할인매장이 있어 지역 주민들이 활용하고 있다.

[그림3-5] 길산권역 위치도



3.1.2.4. 증평 상그린권역

1) 공간지리 특성

증평군 도안면 광덕리와 석곡리로 구성(농촌마을종합개발사업 상그린권역 중 자료부족과 이질성으로 도당1,2,3리 제외)되어 있으며, 충북의 중심도시인 청주시 및 충주시로부터 약 20~30 km의 거리에 있어서 도시 근교성이 높다.

국도 및 지방도가 증평을 중심으로 잘 발달되어 주변지역과의 접근성은 매우 좋은 편이며, 중부고속도로 증평IC가 있어 광역 접근성도 매우 좋다.

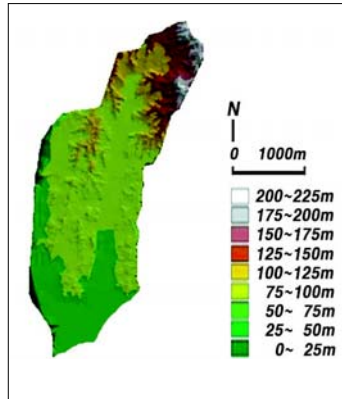
권역면적중 약 48%가 농경지이며 그 중 64%가 논일 정도로 벼 농사를 주업으로 하며, 권역내 도시지역은 없으며 농림지역(360ha)과 관리지역(288.4ha)으로만 구성되어 있다.

본 권역의 소득구조는 벼농사 위주의 농업소득과 한우, 인삼, 채소 등으로 소득을 올리고 있는 것으로 조사되었으며, 농업외 소득은 전체소득의 약 20% 수준으로 추정된다.

권역내 축산가 산재하여 주거환경과 경관에 부정적 영향을 미치고 있다.

2) 인구거주 특성

1999-2004년 5년간 연평균 인구증가율 -1.4%로 조사되었으며, 원주민-농민과 함께 이주민의 진입도 있으며, 도시인접지 특성이라고 할 수 있는 별택이 마을 당 1,2개소씩 조사되었다.



[그림3-6] 상그린권역 고도분석도

[표3-6] 상그린권역 연평균 인구증가율(%) [표3-7] 상그린권역 축산농가

지역별	94~99	99~04	94~04	한 우		젖 소		돼 지		닭	
				호수	두수	호수	두수	호수	두수	호수	두수
전국	0.831	0.522	0.676								
충청북도	0.9	-0.1	0.4								
증평군	1.0	-1.1	-1.1								
도안면	-1.1	-1.2	-1.3								
상그린	-1.2	-1.2	-1.4								
계				59	554	2	109	1	2,000	5	35,032
광덕리				27	253	2	109	-	-	5	35,032
석곡리				22	301	-	-	1	2,000	-	-

[표3-8] 상그린권역 농가 및 농경지 현황

마을명	가구수	농가	농가 비율 (%)	인구			면적 (ha)	농경지 현황(ha)			농가호당 경지면적 (ha)
				계	남	녀		계	전	답	
계	211	149	70.6	527	261	266	463.1	222.4	79.9	142.5	1.57
광덕1리	27	20	74.1	67	35	32	48.6	19.6	12.1	7.5	0.98
광덕2리	56	34	60.7	140	63	77	56.9	44.4	27.4	17	1.31
광덕3리	22	13	59.1	55	27	28	122.6	17.8	9.4	8.4	1.37
석곡1리	49	38	77.6	126	63	63	67.3	44.5	33.7	10.8	1.17
석곡2리	57	44	77.2	139	73	66	167.7	96.1	59.9	36.2	2.18

자료 : 상그린권역 농촌마을종합개발사업기본계획서(2006)

3) 기반시설

주민들의 복지나 공동행사를 위한 시설은 마을회관 외엔 매우 미비한 상태이다.

광역상수도가 마을까지 연결되어 있으나 각 가구로 연결되어 있지 않고, 마을별 간이상수도과 자가 상수도를 주로 이용하는 실정이다. 하수도 시설이 전무하며 모든 가구가 개별처리하고 있다.

[표3-9] 상그린권역 간이상수도 현황

구 분	계		광역상수도		공동간이상수도		자가수도		비고
권역	211호	100%	-	-	164호	77%	47호	23%	
광덕리	105호	100%	-	-	68호	65%	37호	35%	
석곡리	106호	100%	-	-	96호	91%	10호	9%	

자료 : 상그린권역 농촌마을종합개발사업기본계획서

4) 도시민 유치여건

의료시설

권역 내에 의료시설은 없으며 면소재지에 보건진료소가 있고 일상적인 의원의 이용은 증평읍내를 이용하며 중증에 대해서는 30분거리의 청주시내의 대학병원을 이용할 수 있다.

문화·복지·체육시설

초/중학교는 면소재지의 도안초교와 중학교를 이용하고 고등학교는 증평읍내로 통학한다. 중학교부터 교육을 위하여 증평으로 주민등록을 이전하는 경우가 발견된다.

농촌마을종합개발사업을 통해 석곡2리 입구에 커뮤니티 센터를 신축할 예정이다.

시장, 상가시설

권역내 특별한 상업시설은 없으며 일용품의 구입은 면소재지 하나로마트와 증평읍내 아파트 단지 주변의 대형 할인점을 이용할 수 있다.

[그림3-7] 상그린권역 위치도



3.1.2.5. 영월 도천/도원권역

1) 공간지리 특성

강원도 남단 원주 치악산 동남쪽 자락에 위치하며 영월군 주천면 도천1,2리와 수주면 도원1리로 구성된다. 호당경지면적이 1.13ha에 불과한 전형적인 산촌마을이며 농업마을로서의 경쟁력은 취약하며, 수려한 경관을 활용한 산촌관광마을로 변해가고 있다.

벼농사와 밭농사가 반반을 차지하며 벼농사가 많은 도원리쪽의 침체가 더 심하다. 권역내 도시지역은 없으며 농림지역과 관리지역으로만 구성되어 있다.

2) 인구거주 특성

노인층의 남자노인층의 비율이 타 농촌에 비하여 적어서 관광특성마을과 비슷한 특성을 보이며, 2000년 이후의 이주가 눈에 띄게 증가하고 있다.

3) 기반시설

3개 마을에 마을회관이 있으며 주민들의 복지나 공동행사를 위한 시설은 마을회관 외엔 매우 미비한 상태이다. 상수도시설로는 도원1리 100%, 도천2리 50가구가 간이상수도를 이용하고 있고 나머지는 자가수도를 이용하고 있다. 하수처리시설 전무하다.

도천리에 펜션 6개소와 팜스테이(밭 도네마을) 1개소가 운영중이다.

[표3-10] 도천/도원권역 연평균 인구증가율(%)

지역별	94~99	99~04	94~04
전국	0.831	0.522	0.676
강원도	1.710	-2.670	-1.000
영월군	-3.463	-1.860	-2.747
주천/수주면			
도원도천권역			

[그림3-8] 도천마을 전경(2007)



[표3-11] 도천/도원권역 농가 및 농경지 현황(2007년말 현재)

마을명	가구 수	농가	농가 비율 (%)	인구			면적 (ha)	농경지 현황(ha)			농가호당 경지면적 (ha)
				계	남	녀		계	전	답	
계	172	109	63.4	395	184	225	1940.8	122.8	55.4	67.4	1.13
도천1리	51	29	56.9	116	53	72	328.1	22.1	11.1	11.0	0.76
도천2리	63	38	60.3	152	67	88	569.6	44.3	26.2	18.1	1.17
도원1리	58	42	72.4	127	64	65	1043.1	56.4	18.1	38.3	1.34

자료 : 영월군 통계자료, 도원1리 면적은 구적 자료임

4) 도시민 유치여건

의료시설

도천/도원권역 내에는 보건진료소가 1개소 있으며 의료시설은 주로 원주시 소재 병원을 이용한다.

문화·복지·체육시설

초/중학교는 주천면소재지로, 고등학교는 영월읍내 학교를 이용하며, 교육을 위하여 원주시로 나가는 경우가 많고 젊은 3차산업종사자들은 생활중심을 원주 등에 두는 경우도 발견된다.

시장, 상가시설

일상적인 상품구매는 주천면소재지를 이용하고 규모가 큰 구매는 제천시내나 원주시내 대형 할인점도 이용한다.

[그림3-9] 도천/도원권역 위치도



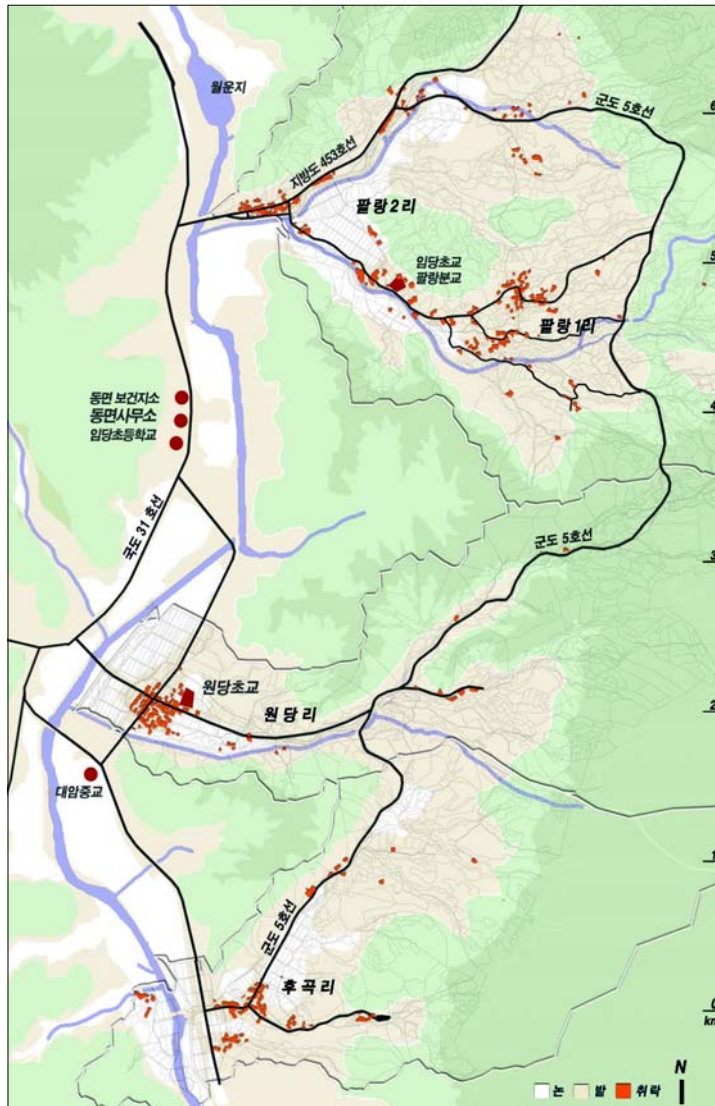
3.2. 사례마을조사분석

3.2.1. 양구 숨골권역

3.2.1.1. 종합통계

[표3-12] 양구 숨골권역 종합통계

	후곡	원당	팔랑1	팔랑2	계	비율	비고	
가구수	56	87	69	83	295			
계	152	240	203	205	800		2.71인/가구	
인구	65세이상	43	45	53	56	197		
	15~64세	88	162	124	123	497	62.13%	
	15세미만	21	33	26	26	106	13.25%	
	평균연령	45.95	41.99	46.25	46.12	45.08	45.08	
노령화율(%)	28.29	18.75	26.11	27.32	24.63			
주택수	총집터수	83	142	179	145	549	186.10%	
	총주택수	75	94	93	93	355	120.34%	
	거주주택	56	87	69	83	295	100.00%	
	빈집	19	7	24	10	60	20.34%	
	빈터	8	48	86	52	194		
소계	75	94	93	93	355	100.00%		
주택의 경과 년수	10년이내 건축	9	17	18	5	49	13.80%	16.61%
	10년~20년	11	7	19	17	54	15.21%	18.31%
	20년~30년	9	12	3	11	35	9.86%	11.86%
	30초과	46	58	53	60	217	61.13%	53.22%
소계	56	87	69	83	295	100.00%		
거주주택 의 구조	내구적구조	27	32	(2)20	25	(2)104	35.25%	콘크리트조, 적벽돌 /시멘트벽돌조 등
	준내구적 구조	(1) 2	5	4	(3)20	(4) 31	10.51%	블록조 등
	조립식 주택	5	4	16	2	27	9.15%	
	비내구적 구조	(18)22	(7)46	(22)29	(7)36	(54)133	45.08%	구옥:흙벽+목구조
소계	75	94	93	93	355	100.00%		
주택 소 유관계	토/건동일소유	32	40	46	41	159	44.79%	
	토/건분리소유	43	52	44	46	185	52.11%	
	기타	0	2	3	6	11	3.10%	비주택, 임대주택, 확인곤란
소계	56	87	69	73	295	100.00%		
점유형식	자가	52	70	61	65	248	84.07%	
	임차	4	17	7	14	42	14.24%	
	기타	0	0	1	4	5	1.69%	단칸방임차, 컨테이너, 관리 인, 축사, 비주택거주 등
소계	33	41	47	41	162	54.92%	전체 295가구중	
노령가구 수	독거	8	8	7	13	36	12.20%	
	노노	9	8	17	14	48	16.27%	
	자녀동거	16	25	23	14	78	26.44%	
독거+노 부부거주 주택	비내구주택	11	12	12	11	46	54.76%	84가구중, >45.08%
	30년이상경과	13	12	12	17	54	64.29%	>53.22%



[그림3-10]승골권역 마을배치도

3.2.1.2. 인구-거주분석

1) 가구원수별 가구수와 거주자

총 295가구중 56.2%에 해당하는 166가구가 독거노인 및 노부부 가구이며, 집중적인 주거와 평지가 부족한 팔랑2 마을의 노령가구비율이 높은 편이다.

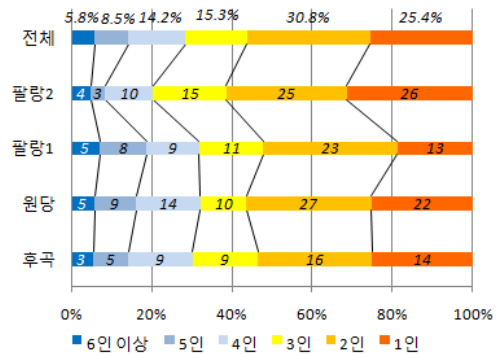
2) 연령분포와 주민이동

전체적으로 전형적인 농촌지역의 인구분포를 보이며, 접근성이 좋고 어느 정도의 비농업적 경제활동이 가능한 팔랑2, 원당은 도로에서 원격한 팔랑1, 후곡에 비하여 남녀인구의 연령별 격차가 크지 아니한 특성을 보인다.

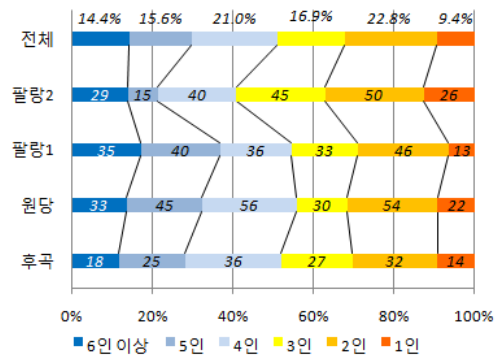
마을이 작고 급한 경사지에 위치한 후곡리의 경우 권역전체의 특성에 가장 유사한 인구특성을 보이며, 농지 경작규모가 비교적 크고 마을의 고유한 문화가 잘 살아 있는 팔랑1리의 경우 4~50대 남자 단독 귀농 이주민들로 보이는 이들이 4호 정도 발견된다.

2000년대에 들어서, 구옥 토지-건물 소유분리의 빈집을 매입하여 외지에서 진입하는 노령빈민들이 마을당 1~3호 정도씩 발견된다.

가구원수별 가구수

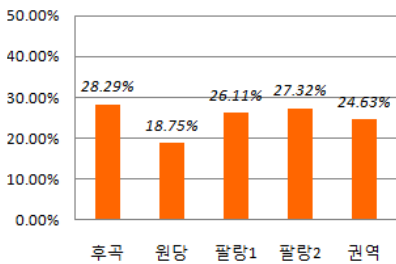


가구원수별 거주자



[그림3-12] 숨골권역 가구원수별 가구수와 거주자수

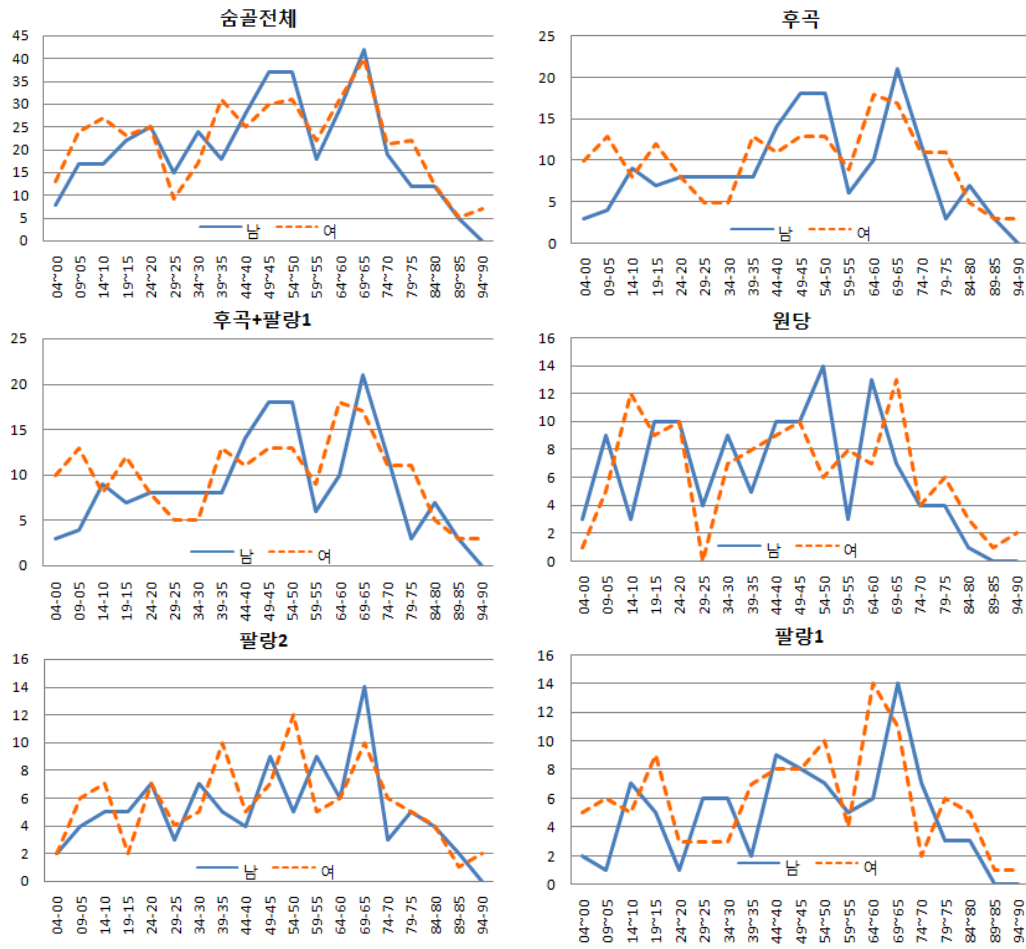
[그림3-11] 숨골권역 마을별 노령화율



[표3-13] 숨골권역가구원수별 가구수와 인구수

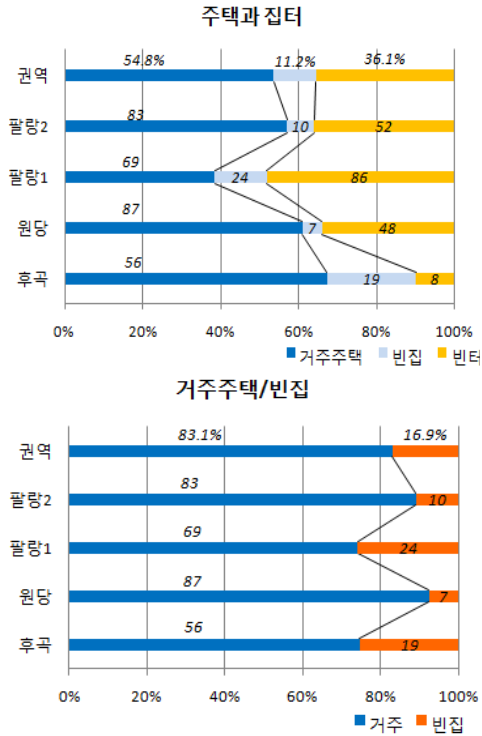
	후곡		원당		팔랑1		팔랑2		전체	
	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구
6인 이상	3	18	5	33	5	35	4	29	17	115
5인 가구	5	25	9	45	8	40	3	15	25	125
4인 가구	9	36	14	56	9	36	10	40	42	168
3인 가구	9	27	10	30	11	33	15	45	45	135
2인 가구	16	32	27	54	23	46	25	50	91	182
1인 가구	14	14	22	22	13	13	26	26	75	75
계	56	152	87	240	69	203	83	205	295	800

*주민등록자중 양로원 및 군부대 영내 거주자 제외



[그림3-13] 송골권역 5세 계급 남녀 인구 그래프

3.2.1.3. 주택과 집터



[그림3-14] 승골권역 주택점유현황

1) 빈집과 빈터

거주주택대비 빈집은 20.34%, 빈터는 82.37%의 잉여를 보이며, 토지와 주택분포도가 가장 넓은 팔랑1에서 빈터의 발생이 가장 높게 나타났으며 마을중심으로부터의 원격한 곳의 외딴집을 중심으로 빈집이 발생하고 철거되는 양상을 보임

빈터율이 가장 낮은 후곡리의 경우 주거적합성이 떨어지지만 빈집을 포함할 경우 비슷한 비율을 보이는 것으로 조사되었다.

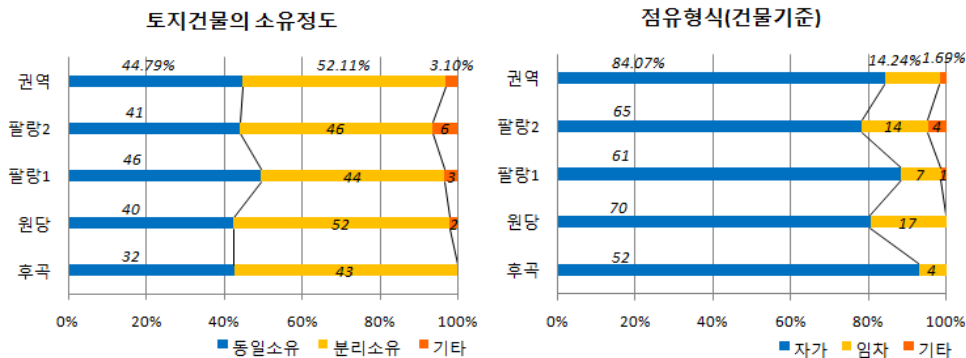
[표3-14] 승골권역 마을별 주택과 집터

	후곡	원당	팔랑1	팔랑2	계	비율
가구수	56	87	69	83	295	
총집터수	83	131	179	145	538	
거주주택	56	87	69	83	295	54.8%
빈집	19	7	24	10	60	11.2%
빈터	8	48	86	52	194	36.1%

2) 토지의 소유와 주택의 점유

토지의 자터비율은 평균 44.79%로서 매우 낮은 편이며 마을별로는 비슷하게 나타났다. 자터비율이 낮은 것은 한국전쟁기를 거치면서 정착민 위주로 형성된 점과 소유권의 분화가 매우 심한 권역 특성에 따른 영향으로 판단된다.

자가비율은 비교적 고르게 높은 편으로, 이는 안정적인 농촌형의 특성으로 볼 수 있다.



[그림3-15] 승골권역 토건분리주택과 주택 점유현황

3.2.1.4. 기존 주택의 소유권과 내구성

1) 주택의 건축연수

권역평균 61.13%가 30년 이상 경과한 주택에 거주하고 있으며 마을 별로 상황은 비슷하다. 10년내 주택신축은 팔랑1리와 원당리 등 인구가 많은 마을에 집중된 것으로 조사되었다.

2) 주택의 내구성

권역평균 45.08%가 단열 등이 불량한 구옥개량 주택에 거주하며 마을별로는 원당리의 노후도가 가장 높았다.

내구주택의 비율은 후곡리가 현저히 높은바 이는 자터비율은 다른 마을과 비슷하지만 자기건물의 비율이 높은 것과 관계있는 것으로 판단된다. 10년내 신축이 가장 활발한 팔랑1리의 경우 조립식주택 비중이 매우 높았으며, 이것은 전통적 농촌의 경제적 어려움을 반영하는 것으로 볼 수 있다.

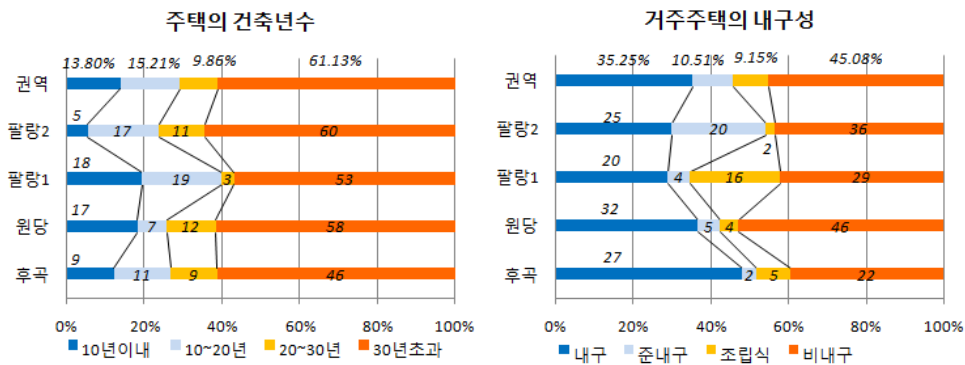


[그림3-16,17] 팔랑1리의 주택들

[표3-15] 숨골권역 토지건물소유관계와 내구성

소유구분	자기건물여부				내구성				건축연수			
	자가	임차	기타	소계	내구	준내구	조립식	비내구	10년 이내	10~20년	20~30년	30년 초과
토지건물 동일 소유	135	18	1	154	81	8	24	41	47	41	16	50
토지건물 분리 소유	113	18	2	133	15	23	3	92	1	7	16	109
기타	-	6	2	8	8	-	-	-	2	5	-	1
계	248	42	5	295	104	31	27	133	50	53	32	160

[그림3-18] 숨골권역 기존주택의 건축연수 및 내구성



3) 소유관계와 내구성의 상관관계

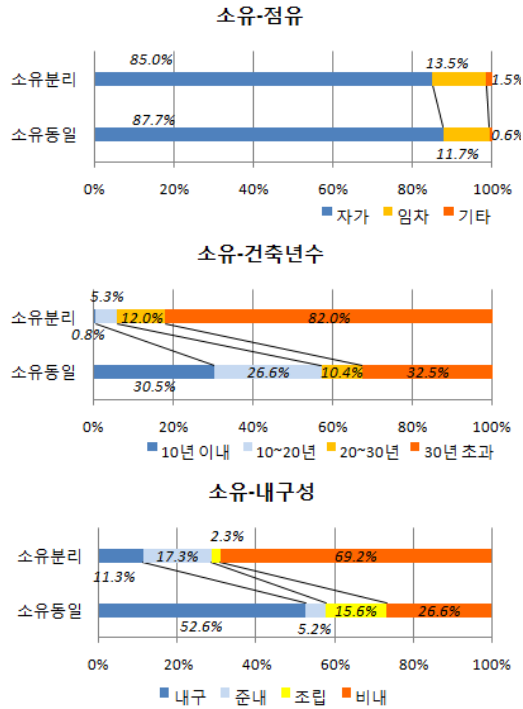
거주 안정성이 높은 편이어서 거주자의 자터 비율과 자가 비율은 높은 편이었다. 그러나 토지건물이 소유가 동일인인 경우의 내구주택의 비율이 52.6%에 달하는 반면 자터가 아닌 주택의 내구주택비는 11.3%에 불과해 자터여부가 주택개량에 상당한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

주택의 건축년수에서도 소유분리주택의 경우 10년내 신축은 전무하며 20년내도 5.3%에 불과해 준내구주택을 포함할 경우 소유동일주택의 57.1%와 대조되었다.

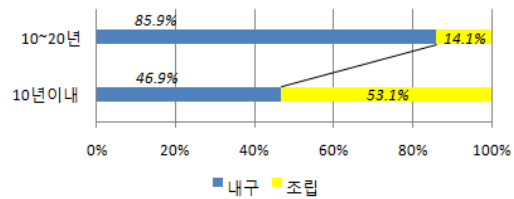
4) 신축주택의 경향

권역전체에서 주택신축시 조립식주택의 비중이 매우 높아져서 지난 10년간 신축 조립식주택의 비중이 10~20년전 사이의 14.1%에 비하여 현저히 높은 53.1%에 달하는 것으로 조사되었는바, 경관관리와 내구성측면에서 장기적 관리를 어렵게 하는 문제로 주목된다.

이주민들의 경우에 산촌특성과 웰빙문화의 영향으로 황토벽돌 등 유사토속주택의 건축이 늘어나는 추세이다.



[그림3-19] 승골권역 주택의 소유관계
[그림3-20] 주택의 건축년수별 내구성



[표3-16] 20년이내 신축주택의 구조

건축년수	내구기준		
	내구	조립식	소계
10년이내	15	17	32
10~20년	55	9	64
소계	70	26	96

[그림3-21] 팔랑1리의 조립식 주택

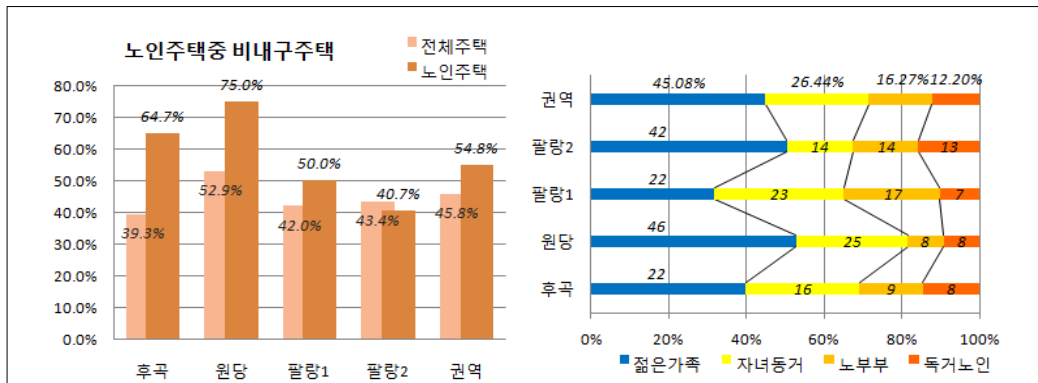


5) 노인과 주택

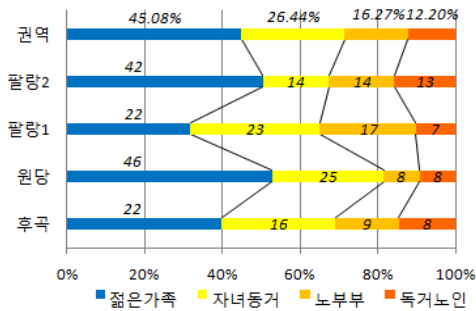
독거노인과 노부부가구가 가구수 기준 28.5%를 차지하며 원주민-농민 주민이 대부분을 차지하고 있다. 마을별로는 젊은 층이 가장 많이 거주하고 활력이 높은 원당리가 가장 낮으며, 대체로 노령화율과 비례하는 양상을 보인다.

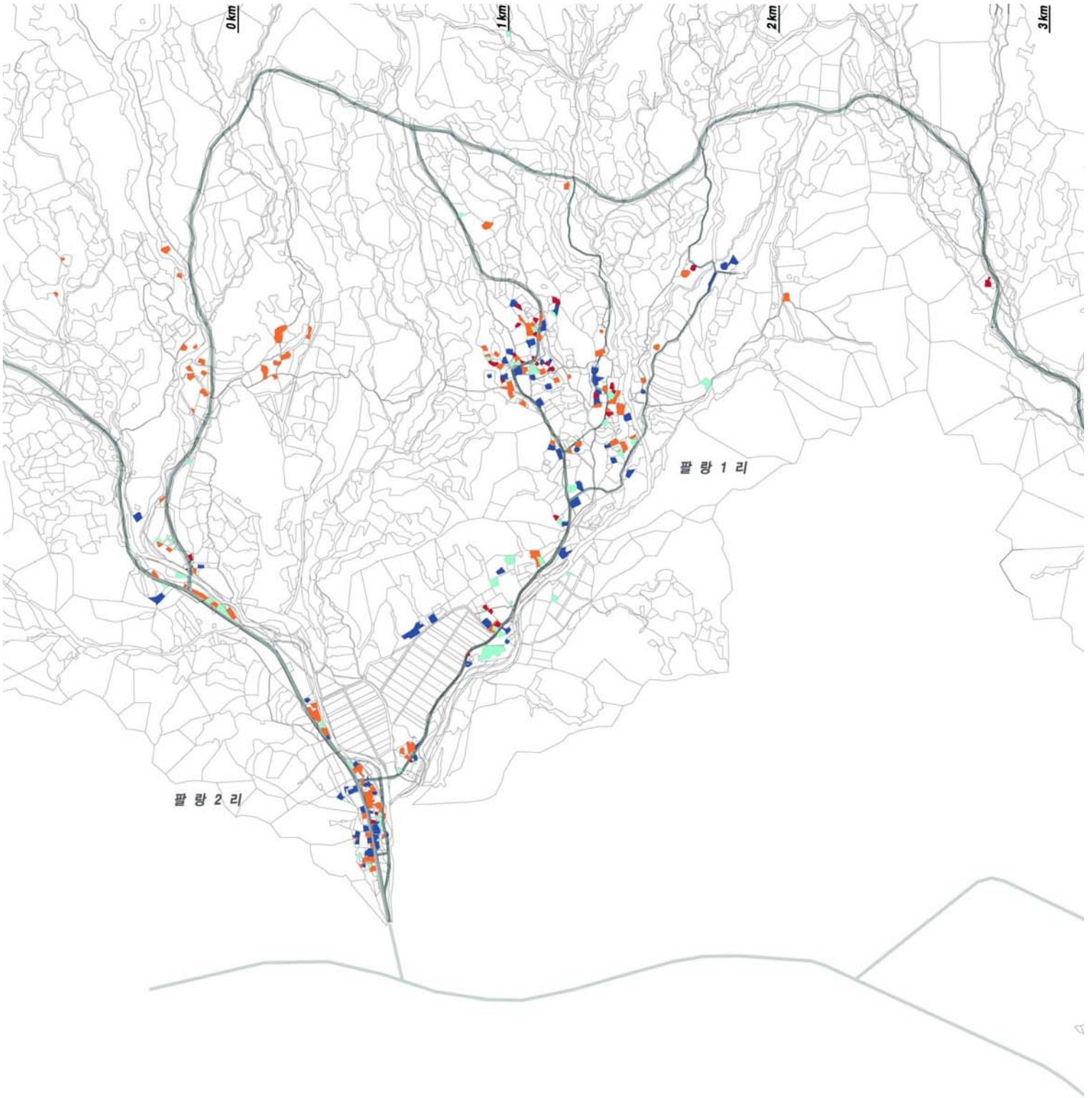
노인주택중 비내구주택의 비율은 54.8%에 달해서 전체 평균 45.8%보다 9% 가량 높은 수치로 나타났으며, 마을별로는 주택의 내구성이 가장 양호한 후곡리와 원당리에서 가장 큰 격차를 보임으로써 노인-원주민에 대한 배려가 요구된다.

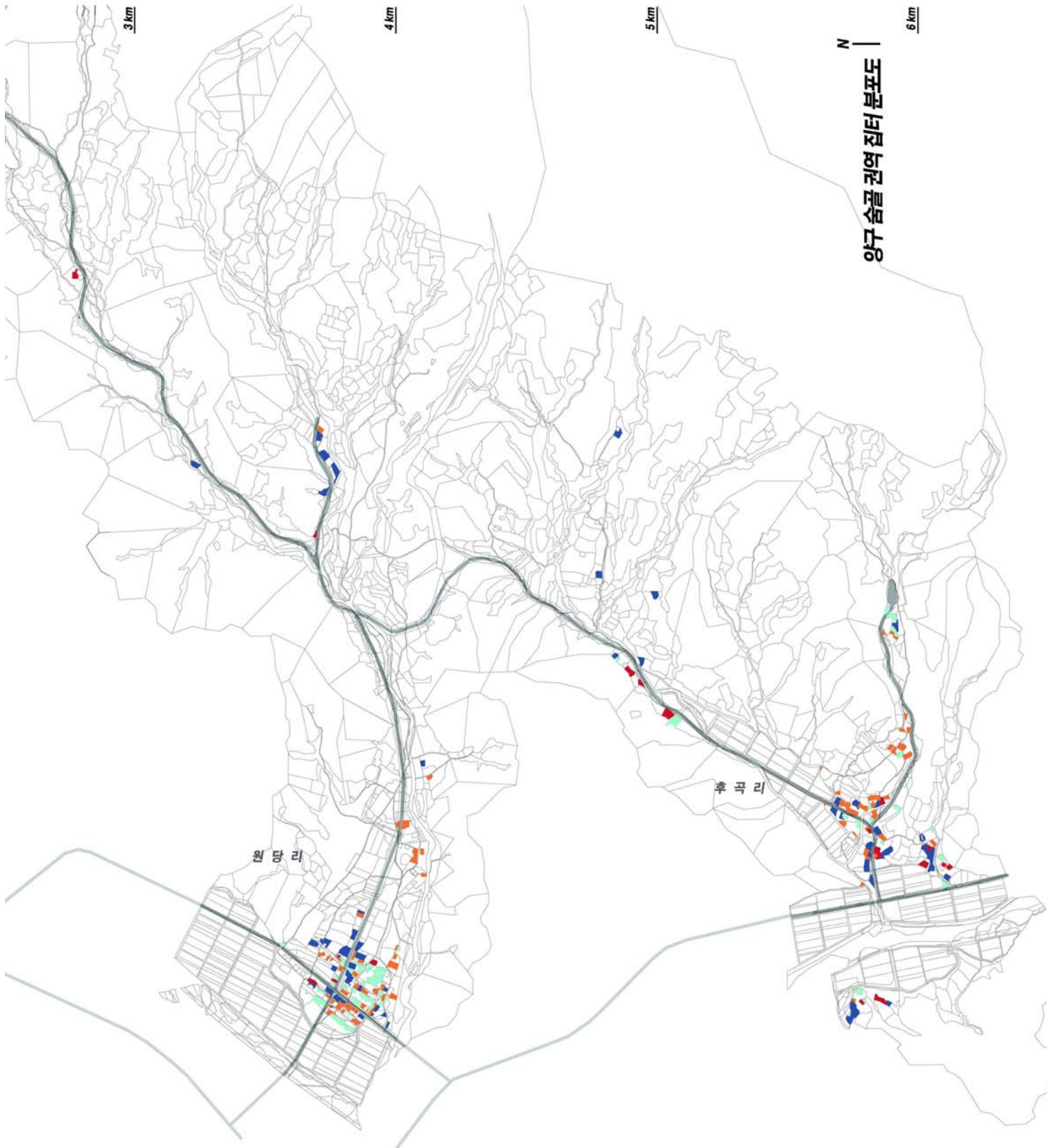
[그림3-22] 노인주택중 비내구주택의 비율



[그림3-23] 노인가구의 가족구성







양구 습곡 권역 집터 분포도

원당리

후곡리

3 km

4 km

5 km

6 km

N

3.2.2. 길산권역

3.2.2.1. 종합통계

[표3-17] 서천 길산권역 종합통계

	산내	신포1	신포2	삼산1	삼산2	삼산3	계	비율 (%)	비고	
가구수	63	47	59	81	74	36	360			
계	123	135	144	219	164	92	877		2.44인/가구	
인구	65세이상	49	46	39	57	46	28	265		
	15~64세	69	72	88	136	110	55	530		
	15세미만	5	17	17	26	8	9	82		
	평균연령	54.5	47.97	48.16	46.03	50.38	47.62	49.11		
	노령화율(%)	39.84	34.08	27.08	26.02	28.05	30.43	30.22		
주택수	총집터수	112	89	93	127	98	50	569	159.83	
	총주택수	71	53	59	86	73	34	376	105.62	
	거주주택	63	47	58	81	73	34	356	100.00	
	빈집	8	6	1	5	0	0	20	5.62	
	빈터	41	36	34	41	25	16	193		
주택의 경과 년수	소계	71	53	59	86	73	34	376	100.00	
	10년이내	2	9	8	14	6	2	41	10.90	
	10년~20년	7	9	18	16	12	7	69	18.35	
	20년~30년	13	9	10	11	8	5	56	14.89	
	30초과	49	26	23	45	47	20	210	55.86	
거주 주택의 구조	소계	56	47	58	81	73	34	349		
	내구적구조	6	15	18	30	17	8	94	26.93	
	준내구적 구조	22	10	18	(1)10	8	11	(1)79	22.64	
	조립식 주택	1	0	3	2	2	3	11	3.15	
	비내구적 구조	(8)33	(6)22	(1)19	(4)39	46	12	(19)165	47.28	전통흙벽+목구조
주택 소유 관계	소계	71	53	60	86	73	36	379	100.00	
	토지건물 동일인소유	56	41	45	68	48	16	274	72.30	
	토지건물 분리소유	15	12	14	18	22	18	99	26.12	
	기타	0	0	1	0	3	2	6	1.58	
점유 형식	소계	63	47	59	81	73	34	357	79.27	
	자가	55	42	40	62	53	31	283	79.27	
	임차	8	5	17	17	16	3	66	18.49	
	기타	0	0	2	2	4	0	8	2.24	
노령 가구	소계	33	27	24	45	50	27	206	57.20	전체 360가구 중
	독거	18	7	16	10	15	10	76	21.11	
	노부부	13	8	7	10	13	3	54	15.00	
	가족동거	2	12	11	25	22	14	86	23.89	
독거+ 노부부 주택	비내구주택	20	8	8	14	20	2	72	55.38	>47.28%, 130호중
	30년이상경과	24	7	9	14	20	6	80	61.54	>55.86%, 130호중

* 내구적 주택 : 콘크리트조, 적벽돌/ 시멘트벽돌조, 블록조 등

* 소유/기타 : 비주택, 임대주택, 확인곤란

* 점유/기타 : 단칸방, 컨테이너, 관리인, 축사, 비주택거주 등

3.2.2.2. 인구-거주분석

1) 가구원수별 가구수와 거주자

총 360가구중 61.4%에 해당하는 221가구가 2인 이하 가구이며 이중 130가구는 노령가구로서 전체의 36.11%에 해당하였다.

서천읍에 가장 근접한 삼산1리의 가구구성이 가장 건강하며 교통접근성과 생활편의성이 좋은 산내리와 삼산2리의 1,2인가구 비중이 매우 높은 편이어서 도시근교적 특성을 보이고 있다.

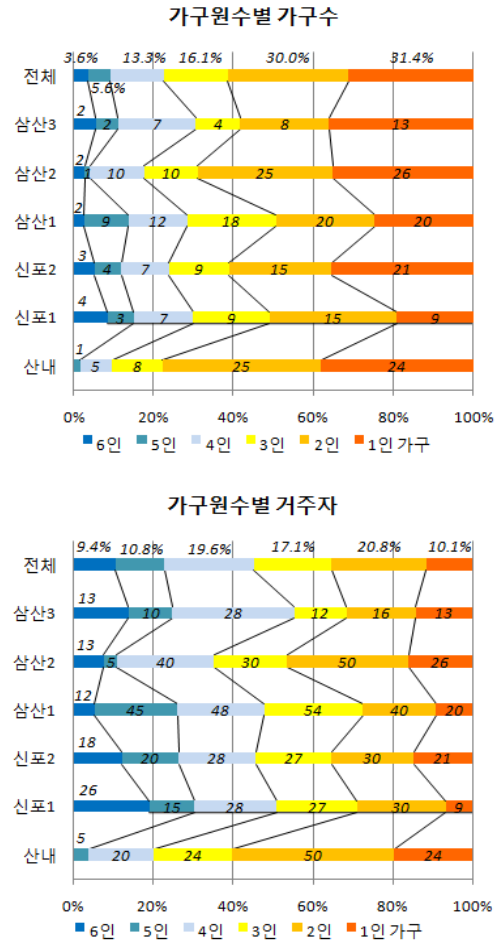
2) 연령분포와 주민이동

전체적으로 전형적인 농촌지역의 인구분포를 보이며 특히 20~30대 여성인구가 절대부족하다.

접근성이 좋은 삼산1,2리와 신포1리의 남녀인구 균형이 양호하며 권역전체의 특성과 유사하다. 반면에 교통이 불편한 삼산3리와 신포2리의 경우 연령대별 남녀 편차가 매우 심하였다.

서천읍내와 인접한 삼산1리의 경우 2000년 이후 부부, 3~40대 독거남자, 2대 가구의 진입이 여럿 발견되며, 삼산3리의 경우에는 새로운 노인층을 제외한 새로운 진입이 거의 없었다.

신포1,2, 산내의 경우, 신규 진입자의 주류는 여성-독거노인으로 조사되었다.

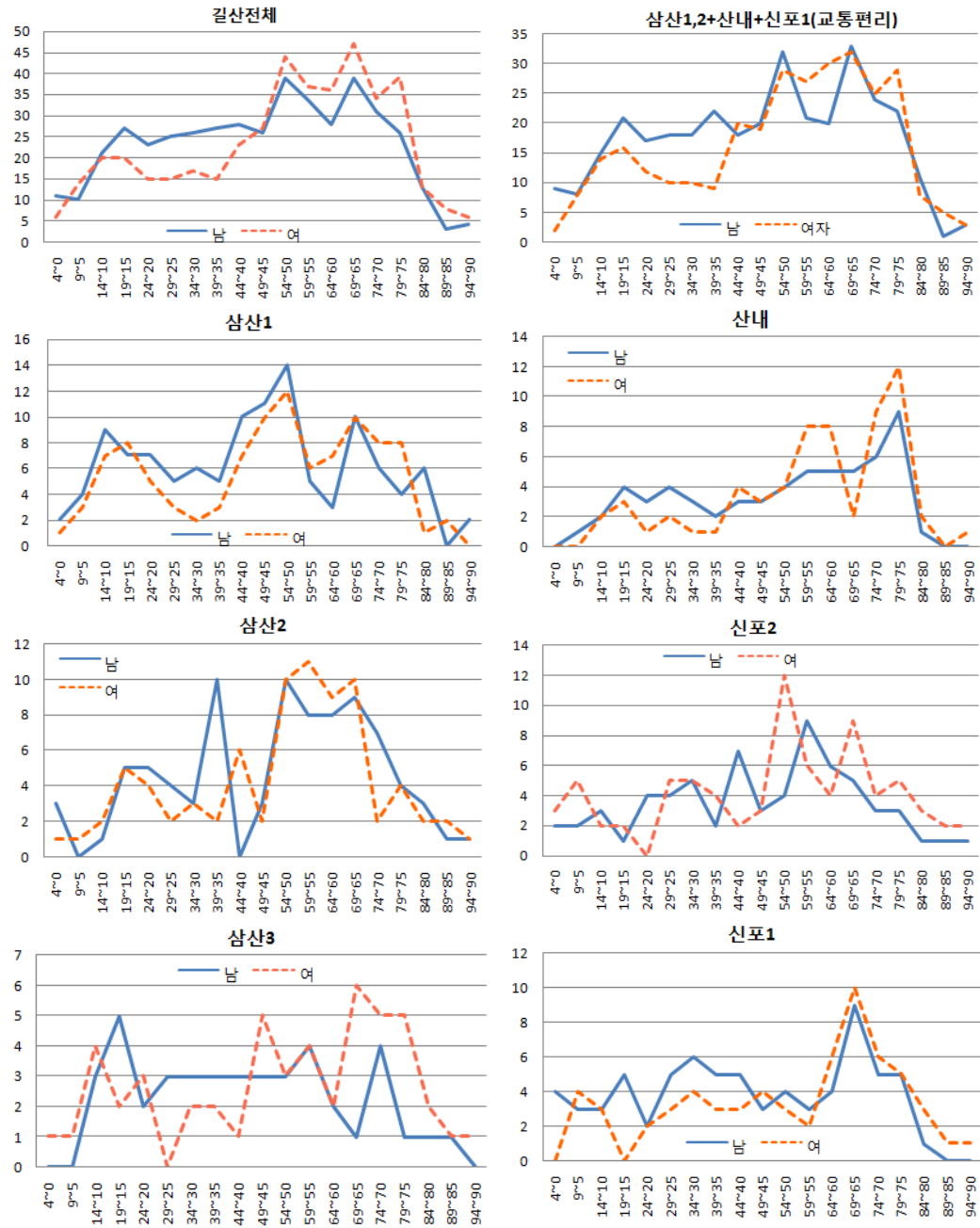


[그림3-25] 길산권역 가구원수별 가구수와 거주자수

[표3-18] 길산권역 가구원수별 가구수와 인구수

	산내		신포1		신포2		삼산1		삼산2		삼산3		전체	
	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구
6인 이상	0	0	4	26	3	18	2	12	2	13	13	2	13	82
5인 가구	1	5	3	15	4	20	9	45	1	5	10	2	20	95
4인 가구	5	20	7	28	7	28	12	48	10	40	28	7	48	172
3인 가구	8	24	9	27	9	27	18	54	10	30	12	4	58	150
2인 가구	25	50	15	30	15	30	20	40	25	50	16	8	108	182
1인 가구	24	24	9	9	21	21	20	20	26	26	13	13	113	89
계	63	123	47	135	59	144	81	219	74	164	92	36	360	877

*주민등록기준(2007.11)



[그림3-26] 김산권역 5세계급 남녀인구그래프

3.2.2.3. 주택과 집터

1) 빈집과 빈터

거주주택대비 빈집은 5.62%로 매우 적은 편이며, 빈터는 54.21%에 달하였다. 교통이 편리하나 토지가 한정된 삼산2의 빈집/터 비율이 가장 낮게 나타났으며, 읍내에서 원격한 신포1,2와 산내의 비율이 높게 나타났다.

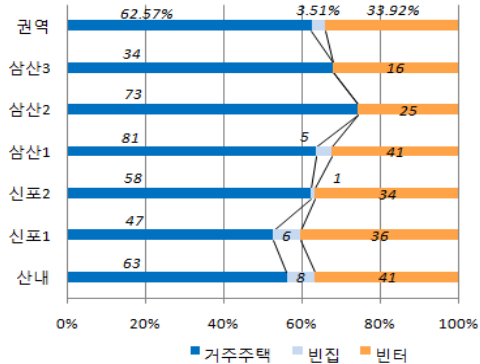
2) 토지의 소유와 주택의 점유

토지의 자터비율은 평균 72.3%로서 비교적 높은 편이며 삼산3을 제외한 나머지 마을은 마을별로 비슷하였으나 삼산3의 경우 자터비율이 특별히 낮은 것은 문중 토지가 많은 원인으로 조사되었다.

자가비율은 비교적 고르게 높은 편이나 그 중에서도 낮게 나타나는 삼산1,2리와 신포2리는 유동 인구가 많은 때문으로 판단된다.

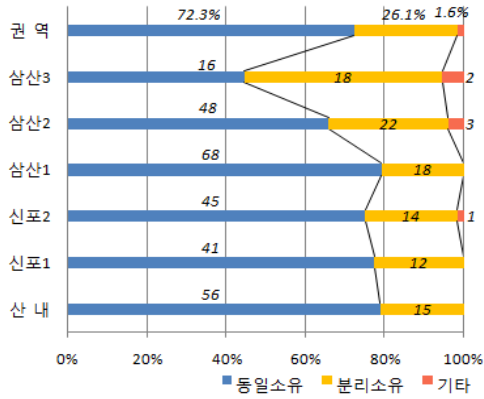
[표3-19] 길산권역 마을별 주택 및 토지현황

	산내	신포 1	신포 2	삼산 1	삼산 2	삼산 3	권역	비율 (%)
가구수	63	47	59	81	74	36	360	
총집터수	112	89	93	127	98	50	569	
거주주택	63	47	58	81	73	34	356	62.57
빈 집	8	6	1	5	0	0	20	3.51
빈 터	41	36	34	41	25	16	193	33.92

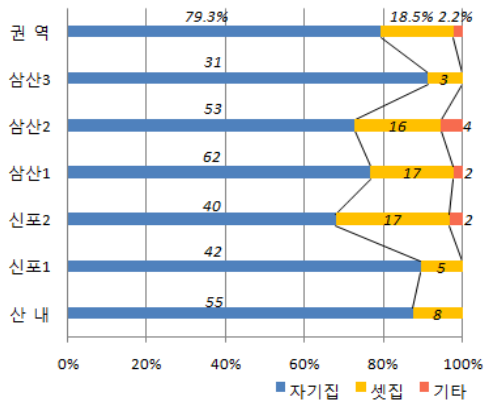


[그림3-27] 길산권역 주택과 집터

토지/건물의 소유정도



점유형식(건물기준)



[그림3-28] 길산권역 토지/건물의 소유정도와 주택의 점유

3.2.2.4. 기존 주택의 소유권과 내구성

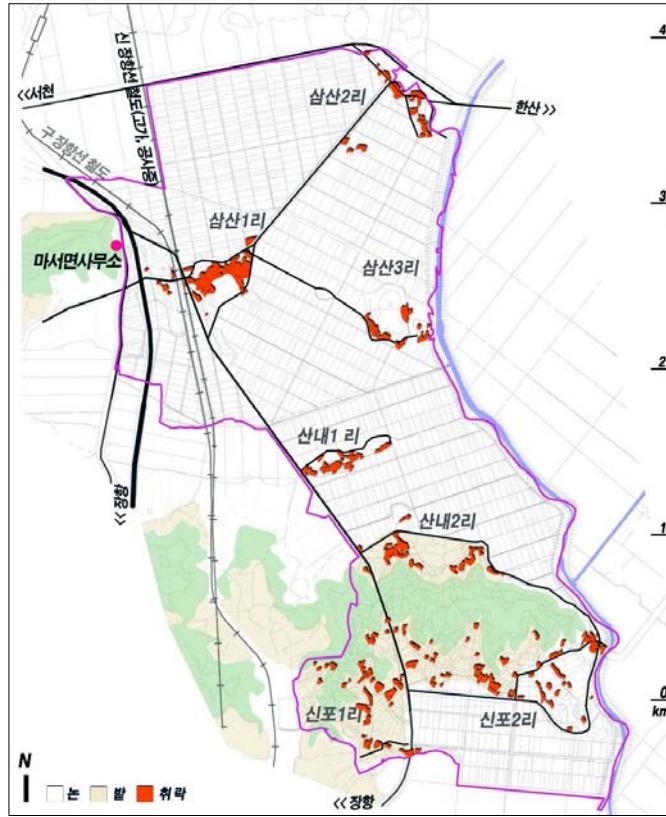
1) 주택의 건축연수

권역평균 55.9%가 30년 이상 경과한 주택에 거주하고 마을 별로 상황은 비슷하나 산내와 삼산2의 비율이 비교적 높게 나타되며, 10년내 주택신축은 삼산1,2, 신포1 등 교통이 편리한 마을에서 집중적으로 조사되었다.

2) 내구성

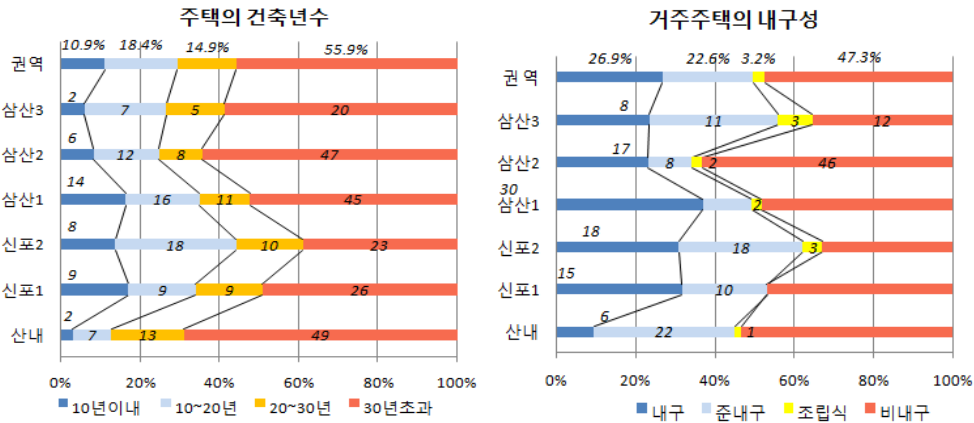
권역평균 47.3%가 단열 등이 불량한 구옥개량주택에 거주하며 마을별로는 삼산2, 산내의 노후도가 가장 높았고, 10년내 신축과 내구주택의 비율이 삼산1, 신포1,2가 현저히 높은 것은 자터비율과 관계된 것으로 보인다.

20년내 신축주택중 조립식 선호 비율은 비교적 낮은 편이었다.



[그림3-29]길산권역 마을배치도

[그림3-30] 길산권역 주택의 건축연수 및 내구도



3) 소유관계와 내구성의 상관관계

거주 안정성이 높은 편이어서 거주자의 자터 비율과 자가 비율은 높은 편이었다.

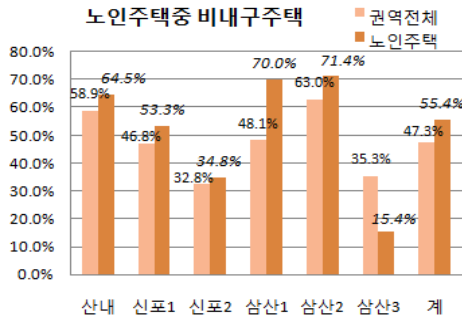
토지건물이 소유가 동일인인 경우의 내구주택의 비율이 34.9%에 달하는 반면 자터가 아닌 주택의 내구주택비는 3.2%에 불과해 자터여부가 주택개량에 상당한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

주택의 건축년수에서도 소유분리주택의 경우 10년내 신축은 3건/4.3%이나 문중토지(삼산3) 이어서 사실상 전무한 셈이며, 20년내 포함시에도 12.7%에 불과해 소유동일주택의 38.0%와 대조된다.

4) 신축주택의 경향

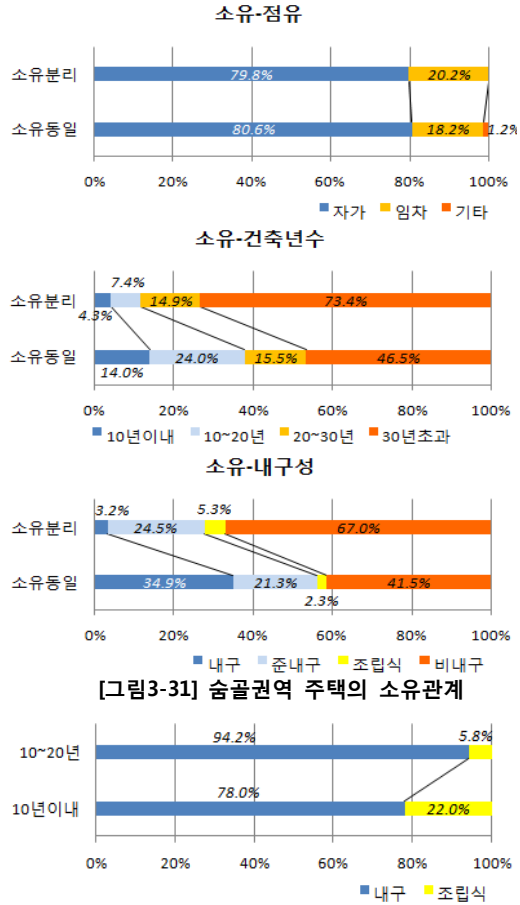
주택신축시 조립식주택의 비중이 높은 편은 아니나 10~20년전 사이의 4건(5.8%)에 비해 지난 10년간 9건(22.0%)로 증가하였다. 또한 지난 10년간의 신축율은 전 10년간의 59.4%로 다른 권역과 비슷하였다.

[그림3-33]길산권역 노인주택중 비내구주택 비율



[표3-20] 길산권역 토지건물소유관계와 내구성

소유구분	자기건물여부				내구성				건축년수			
	자가	임차	기타	소계	내구	준내구	조립식	비내구	10년 이내	10~20년	20~30년	30년 초과
토지건물 동일소유	208	47	3	258	90	55	6	107	36	62	40	120
토지건물 분리소유	75	19	0	94	3	23	5	63	4	7	14	69
기타	0	0	8	8	1	1		2	1		1	2
계	283	66	11	360	94	79	11	172	41	69	55	191



[그림3-32] 주택의 건축년수별 내구성

[표3-21] 20년내 신축주택의 구조

건축년수	(비법적) 내구기준		
	내구	조립식	소계
10년 이내	32	9	41
10~20년	65	4	69
소계	97	13	110

5) 노인과 주택

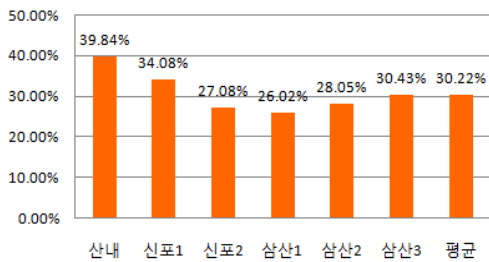
독거노인과 노부부가구가 가구수 기준 36.1%를 차지하여 높은 편이며 노인-도시이주민이 상당수 발견되었다.

마을별로는 산내가 가장 높으며 노령화율과 비례하는 양상이어서 비슷한 조건에서 가족동거가 많은 삼산3과 비교된다.

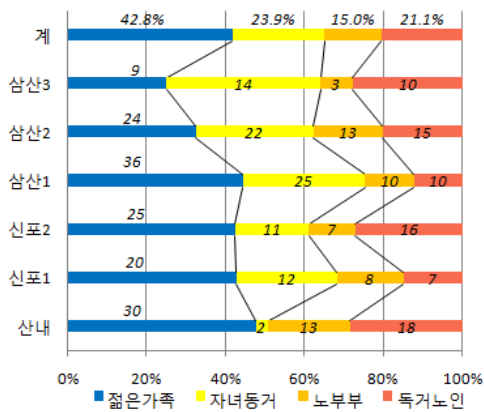
노인주택중 비내구주택의 비율은 55.4%에 달해서 전체 평균 47.3%보다 8% 가량 높은 수치로 나타났다.

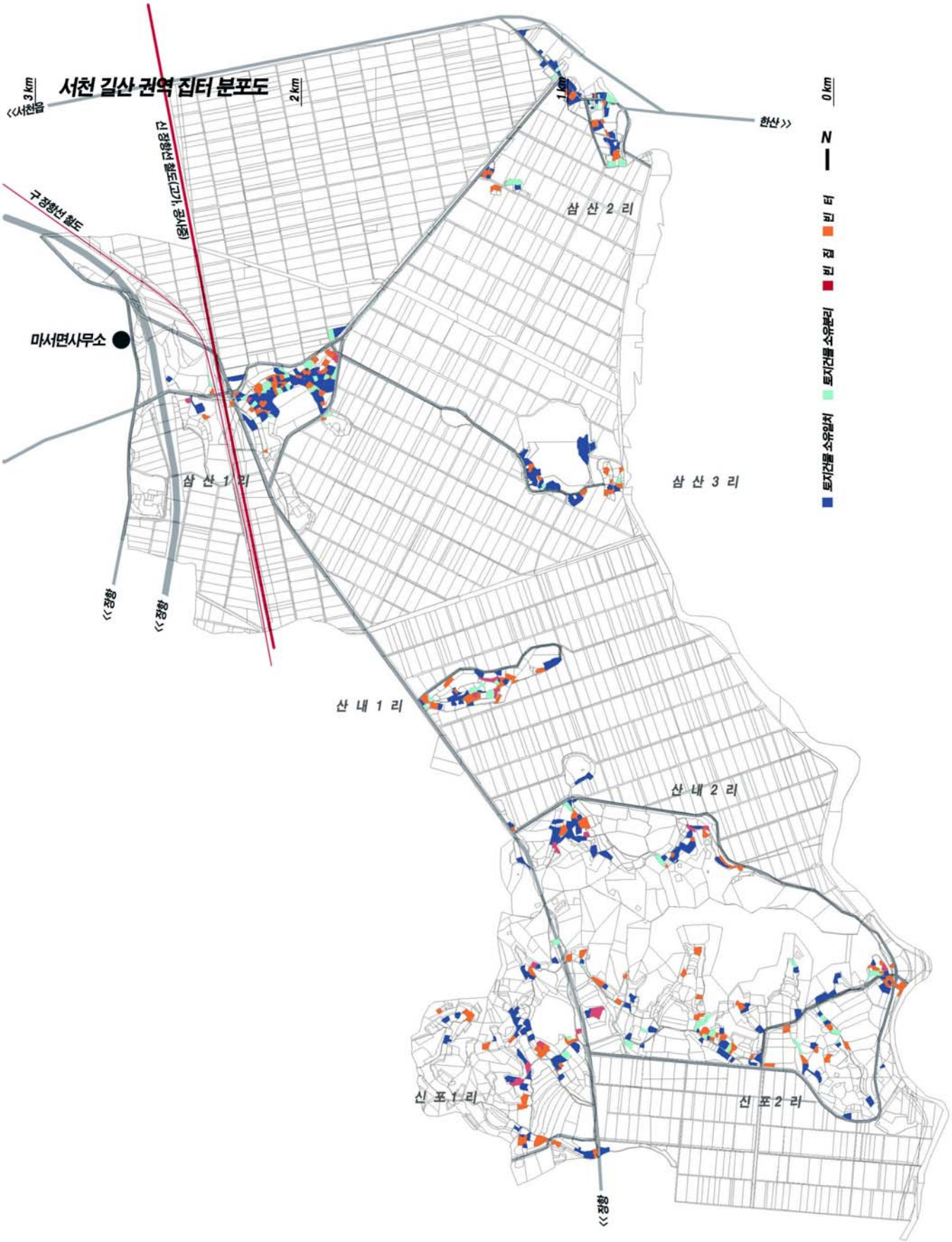
마을별로는 삼산3이 현저하게 낮게 나타나는데 노령화율보다는 가족동거가 많은 원인으로 판단된다.

[그림3-34] 길산권역 노령화율



[그림3-35] 노인가구의 가족구성





3.2.3. 상그린권역

3.2.3.1. 종합통계

[표3-22] 증평 상그린권역 종합통계

	광덕1	광덕2	광덕3	석곡1	석곡2	계	비율(%)	비고	
가구수	24	43	21	37	49	174			
계	53	118	49	83	118	421		2.42인/가구	
인구	65세이상	19	36	14	30	25	124	29.45	
	20~64세	26	61	29	44	83	243	57.72	
	20세미만	8	21	6	9	10	54	12.83	
	평균연령	48.7	46.72	46.54	50.63	49.19	48.36		
주택수	노령화율(%)	35.85	30.51	28.57	36.14	21.19		29.45	
	총집터수	34	54	28	46	55	217	137.34	
	총주택수	27	50	26	38	46	187	118.35	
	거주주택	24	39	21	35	39	158	100.00	
	빈집	3	11	5	3	7	29	18.35	
	빈터	7	4	2	8	9	30	18.99	
	소계	27	50	26	38	46	187	100.00	
주택의 경과 년수	10년이내건축	2	2	1	1	10	16	8.56	
	10년~20년	4	6	2	11	17	40	21.39	
	20년~30년	2	3	4	8	6	23	12.30	
	30초과	19	39	19	18	13	108	57.75	
	소계	24	39	21	35	39	158	100.00	
거주 주택의 구조	내구적구조	7	9	4	10	21	51	32.28	
	준내구적 구조	0	6	0	(1) 9	4	19	12.03	
	조립식 주택	0	1	1	2	(1)7	11	6.96	
	비내구적 구조	(3)17	(11)23	(5)16	(2)14	(6)7	77	48.73	전통흙벽+목구조
주택 소유 관계 (주민 등록 가구수+빈 집)	소계	27	54	26	40	56	203	100.00	
	토지건물 동일인소유	12	29	7	13	35	96	47.29	187호중
	토지건물 분리소유	13	21	19	22	14	89	43.84	
	기타	2	4	0	5	7	18	8.87	
	소계	24	43	21	37	49	174	100.00	
점유 형태 (주민 등록 가구수)	자가	16	32	19	30	29	126	72.41	타터포함
	임차	6	5	2	5	3	21	12.07	
	기타	2	6	0	2	17	27	15.52	
노령 가구	소계	16	32	10	29	19	106	60.92	전체 174가구중
	독거	6	10	5	9	4	34	19.54	
	노노	1	4	3	10	4	22	12.64	
독거+노 부부 주택	가족동거	9	18	2	10	11	50	28.74	
	비내구주택	5	10	6	8	1	30	53.57%	>48.73%,56호중
	30년이상경과	5	11	5	9	1	31	55.36%	>57.75%,56호중

* 내구적 주택 : 콘크리트조, 적벽돌/ 시멘트벽돌조, 블록조 등

* 소유/기타 : 비주택, 임대주택, 확인곤란

* 점유/기타 : 단칸방, 컨테이너, 관리인, 축사, 비주택거주 등

3.2.3.2. 인구-거주분석

1) 가구원수별 가구수와 거주자

총 174가구중 63.8%에 해당하는 111가구가 2인 이하 가구이고 이중 56가구는 노령가구로서 전체의 32.18%에 해당하며, 2인 이하 가구의 비율은 석곡1리와 광덕1리가 자장 높고 대체로 노령화율과 비례한다.

비교적 마을규모가 큰 광덕2리와 석곡2리의 가구원수 구성비가 가장 건강한 편이다.

2) 연령분포와 주민이동

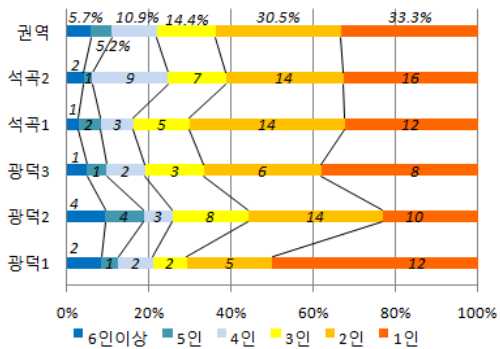
20대에서 60대까지 전체적으로 여성인구가 매우 부족한 양상을 보이며, 청주와 증평에 여 배우자와 자녀들이 거주하고 권역내에서 노인을 모시고 농업에 종사하는 편노편자형 가족형태가 많이 발견되는 것과 관계된 것으로 보인다.

면담조사시 20대의 남녀 자녀세대인구는 대부분 주민등록만을 남겨둔 형태여서 새로운 인구 설계가 절실하다.

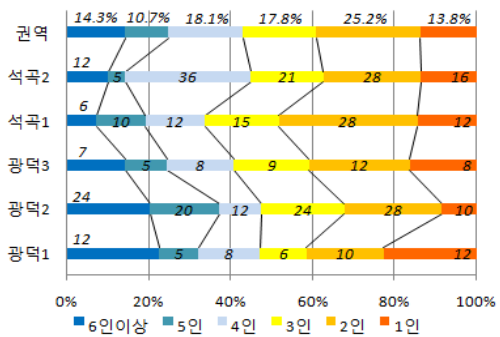
마을마다 도시에 거주하기 어려운 독거 노령, 장애인 가구가 여럿 발견되며, 접근성이 나쁘고 마을의 규모가 작은 광덕1과 석곡1의 경우 젊은 층 인구의 부족으로 지속가능성이 의심된다.

대도시에 근접한 관계로 작고 불리한 마을에서도 거주 유동성이 높은 편이며, 이주민들의 유형도 매우 다양하고 주로 타터구옥을 매개로 하고 있다.

가구원수별 가구수



가구원수별 거주자

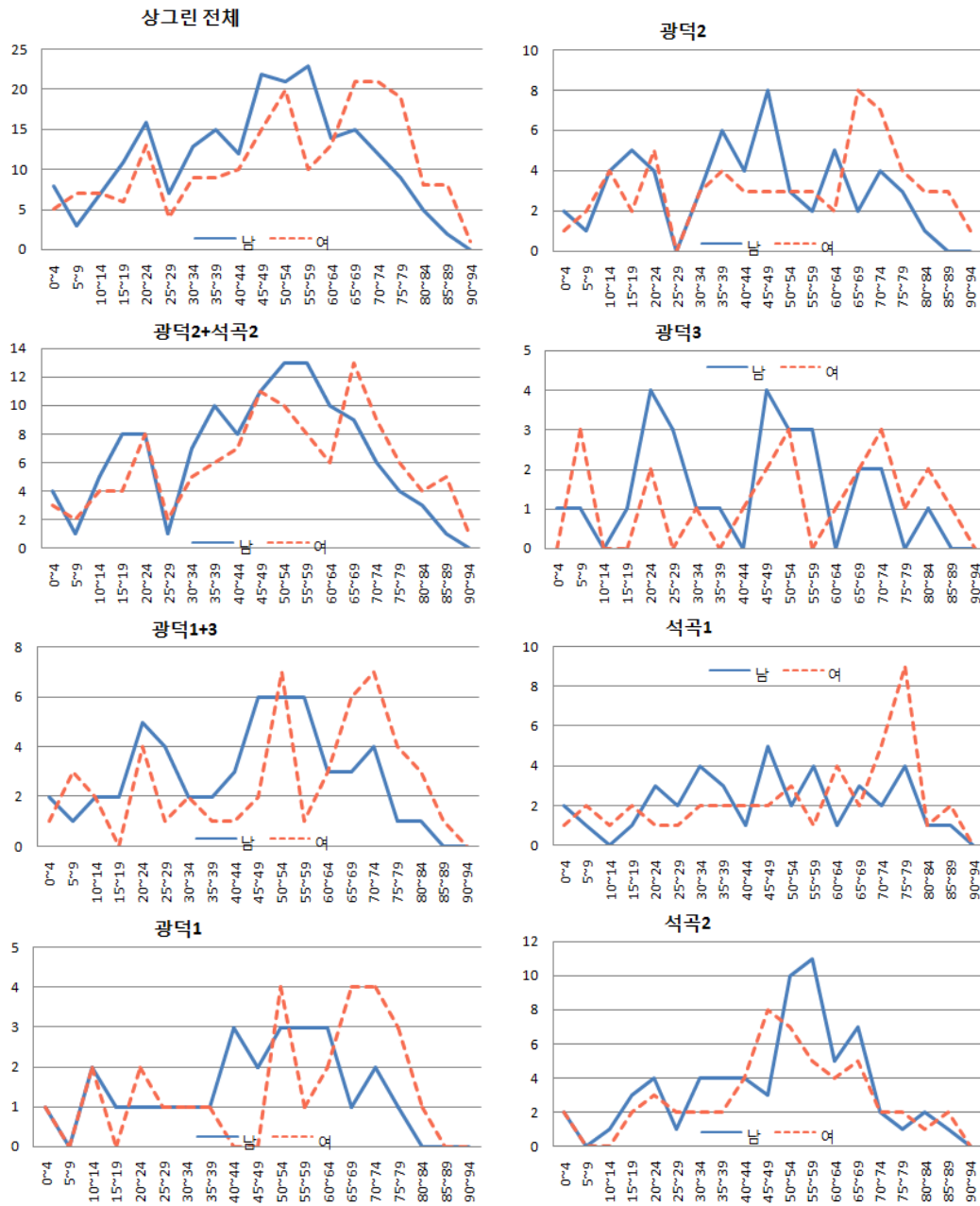


[그림3-37] 상그린권역 가구원수별 가구수 및 거주자수

[표3-23] 상그린권역 가구원수별 가구수와 인구수

	광덕1		광덕2		광덕3		석곡1		석곡2		전체	
	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구
6인 이상	2	12	4	24	1	7	1	6	2	12	10	60
5인 가구	1	5	4	20	1	5	2	10	1	5	9	45
4인 가구	2	8	3	12	2	8	3	12	9	36	19	76
3인 가구	2	6	8	24	3	9	5	15	7	21	25	75
2인 가구	5	10	14	28	6	12	14	28	14	28	53	106
1인 가구	12	12	10	10	8	8	12	12	16	16	58	58
계	8	31	21	80	10	29	12	43	21	74	63	421

*주민등록자 기준(2007.11)



[그림3-38] 상그린권역 5세계급 남녀인구그래프

3.2.3.3. 주택과 집터

1) 빈집과 빈터

빈집은 거주주택대비 13.35%(29호)로 적은 편이며, 빈터는 13.82%(30호)의 잉여를 보였다. 빈집+빈터 비율의 마을별 편차는 크지 않은 편이나 빈집보다 빈터의 비율이 높은 경우에는 빈집이 오래 경과되어 철거비율이 높은 것으로 볼 수 있다.

	광덕1	광덕2	광덕3	석곡1	석곡2	전체	비율
가구수	24	43	21	37	49	174	
총집터수	34	54	28	46	55	217	
거주주택	24	39	21	35	39	158	72.81%
빈집	3	11	5	3	7	29	13.36%
빈터	7	4	2	8	9	30	13.82%

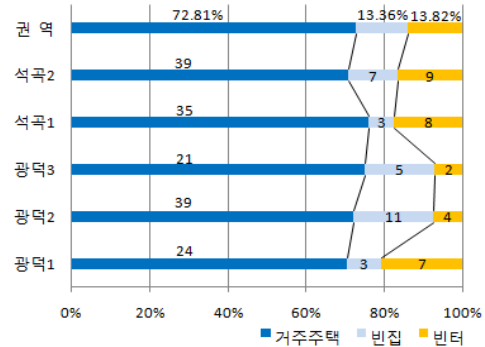
[표3-24]상그린권역 대지/주택자료

2) 토지의 소유와 주택의 점유

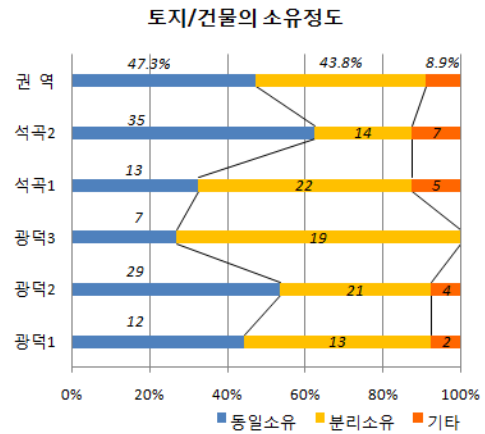
토지의 자터비율은 평균 47.3%로서 매우 낮은 편이며, 석곡1과 광덕3에서의 노령화와 인구 변동의 주요한 원인으로 판단된다.

자터 비율이 낮은 원인으로는 과거 씨족공동체로부터의 양해가 널리 작용하여 왔으나 현재에는 공동체의식이 해체되어 적정가격의 구입이 쉽지 않고, 지가 상승(3~10만원/㎡)에 따라 타터의 도지(대지의 임대료)가 지가에 비하여 1/10~1/20에 불과하여 토지매입을 억제해 온점, 그리고 노령화와 농촌빈곤에 따른 투자의욕의 부진 등을 꼽을 수 있을 것이다.

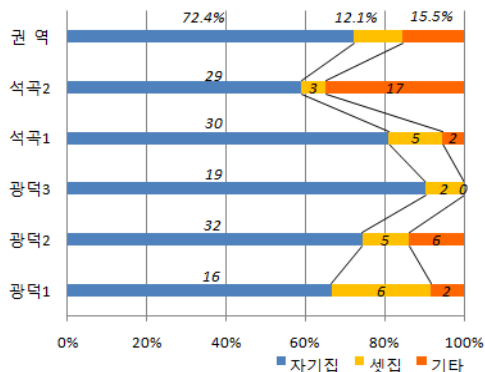
8.9%의 비주택 등에서의 거주자가 발견되는바 이는 축산업 운영자 또는 가구와, 도시형 빈민이 주류이며, 도시인접의 특성으로서 별택이 마을마다 1~3호 발견되었다.



[그림3-39] 상그린권역 주택 및 집터 점유현황



점유형식(건물기준)



[그림3-40] 상그린권역 토지/주택 소유 및 점유현황

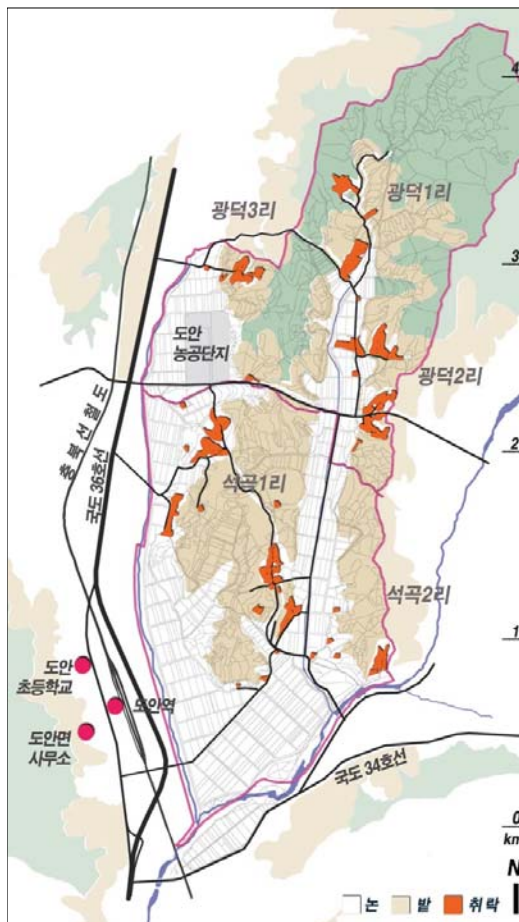
3.2.3.4. 기존 주택의 소유권과 내구성

1) 주택의 건축연수

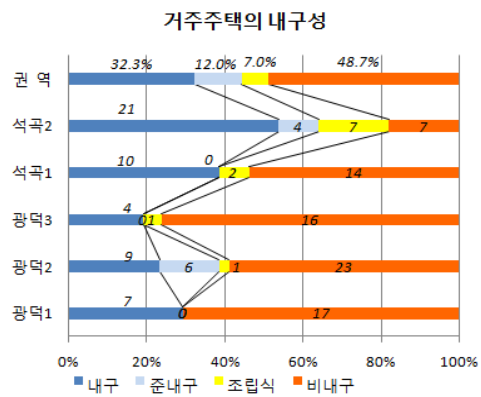
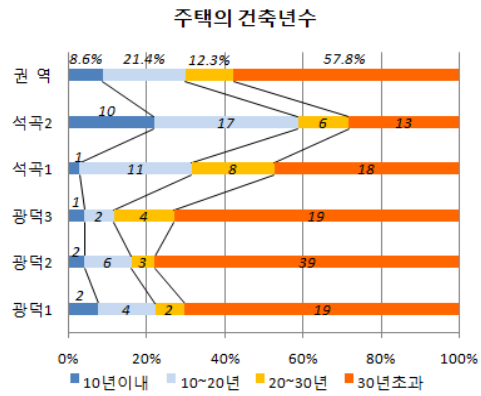
권역평균 57.8%가 30년 이상 경과한 주택에 거주하고 석곡2를 제외한 마을에서는 상황이 비슷하였다. 10년내 주택신축은 8.6%로서 낮은 편이며 역시 석곡2가 매우 두드러졌다(10/16).

2) 내구성

권역평균 48.7%의 가구가 단열 등이 불량한 구옥개량주택에 거주하며 석곡2는 20%(7/38호)에 불과하여 매우 양호하나 광덕1,2,3은 60%~80%에 달하여 매우 심각한 상태이며 마을별 편차가 심하였다. 10년내 신축과 내구주택의 비율이 높고 낮은 것은 자터비율과 관계된 것으로 보인다.



[그림3-41] 상그린권역 마을배치도



[그림3-42] 상그린권역 주택의 건축연수 및 내구성

3) 소유관계와 내구성의 상관관계

거주자의 자가 거주비율은 72.4%로 높은 편이며, 토지건물이 소유가 동일인인 경우의 내구주택의 비율이 39.8%에 달하는 반면 자터가 아닌 주택의 내구주택비는 17.4%에 불과해 자터여부가 주택 개량에 상당한 영향을 미치는 것으로 분석된다.

주택의 건축년수에서도 소유분리주택의 경우 10년내 신축은 공공지원이 유일하였다.

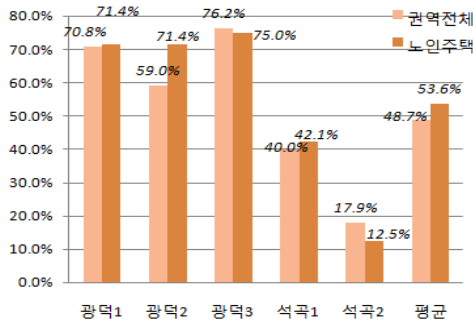
분리소유토지내 10년내 신축이 동일소유 대비 10년~20년 사이의 28.9%:14.5%에서 15.7%:2.9%로 감소된 점은 현장실사결과 노령화와 이농으로 인하여 젊은 층의 신축수요가 감소하고 노인층의 경제력 부족과 포기에 의한 것이었다.

4) 신축주택의 경향

주택신축시 조립식주택의 비중이 높아지고 있으며 10~20년전 기간대비 지난 10년간 건수로는 비슷하나(6:5) 비율로는 2배 증가함(15.4:31.3%).

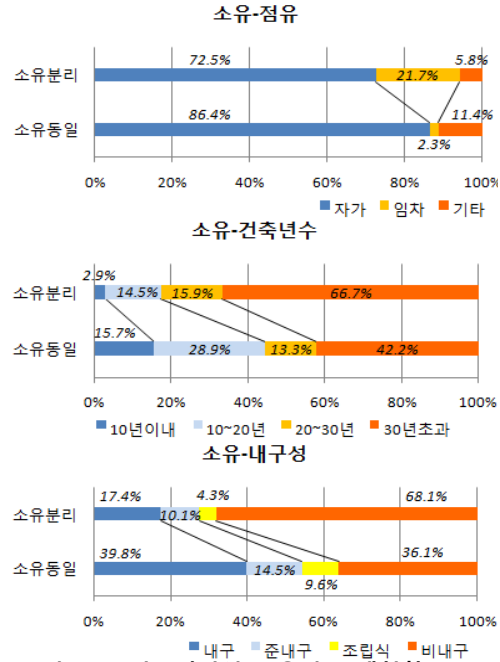
축사 및 부속건축물의 조립식 건축이 경관에 매우 부정적인 영향을 미치고 있다.

[그림3-43] 상그린권역 노인주택의 비내구주택비

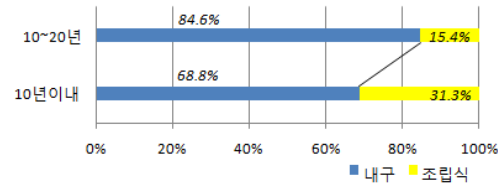


[표3-25] 상그린권역 토지건물소유관계와 내구성

소유구분	자기건물여부				내구성				건축년수			
	자가	임차	기타	소계	내구	준내구	조립식	비내구	10년 이내	10~20년	20~30년	30년 초과
토지건물 동일소유	76	2	10	88	33	12	8	30	13	24	11	35
토지건물 분리소유	50	15	4	69	12	7	3	47	2	10	11	46
기타	-	4	14	18	6	-	-	1	1	5	-	1
계	126	21	28	175	51	19	11	78	16	39	22	82



[그림3-44] 상그린권역 소유별 주택현황



[그림3-45] 상그린권역 주택 건축년수별 내구도

[표3-26] 20년내 신축주택의 구조

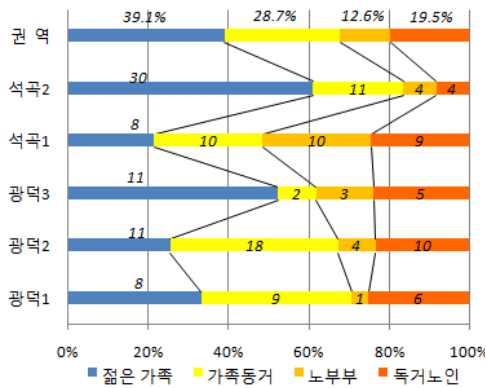
건축년수	내구기준		
	내구	조립식	소계
10년 이내	11	5	16
10~20년	33	6	39
소계	44	11	55

5) 노인과 주택

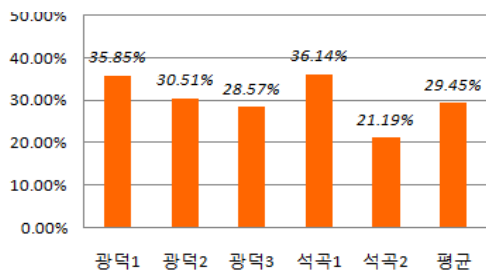
독거노인과 노부부가구가 가구수 기준 32.5%를 차지하여 높은 편이며 원주민뿐만 아니라 도시이주민들도 상당수 발견된다.

노령가구비중이 가장 높은 마을은 석곡1 (19/37)로서 노령화, 자터비율의 낮음, 그리고 지리적 영향 등 매우 복합적인 영향의 결과로 판단된다. 노령가구비중이 가장 낮은 마을은 석곡2(8/49)로서 여러 가지 측면에서 석곡1과 대비되며, 특히 마을 전체의 활력과 비전의 차이도 크게 나타났다.

노인주택중 비내구주택의 비율은 53.6%에 달해서 전체 평균 48.7%보다 5% 가량 높은 수치여서 다른 권역에 비해서는 격차가 작은 편이며 광덕2리를 제외한 마을에서는 마을평균과 거의 비슷하게 나타났다.



[그림3-46] 상그린권역 노인가구의 가족구성

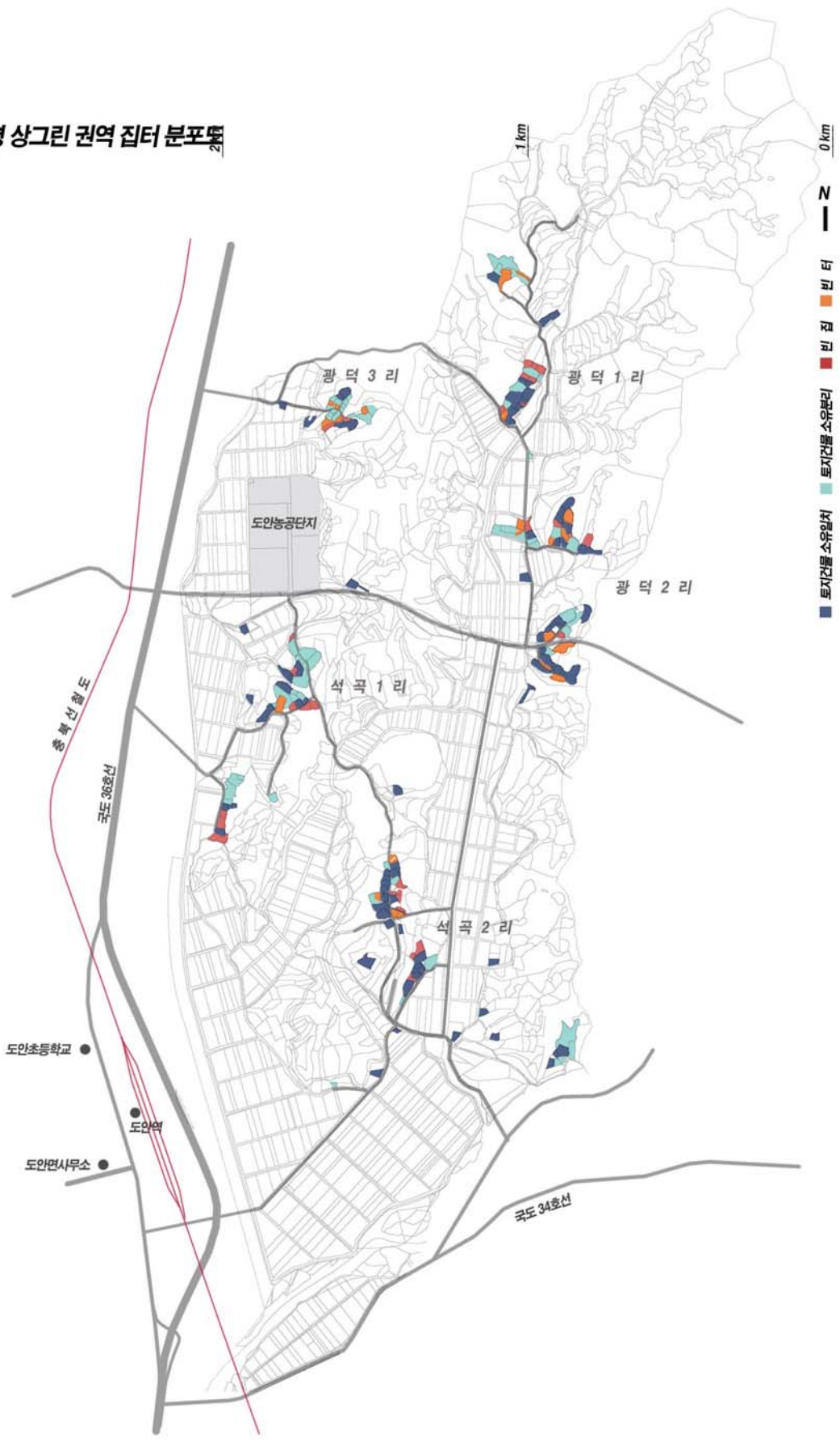


[그림3-47] 상그린권역 마을별 노령화율

3 km

중형 상그린 권역 집터 분포도

2



3.2.4. 도원도천 권역

3.2.4.1. 종합통계

[표3-26] 도원도천 종합통계

	도천1	도천2	도원리	계	비율(%)	비고	
가구수	51	63	58	172			
계	116	152	127	395	100.00	2.33인/가구	
인구	65세이상	41	44	43	128	32.40	
	20~64세	61	85	74	220	55.70	
	20세미만	14	23	10	47	11.90	
	평균연령	49.8	46.71	50.53	49.01		
주택수	총집터수	55	90	95	240	139.53	
	총주택수	51	64	61	176	102.32	
	거주주택	51	63	58	172	100.00	
	빈집	0	1	3	4	2.32	
	빈터	4	26	34	64		
주택의 경과 년수	소계	52	63	61	176	100.00	
	10년이내건축	13	9	16	38	21.59	
	10년~20년	14	18	15	47	26.70	
	20년~30년	0	0	2	2	1.14	
	30년 초과	25	36	28	89	50.57	
거주주택 의 구조	소계	51	63	58	172	100.00	
	내구적구조	19	20	32	71	41.28	콘크리트조,적벽돌/시멘트벽돌조 등
	준내구적 구조	1	3	1	5	2.91	블록조 등
	조립식 주택	3	3	1	7	4.07	
	비내구적 구조	(1) 28	37	(3) 24	(4) 89	51.74	전통흙벽+목구조 등
주택의 소유관계	소계	52	63	61	176	100.00	
	토지건물 동일인소유	32	29	34	95	53.98	
	토지건물 분리소유	18	32	25	75	42.61	
	기타	2	2	2	6	3.41	비주택,임대주택,확인곤란
점유형식	소계	51	63	58	172	100.00	
	자가	35	32	46	113	65.70	
	임차	16	29	12	57	33.14	
	기타	0	2	0	2	1.16	단칸방임차,컨테이너,관리인,축사등
노령가구	소계	33	36	34	103	59.88	전체 172가구중
	독거	19	21	13	53	30.82	
	노부부	12	10	10	32	18.60	
	자녀동거	2	5	11	18	10.46	
독거+노 부부주택	비내구주택	14	20	5	39	45.88	>51.74%, 85호중(독거+노노)
	30년이상경과	14	20	6	40	47.05	>50.57%, 85호중

* 내구적 주택 : 콘크리트조, 적벽돌/ 시멘트벽돌조, 블록조 등

* 소유/기타 : 비주택,임대주택,확인곤란

* 점유/기타 : 단칸방, 컨테이너, 관리인, 축사, 비주택거주 등

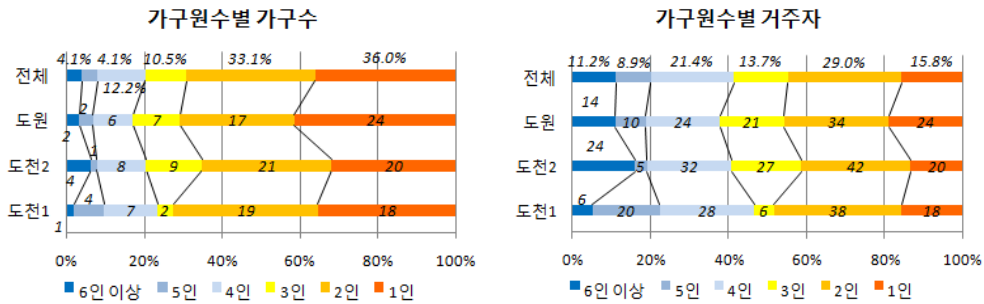
3.2.4.2. 인구-거주분석

1) 가구원수별 가구수와 거주자

총 168가구중 노령가구는 64가구로 전체의 38.1%에 해당하고 보통의 수준이나, 전체중 2인 이하 가구 비는 69.0%-90가구로 매우 높은 점은 특이하고, 젊은 가구 및 장년 독거여성의 증가와 유관한 것으로 판단되며 가구원수별 거주자 분포는 다른 권역에 비해서는 대체로 고른 편이다.

[표3-27] 도천도원권역 가구원수별 가구수와 인구수

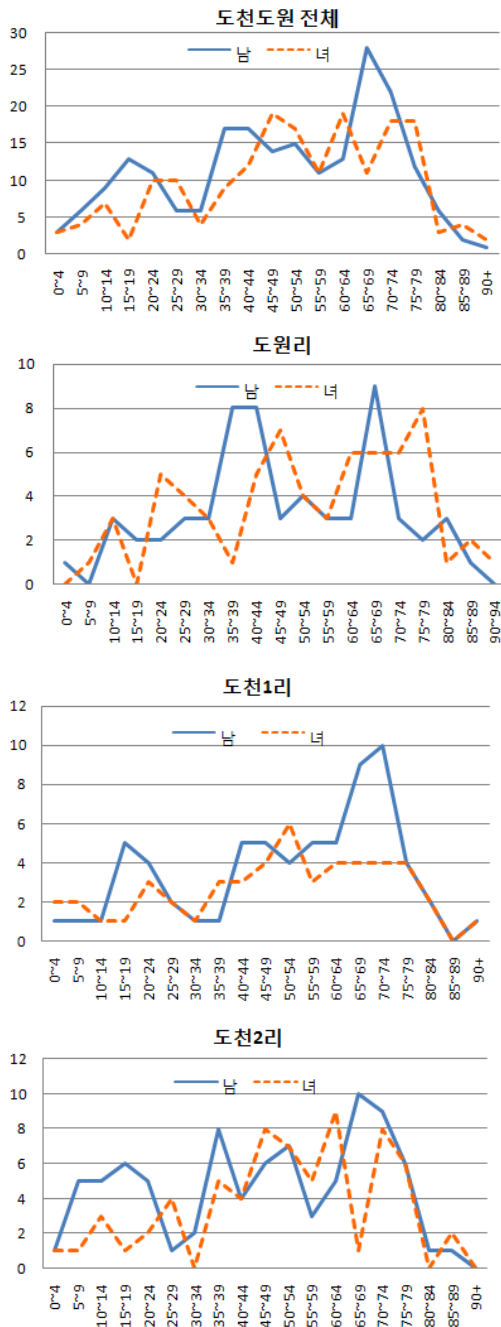
	도천1리		도천2리		도원리		전체	
	가구	인구	가구	인구	가구	인구	가구	인구
6인 이상	1	6	4	26	2	14	7	46
5인 가구	4	20	1	5	2	10	7	35
4인 가구	7	28	8	32	6	24	21	84
3인 가구	2	6	9	27	7	21	18	54
2인 가구	19	38	21	42	17	34	57	119
1인 가구	18	18	20	20	24	24	62	62
계	51	116	63	152	58	127	172	395



[그림3-49] 도천도원권역 가구원수별 가구수와 거주자수

[그림3-50] 도천도원권역 마을배치도





[그림3-51] 상그린권역 5세 계급 남녀 인구 그래프

2) 연령분포와 주민이동

미성년-청장년-노년의 세대별 그루핑이 매우 명료하며, 전체적으로 전형적인 농촌지역의 인구분포보다는 30~50대 남녀 인구가 특정한 구성을 보였는데 이는 2000년대 들어서 관광펜션 등 3차 산업의 증가에 따라 가족중심의 인구유입이 늘어난 때문으로 분석되며 특히 10~20대의 증가는 이에 부수된 결과로 보인다.

15~30세 여성인구가 남성인구의 최고 2배가량이 되는 것은 특이한 것 처럼 보이나 실거주와는 무관한 주민등록자로 보인다. 또한 60세 이상의 여성인구가 남성의 두 배에 가까운 것은 그 자체로 특이한 것으로 보기 어려우며 일반적인 농촌형에 가족형 이주에 따른 세대간 고른 증가의 결과로 판단된다.

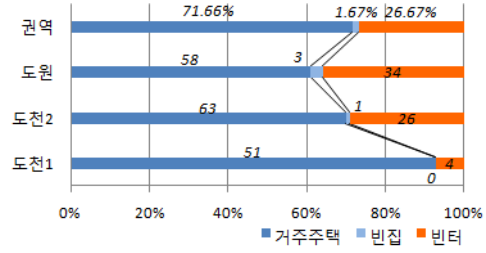
권역전체의 인구분포형상은 도천의 형상과 유사하며 농업이 우세한 도원의 경우는 일반적인 농촌의 양상을 보인다.

3.2.4.3. 주택과 집터

1) 빈집과 빈터

거주주택대비 빈집은 1.67%로 매우 적은 편이며, 빈터는 26.67%의 잉여를 보였다.

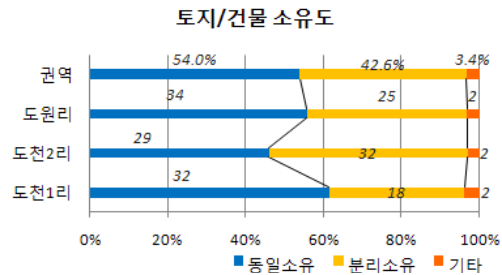
지리적 지형적 특성에 따라 교통편의의 차이에 따른 영향은 크지 않은 것으로 판단되며 오히려 경관성에 더 큰 영향을 받는 것으로 판단된다.



[표3-28]도천도원권역 대지/주택자료

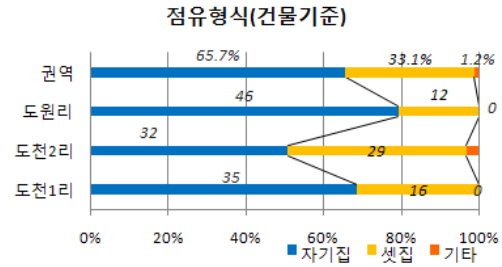
	도천1리	도천2리	도원	권역	비율(%)
가구수	51	63	58	172	
총집터수	55	90	95	240	100.00
거주주택	51	63	58	172	71.66
빈집	0	1	3	4	1.67
빈터	4	26	34	64	26.67

[그림3-52] 도천도원권역 빈집/빈터현황



2) 토지의 소유와 주택의 점유

토지의 자터비율은 평균 54.0%로서 비교적 낮은 편이며 권역의 특성상 마을별 차이는 적었다. 자가비율은 65.7%로 매우 낮은 편이며, 특히 도천2의 경우 50.8%에 불과해 도원의 79.3%에 비해 뚜렷이 낮았는데 이는 유동인구가 많고 적은 차이와 관계되는 것으로 분석된다.

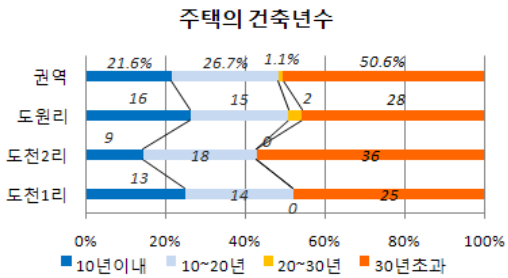
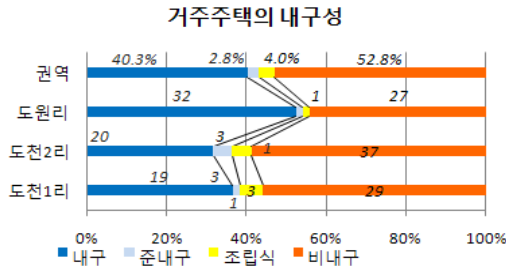


[그림3-53] 도천도원권역 택지소유 및 점유현황

[표3-29] 도천도원권역 토지건물소유관계와 내구성

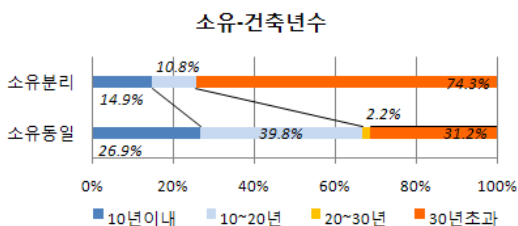
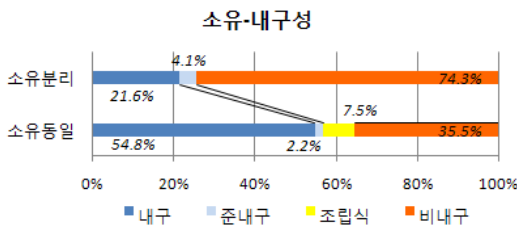
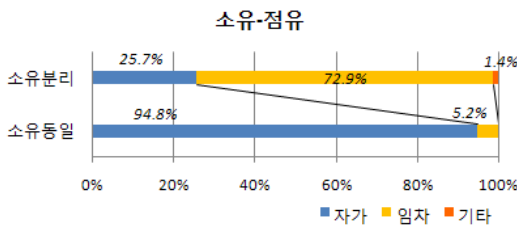
소유구분	자기건물여부				내구성				건축년수			
	자가	임차	기타	소계	내구	준내구	조립식	비내구	10년 이내	10~20년	20~30년	30년 초과
토지건물 동일소유	92	5	-	97	51	2	7	33	26	37	1	31
토지건물 분리소유	18	51	1	70	16	3	-	55	12	8	-	55
기타	3	1	1	5	-	2	-	3	-	2	1	3
계	113	57	2	172	67	7	7	91	38	47	2	89

3.2.4.4. 기존주택의 소유권과 내구성



[그림3-53]도천도원권역 주택의 건축연수와 내구성

[그림3-54] 도천도원권역 소유별 주택현황



1) 주택의 건축연수

30년 초과 주택의 비율은 52.8%로 보통이나, 모든 조건과 결과가 우월한 도천에 비하여 도원의 10년내, 10년~20년내 건축 주택의 비율이 월등히 높은 원인은 잘 드러나지 않으며 정밀조사가 필요하다.(최근의 변화+자동차 교통 발달에 따른 교통의존도의 변화 등)

10년내 건축비율은 다른 권역에 비하여 높은 편으로서 우수한 경관에서 관광으로 이어지는 펜션의 신축 등의 영향으로 판단된다.

2) 내구성

내구 주택의 비율이 40.3%에 해당하여 비교적 높은 편으로 나타났으며 특히 도원에서는 53.3%에 달하여 조사대상마을 중 최고를 기록하였다.

3) 소유관계와 내구성의 상관관계

유동인구가 비교적 많은 편이어서 토지건물 소유동일 주택이 93.7%에 달하는 반면 소유분리 주택의 자가 비율이 26.9%에 불과하였다.

토지건물이 소유가 동일인인 경우의 내구주택의 비율이 54.8%에 달하는 반면 자터가 아닌 주택의 내구주택비는 21.6%에 불과해 자터 여부가 주택개량에 상당한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

주택의 건축연수에서도 소유분리주택의 경우 10년내 신축은 14.99%이고 정부지원시설이 대부분이나 소유동일주택의 경우 32건으로 전체 주택의 26.9%에 달하였다.

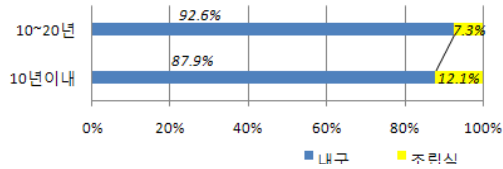
4) 신축주택의 경향

지난 10년간의 신축율은 12.1%를 기록해 전 10년간 18.5%보다는 낮지만 다른 권역의 대비 50~60%에 비하여 전혀 위축되지 않은 모습을 보이고 있다.

또한 주택신축시 조립식주택의 비중은 높은 편이 아니나 신규 전입자들의 주택이 2/3를 차지하여 정밀한 조사가 요구된다.

[표3-30] 20년 이내 신축주택의 구조

건축연수	내구기준		
	내구	조립식	소계
10년 이내	29	4	33
10~20년	38	3	41
소 계	58	6	64

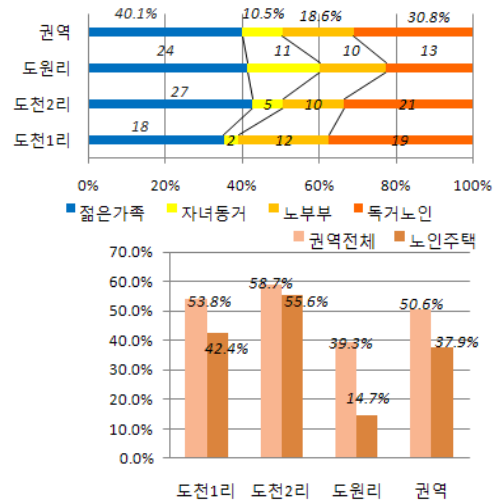


[그림3-55] 도천도원권역 주택의 건축연수별 내구성

5) 노인과 주택

독거노인과 노부부가구가 가구수 기준 38.1%를 차지하여 높은 편이며 이주민노인이 상당수 발견되었다. 마을별로는 비슷하며 원주민과 이주민 비율도 비슷하였다.

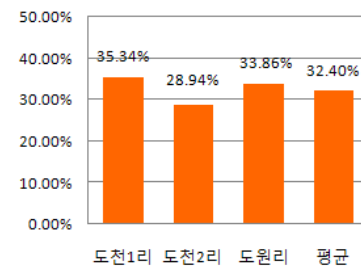
노인주택중 비내구주택의 비율은 46.9%로 전체 평균 58.9%보다 8% 가량 낮은 수치로 나타났다.



[그림3-56] 도천도원권역 노인가구의 가족구성

[그림3-57] 도천도원권역 노인주택의 비내구성

[그림3-58] 도천도원권역 노령화율



영월 도천/도원권역 집터 분포도

■ 토지건물 소유일체 ■ 토지건물 소유분리 ■ 빈 집 ■ 빈 터

N
|





3.3. 권역별 비교분석

3.3.1. 인구-거주분석

3.3.1.1. 산야형 농촌

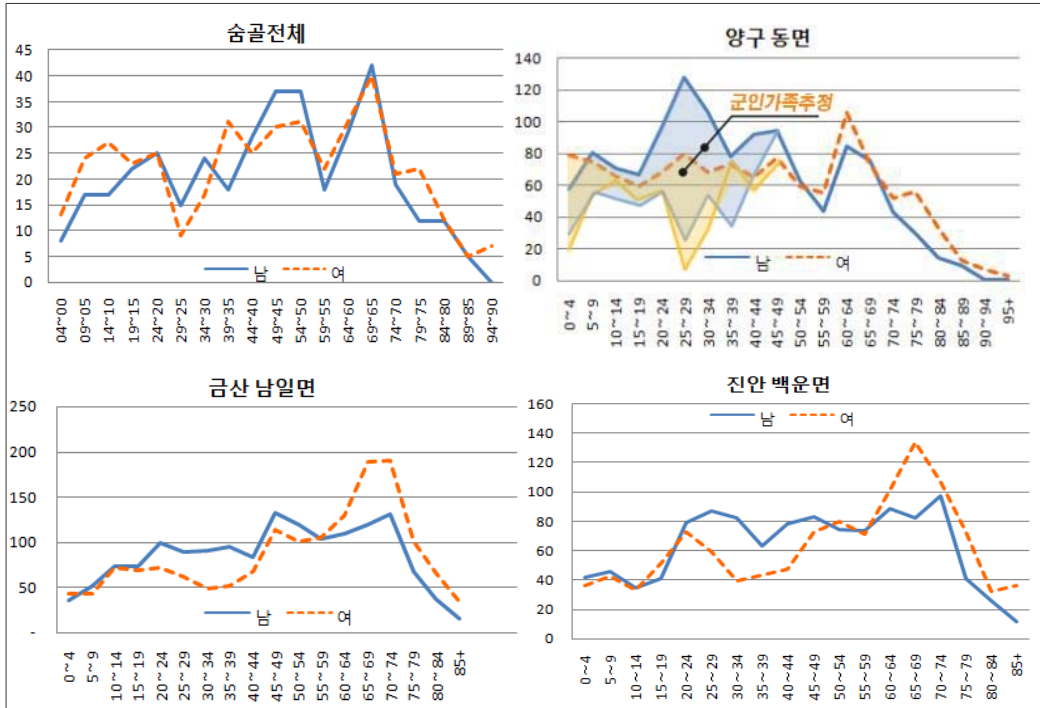
산야형 농촌의 인구 특성

	숨골권역	양구 동면	금산 남일	진안 백운
남	385	1,242	1,532	1,129
여	415	1,167	1,572	1,130

*자료: 당해군청 통계연보, 단위:인

* 양구 동면의 0~40대 남성인구는 영내외거주 준사관이상 군인의 주민등록 이전의 결과로 40대 이하 인구가 상당히 더해진 것으로 판단됨

[그림3-60] 산야형 농촌 면부 인구 비교 그래프



산야형 농촌의 인구학적 특징과 정주지원방향 [표3-32]

특징	원인	정주지원방향
-35세 이하 인구의 급감 -30~50대 생산가능 여성 인구의 절대부족	-여성의 농촌기피로 인한 30~40 지지기반의 붕괴 -농촌경제의 피폐와 복합적인 이유에 따른 젊은 여성의 농촌기피	-교육/문화프로그램의 확충을 통한 삶의 질 향상(마을 공유시설) -교육에 비교적 자유로운 초/중등생 가족 중심의 주거 지원
-노부부, 60대 이후 저소득 빈민의 유입	-노후 빈집을 통한 도시 노령빈민의 유입	-빈집의 공공매입 철거 -독거노인/노부부가족에 대한 한시적인 주거개량 실시
-20대 여성인구의 표면상 과다	-실거주 하지 않는 주민등록상의 인구임(남성은 병역문제로 실거주 일치 이전)	-사실상의 노인가구로 간주하여 대책수립
-남성 단독가구 이주	-귀농시 주택/교육문제로 남성 우선 진입	-귀농형 이주가족을 위한 무상 임대주택의 확보

3.3.1.2. 평야형 농촌

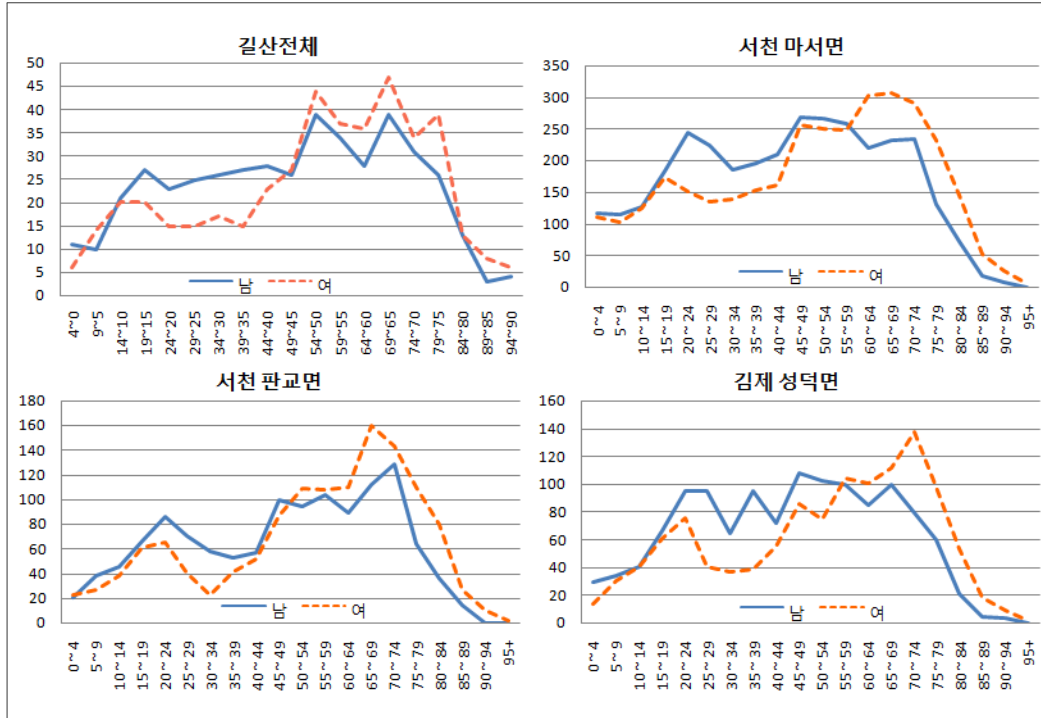
평야형 농촌의 인구 특성

	길산권역	서천 마서	서천 판교	김제 성덕
남	441	3,322	1,242	1,257
여	436	3,361	1,316	1,195

*모두 서해안의 평야지대 면부임
 *산야형에 비하여 노년 남성인구의 감소가 뚜렷함
 *밭작물 재배 등 소농에 부적합하여 노년남성인구의 감소추세도 뚜렷함

*자료: 당해군청 통계연보, 단위:인

[그림3-61]평야형 농촌 면부 인구 비교 그래프



평야형 농촌의 인구학적 특징과 정주지원방향 [표3-33]

특징	원인	정주지원방향
-산야형에 비하여 연령별 편차는 덜함 -30~50대 생산층 여성인구의 절대부족	-여성의 농촌기피로 인한 30~40 지지기반의 붕괴 -농촌경제의 피폐와 복합적인 이유에 따른 젊은 여성의 농촌기피	-교육/문화프로그램의 확충을 통한 삶의 질 향상(마을 공유시설) -도시지역 인근마을을 중심으로 비농가 주거단지 개발
-60대 이후 남성노인층의 급감	-벼농사 특성과 관계 -밭농사 등 농촌 노인형소일거리 부족	-원주민 노인들에 대한 주거대책 실시 -논농사의 부분적 밭농사 전환
-공공도로 원격마을의 축소	-노년층의 공공교통이용에 불리	-과소화 마을의 지원축소와 거주 집중화 정책시행

3.3.1.3. 근교형 농촌

도시근교형 농촌의 인구 특성

	상그린권역	증평 도안	금산 추부	천안 병천
남	215	1,352	3,620	3,549
여	206	1,271	3,394	3,278

*자료: 당해군청 통계연보, 단위:인

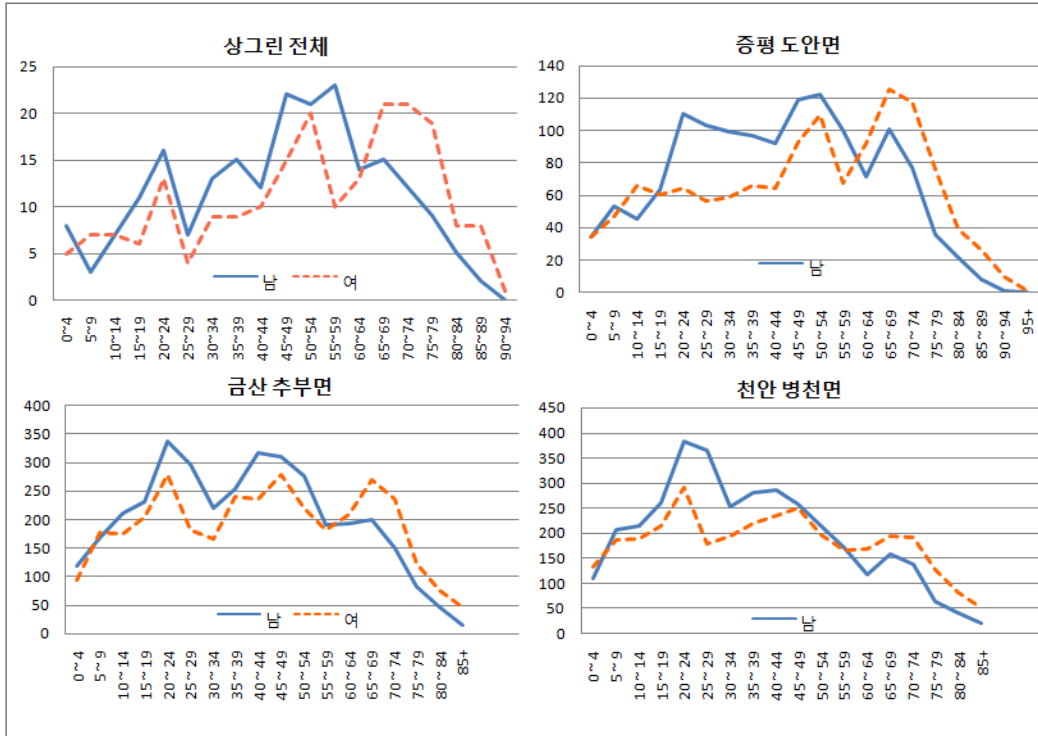
*증평 도안은 상그린을 포함하는 면으로 청주시로부터 15km, 금산 추부는 대전광역시 남쪽에 인접

*산야형/평야형에 비하여 수평적 인구 분포세가 뚜렷

*상그린 권역은 도시인접형으로서는 발아기에 해당하나 육성발전시 금산 추부와 유사한 형태로 변할 것으로 보임

*별택의 증가에 따른 공동체 개념의 변화

[그림3-62] 도시근교형 농촌 면부 인구 비교그래프



도시근교형 농촌의 인구학적 특징과 정주지원방향 [표3-34]

특징	원인	정주지원방향
-전반적인 남소 여대의 확대 -가족내 남초 여도 현상 -계급별 인구의 수평화	-주거열악/교육/문화육구 등에 따른 여성의 농촌거주기피로 인한 생활형 가족의 도시거주와 남자의 농촌거주	-교육/문화프로그램의 확충을 통한 삶의 질 향상(마을 공유시설) -원주민 주거의 질적 향상 -초기/후기가족 중심 유치계획 수립
-도시형 빈민의 유입	-도시 거주비 상승	-공공임대주거의 확보
-직주교차의 확산	-도시민의 농촌거주, 농업인의 도시거주의 확산	-마을단위 빈터개발인센티브, 축사 정비, 기존마을인접하여 신규단지 개발
-별택의 증가	-거주개념의 변화	-원주민과 연계되는 관리개념 도입

3.3.1.4. 관광형 농촌

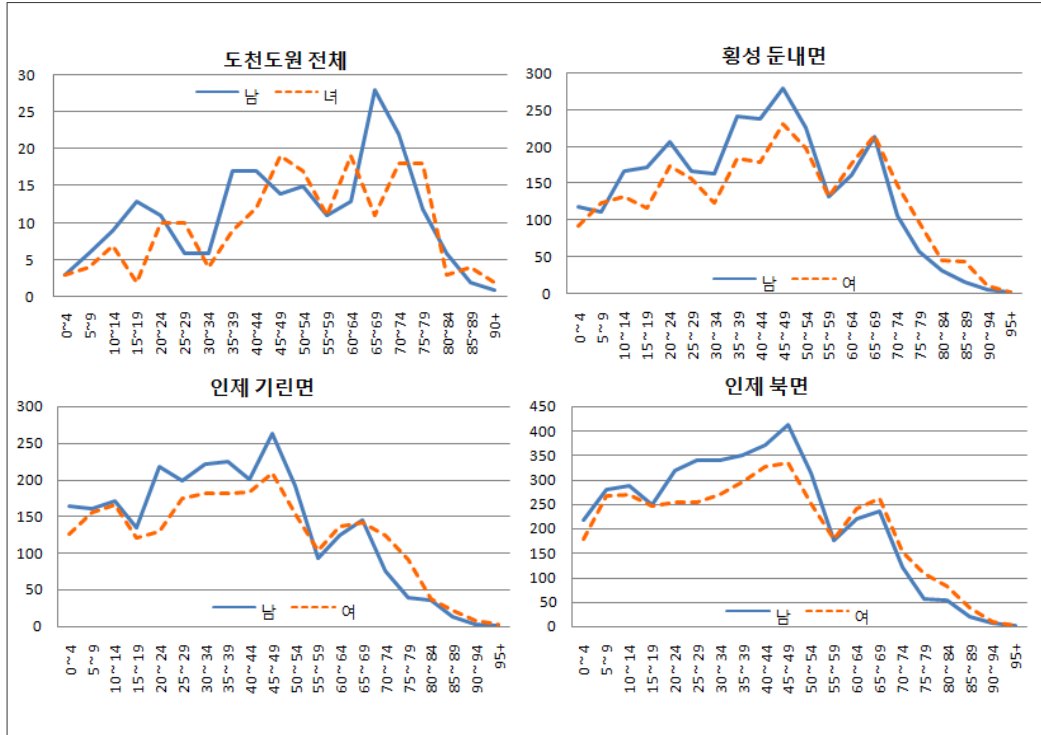
관광형 농촌의 인구 특성

	도천도원	인제 북면	인제 기린	횡성 둔내
남	174	4,375	2,676	2,821
여	218	4,020	2,440	2,582

*자료: 당해군청 통계연보, 단위:인

*도천도원이 아직은 일반농촌형에 더 가까우나 차츰 관광농촌형으로 변해갈 것으로 예상됨
 *청소년층의 빈약함은 장년층 중심이주의 결과
 *여성노인층의 과다는 농촌형의 흔적으로 보임
 *도원도천권역의 5~7인 가족중 7/11호가 2000년대에 전입함. 독거 여성 19/26호가 2000년대에 전입 이 중 5명이 주택 신축(26.3%) 도천 전체 16/110 (14.5%)에 비해 현저히 높음

[그림3-63] 경관관광형 농촌 면부 인구 비교그래프



경관관광형 농촌의 인구학적 특징과 정주지원방향 [표3-35]

특징	원인	정주지원방향
-0~40대의 고른 두터움 -청장년층 남녀성비격차의 감소	-생업형 이주민의 증가로 가족단위 이주가 이루어짐 -3차산업 증가로 인한 여성일거리 증가	-교육/문화프로그램의 확충을 통한 삶의 질 향상(마을 공유시설) -원주민 주거의 질적 향상 -초기/후기가족 중심 유치계획 수립
-노년층의 전반적 과소 -노년층 남녀성비의 균형	-젊은 층의 진입에 따른 상대적 결과 -경관선호에 따른 노년부부의 증가와 가족형 3차산업의 증가	-공공인프라 및 시설정비를 통한 편의성 개선 -품질높은 주택확보지원방안 수립
-원주민 삶의 질의 상대적 열위	-이주민의 경제력 우위	-기존주거 정비 지원 -경관관리체계 수립

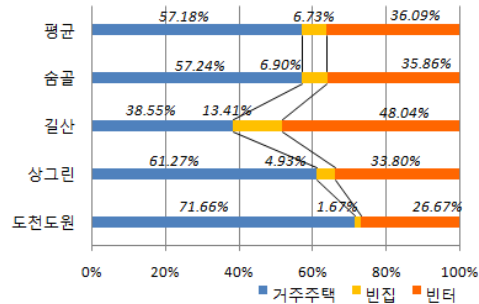
3.3.2. 주택과 집터

3.3.2.1. 주택의 점유와 집터의 유휴

공간특성에 따른 토지활용특성

총집터 대비 주택거주율은 53.185%로 조사되었으며, 주택중 1/6에 해당하는 6.79%는 빈집으로 조사되었으나 건축물관리대장을 기준으로 한 것이어서, 농촌 실정상 정확하지 않을 수 있고 빈집의 재활용성이 매우 낮다는 점을 고려하면 빈집과 빈터를 합산하여 검토하는 것이 합리적으로 판단된다.

조사 대상 권역별 평균으로보면 도시인접지와 경관이 좋아서 관광유인이 가능한 지역에서는 비교적 빈집/빈터의 비율이 낮게 조사된 반면 전통적인 농업마을에서는 높게 나타나서 빈집터를 활용하면 추가적인 택지개발이 거의 필요 없을 것으로 판단된다.



[그림3-64] 조사대상마을 집터/빈터 현황

빈집과 집터의 발생유형과 활용방안 [표3-36]

공간특성	빈집/빈터 발생특성	마을정비지원방향
산야형 농촌	-발생은 여러 곳에서 되나 마을중심지 빈터는 재점유되는 반면, 원격지는 재점유되지 않고 빈집/빈터화	-기존 마을 중심부를 중심으로 공간정비
평야형 농촌	-내외부 교통불리지역에서 발생 -도로 철도 등의 개설로 인한 불리지역	-과소화마을의 지원축소 및 교통편리 지역 중심 집중지원 -전업농에 대한 더 많은 지원 -반농/비농을 위한 소규모 택지재개발
도시근교형 농촌	-높은 지가-지주 매각기피 등에 따라 자터비율이 낮은 곳에서 발생 -맹지대지가 토지건물 동일 소유시에는 도로쪽 매입하여 해결 -무허가건축행위 빈번 -농지의 개발행위가 빈번	-마을내 축사 적극 이전하고 터를 활용하여 도시민 유치 택지로 재개발 -마을 안길 정비 적극 유도로 차량 및 외부공간 수요 흡수 -경관협약 및 관리지침의 강한 시행 -기존 마을내 택지 매입자 우선 지원
경관관광형 농촌	-특별한 패턴은 없으나 외진 곳 중 경관 분리지역은 빈터화, 경관좋은 지역은 개발 -생활형 이주자는 마을내 선호	-기존 마을안길의 순환형 정비 -기존 마을내 택지 매입자 우선 지원

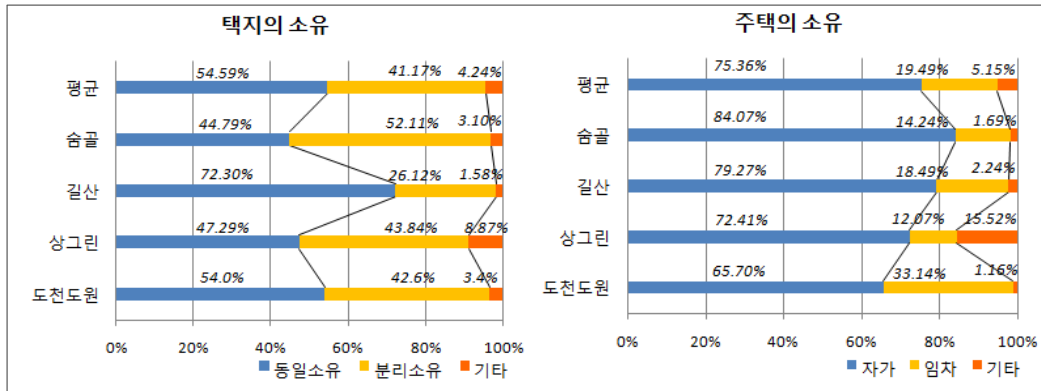
3.3.2.2. 택지의 소유권과 주택의 내구성

자가/자터비용

건물기준으로 자가에 거주하는 가구는 전체의 약 3/4정도인 것으로 조사되었으며, 19.38%가 셋집에 거주하였고 단칸방이나 비주택 등에 거주하는 가구도 전체의 5.31%를 차지하였다.

농촌주택은 택지와 건축물의 지적과 소유가 일치하지 않는 경우가 많은바 소유가 일치하지 않는 경우, 토지주측에서는 타인이 소유위 주택을 지장물로 간주하고 건물주측에서는 자유로운 건축행위가 어렵다는 점에서 건축물의 노후화의 중요한 원인이 된다.

조사결과 이른바 자터주택은 54.59%에 불과하고 타인 소유 터 상의 주택이 40.92%에 달하였다. 공간특성으로는 토지의 분할이 어렵고 택지가 한정되어 있는 평야지역에서는 오히려 택지소유 비율이 월등히 높았으며(72.3%) 밭이 많은 지역에서는 45%까지 낮았다.



[그림3-64] 조사대상마을 전체택지소유 및 주택점유현황

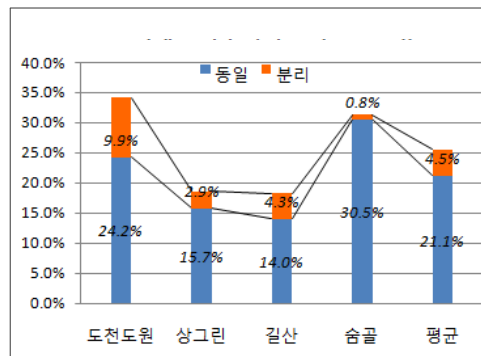
*토지소유권의 확인은 세대주관계와 호주관계를 통해 가족관계를 확인하여 최대한 자터소유를 인정하였음
 *조사결과 길산권역과 같이 농촌사가 많은 지역에서는 소유권분화가 적은 반면 발농사 위주의 지역(예: 숨골권역)에서는 자와 녀, 자부에 이르기까지 소유권 분화가 되어 있음을 확인하였다. 토지의 물적 조건이 가족관계나 여권신장에도 영향을 미친 것으로 보인다.

택지소유가 건축행위에 미치는 영향

지상권을 가지고 있다고 하여도 자터가 아닌 경우 10년내 신축비율이 자터의 경우에 비하여 1/4 이하로 나타났으며, 비자터 신축의 경우도 문중토지나 극빈자에 대한 공공지원성격의 건축인 경우로 조사되어 사실상 신축이 없는 것으로 보아야 할 것이다.

또한 신축의 경제적 여력이 있는 경우에도 토지소유주가 동의해주지 않아서 전답의 한 가운데에 있는 자기 땅에 나홀로 주택을 짓는 경우가 많아서 토목공사비와 기반시설비용이 과다 소요되고 건강한 토지를 훼손하게 된다는 점에서 빈터나 기존마을 인접토지를 적정하게 공급할 수 있는 합리적인 방안의 연구가 필요하다.

[그림3-65] 조사대상마을 전체 10년내 신축주택의 토지건물 소유정도



3.3.2.3. 기존마을 주택의 건축년수와 내구성

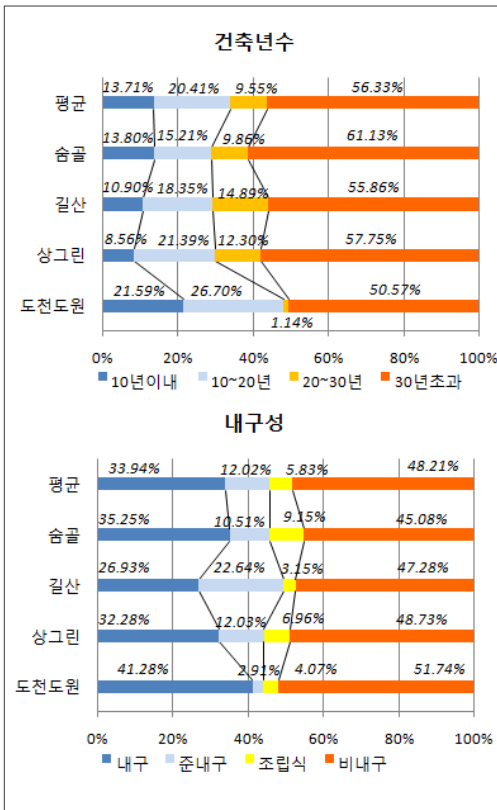
농촌주택의 건축년수와 주택보급율

전체 주택중 10년내 건축비율은 13.71%, 20년내 건축비율은 누계 34.12%로 나타났으며, 10년내 건축비율은 10년~20년내 건축비율의 2/3 수준으로 위축된 것으로 조사되었는데 이는 구제금융사태와 농촌경제의 어려움을 반영하는 결과로 볼 수 있다.

기존 농촌주택의 건축년수의 지역별 차이는 크지 않았으나 도천도원권역과 같이 관광적-시장적 요인에 의한 신축증가가 좀 더 활성화된 결과로 나타났다.

30년이상 경과된 주택은 56.33%로 조사되었고 주택의 단열이 본격적으로 적용되기 시작한 것이 1980년대 중반이라고 볼 때 약65%이상의 주택이 적절한 단열을 확보하지 못한 주택이라고 볼 수 있다.

따라서 농촌주택의 보급률을 그 수에 의해서만 판단하는 것은 무리가 있으며 석유에너지가격의 지속적인 상승을 고려한다면 이 2/3에 해당하는 주택은 유지관리시 경제성이 없는 주택으로 볼 수 있으며, 따라서 지속적인 재건축행위가 필요할 것으로 보인다.



[그림3-66] 조사대상마을 주택 건축년수와 내구도

기존 거주주택의 내구성

이러한 판단은 내구적 기준에 따르더라도 크게 다르지 않다. 평균 48.21%의 주택이 대략 1975년도 이전에 지어진 구옥 목구조+흙벽집에 슬레이트 또는 골함석류의 지붕재로 이루어진 집으로 대지로부터 방습의 구조를 갖지 못하고 창호와 외벽의 단열성능이 매우 불량한, [비내구주택]으로 조사되었다(이러한 주택들은 지속적으로 보수되어 온 것이 사실이나 근본적으로 기술적 한계를 가지고 있다).

또한 12.02%에 이르는 주택은 1970년대에서 80년대에 지어진 블록조로 조사되었다. [준내구주택]으로 분류된 이 주택들의 상황도 사실 [비내구적 주택]과 크게 다르지 않다는 점에서 장기적으로는 대체되어야 할 주택으로 분류된다. [비내구주택]과 [준내구주택]을 합산할 경우 60.23%에 이르고 빈집을 제외하였으므로 건축년수를 기준으로한 판단과 크게 다르지 않다.

[내구주택]은 시멘트 벽돌조, 콘크리트조, 1990년대 이후에 지어진 목구조주택 등을 분류한 것인바 평균 33.94%에 이르며 권역별 편차는 크지 않은 것으로 나타났다. 90년대 이후에 본격적으로 지어지기 시작한 [조립식주택]을 [내구주택]으로 볼 것인지에 대해서는 많은 논란이 있을 수 있고 경관적 판단이 부가되어야 한다는 점에서 별도 분류하였으며, 조립식 주택을 합산하더라도 [내구주택] 즉 장기적으로 쓸모 있는 주택의 비율은 40%를 넘지 않을 것으로 판단된다.

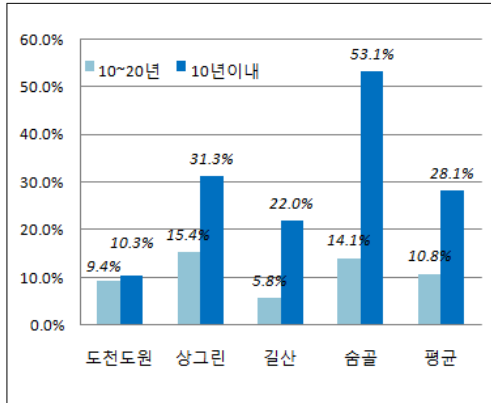
조립식 주택 신축의 증가

농촌주택으로서 조립식주택이 선호되는 것은 간편한 공법으로 인한 저렴한 공사비 때문이나, 기술적 경관적인 측면에서 보면 (농촌)주택로서 적합하다고 볼 수 없다.

1988-1997년 기간 중에 건축된 농촌 주택 중에서는 조립식구조(경량철골조로 표기된 것을 포함)로 지어진 것은 10.8%였던 것이 1998-2007년 기간중에 건축된 주택에서는 28.1%로 크게 증가한 것으로 나타났다.

농촌주택에서 조립식주택의 증가는 '기름값상승+농촌경제난+구옥주택의 기술적 한계'의 복합적 결과이다. 따라서 아직 50%가 넘는 비내구주택이 남아있고 석유에너지생산 정점에 와있으며 농촌의 경제사정이 개선되기 어려운 상황이므로 조립식주택 건축비율은 앞으로 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

[그림3-67] 조사대상마을을 조립식 주택증가비율



조립식주택의 증가비율은 조사대상권역별로 다르게 나타났다. 경제적인 형편이 가장 큰 영향이겠으나 심리적 요인도 크게 작용하는 만큼 관련 대책마련이 요구된다.

조립식(샌드위치 패널) 주택의 문제점

1) 기술적 문제점

- 화재에 매우 취약하다. 화재시 샌드위치패널의 외부를 감싸고 있는 얇은 철판이 녹아내려서 쉽게 붕괴되며 패널내의 스티로폼이 간단히 녹아내리면서 치명적인 유독가스를 배출한다.
- 방음 방수 등 주택의 성능확보에 매우 불리하다. 내부표면이 모두 철판으로 되어 있는 셈이므로 내부에서 소리를 흡수할 수 없고 집이 가벼워서 문을 여닫기만해도 집전체가 흔들린다. 대부분의 외부 수분 차단을 코킹에 의존하므로 방수에 불리하고 외부와 내부가 철판으로 연결되어 있어 결로발생이 많다.
- 조립식 주택은 내구적 건축으로 보기 어렵다. 기초에 앵커링하는 방식이나 부재간의 결합이 취약하여 강풍시 붕괴의 위험이 크다.

2) 경관적 문제점

- 벽체의 외장재로서 샌드위치 패널을 노출하는 경우는 감소추세이다. 비닐사이딩으로 감싸는 값싼 공법이 개발되었기 때문이다. 지붕재 역시 아스팔트 싱글을 많이 쓰고 있다. 따라서 경관적 문제점은 조립식 공법 자체가 건축형태-경관에 미치는 영향으로 요약된다.
- 샌드위치패널의 구조적 특성 때문에 급경사 지붕이 안전하다. 급경사지붕은 적설하중을 견디기에 유리하고 지붕속 공간에 대한 유혹도 담고 있다. 하지만 급경사 지붕은 짧은 처마와 동의어이고 짧은 처마는 FRP(폴리카보네이트) 눈썹처마의 설치 등을 유발하여 단위주택으로서의 경관을 변형시키고 마을경관을 망치게 된다.

3.3.2.4. 노인과 주택

노인가구

65세이상 독거노인과 노부부만이 거주하는 가구가 전체가구의 1/3에 달하는 것으로 조사되었으며 권역별 차이가 크지는 않지만, 도천도원과 상그린이 더 높게 나타난 반면 산야형 농촌인 솜골의 경우에는 오히려 낮게 나타났다.

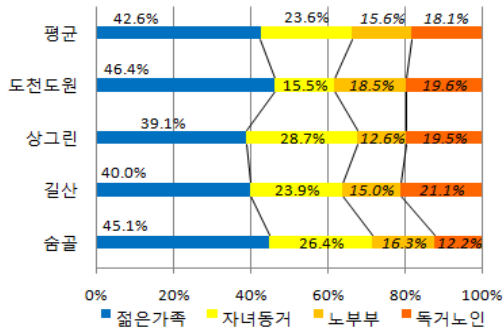
중요한 점은 노인가구와 노령화율은 뚜렷한 상관관계를 보이지 않았다는 것이며, 이러한 결과는 노인가구의 비율이 전체 노인비율보다는 토지의 소유상태, 지리지형, 주택의 소유 그리고 일거리 등, 마을이 처한 매우 복합적인 요인에 의해 결정된다는 것을 의미하는 것으로 볼 수 있다.

노인주택의 비내구 정도

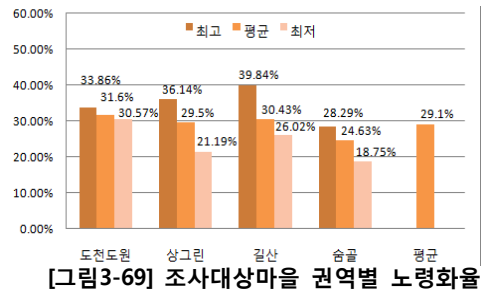
노인주택의 문제는, 주거의 상황이 더 열악한 반면 주거 개선에 대한 경제적 여력과 투자여력은 훨씬 부족한 상황에 대한 해결책을 찾는 일이다.

권역의 비내구주택의 비율과 노인주택의 비내구주택비율을 비교하는 일은 노인의 주거상황을 이해하는 데에 매우 중요한 지표가 될 수 있다. 조사대상주택중 50.5%의 주택이 비내구주택이었으며 노인가구의 비내구주택 비율은 이 보다 약간 높은 52.3%를 보였다. 하지만 2000년대 들어 (비교적 건강한) 노인가구의 이주 진입이 많았던 도천도원을 제외한 나머지 권역에서는 노인가구의 비내구주택비율이 5~8%정도 더 높은 것으로 조사되어 노인주택의 주택상황이 더 열악한 것으로 나타났다.

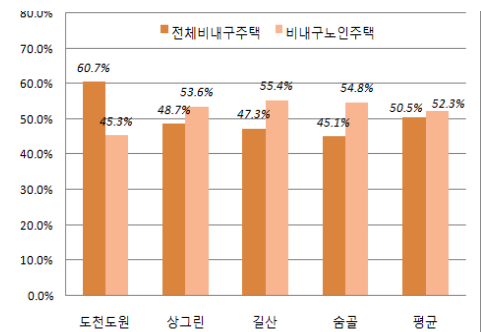
노인가구는 노인복지적 관점에서 보면 일상생활에서 가족의 케어를 받지 못하는 문제를 안고 있는 반면, 여생이 얼마 남지 않았다는 이유로 주택의 상황을 개선하려는 의지가 낮은 특징을 보이기 때문에 농촌마을 리모델링시 매우 기술적인 고려를 필요로 한다.*



[그림3-68] 조사대상마을 노인가구의 가족구성



[그림3-69] 조사대상마을 권역별 노령화율



[그림3-70] 조사대상마을 노인주택의 내구도

* 실제로 상그린권역중에서도 노령화율, 자터비율, 노인가구 비율 등 주거상황이 가장 열악한 석곡1리 마을에 대한 면담조사 결과 주거개선여지를 보인 가구는 거의 없었으나 상황이 가장 좋은 석곡2리에서는 대부분의 가구가 적극적인 의사를 보였다.

3.3.3. 유형별 분석의 요약

유형공간별 정주유치관련 특성 [표3-37]

항목	산야형	평야형	근교형	관광형
지리 특성	-도시원격한 발농사 중심의 일반 농촌	-평야지로 소도읍 발달	-중/대도시나 산업단지 등에 인접	-산간/수변/해안의 경관수려지역
농업	-밭작물/시설재배 위주 -노동집약적 농업화	-벼농사 위주 -대농화 추세	-토지가격 상승으로 장기적 농업경쟁력 부족 -노동력확보 용이	-호당경지면적 과소 -농업분야 위축
인구	-부부/가족단위 농업으로 비교적 30-50대 층이 두터움 -평야지 보다 남성 장수	-50세를 기점으로 남녀 차이 -여자노인층 많으나 소일거리 부족	-남촌여도형 가정 증가 -노모+아들 가정 증가 -도시형 빈민 유입증가	-30,40대 부부진입 두드러지고 청소년층도 따라서 증가 -관광유형별 인구 차별 -노인층 감소
경제 활동	-농업위주 -농촌관광 등에 관심		-운전/건설 등 이동형 직업 증가 -축산업 사례 많음 -직도거촌자 증가	-젊은 층은 3차산업 -노년층은 농업으로 이원화
교육	-초등분교는 기피 -군내 중고등학교		-도시거주, 도시학교진학 -농촌중심 2가정화	-원거리 대도시학교에 거주 진학 -도시 중심 2가정화
택지 가격	-2만~3만원/m ²	-2만~4만원/m ²	-6만~9만원/m ²	-3만~6만원/m ²
주택 수급	-점유율 평균적 (55~65%)	-이농율 최고로 빈터율 50%내외	-점유는 평균적이거나 쓸만한 빈집은 부족	-빈집 발생시 즉각 외지인 매입
빈터화/재점유	-원격지 빈터화 -마을중심지부근 재점유 -농장은 원격유지	-교통불리지역 우선 빈터화	-자터비율이 낮은 곳 빈터화 -집터의 투자수단화	-경관 나쁜 외진 곳 빈집화 -생활형이주:마을내 선호
택지 소유 경향	-토지 소유분화 많음 -자터비율 낮음(47.3%)	-토지소유 경직 -자터비율 최고 (72.3%)	-산야형과 비슷 -다단계 전매사례발견 -출향민 매각 기피	
주택의 건축 연수	-60%내외가 30년이상 구축	-60%내외가 30년 이상 구축	-30년+구옥: 60% -경지면적에 반비례	--30년+구옥: 60% -이주민 신축 활발
주택의 내구성	-내구주택비 가장 높음(35%) -조립식 급증	-90년대 신축 많음 -10년내 최소	-유입 빈민주택 문제	-원주민 주택 열악 -주택의 양극화
노인 주택	-노인가구비 낮음 -노인가구주택 열악	-노인가구 높음 -노인주택 열악	-노인가구비 낮음 -노인주택 열악	-노인가구비 높음 -노인주택 우선

3.4. 도시민 유치를 위한 기존농촌마을 정비시 고려사항

3.4.1. 공간유형별 차별화 유치전략

유형별 정주특성

[표 3-38] 유형별 정주특성 요약

유형		농업지리 환경	인구-거주 특성	주택시장 동력
농업 농촌성 유지	산야형	대안농업 노동력부족	노령화심각	미약
	평야형	대농화로 농업고용위축	위축반영 귀농없음	미약
복합 공간화	근교형	지가높음 근교형농업	도시예속성 강함	비교적높음
	관광형	농지과소로 농업침체	비거주많음 반집촌성	3차 산업형 투자/임대

지리적 구분에 의한 공간유형별로 정주민 유치 전략을 다르게 가져가야 하는 것은 과소화농촌에 대한 복합공간화정책이 모든 농촌지역에 동일한 정도로 적용되기 어렵다는 데에 근거하며, 조사분석결과 그 차이는 충분히 입증되었다. 그리고 그러한 차이는 크게 기존 농업농촌마을을 복합공간화가 가능한 마을과 농업농촌성의 유지할 수밖에 없는 마을로 분류하는 것을 의미하며, 이러한 분류는 농업지리환경, 인구-거주특성, 그리고 주택시장동력의 차이 등 세가지 지표에 따라 세분화될 수 있을 것이다.

산야형 농촌의 정주특성

중대도시에서 원격한 대부분의 농업농촌마을이 이에 해당하며 발작물의 친환경적/유기농 재배와 시설농업의 확대 등 고부가 농업에 대한 시도가 이루어지고 있으며 농업특성상 대농화 보다는 고부가농업이 주류를 이루게 될 것으로 보이며 농업고용가능성도 높지만 농업노동력의 확보가 어려운 과제가 될 것이다.

도시민 유치동력이 매우 미약하고 집촌의 규모가 작아서 생활편익시설의 확충과 공공서비스 증진에 많은 예산이 소요된다. 따라서 지형적 특성에 따른 집촌의 규모를 잘 살펴야하며 농업적 계획과 병행하여야 하며 특히 정주집중화를 통한 기반시설 공급효율제고에 중점을 두어야 할 것이다.

주택상황은 마을별로 다르나 토지소유분화정도가 높으며 주택노후도가 높은 편이다. 정주지원 방향은 미래 전업농과 귀농인에 대하여 더 적극적인 지원이 필요하며 원주민노인들에 대한 적극적인 주거복지대책이 필요한 것으로 조사 분석되었다.

평야형 농촌의 정주특성

중대도시에서 원격한 평야지역의 농업농촌마을이 이에 해당하며 논농사 위주의 농업경영과 그에 따른 농업다양성의 부족으로 인하여 보수적이며 노령화정도와 인구감소가 심하게 진행되어 있으며 향후 지형과 토지 특성상 대농화될 가능성이 높고 농업고용성도 낮아질 것으로 보여 더 심각한 인구감소가 우려된다.

도시민 유치동력이 산야형에 비해서도 낮은 것으로 보이며 논 사이의 섬같은 구릉지를 끼고 있고 지형의 고저차이가 적어서 하수처리도 어려운 특성이 있고 중규모의 정주집중화도 쉽지 않으므로 집중화를 추진할 경우 과감한 시도가 필요할 것으로 보인다.

토지소유분화정도가 낮으며 토지와 주택소유의 일치도는 높은 편이다. 정주지원에 앞서 농업설계가 선행되어야 하며 도시근교적 속성을 최대한 부여하는 것이 필요하다.

근교형 농촌의 정주특성

중대도시에 근접하고 접근성이 비교적 좋은 마을이 이에 해당하며 농업적으로는 산야형에 가까우며 고부가 농업이나 근교시설농업으로 전환될 수 있을 것으로 보이나 토지가격이 높고 외부적 영향에 따라 변화의 방향이 잡힐 것으로 보인다.

도시민 유치동력은 가장 높은 편이며, 계획과 실행에 따라 다양한 도시민의 유치가 가능하나 최근 지방도시의 공동주택 미분양과 같은 도시지역의 주택상황이나 교육제도 등 외적 요인들을 극복할 수 있는 정주의 정체성을 마련하는 것이 중요할 것이다. 이를 위하여 비교적 큰 규모로 정주를 집중화하는 과감한 시도가 필요할 것으로 보인다.

토지소유분화정도가 높은 편이며 난개발을 제어할 수 있는 방안, 지가부담에 따른 밀도전략, 그리고 도시형 저소득층의 유입을 고려한 전략의 수립이 필요할 것으로 보인다. .

관광형 농촌의 정주특성

산촌마을중 대도시지역에서의 접근성이 우수하고 경관이 수려한 마을이 이에 해당하며 호당경지면적이 적어 농업적 비전이 취약한 특성을 3차산업을 통하여 극복하는 프로그램이다. 산야형 보다는 도시민 유치 동력은 높으나 대도시 원격과 생활불편, 그리고 경제적 유입의 성격상, 정주성이 낮은 특성을 어떻게 극복할 것인가가 관건이라고 할 수 있다.

시설의 운영에서 임대도 많이 발견되며 경관이 좋은 곳을 중심으로 산촌형이 일반적이라는 점에서 집중화효과는 적다는 점을 고려하여야 한다. 따라서 이주민에 대한 주거지원 수위는 낮추고 공용서비스시설과, 산책로 등 외부공간의 관광수용성과 어메니티를 높이는 정비에 예산을 집중하고 난개발을 막고 경관을 통제할 필요에 대한 지역의 동의도를 높이는 것 중요할 것으로 분석되었다. 또한 원주민과 이주민의 융합을 위한 프로그램에도 역점을 두어야 할 것이다.

[표3-39] 지리적 유형별 기존마을 리모델링 방향

항목	산야형	평야형	근교형	관광형
노동수요/공급	-노동력 수요가 많으나 공급은 절대부족	-노동력 수요는 계속감소 예상	-생산공간과 주거공간의 분리	-1,3차 산업이 양극화
가족형도시 민유치와 복합 공간화	-귀농인 -출향인 -농장의 근로자주택	-소도시형 근로자(이동 직업인, 서비스업종사 자)	-도시형 근로자 -대도시 근교생활자 (지식형 근로자) -생활형 은퇴자/출향인	-3차산업운영자 -생활형 은퇴자
거주 집중화	-중규모 집중화(100호 내외)	-중규모 집중화(100호 150호)	-대규모집중화: 120~ 180호	-생활형은퇴자 집중화 -중심부 정비
주거성능향 상	-비집중화마을 최소정 비 지원 -시설재배와 지중열연 계방안	-비집중화마을 정비지 원 없음 -공동시설 중심 대체에 너지	-비집중화마을 정비지 원 없음 -공동시설 중심 대체에 너지	-비집중화마을 최소정 비 지원
공동성	-노인형 주택개량 -네거티브 재료구법지 침	-주차/동선 정비	-노인형주택개량 -노인홈설치 -마을단위재료구법지침	-건축경관의 지역성 -전체적인 경관관리계 획수립
도시민유치 가능성	-적극적인 유치는 쉽지 않음	-소도시 근접성	-가장 높음	-자발적 이주
기존마을 리모델링 중점	-(소규모)거주집중화:신 규택지개발 없음 -노인홈,주택리모델링	-거주집중화 -교통개선	-거주집중화를 통한 마 을규모확보(신규택지 확보) -전반적 공간품질향상	-건축품질확보 -공공성증진
원주민 주택지원	-영농후계자/시설농업 인/농장개설 집중지원	-영농조합원의 신축	-일정규모이상 토지 경 작자 중점	-3차: 신축비 일부지원
이주민 지원	-귀농인입시주거 -빈터확보지원 -신축비 일부지원	-택지조성 및 인프라 중심	-택지조성 및 인프라 중심	-3차: 신축비 일부지원 -생활형: 택지확보

3.4.2. 가족형 도시민의 유치

3.4.2.1. 거주특성을 고려한 가족형 도시민의 유치

비거주인구 특성

이 연구에서 도시근교형으로 분류하여 사례조사를 실시한 상그린 권역의 광덕2,석곡1,2 마을에 대한 현장 면담조사 결과, 청소년 남녀와 25-55세 여성인구, 그리고 30대 남성인구의 비거주경향이 확인되었으며 20대 후반 청년 연령층이 완전히 이탈되어 청소년층과 중장년층이 완전히 단절된 계곡을 형성하고 있어서, 농촌인구구조의 문제점을 단적으로 보여주고 있다(서천 동자북 마을의 실거주인구 조사에서도 동일함).

청장년여성의 비거주

25-55세 여성인구의 비거주가 많은 것(이 들은 대부분 청주와 증평에 거주하는 것으로 조사됨)은 산야형 농촌보다 도시인접형 농촌의 여성들이 생활의 편의성에 더 많이 노출될 수밖에 없고 그 결과 '남촌여도' 현상이 많이 일어나고 있는 것으로 볼 수 있다.

농촌지역에서 구제금융이후 가정해체가 가속화되면서 청장년 독신여성층이 증가하는 경향을 볼 수 있다. 이들은 대개 친정집에 주민등록만 옮겨놓고 인접한 도시지역에서 경제활동을 하는 경우가 대부분이어서 청장년여성의 비거주의 일정부분을 차지하고 있는 것으로 보인다.

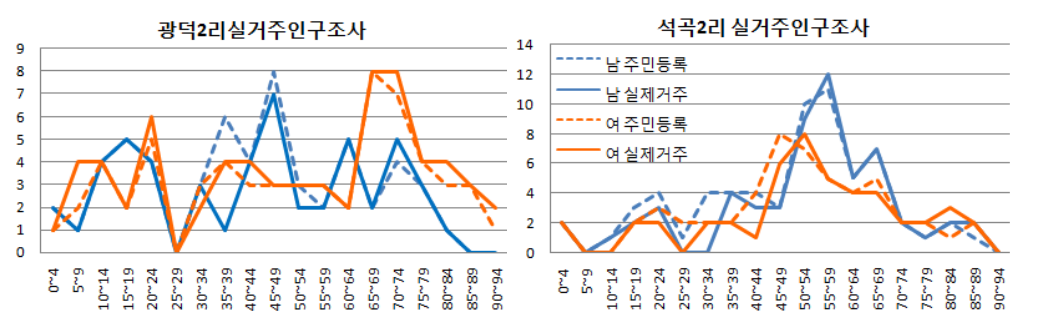
30대 독신남성인구의 비거주

30대 독신남성들의 비거주문제 역시 도시인접지에서만 나타나는 또 다른 현상으로 볼 수 있다. 남성의 경우 병역 등 주민등록과 거주지의 불일치가 현실적으로 쉽지 않은데도 이러한 현상이 일어나는 것은 그들이 인접도시에서 경제활동을 하고 있을 확률이 매우 높다는 것을 의미한다(이러한 현상은 산야형 농촌인 숨골권역에서는 발견되지 아니함).

농업농촌의 특징1 : 40대와 50대 남자인구층의 두터움

여러 권역에서 농업을 주로 하는 농촌의 인구특징은 40대와 50대 남자인구층의 차별적 두터움으로 나타났으며, 30대의 경우에는 오히려 도시근교지의 특징으로 나타났다(천안병천). 따라서 농업을 위주로 하는 지역에서의 원주민에 대한 지원은 여기에 초점을 맞추는 것이 필요하다.

[그림3-71] 상그린권역 3개마을 실거주인구조사그래프



농업농촌의 특징2 : 여자노인층의 과다

과소화 농업농촌의 인구학적 특징으로 여자 노인층의 과다가 두드러지는바, 이는 농촌 남성노인들의 조기사망과 관계된 것으로 보인다.

과소화 마을에서의 여자노인층을 위한 배려는 향후 20년까지 한시적으로는 매우 중요한 문제가 될 것으로 보인다. 조사 대상 모든 마을에서 여성인구가 50대에서 의미있는 감소를 보이고 있기 때문이다.

농촌인구감소율의 둔화와 관련하여

농촌마을에 도시민을 유치하고자 하는 목적은 당연히 농촌사회를 건강하게 유지하고자 함이다. 그러나 농업을 주업으로 하는 농촌의 과소화된 마을의 대부분은 지속가능한 인구구조를 갖지 못하고 있음이 드러난다. 노인인구는 심각한 수준인 반면, 2,30대의 농촌인구가 절대 부족하고 여성의 농촌기피가 매우 심각하다. 그러한 면에서 농촌유지를 위한 적정인구의 설계는 절대인구수 못지않게 중요하다.

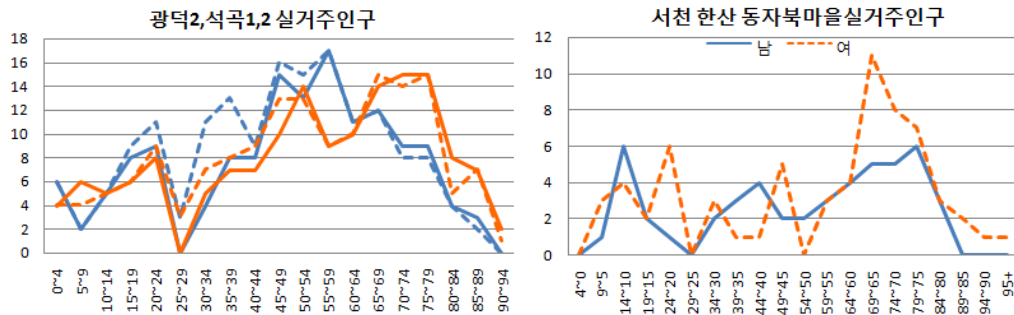
이희찬의 [농촌사회 적정인구 유지를 위한 방안 연구(2005)]에서 1995년 이후 농촌인구감소율이 -2.84%에서 -1.05%로 정체를 보이고 있는 것에 대하여 긍정적인 징후인 것으로 보는 듯한 주장(p126)을 한 것은 동의하기 어려운 부분이다. 농촌인구의 유출은 젊은층 인구의 유출을 의미한다고 볼 때 과소화된 대부분의 마을에서 더 이상 유출될 젊은 층이 없다는 것이 입증되었기 때문이다. 따라서 농촌인구감소율의 둔화는 더 큰 위기로 보아야 한다.

30,40대 결혼 가족수에 증속되는 0~10대 인구

40대후반과 50대가구의 자녀세대는 대부분 20대이상이어서 학업 등의 이유로 농촌에 실제거주하지 않는 것으로 나타났다(25~29세인구=0). 따라서 농촌인구를 적정하게 유지하기 위해서는 30,40대 가족중심의 인구설계가 필요하다.

(자료: 동자북문화역사마을가꾸기 실측조사보고서)

[그림3-72] 서천 동자북마을 실거주인구조조사그래프



3.4.2.2. 기존마을의 복합공간화

도농을 넘나드는 새로운 라이프사이클

1) 30세~45세

이 기간의 초기에 결혼을 하고 아이가 태어나지만 아직 경제적으로는 넉넉하지 못해 주택구입비를 마련하기 쉽지 않다. 이러한 시기에 적절한 공간을 제공한다면 농촌은 훌륭한 대안이 될 수 있다.

한국의 특수한 교육적 상황에서도 이 시기에 아이들은 대부분 유아기에서 중학교에 해당하기 때문에 입시교육으로부터도 아직은 영향이 덜하다.

40세를 넘어서면서 어느 정도 경제적인 여유도 생기고 아이들도 고교에 진학하면 다시 도시로 돌아갈 수 있다.

2) 60세~75세

보통 은퇴를 하여 제2의 인생을 준비할 시기이다. 자녀들은 결혼하여 분가하거나 독립하여 부부가 새로운 인생을 도모할 나이에 농촌은 삶을 돌아보고 새로운 것을 행할 터로서 매우 적합하다. 재배와 관련된 충분한 소일거리가 있으며, 자신의 경험을 기다리는 지역사회가 있다.

복합공간화의 중요성

농촌공간은 거주의 측면에서 전통적으로 농업인(만)이 사는 곳으로 인식되어 왔으나, 이제 전업농업인만 살 경우에는 농촌을 관리하고 운영할 최소 인구가 확보될 수 없는 어려움이 있다.

농업인만을 위한 공간이 아니라 비농업인과 함께 사용하는 공간으로 농촌을 바꾸어 가는 것을 농촌의 '복합공간화'라고 할 때, 비농업인들은 농촌공동체의 새로운 일원이면서도 잠재적으로는 농업노동자가 될 수 있을 것이다.

[그림3-73] 15년주기 공간이동 라이프 사이클 모델



가족형 정주민구 유치

가족형 정주민구의 유치는 유형별 특성에 맞는 가족형 이주와 기존마을공간을 리드하고 계속 살아가야할 원주민에게 집중 지원하는 방안이다.

[표3-40] 마을 유형별 중점지원 원주민 및 이주민 가족

	원주민 가족	이주민 가족
산야형	-영농후계자 -시설농업인 -농장개설자	-귀농인/염색 등 2차산업자 -농장근로자 -출향인의 별택
평야형	-영농조합원	-초중학생 자녀를 둔 30대 가족(운수/유통업/건설기능공 등) -읍지역내 경제활동자 가족
근교형	-농업인으로서 일정규모 이상의 토지를 소유한 자	-초중학생 자녀를 둔 30대 가족(운수/유통업/건설기능공 등) -교수/예술인 등 비교적 자유로운 직업인 -공무원/교사 등의 공직자 가족 -도시인의 별택
관광형	-젊은 원주민이 농업과 삼차산업을 겸업할 수 있도록 지원	-삼차산업종사자 -노후생활형 이주민

여성을 향한 공간마케팅과 마을규모

대부분의 농촌에서 인구문제의 핵심은 여성이다. 상황의 열악함이 여성의 농촌기피를 불렀을 뿐만 아니라, 괄목할 만한 여권의 신장에도 불구하고 농촌사회가 아직 보수적인 점 역시 사실이다. 살기 편하다는 아파트가 읍내에 남아도는 실정이고 농업노동과 공동체 사역성 행사에 참석해야하는 수고를 피하고 싶은 것은 어쩌면 인지상정이다.

여성을 농촌에 다시 데려오기 위해서는 농촌의 경제력 회복도 중요하지만 남성에 비하여 더 민감할 수밖에 없는 여성기준의 삶의 질 향상에 대한 체계적인 노력이 요구된다. 이 과제와 관련하여, 주거의 측면에서 보면 젊은 층의 주택의 품질을 도시수준으로 끌어올리는 지원이 필요하다.

다른 측면에서 보면 마을의 규모를 최소한의 단체적인 소비규모나 사람들을 만나는 재미를 느낄 정도가 되게 하는 일, 동년배와 어울릴 수 있는 정도를 확보하는 일이 될 수 있다. 과학적으로 산출할 방법은 없으나 5세 계급내에 6~7명 정도의 성별인구가 있는 정도는 되어야 한다고 가정할 때 하나의 마을회관을 쓰는 하나의 마을이 100호 이상의 규모가 되어야 할 것으로 본다.

3.4.3. 정주집중화를 통한 정주경쟁력의 확보

3.4.3.1. 마을재편

농업/농촌을 둘러싼 환경의 패러다임적 변화와 메가트렌드(박시현외,2006)

- ① 세계화와 그에 따른 폭넓은 구조조정
- ② 고령화·저출산과 그에 따른 영농기술의 수용과 기술혁신에의 한계
- ③ 고도정보화 사회화와 그에 따른 공동체의 해체와 정밀농업과 농업유통의 획기적인 발전
- ④ 교통의 발달과 그에 따른 상품구매패턴의 변화
- ⑤ 도시화의 진전과 그에 따른 농촌기능/형태의 다양화
- ⑥ 웰빙문화의 확산과 그에 따른 품질요구의 증가

마을정비 관련 변화 및 계획수요

농촌마을 모든 변화의 출발은 농업경쟁력의 상실과 이를 탈피하고자 하는 이농과 대농화의 경향, 인구 이탈에 따른 노령화와 도시민 이주 증가나 마을 폐쇄 등 공간공동체 개념의 변화로 요약되며, 이에 따른 농촌을 둘러싼 패러다임의 변화를 수용할 수 있는 마을공간의 전면적인 재편이 요구된다.

[표3-41] 농촌마을정비관련 계획수요

분야별	트렌드	마을/주거의 변화요구	정비계획반영
건축계획	-비농업인 거주 증가 -농촌마을 복합화에 따른 공동체개념과 역할의 변화	-농촌주거개념의 변화 -주택 형식의 변화	-별택의 증가와 관리 -농업형주택과 비농업형주택의 분화(창고, 외부화장실 등)
주거복지	-주거성능 낮은 주택의 과다 -노인가구의 증가 -농업노동자의 증가	-주택성능 전반의 개선 필요 -노인주택의 개량 -노인흡수요의 증가 -농업노동자 주택의 필요	-주택개량 및 신축 지원 -마을단위 공공임대주택의 검토
공공성 증진	-농촌인구감소에 따른 농촌 생활편의의 감소와 거주 비선호도의 증가	-마을회관 기능변화 -마을 행사공간의 필요 -공공서비스 비용의 증가 -거주민 유인을 위한 경관요구 증진	-마을 중심부의 공간적 재편과 공공성의 제고 -거주 집중화를 통한 주민 편의와 공공서비스 효율의 제고 -초 과소화 마을의 재활용방안 -경관관리협약/지침의 작성 및 적용
토지이용/환경관리	-빈집/빈터 발생 증가와 그에 따른 전반적인 정비 수요의 발생	-빈집/빈터 활용 필요성 증가 -축사 등 혐오시설 정비요구 상승	-훼손토지 재활용계획의 수립 -일정구역내 강제정비근거 마련
기능개선	-농업생산-유통방식의 변화	-농산품 운송체계 변화에 따른 농로/ 마을안길의 기능변화 -마을내 주차장수요 증가	-농촌계획도로 지정 및 마을안길 확장 -마을 주차장의 확충

3.4.3.2. 빈집/터를 활용한 정주집중화방안

정주집중화의 필요성

1) 공공서비스 효율의 증대

농촌지역은 특유의 광역성으로 인하여 상하수, 의료, 노인 복지, 대중교통 등 공공서비스 효율이 도시지역에 비하여 매우 낮아서, 낮은 효율은 다시 정주기피로 이어진다.

따라서 산재한 마을들에 대하여 같은 예산으로 더 많은 서비스를 제공하려면 거주를 집중화하고 집중화된 정주지역에 공공서비스를 집중적으로 투입하는 것이 효과적이다.

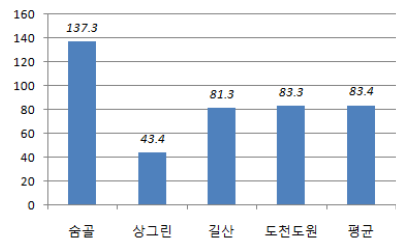
2) 거주 편의성을 제공할 수 있는 마을 규모의 확보

마을의 규모는 마을제의 운영과 같은 공동체의 운영에도 많은 영향을 미친다. 더구나 어느 정도의 규모가 있는 마을에 거주하는 경우 동년배와 함께 사회활동을 할 수있는 여지가 높아져서 특히 여성들의 농촌기피를 최소화하는 데에 효과적일 것으로 판단된다.

3) 유휴토지의 재활용과 환경훼손의 억제

마을마다 점유토지의 40~100%에 가까운 토지가 빈집과 빈터의 형식으로 남아 있지만 논과 밭의 개발행위와 같은 환경훼손행위가 계속되고 있는 것이 현실이어서, 거주 집중화는 마을범위 내에서 적절한 택지를 공급함으로써 새로운 토지훼손을 억제하는 효과를 기대할 수 있다.

[그림3-74]조사대상 권역별 마을당 평균 총집터수



정주집중화를 위한 검토

- 농촌면부마을중 지형적으로 하나의 마을로 볼 수 있는 마을(대략 200m이내)을 30,000개로 가정(행정리와 자연부락의 중간)하고 이중 3개마을당 1개의 비율로 정주집중화마을을 선정
- 빈집과 빈터의 비율은 본연구 사례마을의 평균치를 고려하여 46.25%로 가정
- 거주집중화마을과 제외마을의 가구수비는 본연구사례마을 비율을 참조 1: 0.55로 가정
- 거주집중화마을의 택지(대지와 사실상 대지화된 전을 포함)는 90%활용하는 것으로 봄
- 제외마을의 가구수 감소는 2000-2005 연평균 감소율 -1.06%의 2배로 가정하여 2020년까지 가구감소 30%로 가정

[표3-42] 빈집/터를 활용한 정주집중화방식 적용시의 기존농촌마을의 수용능력

전국면부 가구수(2005)	1,823,249가구	
주택수(2005)	1,931,113 호	
거주주택수(2005)	1,719,973 호	비거주자 등을 감안 가구수를 거주주택수로 산정
거주단독주택(2005)	1,449,686 호	공동주택 및 비주택 제외, 82.29%
조사대상권역의 빈집터율	46.25 %	
농촌마을 추정 총 단독 택지수 (무단훼손된 전 포함)	2,645,895 개	1,449,686/(1-0.4625) <2693296호(1970년 면부 총가구수)
정주집중화마을 대 비집중마을비	1 : 2	3개마을당 1개마을 비율로 거주집중화를 가정
정주집중화마을 대 비집중마을의 마을당 가구비	1 : 0.55	
정주집중화마을 총 택지비율	47.62 %	1/(1+1.10), 1.10=2x0.55
총 가용택지수	1,070,958 개	2,645,895x47.62%x85%원격지택지 15% 빈집화 가정
총 점유주택수	690,340 호	1,449,686x47.62%
총 재활용 빈터수	380,618 호	점유주택의 49.34%, 포함 33.04%
총 마을수	10,000마을	30,000/3
비집중마을 2020년 총점유주택수	630,645 호	1,719,973x52.38%x70%(자연감소율 연-1.06%x2배적용), 제외마을의 빈집/터는 재점유되지 않는 것으로 봄
수용가능 총단독주택수	1,701,603 호	1,971,890호
총공동주택 등	270,287 호	2005년 면부거주주택수(1,719,973호)의 119.00%
총주택수	약2,000,000 호	마을내 축사의 이전에 따른 잉여토지면적은 마을공공용지 면적으로 상쇄함
총인구	약5,000,000 인	=2,000,000호x2.5인/호
	총인구의 10%	2005년 농촌 면부인구(=4,849,152인)의 105.5% 2020년 추정 면부인구(=3,147,591인)의 162.6%
정주집중화마을 평균가용집터수	107 개	마을당 집터수: 1,070,958/10,000
현 거주 주택수	69 호	
마을당 유치가능가구수	38 호	2005년현재 가구수대비 29.4%

이상의 산정결과로 볼 때 일정 기준을 설정하여 빈집과 빈터를 활용하여 [정주집중화마을]을 선정 육성할 경우 양적으로는 새로운 택지를 개발하지 않더라도 도시민을 유치하는 데에 전혀 지장이 없는 것으로 판단됨

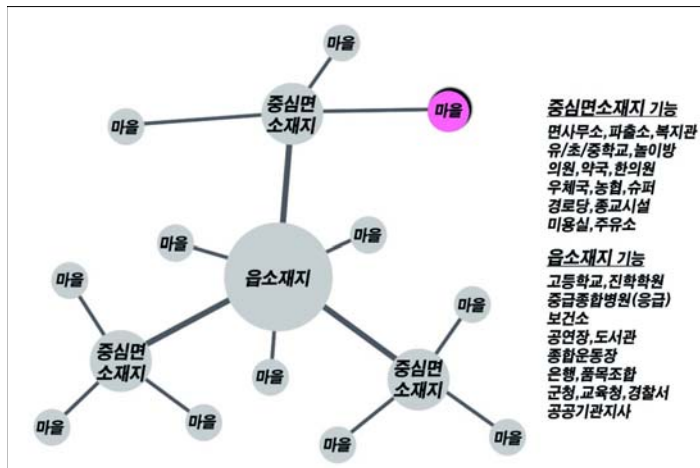
3.4.3.3. 정주집중화마을의 공간개념

중심면소재지의 농촌공간체계상의 위상

면소재지는, 자동차문화의 발달에 따른 시간거리의 단축과 양판점 중심의 소비문화 등에 따른 소지역 상업활동의 위축으로 공공서비스를 제외한 상업서비스기능이 매우 약화되어 면사무소 소재지이상의 의미를 갖지 못하는 경우가 많다. 이를 극복하기 위하여 정부에서는 행정단위로서의 면을 넘어서 몇 개의 면을 묶는 생활권의 개념으로서 중심면소재지를 육성하고 있다.

중심면소재지 개념은, 그러나, 양판점의 과잉에 따라 상업활동이 무한에 가까운 경쟁에 들어가 있고 인터넷상거래의 활성화되었으며 주민들의 상업활동성향이 대형매장-원스톱쇼핑을 찾아 중대도시로 원정쇼핑에 나서는 환경의 변화로 웬만한 군청소재지의 상업매장도 경쟁력을 잃어가고 있는 상황이어서 상업적인 중심성을 갖기에는 매우 어려울 것으로 보인다.

[그림3-75] 농어촌복합생활공간조성방안 상의 郡지역내 교육·복지·문화·생활편의서비스체계 (농어촌복합생활공간조성방안, 2005.12. 농특위)

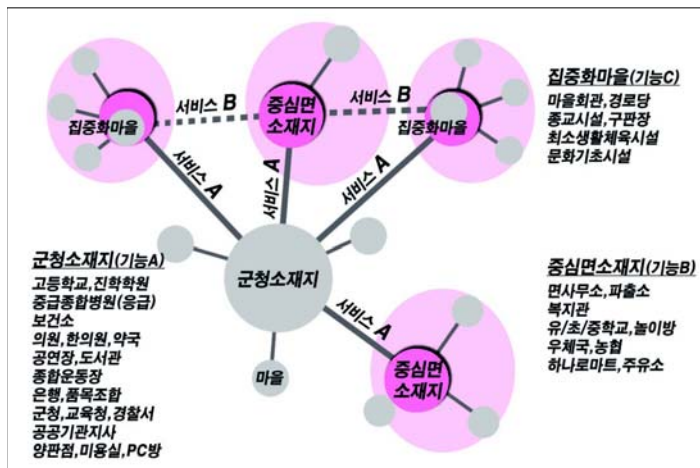


정주집중화마을의 지역내 서비스체계

정주집중화마을의 지역내 서비스체계는 중심면소재지 개념에 대한 현실적 어려움을 반영하여 '농어촌복합생활공간조성방안'상의 '군지역내 교육·복지·문화·생활편의서비스체계'의 개념을 보완/조정하는 방향으로 설정하고자 한다.

특히 중심면소재지의 의료와 상업관련 기능은 면단위의 소비자 규모로 볼 때 현실성이 없다고 보고 행정과 초등학교, 그리고 생필품 공급기능위주로 설정한다. 이렇게 되면 주요한 공공서비스는 면소재지마을과 집중화마을이 대등한 입장에서 군청소재지 읍지역으로부터 공급받게 될 것이다.

[그림3-76] 정주집중화마을의 지역내 서비스체계(안)



3.4.4. 노후도와 부담능력을 고려한 기존주택의 정비지원

3.4.4.1. 농촌 노후주택

농촌공간의 거주 경쟁력 제고와 기존 주택의 내구성

농촌공간의 도시민 유치는 도시공간과 경쟁할 수밖에 없다. 도시는 기능적인 거주 편의성에 있어서나 교육, 문화, 상업시설에의 접근성에서 본질적으로 우월하다. 특히 농촌이 접하고 있는 중소도시들은 과잉개발과 하드웨어의 공급과잉으로 값싼 (공동)주택이 넘쳐난다. 게다가 도시의 주택은 투자재로서의 가치가 있지만 농촌의 그것은 그렇지 못하다. 이러한 비교열위를 극복하고 농촌을 사람 사는 곳으로 이어가기 위해서는 공간의 품질을 크게 높여야 한다.

거주공간으로서 농촌공간의 품질을 높이는 일은 농촌의 공간구조 자체를 개선하는 일과 개별주택의 거주성을 높이는 일로 나눌 수 있는데, 공간구조의 개선은 공공부문에 해당하여 예산만 확보된다면 상당부분 어렵지 않게 성취할 수 있지만, 개별주택의 문제는 사유재산의 문제이기 때문에 간단하지 않다.

특히 우리나라 농촌에서 주택문제는 흙과 나무로 전통적인 구법으로 지어진 집들이 50%를 넘고 새마을운동과 함께 품질이 낮은 시멘트블록으로 지은 집들이 약 12%, 그리고 최근들어 농가의 어려운 형편에 더 이상 사용할 수 없는 구옥을 철거하고 짓고 있는 조립식 주택이 6%내외를 차지하여, 튼튼하게 지어진 집, 즉 내구주택은 전체의 1/3이 채 되지 않는 32%에 불과하다.

전체의 50%정도로 추산되는 비내구 구옥주택 중 현재 점유되어 거주하고 있는 집들의 상당수는 그 동안 1980년대와 90년대를 거치면서 입식부엌화, 외벽 및 단열의 보강, 그리고 지붕덧씌우기 등을 대개 2단계에 걸쳐서 개보수 되어온 것으로 조사된다. 하지만 생활양식의 변화와 기본적으로 작은 방의 크기, 그리고 접지부분의 방습성능 등 근본적인 문제는 개선될 수 없는 본질적인 문제로 남아 있다. 그리고 이러한 집들은 향후 10년 정도 내에는 새로운 집으로 대체되어야 할 것으로 판단된다. 그렇게 하지 못한다면, 즉 농촌의 이러한 주택들을 도시에 버금가는 건강한 주택으로 바꾸지 못한다면, 농촌공간의 여성과 아이들에 의해서 기피될 수밖에 없을 것이다.



[그림3-77]조사대상 마을전체 주택의 내구도



[그림3-78] 조사대상 마을 전체 타터주택의 내구도

타터 노후주택의 과다

조사대상 마을에서 지은 지 30년 이상된 주택의 비율이 60%에 달하고, 비내구적 주택의 비율이 50%에 달한다면 현재 농촌의 주택공급율이 100%를 상회하는 것으로 나오지만 허수에 불과한 것이 된다.

특히 토지와 건축물의 소유권이 분리된, 소위 타터주택의 경우 비내구주택의 비율이 70%를 넘고 준내구주택을 합산할 경우 85%를 넘는 주택의 내구성이 매우 낮다는 것은, 타터주택의 재건축시 지주의 동의가 필요하지만 현실적으로 매우 어렵다는 점에서 특별한 고려가 필요한 부분이다.

***내구성이 낮아서 재건축이 어려운 주택의 수의 산정**

면부 거주주택수(2005)	1,719,973 호
면부 총 거주단독주택수(2005)	1,449,686 호
조사대상마을중 타터주택비율	40.92 %
타터주택중 비내구+준내구주택비율	86.01 %
재건축이 어려운 내구성이 낮은 주택의 수	510,221 호

타터주택의 재건축이 이루어지지 않고 있는 원인으로는 지주가 매각의사가 없는 경우와 지상권자가 매입의사가 없는 경우로 나눌 수 있는데, 지주의 경우에는 여러 토지를 소유하고 있는 경우 하나의 토지만 매각하는 것은 기피하는 경향이 있고, 또한 지가가 비교적 낮은 산야형 지역에서는 이농과 상속으로 토지소유의 분화가 다양하고 그로 인해 매각후 분배의 문제가 복잡한 경우, 그리고 그 금액이 많지 않기 때문에 매각하지 않는 경우도 많이 발견되었다.

지상권자쪽에서는 매입할 경제력이 없는 경우, 경제력이 있어도 노인가구에 서는 토지 임대료를 내는 편이 더 경제적이라고 생각하는 경우, 그럭저럭 살다 가겠다는 경우로 조사되었다.

타터주택의 집중화마을내 재건축의 추진

비집중화마을 또는 집중화구역외의 타터주택을 정주집중화구역내에 택지를 마련하여 이주시키는 방안을 적극적으로 고려한다. 이를 통하여 기존 주민들의 도시이주를 억제하고 정주집중도를 높이며, 새로운 택지마련에 따른 추가적인 환경훼손을 방지할 수 있을 것이다.

***타터주택의 집중화마을내 이주수요의 산정**

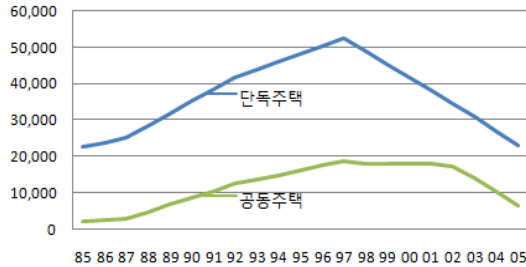
재건축이 어려운 내구성이 낮은 주택의 총수	510,221 호	
타터내-비노인가구비	66.3%	조사대상권역평균
비집중화 마을의 비중	52.38%	
타터주택의 집중화마을내 재건축 가능 주택수	약 90,000호	>88,595호, =510,221호x66.3%x52.38%x50%의지

3.4.4.2. 부담능력과 (면부)농촌주택 (건설)수요

정주민 부담능력 Affordability

농촌주택도 개별적으로는 시장영역에 있는 것은 사실이지만 한국적인 상황에서 시장적으로만 접근하는 것은 농촌주택문제에 대한 포기와도 같다. 수요자인 농촌사람들의 경제력이 도시지역에 비하여 너무나 낮고 외부적인 수요가 거의 없으며, 건축이후 경제적 가치가 계속 하락하는 특성을 갖고 있기 때문에 농촌에 계속 거주하고자 하는 최소한의 경제적 여유를 가진 이가 아니라면 농촌에 집을 짓기가 어렵다.

[그림3-79] 전국 면부 농촌마을의 연도별 단독주택신축현황(5년단위 통계 직선보간)



정주민들이 주택을 정비하거나 신축하기 어렵다는 것은 농촌주택시장이 작동되기 어렵다는 것을 의미한다. 따라서 주택정비와 신축과 관련된 비용을 산출하고 주민들이 이에 대하여 부담할 수 있는 범위가 어디까지인지, 어느 정도면 건축행위를 위하여 심리가 작동될 것인지를 파악하여 부족한 동력을 공공에서 지원하는 방안을 적극 검토하여야 한다.

원주민과 이주민의 형평을 전제로 건강한 가족이 살집과 그렇지 아니한 집, 노인들만의 가구와 저소득층의 주택, 자터주택과 타터주택, 그리고 전업농과 비농업인 등을 구별하여 지원방안을 세워야 한다. 이를 위해서는 농촌주택의 문제를 농촌공간을 지키고 유지관리하는 비용의 일부로 보는 것이 중요하다.

면부농촌주택(건설)수요의 산정

2005년 농촌 면부 주택수	1,728,643 호	-가구수와 동일한 것으로 간주 -빈집은 모두 비내구주택으로 봄, 빈터와 동일 간주
2020년 농촌 면부 가구/주택목표	1,560,000 호	1,555,778가구=1728643가구2005가구수x90% -감소율:2000-2005감소율 -1.06%/연x2/3
기존 주택중 공동주택 등 (내구주택으로 간주)	306,133 호	비거주용건물내 주택, 연립주택, 다세대주택,아파트 등 포함
기존주택중 단독주택	1,422,510 호	2005년 통계기준
단독주택중 내구주택	447,948 호	1,422,510호x31.49%
조립식주택+준내구주택 중 내구주택	128,382 호	1,422,510호x(5.71%+12.34%)x50%
내구주택 합계	576,330 호	447,948+576,330
부족한 내구주택	약770,000 호	>767,262호=983,670 (=1,560,000-576,330)x78% 단독주택율: 78%(2005년 건설비율)
2005년 농촌 면부 단독주택 신축	22,923 호	
민간자율에 의한 부족 내구주택 해소 연수	최소 33.6 년	770,000/22,923, 매년 2005년 신축분 만큼 건축할 경우

NOTE. 향후 15년간 부족한 내구주택 770,000를 건축하기 위해서는 매년 50,000호 정도를 건축하여야 하는데 민간자율부분을 20,000호 정도로 보면 공공이 건축을 촉진해야할 주택이 년 30,000호 정도로 볼 수 있다.

3.4.5. 새로운 공동성의 구축

3.4.5.1. 공동성(communality)

새로운 농촌, 새로운 공동성

우리 농촌은 6,70년대의 근대화 과정을 거치면서 많은 변화를 겪었으며, 사회 전반의 가치의 변화, 도시화의 역영향 등으로 농촌마을의 공동체의 성격도 매우 많이 변화하였다. 특히 이농과 노령화, 그리고 여성층의 농촌기피에 따른 3,40대 여성인구의 부족과 미혼 남성의 문제 등 많은 어려운 인구사회학적 과제에 직면해 있다. 그 결과 공동체 내부에서 해결할 수 있던 양해와 배려와 협동의 미덕은 이제 미담이 되어 버려서 공동체의식보다는 개인의 이익이 우선하는 도시사회와 다르지 않은 곳이 되었다.

더구나 이 과제에서는 복합공간화를 농촌마을의 정주인구 유지를 위해 주요한 전략으로 제시하고 있는바, 농촌사회를 지탱하기 위해서 다양한 도시민을 유치하는 과정에서 원주민들이 이어오던 공동체적 가치는 당연히 유지되어야겠지만, 이를 새로운 공동성의 개념으로 발전시켜야할 필요 역시 매우 크고 중요한 문제로 대두될 것이다.

새로운 공동성을 단시간내에 구축하는 것은 매우 어려운 일이며, 혈연과 지연과 학연이라는 공간적 울타리안에서 이루어지던 과거의 공동체의식을 대체할 수 있는 특정한 개념을 제시하는 것은 불가능한 일이다. 따라서 새로운 공동체의 새로운 가치는 그 구성원들이 마을이라고 하는 특정한 정주공간내에서 서로 부딪히며 만들어가야 할 것으로 보면서 여기서는 그 바탕이 되어야 할 가치를 제시하는 정도가 마땅할 것으로 판단되는데 그것은 한마디로, **합리성에 기초한 시민의식과, 개인과 공동체의 이익을 조화시킬 수 있는 장치의 마련**으로 요약된다.

새로운 공동성의 기초

합리적인 공동체는 주민들의 합리적인 시민의식으로부터 만들어진다. 합리적인 시민의식은 민주적이며 소통적인 합의와 합의에 의해 결정된 문제들을 나누어 이행하는 원동력이다. 농촌마을에서 원주민과 이주민이 함께 합의하고 이행해야할 가장 중요한 문제가 **경관과 환경**에 관한 것이다.

조화로운 공동체는 개인과 공동체의 이익의 조화시킬 줄 안다. 공동체는 개인들의 참여로 운영되고 이는 다시 개인에게 배려로 나누어진다. 농촌사회는 그러한 가치를 가장 잘 간직하고 있는 사회이며, 특히 구성원들의 힘든 상황을 힘을 모아 함께 해결해나간다. 새로운 공동체의 구성원들은 스스로 구성원들을 **케어**한다.

공동체는, 구성원들의 자유를 존중하면서도 개인들에게 리더쉽을 발휘해야한다. **공공시설**은 그 리더쉽을 실행하는 구체적인 수단이다. 시설은 공동체의 결정으로 운영됨으로써 극단적인 개인주의와 사려 깊지 못한 욕망을 대체하는 가치를 생산한다.

3.4.5.2. 환경과 경관

자연환경의 존중

자연환경은 인간을 위해 존재하는 것이 아니라 스스로 존재이유를 갖는다. 자연환경은 어느 정도 부여되지만 관리에 의해서만이 유지되고 개선된다. 특히 자연환경의 혜택을 가장 크게 누리는 농촌마을은 흙과 물과 공기는 물론 모든 식생을 우리와 함께 살아가는 주체로 인정하고 배려하여야 한다.

농지를 포함하여 생명이 살아 있는 모든 땅을 가급적 건강하게 지키기 위하여 훼손된 빈집과 빈터는 가급적 재활용하여야 하며 주거지는 가급적 집중하여야 한다. 재활용하기 어려운 토지는 복구하고 농지의 개발행위는 신중하여야 하며 자연의 형상을 최대한 존중하여야 한다.

인공환경(Built Environment)의 잘못을 방지하거나 식재 등으로 가리는 것은 좋은 방법이 아니다. 발생의 원인을 찾고 그 메커니즘을 바꾸어야 한다,

혼재의 생활경관

생활경관에 속하는 주거경관은 주민들의 일상과 관계되며 그 지배적인 인자인 건축(주택)경관의 문제가 사유재산에 속해 있어서 주민 각자의 노력의 집합으로 그 모양이 결정된다.

농촌에는 농업이라는 특수한 상황 때문에 발생하는 많은 시설들이 여러단계에 걸쳐 산재하고 있다. 마을 단위에서는 축사와 창고가 그것이고 개별주택의 단위에서는 부속시설이 그것인데, 농촌경제상황이 어려워지면서 이러한 시설들에 대한 관리가 부실하고 폐시설에 대한 방치가 많으며, 특히 간편한 조립식 패널로 증개축을 하면서 과거의 불편하지만 통일된 생활경관은 모든 재료의 집합소가 되었다.

더구나 6,70년대를 거치면서 지붕개량을 한 목구조-흙벽의 구옥, 시멘트블록에 미장을 하고 하얗게 색칠은 한 집, 붉은 벽돌집, 조립식 주택과 그 위에 비닐 사이딩을 붙인 집, 서양식 목조주택과 유사토속조 흙벽돌집까지, 시간의 차이를 두고 너무나 다양한 재료와 구법으로 구축된 주택들이 혼재하는 것이 오늘의 농촌 건축경관이다.

환경과 경관의 관리

환경과 경관의 관리는 그 중요성에도 불구하고 파괴하기는 쉬우나 복원하고 지키기에는 많은 시간과 노력이 요구된다. 따라서 단편적인 계획과 실행을 지양하고 마을단위의 장기적 관리지침을 수립하고 이를 주민들이 합의, 숙지하고 실행해 나가야 한다.

토지의 이용은 충분한 검토를 통하여 전반적인 이용계획을 수립시행하여야 하며, 인센티브 방식 등을 통하여 기 훼손된 토지를 재활용하는 데에 중점을 두어야 한다.

주택의 건축시 내구적 재료의 사용을 유도하여 건축물이 세대를 넘어서 그 생명을 유지하면서 시대의 필요에 따라 바꾸어 쓸 수 있도록 하여야 한다. 경관적 관점은 사유시설을 공공재로 보는 시각이다. 따라서 농촌의 경제사정에서 어느 정도 불가피한 조립식 주택의 신축을 억제하고 공공적 목적-경관관리에 기여하도록 유도하기 위해서는 건축수준을 올리는 데에 소요되는 추가비용의 전부 또는 일부를 지원하는 방안을 강구하여야 한다.

3.4.5.3. 주민 상호 케어

노인과 약자가 많은 농촌마을

농촌마을의 노령화에 따라 농촌의 노인 문제는 매우 심각하다. 더구나 간단한 먹거리의 확보가 쉽고 소일거리가 있다는 점에서 구제금융이후에 도시 빈민형 노인들도 농촌으로 이주하는 경우도 적지 않게 발견된다. 또한 농촌의 공간이 넓다는 점은 사회적 편견에서 지친 장애우 등, 사회적 약자들에게 피난처가 되기도 한다. 값싼 타터 빈집의 지상권은 이 과정에 주요한 매개물이 된다. 그것은 농촌이 아직은 덜 메말라서, 그들에 대하여 관심과 배려를 주고 있다는 증거이기도 하다. 하지만 농촌지역에 과도하게 노인과 약자가 늘어나는 것도 우려할 일이며, 그것은 한정된 예산내에서 실행되는 원주민들의 복지예산을 압박하는 원인이 되기도 한다.

겨울철 노인회관을 활용한 노인공동 취사와 같이, 주민들의 자발적인 노력에 의해 가능한 주민 상호 케어시스템의 작동은 매우 바람직한 일이다. 또한 출향인까지 포함하는 장례를 위한 상호회 등도 매우 좋은 선례이다. 그러나 이러한 주민 상호 케어시스템의 범위를 어디까지로 할 것인가는 효율적 측면과 주민들의 필요와 합의에 의존된다.

우리 농촌에 맞는 공간케어

사회복지 또는 노인복지 프로그램은 매우 많은 예산이 소요되는 것이어서 농촌에 맞는 적정 서비스 방식과, 그에 맞는 공간을 구축하는 일은 매우 중요하면서도 상호 밀접한 일이다.

노인주택의 유니버설디자인과 관련하여 정책적으로 먼저 고려하여야 할 일은 무장애 공간을 구축하는 수위에 관한 부분이 될 것이고, 그것은 우리 농촌의 주택과 노인의 특수한 상황에 의하여 결정되어야 하지만, 대부분의 연구와 정책은 이러한 부분을 빠뜨리고 가장 원론적이며 충실한 유니버설디자인을 적용한 대안을 제시하고 있다.

우리 농촌의 전통주택은 대부분 8자(2.4미터)내외의 기둥간격으로 된 좁은 공간을 단위로 구축되어 있을 뿐만 아니라 좌식생활을 전제로 하기 때문에 마당과 방바닥이 높이차이가 60cm이상 나게 지어져 있다. 여기에 풀옵션의 유니버설디자인을 적용할 경우 오히려 비용만 많이 소요될 뿐, 집은 쓸모없는 것이 되어 버린다. 반면에 노인들의 입장에서는 농촌이 혼자 살아도 편한 이유가 있다. 갑갑하지 않기 때문이다. 하지만 기름값이 없고 아까워서 겨울에도 전기방식으로 지새야 하는 상황이고 노인정은 멀리 있는 상황이 농촌 노인의 현실이다.

복지서비스의 제공측면에서 보면 이러한 노인들의 주택이 골짜기에 숨어 있거나 산재되어 있는 것보다는 모여 있는 것이 좋을 수밖에 없다.

[그림3-80] 정주성을 고려한 농촌노인 케어 공간대안 모델



출처: 프로그램을 생산하는 건축/(사)문화도시연구소 2005인제농촌독거노인집짓기보고서, 2006, p11

농촌노인케어의 기능적 고려

노인주택의 무장애 관련수위를 정하는 문제와 관련하여 거동이 불가능한 중증장애의 경우 지자체 단위의 수용시설을 활용하고 노인주택은 경증장애인 정도가 거주할 수 있는 수준으로 개선하는 것이 바람직하다.

저소득 노인의 주택과 마을중심과의 관계는 노인들의 시설 이용뿐만 아니라 케어서비스의 공급과 효율에도 크게 영향을 미치는 만큼은 대부분 주거나 노인들을 마을 중심부에 모을 수 있는 방안을 검토한다. 특히 거동이 가능하나 상호케어나 공동체케어가 필요한 노인들이 마을에서 말년을 행복하게 보내기 위하여 마을 중심부 부근에 마을소유 무상공공임대주택의 형식의 노임홈설치를 고려한다.

한시적 주택의 개념을 적용한 저소득노인주택의 개선

앞서 분석한 바와 같이 노인주택이 노후도가 평균적으로 더 심한 것으로 보기는 어렵지만 마을별로는 그 차이가 크며 특히 초-과소화마을이나 타터주택이 많은 마을에서는 더 심한 것으로 분석되었다. 중요한 것은 노인주택의 경우 자식세대에 대한 부담을 주지 않으려는 마음과, 그냥

냥 살다가겠다는 마음이 겹쳐서 주거상황의 개선에 특별한 의도를 보이지 않는다는 점이다. 이러한 상황의 노인주택을 모두 제외할 경우 노인가구가 전체의 1/3 정도라고 볼 때 리모델링 사업의 취지를 상당부분 훼손할 염려가 있다. 따라서 어떠한 방식으로든 개선방안을 찾아야하는 어려움이 예상된다.

본 연구에서는 이를 위한 대안의 하나로 [한시적 노인주택]의 개념을 제안한다. 이 개념은 장차 정비되어야 할 저소득 노인의 비내구 주택에 대하여 노인이 여생을 좀 더 편안하게 보낼 수 있도록 최소한의 정비를 공공에서 지원 실시하고, 노인의 사후에는 주택을 소멸시키는 방안이다.

또 다른 대안으로서 마을중심에 인접한 노인소유의 타터주택의 소유권을 마을에 이전하는 조건으로 공공에서 이를 중보수하여 그 노인은 여생을 편안하게 보내고 사후에는 마을의 또 다른 노인이나 농촌관광시설이나 귀농인 유치 등에 활용하는 [리모델링 노인주택]의 개념도 유용할 것이다.

[그림3-81] 문화도시연구소의 2006양구팔랑집짓기로 리모델링된 독거노인주택



3.4.5.4. 농촌마을에 요구되는 공공성

농촌마을에 요구되는 공공시설과 공공성

농촌마을에 요구되는 공공성은 주민들이 모이는 공공공간을 확보하는 것과 원활한 마을기능을 수행할 수 있게 하는 일로 요약된다. 전자는 마을마당이나 공동주차장과 같은 외부공간과 마을회관이나 노인정과 같은 건축물로 구성되며, 후자는 마을안길과 같은 통행로의 확보가 주가 된다.

우리나라 농촌마을의 구조는 마을중심부에 적절한 공공공간(Public Space)을 갖고 있지 못한 경우가 대부분이다. 갖고 있는 경우도 마을 주민이 기증한 경우나 강원도에서 새농어촌건설운동과 같은 상 사업비*를 통해 구득한 경우이다. 마을 주민의 기증이나 상 사업비를 통한 토지 확보 모두 공간구조상 꼭 필요한 토지를 획득하기 보다는 온정적인 주민의 협조에 기대는 것이 대부분이다.

마을의 공공성에 부정적인 영향을 주는 요인으로 대부분의 시설이 마스터플랜**이 없이 그때 그때의, 서로 다른 부서의 지원예산에 따라 지어져서 전체적인 토지활용도를 떨어트리고 예산 규모에 따라 건축재료가 정해지는 등, 비계획적 공간구축 방식을 들 수 있으며, 그 결과 경관적으로도 매우 불량한 결과로 나타난다. 따라서 마을에 필요한 장기적인 마스터플랜을 세우고 그에 맞게 마을 공공용지의 활용계획을 세우고 차근차근 실행해나가는 과정이 매우 중요하다.

공공성 증진을 위한 실행방안

공공성의 증진은 한정된 공공재의 효율을 높이고 더 확보하는 일과 사유재의 공공성을 높이는 것으로 나눌 수 있다. 전자의 경우는 토지와 시설의 계획을 치밀하게 하고 정비하고 확보하는 일이 될 것이다.

사유재의 공공성을 높이는 일은 앞서 기술한 바와 같이 경관성능을 높이거나, 주민 협의와 공공지원을 효과적으로 활용하여 축사/창고와 같은 시설의 위치를 조정하는 것과 같은 것이 될 것이다.

대부분 4미터에 불과한 마을안길을 확장하는 일은 화재예방은 물론, 장기적으로 농업환경의 변화에 따라 대형트럭이 진입할 수 있도록 하는 일이기 때문에 매우 중요한 과제가 될 수 있다. 하지만 마을안길이 사유지인 경우도 많고 안길 확장시 부속사 등이 저촉되는 점이 있어서 민감한 문제인 것도 사실이다.***

* 강원도의 새농어촌건설운동이 농촌마을의 상황개선에 미친 영향은 크게 두가지로 요약된다. 첫째는 주민들의 의식을 사전에 개혁하여 시대적 변화에 눈을 뜨게 하는 "계몽적"효과이고, 또 하나는 상사업비로 5억원을 지급하여 마을의 형편에 맞게 쓰도록한 결과 나타나는 마을토지의 구입효과이다. 여기서 마을토지의 '사전'구입은 중앙정부의 다른 지원사업을 받을 수 있는 유리한 조건이 되며, 사업시행시 구입보다 훨씬 저렴한 비용을 통해 뒤에 이루어질 사업의 준비를 하는 셈이 된다.

** 홍성 문당리의 [문당리 발전 100년계획]과 같이 주민들이 만든 계획도 유용하다.

*** 저촉토지의 매입은 반드시 필요한 것으로 보인다. 소요예산도 마을당 안길의 길이가 200m이고 확장폭이 3m라면 600㎡ 정도의 면적이어서 3~6만원/㎡의 보상비를 고려하면 2,000만원~3,000만원 정도에 불과하다. 이 정도의 비용이면 개별적인 사업일 경우에는 건물보상비 등 1억원가까운 예산이 소요될 수 있지만 마을전체를 리모델링할 경우에는 담장과 부속사의 정비가 수반되므로 큰비용으로 보기 어렵다. 또한 주택정비와 연계하여 자부담금으로 처리하면 농가의 부담을 줄이면서 정비참여를 높일 수 있는 기술적 장점도 예상된다.

3.4.6. 대체에너지 체계의 도입

3.4.6.1. 농촌의 에너지문제

고유가와 가난한 농촌

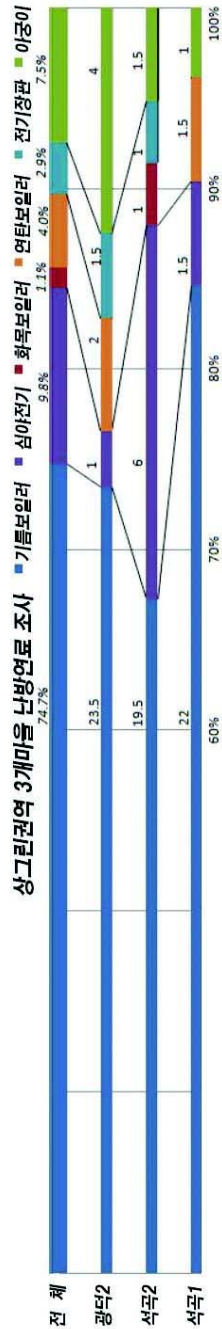
많은 전문가들은 2007년에, 확장하면 2005~2010년 사이에 화석연료생산이 그 정점에 도달할 것이라는 예측을 내놓고 있고 정점을 넘어서면 그 가격은 가파르게 상승할 것으로 보인다. 에너지가격의 상승이 농촌주민들에게는 치명적인 타격을 입힐 것으로 보인다. 농촌주택은 단독주택의 형식이어서 난방에너지 효율이 낮은 반면 주민들의 소득수준은 대부분 하위에 머물러 있기 때문이다. 지금도 겨울철에는 노인정에서 공동으로 숙식을 해결하는 마을이 상당히 많으며, 마을중심에서 멀리 떨어진 곳의 노인들은 전기담요도 아닌 전기방식으로 추운 겨울밤을 지새는 경우도 허다하다(2.5/87). 형편이 좀 나은 주민들도 소득이 적고 절약이 몸에 배어 겨울 난방을 넉넉하게 하지 못하는 마한가지이다.

(화석)에너지비용의 상승은 전반적으로 주택신축이 감소한 1998-2007년사이의 조립식 주택 비중의 급증으로도 분출되었다. 즉 단열성능이 불량한 비내구적 주택으로는 고유가를 견딜 수 없지만 반대로 어려운 농촌사정에서는 튼튼한 주택을 지을 수도 없었던 것으로 볼 수 있다.

난방연료 사용 현황

상그린 권역의 3개 마을을 면담/실측조사한 결과 조사대상 가옥 87호 (석곡1리: 26호, 석곡2리: 29호, 광덕2리: 32호)중 7.5%(6.5호, 2개 이상 난방시스템 겸용시 분수처리)가 아직도 아궁이를 사용하고 있는 것으로 나타났다. 전기장판으로 난방을 하는(겸용포함)가구까지 포함하면 10%가 넘는 수가 제대로 된 난방체계를 갖추고 있지 못한 것으로 볼 수 있다.

또한 3/4에 해당하는 65/87가구가 기름보일러를 쓰고 있는 것으로 조사되었으며, 여러 가지 상황이 제일 나은 석곡2에서는 시설비가 많이 들지만 유지비용이 훨씬 절감되는 심야전기보일러설치비용이 6/29로 뚜렷이 높게 조사되었다. 반면에 노인가구비와 타터비용이 가장 높은 석곡1의 경우 4호를 제외한 22/26호(84.6%)가 기름보일러를 사용하고 있어서 의존도가 19.5/29호(67.2%)의 석곡2에 비해 뚜렷이 높았다.



[그림3-82] 상그린권역 3개마을 난방연료조사

복합사용을 통한 민간의 에너지 대안의 모색

고유가에 따른 민간차원의 에너지 대안의 요점은 에너지 사용의 복합화를 통한 연료비 절감에 있다. 실제로 서천 동자북마을의 난방연료사용실태를 조사결과를 살펴보면 총 53호중 53%에 해당하는 28호만이 기름을 전용할 뿐 이었다.

하지만 연료비만을 위한 대체에너지의 모색은 한계가 있다. 대부분 근본적인 해결책이 아니기 때문이다. 예컨대 농촌주민들이 선호하는 심야전기보일러의 경우 대체 에너지원이 아니라 에너지 요금체계의 틈새를 활용하는 것이며 점차 전기요금이 올라가고 시설비 지원제도가 폐지되고 있다.

하지만 구옥의 경우에는 아궁이를 겸용하는 것이 구옥 주택의 특수성에 따라 합리적인 선택으로 볼 수 있다. 땅으로부터의 습기 차단이 과제인 구옥주택에서 아궁이를 존속시키는 경우 땅으로부터의 습기를 말려주어 집을 건강하게 해주는 효과도 있기 때문이다.

농촌에 도입가능한 재생가능에너지

농촌지역에 도입가능한 재생가능에너지원으로는 지중열, 태양열, 태양광 등을 들 수 있다. 식물을 활용하는 대체에너지는 우리 국토 실정에서는 여유토지가 적어 실용성이 낮고, 해초 등을 이용한 연구는 아직 실용화 단계까지는 먼 것으로 알려져 있다.

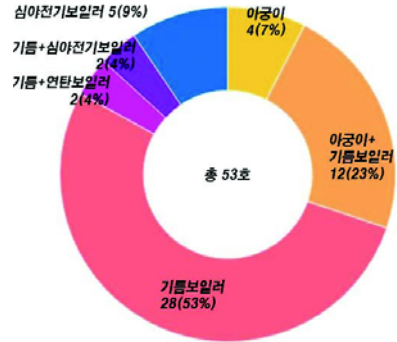
지중열난방방식은 지중과 지상부분의 온도차이를 이용하여 열교환을 하는 방식으로 천공과 열교환을 위한 열매응축 및 순환용 장비가 핵심이며 여름과 겨울에 작동방향이 반대가 되므로 난방이 함께 되는 장점이 있다. 시설비 이외에 운영비는 전기요금의 형식으로 지출되는데 통상적으로 유류비 대비 50%내외의 절감효과가 있지만 누진제가 적용되는 가정용 전기요금체계에서는 경제적인 절감효과는 거의 없기 때문에 주거용으로는 적합하지 않다. 따라서 마을회관과 노인정과 같은 공공시설에 시설하여 마을단위의 공공시설 운영비용을 절감하는 것이 바람직하다.

태양열의 난방방식은 낮에 집열판으로부터 수집한 열을 축열조에 넣어두었다가 조금씩 쓰는 방식으로 충분한 일조량과 축열용량을 키우는 것이 핵심이며 일반적으로는 난방보다는 온수용으로 쓰인다. 효율적이며 경제성 있는 축열이 어렵기 때문이다.

태양광의 활용은 발전의 개념이다. 따라서 완전한 에너지 대체를 위해서는 조명전력은 물론(냉)난방방식도 전기방식으로 하는 것이 효과적인데 에너지 효율의 측면에서나 비용효과면에서 아직은 채택하기 쉽지 않은 방식이다. 흐린 날과 야간 등 발전이 안되는 시간을 고려하면 3배 이상의 발전용량의 여유를 가지고 한국전력에 저축하는 방식으로 운영하여야 하는데 이 경우 시설비가 많이 들기 때문이다.

시스템적으로는 태양광과 지중열을 병용하는 방식이 가장 좋은데, 이중시설을 해야 하는 어려움이 있다.

[그림 383] 서천동자북마을 난방연료조사



제4장 사업추진방안

4.1. 사업추진개요

4.1.1. 사업개요 및 추진기본방향

4.1.1.1. 사업개요

1) 사업의 명칭

명칭 : [정주민 유치를 위한 기존 농촌마을정비사업]

별칭 : [살고 싶은 농촌마을만들기 사업]

약칭 : [살구마을사업]

2) 사업의 개념

농촌의 정주민구를 유지하고 새로운 정주민을 유치하기 위하여, 기존의 농업농촌마을 중 거주 경쟁력이 비교적 우수한 마을을 선정하여 정주를 집중하고, 거주환경전반에 대한 집중적인 정비 시행함으로써 원주민들이 떠나가지 않고 도시민도 들어와서 살고 싶은 마을로 만들어 가고자 함

3) 용어의 정의

- [정주민]이라 함은 이 사업의 대상마을에 거주하거나 하게 될 모든 주민들을 말하며 [원주민]과 [이주민]으로 구성된다.
- [원주민]이라 함은 사회학적으로는 살구마을사업 대상마을(정주집중화마을)에 거주하고 있는 주민들을 모두 지칭하나 물리적으로는 이 사업을 통하여 거주를 이동하는 주민들을 제외한 개념이다.
- [이주민]이라 함은 [정주민]중 [원주민]이 아닌 모든 주민들을 말한다.
- [마을]이라 함은 「지방자치법」 제4조제4항 및 제5항의 규정에 따른 리와 행정리 및 이를 구성하는 자연의 촌락, 그리고 이에 연접하여 새롭게 조성되는 주거단지를 포함한다.
- [정주집중화마을]이라 함은 이 사업의 주된 대상이 되는 일단의 마을 중 가장 정주여건이 우수한 마을로서 장차 정주민을 집중적으로 유치하기 위하여 공공투자를 집중하는 마을을 말한다.
- [정주집중구역]이라함은 [정주집중화마을]중 이 사업을 통하여 공공 및 민간시설의 집중적인 정비와 투자를 받게 되는 공간적 범위를 말한다.
- [정비구역]이라함은 [정주집중구역]과 같은 공간적 범위를 정비사업 시행기간 동안 부르는 말로서, 농어촌정비법상 [마을정비구역]에 해당하는 범위이다.
- [비집중화마을]이라함은 [정주집중화마을]과 동선적으로 원활하게 연결되는 인접한 마을을 말하며 생활문화적으로 [정주집중화마을]의 시설을 공유한다.

NOTE

도시민 유치와 정주민 유치 : 도시민유치를 목적으로 내건 부분은 그 어감에서 농촌공간의 정주 필요의 절실함 보다는 정주마케팅적 시각이 강하고, 농촌정주가 도시수준의 정주경쟁력을 갖기 보다는 도시와는 차별화된 정주공간의 구성에 초점을 맞추어야 한다는 점에서 바람직하지 않다. 또한 이 사업에서 유치의 대상이 되는 도시민들을, 전원마을사업 등에서 도시민 유치를 위한 표적시장으로 설정하고 있는 불특정한 (지방)대도시민과 동일하게 보는 것은 매우 위험하다.

[살구마을]은 이 사업을 '살고 싶은 농촌마을'만들기 사업으로 정의하고, 이를 줄인 '살고마을'을 좀 더 발음하기 쉽게 바꾼 것으로서 우리 농촌을 대표하는 수목의 하나인 살구꽃나무를 연상케 하여 친근하면서도 봄의 기운이 넘치는 느낌을 전하고자 제안한다.

4.1.1.2. 사업추진 기본방향

1) 농촌기반시설로서의 농촌주거와 주거복지

농촌마을은 농업이라는 생업의 공간을 넘어서, 살아가는 이들의 일상의 영위라는 생활문화적 측면을 가지고 있다. 경제적 어려움으로 건강한 주택을 소유하고 관리할 여력이 매우 부족하여 농촌에는 오랫동안 값싸고 내구성이 낮은 집들이 간신히 수명을 연장해왔다. 반면에 물적 측면에서 보면 농촌의 주택은 재산가치와 관계되지만 도시지역의 그것에 비하여 투자가치는 거의 없으며 오히려 감각상각이 빠르다. 주거복지적 관점이 전무한 상황에서 사유재산에 대한 공공의 지원이 쉽지 않으며 지원하더라도 주민들의 합의를 구하는 일은 더욱 어려운 일이다. 또한 기술적으로는 토지소유권과 지상권이 분리되어 있는 경우가 많고 노후 잉여시설이 많은 편이다.

따라서 주택시장의 작동이 미미한 농촌의 주택문제를 도시에서와 같이 시장적 관점에서 접근하는 것은 매우 위험하다. 적정 이상의 농촌정주인구의 유지는 농업과, 농촌의 국토환경을 유지관리하는 데에 있어서 가장 중요한 전제이기 때문에, 정주인구의 거처가 되는 농촌주거 문제는 개인의 행복권의 문제를 넘어서 **농촌기반시설의 문제로** 보아야 한다.

2) 정주집중화를 통한 농촌거주환경의 재구성

아주 오랜 기간 농업중심의 변치 않는 가치와 필요에 따라 형성되어온 기존 농촌마을에 도시민을 유치하는 일은 다양한 가치를 가진 사람들이 혼주하는 것을 의미한다. 또한 농촌공간은 혁명적 변화를 앞두고 있으며 농촌의 정주인구 확보는 농업환경의 변화와 농촌의 미래상들과 연관된 매우 복잡하고 중요한 문제이다. 또한 정주인구확보의 문제는 도시와의 거주경쟁을 의미하며 그 점에서 농촌은 환경적인 측면을 제외한 모든 면에서 근본적인 비교열위에 있다.

따라서 농촌마을의 정비는 미래의 새로운 농업환경을 경영할 수 있으면서도 농촌적 장점을 극대화하여 도시와 경쟁할 수 있는 거주경쟁력을 갖추는 일 즉, 기존의 공간소비자들과 새로운 공간소비자들의 니즈NEEDS에 부합하도록 농촌마을 (거주)환경전반을 재구성하는 일이 되어야 한다.

3) 공공성 제고를 통한 살기 좋은 농촌만들기

농촌마을은 공동체의 활동은 비교적 활력적이나 공공성에 대한 인식은 미약한 공간이다. 특히 외부공간에서의 경관적 위해요인의 제어*는 **농촌의 거주어메니티를 높이는 데에 있어서 요점**이라고 할 수 있으며 농촌경관문제에 있어서 주택경관은 가장 영향력이 크면서도 사유재산이라는 이유로 사실상 관리되지 않고 있는 영역이다. 농촌에서의 경관의 문제는 눈으로 보기에 앞서 삶의 질의 문제이며 농촌의 삶의 질의 문제를 해결하지 않는다면 농촌의 정주문제는 해결되기 어렵다.

따라서 농촌마을을 관리하기 위해서는 농촌주택을 관리하여야 한다. 이를 위해서 농촌주택은 사유재산이지만 경관적 관점에서 보게 되면 공공재가 된다는 인식이 필요하며, 이를 위해서는 그에 상응하는 공공의 지원이 반드시 필요하다. 주택이 공공적 영역에 들어오게 될 때만이 주민들 상호작용의 문제가 된다.

4) 지리적 공간특성에 따른 유형화와 차별화

이제 농촌은 자급자족형의 농산물을 생산하는 공간이 아니다. 농촌도 공간이며 공간은 그 자체로는 무색투명하지만 많은 욕망들과 결합되어 복잡한 색깔을 갖는다. 그러한 측면에서 농촌공간의 지리적 차이는 매우 중요한 요인으로서 현대 농촌의 상당한 부분들을 규정하여 왔다. 논과 밭, 지형의 기복의 정도와 같은 토지의 형태는 경제적인 농업생산이나 주민들의 생활양식과 직결되며, 도시와의 근친성은 생활의 편의를 결정짓고 농촌 젊은이들과 여성들의 꿈속에서도 중요한 자리를 차지한다. 농업의 위축에 따른 다른 생업의 가능성은 1차 산업공간인 농촌을 2차 산업과 3차 산업으로 전향하도록 요구한다.

이러한 경제/문화지리적인 차이에도 불구하고 전국이 모든 농촌마을에 동일한 원칙과 기준을 적용하고 동일한 정도의 결과를 기대하는 것은 합리적이지 못하다. 특히 도시근교지역과 같이 주택시장의 지원을 받을 수 있는 지역이나 산업체나 관광수용성이 우수한 지역을 제외하고서는 비현실적이기까지 해서 정주민구 유치의 실효성 기대하기 어렵다.

* 농촌경관은 농촌의 물적/비물적 조건들의 결과물, 그 총합으로서 나타나는 것이기 때문에 차폐와 은폐와 표피의 개량으로는 개선되기 어렵다. 농촌마을 정비에 있어서 농촌관광개념이 적극 도입되면서 최근 들어 농촌경관문제에 대한 관심이 고조되고 있지만, 거의 모든 경관개선사업은 가로수 식재 등, 주로 공공 부문에만 시행되었으며, 민간부문에는 주택의 지붕색깔을 바꾸는 정도와 주민들의 자발적이며 협약준수적인 참여를 강조하는 원론적인 수준에 그쳤다.

5) 정책대상별 차별화정책

이 사업에 의해서 정비될 농촌마을은 다양한 계층의 구성원이 정주하게 되는 것을 전제한다. 그들 중에는 원주민과 이주민이 있을 것이며, 전업농과 비농업인이 있을 것이며, 생산활동 종사자와 은퇴생활자, 상시생활자와 주말거주자, 부유한 자와 가난한 자, 농촌이 좋아서 살아가는 이와 그렇지 못한 이, 그리고 3대가 함께 사는 가구와 독거노인이나 노부부 가구가 있을 것이다.

이러한 전제는 마을계획에 있어서 사회학적인 계층설계도 필요하다는 것을 의미하며, 이에 더하여 다양한 계층에 대한 차별화되고 최적화된 정책이 필요하다는 것을 의미한다는 점에서 기존의 양적인 정주민구정책과는 확연히 구별된다.

이를 위해서는 농촌에 계속 살아갈 주민들에게 우선적으로 지원하는 고려가 필요하며, 의지나 여력이 부족한 노인층에 대해서는 한시적인 개념의 주택정비가 필요하다. 비농업 정주민들에게는 임대후 분양과 같은, 경제적이면서 간편하게 주택을 마련할 수 있도록 돕는 방안을 검토한다.

6) 상향식 사업시행

마을정비는 사유재산권과 관계된 매우 난해한 작업이며, 필요에 따라 획지는 조정될 수 있으며 당장에 집을 지어야 하는 이와 은퇴후에 집을 짓고 살고자 하는 이도 있을 것이다. 정부의 지원 사업비는 당해마을에 많은 미래가치를 제공할 것이지만, 이익의 수혜에 대한 견해의 차이가 있을 수 있으며, 마을주민들의 리더쉽과 멤버쉽은 사업의 성패에 커다란 영향을 미치게 될 것이다.

따라서 이 사업은 대다수의 원주민들의 동의를 전제로 하는 상향식으로 이루어져야 한다. 마을정비의 필요를 주민들이 결정하고 결정된 결과에 동의하여 사업신청이 이루어져야 하며, 사업의 시행시에도 많은 주민참여만이 사업비의 절감효과와 사업효율의 극대화를 가져올 것이다. 또한 아름답게 조성된 마을 경관은 주민들의 지속적인 참여 속에서만 관리될 수 있다.

4.1.1.3. 사업의 특성

[살구마을]사업은 농어촌정비법상의 마을정비사업에 해당하며, 옆으로는 전원마을조성사업이나 도시의 주택재개발사업과 유사한 사업특성을 가지고 있으나, 이들 사업들이 시간적 공간적 참여 자격에 있어서 폐쇄되고 한정되어 있는 반면 살구마을사업은 연속적이며 개방적인 측면도 동시에 가지고 있어서, 이 부분을 어떻게 볼 것인가 하는 점은 사업추진주체를 설정하고 마을을 장기적으로 관리하는 방안을 수립하고 시행해나가는 데에 있어서 요점이라고 할 수 있다.

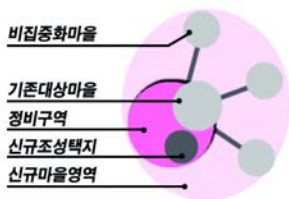
시간적 연속성

이 사업은 사업시행기간에만 종료되기 어려운 특성을 가지고 있다. 전원마을조성사업이나 주택재개발사업이 사업이 모든 토지와 참여자에게 동질의 서비스를 제공하고 일괄적으로 시행되기 때문에 특정한 시간에 사업을 종료하고 종료시점의 하드웨어가 사실상 딱딱하게 유지되는 특성이 있는 반면, 살구마을사업은 사업종료는 기반시설과 공공시설의 준공, 그리고 일부 민간부문의 주택정비와 신축의 준공의 의미일뿐, 마을의 조성은 종료될 수가 없고 오히려 지속적으로 채워지고infilling 가꾸어가야 하는 사업일뿐만 아니라, 오히려 사업종료이후의 관리가 더 중요한 소성적plastic사업이며, 유기체와 같이 성장해가는 사업이다.



공간적 확장성

[그림4-2] 살구마을공간개념



이 사업은 정비구역을 설정하여 구역내의 기반시설과 공공시설 그리고 주택을 정비하고 신축하는 사업이나 마을내 구역외의 주택이나 비집중화마을에 대해서도 부분적인 지원이 필요하다는 점에서 보면 정비구역 바깥에 대해서도 어느 정도 열려 있는 것으로 볼 수 있다. 또한 정비구역내에서도 실질적인 지원이나 정비를 하지 않아도 되는 주민들의 주택도 공간적으로 동일한 적용을 받아야 되기 때문에 사업계획의 적용 밀도가 가가호호에 다르게 미치는 특징이 있다.

사업참여의 개방성

이와 같은 시간적 연속과 공간적 확장의 개념은 사업참여자-주민의 자격 문제에서도 다른사업들과 비교된다. 살구마을사업은 정비구역내에는 계획의 적용밀도가 완전히 달라서 참여도가 다를 수밖에 없는 원주민들이 거주하고 있으며, 외부에서 참여하는 이주민들의 목소리가 정비구역 전체에 미치기는 어려워서 그들이 이주할 택지 내에만 미치게 될 것이다. 또한 이주민들이 유입은 사업시행중이나 준공이후에도 지속적인 권장되어야 할 사항이며, 사업준공이후의 건축행위의 관리도 사업추진 만큼이나 중요한 사안이라서 사업계획에 의해 직접적인 지원을 받지 못하는 주민에게도 상당한 (경관관리지침의 이행) 의무가 부여되는 사업 특성을 가지고 있다.

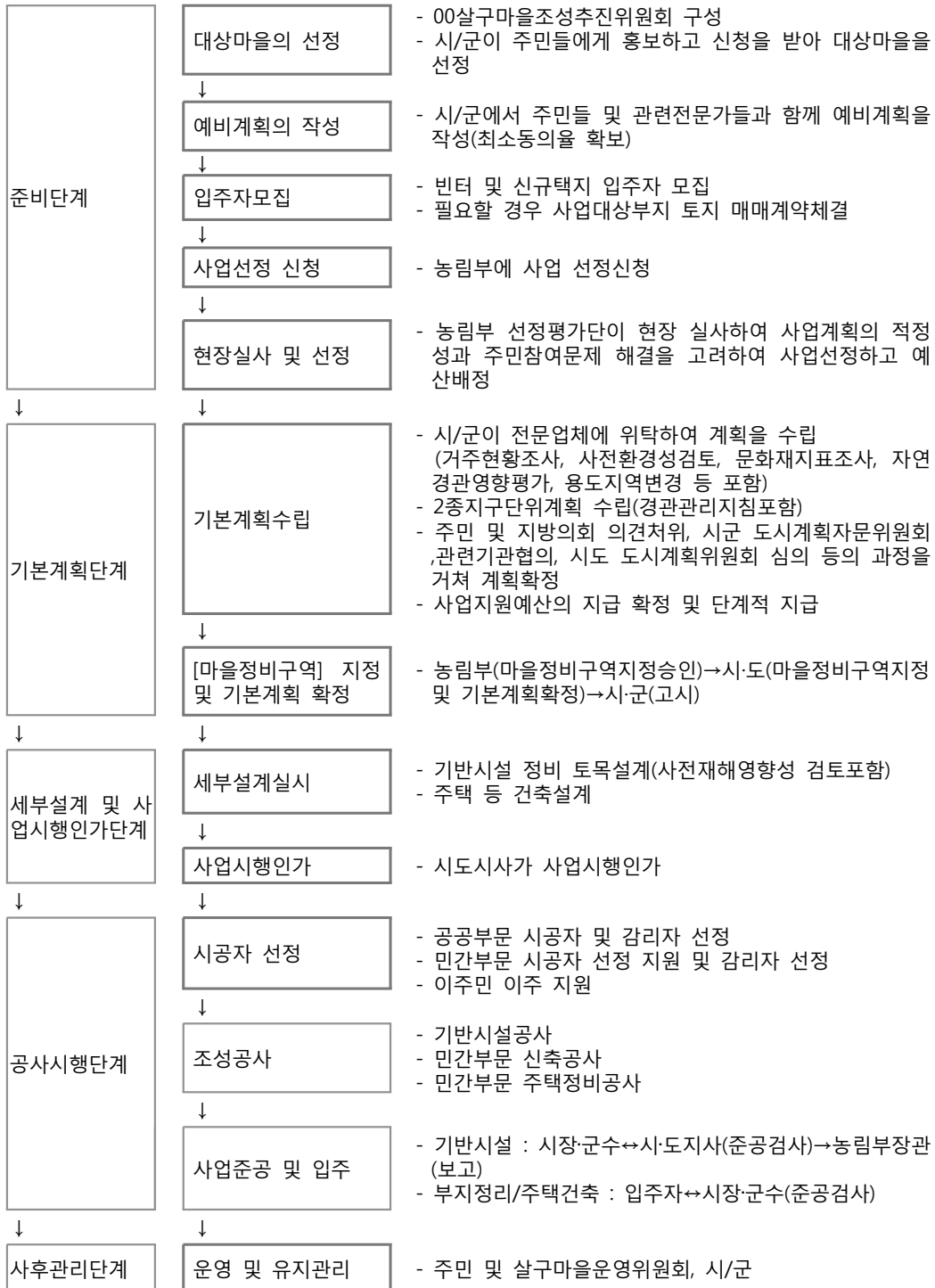
따라서 사업에 참여하는 주민들의 자격이 시간적으로는 사업기간내로, 공간적으로는 지원수혜여부로 한정될 경우에는 사업의 실효를 거두기 어렵다.

[표4-1] 주택재개발사업, 전원마을조성사업, [살구마을사업]의 사업특성비교

사업구분		주택재개발사업	전원마을조성사업	[살구마을사업]
사업추진의 목적		-도시기능의 회복 -주거환경불량지역의 계획적 정비 -주거생활의 질을 제고	-농촌지역에 도시민 유치	-기존농촌마을의 정주환경정비를 통한 삶의 질 제고 -도시민 유치
사업의 성격	사업시행주체	주민(재개발조합)	-지자체 -이주민("주택정비조합")	???
	사업시행의 전제조건	주민동의+사업성	동호회 등 사업참여자의 모집	주민동의+정부지원
	사업의 완료	사업기간내 완료	사업기간내 완료	사업기간종료후 건축행위 계속
	사업예산	(사실상) 개발이익만으로 충당	기반시설: 정부지원금 주택신축: 자부담금	기반시설: 정부지원금 주택정비+신축: 자부담금+지원금
	개발방식	전면적인 재개발	전면적인 재개발	기존주거 대부분의 존치
	사업참여이익	대규모건설사업으로 경쟁	기반시설조성비 한도내 최소한의 이익실현 가능	업무량에 비하여 사업규모과소
기술적 측면	사후관리	(사실상) 필요없음	(사실상) 필요없음	지속적인 관리 필요
	공간적 범위	구역내로 제한되며 이익집단화됨	구역내로 제한	구역외의 마을에 대한 공공서비스의 거점이 되고, 비지정마을과의 형평성 논란도 가능함
	토지의 획지 및 소유권	공유지분화 환지	획지에 의한 개인지분+공유지분	대부분 변동 없음
	기반시설/공공용지 확보	사업비내에서 개발이익의 방식으로 확보	정부지원금으로 확보	정부지원금으로 확보
	주택정비신축 방식	사업기간내 전면신축(공동주택방식)	사업기간내 전면신축(단독주택방식)	기존주택의 개보수+자기토지내에서 단독주택방식으로 신축(빈터내 기간내 강제수단없음)
	주택 건축비 주민의 자부담	(대부분) 자부담금이 없으며 오히려 상당한 개발이익을 얻음	전적으로 자부담	대부분 자부담으로 건축행위를 하여야하며, 정부지원을 통하여 주택정비를 촉진
	약자에 대한 조치	보상이주 대상이거나 임대아파트 등의 방식으로 처리	필요없음	일부 필요하나 일괄적인 대책 마련은 곤란
주민 관련	참여자격	이권이 되기 때문에 철저하게 제한	조합방식으로 제한	참여자의 개방이 가능하며 오히려 유치의 대상이 됨
	개인의 의사	반대자 권리를 조합이 수용	의견일치가 전제	거주권이 우선하여 강제하기 어려움
	이익의 실현	(대부분) 사업의 시행으로 즉각적인 경제적 이익발생	장기적으로 삶의 질 방식으로 실현	장기적으로 삶의 질 방식으로 실현
	조합원의 권리	재산가치에 비례	(사실상) 동등	주택의 상태와 부담능력에 따라 차등
	주민참여방식	조합원의 자격으로 참여	조합원의 자격으로 참여	주민의 자격으로 참여
	주민 단체의 운영	(개인적으로도) 이권의 일부로 간주하여 적극참여 대행가능	공공의 동등한 이익을 위하여 참여하나 시행사 등에 의하여 대행가능	이권이 발생하지 않으므로 마을지도부의 희생을 전제

4.2. 사업의 절차 및 방법

4.2.1. 사업추진 프로세스



4.2.2. 준비단계

4.2.2.1. 사업대상마을의 특정

1) 사업대상마을의 지역특정

- 사업대상마을은 보조금지원대상마을과 행정지원대상으로 구분하여,
- 보조금지원대상마을은 농어촌정비법의 적용을 받는 읍/면지역 중 수도권과 광역시를 제외한 면부 농촌을 주 대상으로 하되, 읍부의 변두리지역도 선별적으로 가능하며 면소재지의 경우에는 중심면소재지 사업대상지가 되어야 할 곳은 제외한다.
- 수도권과 광역시의 농촌 '면'지역 중 상대적으로 낙후한 경기 연천과 인천 강화는 보조금지원대상마을에 포함할 수 있다.
- 행정지원대상마을은 보조금지원대상이 아닌 지역의 '면'지역으로서 거주환경이 열악하고 농업이 활성화되어 있으며 투기의 우려가 적다고 판단되는 지역의 마을로 한정한다.
- 행정지원대상마을에 대해서는 이 사업을 통하여 의제처리 등에 의한 행정절차의 간소화나 농지전용부담금의 감면과 같은 제도적 지원을 할 수 있다.

2) 전원마을조성사업 및 농촌마을종합개발사업과의 관계

공간적 범위와 사업참여자에 있어서, 살구마을사업은 기존마을과 원주민의 비중이 높은 반면 전원마을조성사업은 이주민과 신규택지조성의 비중이 높다. 따라서 신규택지관련비용과 이주민의 수가 일정수준을 넘을 경우 전원마을조성사업으로 추진하는 것이 바람직하며(전원마을조성사업 지침의 보완), 기존마을을 전면적 재개발의 형식으로 정비/조성할 경우에는 이를 전원마을조성사업의 성격으로 시행하는 것이 적합하다.

이 사업의 시행이전에 이미 농촌마을종합개발사업에 선정된 권역내 마을에 추진하고자 하는 경우, 계획수립 또는 사업시행중인 권역에서는 당해마을주민 전체의 동의와 추진위원회의 의결을 전제로 추진할 수 있으며, 이 경우 농촌마을종합개발사업의 경관사업을 이 사업의 목적에 맞게 조정하고 이 사업계획으로 추가 소요되는 비용의 일부만을 지원하는 방안을 검토한다.

4.2.2.2. 사업대상마을의 일반조건(안)

1) 주민동의

이 사업의 신청시 향후 마을정비구역으로 지정될 범위내 모든 택지(이전해야할 축사 등, 사실상 농지가 아닌 전답을 포함하며, 재활용이 어려운 빈터는 제외한다)와 건축물의 소유자의 2/3이상의 동의가 필요하며, 이 때 3이상의 택지를 소유한 자와 3,000m²이상의 택지(그 일부가 농지로 남아 있는 경우에는 이를 제외한다)의 소유자는 반드시 포함하여야 한다.

[이주민]의 경우 정비구역내 건축가능 빈터와 신설택지 수의 50%이상의 입주예정자를 모집하여야 하며, 이 입주예정자는 주민으로 간주한다.

[이주민]은 도시거주민과 [정주집중구역]외 원격지의 주민, 그리고 지구내 타터주민 등으로 구별되나, [정주집중구역]내로 이주하는 경우에는 그 지원에 있어서의 자격상의 차별을 두지 않는다.

사업주체는 사업시행 전까지 정비구역내 전 주민의 동의를 받아야 한다. 다만 이 때 불가피하고 사업추진에 크게 지장이 없다고 판단되는 경우에는 지구 범위에서 제외할 수 있으며, 불참시 사업추진에 지장이 많다고 판단되는 경우에는 매입을 조건으로 사업을 승인할 수 있다.

2) 입지

공도에서의 접근성이 좋은 마을로서 주변마을에 비하여 활력이 높고 주변마을을 아우를 수 있는 공간적 구조를 가진 마을로서, 마을중심부에 적절한 생활편익시설을 확보하고 있거나 설치가 용이한 부지를 확보할 수 있고, 구릉지를 끼고 있고 숲이 잘 가꾸어져 있거나 잘 가꿀 수 있는 조건을 갖추고 있는 마을이어야 한다.

3) 지리적 유형의 적용

지리적 특성에 따라 산야형, 평야형, (도시)근교형, (경관)관광형 등으로 유형화한 모델을 설정하고 유형별로 세부 예산항목에서 차별화된 계획을 수립한다. 유형의 적용은 철저하게 당해마을이 속한 공간지리적 특성에 따르는 것을 원칙으로 하며 기초자치단체 단계의 분류는 무관하다.

- 산야형의 경우에는 시설농업이나 농촌관광 등 대안적 모색이 활발한 마을
- 평야형의 경우에는 소도시지역과의 교통연결이 좋고 비교적 넓은 구릉지를 끼고 있는 마을
- 근교형의 경우에는 아파트 등 도시적 주거단지와 원격한 마을로서 대도시지역과의 교통연결이 좋고 경관에 대한 관리 상태가 우수하여 도시인들이 선호할 수 있는 마을
- 관광형의 경우 수려한 주변경관을 갖추고 있고 3차 산업으로의 변화 징후가 뚜렷한 마을

유형별로 예산항목의 적용은 사례조사대상마을에서 드러난 정주수요의 특징을 고려하되 지역의 실정에 따라 조정할 수 있다.

4.2.2.3. 사업주체 및 추진체계

살구마을사업은, 전원마을조성사업이 단허진 체계를 갖는 것과는 달리, 시간적으로 지속적이고 공간적으로 확장적이며 참여자에 대하여 개방적이다([표4-1]참조). 따라서 추진체계와 사업의 주체를 설정하는 데에 있어서도 전원마을조성사업과는 다를 수밖에 없다.

기존의 공공주체사업방식

사업시행주체는 사업시행 전반에 대한 책임을 갖는 자로서 농어촌정비법상 시행주체가 될 수 있는 자는 시/군과 한국농촌공사뿐인데, 이들 현행법상의 주체들은 모두 지자체와 정부산하기관이라는 점에서 신뢰성이 높은 장점을 가지고 있다.

하지만 지자체에서 사업을 시행할 경우 비전문성이 우려되며 전담하는 것이 불가능하고 사업추진방식에 따라 책임 있게 입주자를 모집하고 자금을 관리하기가 어렵다. 또한 이 사업이 주민들의 적극적인 동의와 참여를 전제로 하는 반면 공공과 주민사이에는 어느 만큼의 거리가 있는 것이 사실이다. 이러한 문제는 (위탁 등의 방법으로) 지자체를 대신하여 한국농촌공사가 맡는 경우에도 업무량과 경영성과의 압박으로 인해 크게 다르지 않을 것이다.

주민주체사업방식

반대로 주민들이 주체가 되는 경우에는 또 다른 문제점이 예상된다. 살구마을사업은 주택재개발 사업이나 전원마을사업과는 달리 참여주민들의 권리가 동등하지 않기 때문에, 동등한 권리를 가지며 이익을 전제로 하는 '조합'방식이나, 권리가 계량적인 '주주'방식을 선택하는 것도 적절한 방법으로 보기 어렵다. 또한 모든 이들이 새 집을 갖게 되는 전면 재개발방식의 사업과는 달리, 새 집의 소유자나 장래의 건축행위자 등에게 이 사업은 지원혜택은 없고 협약이행의 의무만 주게 된다는 점을 고려하면, 조합방식은 소외와 이탈이라는 부작용이 더 클 것으로 보인다. 의사결정이 매우 어렵고, 공동체 내부에서 일어날 수밖에 없는 사소한 논쟁에 조차 사업의 추진이 늦어질 수가 있다는 점도 우려되며, 그렇다고 이주민들이 원주민들의 문제에 까지 나서서 의사결정하는 것이 타당한 지에 관한 논쟁의 여지가 크며, 그러한 점을 위임받더라도 사업추진규모에 비하여 업무량이 너무 많은 점도 헌신만으로 해결하기에는 어려움이 많은 부분이다. 따라서 사업참여자를 조합의 형식으로 묶어내고 이를 주체로 하여 사업을 시행하는 것은 살구마을사업의 성격에 적합하지 않은 것으로 보인다.

주민+민간업체 사업주체방식

기존에 시행되고 있는 전원마을사업의 경우 사실상 사업주체는 아니더라도 시공업체나 컨설팅 업체에서 대부분의 번거로운 일들을 대행하고 있는 실정을 감안하고 주택재개발사업에서도 조합이 있지만 분야별로 전문업체가 업무를 대행한다는 점에서 보면 민간업체가 대행하는 방식도 충분히 현실성이 있는 대안이다. 그러나 이것은 어디까지나 업무적인 부분에 한정되며 조합원의 권리의 차등과 의사결정과 조정의 어려움을 고려하면 문제는 원점으로 돌아간다.

다만 마을단위 사업이 아닌 소규모 사업으로서 마을연접부에 기존 주택을 포함하여 민간이 주민들과 함께 사업을 제안하는 경우 최소한의 공공부문의 정비와 기존주택정비비용의 일부 지원, 그리고 기반시설조성비의 지원과 같은 방식의 사업은 주민과 민간(건설업체)가 공동으로 사업주체가 되거나 민간업체가 단독으로 사업주체가 되는 방식 모두 적극 검토할 필요가 있다.

[그림4-3,4] 프랑스 북부도시 릴Lille 남쪽의 뒤비옹Divion 마을의 리모델링 주택단지 : 과거 탄광마을이었던 뒤비옹마을은 1970년대 폐광이후 지속적인 주택리모델링을 통하여 새롭게 태어나서 부근에서 가장 번성하고 있는 마을이 되었다. 이곳의 주택정비사업은 민간건설업체에서 기존 노후주택을 매입하여 리모델링하는 계획을 세우고 적절한 매각가격을 정하여 모자라는 사업비용을 포함한 사업계획을 지자체에 제출하면 지자체가 중앙정부로부터 예산승인을 받아 지원하고 민간에서 사업을 시행하는 방식으로 시행된다.



신참여형 추진주체와 추진체계

[살구마을사업]에서 적합한 사업주체 및 추진체계로 이해관계인인 마을주민 대표와 행정지원을 위한 지자체의 공무원, 전반적인 사업관리자, 그리고 관련전문가가 참여하는 신참여형 추진주체를 통한 사업추진이 매우 유용할 것으로 보인다.

이러한 시스템은 마을주민의 민간주도로 맡길 경우 합리적인 결정과 투명성에 문제의 소지가 많고 특히 지방정치의 영향을 많이 받을 수 있다는 점에서, 지자체가 주도하는 경우 현실적으로 적절한 인력이나 전문성이 부족한 실정이고, 그 위탁을 받아 한국농촌공사가 전적으로 시행할 경우에도 수익성이 거의 없다는 점에서 경영압박과 그에 따른 사업관리소홀이 우려된다는 점에서, 적절한 대안으로 판단된다.

이 경우 예산과 관련된 주체는 공공에서 맡고 의사결정은 추진위원회에서 맡으며 각각의 유산한 이해관계인들은 각각의 운영위원회를 결성하여 이에 대한 추진 등을 하게 하는 방식이다.

문화역사마을가꾸기사업의 추진시스템

문화역사마을가꾸기사업은 좋은 문화/역사적인 자원을 가진 마을을 상향식으로 공모 선정하고 1개 마을에 30억원 (또는 15억원)을 지원하는 사업으로서, 지역주민의 자발적 참여로 문화와 환경이 아름답게 조화된 자생력 있는 마을로 정비하고 조성는 사업목적을 가지고 2006년부터 2008년까지 3년시범사업으로 시행되고 있으며 13개 마을이 지정되어 사업추진되고 있다.

문화역사마을가꾸기사업의 추진시스템의 핵심은 사업지역에 설치되는 추진위원회의 구성과 성격에 있다. 사업의 전반적인 관리는 문화관광부 산하단체인 문화연합회에서 맡고 지역에서는 지방문화원이 맡는데, 추진위원회는 지방문화원장을 당연직위원장으로하며, 마을거주자중 주민들이 추천하는 3인이하의 위원과, 중앙에서 파견하는 3인 이하의 전문위원, 그리고 문화원장이 추천하는 마을가꾸기 전문가 3인이하 등 9인이하로 구성된다. 실제적인 추진위원회의 구성은 문화원장과 시/군청의 문화관광과장, 그리고 중앙 심의위원회에서 선임하여 파견하는 역사/민속관련 전문가 1인과 건축분야전문가 1인의 전문위원 등이 당연직으로 참여하며 마을대표1~3인이 참여하여 사업추진에 관한 모든 사항을 결정하며, 결정내용은 주민총회의 추진과 중앙 심의위원회의 심의 의결을 거쳐야 한다.

중앙의 심의위원회는 10인 이내로 구성되며 문화관광부의 당해부서의 팀장과 문화원연합회사무총장이 당연직으로 참여하며, 나머지 위원은 역사/민속분야, 건축분야, 마을가꾸기분야, 회계분야 등 외부전문가가 참여한다. 중앙심의위는 사업계획 등 사업추진과 관련된 지역추진위원회의 일체의 결정을 심의하고 주민들의 압력이나 사업추진의 오류를 바로잡고, 그리고 지침의 해석 등을 통하여 사업의 진행을 총괄한다.

4.2.3. 예비계획 및 기본계획

4.2.3.1. 예비계획의 작성

예비계획에 포함되어야 할 내용

- 지역일반현황, 집중화마을 및 주변 마을 거주현황, 농업현황, 거주특성
- 주택시장분석을 통한 정비/조성기본방향의 설정
- 마을이 가진 정주가와 적용 유형, 표적시장
- 정주민 유치 활성화 전략과 정주집중화 방안
- 기존마을주민 주거복지 지원계획 등

계획수립 소요시간

시장/군수가 주도하여 계획을 수립하되 전문가 및 마을 주민들과 충분히 협의하여야 하며, 필요한 경우 관련 전문가, 전문업체 등과 협력 또는 위탁하여 계획을 수립할 수 있다. 예비계획 작성을 위하여 최소한 90일 이상 소요가 예상된다. 기간이 짧으면 주민들의 의견을 충분히 수렴할 시간이 부족할 수밖에 없다.

예비계획수립의 자원

농촌마을종합개발사업이나 전원마을조성사업과 중복되지 않는 마을에서는 예비계획의 수립비용을 시/군이 자체적으로 조달한다.

이미 농촌마을종합개발사업시행권역으로 선정되어 사업계획을 수립중이거나 사업을 시행중인 권역에 포함된 마을에서 이 사업을 추진하고자 하는 경우의 계획비용은 기존 사업비의 조정을 통하여 마련한다.

기존마을의 규모 및 계획규모

마을의 규모는 지역적, 지리적 특성에 따르며, 절대적인 제한을 주지 않으며, 계획규모는 마을 기존거주규모의 120%이상으로 하되 지역적 현실을 고려하여 실현가능한 규모로 계획한다.

이주민을 위한 토지는 [정주집중구역]내 빈터를 우선적으로 재활용한다.

전문가 자문단 구성·운영

시장/군수는 관련 전문가 등의 자문을 받아 계획을 수립하여야 하며, 이를 위해 지자체와, 농촌 계획분야 또는 지역계획분야, 건축분야, 사회학분야, 부동산분야 전문가 및 한국농촌공사 등으로 이루어지는 자문단을 구성 운영하여야 한다.

4.2.3.2. 기본계획

1) 관련법령 등의 적용

이 사업은 농어촌정비법에 근거하며 [마을정비구역]내 토지의 개발행위는 농지법 등 관계법령에 적합하게 하여야 하며, 세대당 필지규모는 실수요자의 구매능력과 입지적 특성에 따라 정한다. 용적율, 건폐율 및 층고 등 건축행위와 관련된 내용은 국토의계획및이용에관한법률과 건축관계 법령에 따른다.

2) 계획수립용역

- 계획수립의 주체는 시/군으로 함을 원칙으로 하되 관련법규나 지침의 개정을 통하여, 그리고 소규모 정비의 경우에는 민간에서 제안하는 방식도 허용한다.
- 계획수립은 전문업체에 위탁하되 일괄용역보다는 분야별 컨소시엄 형식을 권장하며, 특히 거주현황을 정밀하게 조사할 전문기관과 토목분야와 건축분야의 컨소시엄을 권장한다.

2) 거주현황조사

- 기존 마을의 거주현황을 공부와 실측을 통하여 상세하게 조사/기록하여야 하며, 면담조사를 통하여 보완하여야 한다.
- 거주자, 토지, 그리고 건축물에 대한 자료를 입체적으로 분석하고 특히 거주자의 거주특성과 토지의 자터여부, 그리고 건축물의 노후도에 대하여 정밀하게 조사하여야 한다.
- 거주현황조사는 계획수립을 위한 용도이외에도 2차 연구자들이 연구를 통하여 더 나은 정책을 제안할 수 있도록 별도의 기준에 따라 학술적 가치가 있도록 정리하여야 한다.

3) 계획의 정도

- 기본계획은 법령개정 전이라도 지구단위계획에 준한 정도로 해야 하며 특히 마을에 대한 장기적인 마스터플랜의 성격은 물론 마을의 하드웨어 전반에 대한 관리지침으로서 쓰일 수 있도록 상세하게 작성되어야 한다.
- 기본계획은 경관관리지침으로 쓰일 수 있어야 하며, 특히 건축물의 재료와 구법의 가이드 라인을 명시하고 필요할 경우 마을안길에 대한 건축선 후퇴도 검토한다.

4) 기본계획의 승인 및 확정

- 수립된 계획은 별도의 지침이 정하는 절차에 따라 주민들의 의견수렴 및 동의를 거쳐야 하고, 지방의회의 의견을 청취하여야 하며, 시군 도시계획자문위원회, 관련기관협의, 시도 도시계획위원회 심의 등의 과정을 거쳐서 계획을 확정한다.
- 마을정비구역의 지정승인은 농림부장관이, 마을정비구역지정 및 기본계획확정은 시/도가 하게되며 [마을정비구역] 지정 및 기본계획 확정은 군에서 하도록 되어 있는바 관련 법령의 개정 등을 통하여 일선 지자체에 권한을 대폭 위임할 것을 권고한다.

4.2.4. 예산계획

4.2.4.1. 예산계획 수립방식

공공부문과 주택정비의 구분

이 사업에서 공공부문의 예산과 주택정비의 예산은 하나의 사업내에서도 성격이 다르다. 공공부문의 공사가 공사내용이 명확하게 드러날 수 있는 토목분야의 공사가 주가 될 것으로 보이는 반면, 주택정비지원의 사업내용은

- 정밀한 설계를 위해서는 매우 정밀한 실측조사가 필요하며, 도면작성에도 매우 많은 시간과 비용이 소요되고, 철저히 조사와 설계를 하더라도 리모델링은 현장적인 변경이 많다.
- 지원내용의 차이에 대한 주민들의 승복이 어려우며, 건축주의 심경의 변화에 따라 공사범위의 변화가 많으며, 이 경우 자부담액의 변경 등 기술적인 어려움이 예상되고, 이러한 모든 내용을 포괄하는 설계변경과 공사비 정산에 매우 많은 시간과 비용이 소요된다.
- 이러한 간접적인 업무의 과다는 공사비의 증가로 이어져 주민들의 부담으로 돌아갈 수 있으며, 도급공사방식으로 진행할 경우 계약과 정산 등에 따른 간접비용의 증가로 공사비 상승이 우려되며(약30%), 리모델링의 경우 공사비 규모에 비하여 간접업무가 과중하여 사업관리가 매우 어렵다는 현실적인 문제를 고려할 때

[공사비보조방식]으로 추진하는 것이 바람직하다.

기존주택정비 지원방법

민간부문에 대한 [공사비보조방식]은

- 공사의 범위와 도달할 수 있는 품질을 정하고
- 시공자와 건축주가 계약에 의하여 공사를 시행하며
- 공사의 결과가 기본계획과 설계서가 요구하는 품질과 양을 동등 이상으로 성취했는지를 전문가가 실사하여 인정되는 경우에 지원금을 지급하는 방식이다.

신축주택 공사시행방식

신규택지의 조성과 기반시설의 공급은 공공부문과 통합하여 도급방식으로 시행한다.

신규택지에서의 주택신축공사의 경우 공사의 범위가 명확하고 개별적인 건축을 용인할 경우 토지에 대한 확보 등 투기적 요인도 있다는 점을 고려하면 민간부문이라도 일괄하여 도급공사로 시행하는 것이 바람직하며, 소량인 경우에는 개별적으로 공사를 시행하고 [공사비보조방식]으로 지원하는 것도 선택할 수 있을 것이다.

빈터에 신축을 하는 경우에는 원주민과 도시이주민의 사정이 다르다는 점을 고려하여야 할 것이다. 원주민의 경우 대부분 기존의 자터이거나 새로이 매입한 토지가 될 것인바, 빈터의 경우 기반시설공사비와 택지조성에 많은 비용이 소요되지 않는다는 점에서 사업에 따른 지원혜택이 크게 메리트로 작용하기 어려울 수가 있고, 이주민과는 달리 현지실정에 밝아서 신축지원이 있더라도 도급공사와의 차액보다 적을 수 있기 때문에 도급공사방식보다는 [공사비보조방식]을 더 선호할 것으로 보인다.

4.2.4.2. 공공부문 사업범위

공공부문 정비의 범위(마을정비구역내)

- 마을정비구역내 상수도, 하수도 등 마을기반시설의 정비
- 마을마당과 주차장 등의 공공용지 확보
- 마을안길의 확장과 진입로의 개설을 위한 토지의 확보 부대공사의 시행(저촉건축물의 보상 포함)
- 마을회관, 노인정, 노인홈 등 마을 공동시설의 신축 및 정비
- 권역내 예코뮤즘적 자원의 설치 및 정비
- 식재와 담장정비 등 마을경관 정비를 위하여 시행하는 제 공사
- 관광형에서 인접 집중화마을내 산책로 생활체육시설 등의 신설 및 정비
- 관광형에서 비집중화마을을 포함한 권역내 기반시설이나 경관위해시설의 정비
- 인접 비집중화마을과의 소통을 증진할 수 있는 연결도로의 정비
- 기타 공공디자인 관련 사항(마을정비구역외 진입부 포함)

공공부문 정비관련 참고사항

토지의 매입

공공용지의 확보를 위하여 토지를 매입하는 비용은 이 사업계획에서 확보하는 것이 바람직하다. 농촌마을종합개발사업 등 다른 사업에서 이미 선례가 있기도 하지만 농촌마을에는 전무하다시피한 공공성의 증진을 꾀하는 것은 이 사업의 취지에서 매우 중요하기 때문이다.

마을안길의 확보 및 확장

농촌마을의 마을 안길은 지적상 1~2m의 사유지 소로를 새마을사업 등을 거치면서 확장한 것이 대부분이다. 마을 안길의 확장은 소방차량과 농업환경의 변화에 따른 대형트럭의 진입을 위해 반드시 필요한 사안이므로 이 사업을 통하여 정비하는 것이 요구된다.

그 폭원은 기본적으로 6미터 이상으로 하되 저촉토지와 건축물은 보상을 원칙한다.

하수시설의 정비

마을의 하수처리시설은 크게 하수관로와 오수처리시설로 나눌 수 있으며 사업비는 각각 50% 내외로 구성된다. 광역으로 산개한 마을 전체에 대하여 하수처리시설을 할 경우에는 일반적으로 100호당 20억원정도 소요되어 이 사업에 포함시키기에는 예산의 비중이 너무 높은 어려움이 있다. 따라서 이 사업에서 고려할 경우에는 정주집중화구역내로 집중하여 관로를 정비하는 것이 바람직하고 이 경우에는 10억원 내외의 사업비로 가능한 것으로 조사되었다.

또한 평야지역은 관로구배의 확보가 어려워 산촌지역에 비하여 더 많은 공사비가 소요된다.

광역상수도의 공급

상수도는 산지 인접마을에서는 마을상수도가 발달하였으며 우기의 산사태 등에 의한 경우가 아니면 수질도 좋은 편이다. 상수도는 하수도와 마찬가지로 지자체마다 광역상수도 공급율이 크게 다른 특성이 있다. 따라서 광역상수도의 지구외 인입공사비를 이 사업비에 포함시키는 것은 적절하지 않다. 개별 주호당 인입비는 호당 50만원정도의 비용이 소요된다.

4.2.4.3. 주택정비지원방식

주택정비 지원범위

- 마을정비구역내 빈터(사실상 대지화된 전을 포함)의 정비나 신규택지의 조성 및 인프라 공급
- 마을정비구역내 기존 택지내 재건축, 빈터 또는 신규 개발택지내 주택의 신축 지원
- 마을정비구역내 기존 주택 및 부속사에 대한 정비지원
- 마을정비구역내 근교형에서 비농업 가구를 유지하기 위한 주택의 건설
- 마을정비구역내 농업부속시설의 신축(농업인가구에 한함) 및 정비
- 인접 비집중화마을을 포함한 권역내 사유지의 부속사나 빈집의 철거

신축지원

비내구주택의 자터내 신축 및 재축은 장려하며 [경관주택보조금]을 지원한다.

자터 또는 빈터를 확보하여 신축하는 가구에 대하여 더 나은 농촌마을 경관을 형성하고 농촌마을의 백년대계를 위한 내구성 있는 주택의 건설을 촉진하기 위하여 일정수준 이상의 품질을 가진 주택을 건설하는 경우, 최저수준의 주택이라고 할 수 있는 조립식 주택의 공사비와, 요구되는 수준의 공사비간의 차액의 일부를 보전하는 방식으로 신축을 지원한다.

이 사업을 통하여 공급되는 새로운 토지를 매입하여 주택을 신축하는 경우에는 도로개설비용을 공공부문 비용으로 지원하고 주택신축비용지원은 빈터신축시의 70%로 축소하여 예산절감을 꾀하고 빈터재활용을 촉진한다.

관광형 마을의 주택신축지원

관광형 마을의 경우 경관이 좋은 지역을 중심으로 건축행위가 이루어지는 경향이 있어서 정주집중화가 어려운 반면, 권역내 전체에 대한 수질관리 등 기반시설의 지원이 더 필요하다. 따라서 신축지원은 원주민의 자터내 신축 등으로 가급적 제한하고 이주민들의 건축행위는 기반시설지원위주로 계획하는 것이 바람직하다.

NOTE : 원주민 노인케어를 위한 노인홈의 설치 및 무장애디자인

기존 농촌마을에서 노인들이 특히 겨울철에 난방비절감 등을 위하여 공동숙식하는 사례와 외국의 사례를 검토하여 농촌지역에 마을노인홈을 건축하는 방안이 많이 거론되고 있으나 아직은 비용 마련이 되지 않는 등의 이유로 적극적으로 도입되지는 못하고 있다. 또한 농촌노인들의 생활편의를 위하여 무장애디자인Barrier Free Design(Universal Design)에 관한 요구들이 높아지고 있다.

마을노인홈에 관해서는, 농촌노인들의 소득과 생활수준, 도시거주 가족에 대한 고려, 도시거주 자녀 세대의사결정권의 절대존중과 배려부족, 고저차가 많은 지역적 요인, 도시에서 유입되는 이주 극빈 노인층의 주택의 위치와 화합하지 못하는 특성 등을 종합적으로 고려할 때, 별도의 노인홈에 모으는 방식 보다는 현재 자발적으로 이루어지고 있는 공동숙식을 지원하고 이 시설에 접근이 어려운 노인들의 주택 위치를 시설 인접부로 옮기는 것과 같은 방식이 더 적합할 것으로 조사되었다(팔랑리, 석곡리, 동자북마을).

또한 무장애디자인의 경우에도 농촌 구옥의 경우 대지와 고저차와 주택구조의 부적합 등으로 무장애공간으로 정비하기에는 비용대비 효과가 너무 적으며, 실제로 거동이 불편한 경우보다는 질병 등에 따른 입원부재가 더 많이 발견되는 점 등을 고려할 때 농촌은 거동이 가능한 범위내 거주공간으로 설정하는 것을 검토할 필요가 있다.

기존주택의 정비지원

기존주택의 정비지원은 노후도와 부담능력, 그리고 의지를 종합적으로 판단하여 정비의 범위와 정도를 판단하여 지원한다. 다만 내구성이 과도하게 낮은 경우에는 중보수지원을 지양하고, 전체적으로 내구적인 주택으로 신축하는 것을 권장하고 유도한다.

- 내구성이 높은 주택의 경미한 정비(경보수)
- 내구성이 낮은 주택의 전반적인 개보수정비(중보수)
- 부담능력과 의지가 낮은 노인가구주택의 최소한의 정비(노인형보수)

한시적 개념의 노인주택 정비

특히 원주민-노인들의 주택으로서 타터주택의 경우 대부분 주택개량에 대한 투자의사가 없고 부담능력이 취약한 것으로 조사된 만큼, 이들의 주택에 대하여 화장실의 실내화와 안방 및 거실의 단열 등 최소한의 정비를 지원하는 [노인형보수] 방안을 제안한다.

노인형 보수는 농촌에서 평생을 보낸 원주민 노인들이 행복하게 여생을 마칠 권리를 존중하는 프로그램으로서, 이들의 주택은 그들의 사후에 철거 정비하는 것을 원칙으로 한다.

임대후 분양주택의 도입검토(근교형)

농촌공간에서 일부 지역을 제외하고 시장주의에 입각한 역모기지론이나 임대사업 등의 방식은 실효성이 거의 없을 것으로 판단된다. 따라서 도시근교형에서 가난하지만 건강한 가족들의 농촌 거주를 유인하기 위하여 마을 연접부에 신규택지를 조성하고 저층 공동주택형식의 임대후 분양주택의 도입을 검토한다.

이는 30대 중심의 정주민 유치를 고려한 정책대안으로서 임대를 통하여 진입을 쉽게 하고 분양을 통하여 투자비를 회수하는 현실적인 고려로서, 그 규모와 호당 주택의 면적, 그리고 임대기간 등은 지역별 사정에 맞게 정한다. 이를 위해서는 임대기간중에 잠기게 되는 건설비의 확보를 위한, 지자체차원의 예산이나 기금확보가 필요하다.

무주택 극빈 원주민에 대한 조치

토지를 마련할 수 없는 무주택 극빈 원주민(기존 거주민)들의 주택문제를 해결하기 위하여 타터빈집의 지상권을 매입하여 지원보수하여 2~3가구가 함께 살도록 하는 방안을 제안한다.

전업농에 대한 지원확대

농촌공간을 유지관리하기 위해 필요한 정주민의 질적 확보를 위하여 일정규모이상의 토지를 소유하거나 영농하고 있는 전업농의 경우에 부속사 정비/신축비의 일부를 지원하는 것이 필요하다. 특히 산야형과 평야형지역에서 대규모의 농업이나 농장형 농업을 경영하는 농업인의 경우 그 규모를 확대할 수 있을 것이다.

에너지원 대체지원

산자부/환경부와 협력하여 기존의 에너지원을 대체하기 위한 시설비의 우선 지원하는 방안을 검토한다.

4.2.4.4. 주택신축/정비지원 규모(안)

주택의 신축과 정비를 위한 예산을 산출하기 위해서는 기존 주택의 상태를 정밀 조사/분석하여야 하나 예비계획 단계에서는 매우 어려운 실정을 감시 정확히 산출하기에는 매우 어려우므로 기존 주택의 호당 평균 예산으로 책정하는 것이 간편하고 현실적이다.

기존의 도나 지자체차원에서 지원하는 예산은 대부분 가구당 500만원 이하로 조사되었는데([표 4-3]참조), 개별주택에 대해서 500만원 정도의 예산지원으로는 자부담율을 50%로 할 경우 1000만원 정도의 공사를 의미하고 이는 부분보수 정도만을 할 수 있는 비용으로 조사되었다([표4-2] 산출근거항목 참조).

참고적으로 증평상그린권역 농촌마을종합개발사업에서 정비비용으로 책정된 예산이 호당 500만원인데 연구진의 분석으로는 아래 [표4-2]에 따른 지원기준의 80%정도를 적용하여 정비지원만을 할 수 있는 정도의 평균비용이며 신축지원을 거의 할 수 없는 정도로 산정되었다.

반면에 이 연구의 사례마을에 대한 5장의 판정내용에 아래의 기준을 적용할 경우 평균 754.6만원으로 산출되었다. 따라서 예비계획시 원주민 주택의 주택정비와 신축을 지원하기 위한 예산은 가구평균 750만원 정도로 산정하고 이주민 주택신축지원비용을 더하는 방식으로 산정하는 것이 합리적이다.

사례조사 4개권역 집중화예시 4마을 기존주택 정비판정 평균율	신축	중보수	노인형	경보수	제외	기타
	27.1%	11.1%	21.3%	13.2%	21.6%	5.7%

[표4-2] 주택신축/정비 지원방안

판정	지 원 규 모	산 출 근 거
신축	-15만원/㎡이하 -단독가구:100㎡이하 최고 1500만원이하 -2가구이상:145㎡이하 최고 2000만원이하	-농촌수준 고급형(도시수준 보통급) 민간주택건설단가 3.3㎡/1평당 300만원 정도(구체 콘크리트/점토벽돌치장쌓기/내부 석고보드/이중창/단열재 계수 0.1 사용 기준) 시공 기준(지역 민간건설업자 공급수준, 관공사로 도급시에는 최소 350만원/평 소요 예상) -단층 조립식주택 중급형(3.3㎡/1평당 200만원)과의 차액 중 50% 지원방식 -15만원/㎡=30만원/㎡x50% -2가구이상 145㎡이하 : 농촌민박기준(젊은가구 이주민 표적)
중보수	-공사비의 50%이하 -최고 1000만원이하	-'빠다귀집'(구옥 목조+흙집) 전면개보수 민간건축비 85㎡기준 2,000만원~2,500만원x50%
노인형 보수	-공사비의 75%이하 -최고 700만원이하	-'빠다귀집'기준 부분보수비 1080~1200만원=900~1000만원x120%(시설수준 상향) -노인들의 부담능력을 고려 자부담비율을 25%선으로 하향함
경보수	-공사비의 50%이하 -최고 500만원이하	-'빠다귀집'기준 부분보수비 1080~1200만원=900~1000만원x120%(시설수준 상향)
제외	-공사비의 50%이하 -최고100만원이하	-담장보수 식재 등 경관개선

NOTE * 모든 항목 일정수준 품질확보 조건
* 산출근거: 충북증평지역 개인건설업자 실제 시공단가, 2007년말 현재, 조사기관: 문화도시연구소+구가건축

4.2.4.5. 예산계획 특기사항

주택리모델링 지원예산 사용시 주민합의 의견의 존중

주택리모델링 예산의 책정은 마을규모-호수에 따라 하는 것이 불가피하다고 할 때, 개별호수별로 일정금액의 예산을 지원하는 것은 주택의 노후도 차이 때문에 정작 리모델링의 필요가 더 높은 노후주택주민들의 부담이 가중되어 사업의 실효성을 떨어트릴 염려가 있다.

따라서 가급적 마을내 지원예산의 총범위를 정하고 용역팀의 조사/계획 내용을 토대로 자부담율은 상한범위내에서 마을 특성에 맞게 주민들이 합의하여 결정할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것이다.

설계자 감리 및 전문가 상주 감리 필요

주택 리모델링의 특성상 설계와 감리를 분리할 경우 시공부분의 철거 후에 드러나게 되는 예측 불가의 개별사안에 대하여 대처가 어렵고, 설계의도를 지키기 어려우며 변경내용에 대한 공사비 증감의 처리가 지연되어 분쟁의 소지가 많다.

따라서 설계자가 충분한 능력이 있다고 발주처가 판단할 경우 설계자에게 상주 또는 반상주로 감리업무를 맡길 수 있는 장치를 과업지시서에 포함시키는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

[표4-3] 주거환경개선 관련 지자체 보조금 지원사례(빈집정비 제외)

자료: 농림부

구분	시·군	사례내용	지원규모		비 고
강원	도 전역	신축 경관주택 보조지원	-가구당 5백만원		-'07'예산:500만원
	인제	신축 경관주택 시상지원	-가구당 5~9백만원		-준공건축물에 대한 시상
	양구	주택 리모델링 경관마을 조성 보조지원	-마을당 60백만원		-'07'예산:300백만원
			-가구당 5백만원		
	화천	전입자전통한옥(황토집)신축시	-기술인력 지원		-화천 전통집전수학교수강생
			-최고 3,000만원		
충남	청양	장애인, 기초생활연금 수급자 대상 사랑의 집 고쳐주기	-가구당 최대 5백만원		-'07'예산: 70백만원
	예산	주택개량 보조지원	-가구당 2~3백만원		-'07'예산: 15백만원
전남	도 전역	한옥 신축 등에 대해 보조 및 용자금 지원			-총 공사비의 2분의 1 범위 내에서 지원 -한옥보존 시범마을은 보조금과 용자금을 중복 지원할수 있고, 그 외 지역은 용자금만 지원
		구분	보조상한액	용자상한액	
		한옥 신축(개축포함)	2,000만원	3,000만원	
		대수선(한식기와 잇기 등)	1,500만원	2,000만원	
	한옥 외관 수선	1,000만원	1,000만원		

4.2.5. 연계사업 지원

4.2.5.1. 관계부처 연계지원사업의 범위(예시)

[표4-4]

구분	부처 및 사업명
기초생활시설	농림부 : 농어촌도로정비, 농촌정주기반확충오자·도서개발촉진, 농산어촌주거환경 개선(농어촌 주택개량, 마을하수도 정비, 농어촌빈집정비) 환경부/농림부 : 면·마을단위 생활용수개발 환경부 : 면단위 하수도 정비, 소방방재청 : 소화전 정비
문화·체육	문화관광부 : 공공도서관 건립, 농어촌 문화체육센터 건립, 마을단위 생활 체육시설 설치, 생활친화적 문화공간 조성, 문화 및 생태·녹색관광 자원 개발
농촌체험관광	농림부 : 녹색농촌체험마을조성, 농진청 : 농촌전통테마마을 조성 해양수산부 : 어촌체험마을 조성, 어촌관광활성화 사업
복지시설	복지부 : 농산어촌재가노인복지센터 확충, 농산어촌 복합노인복지시설 시범설치, 농산어촌 공공보건의관 의료기반 확충 여성부 : 농산어촌 보육시설 확충, 농림부 : 여성농어업인센터 설치 농진청 : 농업인 건강관리실 확충, 농촌건강장수마을 육성
재생에너지보급	사업자원부 : 신재생에너지지원사업
기타	농림부 : 디지털사랑방, 저수지 수변개발 행정자치부 : 정보화마을 조성, 해양수산부 : 디지털어촌 구축 정보통신부 : 초고속인터넷 이용환경 조성 건설교통부 : 교통서비스강화(공영버스 구입지원 등) 환경부 : 폐기물처리시설 지원 산림청 : 산림휴양공간 및 수목원 조성, 자생식물 식재 및 생태숲 조성
권역종합개발	농림부, 해수부, 산림청, 행자부 : 농촌마을·어촌마을·산촌마을·소도읍 육성

4.2.5.2. 농촌형 신재생에너지체계 구축지원

우리 농촌에 적합한 신재생에너지 체계

농촌에 적용 가능한 신재생에너지 중 가장 현실적인 대안은 온수사용만 할 경우에는 태양열시스템이, (냉)난방까지 할 경우에는 지중열시스템인 것으로 조사되었다.

태양광발전의 경우 매우 유익한 시설이나 소요전력대비 3배 이상의 용량을 설치해야 에너지비용 제로화가 가능하고 초기의 투자비가 매우 크므로 농촌의 현실에 적용하는 방안에 대해서는 개별적 검토대상으로 보아야 하며 일조량 등의 사전조사가 필요하고 지역별로 설치의 가부판단과 효율이 다르다.

일반저압전기요금을 지중열시스템은 기존 난방시설에 비하여 비해서 초기투자비가 큰 단점이 있으나 특히 노인들의 사용을 고려하여 냉방과 급탕의 연중사용을 감안하여보면 운전기간을 평균 7개월 기준으로 정하면 기름보일러대비 연간 약2,000,000원 정도 절감 효과가 있어서, 상대적으로 저소득인 농가에서는 상당히 큰 소득보전효과가 있는 것으로 판단된다.

지열난방시설을 설치하는 경우 시설비는 4인 가족 100㎡규모 농가 단독주택기준 약 16백만원이 소요되나, 현행되고 있는 에너지관리공단의 신재생에너지 보조보급사업의 50%보조를 받을 경우 경우 농가부담금은 약 8백만 원 정도로 연간 절감액으로 대체하면 4년 만에 초기투자비의 회수가 가능하며 5년차부터는 **연간 2,000,000원의 절감에 의한 소득보전이 가능하다.**

전기요금제 개편

그러나 이러한 산정이 가능하기 위해서는 현재 주택에는 주택용 전기를 사용할 수밖에 없는 전

기요금체계에 대한 개편이 필요하다. 즉 주택용 전기를 사용할 경우 누진세를 부담하여 현실성이 없으므로 일반용전기를 공급받을 수 있도록 하는 것이 필요한데, 대체에너지 선진국의 경우 우리와 다른 전기요금제를 통하여 이를 실현하고 있음에 주목할 필요가 있다.

국제기후협약의 준수와 고유가로 인하여 신재생에너지의 사용이 적극 권장되고 있고 FTA협정 등으로 인한 농가 수입의 감소로 농민들의 삶이 매우 어려워질 것으로 예상되고 농촌정주가 농촌유지관리를 위하여 매우 중요하고 긴박한 현실이 된 시점에, 전기요금체계의 개선을 통하여 신재생에너지의 보급을 확대하고 농촌정주민 유치를 늘리면서 환경을 보존하는 일은 정책적 측면에서도 충분히 검토할 만한 사안으로 판단된다.

신재생에너지지원사업의 우선지원협의

이를 위하여 농림부는 산업자원부 및 환경부와의 협의를 통하여 요금체계의 개편을 추진하고 관련시설지원을 농촌정주지원사업에 우선 배정하는 노력이 절대적으로 필요하다.

또한 요금체계의 개편 전이라도 일반저압전기가 공급되는 농촌용 공공시설에 대해서는 우선적으로 대체에너지원을 도입하여 운영관리비용을 절감한다면 지방자치단체의 농촌관련 복지예산의 효율을 높일 수 있을 것이다.

[표4-5] 재생가능에너지원별 비용분석

에너지원	용도	소요 용량	설치 용량	설치비 (천원)	운영비 (천원)	국가자금 수혜여부	농가 투자금	장점	단점
태양광 발전	지열열펌프(냉난방 및 급탕)가동전력	5kw	8 kw/h	77,400	없음	에너지관리공단 보급사업에 의한 60%보조	29,760 천원	설치 후 운영비가 들지 않고 고장시 실비의 수리비가 소 요됨	흐린날과 야간에는 전력생산이 불가하므로 계통연계하여 사용하며 한국전력에 맡긴 전력을 사용하는 방법으로 많은 용량의 시설을 설치하여 충분한 발전량을 요함
	생활전력	3kw							
	전기히터 난방	14kw	17kw	159,300	없음		63,723 천원		
	생활전력	3kw							
태양열 급탕	온수사용	1KL	3m ²	2,700	없음	에너지관리공단 보급사업에 의한 50%보조	1,350 천원	설치 후 운영비가 들지 않고 고장시 실비의 수리비가 소 요됨	흐린날과 야간에는 온수생산이 불가하므로 보조의 수단으로 추가의 설비가 필요하며 난방은 불가함.
일반전기+지중열	지열열펌프(냉난방 및 급탕)가동전력	5kw	8 kw/h	15,960	74	50%보조	7,980 천원	난방사용시 최저비용	가정용전력사용시 누진제로 인하여 비용실익 없음

[표4-6] 화석연료와의 운영비용비교

에너지원	단가	사용 시스템	단위당 발열량 (kcal)	100m ² 기준 시간당 소요에너지	시간당 운영비 (천원)	월(30일) 운영비 (천원)
일반용 저압전기	60.3 원/kwh	지열 열펌프	2,929	4.1kw	247.23	74
		전기히터	860	14.1kw	850.23	255
보일러 등유	960 원/L	고효율 보일러	8,700	1.4 L	1,344	403
LPG	1,700 원/kg	고효율 보일러	12,000	1.0kg	1,700	510

산출조건

- 1) 4인 100m²규모 농가단독주택
- 2) 냉방 또는 난방에 소요되는 에너지 10,725kcal/h
- 3) 급탕에 소요되는 에너지 시수 15°C의 물 1,000L를 50°C로 데울 때 1,458kcal/h
- 4) 총 소요량 12,183kcal/h

*단위열량은 정부고시 기준(에너지이용합리화법 시행규칙 별표1)
*에너지원의 가격은 2007년 11월 말 현재 소매가 기준

4.3. 장기적 유지관리 방안

4.3.1. 주민화합과 정주집중을 위한 지원

4.3.1.1. 주민화합프로그램

사업주체의 운영주체로의 전환

사업시행과정의 사업주체는 운영주체('00살구마을 운영위원회', 이하 '운영위원회')로 전환한다. 운영위원회는 원주민과 이주민의 화합과 주민들의 생활편의프로그램을 자치적으로 운영하도록 한다.

원주민/이주민 화합프로그램

원주민과 이주민의 화합은 이주민 유치라는 물리적인 화합을 넘어서 하나의 공동체로서 살아가기 위한 화학적 화합의 과정이며, 상호 소통과 이해를 통하여 마을 전체를 살고 싶은 마을로 바꾸어가기 위한 가장 중요한 전제이다.

도농복합지역에서 원주민은 일반적으로, 비교적 토지를 많이 소유하고 지역내에서 경제활동을 영위하며 연고도가 높으나, 비교적 연령이 높고 보수적이며 교육정도가 낮고 사회변화에 적응정도가 낮은 편이다. 반면에 이주민들은 원주민들의 특성과 거의 반대편에 있다고 할 수 있다.

특히 이주민들이 외부에서 경제활동을 하는 경우는 도농경계지역의 작은 평형 아파트가 있는 마을에서 주로 발견되는 특성으로서, 마을을 중간 경유지로 생각하여 지역에 대한 애착도가 적고 따라서 마을의 일에 참여도가 낮은 편으로 조사된다. 또한 자기소유토지가 적은 데서 오는 공간적 활동범위의 협소함도 발견된다. 이러한 점을 고려할 때 서로 많이 가지고 있는 것을 상대방에게 나누어 주고 공유하는 것을 기본으로 하는 아래와 같은 주민화합프로그램이 필요하다.

- 원주민들은 소규모농장과 같이 원주민의 토지를 부분적으로 이주민들과 공유하고 농사일을 가르쳐주거나 관리해주는 프로그램의 운영, 그리고 별택이나 주말주택 등 거주 비율이 낮은 거주자들에 대한 주택의 관리와 지원을 할 수 있을 것이다.
- 이주민들은 마을도서관의 운영이나 아이들의 공부방운영, 그리고 도농교류와 인터넷 판매를 위한 웹사이트의 운영이나 정보화교육, 그리고 문화관련 행사 등 마을의 프로그램을 운영하는 일에 적극적으로 참여하도록 한다.

4.3.1.2. 정주집중을 위한 지원

정주집중화를 위한 노력

[살구마을사업]은 정주집중화를 통한 마을규모의 확보와 공공서비스효율의 제고를 중요한 전략으로 제안하고 있으며, 이를 통하여 도시에 버금가는 생활편의성을 확보함으로써 도시민의 이주를 유인하고 거주민 전체의 행복지수를 높이고자 한다.

이를 위해서는 인접한 비집중화마을에 대한 농업이외의 공공시설투자를 가급적 제한하고 집중화마을에 집중하여, 집중화마을을 통하여 서비스를 받도록 하는 지속적인 행정방침과 시행이 중요하다. 이러한 측면은 기존의 농촌마을들이 최소한의 상업기능이나 문화적 기능을 중거리의 면소재지를 이용하면서 자동차를 이용할 수밖에 없고 자동차를 이용함으로써 아예 군청소재지가 지 나감으로써 면소재지의 붕괴를 가져왔던 악순환을 고려한다면, 비집중화마을도 최소한의 생활서비스를 도보가 가능한 근거리에서 받을 수 있는 이점이 있다.

이와 같이 사업준공이후에도 [살구마을]에 정주를 집중시키기 위해서는 추가적인 택지의 확보가능성을 계획수립단계에서부터 고려하고 이를 위한 사업계획의 변경이 쉽도록 해야하며, 비집중화마을내의 거주자들도 집중화마을로의 이주를 권장하고 지원하여야 한다.

공영교통서비스의 지원

농촌마을에서 대중교통에 대한 공영서비스는 생활편의성에 있어서 가장 중요한 문제로 인식되므로 더욱 강화되어야 한다. 농촌지역의 대중교통서비스는 교통약자인 청소년과 노인들에게는 무엇보다 중요한 문제로서, 실제로 양구 슝골권역에 인접한 임당2리 마을의 경우 도로확장 등에 의한 철거 이주민들이 새로운 택지를 선택하는 가장 중요한 기준은 '버스길에서 가까워야 한다'는 것으로 조사되었다. 또한 야간자율학습을 하는 자녀들의 야간수송을 위하여 아버지들이 모임을 조직하여 당번제로 수송하는 것도 학교소재지 통학거리의 농촌마을에서는 어렵지 않게 발견되는 현상이다.

4.3.2. 건축경관관리실행방안 및 마을규약

4.3.2.1. 건축경관관리실행방안

마을은 주민들의 지속적인 관리에 의하여 완성된다. 따라서 경관관리지침의 작성과 이행은 마을의 발전전략을 이미지화한 미래모습을 그리고 완성하는 과정으로서, 계획수립의 주요한 목적 중의 하나이다.* 또한 자연경관 및 농업경관과는 달리 인공경관의 주요한 축을 이루는 건축경관은 다른 구조물들에 비하여 주민들에 의해서 지속적으로 변형되고 첨가된다는 점에서 농촌경관의 질을 좌우하는 중요한 요소이나 지금까지 사유영역으로 간주되어 소홀히 관리되거나 차폐의 대상이 되어 왔다. [살구마을]경관계획과 실행에서 건축경관의 관리는 아래의 원칙을 지침으로써 자연/농업경관과 하나 되는 이러한 목적을 구현할 수 있을 것이다.

내구적경관의 구축

내구적 재료를 사용한 집짓기는 경관에 시간성을 부여해주고 관찰자에게는 신뢰감을 주게 된다. 경관의 시간성은 오래도록 특정한 경관이 유지될 가능성이 높다는 것을 의미하며 건축물들을 이루고 있는 재료라는 사물들이, 그 일시적 점유자인 정주민들이 떠나고 난 뒤까지 주인으로서 새로운 손님을 맞는 방식으로 주인이 된다는 것을 의미한다.

주민들이 지킬 수 있는 경관계획

재료의 사용은 주민들의 경험은 물론 건축관련비용과 직결되므로 주민들이 받아들이고 지킬 수 있는 경관계획이 되는 것이 중요하다. 계획자와 행정측의 공공적이며 거시적인 관점에서 수립한 경관계획은 하나의 허상일 뿐이다. 주민들이 지킬 수 없다면 오히려 이질적인 변화로 나타난다.

건축재료구법을 통한 소지역성의 구현

그간에 경관에 관한 논의는 조경적인 차원에서 있어왔기 때문에 농촌에서 건축경관에 대한 논의는 사실상 전무하였다. 건축물에는 그 건축물이 지어지고 관리되는 사회 경제적 상황과 조건이나 건물주의 문화적 취향이나 주변의 상황과의 관계와 같은, 많은 요인들이 내재한다. 따라서 건축경관의 관리는 건축물의 재료와 구법과 처마 경사와 같은 물리적인 요소에 대한 권장이나 제한의 형식으로 실행될 수 있으며, 이를 통하여 마을의 소지역성도 구현해낼 수 있다.

친환경성

도시와 비교되는 농촌의 정주경쟁력은 자연환경적인 요인이며, 건축물의 친환경성은 이를 강화하는 중요한 수단이다. 그러나 친환경성은 '황토집'과 같이 자연적인 재료의 사용을 넘는 문제이다. 생산과정에서 지어져서 다시 재활용되는 전 사이클에 걸쳐서 에너지 손실이 적고 재활용성이 높으며 친건강한 재료, 그리고 유지관리비용이나 자원을 적게 소모하는 재료를 사용하도록 노력하는 것이 필요하다.

자문건축가제도의 운영

지속적인 경관관리는 주민들의 의식과 함께 전문가의 지속적인 지원으로 가능하다. 주민들이 건축행위를 하고자 할 때나 마을의 공공시설물을 교체하거나 신설할 때에도 주민들은 전문가들이 조력을 받을 수 있어야 한다. 이를 위하여 자문건축가제도를 운영한다.

* 인제군 용대리마을단위경관관리실행계획연구용역보고서, 경기대학교 산학협력단(이상구+주대관), p194

[표4-6] 구법 및 재료 지침 예시

자료 : 서천 동자북문화역사마을가꾸기기본계획보고서

요 소		권 장 사 항	제 한 사 항	비 고	
구법	벽구조	-목구조 -철근콘크리트조 -조적조	-샌드위치패널조 -와이어패널조	-몰탈 위 도장 부분 허용 -샌드위치 패널 :부속시설에 한해 부분적 허용 예)보일러실, 창고 등	
	지붕구조	-경사지붕 -목구조 -철근콘크리트조	-샌드위치패널조 -와이어패널조		
재료	외벽	건식재	-적삼목, 시멘트계 사이딩 -동판, 징크	-비닐사이딩 -통나무, 통나무널사이딩 -샌드위치패널	
		습식재	-점토벽돌, 토석치장벽돌 -석재, 벽돌 -한식기와 등 수평쌓기	-시멘트블럭, 시멘트벽돌, 황토블록노출 -동근 자연석(강돌)쌓기 -강돌붙이기 -타일,석재 습식 붙이기	-블럭, 벽돌 도장 부분 허용
		미장재	-회벽 마감	-시멘트 몰탈 마감	-몰탈 위 도장 부분 허용
		도장재	-외단열 시스템		
		유리	-투명유리(복층16mm이상)	-과도한 색유리, 반사유리 -반사필름지, 유리커튼월 -녹색 아크릴재	
	지붕	금속재	-아연용융도금강판(갈바륨), 티타늄, 아연판(징크), 동판	-골합석잇기, -샌드위치 패널 -일반강판류	-칼라강판 허용
		싱글류	-목재싱글(적삼목) -천연슬레이트	-지붕위 웅기조각등 붙이기	
		기와	-서양식 기와잇기	-시멘트 기와잇기 -슬레이트잇기	
		평지붕	-목재데크 깔기(테라스에 한함). -쇄석 깔기 -옥상정원	-평슬라부방수코팅노출	-파라펫 안쪽 방수노출금지
	외부바닥(마당)	-목재데크, 침목 -잔디블록, 자연석, 공자갈 박기, -잔디, 흙포장	-석재타일, 화강석판석 -강돌포장, -전면콘크리트포장, 아스콘		
단열	벽	-글라스울(목구조) -열반사단열재 -우레탄폼 -일반 단열재 나 등급(60mm)이상 (스치로폼 열전도율 0.032)	-샌드위치 패널	-샌드위치 패널 :부분적 허용	
	지붕	-글라스울(목구조) -열반사단열재 -우레탄폼 -일반 단열재 나 등급(105mm)이상(스치로폼 열전도율 0.032)	-흙 채워넣기 -샌드위치 패널		

NOTE : 건축물의 구법 및 재료는 마을별로 다를 수 있으며, 달라야 한다. 마을에 따라 도회적인 주택이나 서양식 목조주택, 그리고 전통적인 목조구법의 주택에 대하여 선택할 수 있지만, 선택된 구법과 재료를 단일하게 통일하여 모든 주민에게 강요하기는 어렵다. 따라서 가장 부정적인 요소들을 주민들의 합의를 통하여 제한하는 방식이 바람직하다.

4.3.2.2. 마을규약

새로이 정비/조성될 [살구마을]은 원주민과 이주민의 비율이 대략 2:1정도인 마을이 될 것으로 보이며 원주민과 이주민들은 서로 다른 사고방식을 가진 완전히 다른 인류인 것으로 가정하여야 한다. 하지만 이들이 만들고 가꾸어야 하는 마을은 하나이어야 하며, 기존의 공동체의식은 계승되어야 하나 쉽게 공유되기는 어려울 것이다. 따라서 살구마을에서는 새로운 공동성을 주민들이 함께 새로이 만들어가야 하는데 그것은 기존의 농업공동체적인 것에서 민주적이며 의사소통적인 것이 되어야 할 것이다.

새로운 공동성은 합리성에 기초한 규칙의 형태로 명문화되고 지켜져야 하며, 이 마을규약이 어떻게 지켜지고 운영되는가 하는 문제는 [살구마을] 공동체의 사회적 관계를 화학적 결합으로 만들기는 어렵더라도 갈등을 극복하고 예방하는 데에 결정적인 영향을 줄 것이며, 이주민들을 떠나가게 하지 않고 오히려 더 들어오게 하는 데에도 절대적으로 기여하게 될 것이다.

마을규약의 모든 내용은 주민들의 결정에 따라 변경될 수 있을 것이다. 다만 마을규약은 정비구역으로 지정된 범위를 넘어서 마을 전체 성원에 대하여 적용되는 것일 뿐만 아니라, 인접한 비집중화마을의 주민들에게도 개방되는 것이 바람직하다. 참고적으로 최근에는 출향인에게도 적극적으로 개방되는 청년회 등의 지역공동체도 많이 발견된다. 물론 이 경우에도 외부인의 실질적인 참여를 이끌어내기 위해서는 상조와 같은 물질 비 물질적인 측면이 얽혀 있는 프로그램이 필요하다. 회원이 다층화될 경우에는 회원의 의무와 권리도 그 자격에 따라 달라야 한다. 마을규약에는 일반적으로 아래의 내용이 포함된다.

마을규약에 들어가야 할 내용

1) 총 칙

- 명칭, 목적
- 적용범위 : 가입한 이에게만 적용된다.

2) 주민의 권리와 의무

- 회원의 자격, 권리, 의무

3) 마을총회 및 임원구성

- 마을총회 구성 및 임무
- 임원의 종류 및 선출방법, 임기, 직무
- 회의와 관련된 사항

4) 마을사업

- 마을사업추진체계, 회의, 의결, (추진)위원의 자격/권리/의무
- 마을발전계획의 수립
- 마을사업 및 수익사업의 시행, 수익금의 운영

5) 경관/생태/재해관리

- 관리 범위 및 방법
- 환경관리반의 설치 및 운영

6) 운영관리

- 기록의 보존과 정보의 공유
- 공용시설의 관리
- 마을방문객 등에 대한 행위규범
- 토지거래에 관한 규제 : 마을의 미풍양속이나 경관을 해치는 목적이 예상되는 경우 등

7) 회계(재무)

- 회계연도와 회비
- 공동기금의 운영
- 결산

8) 보칙

4.4. 경제적 파급효과 분석

4.4.1. 투입계수 및 유발효과 계수표의 작성

[살구마을사업]을 위한 투자는 건설, 제조, 관광산업 등 관련 산업 전반에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 본 분석에서는 산업연관분석(input-output analysis)을 활용하여 개발사업에 따른 파급효과를 측정하였다.

산업연관분석은 각 산업의 투입과 산출관계를 통한 상호연관관계에 기초한 분석 기법이므로 한 사업에 대한 수요변화는 관련되는 다른 산업의 공급변화를 의미한다는 점에서 국민정세의 수요와 공급을 산업별로 세분하여 고려해야 하는 경제예측이나 계획수립 등에도 유용한 분석도구로 활용될 수 있다.

이와 관련하여 본 분석에서는 2003년 한국은행에서 발간한 2000년 산업연관표 상의 168부문 통합소분류를 농림수산업, 광업, 제조업, 전력가스 및 수도, 건설업, 관광산업, 일반서비스 및 기타로 재분류 통합하여 각 산업부문에 미치는 파급효과를 측정하였다.

계획사업에 따른 파급효과는 투자에 따른 파급효과 및 관광수입의 발생에 따른 파급효과로 구분할 수 있으며, 본 분석에서는 계획사업의 시설 투자비를 건설부문의 투자비로 전제하여 파급효과를 추정하였다.

1) 투입계수표(Input coefficients)의 산출

투입계수는 각 산업부문이 재화나 서비스의 생산에 사용하기 위하여 다른 산업으로부터 구입한 각종 원재료, 연료 등 중간투입액을 총 투입액으로 나눈 것으로 각 부문 생산물 1단위 생산에 필요한 각종 중간재 단위를 나타낸다. 따라서, 투입계수는 산업간 파급효과분석을 위한 기초가 되며, 생산유발 효과의 크기를 계측하는 매개변수라 할 수 있다.

2) 생산유발계수표의 도출

생산유발계수multi-sector multiplier, Leontief multiplier는 1단위의 최종수요가 주어지는 경우에 간 산업의 생산에 미치는 직·간접의 파급효과를 나타내는 것으로서, 투입계수를 매개로 하여 무한히 계속되는 생산 파급효과를 계산하기 위하여 역행열 $(1-A)^{-1}$ 이라는 수학적 방법을 이용하여 도출하는데, 도출된 생산유발계수표에 의하면, 건설부문에서 최종수요 1단위가 발생하였을 때 이 충족을 위해서는 각 산업부문에서의 생산이 직·간접적으로 유발되어 국민경제 전체로는 2.394 단위의 생산이 필요한 것으로 나타난다.

3) 고용유발계수의 도출

고용유발계수는 생산의 파급과정에서 직,간접으로 유발되는 노동량을 계량적으로 표시한 것으로서, 본 분석에서는 2000년 산업연관표 상의 168부문별 고용자수를 부문통합에 의해 재분류된 7부문의 고용자수로 합산한 결과를 각 부문에 대한 총 산출액으로 나눈 직접고용효과지수(평균 고용율)와 당해 산업부문 생산유발계수를 곱하여 7부문의 고용유발계수표를 도출하였다.

4) 소득유발계수표의 도출

소득유발계수는 생산의 파급과정에서 직,간접으로 유발되는 소득액을 계량적으로 표시한 것으로서, 본 분석에서는 2000년 산업연관표상의 168부문별 피용자보수를 통해 7부문의 직접소득효과지수(평균소득률)를 산출하고 이와 당해 산업부문의 생산유발계수를 곱하여 7부문의 소득유발계수를 도출하였다.

4.4.2. 투자파급효과

투자비산정 30억원지원 1사업당

투자구분	투자액(백만원)	비 고
총투자비	8,410	
공공투자비	3,000	
민간투자비	5,410	
정비 자부담금	390	52호x750만원
신축 자부담금	3,740	44호x(1억원-1500만원), (85+15)m²x1백만원/m²
신축주택토지매입비	1,280	4천만원x32호, 660m²x60.5천원
원주민 가구수	80호	마을내
정비구역내 가구수	64호	80호x80%
도시민 유치	20호	80호x25%
마을내 이주	4호	16호x30%
비집중화마을서 이주	8호	80호x10%
정비구역내 신축	12호	64호x20%
구역내 계획가구수	96호	64+4+8+20호, 150%=96/64
마을내 계획가구수	108호	80+8+20호, 135%=108/80
정비가구수	52호	64-12, 구역내 신축제외
신축가구수	44호	20+12+4+8
토지매입신축	32호	20+4+8, 구역내 신축제외

투자파급효과

30억원을 지원하는 1개소의 [살구마을사업]에는 54.1억원의 민간투자가 유입될 것으로 기대되며, 생산유발효과는 약 200억원, 소득유발효과는 약 42억원, 고용유발효과는 약 139명의 직/간접적인 효과가 나타날 것으로 기대된다.

[표4-7] 투자파급효과

구 분	공공투자비	민간투자비	총투자비	생산유발효과	소득유발효과	고용유발효과
산업연관계수				0.42	2.00	60.55
파급효과	30억원	54.1억원	84.1억원	200.2억원	42.1억원	139명

4.5. 관련제도 개선방안

4.5.1. 사업의 성격과 사업주체

농어촌정비법 제2조(용어의 정의)
7. "농어촌생활환경정비사업"이란 농어촌 지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. 집단화된 농어촌 주택, 공동 이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌 마을 건설사업 나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌 마을 재개발사업 다. 분산된 마을의 정비사업 라. 간이상수도, 마을 하수도...(중략) 마. ...(중략)... 정주생활권(정주생활권) 개발사업 바. 사용하지 아니하는 빈집의 철거와 정비 사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업 아. 그 밖에 농어촌 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

농어촌정비법 제26조(생활환경정비사업의 대상 범위)
제2항 '생활환경정비사업과 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업 중 제2조제7호가목·나목 및 사목의 집단화된 마을 조성 및 재개발 대상 마을의 정비사업과 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업은 농어촌 마을정비구역(이하 " 마을정비구역 ")이라 한다)으로 지정·고시된 지역을 대상으로 한다.

[농어촌생활환경정비사업]적 성격

이 사업은 '도시민 유치'라는 또 다른 목적을 가지고 있지만 농어촌정비법 제2조 제7항이 규정하고 있는 [농어촌생활환경정비사업]에 해당한다. 특히 '나'목의 "기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌 마을 재개발사업"으로 볼 수 있으며, 이 연구에서 중요한 방향으로 제시하고 있는 [정주집중화]와 관련해서는 '다'목의 "분산된 마을의 정비사업"에도 해당한다고 볼 수 있다.

"농업인 등"에 관한 규정

다만 "농업인 등..."의 규정은 "등"에 의해서 농업인 외의 거주민들을 포괄할 수 있지만 좀 더 명확하게 "농촌주민(새로이 이주하는 주민을 포함한다)..."로 개정하는 것이 바람직할 것이다.

[마을정비구역]과 [정주집중화구역]

이에 관해서는 동법 제26조(생활환경정비사업의 대상 범위) 제2항에서는 [마을정비구역]에 대하여 "집단화된 마을 조성 및 재개발 대상 마을의 정비사업과 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업"으로 정의하고 있어서, 이 연구에서 제시하고 있는 [정주집중화구역]과 내용적으로 거의 같은 것으로 정의하고 있다.

따라서 [정주집중화구역]은 이 사업의 시행을 위한 용어로만 사용하고 법적으로는 [마을정비구역]으로 보는 것이 타당하다.

[주택재개발사업]적 성격

하지만 내용적으로 [살구마을사업]은 기존의 불량한 주거환경의 개선이라는 측면에서, 동일한 목적으로 도시지역에서 시행되고 있는 도시및주거환경정비법상의 [주택재개발사업]과 유사하다.

두 사업은 모두 주거환경불량지역을 계획적으로 정비함으로써 도시와 농촌의 기능의 회복하고 주거생활의 질을 제고하고자 하는 목적에서 유사하며, [살구마을사업]이 도시민이라고 하는 외부인의 유치를 통한 정주민을 확보하려고 하는 측면을 가지고 있다면, [주택재개발사업]이 도시지자체 차원에서는 거주민을 늘리기 위한 목적으로 적극 추진되고 있는 점도 비슷하다.

특히 [주택재개발사업]이 주민들의 적극적인 동의와 참여를 전제로 한다는 점과, 그 절차상 지자체가 정비필요에 따른 구역을 지정하고 이해관계인들-민간에서 추진위원회를 결성하여 사업을 추진하게 되어 있는 점은 [살구마을사업]의 추진 방식에서도 참조해야할 성격적 유사점이어서,

사업시행권을 지자체와 한국농촌공사로 제한하고 있는 [생활환경정비사업]을 적용할 경우 주민들의 주체적 참여를 제한할 수 있다는 점에서 보완이 필요한 부분이다.

[농어촌주거환경개선사업]적 성격

그러한 면에서만 보면 [살구마을사업]은 농어촌주택개량촉진법상의 [농어촌주거환경개선사업]에 더 가까울 수도 있다. [농어촌주거환경개선사업]은 시·도지사가 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 주거환경이 나쁜 지역에 대하여 [농어촌주거환경개선지구]를 지정할 수 있도록 되어 있고(법제4조 제1항), 개선지구는 원칙적으로 하나의 마을을 기준으로 지정하도록 되어 있는 점(2항), 각종 시책사업 등을 시행하는 경우에는 개선지구에 대하여 우선 지원할 수 있는 점(4항) 등은 [살구마을사업]에 대한 이 연구의 제안과 같다.

또한 동법제3조 5항의 규정에 의하여 “노후·불량한 주택이 주택총수의 3분의 1이상이고 세대주의 3분의 2이상이 농어촌주거환경개선지구지정을 희망하는 마을”도 [개선지구]로 선정할 수 있도록 규정하고 있는 점은 이 사업에서도 참조할 수 있을 것이다.

그러나 농어촌주택개량촉진법은 제1조(목적)에서도 밝히고 있는 바와 같이 “낡고 헐었거나 불량한 농어촌주택의 개량을 촉진하고 농어촌지역에 있어서 뒤떨어진 주거환경의 향상을 도모하기 위함”인 ‘개량적’ 목적에 우선하고 있고 내용적으로도 불량주택의 개량 및 부속·화장실의 개량에 관한 사항 등에 국한되어 있어서 소극적인 정비에 그칠 수밖에 없다는 점, 그리고 동법 시행령 제3조에서 [개선지구]가 될 수 있는 마을의 규모를 20가구가상으로 하고 있어서 사실상 농촌의 모든 마을이 해당한다는 점에서 집중화가 불가능하다는 점에서 [살구마을사업]과는 그 지향점이 다르다고 할 수가 있다.

관련법령의 정비 및 제도개선 방향

위에서 살펴본 바와 같이 [살구마을사업]은 법적 체계와 개념설정에서는 농어촌정비법 상의 [농어촌생활환경정비사업]에, 주민들과 관련된 부분에서는 농어촌주택개량촉진법상의 [농어촌주거환경개선사업]에 더 가깝지만 절차적으로 보면 도시및주거환경정비법상의 [주택재개발사업]과 가까운 사업이라고 할 수 있다. 또한 기존의 [전원마을사업]은 참여자의 권리가 동등한 조합적 성격인 반면, [살구마을사업]은 권리와 참여도가 다 달라서 조합이 되기 어려운 속성이 있다.

따라서 이러한 여러 측면을 고려할 때 기존의 법체계나 지침 속에서 이 사업을 원활하게 뒷받침하기에는 무리가 있는 것으로 판단된다. 이를 개선하기 위해서는 농어촌주택개량촉진법을 농어촌정비법과 통합하고, 기존의 농어촌주거환경개선사업이 가지고 있던 농촌마을의 소극적 정비 개념에 더하여 [살구마을사업]과 같은 적극적 정비를 지원할 수 있는 내용을 신설하고, 추진주체와 주민 동의에 관해서는 조합과는 구별되나 이를 지원하고 법적지위를 보장받을 수 있는 내용을 규정하는 것이 필요하다.

이 때 민간이 주도하는 소규모 마을정비사업에 대해서는 민간주도의 경우 기존 마을주민들의 참여가 제한적이고 주민을 리드하기 어려우며, 주도적으로 시행할 경우 [전원마을조성사업]에 더 가깝다는 점에서 동 사업의 지침을 보완하여 적용하는 것이 바람직하다.

4.5.2. 사업계획과 경관지침 이행강제 : 지구단위계획

이행 강제의 필요성

주택재개발사업구역 지정·고시에 따른 제1종지구단위계획구역의 지정

도시및주거환경정비법 제4조
(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

④(중략)...정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 국토의계획및이용에관한법을 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조의 규정에 의한 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

국토의계획및이용에관한법률 제52조 (지구단위계획의 내용)

①지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 제1종지구단위계획 및 제2종지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호 내지 제4호 및 제7호의 사항을 포함한 4 이상의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용도지역 또는 용도지구를 대통령령이 정하는 범위안에서 세분하거나 변경하는 사항
2. 대통령령이 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 교통처리계획
8. 그 밖에 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

[살구마을사업]은 전면적인 재개발이 아니므로 사업기간내에 모든 건축행위가 완료되는 것이 불가능하고, 완성된 개별적인 건축물에 대해서도 추가적인 증개축을 허용하여야 한다는 점에서, 장기적인 관리방안이 매우 중요하다. 또한 [살구마을사업]은 참여주민의 지원혜택과 그에 따른 참여도가 모두 다르고, 원주민과 이주민의 신분과 공동체적 지위가 달라서 특히 지원혜택이 적은 이들이나 재산증식에 더 관심을 두는 자들의 불참시 수립된 사업계획과 경관관리지침 등을 반드시 지키도록 하는 이행강제수단이 필요하다.

참고적으로 2007년에 제정된 경관법에서는 “경관협정의 효력은 경관협정을 체결한 소유자 등에게만 미친다”고 규정하고 있어서(제16조 제1항) 경관협정이 협정을 체결하지 않은 자에 대한 이행의 강제수단이 되지 못하게 하고 있다.

지구단위계획

현행법상에서 이를 강제할 수 있는 수단은 국토의계획과이용에관한법률상의 지구단위계획이 유일하다.

“지구단위계획”란 “도시계획 수립대상 지역안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말한다”(국토의계획과이용에관한법률 제2조 제5항)고 정의되어 있고, 동법 제49조(지구단위계획의 구분) 제1항에서는 “토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여” 지구단위계획을 수립한다고 규정하고 있다.

그리고 동법 제54조에서는 “지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하여야 한다”고 규정함으로써, [살구마을]의 장기적 관리에서 문제가 될 수 있는 민간 건축행위에 대하여 이행을 강제할 수 있음을 명시하고 있다.

지구단위계획 장치의 도입방법

국토의계획과이용에관한법률에서는 지구면적 3만 m²이상은 '제2종지구단위계획'의 수립을 명문화하고 있고 [농어촌생활환경정비사업]의 기본계획과 [지구단위계획]의 내용은 서로 유사하기 때문에 [농어촌생활환경정비사업]의 하나로써 [살구마을]사업에서 이를 적용하는 것은 크게 어려움이 있는 것은 아니나 특히 국토의계획과이용에관한법률 제52조 제1항 제5호의 '건축물의 배치·형태·색채' 또는 '건축선에 관한 계획', 동6호의 '환경관리계획 또는 경관계획' 그리고 동8호의 대통령령으로 위임된 사항 등의 추가가 필요하며, 이 추가되는 내용이야말로 경관관리에서는 가장 중요한 내용이 된다.

[살구마을사업구역]내의 경관관리를 위하여 지구단위계획을 거치도록 하는 방안을 채택할 경우에는 도시및주거환경정비법에서 정비구역의 지정에 의하여 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정고시된 것으로 보는 규정(동법 제4조 제4항)을 넣고 있는 것과 같은 방식으로 농어촌정비법 제29조(마을정비구역의 지정)에 규정하여 의제 처리하는 방안을 권고한다.

지구단위계획내용의 간소화

현행지구단위계획에 관한 법규정은 행위수요가 높은 도시지역을 기준으로 제정된 것으로서 일반적으로 그 절차를 모두 이행할 경우 18월 이상의 시간이 소요되어 이 사업에 적용할 경우 사업의 추진에 많은 어려움이 예상되는 것은 물론 그 실효성도 의문된다.

또한 [살구마을사업]은 기존마을의 주택의 정비와 신축에 관한 내용이고 공간적으로 대부분의 영역에 대하여 유지관리적 목적이 강하고 신규택지의 개발이 많지 않다는 점을 고려할 때 법의 목적과 효율을 극대화할 수 있는 방안을 농림부와 건교부가 협의하여 별도의 기준으로 만들어 적용하는 것이 바람직하다.

국토의계획과이용에관한법률 제52조 제1항에 의하여 지구단위계획에 반드시 포함되어야 하는 내용(2,3,4,7호)

- 2. 대통령령이 정하는 기반시설의 배치와 규모
- 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
- 4. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
- 7. 교통처리계획

[살구마을사업]에서 추가로 포함해야할 내용 (국토의계획과이용에관한법률 제52조 제1항 제5호 및 6호)

- 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- 6. 환경관리계획 또는 경관계획

[살구마을사업]에서 추가로 포함해야할 내용 중 선택적으로 적용할 사항(국토의계획과이용에관한법률 제52조 제1항 제8호에 의하여 대통령령으로 위임된 사항)

동법시행령 제45조 ③법 제52조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

- 1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- 2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- 4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
- 5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

4.5.3. 계획수립 관련 행정절차 간소화

[마을정비구역] 지정 권한의 위임

[농어촌생활환경정비사업]에서 기본계획의 수립에 의한 [마을정비구역]의 지정은 시/군의 기본계획을 토대로 시/도가 농림부에 지정승인 신청을 하고, 농림부는 환경부 및 건교부와 협의하여 이를 승인하도록 되어있으나 다른 개발사업의 위임수준을 감안하여 권한의 대폭적인 위임을 통하여 행정절차를 간소화할 필요가 있다.

참고로 농지법에서 농업진흥지역 밖의 20만㎡미만의 농지전용이, 택지개발촉진법에서도 20만㎡미만의 택지개발지구의 지정이 시/도에 위임되어 있다. 더구나 [살구마을사업]은 사실상 새로운 농지의 전용이 크지 않다는 점에서(20호정도를 신규택지로 조성할 경우 1만㎡이하) [마을정비구역]의 면적이 20만㎡미만인 경우에는 시/도에 위임하고 이중 6만㎡미만의 경우에는 시/군에 위임하는 정도의 위임을 검토할 수 있을 것이다.

사업시행계획의 수립

또한 사업시행계획의 경우에도 시/군 또는 한국농촌공사 등 사업시행자가 세부설계하여 제출한 사업계획의 승인을 시/도가 하도록 되어있으나 20만㎡미만인 [마을정비구역]의 지정권한이 시/도에 위임될 경우 시/도의 감독이 가능하기 때문에 사업시행계획의 승인권한 역시 20만㎡미만은 시/군에 위임하여 절차를 간소화할 필요가 있다.

건축인허가의 의제처리

일반적으로 사업시행계획은 마을의 기반시설의 설치 위주로 수립하여 주택의 계획은 개략적인 배치만을 표시하여 사업승인하고 주택의 건축허가는 별도로 진행하여 왔는바, 주택재개발사업에서와 같이 건축허가까지 의제 처리할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

그러나 이 경우에도, 빈터의 원주민 빈터의 소유자로서 사업기간내 건축행위를 하지 않는 경우에는 별도의 인허가를 받도록 열어놓아야 할 것이다.

4.5.4. 용역기관

생활환경정비개발계획의 수립을 위한 조사 및 계획 용역기관

건축허가의 의제처리문제는 계획수립을 위한 조사 및 계획용역기관과도 관계된다. 마을계획은 분야별로 충분한 조사를 시행하고 이를 바탕으로 건축분야의 배치계획이 선행된 뒤에 이를 바탕으로 토지의 분할 등이 이루어져야 하나, 기존의 계획관행에서는 적당한 크기의 토지분할과 유형화된 주택을 가상으로 그려넣어 배치계획과 조감도를 완성해 왔으며, 차후에 건축주가 건축사사무소에 의뢰하여 별도의 건축설계를 실시하는 과정으로 이루어져 와서, 조사 및 배치계획단계에서 건축분야의 참여가 전무하였던 것이 사실이다.

이러한 프로세스는 '집은 자신의 대지위에 짓는다'는, 주택건축행위에 대한 개별적이며 사적인 행위 인식을 바탕으로 하고 있는 것으로서, 마을계획시, 또는 [살구마을사업]과 같은 정비사업에서는 적합한 태도로 보기 어렵다.

이와 관련하여 농어촌정비법시행령 제35조의 농어생활환경정비기본계획의 수립을 위한 조사기관에서도 건축분야가 사실상 배제되어 있는 점, 농어촌정비법 제28조의 생활환경정비개발계획의 내용이나 동법제32조의 시행계획내용에 관한 규정에서도 내용이 빠져 있는 점 등은 생활환경정비계획이 기반시설 정비 중심을 두고 있어서 주택의 정비와 신축을 중심으로 마을의 정비와 조성을 하고자 하는 [살구마을사업]을 원활히 수행하기에는 미흡하다는 것을 입증한다.

따라서 계획수립을 위한 조사기관과 계획수립기관에 건축분야로서 건축사법에 의한 건축사사무소를 삽입하고 초기부터 계획에 참여할 수 있도록 할 필요가 있다. 또한 이러한 조치는 사실상 하도급의 형식으로 참여하게 됨으로써 비용감소에 따른 용역부실과 참여기피를 막을 수 있는 방안이 되기도 하다.

관련용역의 발주

정비사업 수립을 위한 용역이 수의계약이 가능한 기관에 일괄로 위탁 발주되면서 건축계획측면에서 보면 고도의 디자인과 대안의 제안이 필요한 내용이 디자인 능력이 미흡하고 마을계획에 대한 경험이 부족한 건축사사무소에 의해 입찰형식으로 계약되어 어려움을 겪는 경우가 많이 발생된다. 이러한 피해를 피하기 위해서는 관련계획의 수립시 제안공모방식(설계경기)이나 제안에 의한 입찰방식으로 접근하는 것이 권장된다.

생활환경정비개발계획의 수립을 위한 조사기관(농어촌정비법시행령 제35조)

1. 한국농촌공사
2. 농어촌지역개발 관련 연구를 목적으로 설립된 연구기관
- 3 「엔지니어링기술 진흥법」 제4조에 따라 과학기술부장관에게 엔지니어링활동주체의 신고를 하고 신고증을 받은 자

제5장 사업계획수립시 고려사항

5.1. 사업계획수립

5.1.1. [살구마을]의 계획목표

5.1.1.1. [살구마을]이 목표하는 가치

주민주도형 농촌재생

[살구마을사업]은 다양한 가치와 이해관계로 얽혀 있는 기존 농촌마을의 재생을 위하여, 그리고 원주민들이 자신들이 살아온 마을의 미래를 위하여 이주민들을 받아들이고 함께 살아갈 것을 스스로 선택하고 스스로 결정하여 실행에 옮기는, 말 그대로 주민주도의 사업이다.

즉 주민들이 사회전반의 가치의 변화를 이해하고 공동체의 미래를 준비하는 의식의 변화를 전제로 하는 것이며, 그것은 바로 현재적 가치에 대한 양보와 타협을 의미하며, 과정 자체로서 새로운 경제민주주의의 문제가 될 것이며 동시에 개별 마을을 넘어서 농촌의 지속가능성에 대한 리트머스가 될 것이다.

건강한 공동체로의 재편

[살구마을]은 정주집중화를 전제로 하는 개념이다. 정주집중구역의 설정은 지형과 농업규모의 영향으로 작게 나누어진 자연마을들에 대한 기반시설투자와 공공서비스 효율을 높임으로써 농촌마을의 정주성을 도시지역의 그것에 버금가는 삶의 질의 구현이 가능한 공간으로 개선하여, 도시선호인들과는 조금 다른 삶의 가치를 가진 사람들이 큰 불편이 없이 선택할 수 있는 대안공간이 되도록 하고자 함이다. 이를 통하여 줄어들어가기만 하던 우리 농촌마을을, 가난하고 병든 노인의 공간, 결혼하지 못하는 총각들의 공간, 도시빈민의 피난처로서의 농촌을 벗어나 여성과 유소년층의 공간선호도를 높이고 그를 통하여 젊은 가족의 유입을 늘리고 건강한 공동체의 삶터로 복원하고자 하는 사업이다.

생활문화적 기초단위

국가와 시장의 소외로 인해 지금까지 사실상 아무런 생활문화적 혜택이 전무했던 농촌지역에서, [살구마을]은 하나의 생활문화적 기초단위를 지향한다.

생활문화적 기초단위로서의 [살구마을]은 충분히 편안하고 안전할 뿐만 아니라 '행복하고 즐거운' 곳이어야 한다. 주민들은 충분히 건강하고 따뜻한 집에서 거주할 권리가 있으며, 노인들은 다양하고 쉬운 방식으로 공동체와 공공의 케어를 받을 수 있으며, 모든 주민들은 최소한의 생활체육과 여가활동프로그램을 보장받을 수 있어야한다. 특히 사회적 약자인 노인, 여성, 유소년에 대한 교통, 의료, 문화, 교육 서비스의 효율을 높일 수 있는 물리적인 조건을 갖추고자 하는 일이며 그를 통하여 농촌에서 떠나간 바로 그들과 농촌에 함께 살게 하고자 함이다.

5.1.1.2. 사업계획에 포함되어야 할 내용

[표 5-1]

구분	주요내용	세부내용(예시)
개발여건 조사분석	지역일반현황분석	◦생활권, 지형지세, 인구, 경제, 토지 등
	집중화마을 및 주변 마을 거주현황 상세분석	◦인구동향분석 ◦택지/주택현황분석 ◦지형/지리분석 ◦토지이용현황분석 ◦경관분석
	시장분석	◦농업환경변화방향 ◦거주특성분석(거주기호, 소득 등 동향 분석 및 미래 동향예측) ◦주택시장분석
	관련계획검토	◦국토종합개발계획, 도종합개발계획, 도시기본계획 등
	관련법규검토	◦관련개별법령 및 기준에 저촉여부 등
	분석의 종합	
마스터 플랜	정비/조성기본방향 및 전략과제 도출	◦살구마을이 가져야할 가치, 적용 유형, 조성 특징, 표적시장 등 ◦정주민 유치 활성화 전략 ◦마을운영특성화 방안 ◦정주집중화 방안
	정비수요 및 이주민 유치 계획	◦수용능력산정 ◦원주민 정비수요조사 및 판정, 이주민 유치계획(인접마을포함) ◦정주특성화계획(노인, 저소득층 주거 문제 포함) ◦총 수요공급의 산정 및 공급방법제시
	정비구역의 설정 및 토지이용 계획	◦정비구역의 설정 ◦공간구조 및 동선체계 재편방안 ◦공공성증진 및 토지효율제고방안(빈터활용계획 포함)
	공공부문 정비계획	◦교통체계재편계획(농업용/인접마을 연결도로, 확포장/신설 도로계획 주차장계획 포함) ◦기반시설 정비/확충계획 ◦공공시설 정비계획 ◦자연 인공경관 정비계획
	민간부문계획	◦택지정비및 개발계획 ◦기존주택의 정비계획 ◦신축주택 배치계획
실행 및 유 지관리계획	주거복지 지원계획	◦공공서비스확충계획(행정,교통,상업) ◦의료/노인복지지원계획 ◦교육/문화서비스 지원계획
	마을유지관리계획	◦정주유치 지원방안(지자체, 마을차원) ◦커뮤니티시설 등과 연계한 교육, 취미활동지원, 자원봉사프로그램 ◦마을규약(안) ◦공공시설 운영 및 사용 규칙(rule) 등
	경관관리지침	◦경관관리 종합지침(공통지침, 용어의 정의, 적용 및 운영지침) ◦종합지침도, 준별상세지침(필요한 경우) ◦분야별 관리지침(교통/주차, 조경/식재, 포장, 공공디자인, 야간조명 등) ◦건축물의 형태, 재료 및 색채지침 ◦자연경관관리지침
	사업추진 및 예산 계획	◦사업추진 방법 및 절차(일정계획) ◦예산별 단계별 예산투자계획 ◦부문별 사업 내용 및 예산계획 ◦민간부문 지원계획(비용부담의 산출근거 제시)

5.1.2. 기존마을현황조사 및 분석

5.1.2.1. 거주현황조사분석

거주현황조사분석내용 [표5-2]

조사구분	자료구분	조사목적	비고
도상조사	수치지적도	지적사항의 확인	보안자료
	수치지형도 (1/5,000)	향측도가 없는 지역에서는 지형을 알 수 있는 유일한 자료임	
	향측도 (1/1,200)	도시근교지역에만 작성되어 있으며 건축물 및 지형의 정밀도가 매우 높아서 마을배치도의 바탕으로 사용가능	
	위성사진	지형도나 향측도에 나타나지 않는 현황을 확인	
	하수계획도 상수계획도	마을 상하수 관련 관로를 설치/정비하기 위하여 측량제작한 도면으로 향측도가 없을 때 바탕으로 유용함	
공부조사	주민등록 개인별명부	세대별/연령별 거주상황 확인	보안자료
	건축물관리대장	건축물의 상태, 건축년도, 소유자, 공시지가	보안자료
	과세자료	무허가 건축물의 보완적 확인 실소유자의 확인	보안자료
	토지대장	지목, 지적, 소유자의 확인	보안자료
현장조사	면담조사	실거주여부, 실제소유주 등 공부조사자료의 보완 원주민특성 등 인문자료의 획득	
	배치측량	향측도 등 배치관련 정밀자료가 없는 경우에 실시	
	건물실측	정비대상 모든 기존 건축물에 대하여 실측조사 후 도면화	

획득자료의 요구수준 [표5-3]

대상구분	조사구분	필요자료	비고
거주자	가족구성	가족관계, 실 거주여부, 성별/연령 등	
	전입상황	전입상황, 동기 등	
	특수상황	장애우 부양/생활보호대상자 여부, 직업, 소득정도, 거주사유 등	
택지/주택	택지 및 주택의 소유권	소유권일치여부, 임차, 비주택 거주, 기타 거주현황	건축행위가능여부판정자료
	건축물의 구조 및 재료	벽체 및 지붕의 구조방식, 마감	내구정도판정
	건축년수	10년이내, 10년~20년, 20년~30년, 30년이상	성능판정
	건축행위이력	구옥의 철거신축, (전면)보수이력 등	
	부속동에 관한 사 항	부속동의 수 면적, 용도, 구조, 상태 등	부속동 정비 소요예산 산정
	기타	택지의 가격, 주택의 사용정도, 소유자의 주소지 등	

5.1.2.2. [정주집중구역]내 원주민 주택 정비수요 조사 판정

정비수요의 판정

[정주집중구역]내 원주민의 주택에 대하여 아래의 기준에 의하여 정비수요를 조사하여 예비계획시에는 노후도에 대한 판정만 우선 실시하고 기본계획시에 부담능력과 의사확인을 거쳐 2차적으로 판정한다.

[표5-4] 정비수요 판정기준

판정	판정 기준	비고
제외	내구성이 높고 외관의 관리상태가 양호하여 정비필요가 없는 주택	-적/점토벽돌 등으로 10년 이내 신축된 주택 우선 해당
경보수	비교적 내구성이 높은 주택의 경관개선 등을 위한 경미한 보수	-창문위의 눈썹처마의 경관개선을 위한 교체 -조립식 주택의 외관 및 지붕재 개선 포함 -별택소유자의 주택(마을규약가입조건)*
노인형 보수	주택개량투자여지가 낮은 독거노인/노부부 주택에 대하여 주거복지 차원에서 안방과 거실위주의 단열과 화장실의 실내설치 등 최소한의 주택성능을 개선하기 위한 보수	-특히 타터-비내구-노인주택의 경우 적극 유도하고 노인 사후에 철거조건 -자터의 경우라도 투자여지 없을 경우 동일 적용가능
중보수	비교적 내구성이 낮은 주택(준내구)으로서 건축연수가 30년 이내인 주택의 지붕개량과 외벽 단열 개선을 수반하는 보수	-부분적인 보수가 필요한 경우와 집의 전반적인 구법과 재료를 개선해야 하는 경우로 나눌 수 있다.
신축	토지건물 동일소유 주택으로서 내구성이 낮아서 중보수시 보수효과가 낮을 것으로 판단되는 주택	-자터-비내구주택의 경우 신축을 적극 권장하되 중보수도 가능함 -타터-비내구주택의 경우 중보수 투자여지가 낮으므로 택지 마련하여 신축권장하되 보수시에는 경보수/노인형보수 유도
기타	주택소유능력이 전혀 없거나 직업상 비주택 거주자	-소유능력이 없는 자들에 대하여 빈집의 지상권 매입후 노인형 보수를 실시하여 지원하는, 한시적인 주택개념의 도입을 검토

원주민 이주

정주집중화를 위하여 마을내 정비구역외 거주자와 인접마을에서도 이주수요가 발생하는 것으로 산정하되 예비계획시는 아래 지침의 비율을 적용산정하고 본 계획시에는 면담조사를 반영한다.

- 집중화 마을내 원주민의 이주 : 마을내 정비구역외 타터-비내구주택 거주자의 50~80%가 구역내 빈터로 이주하는 것으로 산정한다. 이를 위하여 마을내라도 구역외-비내구주택에 대해서는 신축 및 중보수는 정비지원을 하지 않는다.
- 비집중화 마을내 원주민의 이주 : 타터-비내구주택 거주자중 20~40%가 정비구역내 빈터로 이주하는 것으로 산정한다.

* 별택의 경우 아직까지 원주민들의 거부감이 많고 제대로 된 정비투자를 하지 않는 경우가 많다. 또한 실거주주민과 동일한 지원을 하는 경우 투기목적에 악용될 소지도 있다. 따라서 마을규약에 가입하는 것을 조건으로 최소한의 정비지원을 하는 방안이 현실적이며, 이 또한 주민회의를 통하여 결정하는 것이 바람직할 것이다

5.1.2.3. 정주민의 설계

유형별 정주 특성에 따른 정주민 설계

유형별로 유치할 수 있는 정주민은 작지만 분명한 차이를 보이며, 총량에서는 근교형을 제외하고는 자연감소분을 상쇄하는 정도 이상을 어려울 것으로 판단된다. 특히 평야형에서는 대농화압력에 따른 농가호수의 감소가 거셀 것으로 보이는 반면 마땅한 유인요건이 적은 것이 사실이다.

산야형에서는 전업농의 확보와 이에 따라오는 농장노동자*의 확보에 주력하는 것이 요점이 될 것으로 보이며, 운전사 등 이동직업인이나 출향인 중심의 유치도 가능할 것이다. 3차산업 운영자의 경우 거의 없지만 있어도 대부분 마을주민인 경우로 조사되었다.

평야형의 경우 이미 인구감소율이 다른 유형지역에 비하여 상당히 반영된 것으로 조사되었으며 앞으로 더 많이 진행될 것으로 보인다. 벼농사의 작목전환이 없다면 인근 소도시의 대안 거주지 이외에는 도시민 유치수요가 거의 없을 것으로 판단된다.

[표5-5] 유형별 도시민 유치설계 예시

	산야형	평야형	근교형	관광형	NOTE
주요유치대상	-귀농인 -농장노동자 -이동직업인 -출향인	-소도시형노동자 -이동직업인 -자영업자 -서비스업종사자	-도시형노동자 -도시형직장인 -생활형은퇴자 -도시자영업자 -출향인	-3차산업운영자 -생활형 은퇴자	- [정주집중화마을]내 원주민가구수를 100%로 가정함 - 산야형/근교형에서 1ha 이상의 일단의 토지를 보유 또는 매입하여 농장(축산제외)을 조성하는 경우에는 구역외라도 주택신축 및 부속시설치 지원 - 관광형에서 도시민의 주택신축 지원보다는 인프라 확충 및 경관관리방안에 중점
새전업농	7%	-	2%	-	
3차산업운영	-	-	3%	15%	
도시형노동자 자영업자 이동직업인	5%	10%	10%	-	
도시형직장인	3%	5%	13%	-	
농장노동자	5%	5%		-	
출향인 생활형은퇴자	5%	-	7%	10%	
총유치	25%	20%	35%	25%	
자연감소	-25%	-30%	20%	25%	
장기적재충원**	20%	10%	25%	15%	
2020년	120%	100%	140%	115%	

* 산야형은 미래에 시설농업과 과학적인 첨단농업이 늘어날 것으로 보이는바, 특히 대도시와 원격한 경우 지금도 시설농업경영시 노동력부족이 가장 큰 어려움으로 조사되었으며, 최근 들어 남성 단독가구 형식으로 농업노동자들이 유입되고 있으나 주거문제가 걸림돌이 되고 있는 경우가 발견된다.

** 노령인구의 사망과 이농 등에 따른 자연감소요인은 25%내외가 될 것으로 보이나(이희찬), 내구성 있는 주택의 확보와 정주집중화를 통한 거주경쟁력의 향상은 재충원에 매우 긍정적인 요인으로 작용할 것이다.

(중/대도시) 근교형의 경우 도시형 직장인/노동자/자영업자 등을 유치하는 데에 다른 유형지역에 비하여 유리하다고 볼 수 있다. 또한 도시가족과의 거리가 가까워서 인근 대도시로 출향한 출향인과 생활형 은퇴자도 수요가 있을 것이다.

관광형의 경우 3차산업운영자와 생활형 은퇴자의 유치가 요점이나 이들은 집중화되지 않는 경향이 있다는 점을 고려하여야 한다.

유형별 복합적용 설계

이 연구에서 제시하고 있는 유형분류가 개별 마을의 실정에 딱 맞기는 어렵다. 특히 평야형 지형이라도 인천 강화군이나 강원 횡성군과 같이 관광특성이 강한 경우도 있으며, 서천 길산권역의 경우 마을별로 농업특성이 매우 큰 편차를 보이기도 한다. 따라서 이러한 요인들을 종합적으로 고려하여 위의 예시를 복합 적용하는 것이 필요할 것이다.

[표5-6] [정주집중화마을] 정주설계예시

	항목	가구수(%)	산출근거
(1)	[정주집중화마을]가구수	100	
(2)	[구역]내 가구수	80	(1)x80%
(3)	[마을]내[정주집중구역]외 가구수	20	(1)-(2)
(4)	[구역]내 빈터수	36	빈집포함
(5)	[구역]내 가용빈터수	25	(4)x70%
(6)	[마을]내-[구역]외 타터-비내구주택수	8	(3)x40%
(7)	인접[비집중화마을]내 타터-비내구주택	6	(6)x70%
(8)	잔여빈터수	11	(5)-(6)-(7)
(9)	도시민유치	25	(1)x25%
(10)	신규조성 택지수	14	(9)-(8)
(11)	[마을]내 가구수합계	131	(1)+(7)+(9)
(12)	[구역]내 가구수합계	119	(2)+(6)+(7)+(9)

* 이 표는 하나의 예시이며 예비계획시에만 참고할 수 있을 것이다. 본 계획은 철저하게 조사결과를 토대로 수립하여야 한다.

5.2. 정비계획 세부지침

5.2.1. 공공부문정비 계획

5.2.1.1. 공공부문정비계획 기본 방향

미래시점의, 장기적 완성을 고려한 계획

시장 개방과 노령화가 가져올 미래의 패러다임적 전환에 적응할 수 있도록 마을공간환경 전반에 대한 재구성계획을 수립하되 장기적으로 완성해나가기 위한 실행지침의 성격이 되어야 한다.

농촌적 정주성의 보존과 개발

도시민을 유치하여 농촌에 정주하게 하는 것은 도시의 정주여건과 경쟁하기 보다는 도시와의 차별화된 정주여건을 만드는 일이고, 이를 통하여 도시와 병존하는 정주공간을 만드는 일이다.

농촌 정주공간은 쾌적한 외부환경을 가지고 있고 그 외부환경과의 적극적인 교류가 쉽다는 장점이 있지만 기존의 전원주택들은 외부환경을 대상화하는 한계가 있다. 기존 마을에서의 정주는 이러한 외부환경을 함께 가꾸고 공유함으로써 특성화될 수 있다.

공공성제고를 통한 공동체성의 복원

따라서 공공영역에서의 공공성을 높이고 그 공공성을 주민들이 함께 가꾸어가는 일은 농촌적 정주성을 위해서도 중요하다. 살구마을에서 마을의 공공영역들은 마을주민들의 참여로 가꾸어가는, 기존 농촌마을의 아름다운 전통을 잇는 공간으로 설정된다.

부족한 공공재는 부분적인 담장허물기와 개방과 같은, 사유물의 차용과 차경을 통하여 보완하며, 공동체는 사유물을 가꾸는데 실질적으로 협력하고 지원한다.

부정적 요인의 제거/감소 방안에 집중

농촌마을은, 수직적이며 빠르고 강하며 번쩍거리는 인공적인 요소들에 의해 지탱되는 도시의 그것과는 달리, 수평적이며 느리고 부드러우며 은은한 아름다움을 가지고 있으며 본질적으로 오래 지속되는 아름다움에 속한다. 반면에 농촌은 생활공간이면서 동시에 작업공간이어서 한눈에 쾌적하지 못하다.

따라서 농촌에서는 아름다운 요소를 만들기보다 부정적인 요인의 제거하는 것이 더 중요하며, 이러한 방식은 비용적 측면에서도 매우 효율적인 방식이다.

내적 소통의 증진을 위한 마을 안길의 개선

자동차 문화는 농촌마을들의 자연스럽게 형성된 마을내와 마을간의 소통통로를 단절하여 외부로의 연결에 치중하여 왔다. 이 사업은 이러한 농촌마을의 내적 소통통로를 적극적으로 복원하는 계기가 되어야 하며, 그 수단에 있어서도 자동차통행뿐만 아니라 보행성 및 자전거 통행성을 크게 개선함으로써 농촌적 정주성을 보강하여야 한다.

5.2.1.2. [정주집중화구역]설정 및 공공부문정비

[정주집중화구역]의 설정

[정주집중화구역]은 일단의 밀집한 주거지와 장래 주거지로 확장가능성이 있는 토지 등으로 설정하며, 그 면적의 제한은 없으나 가급적 필요한 범위에 국한하여 설정한다.

하나의 [구역]은 인접한 1~3개의 [비집중화마을]과 함께 검토하며, 1개 사업에 있어서 1구역을 원칙으로 하나 통합적인 효과를 높이기 위하여 인접한 2개의 마을에 2개의 [구역]을 설정할 수도 있다.

정주집중화구역에서의 건축행위는 이 살구마을사업에 의하여 집중 지원되며, 마을규약과 경관 관리지침을 지켜야 한다.

토지이용계획 및 공공용지의 확보

정비구역내의 토지이용계획은 크게 주거용지, 공공용지, 녹지, 그리고 농지로 구성되며, 주택의 건축은 주거용지내로 제한된다.

현실적으로 토지의 구득가능성에 우선하여 입지가 결정되는 농촌마을의 공공시설의 상대적 위치특성에 대하여 심층분석하여 종합적인 비용효과를 검증하여 필요할 경우 대안을 제시할 수 있어야 한다.

기반시설

살구마을은 방재와 생활편익에 지장이 없고 미래의 농업환경의 변화에 대비할 수 있는 동선체계를 갖추고, 도시지역에 버금가는 쾌적한 환경으로 정비하며, 특히 외부 및 자연환경을 최대한 활용하여 정주공간으로서의 농촌의 장점을 극대화한다. 이를 위하여 마을의 도로체계는 가급적 순환체계로 구축하고 마을안길은 적절히 확장하며, 상하수도 시설을 완비한다.

광역상수도의 연결과 하수처리시설을 정비한다. 특히 하수처리시설과 하수관로의 정비는 집중화를 유도하고 예산을 효율적으로 사용하기 위하여 가급적 [마을정비구역]내로 제한한다.

마을안길의 확장

마을 안길의 확장은 소방차량과 농업환경의 변화에 따른 대형트럭의 진입을 위해 반드시 필요한 사안이므로 이 사업을 통하여 정비하는 것이 요구된다.

그 폭원은 기본적으로 6미터 이상의 차량교행이 가능한 구조로 확장하고 부분적으로 노폭의 확보가 어려운 경우에는 가시권에서의 차량대피가 가능한 구조로 하여야 하며 저촉토지와 건축물은 보상을 원칙으로 한다.

진입도로 등의 정비

마을안길은 마을안길거리 또는 구역외곽도로에 가급적 순환적으로 연결되어야 하며, (농산물 운반) 차량의 회전이나 통행안전에 장애가 되는 급격한 절곡부나 장애물은 이 사업을 통하여 해소되어야 한다.

마을마당 및 주차공간의 확보 및 정비

마을 중심부에 적절한 마을마당을 확보하고 필요할 경우 공용주차공간을 설치할 수 있다.

공공서비스시설

공동체단위에서 필요한 아래와 같은 공공서비스를 최소한 정기적으로 공급할 수 있어야 한다.

대중교통수단이 적어도 시간당 1회 이상 공급되어야 하며, (농협 하나로마트 등과 협력하여) 마을내에서 최소 생필품의 구매가 가능하여야한다.

마을내에서 청소년들이 독서와 학습할 수 있는 기능을 갖추며(공부방/마을도서관), 공동으로 영화 등을 감상하거나 여가프로그램을 운영/참가할 수 있는 (다목적) 실내공간과 최소한의 외부공간을 확보한다. 필요한 경우 기존 주택을 민박으로 활용하여 도시청소년의 체험을 유지할 수 있는 (공동샤워장 등) 최소한의 운영시설을 확보한다.

마을 주민들은 마을내에서 간단한 생활체육을 통하여 건강과 친목을 다질 수 있어야 한다. 이를 위하여 실내외 체력단련시설이나 청소년을 위한 농구장, 노인들을 위한 게이트볼장, 그리고 비닐하우스 형태를 활용한 배드민턴장 등의 확보가 필요하다. 또한 최소규모의 찜질시설을 확보하고 마을내외의 자전거 통행조건을 개선한다.

노인들에 대한 정기적인 방문진료서비스와 가사도우미서비스를 위하여 관련 공간을 확보하고 서비스 공급이 쉽도록 노인주택의 배치를 고려하고, 필요한 경우 공공노인복지프로그램과 연계하고 마을내 노인인력을 활용하여 마을의 거동이 불편한 노인을 케어할 수 있는 노인홈의 설치를 고려한다.(노인케어 상조개념)

마을공유주택: 기존 빈집을 활용한 (경제적 여력이 부족한 농업/비농업 젊은 가족의 농촌거주를 지원하기 위한) 임대주택, 귀농인 유치, 독거노인수용, 농촌관광수용 등을 위한 마을 공유 주택(5호 이내)

식재경관관리

마을숲을 잘 가꾸고 활용하며 마을내 교목식재를 충분히 보완한다. 사유지내 식재는 가급적 개방될 수 있도록 하고 공도에서 잘 보이는 곳에 위치하도록 한다.

5.2.2. 택지와 주택의 건축

5.2.2.1. 주택정비 기본방향

마을 특성에 맞는 소지역성의 발굴

마을의 지형, 기후, 공간구조 등의 자연환경적 요인과 주민들의 계층, 가족구성, 직업, 부담능력 등 주민적 요인, 그리고 기존건축물의 상태나 식재 등의 건조환경관련 요인 등을 종합적으로 고려하여 마을별 소지역성을 발굴하여 구조계획 및 평면계획, 그리고 재료계획 등에 적용하여 마을의 소지역성을 발굴한다.

전통적인 농촌마을에 대한 경관적 향수를 고려하되 주민들의 생활편익과 비용적 측면을 중시하여야 한다.

시간적 변화를 고려한 주거계획

노령인구의 사망이나 원주민의 외부이주 등 거주인구의 감소변동에 따른 주민 계층과 직업의 변화가 개별 주거에 미칠 영향을 고려하여 주거의 위치계획에 반영한다.

주택의 증개축에 따른 변화가 경관에 미칠 영향을 최소화할 수 있는 기준을 마련하여 주택설계에 반영하고 경관관리지침화 한다.

주거복지 관점의 정비계획의 수립

기존 주택의 노후도, 거주자의 가족관계, 토지소유권, 거주자의 거주지와 부담능력 등에 대한 종합적인 판정을 통하여 정비의 수준을 판정하고, 특히 빈곤노인층만이 거주하는 노후주택의 경우에는 주거복지적 측면과 경관적 측면을 종합적으로 고려하여 정비계획을 수립한다.

부속사, 보일러실, 창고 등 농촌 특유의 기능적 부가건축물들에 대해서는 (새로운) 거주자의 거주수요를 반영하여 전면적인 정비계획을 수립한다.

환경친화적 계획 수립

마을숲과 교목류 경관수목을 최대한 활용하여 자연환경과 어우러진 주거계획을 수립하고 건축물 및 공작물의 설치에 필요한 대지조성시 성/절토와 구조물의 설치를 최소화한다.

건축물의 재료는 도색재료를 피하고 제품생명주기 전 과정에서 에너지의 사용과 환경파괴가 적은 재료를 우선적으로 사용한다.

재생가능에너지원의 채택 및 적용

에너지비용의 절감은 소득보전의 효과도 있는 만큼 이 사업에서 적극적으로 적용하여야 하는 개념이다. 특히 외벽 및 천정단열을 충분히 확보하고, 무비판적으로 크게 설치하는 거실창을 가급적 작게 계획하고 덧창을 적극적으로 도입하여 겨울철 에너지 손실을 최소화한다.

주택에 대한 재생가능에너지원으로서의 지열이 가장 타당하나 전기요금체계의 개편이 선행된 뒤에 반영한다.

온수사용을 위한 태양열의 활용은 최대한 보급하되 타 부처의 연계지원예산을 활용한다.

5.2.2.2. 택지의 정비와 개발

마을안길의 확장 등에 따른 획지조정

마을안길의 확장에 따른 택지의 획지 조정을 공공부문의 예산으로 시행하여야 한다.

마을안의 골목길 등은 가급적 공공에서 매입하여 공도화하여 건축법상의 도로 규정에 맞도록 정비한다.

빈집터의 우선적 재활용

[구역]내 빈집터는 우선적으로 재활용되어야 하며 재활용가능한 빈터가 충분할 경우 신규택지의 조성은 가급적 지양한다.

빈터라고 하더라도 무리하게 개발된 택지는 재활용에서 제외하여 기반시설의 공급비용을 절감하고 공공성이 높은 토지는 가급적 매입하여 공공용지로 사용한다.

축사 등 훼손 토지의 활용

[구역]내에 있는 축사는 이전을 원칙으로 하며, 대지가 아니더라도 이미 훼손된 토지는 가급적 택지화하거나 공공용지화하여 관리될 수 있도록 한다.

주택형식과 택지의 규모

주택의 형식이나 거주자의 공간적 요구에 따라 택지의 규모를 적절히 조절하여 토지활용도를 높인다. 특히 전업농의 주택 신축시 농지에서 접근하기 쉬운 곳에 배치하고 택지의 규모도 넉넉하게 확보할 수 있도록 계획한다.

은퇴생활자, 도시출퇴근자 등 비농업가구는 택지의 규모를 최소화하여 비용부담을 줄이고, 저소득층의 경우 집단적으로 2층의 공동주택형식도 고려한다.

건축물과 불일치하는 택지 획지의 조정

건축물과 택지가 일치하지 않는 경우에는 이 사업을 통하여 획지를 조정한다. 특히 구거부지 등 공공용지를 점유한 건축물의 경우 가급적 철거를 원칙으로 하되 불가피할 경우 구획하여 매각한다.

신규택지의 개발

신규택지의 개발은 빈집터의 재활용이 선행된 후에 부족분에 대하여 시행하여야 하며, 마을연접부에 배치하고 마을중심과 동선적으로 원활히 연결될 수 있어야 한다.

신규택지는 건축행위에 많은 시간이 걸리고 투기대상화의 염려가 있으므로 임대주택 등 공공부문에서 집행할 수 있는 방안을 우선적으로 고려한다.

5.2.2.3. 기존주택정비 방안

경보수

1990년대 이후에 지어진 내구성이 있는 주택의 경관개선에 치중한다. 특히 증축부위의 재료가 본건물과 어울리지 않거나 발코니나 창문상단에 녹색카보네이트를 사용한 데 따른 이질적 경관의 정비 등이 주로 대상이 된다.

노인형정비

노인주택의 구옥주택에서 내부화장실과 욕실을 설치하고 주로 거주하는 부분의 단차해소와 단열개선 그리고, 연탄보일러 등 경제적 난방을 설치하는 경우 등이 이에 해당된다.

중보수

스레트나 골함석 등 낡고 지붕/천정단열이 불량한 부분과 벽체의 단열 및 방수 공사 등 전반적인 보수가 요구되는 경우와, 충분한 주택의 기능을 수행하기에 부적합한 경우의 일부분의 전면적인 증개축이 요구되는 경우 등이 이에 해당한다.

평면개선

도시형평면의 무분별한 도입으로 신축후 농촌형으로 변형을 겪게된 부분이나, 구옥주택의 전문성이 부족한 전면개보수에 따른 평면기능이 부적합할 경우 정비대상이 된다.

조립식주택의 보완

조립식주택 중 패널을 외부에 노출하여 경관이 매우 불량한 경우에는 외벽에 벽돌이나 목재/시멘트계 등의 사이딩으로 보완하는 정비지원이 필요하다.

극빈층 주거대안의 마련

건강한 주택의 마련이 불가능한 극빈층의 주택문제를 해결하기 위하여 새로운 택지를 마련하여 주택을 신축하는 것은 매우 비용이 많이 소요되어 다른 주민들의 권리와 상충될 염려가 있다.

따라서 타터주택의 지상권을 마을에 넘기는 것을 전제로 주택을 전면적으로 개보수하여 2~3가구가 거주하도록 지원하는 방안이 대안을 검토할 필요가 있다.

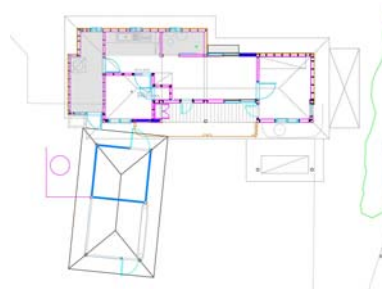
[그림5-1] 도시형평면이 부적합하여 변형된 사례(노란부분 세면장으로 증축)



[그림5-2] 경관위해 부속사(화천 토고미마을)



[그림5-3] 잘 정리된 부속사(서천 길산)



[그림5-4] 기존 구옥의 증축 및 전면개보수를 통한 귀농인을 위한 주택 평면도 사례(2006양구집짓기)

5.2.2.4. 기존주택정비시 기술적 고려사항

벽체공사 및 단열공사 계획

구옥의 경우 기존주택의 벽체는 대부분 목재와 흙으로 되어있고 외벽에 시멘트 몰탈을 시공하여 외부의 빗물 침투를 막고 있는 것이 현실이다. 이러한 주택에서는 건식 공법에 의한 외단열 공법이 필요하다.

구옥주택의 또 다른 문제점 중의 하나는 지반으로부터의 습기가 차단되지 않는다는 점이다. 이를 위하여 하인방 하부를 철거하여 습기차단구조로 시공하고 주택외부의 배수를 개선하여야 한다. 외부습기차단에 문제가 없는 주택에서의 단열개선은 내부에 건식벽시공을 원칙으로 한다.

지붕정비공사

구옥주택의 지붕구조는 가공하지 아니한 빈약한 통나무서까래로 되어 있으며, 단열은 천정에서 스티로폼을 얹어놓은 방식으로 보강되어 있는 실정이다. 이를 개선하기 위해서는 미관이 비교적 양호한 샌드위치패널을 지붕에 얹는 방식의 정비가 필요하다.

구옥주택의 지붕이 시멘트 기와로 되어 있는 경우 기와의 하중에 따른 침하로 비가 새는 경우가 대부분이므로 기와를 전면적으로 철거하고 정비하여야 한다.

욕실 및 위생설비공사

욕실의 실내화는 구옥주택에서 가장 중요한 과제이다. 개별적인 전면개보수를 통하여 상당부분 실내화가 이루어져 있으나 욕실만 되어 있거나 변기만 설치된 경우도 많이 조사된다. 아궁이가 있는 주택에서의 욕실의 실내화는 부엌공간을 활용하고 가까운 곳에 노인침실을 배치한다.

에너지원 및 난방설비공사*

주택의 난방은 바닥난방이 기본이며, 에너지원이 더 중요하다. 심야전기는 시설비가 많이 드는 반면 설치비지원은 완전 중단되었으며 점차 요금할인이 축소되고 있으므로 계획범위에서 제외하는 것이 바람직하며, 노인주택의 경우 화목보일러는 화목의 마련이 쉽지 않아 어렵다. 가장 현실적이며 경제적인 방안은 기름과 연탄 겸용보일러이다.

부속사 정비공사

부속사는 농업과 밀접하다. 농업을 사실상 하지 않는 주택에서는 부속사를 과감하게 정비하여야 하고 목공 등 취미활동공간으로 개조하는 방안을 검토한다.

담장, 마당, 진입로

담장은 마을의 경관에 큰 영향을 미친다. 여러 가지 재료로 되어 있고 건축물의 외벽이 담장인 경우도 많다. 생활타리만에 대한 선호가 최근 추세이나 장소에 맞게 다양한 재료로 건설하게 정비하면 될 것이다.

기존주택의 마당과 진입로는 대부분 콘크리트 포장되어 있으나 마당활용도를 높이면서도 겨울 철과 해빙기의 보행성을 고려하여 배수구조를 개선하고 투수마감한다.

* 구옥주택에서는 층고가 낮아서 기존 바닥난방공사시 기존 구들을 주저앉히는 경우가 대부분이다. 이 경우 외벽의 방수가 미흡하면 외벽체 목재의 부식이 급속하게 진행된다. 따라서 가급적 구들을 존치한 상태에서 바닥난방을 시공하는 것이 바람직하다.

5.2.2.5. 신축주택 계획방향

신규부지조성계획

신규부지는 가급적 북쪽이나 서쪽에 숲에 닿아 있는 곳을 선택하여 미기후에 대응하고 기존의 경관과 지형의 변형을 최소화하도록 부지조성 및 건축계획을 수립한다.

높은 방향의 비탈면의 처리는 옹벽이나 자연석을 최소화하고 사면을 조성하여 식재로 처리하고, 건축물이 충분히 떨어지도록 고려한다.

배치 및 평면계획

증축을 고려하고 농업활동이나 외부활동을 고려하여 부출입구를 두어 작업출입과 같은 농촌생활특성을 최대한 반영한 평면을 개발하고 현관은 가급적 측면에 두어 남쪽과 전면의 길이손실을 줄인다.

가족구성특성을 분석하여 리모델링의 수준을 구분함으로써 예산효율을 높인다.

구조계획

비내구적인 주택은 내구성을 높이는 구조형식으로 보강하고, 신축주택의 경우 반드시 내구적 구조를 채택한다.

흙집과 같은 유사토속조의 경우 빗물과 습기의 차단을 고려하고 횡력에 따른 변형에 대한 보강을 실시한다.

콘크리트조의 경우 내부를 벽식으로 할 경우 장래 리모델링이 제한되는 점을 고려하고 구옥의 개보수시 기둥의 철거는 가급적 피한다.

건물외관 및 외장재료계획

외관에서의 장식적 요소는 가급적 줄이되 처마는 충분히 확보한다. 과도한 급경사지붕은 경관에 맞지 않을 뿐만 아니라 처마가 짧아져서 우리의 기후조건에서 폭우에 매우 불리하고 별도의 차양설치에 따른 이질적 요소의 발생을 유발한다는 점에서 지양한다.

가급적 내구성 있는 재료를 사용하고 조립식자재의 노출사용은 금하며 재료의 질감을 드러내는 재료를 우선 사용한다.

내장재료

내장재료는 가급적 친환경재료를 우선적으로 사용한다.

[그림5-5] 한 주택의 다양한 담장형식(증평군 도안면 도당3리 은행정마을)



난방설비계획

설비계획은 시설의 규모에 따라 적절한 방식을 검토하되 에너지 소비를 최소화하도록 계획하며, 재생가능에너지의 도입을 검토하고 겸용에너지원을 활용하도록 계획하여 에너지 충격에 대비한다.

부가용도실의 계획

실내화될 수 밖에 없는 보일러실이나 다용도실, 그리고 주택에 부가되는 창고 등은 본건물과 재료적으로 일치되거나 조화되게 계획한다.

외부공간 및 부대조경계획

외부공간은 작업성과 생활조경적 측면을 함께 검토하여 계획하고 조경석 등을 남용한 외부공간의 처리를 지양한다.

외부와 내부의 단차를 너무 많이 두지 말고 특히 주택의 전면에는 이웃과의 접근이 쉽도록 가급적 뒷마루를 배치한다.

마당의 포장은 차량출입이나 통행이 많은 곳을 제외하고 가급적 잔디식재 등 투수가 쉬운 구조로 처리한다.

담장과 대문

담장의 본연의 차폐기능과 공공이 요구하는 개방성을 적절히 조화되도록 계획하고 특히 대문을 상시열어놓는 구조로 계획하고 외부에서 보이는 곳에 조경과 식재를 집중하여 마을쪽에서의 경관에 기여할 수 있게 한다.

담장의 형식은 공공영역에서의 경관과 밀접하다. 최근에는 투시형담장이나 생울타리 담장, 그리고 담장철거가 절대적으로 옳은 것과 같은 인식이 만연한 것이 사실이다. 하지만 잡다한 물품이 많은 농촌에서 담장은 내부를 살짝 가려주어야 할 필요도 있다는 점을 고려하여야 한다. 또한 전통성을 고려하는 경우 돌담이 선호되나 역시 과거와는 달리 차량의 통행이나 공간의 폭넓은 활용을 종합적으로 고려하여 결정하여야 한다.

가급적 생울타리와 돌담 등 자연적 재료를 활용하되 위치별로 적용가능한 다양한 담장형식을 개발하고 인접부의 건축물과 조화되도록 재료사용 계획을 수립 적용함으로써 경관의 통일성과 다양성을 동시에 획득하도록 노력한다.

식재 및 조경계획

주변의 지역·생태특성을 최대한 반영, 수목자체의 특성을 중시하여 조화 있게 식재계획을 수립하며, 기존의 식생환경을 분석하여 이식, 보완식재, 차폐식재, 경관연출 식재, 계절별 효과 등을 고려한 종합적인 식재 설계지침 수립

5.3. 정비설계예시

5.3.1. 유형별 기존주택 정비판정예시

5.3.1.1. 판정사례1 : 산야형(양구 숲골권역 팔랑1리 마을) [표5-7]

연번	거주상황							토지대장현황		건축물현황			내구성	건축년수	소유분	점유분	정비판		
	가주자수	노남	노녀	성남	성녀	미남	미녀	메모	지목	면적(m ²)	연면적(m ²)	벽구조						지붕구조	건축연도
1	2			1	1					98.96		시벽조	스라	2006	1	1	1	a	1
2	4			1	1		2			96.00		목조	목조	2000	1	1	1	a	1
3	4			1	1	1	1			99.2		흙벽조	스라	2004	1	1	1	a	1
4	5		1	1	1	2				87.58	171	시벽시	스라	2000	1	1	1	b	1
5	7	1	1	2	2	1				97.86	17	RC	스라	2001	1	1	1	a	1
6	1	1								126.10		벽돌	스라	1988	1	2	3	c	7
7	1				1					99.12		시벽조	스라	1995	1	2	1	b	1
8	2	1	1							99.49		적벽조	스라	1997	1	2	1	a	1
9	2	1	1							99.02	샌260	시벽조	시기	1994	1	2	1	a	1
10	2	1	1							99.32	323.1	시벽조	시기	1995	1	2	1	a	1
11	2			1	1					69.55	샌111.99	시벽조	시기	2003	1	2	2	a	1
12	2			2						108.40	108.40	시벽조	스라	1993	1	2	1	b	1
13	3	1	1	1						84.42		적벽조	스라	1997	1	2	1	a	1
14	3	1			1	1				67.41		벽돌	시기	1992	1	2	1	a	1
15	3			2	1					99.47		벽돌	스라	1992	1	2	1	a	1
16	3			1	2					99.58	40.80	시벽조	스라	1994	1	2	1	a	1
17	3			1	2					85.86	268.00	벽돌조	스라	1991	1	2	1	a	1
18	4		1	2	1					99.84		시벽조	스라	1996	1	2	1	a	1
19	4			1	1		2	전06		134.4		시벽조	스라	1993	1	2	1	a	1
20	5			2	2		1			97.48		시벽조	스라	1996	1	2	1	a	1
21										67.20		벽돌조	스라	1992	1	2	3	d	8
22										66.00		벽돌조	스라	1987	1	3	3	d	8
23	1				1			전04		75.21		시블조	스라	1987	2	3	2	a	2
24	2			1	1					87.16	22.1	시블조	슬레	1970	2	4	1	b	4
25	5		1	1	1	2				121.80		시블조	슬레	1975	2	4	1	a	4
26	5			1	1	1	2			51.84	102.1	시블조	슬레	1997	2	4	2	a	4
27	1	1								84.00	23.5	샌드조	샌노	1998	3	1	1	a	3
28	1		1							66.95	34.44	샌드조	샌노	2001	3	1	1	a	3
29	2	1	1							83.78		샌드조	샌노	2000	3	1	1	a	3
30	2	1			1					92.40		샌드조	샌노	1998	3	1	1	a	3
31	2	1			1					95.00		샌드조	샌노	2001	3	1	1	a	3
32	2	1	1							87.00	8	샌드조	샌노	2002	3	1	1	b	3
33	3	1	1		1					91.10		샌드조	샌노	1998	3	1	1	a	4
34	3			2	1					97.77	38.88	경철조	샌노	2007	3	1	1	a	4
35	3			2	1					75.50		샌드조	샌노	2000	3	1	2	a	4
36	4		1	2	1					99.06	샌32	샌드조	샌노	2004	3	1	1	a	4
37	4			1	1		2			84.00	89.5	샌드조	샌노	1998	3	1	1	a	4
38	4			2	2					108.30		샌드조	샌노	2005	3	1	1	a	4
39	5		1	1	1	1	1			99.28	166.8	샌드조	샌노	2005	3	1	1	a	4
40	2	1	1							68.20		경철조	샌노	1992	3	2	1	a	3

범례(각 마을 공통)

<p>거주상황 노남: 65세이상 노인남자 노녀: 65세이상 노인여자 성남: 20세-64세 성인남자 성녀: 20세-64세 성인여자 미남: 19세이하 남자 미녀: 19세이하 여자</p> <p>전06: 2006년 전입 변04: 2004년 기재변경</p>	<p>벽구조 시벽조: 시멘트벽돌조 흙벽조: 흙벽조 목흙조: 목기둥+흙벽조 적벽조: 적벽돌조(연와조) 벽돌조: 점토벽돌(등)조 시블조: 시멘트블럭조 RC조 : 철근콘크리트조 샌드조: 샌드위치패널조 경철조: 경량철골조</p> <p>지붕구조 스라: 철근콘크리트스라브조 슬레: 슬레이트잇기 시기: 시멘트기와잇기</p>	<p>내구성 1: 내구구조(벽돌조 이상) 2: 준내구조(블럭조 등) 3: 조립식(경량철골조, 샌드위치패널조) 4: 비내구조(구옥 흙벽조 등)</p> <p>건축년수 1: 10년이내 2: 10-20년 3: 20-30년 4: 30년초과</p>	<p>소유구분 1: 토지/건물 동일인 소유 2: 토지/건물 분리소유 3: 기타</p> <p>점유구분 a. 자가 b. 임차 c. 기타(단칸방임차, 컨테이너,관리인, 축사 등 비주택 거주 등) d. 빈집</p>
--	---	--	--

연번	세대주상황							토지대장현황		건축물현황			내구성	건축수	소유분	점유분	정비정		
	거주자수	노남	노녀	성남	성녀	미남	미녀	메모	지목	면적(m ²)	연면적(m ²)	벽구조						지붕구조	건축연도
41	2	1			1					83.88		샌드조	샌노	1997	3	2	2	a	3
42	6			1	1	1	3			97.42		샌드조	샌노	1998	3	2	1	a	4
43	2	1	1							71.99		목훈조	슬레		4	4	1	a	5
44	2	1			1					65.65		목훈조	슬레		4	4	1	a	5
45	2	1			1					49.22	29.68	목훈조	시기		4	4	1	a	5
46	2			1	1					68.50	12.58	목조	슬레	1997	4	4	1	a	5
47	2			1	1					68.04	16.98	목조	스레	91/97	4	4	1	a	5
48	6		1	1	2	1	1			115.89	64.35	목조	슬레	91/97	4	4	1	a	5
49	7	1		2	2		2			53.68	419.1	목조	시기	91/97	4	4	1	a	5
50	9	1	1	2	3		2			78.72	34.86	목조	시기	91/97	4	4	1	a	5
51	1			1						60.88	169.5	목조	슬레	1955	4	4	1	b	5
52										49.69	73.35	목조	슬레	91/97	4	4	1	d	8
53										48.96	19.87	목조	슬레	91/97	4	4	1	d	8
54										68.96		목조	슬레	91/97	4	4	1	d	8
55	1				1					85.04	16.9	목조	슬레	1978	4	3	2	a	6
56	1	1								63.58		목조	시기	91/97	4	4	2	a	3
57	1		1							63.69		목조	시기	91/97	4	4	2	a	3
58	1		1							56.37		목조	시기	91/97	4	4	2	a	3
59	1		1							115.70	17.42	흙벽돌조	슬레	91/97	4	4	2	a	3
60	1				1					49.35		목조	시기	91/97	4	4	2	a	6
61	2	1			1					51.76	13.99	목조	슬레		4	4	2	a	3
62	2	1	1							76.50		목조	슬레		4	4	2	a	3
63	2	1	1							90.03	233.3	흙벽돌조	시기	1979	4	4	2	a	3
64	2	1			1					58.58		목조	시기	91/97	4	4	2	a	3
65	2	1			1					33.00		목조	시기	1967	4	4	2	a	3
66	3		2	1						53.89	27.85	목조	슬레	91/97	4	4	2	a	6
67	3		1	1	1					61.24		흙벽돌조	시기		4	4	2	a	6
68	3			1	2					36.27		흙벽돌조	슬레	91/97	4	4	2	a	6
69	4	1	0	1	2			전02		69.74	17.02	목조	시기	1955	4	4	2	a	6
70	4			1	1		2			54.08		흙벽돌조	슬레	91/97	4	4	2	a	6
71	5			1	2	2				42.94		흙벽돌조	시기		4	4	2	a	6
72	5			1	1	1	2			71.00		흙벽돌조	시기	91/97	4	4	2	a	6
73	5			1	1	1	2			144.94	40.4	목조	시기	91/97	4	4	2	a	6
74	1			1				전07		29.64		목조	시기	91/97	4	4	2	b	6
75										53.48	19.8	목조	슬레	91/97	4	4	2	d	8
76										52.96	23.12	목조		91/97	4	4	2	d	8
77										55.53	68.91	목조	시기	91/97	4	4	2	d	8
78										56.29	44.72	목조	슬레	91/97	4	4	2	d	8
79										55.72		목조	시기	91/97	4	4	2	d	8
80										67.86		흙벽조	시기	91/97	4	4	2	d	8
81										57.16	31.79	목조	시기	91/97	4	4	2	d	8
82										44.22		목조	시기	91/97	4	4	2	d	8
83										50.45		목조	슬레	1945	4	4	2	d	8
84										35.68		목조	시기	1958	4	4	2	d	8
85										52.64		흙벽조	슬레		4	4	2	d	8
86										63.44		목조	시기		4	4	2	d	8
87										45.63	13.84	목조	시기		4	4	2	d	8
88										34.30	28.06	목조	시기		4	4	2	d	8
89										47.22		목조	슬레	91/97	4	4	2	d	8
90										48.42		목조	시기	91/97	4	4	2	d	8
91										133.40		흙벽조	슬레	91/97	4	4	2	d	8
92										72.54		목조	시기	91/97	44	4	2	d	8
93										52.54		목조	슬레	91/97		4	2	d	8

정비판정

- 1.제외 2.경보수 3.노인형보수 4.중보수 5.자터신축 6.타터신축 7.기타 8. 철거

5.3.1.2. 판정사례2 : 평야형(서천 길산권역 신포1+2리 마을) [표5-8]

연번	가족구성총								토지대장현황		건축물현황				내구성	건축년도	소유구분	점유구분	정비판정
	거주자수	노남	노녀	성남	성녀	미남	미녀	메모	지목	면적(m ²)	연면적(m ²)	벽구조	지붕	건축년도					
1	2	1	1					변79	대	331	86.53	연와조	스라	1999	1	1	1	a	1
2	7	1	1	1	1	3	1	변00	대	383	98.56	연와조	스라	2000	1	1	1	a	1
3	5	1	1	1	1	1		변06	대	757	92.16	연와조	스라	2006	1	1	1	a	1
4	2			1	1			변06	대	625	82.65	연와조	스라	2001	1	1	1	b	1
5	2	1	1					변05	대	496	95.35	연와조	판넬	2005	1	1	1	a	1
6	4		1	1	1	1		변78	대	467	122.6	연와조	스라	2002	1	1	1	a	1
7	1	1						전02	대	512	75.92	연와조	스라	1998	1	1	1	b	1
8	3	1	1	1				변83	대	1306	39.67	시블조	스라	1988	1	2	1	a	2
9	3	1	1		1			변73	대	264	86.97	연와조	스라	1994	1	2	1	a	2
10	2	1	1					전68	대	440	79.69	연와조	스라	1996	1	2	1	a	2
11	7	1	1	1	1	2	1	변03	대	492	84.87	연와조	스라	1995	1	2	1	a	2
12	2				1	1		변03	대	394	184.1	연와조	스라	1997	1	2	1	a	2
13	1	1						전84	대	975	95.64	연와조	스라	1994	1	2	1	a	2
14	4			1	1	1	1	전93	대	569	56.20	연와조	스라	1993	1	2	1	a	2
15	1			1				변05	대	195	85.00	시블조	스라	1985	1	3	1	a	3
16	4			1	1	2		전85	대	304	87.62	샌드,연와	샌,스라	2002	2	1	1	a	4
17	3	1	1	1				전68	대	585	97.50	목,시블	슬레	1995	2	2	1	a	4
18	4		1	1	1	1		변99	대	813	66.05	시블조	슬레	1994	2	2	1	a	4
19	2			1		1		07	대	456	82.64	목,시블	시기,슬레	1978	2	3	2	a	4
20	5		1	1	1	1	1	변93	대	367	77.14	목,시블	슬레	1980	2	3	2	a	4
21	3			1	1	1	1	변86	전	436	59.47	시블조	시기	1986	2	3	1	a	4
22	3	1	1	1				변86	대	350	49.59	시블조	시기	1979	2	3	1	a	4
23	1		1					전05	대	466	29.75	시블조	시기	1979	2	3	1	a	3
24	2	1	1					전75	대	793	60.81	시블조	시기	1977	2	4	1	a	3
25	4		1	1	1	1		변74	대	585	91.26	시블조	슬레	1974	2	4	1	a	4
26	1		1					전99	대	238	95.99	목,시블	슬레,시기	1998	4	1	2	b	3
27	1	1						변93	대	622	58.25	흙,시블조	슬레	1982	4	3	1	a	3
28	3		1	1	1			전81	대	288	46.28	목,시블조	함석	1954	4	3	1	a	5
29	4			1	1	2		전00	대	787	69.26	목,시블	슬레	1981	4	3	1	a	5
30									대	456	69.42	목,시블	슬레	1979	4	3	1	d	5
31	2		1	1				변03	전	661	135.8	목조	슬레	1956	4	4	2	a	6
32	2	1	1					전89	대	631	62.81	목조	슬레	1960	4	4	1	a	3
33	2			1	1			전07	전	400	85.92	목조	슬레	1971	4	4	1	a	5
34	1		1					변06	전	1617	28.70	목,시블	슬레	1955	4	4	2	b	6
35	6		1	1	1	2	1	변05	임	1369	42.98	흙,시블조	슬레	1940	4	4	2	a	6
36	2	1		1				변87	대	397	62.81	목조	슬레	1956	4	4	2	a	6
37	3	1	1	1				전68	대	450	78.50	목,시블	슬레	1956	4	4	1	a	3
38	3	1	1	1				전80	대	264	76.36	목,시블	시기,슬레	1950	4	4	2	a	3
39	2	1	1					전97	대	1431	46.28	목조	시기	1952	4	4	1	a	5
40	1		1					변74	대	347	136.8	목조	시기	1950	4	4	2	a	6
41	5			1	1	2	1	변01	대	261	66.93	목조	슬레	1957	4	4	1	a	5
42	4			1	1	2		전07	대	374		목조	함석	1953	4	4	2	b	6
43	2		1	1				변04	전	1071	99.84	목조	슬레	1950	4	4	2	a	6
44	2	1	1					전07	대	122	72.03	목조	슬레	1955	4	4	1	a	3
45	3			1	1	1		변88	대	489	49.59	목조	시기	1940	4	4	2	a	6
46	2	1	1					전68	대	519	104.3	목조	슬레	1968	4	4	1	a	3
47	1		1					전91	대	423	66.12	목조	시기	1950	4	4	1	a	3
48		—							대	883	73.33	시블조	슬레	1952	4	4	1	d	8
49		—							전	1002	56.20	목,시블	슬레	1950	4	4	1	d	8
50		—							대	1498	26.45	목조	시기	1953	4	4	1	d	8
51		—							대	555	98.00	목,시블	시기,슬레	1956	4	4	1	d	8
52		—							대	284	49.50	목조	슬레	1955	4	4	1	d	8
53	6	1	1	1	1	1		전68	대	691	102.2	목조	슬레	1955	4		1	a	5

연번	가족구성증							토지현황		건축물현황				내구성	건축 년도	소유 구분	점유 구분	정비 판정	
	거주 자수	노남	노녀	성남	성녀	미남	미녀	메모	지목	면적 (㎡)	연면적 (㎡)	벽구조	지붕						건축년도
1	3		1	2				전04	대	562	96.00	시벽조	스라	2004	1	1	1	a	1
2	6	1	1	1	1		2	전02	대	252	36.36	연와조	스라	1998	1	1	1	a	1
3	2		1	1				전99	대	278	93.71	연와조	스라	1999	1	1	1	a	1
4	3		1		1		1	변04	대	427	79.34	연와조	스라	2001	1	1	1	a	1
5	2			1	1			전89	대	436	26.69	연와조	스라	2002	1	1	1	a	1
6	3			1	1	1		전75	전	354	94.95	연와조	스라	2006	1	1	1	a	1
7	3		1	1	1			전05	대	455	66.11	적벽조	스라	1996	1	2	1	a	1
8	2			1	1			전04	답	2998	79.20	시블조	스라	1995	1	2	1	a	1
9	1	1						변03	대	201	91.85	연와조	스라	1997	1	2	1	a	1
10	2		1	1				전98	대	484	70.40	연와조	스라	1996	1	2	1	a	1
11	2	1	1					전81	대	410	57.00	연와조	스라	1996	1	2	1	a	1
12	2	1	1					전86	대	430	122.32	연와조	스라	1995	1	2	1	a	1
13	2	1	1					변75	전	307	24.00	연와조	스라	1994	1	2	1	a	1
14	2	1	1					전99	대	516	95.45	연와조	스라	1991	1	2	1	a	1
15	3			1	1	1		전98	대	819	33.06	연와조	스라	1996	1	2	1	b	1
16	5			1	1	3		전78	대	557	91.50	연와조	스라	1997	1	2	1	a	1
17	4			1	1	1	1	전92	대	552	39.67	연와조	스라	1991	1	2	1	a	1
18	2	1	1					전68	대	670	59.50	연와조	스라	1993	1	2	1	b	1
19	1		1					전93	대	347	96.64	시블조	슬레	1992	2	2	1	b	2
20	1		1					전06	대		56.19	시블조	시기	1990	2	2	1	b	2
21	1		1					전91	전	529	42.98	시블조	슬레	1988	2	2	2	a	2
22	3			1	1	1		변75	대	451	81.45	시벽조	슬레	1992	2	2	1	b	2
23	1	1						변99	대	767	92.56	시블조	골함	1979	2	3	1	a	3
24	6	1	1	1	2		5	전68	대	575	32.00	시블조	슬레	1983	2	3	1	a	4
25	1		1					변91	대	502	67.00	시블조	슬레	1978	2	3	2	b	3
26	5		1	1	1	1	1	변04	전	637	63.52	시블조	시기	1987	2	3	1	a	4
27	4				1	2	2	변85	대	350	66.16	시블조	슬레	1985	2	3	2	a	4
28	1			1				변02	대	594	78.54	연와조	시기	1987	2	3	1	a	4
29	5		1	1	3			변02	대	383	59.50	시블조	슬레,시기	1978	2	3	2	a	4
30	4			1	1	1	1	전07	대	702	106.66	시벽조	시기	1978	2	3	3	c	7
31	1	1						전89	전	288	59.42	시블조	시기	1979	2	3	2	a	3
32	1		1					변06	대	423	46.28	시블조	슬레	1975	2	4	1	b	3
33	3		1	1	1			변04	대	311	62.81	시벽조	시기	1974	2	4	1	a	4
34	6	1	1	1	1		2	전81	전	740	112.39	연와조	슬레	1974	2	4	1	a	4
35	4			1	1	1	1	전89	전	612	65.37	시블조	슬레	1974	2	4	1	b	4
36	3			1	1	1	1	변75	전	876	72.73	시블조	슬레	1974	2	4	1	a	4
37	1		1					변90	전	261	150.83	컨테	슬레	2001	3	1	1	b	3
38	1		1					전98	대	503	145.28	샌드조	함석	1995	3	2	1	a	3
39	5		1	1	1	1	1	전98	전	503	52.89	샌드조	슬레	1993	3	2	2	a	4
40	1			1				전88	대	645	33.06	목조	시기	1987	4	3	1	a	3
41	2			1	1			변86	대	407	48.95	목,시블	슬레	1948	4	3	1	a	5
42	1		1					변00	대	638	78.44	목,시블	슬레	1,944	4	4	2	a	3
43	1		1					변83	대	755	49.58	목조	슬레	1950	4	4	1	b	3
44	1			1				전06	대	294	52.90	시블조	슬레,함	1976	4	4	1	b	5
45	2		1	1				전73	대	747	98.34	목조	시기	1940	4	4	2	a	6
46	2		1		1			전93	대	537	90.61	목조	시기	1950	4	4	2	b	6
47	1				1			전06	대	387	62.52	시블조	슬레	1948	4	4	2	b	6
48	3			1		1	1	변01	대	575	93.53	목조	슬레	1944	4	4	2	b	6
49	2	1	1					전68	대	347	62.81	시블조	슬레	1975	4	4	1	a	3
50	2	1	1					전01	대	241	52.89	목조	슬레	1948	4	4	1	a	3
51	4	1	1		1	1		변07	대	413	26.45	시블조	시기	1950	4	4	1	a	5
52	2			1		1		전03	대	436	117.00	시블조	슬레	1954	4	4	2	b	6
53	4		1	1	1	1		전91	대	149	90.45	시블조	슬레	1952	4	4	1	a	5
54	1		1					변00	전	764	73.37	목조	슬레	1949	4	4	1	a	3
55	1	1						전89	대	327	60.54	시블조	시기	1950	4	4	1	a	3
56	4			1	1	1	1	전00	대	390	59.50	흙벽돌조	슬레	1950	4	4	1	b	5
57	1	1						변03	대	688	65.00	목조	시기	1976	4	4	1	b	3
58	1		1					변02	임	29802	42.98	흙벽돌조	슬레	1946	4	4	2	a	6
59									대		52.89	시블조	슬레	1968	4	4	2	d	8
60	1		1					전96			55.26						3	c	7

5.3.1.3. 판정사례3 : 근교형(중평 상그린권역 석곡2리 마을) [표5-9]

연번	세대주상황							토지대장현황			건축물현황				내구성	건축년도	소유구분	점유구분	정비판정
	거주자수	노남	노녀	성남	성녀	미남	미녀	메모	지목	면적(m ²)	연면적(m ²)	벽구조	지붕구조	건축년도					
1	2		1		1				대	660	82.6	적벽치	평슬	2006	1	1	1	a	1
2	2	1			1				대	590	144	적벽치	평슬	2002	1	1	1	a	1
3	2			1	1				대	813	134	적벽치	샌노	1998	1	1	1	a	1
4	2	1	1						대	334	119	시벽	샌아성	2003	1	1	1	a	1
5	5	1	1	1		2			대	556	99.3	철콘	샌아성	2006	1	1	1	a	1
6	1			1					대	570	99.3	시벽	평슬	2004	1	1	1	a	1
7	1			1					도	185		적벽치	골함	2001	1	1	3	b	1
8	2	1			1				대	466	111	시벽시	평슬	1990	1	2	1	a	1
9	3			1	2				대	391	124	조치벽	평슬라	1990	1	2	1	a	1
10	4	1	1	1	1				대	638	259	적벽치	평슬	1995	1	2	1	a	1
11	4			3	1				대	537	99.8	적벽치	평슬	1994	1	2	1	a	1
12	4			1	2	1			대	1500	82.8	적벽치	평슬	1990	1	2	1	a	1
13	3			2	1				대	1250	146	시벽	적벽치	1993	1	2	1	a	1
14	4			1	2		1		대	598	108	시벽	평슬	1994	1	2	1	a	1
15	4	1		1	1		1		대	1164	86.1	시벽	평슬	1990	1	2	1	a	1
16	4			1	3				대	309	158	시벽	평슬라	1994	1	2	1	a	1
17	3		1	1	1				대	460	82.6	시벽타	평슬	1991	1	2	2	a	1
18	2			1	1				대	402	139	적벽치	평슬	1987	1	3	1	a	2
19	2			1	1				대	551	64.8	시벽	평슬	1987	1	3	1	a	2
20	3			1	1	1			전	681	162	적벽치	골함	1979	1	3	2	c	2
21	4		1	2	1				대	1355	119	시벽시	개기	1975	1	4	2	a	2
22	2			1	1				목	1232	599	시블		1996	2	2	2	c	2
23	1			1					잡	493	107	시블		1993	2	2	2	c	2
24	1		1						대	1172	103	시블시	개기	1979	2	3	1	a	3
25	2	1	1						대	1144	124	시블		1987	2	3	2	a	3
26	1	1							대	371	84	조립	샌드	1998	3	1	1	a	3
27	1			1					목	1789	209	철	철	1998	3	1	1	c	4
28	1	1										컨테이너			3	1	2	c	3
29									대	578	85.4	경철조립	샌아성	1996	3	2	1	d	8
30	2			1	1				잡	1860	576	철	철	1995	3	2	1	c	4
31	4			1					잡	1867	390	철철+샌드	샌노	1993	3	2	1	c	4
32	1	1							대	313	72	조립		1996	3	2	2	a	3
33	3	1	2						대	1314	64.6	샌+적벽치	샌노	1992	3	2	2	b	4
34	6	1		1	3		1		전	1369	66.3	흙벽	강판	1979	4	3	1	a	5
35	3			2	1				대	1117	102	흙벽시	시기	1920	4	4	1	a	5
36	2	1	1						대	170,41	95.3	흙벽시	개기	1960	4	4	1	a	3
37									대	605	137	흙벽시	강판	1950	4	4	2	d	8
38	0								대	1131	157	흙벽시	스레	1976	4	4	1	d	8
39	6	1		1	4				대	256,71	76.5	흙벽	흙벽시	1935	4	4	1	a	5
40	2			1	1				대	846	122	목		1931	4	4	1	a	5
41									대	445	102	흙벽		1940	4	4	1	d	8
42									대	311	85.9	흙벽		1935	4	4	1	d	8
43	1						1		대	3585	65.2	흙벽		1940	4	4	2	a	6
44									답	2254	44.6	흙벽		1940	4	4	2	a	8
45	2	1		1	1				대	579	65.2	흙벽시	골함	40+	4	4	2	b	6
46											92.5	흙벽시	개기	1945	4	4	2	d	8
47	1							공장		3442	4193						1	c	7
48	3			1	1		1	목		1520							1	c	7
49	4			2	2			목		1317							1	c	7
50	1			1				목		879							1	c	7
51						1											3	c	3
52				1													3	c	7
53	1			1													3	c	7
54	1				1												3	c	7
55	2			1	1												3	c	7
56	x1			1													3	c	7

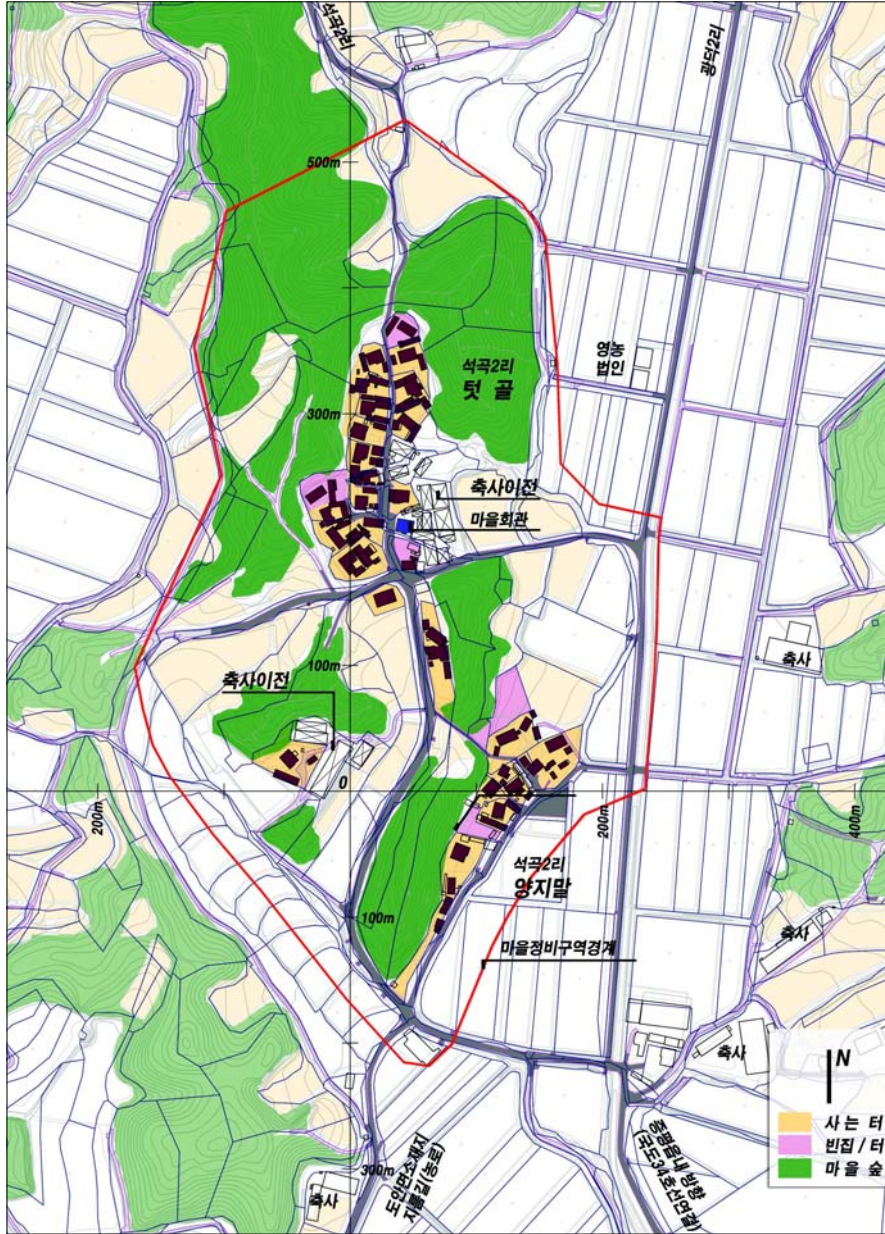
5.3.1.4. 판정사례4 : 관광형(영월 도천도원권역 도천2리 마을) [표5-10]

연번	가족구성총							토지대장현황		건축물현황				내구성	건축년도	소유구분	점유구분	정비판정	
	거주자수	노남	노녀	성남	성녀	미남	미녀	메모	지목	면적(m ²)	연면적(m ²)	벽구조	지붕구조						건축년도
1	3		1	2				전04	대	562	96.00	시벽조	스라	2004	1	1	1	a	1
2	6	1	1	1	1		2	전02	대	252	36.36	연와조	스라	1998	1	1	1	a	1
3	2		1	1				전99	대	278	93.71	연와조	스라	1999	1	1	1	a	1
4	3		1		1		1	변04	대	427	79.34	연와조	스라	2001	1	1	1	a	1
5	2			1	1			전89,	대	436	26.69	연와조	스라	2002	1	1	1	a	1
6	3			1	1	1		전75	전	354	94.95	연와조	스라	2006	1	1	1	a	1
7	3		1	1	1			전05	대	455	66.11	적벽조	스라	1996	1	2	1	a	1
8	2			1	1			전04	답	2998	79.20	시불조	스라	1995	1	2	1	a	1
9	1	1						변03	대	201	91.85	연와조	스라	1997	1	2	1	a	1
10	2		1	1				전98	대	484	70.40	연와조	스라	1996	1	2	1	a	1
11	2	1	1					전81	대	410	57.00	연와조	스라	1996	1	2	1	a	1
12	2	1	1					전86	대	430	122.32	연와조	스라		1	2	1	a	1
13	2	1	1					변75	전	307	24.00	연와조	스라	1994	1	2	1	a	1
14	2	1	1					전99	대	516	95.45	연와조	스라	1991	1	2	1	a	1
15	3			1	1	1		전98	대	819	33.06	연와조	스라	1996	1	2	1	b	1
16	5			1	1	3		전78	대	557	91.50	연와조	스라	1997	1	2	1	a	1
17	4			1	1	1	1	전92	대	552	39.67	연와조	스라	1991	1	2	1	a	1
18	2	1	1					전68	대	670	59.50	연와조	스라	1993	1	2	1	b	1
19	1		1					전93	대	347	96.64	시불조	슬레	1992	2	2	1	b	2
20	1		1					전06	대		56.19	시불조	시기	1990	2	2	1	b	2
21	1		1					전91	전	529	42.98	시불조	슬레	1988	2	2	2	a	2
22	3			1	1	1		변75	대	451	81.45	시벽조	슬레	1992	2	2	1	b	2
23	1	1						변99	대	767	92.56	시불조	골함	1979	2	3	1	a	3
24	6	1	1	1	2		5	전68	대	575	32.00	시불조	슬레	1983	2	3	1	a	4
25	1		1					변91	대	502	67.00	시불조	슬레	1978	2	3	2	b	3
26	5		1	1	1	1	1	변04	전	637	63.52	시불조	시기	1987	2	3	1	a	4
27	4				1	2	2	변85	대	350	66.16	시불조	슬레	1985	2	3	2	a	4
28	1			1				변02	대	594	78.54	연와조	시기	1987	2	3	1	a	4
29	5		1	1	3			변02	대	383	59.50	시불조	슬레	1978	2	3	2	a	4
30	4			1	1	1	1	전07	대	702	106.66	시벽조	시기	1978	2	3	3	c	7
31	1	1						전89	전	288	59.42	시불조	시기	1979	2	3	2	a	3
32	1		1					변06	대	423	46.28	시불조	슬레	1975	2	4	1	b	3
33	3		1	1	1			변04	대	311	62.81	시벽조	시기	1974	2	4	1	a	4
34	6	1	1	1	1		2	전81	전	740	112.39	연와	시기	1974	2	4	1	a	4
35	4			1	1	1	1	전89	전	612	65.37	시불조	슬레	1974	2	4	1	b	4
36	3			1	1		1	변75	전	876	72.73	시불조	슬레	1974	2	4	1	a	4
37	1		1					변90	전	261	150.83	컨테	슬레	2001	3	1	1	b	3
38	1		1					전98	대	503	145.28	샌드조	함석	1995	3	2	1	a	3
39	5		1	1	1	1	1	전98	전	503	52.89	샌드조	슬레	1993	3	2	2	a	4
40	1			1				전88	대	645	33.06	목조	시기	1987	4	3	1	a	3
41	2			1	1			변86	대	407	48.95	목조	슬레	1948	4	3	1	a	5
42	1		1					변00	대	638	78.44	목조	슬레	1944	4	4	2	a	3
43	1		1					변83	대	755	49.58	목조	슬레	1950	4	4	1	b	3
44	1			1				전06	대	294	52.90	시불조	슬레	1976	4	4	1	b	5
45	2		1	1				전73	대	747	98.34	목조	시기	1940	4	4	2	a	6
46	2		1		1			전93	대	537	90.61	목조	시기	1950	4	4	2	b	6
47	1				1			전06	대	387	62.52	시불조	슬레	1948	4	4	2	b	6
48	3			1		1	1	변01	대	575	93.53	목조	슬레	1944	4	4	2	b	6
49	2	1	1					전68	대	347	62.81	시불조	슬레	1975	4	4	1	a	3
50	2	1	1					전01	대	241	52.89	목조	슬레	1948	4	4	1	a	3
51	4	1	1		1	1		변07	대	413	26.45	시불조	시기	1950	4	4	1	a	5
52	2			1		1		전03	대	436	117.00	시불조	슬레	1954	4	4	2	b	6
53	4		1	1	1	1		전91	대	149	90.45	시불조	슬레	1952	4	4	1	a	5
54	1		1					변00	전	764	73.37	목조	슬레	1949	4	4	1	a	3
55	1	1						전89	대	327	60.54	시불조	시기	1950	4	4	1	a	3
56	4			1	1	1	1	전00	대	390	59.50	흙벽돌	슬레	1950	4	4	1	b	5
57	1	1						변03	대	688	65	목조	시기	1976	4	4	1	b	3
58	1		1					변02	임	29802	42.98	흙벽돌	슬레	1946	4	4	2	a	6
59									대		52.89	시불조	슬레	1968	4	4	2	d	8
60	1		1					전96			55.26						3	c	7

5.3.2. 마을 정비판정 및 이주민 유치설계

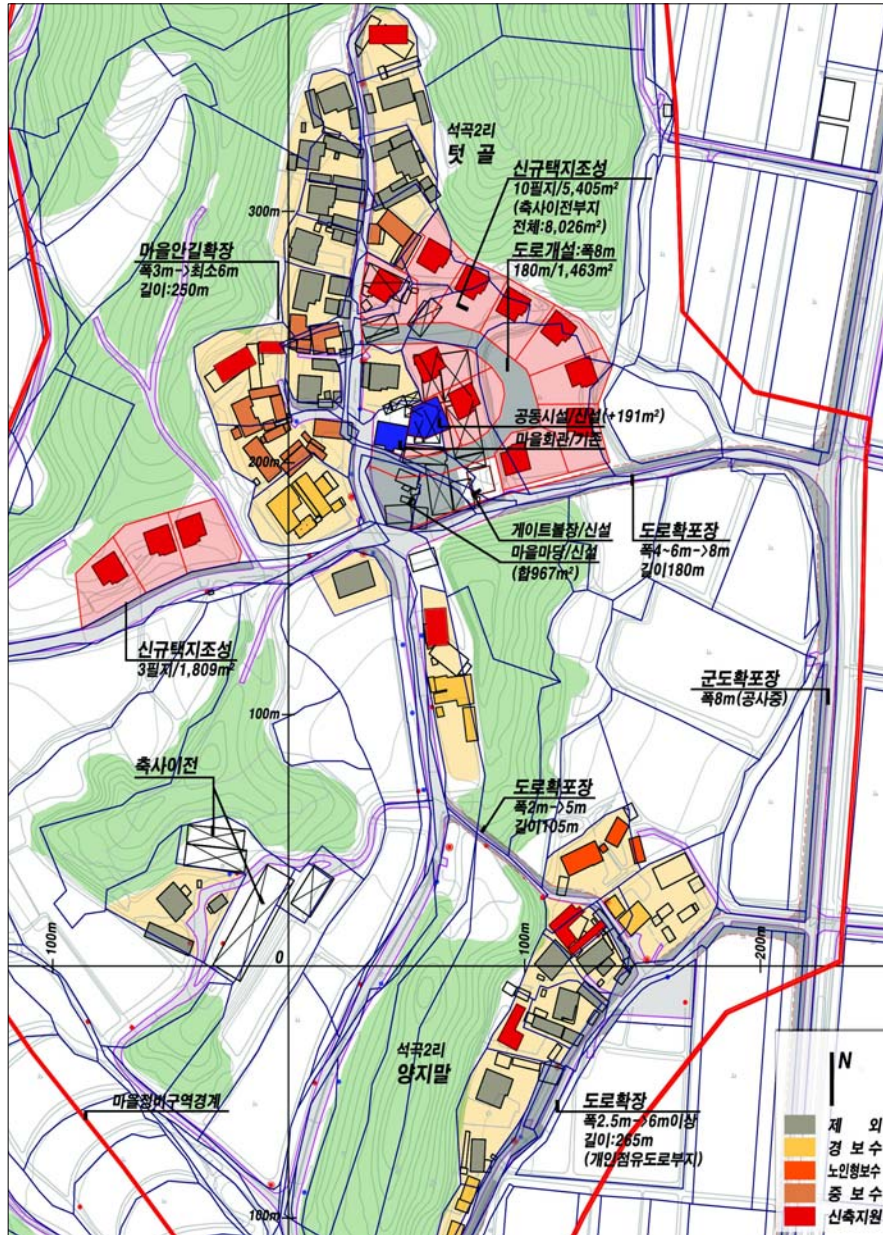
5.3.2.1. 현황

[그림5-6] 증평 상그린권역 석곡2리 마을 현황조사도



5.3.2.2. 정비계획 예시도

[그림5-7] 증평 상그린권역 석곡2리 마을 정비계획 예시도



5.3.2.3. 정비판정 및 이주민 유치설계

정비판정

사례마을은 증평 상그린권역의 석곡2리 마을로 선정하여 정비 예시한다.

[표5-6] 정비판정

	마을내 총가구	구역외 가구수	정비 구역 내 가구 수	경보수	노인형 보수	중보수	신축	제외	기타
석곡2	49	18	31	3	1	4	2	17	4

이주민 유치설계 [표5-7]

유형	정비 마을	원주민 가구수	마을내 빈터	구역내 빈터	빈터내 건축	신규 택지조성	인접마을 내 이주	마을내 이주 (외곽)	도시민 유치	가구증 가	정주민 합계
근교형	석곡2	49	16	6	2	13	2	1	12	14	63

*신규택지조성은 구역내 빈터 및 축사철거부지 활용

5.3.2.4. 예시 조감도

[그림5-8] 석곡2리 마을계획 예시조감도1(텃밭+양지밭)



[그림5-9] 정비 전 조감도



[그림5-10] 정비계획 후 조감예시도



참고문헌

- Joseph, AE. and Barry Smit(1985), Rural Residential Development and Municipal Service Provision, Journal of Rural Studies 1(4), pp:321-337
- Bolton N. and Brian Chalkley(1990), The Rural Population Turnaround: A Case Study of North Devon, Journal of Rural Studies 6(1), pp:103-106
- Shucksmith, M and Linn Wakins(1991), Housebuilding on Farmland: The Distributional Effects in Rural Areas, Journal of Rural Studies 7(3), pp: 153-168
- Wilson D.(1995), Rural Restructuring and Agricultural-Rural Economy Linkages : A New Zealand Study, Journal of Rural Studies 11(4), pp:417-431
- Spencer D.(1997), Counterurbanization and Rural Depopulation Resisted: Land Owners, Planners and the Rural Development Process, Journal of Rural Studies 13(1), pp:75-92
- Stockdale A. et.al.(2000), The Repopulation of Rural Scotland: Opportunity and Threat, Journal of Rural Studies 16(2), pp:243-257
- 이상문(2001), 농협의 농촌주택사업 참여 방안 연구, 농협중앙회[편] 협성대학교 도시환경계획연구소,
- 한기준+조용훈(2006), 2001년 안성시 농촌주거환경개선사업에 의해 신축개량된 농촌주택의 건축적 성격 및 이용자의 요구사항 분석, 大韓建築學會論文集 : 計劃系. 제22권 제7호 통권 제213호(2006. 7), pp.71-78
- 김정섭(2006), 영국, 농촌주택 자가공급 프로그램, 세계농업뉴스. 제69호 (2006. 5), pp.67-77
- 정건채(2005), 농촌주택의 변화와 미래상, 대한건축학회지. 제49권 제6호 통권313호 (2005. 6), pp.65-69
- 배정인+片野博(2005), 재래농촌주택의 계승 및 개선의 측면에서 본 농촌 고령인·부부가구 주거에 관한 연구 : 안동 시 농촌지역을 중심으로, 한국주거학회 논문집. 제16권 제6호 (2005. 12), pp.73-82
- 전영미(2002), 농촌환경의 변화에 따른 농촌주택의 개선과제, 농어촌과환경 제12권 제3호 통권 제76호 (2002. 9) pp.69-83
- 박시현외(2006), [농촌의 미래모습, “농촌공간 2020”], 한국농촌경제연구원, 2006.12
- 박윤호외(2006), [농촌 주택사업 추진방안 연구], 한국농촌공사 농어촌연구원, 2006.12
- 이희찬외(2005), 농촌사회 적정인구유지를 위한 방안 연구, 한국농촌공사 농어촌연구원, 2005.12
- '농어업농어촌 복합생활공간 조성방안(안)-(도시민의 농어촌 정주지원을 중심으로)', 농어업·농어촌특별대책위원회, 2005.12

연구진행

■ 농림부 정주지원과

김종철 / 과 장

박종민 / 사무관

이항수 / 주무관

■ 연구자문

송미령 / 농촌경제연구원 연구위원

임상봉 / 한국농촌공사 농어촌연구원

리신호 / 충북대학교 농업생명환경대 교수

김영주 / 경상대학교 지역환경기반공학 교수

이영길 / 강원발전연구원 선임연구위원

이상구 / 경기대학교 건축학부 교수

임철호 / (주)한국대체에너지 대표

■ 연구 책임

주대관 / 주거분야/사단법인 문화도시연구소 대표

최수명 / 농촌정책/전남대학교 농업생명대학 교수

■ 연구진

박민수 / 마스터플랜 분야/(사)문화도시연구소 상임연구원

윤희진 / 마을계획분야/동아대학교 건축학부 교수

강승희 / 사례마을조사/(주)가와종합건축사사무소 대표

임창수 / 농촌정책분야/전남대학교대학원 박사과정

정춘환 / 사례마을조사/건축도감 대표

안화연 / 연구보조/(사)문화도시연구소 연구원

한승이 / 연구보조/(사)문화도시연구소 연구원