

발 간 등 록 번 호

11-1541000-001619-01

<http://rri.ekr.or.kr>

농어촌마을 정비사업 모델 개발

A Study on the Development of Planning Models for
Rural Villages Development Projects

2012. 12



농림수산식품부



한국농어촌공사

제 출 문

농림수산식품부 장관 귀하

본 보고서를 “농어촌마을 정비사업 모델 개발” 과제의 최종보고서로 제출합니다.

2012년 12월

주관연구기관명 : 농어촌연구원

연구책임자 : 윤상헌

연구원 : 임상봉

연구원 : 공병수

연구원 : 연동욱

공동연구기관 : (사)도시환경연구센터

연구책임자 : 전영욱

연구원 : 이상문

연구원 : 김인철

연구보조원 : 육은지

<요 약 문>

1. 연구배경 및 목적

- 농어촌지역의 마을 중에는 천혜의 자연조건에도 불구하고 여타 마을에 비해 상대적으로 주거환경이 열악(좁은 길, 누더기 콘크리트포장, 허물어져 가는 담장, 낡은 슬레이트 지붕, 꽃과 나무 등이 없는 삭막한 정주여건, 쓰레기 방치 등)할 뿐만 아니라 노령인구가 차지하는 비율이 높고, 기초생활시설이 부족한 곳이 많음. 농어촌마을이 지속적으로 유지되기 위해서는 무엇보다도 지역주민이 안전하고 편안하게 살 수 있는 주거환경의 조성이 중요함
- 주거환경개선을 위한 방안으로서 생활환경 개선사업을 통하여 낙후된 시설의 개보수, 마을 공동시설의 개발 등을 통한 정주여건을 개선하는 방법이 있을 수 있으며 보다 적극적인 방안으로는 마을단위 재개발을 통하여 지역민의 정주여건 향상 도모와 아울러 전원생활을 하고자 하는 도시민 유치, 소득창출의 일환으로서의 농어촌관광(농어촌민박 등) 등과 연계하여 지역 활성화를 도모할 필요성이 제기됨
- 그동안 마을정비와 주택개량이 개별적으로 시행되어 사업간 연계가 부족하여 주택개량사업은 개별 주택의 신·개축에 한정(융자 지원)되어 사업효과 확산이 어려운 구조적 한계가 있었으므로 마을(지구) 단위로 기반시설 확충, 빈집 정비, 주택 개량 등을 집중·패키지화함으로써 농어촌주거환경 개선과 사업의 효과를 제고할 필요성이 있음. 또한 농어촌주택의 노후 석면 슬레이트가 문제가 되고 있는 상황에서 농어촌주민에게 자부담으로 석면 슬레이트 철거·개량을 맡기기에는 한계가 있어 중앙정부 차원에서의 적극적 대처 방안 모색이 필요함. 그리고 농어촌지역의 취약계층인 독거노인, 다문화가정 등이 농어촌에 늘고 있어 이에 대한 맞춤형 주거복지 지원 대책 또한 요구됨

- 이에 본 연구에서는 상술한 바와 같이 주거환경 개선을 위한 필요성을 바탕으로 농어촌마을 정비사업 추진 모델을 개발하고 현장에 적용해 보 고자 하였음

2. 연구결과

1) 농어촌마을 정비 기본방향

- 농어촌마을 정비를 위해서는 기본적으로 ‘농촌다움 및 친환경성의 유지, 지속가능성 확보, 지역의 특성 고려, 현실적 추진 가능성 확보’가 우선시 되어야 함

2) 농어촌마을 정비 대상

- 농어촌마을 정비를 위한 대상은 크게는 하드웨어 측면의 ‘물리적 부문’과 소프트웨어 측면의 ‘사회·경제·문화적 부문’으로 구분해 볼 수 있음

(표 1) 농어촌마을 정비 대상

물리적 부문	마을정비	마을 공간구조 정비
		마을 기반시설 정비
		수환경 정비
		녹지환경 정비
		마을 경관시설 정비
		공동이용시설 정비
		공동생활형 홈 신·개축
	주택정비	기존주택 철거 및 신축
		기존주택 개량
	신규택지 조성	신규택지 조성
농어촌형 공공임대주택 신축		
사회, 경제, 문화적 부문	귀농·귀촌교육 프로그램	
	소득창출 지원 프로그램	
	자녀교육 및 문화·복지 프로그램	
	마을 공동체 문화조성 프로그램	

3) 농어촌마을 정비 유형

- 농어촌마을의 정비 유형은 유형화 기준에 따라 다양하게 구분될 수 있음. 유형화를 위한 기준으로는 ‘기존마을 공간활용 정도’, ‘개발 규모’, ‘개발 주체’, ‘개발 추진방식’, ‘사업 목표’, ‘개발 테마’ 등이 제시될 수 있고, 이러한 기준에 따라 여러 형태로 구분될 수 있음. 또한 이러한 유형화 기준의 조합에 의해 유형이 좀 더 세분화되거나 다양화될 수도 있을 것임

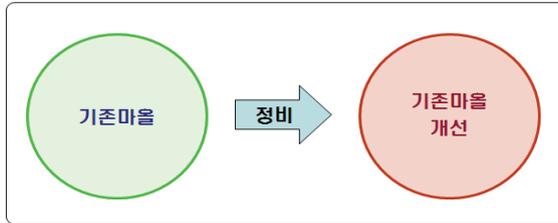
(표 2) 농어촌마을 정비 유형화

유형화 기준	유형 구분
기존마을 공간활용 정도	유지보전형, 연계형, 전면 재정비형
개발 규모	소규모형, 중규모형, 대규모형
개발 주체	공공주도형, 주민주도형, 민관협력형
개발 추진방식	소규모 점진적 개발형, 일시 개발형
사업 목표	주거복지형, 주거창출형

4) 공간 활용 측면의 정비 모델

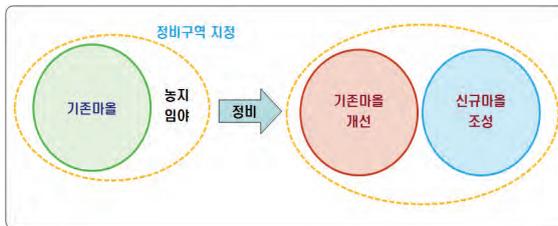
- 공간의 활용적인 측면에서 살펴보면, 기존마을의 틀을 유지하면서 그 속에서 기반시설정비, 주택정비 등이 이루어질 수도 있고(유지보전형), 기존마을의 틀을 유지하여 개발하되 인접부지 혹은 지역에 신규로 택지를 조성하여 연계하는 방식이 있을 수 있으며(연계형), 기존마을이 낙후하여 정주공간으로서의 기능을 할 수 없어 기존마을을 전체적으로 새롭게 정비하는 방법(전면재정비형) 등이 있을 수 있음

- 이들에 대해 세부적으로 살펴보면, 유지보전형은 기존마을을 보전(기존마을 테두리 유지) 하면서 기반시설의 확충·재정비, 노후·불량 주택에 대한 철거, 리모델링 및 신축 등을 통해 주거환경을 개선하는 형태임. 마을주민들의 개발수요 및 신규 인구유입 가능성에 따라 정비수준은 노후·불량 농어촌주택에 대한 단순 정비에서부터 마을의 기반시설을 일체 정비하는 수준까지 다양해 질 수 있음



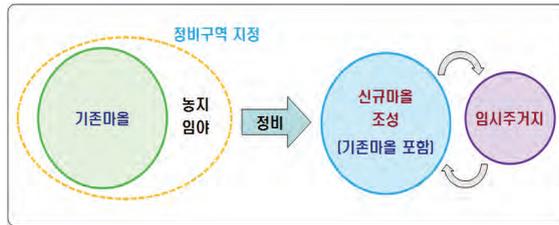
<그림 1> 유지보전형 개념도

- 연계형(복합형)은 기반시설 및 주거시설이 열악한 기존 마을과 연접한 지역을 정비구역으로 지정하여 기존 마을에 대해서는 기반시설을 확충·재정비하고, 노후·불량 주택을 정비(철거, 리모델링, 신축)하며, 연접한 지역에 신규로 주거환경을 조성하여 기존마을과 통합하여 개발하는 형태임. 연접한 새로운 마을은 귀농·귀촌의 수요에 부응하여 개발되며, 현재 추진되고 있는 전원마을조성사업 등과의 연계성을 통한 시너지 효과를 창출할 필요성이 있음



<그림 2> 연계형 개념도

- 전면 재정비형은 기반시설과 노후·불량 주택이 극히 열악한 기존마을 혹은 연접한 지역을 정비구역으로 지정, 마을을 전면적으로 정비하여 새롭게 만드는 형태임. 마을이 정비되는 기간 동안 기존마을 주민들은 임시주거지로 옮겨 생활하고 마을 정비가 완료되면 다시 입주하는 순환형 개발 형태임. 정비구역 전체가 통일감 있는 마을로 재구성되기 위하여 기존마을의 사유지는 환지방식을 통해 토지 및 주택의 합리적 재배치가 이루어짐. 이 과정 속에서 신규택지나 농어촌 임대주택 등을 동시에 조성하여 귀농·귀촌 등 수요자들에게 분양 혹은 임대하여 신규 인구유입을 도모할 수 있음



<그림 3> 전면 재정비형 개념도

5) 농어촌마을 정비사업 활성화를 위한 과제

- 농어촌마을 정비사업은 시범사업이 추진된 후 본 사업이 이루어지게 됨. 시범사업의 시행착오를 줄이고 본 사업의 활성화를 위해서는 제도적인 측면에서 ‘시범사업에 대한 모니터링’이 필요하며, ‘농어촌마을의 체계적인 정비를 위한 중앙 및 지방정부의 중장기 계획’ 수립이 요구됨. 또한 사업 활성화 측면에서는 ‘소외계층의 주택개량을 위한 사업비의 공적 지원’, ‘물리적 정부 부문 외 사회·경제·문화적 부문의 사업비 지원’이 고려되어야 하며, 농어촌마을 정비를 위한 부문별 가이드라인(지침서) 개발·보급이 필요함

3. 기대효과 및 활용계획

- 본 연구를 바탕으로 농어촌지역 주민의 삶의 질(정주환경) 개선 및 외부 유출 방지, 지역 특화개발을 통한 도시민 유치로 농어촌지역 활력 증진의 효과를 기대할 수 있음
- 아울러 본 연구에서 제시한 내용들은 현재 추진 중인 농어촌마을 리모델링 시범사업 및 지역 특성에 적합한 정주공간을 개발하는데 활용할 수 있을 것임

<SUMMARY>

1. Research Purpose

- Seek for rural village development model
- Field application of rural village development model

2. Research Contents

- Analysis on rural village development condition
 - Residential environment
 - Related business & project
 - Law & system
- Analysis on village development case
 - domestic case, overseas case
- Frame on rural village development model
 - development direction
 - development type
 - development technique
- Field application : three rural villages
- Activation plan for rural village development

3. Expected effects

- Improvement on life quality of rural resident & external leakage protection
- Rural area vitality promotion through influx of urban resident

<목 차>

제1장 서론	1
제1절 연구 배경 및 목적	3
1. 연구 배경	3
2. 연구 목적	4
제2절 연구 범위 및 방법	5
1. 연구 범위	5
2. 연구 방법	5
3. 연구 추진체계	6
제2장 농어촌마을 정비 여건 분석	7
제1절 농어촌지역의 실태	9
1. 농어촌지역의 노령화	9
2. 농어촌지역의 과소화	10
3. 농어촌지역의 혼주화	11
제2절 농어촌마을 정비 관련 정책 및 사업	13
1. 정책 환경의 변화	13
2. 농어촌마을 정주여건 개선을 위한 관련 사업	14
제3절 농어촌마을 정비 관련 법 검토	41
1. 농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법	41
2. 농어촌정비법	42
3. 도시 및 주거환경정비법	46
제3장 국내·외 농어촌마을 정비 사례	49
제1절 국내 사례	51
1. 경상북도 미래형 농어촌마을 재개발사업	51
2. 상주시 녹동귀농마을	55
3. 나주시 도래전통역사마을	59
4. 시사점	64

제2절 국외 사례	65
1. 독일	65
2. 일본	78
3. 시사점	86
제4장 농어촌마을 정비 모델	89
제1절 농어촌마을 정비방향 설정	91
1. 기본방향	91
2. 농어촌마을 정비의 대상 및 내용	92
제2절 농어촌마을 정비 유형	96
1. 기존마을의 공간활용 정도에 따른 유형 구분	96
2. 개발의 규모에 따른 유형 구분	99
3. 개발 방식에 따른 유형 구분	99
4. 정비의 주체에 따른 유형 구분	100
5. 사업목표에 따른 정비 유형 구분	101
제3절 공간 활용 측면의 정비 모델	109
1. 유지보전형(기존마을 정비형)	109
2. 연계형(복합형)	112
3. 전면 재개발형	114
제4절 농어촌마을 정비를 위한 주요 계획요소	117
1. 물리적 정비 계획	119
2. 사회·경제적 정비 계획	141
제5장 모델의 현장적용	155
제1절 모델의 현장적용 과정	157
1. 모델적용 대상지 선정	157
2. 사업대상지 현황조사 틀	158
3. 마을 정비계획 수립 틀	161

제2절 유지보전형 마을정비	163
1. 대상지 개요	163
2. 대상지 현황	164
3. 정비 계획	174
제3절 연계형 마을정비	180
1. 대상지 개요	180
2. 대상지 현황	181
3. 정비 계획	190
제4절 전면 재정비형 마을정비	195
1. 대상지 개요	195
2. 대상지 현황	198
3. 정비 계획	208
제5절 모델의 현장적용 종합	222
제6장 농어촌마을 정비사업 활성화를 위한 과제	223
제1절 제도적 측면	225
1. 시범사업 모니터링	225
2. 중앙 및 지방정부의 중장기 계획 수립	226
제2절 사업 활성화 측면	226
1. 소외계층의 주택개량 사업비의 공적 지원	226
2. 물리적 정비 부문 외 사회·경제·문화적 부문의 사업비 지원	226
3. 농어촌마을 정비를 위한 부문별 가이드라인(지침서) 개발·보급	227
【참고문헌】	228

<표 목차>

(표 2-1) 농어촌지역의 고령화 실태 변화	9
(표 2-2) 가구수별 행정리 수	10
(표 2-3) ‘농업적 성격이 약한 마을’ 현황	11
(표 2-4) 연도별 귀농·귀촌 가구 현황	11
(표 2-5) 읍·면 지역 고용 변화	12
(표 2-6) 농촌마을종합개발사업의 메뉴(시설)	19
(표 2-7) 농촌마을종합개발사업의 연도별 추진실적	21
(표 2-8) 농어촌주거환경 개선사업 농어촌 마을정비 연도별 추진실적	27
(표 2-9) 문화마을 조성사업 지역별, 연도별 추진실적	32
(표 2-10) 전원마을 조성사업 지역별, 연도별 추진실적	37
(표 3-1) 녹동귀농마을 조성사업 추진 경위	58
(표 3-2) 독일 바이에른주 마을발전 프로그램	70
(표 4-1) 농어촌마을 정비 대상	92
(표 4-2) 농어촌마을 정비 유형화	96
(표 4-3) 기존마을의 공간활용 정도에 따른 유형별 장·단점	98
(표 4-4) 정비주체에 따른 유형별 장·단점	100
(표 4-5) 농어촌마을 정비를 위한 주요 계획요소	117
(표 5-1) 사업유형별 대상지 선정기준	158
(표 5-2) 현장 조사내용	160
(표 5-3) 재정비계획과 관련된 내용	162
(표 5-4) 꽃거리마을 주택현황	172
(표 5-5) 꽃거리마을 지붕현황	173
(표 5-6) 평야지대 마을의 도로폭	174
(표 5-7) 꽃거리마을 정비 사업비 추정	179
(표 5-8) 영진마을 주택현황	187
(표 5-9) 영진마을 지붕현황	189
(표 5-10) 영진마을 건축물 층수 현황	189
(표 5-11) 해안지대 마을의 도로폭	190
(표 5-12) 영진마을 정비 사업비 추정	194
(표 5-13) 증평군 도안면 송정1리(입장마을) 인구현황(2010 기준)	195
(표 5-14) 입장마을 주택현황	206
(표 5-15) 입장마을 지붕현황	207
(표 5-16) 산간지대 마을의 도로폭	208
(표 5-17) 입장마을 정비 사업비 추정	221
(표 5-18) 모델의 현장적용 종합	222

〈그림 목차〉

<그림 1-1> 연구추진 체계도	6
<그림 3-1> 영양군 사래마을 전경	52
<그림 3-2> 사래마을 제2종 지구단위계획 구역지정	54
<그림 3-3> 녹동귀농마을조성 추진 시스템	55
<그림 3-4> 상주시 및 녹동마을 위치도	56
<그림 3-5> 녹동귀농마을 전경	56
<그림 3-6> 도래전통역사마을 추진과정	60
<그림 3-7> 도래전통역사마을 전경	60
<그림 3-8> 도래전통역사마을의 마을길과 가로등	62
<그림 3-9> 도래마을옛집 복원 전과 후	63
<그림 3-10> 독일의 마을 재정비 계획시스템	67
<그림 3-11> 바이에른주 마을 재정비 프로그램의 추진 과정	71
<그림 3-12> 바이에른주 마을 재정비 프로그램	72
<그림 3-13> 바이에른주 마을 재정비 프로그램을 통한 마을도로 재정비	73
<그림 3-14> 바이에른주 마을 재정비 프로그램을 통한 마을 중심지 및 시장 광장 재정비 ..	73
<그림 3-15> 바이에른주 토지관리(land management) 과정	76
<그림 3-16> 바이에른주 마을 재정비 프로그램을 통한 마을도로 재정비	77
<그림 3-17> 히로시마현 과소지역 지정 현황	79
<그림 3-18> 일본 공공주택의 구성 개념도	83
<그림 3-19> 가와네촌의 정영주택 모습	85
<그림 4-1> 농어촌마을 정비 기본방향	92
<그림 4-2> 유지보전형 개념도	97
<그림 4-3> 연계형 개념도	97
<그림 4-4> 전면 재정비형 개념도	98
<그림 4-5> 농어촌마을 정비사업 진행과정	112
<그림 4-6> 신규마을 선시공 후 임시거처로 활용	115
<그림 4-7> 폐교 활용 예시	116
<그림 4-8> 가설건축물 예시	116
<그림 5-1> 꽃거리마을 위치도	163
<그림 5-2> 꽃거리마을 위성사진	164
<그림 5-3> 꽃거리마을 정비구역지정 예시	165
<그림 5-4> 화산천	166
<그림 5-5> 꽃거리마을 내 소하천	166

<그림 5-6> 꽃거리마을 내 보호수 및 거목	166
<그림 5-7> 꽃거리마을 녹지 및 수자원 현황도	167
<그림 5-8> 꽃거리마을 도로 현황	168
<그림 5-9> 꽃거리마을 도로 현황도	168
<그림 5-10> 꽃거리마을 회관	169
<그림 5-11> 이진이 필요한 축사	169
<그림 5-12> 꽃거리마을 담장 현황	170
<그림 5-13> 꽃거리마을 공동시설 및 경관저해요소 현황도	170
<그림 5-14> 꽃거리마을 내구연수 30년 이상 된 주택	171
<그림 5-15> 꽃거리마을 빈집	172
<그림 5-16> 꽃거리마을 주택현황도	172
<그림 5-17> 꽃거리마을 지붕현황	173
<그림 5-18> 꽃거리마을 지붕현황도	176
<그림 5-19> 꽃거리마을 종합계획도	177
<그림 5-20> 꽃거리마을 정비 사진 시물레이션(1)	177
<그림 5-21> 꽃거리마을 정비 사진 시물레이션(2)	177
<그림 5-22> 꽃거리마을 정비 사진 시물레이션(3)	178
<그림 5-23> 영진마을 위치도	180
<그림 5-24> 영진마을 위성사진	181
<그림 5-25> 영진마을 정비구역지정 예시	182
<그림 5-26> 영진마을 도로현황도	183
<그림 5-27> 영진마을 도로 현황	183
<그림 5-28> 영진마을 공동시설	184
<그림 5-29> 영진항	184
<그림 5-30> 영진해수욕장 해안도로변 상업시설	185
<그림 5-31> 영진마을 공공시설 및 상업시설 현황도	185
<그림 5-32> 영진마을 담장 현황	186
<그림 5-33> 영진마을 내구연수 30년 이상 된 주택	186
<그림 5-34> 영진마을 내구연수 20~30년 주택	187
<그림 5-35> 영진마을 빈집	187
<그림 5-36> 영진마을 주택현황도	188
<그림 5-37> 영진마을 지붕현황	188
<그림 5-38> 영진마을 지붕현황도	189
<그림 5-39> 영진마을 건축물 층수 현황도	190
<그림 5-40> 영진마을 어촌형 타운하우스 부지	191
<그림 5-41> 영진마을 어촌형 타운하우스 조감도	192

<그림 5-42> 영진마을 종합계획도	192
<그림 5-43> 입장마을 위치도	195
<그림 5-44> 입장마을 전경	196
<그림 5-45> 입장마을 위성사진	197
<그림 5-46> 입장마을 정비구역 지정	198
<그림 5-47> 입장마을 내 수로	199
<그림 5-48> 입장마을 내 거목	199
<그림 5-49> 입장마을 녹지 및 수자원 현황도	200
<그림 5-50> 입장마을 도로 현황	201
<그림 5-51> 입장마을 도로 현황도	201
<그림 5-52> 입장마을 마을회관 및 버스정류장	202
<그림 5-53> 입장마을 축사	203
<그림 5-54> 입장마을 공동시설 및 경관저해요소 현황도	203
<그림 5-55> 입장마을 담장 현황	204
<그림 5-56> 입장마을 내구연수 30년 이상 된 주택	205
<그림 5-57> 입장마을 내구연수 20~30년 주택	205
<그림 5-58> 입장마을 빈집	205
<그림 5-59> 입장마을 주택현황도	206
<그림 5-60> 입장마을 윗말 지붕현황	207
<그림 5-61> 입장마을 지붕현황도	207
<그림 5-62> 입장마을 공동이용시설 정비계획	210
<그림 5-63> 입장마을 기존주택 철거 및 신축	212
<그림 5-64> 입장마을 신규주택 및 장기공공임대주택	213
<그림 5-65> 입장마을 마스터플랜	214
<그림 5-66> 입장마을 입구	215
<그림 5-67> 입장마을 북쪽입구	216
<그림 5-68> 입장마을 신규주택	216
<그림 5-69> 입장마을 장기 공공임대주택	216
<그림 5-70> 입장마을 공동이용시설	217
<그림 5-71> 입장마을 게이트볼장	217
<그림 5-72> 입장마을 전경 1	218
<그림 5-73> 입장마을 전경 2	218
<그림 5-74> 입장마을 전경 3	219



제1장

서론

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 범위 및 방법

제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경

- 주택을 포함한 농어촌지역의 주거환경개선은 근대화정책이 추진된 '60년대부터 시작되어 '70년대 새마을운동으로 본격화되었음. 그러나 '80년대 이후 농어촌지역을 쾌적한 삶의 공간으로 조성하기 위한 노력은 매우 미흡한 실정으로 농어촌주택에 대한 종합적인 계획과 정책의 부재속에 소극적인 정책으로 주민자율적 개량에 맡겨둔 결과 노령화와 저소득으로 인해 농어촌지역 저소득층의 주거환경개선은 요원한 실정이고, 자력으로 주택을 개량한 계층도 마을단위 주거환경개선으로 연계되지 못한 채 혼란스러운 경관을 연출하고 있는 실정임
- 농어촌지역의 마을 중에는 천혜의 자연조건에도 불구하고 여타 마을에 비해 상대적으로 주거환경이 열악¹⁾(좁은 길, 누더기 콘크리트포장, 허물어져 가는 담장, 낡은 슬레이트 지붕, 꽃과 나무 등이 없는 삭막한 정주 여건, 쓰레기 방치 등)할 뿐만 아니라 노령인구가 차지하는 비율이 높고, 기초생활시설이 부족한 곳이 많음
- 농어촌지역의 노령화, 과소화, 혼주화 현상의 지속으로 마을의 유지를 위해서는 우선적으로 지역주민이 안전하고 편안하게 살 수 있는 주거환경의 조성이 무엇보다도 중요하고 필요한바,
- 이를 위한 방안으로서 생활환경 개선사업을 통하여 낙후된 시설의 개보수, 마을 공동시설의 개발 등을 통한 정주여건을 개선하는 방법이 있을 수 있음
- 보다 적극적인 방안으로는 마을단위 재개발을 통하여 지역민의 정주여건 향상 도모와 아울러 전원생활을 하고자 하는 도시민 유치, 소득창출의 일환으로서의 농어촌관광(농어촌민박 등) 등과 연계하여 지역

1) * 연수별 주택 현황(2010년 기준)

- 동지역 : 6~15년(39.9%) > 16~30년(38.3%) > 5년 이하(15.2%) > 31년 초과(6.6%)
- 농어촌지역 : 6~15년(35.0%) > 16~30년(27.1%) > 31년 초과(20.7%) > 5년 이하(17.3%)

* 빈집 현황(2010년 기준)

- 전국(793,848호), 동지역(459,509호), 농어촌지역(337,339호)

활성화를 도모할 필요성이 제기 됨

- 그동안 마을정비와 주택개량이 개별적으로 시행되어 사업간 연계가 부족하여 주택개량사업이 개별 주택의 신·개축에 한정(융자 지원)되어 사업효과 확산이 어려운 구조적 한계가 있었으므로 마을(지구) 단위로 기반시설 확충, 빈집 정비, 주택 개량 등을 집중·패키지화함으로써 농어촌주거환경 개선과 사업의 효과를 제고할 필요성이 있음
- 농어촌주택의 노후 석면 슬레이트가 문제가 되고 있는 상황에서 농어촌주민에게 자부담으로 석면 슬레이트 철거·개량을 맡기기에는 한계가 있어 농식품부 차원에서의 적극적 대처 방안 모색이 필요함
 - 농어촌지역에 약 57만동의 슬레이트 건축물이 잔존(약 60%인 34만동이 내구연한 30년 경과)하고 있고, 현재 환경부 주도하의 범 부처 슬레이트 관리 종합대책이 추진 중에 있으나 석면비산 등 우려가 있어 정책지원을 확대할 필요가 있음
- 농어촌지역의 취약계층인 독거노인, 조손가정, 다문화가정 등이 농어촌에 늘고 있어 이에 대한 맞춤형 주거복지 지원 대책이 필요함
 - 마을 또는 인근 마을과 연계하여 농어촌 공동생활형 홈 등 공공임대주택의 조성·보급 추진이 필요

2. 연구 목적

- 최근의 농어촌주택 및 마을정비에 대한 수요를 반영한 농어촌마을 정비 모델 개발
 - 마을단위의 정비 모델을 개발, 개발 모델의 사례대상지 적용을 통하여 가능성 및 문제점 등을 파악해 봄
- 농어촌마을 정비(리모델링) 사업 등 정부의 정책사업 추진 방안 및 활성화 방안 제시

제2절 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위

- 농어촌마을 정비 여건 분석
 - 농어촌지역의 실태
 - 농어촌마을 정비 관련 정책 및 사업
 - 농어촌마을 정비 관련 법

- 국내·외 농어촌마을 정비 사례
 - 국내 사례
 - 국외 사례

- 농어촌마을 정비 모델 구상
 - 농어촌마을 정비 방향
 - 농어촌마을 정비 유형
 - 공간 활용 측면의 정비 모델
 - 부문별 정비 기법

- 정비 모델의 현장 적용
 - 유형별 사례대상지 선정·계획(안) 수립(3개 마을)

- 농어촌마을 정비사업 활성화를 위한 과제 도출

2. 연구 방법

- 관련자료 수집 및 분석
 - 관련 문헌 및 선행 연구 자료 조사, 분석
 - 정책자료 조사, 분석
 - 현장조사

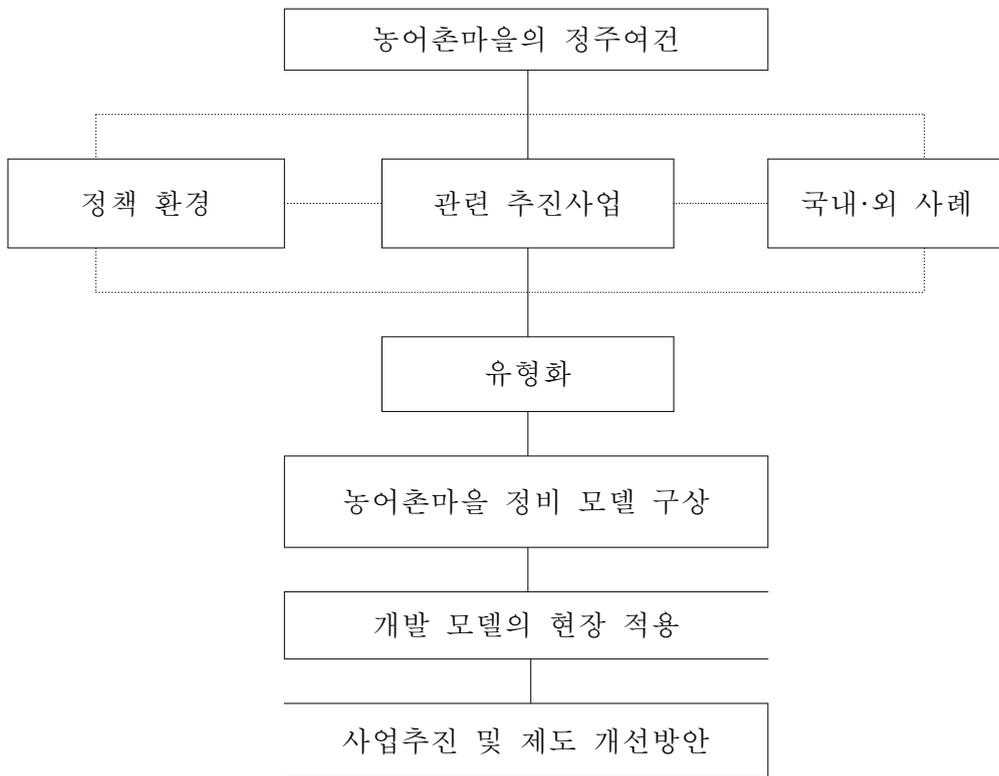
- 전문가 자문을 통한 연구의 내실화

- 관련분야의 교수 및 전문연구원 등을 자문위원으로 위촉하여 착수세미나, 중간보고 및 최종보고 등을 통하여 연구의 내실화를 꾀함

○ 타 기관과의 연구협력 체제 구축

- 연구의 내실화 및 효율화를 위하여 외부 전문기관과 공동연구 수행

3. 연구 추진체계



<그림 1-1> 연구추진 체계도



제2장

농어촌마을 정비 여건 분석

제1절 농어촌지역의 실태

제2절 농어촌마을 정비 관련 정책
및 사업

제3절 농어촌마을 정비 관련 법 검토

제2장 농어촌마을 정비 여건 분석

제1절 농어촌지역의 실태

1. 농어촌지역의 노령화

- 읍·면 지역의 인구는 2000년 9,342천명에서 2005년 8,704천명, 2010년 8,627천명으로서, 총 인구 중 읍·면 지역 거주 인구가 차지하는 비율은 2000년 20%였으나 2005년 18.5%, 2010년에는 18%로 소폭 감소하여 읍·면지역의 인구감소 추세는 어느 정도 안정화된 상태임. 그러나 전체 인구수의 변화보다 인구의 노령화 등 인구의 질적 변화에 주목할 필요가 있음
- 65세 이상 노인 인구 비율이 전국적으로는 2000년 5.5%에서 2010년 9.3%로 증가했음에 반해, 읍·면 지역에서는 14.7%에서 20.9%로 증가하여 속도와 전체비율 모두 가파른 상승을 나타내고 있음. 읍·면 지역은 2000년 이전에 고령사회로 진입하였으며 2010년에는 이미 초고령사회가 되어 인구의 양적·질적 측면 모두에서 동 지역과 읍·면 지역의 격차가 심화되고 있음

(표 2-1) 농어촌지역의 고령화 실태 변화

(단위 : 천명, %)

구분	2000년			2005년			2010년		
	계	동 지역	읍면 지역	계	동 지역	읍면 지역	계	동 지역	읍면 지역
전국	45,985	36,642	9,343	47,041	38,338	8,704	47,991	39,363	8,627
65세 이상	3,372	2,001	1,370	4,365	2,747	1,618	5,424	3,618	1,806
(구성비)	7.3	5.5	14.7	9.3	7.2	18.6	11.3	9.2	20.9

자료 : 인구총조사(2000, 2005, 2010)

- 농어촌지역 노령화의 또 다른 양상은 독거노인 가구가 빠르게 증가하

고 있다는 것임. 농어촌지역의 독거노인 증가현상은 주거복지에 대한 수요 증가로 이어지므로, 향후 노령화에 의한 농어촌지역 노인들의 정주 여건 개선을 위한 적극적인 정책개입이 요구됨

- 한편 고령화로 인한 도시지역 거주자들의 농촌지역에 대한 은퇴 수요도 증가할 것으로 기대되며, 선행연구(오병철, 2006) 결과에 의하면 수도권권 은퇴 연령층의 50% 정도가 비도시지역으로 이주의사가 있는 것으로 나타나고 있음

2. 농어촌지역의 과소화

- 농어촌지역의 변화양상 가운데 또 다른 모습이 마을의 과소화임. 2010년 기준 가구 수가 20호 미만인 마을은 전국 36,498개 행정리 중 8.5%(3,091개)를 차지하고, 40호 미만인 마을은 37.6%(13,733개)를 차지하고 있음(100호 미만은 72.8%를 차지)

(표 2-2) 가구수별 행정리 수

구분	총행정리 수	20가구미만	20~39	40~59	60~79	80~99
전국	36,498	3,091	10,642	8,641	4,824	2,467
읍부	8,212	385	1,335	1,364	981	608
면부	28,286	2,706	9,307	7,277	3,843	1,859

자료 : 농림어업총조사(2010).

- 과소화 현상은 읍부 보다는 면부가 더욱 심한 상태 임
 - 20가구 미만의 과소마을은 전체 과소마을 중 읍부가 12.5%를 차지하는데 반해, 면부는 87.5%를 차지하고 있음
 - 40가구 미만의 가구 또한 읍부가 12.5%, 면부가 87.5%를 차지하고 있음
- 이러한 과소화는 마을이라는 전통적으로 자족적인 주거환경이 점점 더 도시적 양상으로 변화하고 주택과 마을의 연계가 약화되고 있음을 의미함

3. 농어촌지역의 혼주화

- 우리나라 농촌 마을에는 평균적으로 농가가 52.7% 있음. 마을의 전체 가구 가운데 농가의 비율이 25% 이하인 ‘농업적 성격이 약한 마을’은 7,104개(19.7%)임

(표 2-3) ‘농업적 성격이 약한 마을’ 현황

(단위 : 개)

구 분	군 지역			시 지역			전체
	읍부	면부	소계	읍부	면부	소계	
농업적 성격이 약한 마을	1,959 (43.4%)	1,675 (9.9%)	3,634 (16.9%)	1,638 (51.7%)	1,832 (16.1%)	3,470 (23.8%)	7,104 (19.7%)
전체 마을	4,516 (100%)	16,944 (100%)	21,460 (100%)	3,170 (100%)	11,411 (100%)	14,581 (100%)	36,041 (100%)

주 : ‘농업적 성격이 약한 마을’은 마을 내 가구 중 농가의 비율이 25% 이하인 곳 임
 자료 : 통계청(2005), 농어업총조사 지역조사

- 한편, 농어촌지역으로 귀농, 귀촌하는 인구도 지속적으로 증가하고 있으며, 최근들어 증가 속도와 전체 인원도 급격히 증가하고 있어 농어촌지역의 혼주화를 가속화시키고 있음

(표 2-4) 연도별 귀농·귀촌 가구 현황

(단위 : 호)

구 분	90~99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
가구수	17,713	1,154	880	769	885	1,302	1,240	1,754	2,384	2,218	4,080	4,067
누 계	17,713	18,867	19,747	20,516	21,401	22,703	23,943	25,697	28,081	30,299	34,379	38,446

- 농어촌지역의 고용도 변화하고 있음. 읍·면지역의 사업체 종사자 수는 2000년부터 2008년 사이에 총 11만 5,862명이 줄어 그 감소율이 2.4%에 달했음
 - 농림수산업 주요 통계를 살펴보면, 농업 종사자 수는 55만 7,000명이 줄어 무려 24.8%라는 큰 폭의 감소 추세를 보였음

- 사업체 기초 통계에서 드러나는 비농업 부문 종사자 수는 44만 1,138 명이 증가하였음(+17.6%). 이처럼 농업 부문 고용이 크게 줄고 대신에 비농업 부문 고용이 증가하면서 혼주화가 심화되고 있음

(표 2-5) 읍·면 지역 고용 변화

(단위: 천명, %)

구분	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	증감량	증가율
비농업부문 종사자 수	2,507	2,500	2,557	2,620	2,698	2,582	2,726	2,885	2,948	441	17.6
농업부문 종사자 수	2,243	2,148	2,069	1,950	1,825	1,815	1,785	1,726	1,686	-557	-24.8
총취업자 수	4,750	4,648	4,626	4,570	4,523	4,397	4,511	4,611	4,634	-116	-2.4

자료 : 사업체기초통계(통계청), 농림수산물식품 주요통계(농림수산물부).

- 농어촌지역의 주택·마을 정비의 환경은 농어촌인구의 지속적인 감소 추세에도 불구하고 주택노후화로 인한 개량 필요성과 가구분화로 인한 수요의 증가, 독거노인 등 농촌지역 영세계층에 대한 주거복지정책 필요성의 증가, 사회문화적 변화에 따른 귀농인구의 주거지원 필요성의 증가, 생활권의 광역화로 인한 도시민 유입과 도농교류 활성화를 통한 주택 수요 증가 등 복합적인 요인이 혼재하여 작용하고 있는 것으로 파악할 수 있으며 이러한 농어촌지역에 대한 다양한 주택 수요를 적정 입지에 공급으로 연계하여야 하는 과제를 안고 있음
- 농어촌지역의 전반적인 인구감소 추세속에서도 삶의 기초공간으로서의 주택의 공급은 지속적으로 필요하며 고령화와 혼주화, 생활권 광역화, 귀농·귀촌의 활성화 등 사회변화에 따라 새로운 주택수요를 정책적으로 어떻게 반영할 것인가에 대한 농어촌 공간정책차원의 대책마련이 필요한 상황임

제2절 농어촌마을 정비 관련 정책 및 사업

1. 정책 환경의 변화

- 농어촌지역은 산업구조의 고도화와 교통·통신의 발달, 생활권의 광역화 등 사회·경제·문화적 변화에 따라 정주공간으로서의 기능이 변화되고 있음
- 최근의 농어촌주택 정책 환경은 인구감소 현상에도 불구하고 쾌적하고 여유있는 전원 주거 공간으로서 농어촌에 대한 전원회귀 수요와 귀농수요가 확대되고 고속교통망 구축 등 접근성의 개선과 경제권·생활권의 광역화로 인한 귀농·귀촌 활성화 및 도시민 유입확대로 농어촌 인구가 증가로 반전²⁾되고, 귀농·귀촌 인구의 증가에 따른 주거지원 필요성의 증가³⁾, 노령화로 독거노인 등 농어촌지역 영세계층에 대한 주거복지차원의 정책지원 필요성의 증가, 가구분화로 인한 수요의 증가, 농촌관광과 도농교류 활성화를 위한 주택개선의 필요성 증가 등 복합적인 요인이 혼재되어 농어촌 주택에 대한 개선과 다양한 정책지원의 필요성이 증가하고 있음
- 그럼에도 불구하고 정부의 농어촌주택 정책은 여전히 도농간 격차해소와 농어업 경쟁력 강화라는 농정방향에 따라 농어촌 내부적으로도 영세계층보다는 농촌에서 자가를 보유할 수 있는 어느 정도 경제력을 갖춘 농어민들을 주 정책대상으로 중소도시 수준의 신규택지 개발과 마을조성, 주택신축자금 용자에 정책이 집중되었음. 반면, 농어촌지역의 주거빈곤계층에 대한 농어촌주택 정책은 거의 전무한 실정임. 최근에는 민간차원의 자원봉사와 연계된 주거복지 지원사업이 도입되는 정도임
- 농어촌지역을 둘러싼 정책 환경의 변화 추세속에서 삶의 기초공간으로서 주택의 공급과 주거복지 확대가 지속적으로 필요한 상황이며 혼주화, 고령화와 생활권 광역화 등 농어촌 지역사회의 변화에 따라 새로운 주택수요를 정책적으로 어떻게 반영할 것인가에 대한 농어촌 공

2) 2009년 인구이동 통계자료에서는 향촌인구(동→읍·면)가 향도인구(읍·면→동)를 초과하여 8만7천명의 순유입 현상이 나타나는 등 농어촌 인구가 증가추세로 반전되는 변화도 나타나고 있음

3) 713만 명에 달하는 베이비붐 세대(55~63년생)의 은퇴시기 도래로 대도시 거주 베이비붐 세대의 13.9%는 구체적인 농어촌 이주계획을 세우고 있는 것으로 보고되고 있음

간정책차원의 대책마련이 필요한 상황 임

2. 농어촌마을 정주여건 개선을 위한 관련 사업

- 농어촌지역 주민의 정주여건 개선을 위한 사업은 과거에서부터 현재 까지 다양하게 추진되고 있는 바, 이를 권역단위, 마을단위 및 주거시설단위로 구분하여 살펴보고자 함

가. 권역단위 사업

(1) 정주권개발사업

(가) 사업개요

- 정주권개발사업은 농어촌지역의 기초생활환경, 문화·복지시설 등을 종합적으로 정비·확충하여 농어업인의 삶의 질 향상과 지역 균형발전을 도모하고자 1990년부터 시작되었음. 정주권개발사업은 우리나라 면 지역의 대표적인 공간정책 사업으로 면 지역 전체를 대상으로 한 사업으로 정주권개발계획이라는 완결성이 높은 계획을 수립하여 면 단위 정주권개발계획에 의거하여 사업이 추진되었음
- 정주권개발사업은 1986년부터 도농간의 격차 해소를 위해 실시된 시·군단위의 농어촌지역종합개발계획이 제도미비와 투자재원의 확보 어려움 등으로 실행되지 못함에 따라 1990년부터 면단위로 개발범역을 축소하여 농어촌정주생활권개발 사업으로 추진하게 됨
- 정주권개발사업의 법적 근거는 1990년에 제정된 「농어촌발전특별조치법」임. 그리고 UR협상에 따른 농산물 개방과 그로 인한 농촌의 활력저하를 방지하고 새로운 전기를 마련하기 위해 1992년부터 도입된 42조 투자계획과 1993년부터 조성된 「농어촌특별세」 등의 재원이 마련됨에 따라 사업추진이 본격화되었음
- 정주권개발사업은 정주권개발계획이 수립된 정주권면을 대상으로 농촌정주기반 여건조성에 필요한 최소한의 기초생활환경 등 편의시설을 정비하는 사업 위주로 추진되는 사업임. 주요 사업내용으로 마을기반정비, 농촌도로정비, 농촌경관개선, 문화복지시설, 환경보전시설, 주택정비 등의 물리적 사업 위주로 구성되어 있었음. 2000년대 이후

에는 사회문화적 환경변화에 따라 농촌경관개선 관련 사업과 환경보전시설 관련 사업 등이 추가되어 사업내용이 점차 다양해 짐

- 정주권개발사업은 개발계획 수립면을 선정한 후 지역주민들의 개발 수요와 의견수렴과정 및 시·군 농정심의회 심의를 거쳐 면단위 정주생활권개발계획을 수립하여 연차별로 사업을 추진하였음

(나) 추진주체 및 정책대상

- 정주권개발사업은 농식품부 소관사업으로 면소재지를 포함한 정주권면 지역 전체를 대상지역으로 하는 종합개발사업으로 사업의 추진주체는 시장·군수임
- 정주권개발사업은 사업대상지와 대상사업의 선정과 관련하여 개략적인 가이드라인이 있을 뿐 구체적인 지침이 마련되어 있지 않고 시·군의 사업대상지와 대상사업의 선정에 대해 시·도나 농식품부에서 사전 검토나 사후 평가 절차가 명확하게 마련되어 있지 않았음. 그 결과 시·군은 정주권개발사업을 실시함에 있어서 사업대상지와 사업내용 선정에 상당한 자율권을 갖고 사업을 추진하였음
- 정주권개발사업은 사업실시 초기에 우리나라 면 전체 1,257개면 중 오지개발사업 403개면과 도서개발사업 53개면 그리고 주민비거주지역 10개면을 제외한 790개면을 대상으로 하였음. 사업이 진행되면서 당초 790개 정주권개발사업대상면 중에 읍으로 승격되거나 오지면으로 변경된 면을 제외하고 반대로 오지면에서 정주권개발대상면으로 새로 편입되는 등 정책대상이 되는 정주권면은 조금씩 변화가 지속되어 정책대상이 되는 면의 정확한 숫자는 확정이 어려운 실정임. 여하튼 정주권개발사업은 전국의 면지역중 상위 70%에 해당되는 면지역을 정책대상으로 하여 면지역의 정주환경을 개선하는 사업으로 추진되었음

(다) 추진실적

- 정주권개발사업은 면지역을 역할과 기능에 따라 중심마을과 배후 마을로 구분하여 사업을 시행하되 중심마을을 우선 개발하고 점차 면지역 전체로 확대되는 단계별 추진 전략 하에 시행되었음. 그리고 각 사업 대상면은 2단계로 사업이 추진되며, 각 단계별로 면당 30억원을 배정받아 가급적 3년에 사업이 종료되도록 하고, 최종적으로는 2013

년에 모든 사업 대상면이 2단계 사업까지 완료하는 방향으로 사업이 추진되었음

- 정주권개발사업의 추진실적은 1990년의 16개 시범면을 대상으로 사업을 추진한 이후 1991년 137개면, 1992년 136개면, 그리고 1993년 195개면 등 이후 정주권개발사업이 전면적으로 추진되기 시작하였음
- 정주권개발사업은 1990년부터 2004년까지 전국의 770개 면을 대상으로 사업을 시행하여 농촌지역의 각종 생활환경시설 개선에 이바지하여 왔음. 2004년말 기준 약 3조원이 투자되었는데, 국비와 지방비에서 지원하는 보조금이 2조 4,427억원(국비 1조 8,731억원, 지방비 4,762억원)으로 전체 투자액의 82%를 차지할 정도로 보조금 비중이 압도적으로 높음. 용자사업은 농어촌 주택 신·증축에 지원되며 2004년말까지 약 5,231억원이 투입되었음
- 2004년 말을 기준으로 거의 모든 사업 대상면에서 개발계획 수립 및 1단계 보조사업이 추진되었고, 1단계 사업이 완료된 면은 743개면으로 전체 대상면의 약 93%에 달함. 한편, 2004년말 기준으로 2단계 정주권개발사업이 착수되었던 대상면은 196개면으로 전체 대상면의 약 25%에 해당함

(2) 농촌마을종합개발사업

(가) 사업개요

- 1990년대 이후 도·농간의 생활환경격차 해소차원에서 생활환경정비 위주의 정주권개발사업과 문화마을조성사업 등이 추진되어 도로, 상·하수도, 주거단지 조성·재정비 등 기초생활환경 정비와 주민편익 증진에 기여한 것으로 평가되고 있음. 그러나 하향식의 SOC 위주의 사업추진에 머물러 주민들의 전반적인 삶의 질과 소득의 향상이나 어메니티와 농촌다움(rurality)의 유지·보전에는 다소 미흡하였음
- 한편, 소득증가와 여가확대, 교통망 확충 등의 사회적 여건 변화로 농촌지역이 전원주거·휴양·관광 등의 기능을 갖춘 복합생활공간으로서의 역할이 강조되고 있으며, 다른 측면에서는 참여정부 출범이후 지방화·분권화가 강조되며 지자체와 주민의 지역개발에 대한 역량강화와 지역개발에 대한 지자체와 주민의 참여가 강조되고 있었음
- 이러한 정책 환경의 변화에 따라 상향식의 추진방식을 도입하고 마

을보다 광역적인 권역단위로 사업을 추진하며 지역역량강화 등 소프트웨어 사업을 강화한 5년간의 종합적인 농촌지역개발 사업으로 농촌마을종합개발사업이 2004년부터 도입되었음

- 농촌마을종합개발사업은 농촌마을의 경관개선, 생활환경정비 및 주민 소득기반확충 등을 통해 살고 싶고, 찾고 싶은 농촌정주공간을 조성하여 농촌에 희망과 활력을 고취함으로써 농촌사회 유지 도모함을 목적으로 하고 있음
- 사업의 추진방향은 “동일한 생활권·영농권 등으로 동질성을 가지며, 발전 잠재력이 있는 마을들을 상호 연계하여 소권역 단위로 개발, 지역주민과 지자체, 관련전문가 등이 주도적으로 참여하는 상향식으로 추진, 권역발전계획을 수립하여 체계적으로 개발, 농촌다움을 유지·보전하는 친환경적인 개발, 지자체 및 유관기관과 전문가·주민이 참여하는 협의체를 구성하여 역할분담, 권역의 잠재자원을 소득과 연계하여 성장과 지속가능한 발전 도모, 평가체계를 도입하여 인센티브와 페널티제도 도입” 등을 추진하고 있음
- 농촌마을종합개발사업이 기존의 마을단위 사업들과 차별화되는 특성을 살펴보면 다음과 같음
 - 첫째, 지역주민과 지자체, 관련전문가 등이 주도적으로 참여하는 상향식 방식을 도입하고 있다는 점 임. 주민들이 권역발전계획을 수립하고 공모를 통해 1차 심사를 거친 후 농식품부 차원에서 전국적인 예비타당성 조사·평가과정을 거쳐 최종심의를 통해 대상지를 선정⁴⁾하고 기본 계획을 수립함
 - 둘째, 기존의 소규모 마을단위에서 보다 광역화된 권역단위의 개발을 추진하고 있음. 농촌마을종합개발사업은 동일한 생활권·영농권 등으로 동질성을 가진 마을들을 상호 연계하여 마을보다 광역화된 3-5개 마을을 하나의 소권역 단위로 규모의 경제효과를 고려한 종합개발을 추진하고 있음. 사업권역은 2007년에 3~5개 마을로 구성

4) 2004년 사업초기에는 지역주민과 시장·군수가 수립한 예비계획에 대한 시·도 지역개발심의회 심의를 거쳐 시·도지사가 신청한 예정지를 대상으로 학계, 연구계, 농업관련단체 등 지역개발분야 전문가로 구성된 중앙지역개발심의회에서 권역범위 설정의 적정여부, 지역자원현황 및 활용가능여부, 지역주민·지자체의 사업추진역량, 예비계획의 적정성 및 파급효과 등을 평가항목으로 조사·검토·평가하여 사업대상권역을 선정하였음

되는 소규모 권역에서 1개 법정리 이상으로 구성되는 소규모 권역으로 변화되어 권역의 범위설정에 융통성이 확대되었음

- 셋째, 사업에 대한 중간평가제도와 단계별(1단계 : 1~3년차, 2단계 : 4~5년차) 사업추진 체계의 도입 임. 사업시행 1단계가 완료되는 중간과정에서 사업평가를 통해 인센티브와 페널티를 통해 사업의 계속여부를 결정하는 단계별 사업추진 체계를 도입하여 사업의 책임성을 강화하고 있음⁵⁾

- 넷째, 소프트웨어를 강화한 종합적 개발을 추진하고 있음. 사업내용은 지역실정에 따라 기초생활시설, 문화·복지시설, 소득기반시설, 농촌관광시설, 경관시설 등 매우 다양하며 소득확충과 다원적 기능을 확충하고 농촌다움을 유지·보전하는 친환경적인 개발, 주민의 지역역량강화와 컨설팅, 마케팅 등에 대한 투자를 강화하여 권역의 잠재자원을 소득과 연계하는 내발적 발전전략을 통해 권역의 종합적 개발을 추진하고 있음

○ 사업지원 조건은 2004년 사업초기 권역당 3년간 70억원을 지원⁶⁾하는 것으로 하였으나, 2005년 사업기간이 권역당 3~5년간으로 변경되었으며, 2007년에는 권역설정의 융통성이 확대됨에 따라 권역의 규모를 감안하여 사업비 지원한도를 40~70억원 범위 내에서 차등 지원하는 것으로 변경되었음⁷⁾

○ 농촌마을종합개발사업은 지역실정에 따라 기초생활시설, 문화·복지시설, 소득기반시설, 농촌관광시설, 경관시설 등과 소득확충, 농촌의 다원적 기능을 확충하는 소권역별 특성화시설의 설치를 지원하는 사업으로 구체적인 사업 메뉴는 시설과 지역역량강화로 세분되어 있음

○ 농어촌지역의 정주공간 조성과 직접적으로 관련된 사업내용은 인구유치시설로 주거단지 조성, 주택용지 조성항목과 기초생활시설의 주택관련 정비항목이 포함되어 있어 농촌마을종합개발사업을 통해

5) 2008년에 권역별 사업 추진실적 점검과 중간평가를 실시하는 중간평가제도가 도입되었으며, 2단계 사업시행은 1단계 사업시행 종합평가 결과에 따라 시행여부가 결정됨

6) 사업초기 년차별로 1년차에 20억, 2년차에 30억, 3년차에 20억의 사업비 배정이 계획되었음

7) 권역의 규모산정에 있어 기준사업비는 55억원이며, 5개 마을(행정리), 350가구를 기준으로 하고 있음. 마을 수 또는 가구 수 규모에 따라 대, 중, 소로 구분하고 권역사업비를 기준사업비로부터 직선보간법으로 가감하여 산정하여 지원하도록 보완되었음

필요에 따라 주택 건축 및 마을조성이 연계되어 추진될 수 있도록 하고 있음

(표 2-6) 농촌마을종합개발사업의 메뉴(시설)

구 분	주 시설	세 부 내 용
기초생활시설	도 로	연결도로, 마을안길, 자전거길, 버스승강장, 주차장, 교량 등
	상하수도	상수도, 하수도 등
	주 택	주택신축, 주택개량, 빈집정비 등
	기 타	정보화시설, 전기·통신시설 등
문화·복지시설	문 화	다목적회관, 야외 소공연장, 마을박물관, 고인돌보존, 시골장터정비, 향토문화재(효열각, 효자문, 열녀문, 고택 등)·마을유래비 등
	복 지	건강관리시설, 어린이놀이터, 보육시설, 마을(복지)회관 등
소득기반시설	소득기반	농산물 공동가공·건조시설, 공동 집하장, 공동창고, 선별시설, 공동판매장, 공동 육묘장, 공동퇴비사, 정미소현대화, 톱밥발효시설, 읍 저장고 등
농촌관광시설	관 광	야생화단지, 마을조형물, 권역 안내도, 장승, 방앗간복원, 빨래터조성, 정자·원두막, 간이천문대, 야영장, 관광안내소, 농촌체험시설, 생태학습장, 폐교활용 등
경관시설	경 관	마을 숲 조성, 지붕·담장 정비, 빈집정비, 경관수목 식재, 마을보호수 정비, 경관형성계획수립, 사립문 정비, 경관저해시설 정비, 경관주택정비, 고택정비 등
환경시설	환 경	오·폐수 처리시설, 쓰레기 처리시설, 생태공원, 야생화 군락지 복원, 어류서식지 정비, 생태하천 정비, 대체에너지 시설 등
운동·휴양시설	운 동	운동시설(게이트볼장, 테니스장 등), 소규모 눈썰매장 등 레포츠시설
	휴 양	잔디광장, 산책로, 정자·원두막, 삼림욕장, 심신단련장 등
재해대비시설	생산기반	농로, 용·배수로, 관정시설, 옹벽, 취입보 정비 등
	재 해	소하천정비, 소방시설, 기타 안전시설 등
인구유치시설	주거단지	도시민·은퇴도시민 등을 유치하기 위한 기존마을 재개발·재정비, 전원주거단지 조성 등
	주택용지	도시민·은퇴도시민 등을 유치하기 위한 빈집, 유휴 토지 등을 활용계획 등

자료 : 농림부(2007). 2008년 농림사업시행지침서(군특회계).

(나) 추진주체 및 정책대상

- 농촌마을종합개발사업의 추진주체인 사업시행자는 시장·군수이지만

상향식 사업으로 인해 사업 추진 권역의 추진위원회가 주도적 역할을 수행하며, 관련 행정기관과 전문가 등이 사업을 지원하는 체계로 되어 있음

- 농촌마을종합개발사업의 대상지역은 동일한 생활권·영농권 등으로 동질성을 가지며, 발전 잠재력이 있는 마을들을 상호 연계하여 소규모 권역단위 개발을 추진하고 있음. 3~5개 마을을 하나의 (소)권역으로 설정하여 마을별 특성(지리적, 생태적, 역사적, 문화적 잠재자원)을 고려하면서 농촌의 다원적 기능 확충을 통해 지역주민의 '삶의 질'을 향상시키고 마을보다 광역화된 소권역 단위의 종합개발을 추진하고 있음
- 농촌마을종합개발사업은 2004년부터 10년간 농촌지역발전에 선도적 역할을 할 1,000개의 소권역을 우선 지원 대상으로 설정하고 있음
- 사업대상지 선정은 권역 추진위원회에서 작성한 예비계획서를 바탕으로 시·군, 시·도 단위의 예비심사를 거쳐 예비타당성 조사·평가를 통하여 선정하여 사업을 추진하고 있음

(다) 추진실적

- 마을종합개발사업은 2004년부터 2010년까지 10개 시도에서 301개 권역이 선정되어 추진되고 있으며 사업도입 초기에는 2013년까지 1,000개 권역을 조성하는 것으로 목표로 하였으나 재정투자 등의 문제로 사업기간을 연장하여 2004년~2013년까지 496개 권역을 조성하고 2014년~2017년까지 504권역을 조성하는 것을 목표로 하였음
 - 2010년 까지 일반 농촌마을종합개발사업으로 선정된 권역은 277개이며, 거점면소재지 마을종합개발사업⁸⁾으로 선정된 권역은 24개로서 총 301개 권역이 선정되어 추진 중에 있음
- 시도별 현황을 보면 전남이 51개 권역으로 제일 많으며 경북 48개 권역, 전북 38개 권역, 강원 36개 권역 순 임. 연도별 선정 현황은 20개 권역만이 선정된 2006년을 제외하고 매년 36~45개 권역이 선정되고 있음

8) 거점면소재지 마을종합개발사업은 면지역 인구가 지속적으로 감소하고 면소재지의 서비스 기능이 위축됨으로서 배후 농촌마을의 쇠락을 방지하고, 도시 및 소도읍 지역과 농어촌마을을 연계할 수 있는 중간 거점공간으로서의 면소재지의 기능을 강화하여 국토의 균형발전 및 서비스 기능의 향상을 도모함을 목적으로 하고 있음

(표 2-7) 농촌마을종합개발사업의 연도별 추진실적

구 분	계	인천	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
	277 (24)	2	17 (1)	36 (2)	19 (2)	31 (2)	38 (3)	51 (5)	48 (5)	28 (3)	7 (1)
'04	36	-	4	4	2	5	4	5	6	5	1
'05	40	-	4	3	4	3	4	8	7	6	1
'06	20	1	-	3	2	2	3	4	3	2	-
'07	36 (4)	-	1 (1)	6	3 (1)	3	4	8 (1)	6	4 (1)	1
'08	36 (4)	-	4	5 (1)	1	2 (1)	6 (1)	6	7 (1)	5	-
'09	45	1	1	7	2	6	6	8	9	3	2
'10	64 (16)	-	3	8 (1)	5 (1)	10 (1)	11 (2)	12 (4)	10 (4)	3 (2)	2 (1)

주 : ()내서 - 거점면소재지 농촌마을종합개발사업

자료 : 농림수산식품부(2012). 내부자료.

- 농촌마을종합개발사업을 통한 신규 마을조성 등 정주공간 조성과 관련된 사업이 최근 들어 확대되고 있으며, 2007년부터 농촌마을종합개발사업의 대상지 선정과정에서 도시민 유입 가능성을 평가항목에 도입함으로써 농촌마을종합개발사업에서 전원마을, 행복마을 등 정주공간 조성과 관련된 타 사업들과 연계하여 사업이 추진되는 경우가 확대되고 있음
- 이 경우 농촌마을종합개발사업과 신규택지 조성사업을 연계하여 추진하는 방식이 두 사업을 별도로 하는 경우 보다 사업의 효율성과 효과성을 높일 수 있는 방안이 될 수 있음. 그러나 적정 입지의 문제와 수요와 공급의 공간적 일치 문제 그리고 사업의 집중에 따른 형평성 문제 등으로 인해 대체적으로는 농촌마을종합개발사업을 통해 권역의 신규 정주공간을 조성하는 역할은 일부 사례(경북 상주 야무진권역의 녹동귀농마을 재개발 사례 등)에 한정되어 나타나고 있는 실정임

나. 마을단위 사업

(1) 농어촌주거환경 개선사업

(가) 사업개요

- 농어촌주거환경 개선사업은 1967년부터 시작된 농어촌지붕개량사업을 기반으로 1976년부터 새마을사업의 일환으로 농어촌주거환경 개선사업으로 확대하여 농어촌주택 개량사업과 불량화장실 개량사업, 취락구조개선사업을 포괄하는 사업으로 추진되었음. 이후 입식부엌, 목욕탕 개량, 간이오수처리시설 등의 신규 단위사업들을 포함해 사업 내용이 확대되기도 하고 단위사업이 폐지되거나 통합되면서 그 시기의 적정 수요에 부합되도록 사업내용이 지속적으로 변화되면서 추진되었음
- 농어촌주거환경 개선사업은 낙후된 농어촌지역의 정주기반 조성을 위하여 당초 지붕개량에서 시작하여 노후·불량주택의 개량 및 부엌·화장실 개량, 마을 정비 등 사업을 단계적으로 추가·확대시킴으로서 종합적인 주거환경 개선사업으로 발전하였음
- 1995년부터는 간이오수처리시설, 마을기반정비, 주택신축 등 기존 단위 사업들을 연계하는 패키지 사업방식을 도입하여 마을단위의 종합개발을 추진하는 패키지 마을조성사업이 나타나고 이를 통해 마을단위 소규모 신규택지 조성과 마을기반정비 및 농어촌주택개량 사업을 추진하게 됨
- 농어촌주거환경 개선사업 중 정주공간 조성과 관련된 사업은 취락구조개선사업으로 새마을운동이 한창이던 1976년부터 시행되어 우리나라 농촌의 주택·마을 정비사업의 주축을 이루었던 사업 임. 취락구조개선사업은 주택을 비롯한 생활시설 기반의 입지를 계획적으로 결정하고 과밀지구, 불량주택을 재배치하거나 이축함으로써 적정 생활공간의 확보와 농경지의 이용률을 높이는 동시에 가옥의 재배치를 통해 작업, 집회, 위락공간의 확보를 용이하게 한 사업 임
- 취락구조개선사업의 목표는 농촌주민의 정주의욕 고취, 자연과 도시적 편리함이 조화되는 환경개선, 변화된 영농방식과 생활양식에 걸맞는 주택구조개선, 깨끗하고 편리하게 정비된 기반시설을 완비하는 것

임. 이를 위해 주민의 의사를 반영하여 숙원사업을 우선으로 추진하
되 시·군당 1개 자연마을을 시범마을로 선정하여 지자체 직영사업으
로 추진토록 하였음

- 취락구조개선사업의 사업대상이 되는 자연마을의 조건은 영농 및 주
민생활이 불편하고 생활기반시설이 취약한 마을, 수해·산사태 등 각
종 재해 위험지역에 위치한 마을, 기타 필요에 의해 시장·군수가 취
락구조개선을 결정한 마을 등으로 이들 조건을 만족하는 지역이 우
선적으로 선정되었음
- 취락구조개선사업은 3가지 방식으로 사업이 추진되었는데, 1977년에
는 신촌형, 개선 및 합촌형, 정돈형의 3가지 유형으로 구분되었고,
1978년에는 A형, B형, C형으로 재구분되었는데 이전의 3가지 유형과
약간의 차이는 있지만 각각 신촌형, 개선 및 합촌형, 정돈형의 개념
으로 포괄할 수 있는 유형구분⁹⁾으로 마을의 여건과 실정에 맞도록
선택하여 사업을 추진토록 하였음
 - 신촌형은 과밀불량주택과 농경지내에 산재한 독립불량가옥을 개발
함에 있어 기존마을 주변의 구릉지 등을 활용하여 신규마을을 조성
하고 주택을 이전·신축하여 새로운 마을을 건설하는 방식으로 고속
도로의 관통으로 마을과 농토가 절단되거나 수해 상습지역으로 전
체 마을을 구릉지 등으로 이전하여 토지이용을 효율화하면서 새로
운 마을을 조성하는 방식 임
 - 개선 및 합촌형은 불량주택개량사업과 병행하여 기존마을의 취락구
조를 정비하는 방식으로 현재의 마을위치에서 도로정비나 공공시설
을 배치하면서 일부 노후 불량주택의 개량과 함께 인근의 분산된
가옥을 합촌하여 정비하는 방식 임
 - 정돈형은 기존 마을의 골격을 유지하면서 미관을 해치는 주택을 현
지에서 이축하거나 개축하고 접도구역 내의 불량주택을 철거하도록
하는 개선방식으로 비교적 마을기반시설이 잘 정리되어 있기 때문
에 마을구조의 개선이 별로 필요치 않은 마을에서 5-6동 가량의 소
규모로 불량주택을 이축하고 개축하는 방식 임. C형인 정돈형의 경
우 1976년과 1977년만 나타나고 이후에는 나타나지 않았음. 이는 개
선 및 합촌형과 유사한 방식이기 때문에 개선 및 합촌형으로 포함

9) 이러한 농촌마을 조성방식의 유형구분은 이후 문화마을 조성사업의 유형구분에도 유사한 형태로 지속
되어 농촌지역의 마을정비방식의 일반적인 유형구분으로 되었음

되어 추진된 것으로 판단 됨

- 취락구조개선사업의 사업방식은 정책에서 제시하는 사업메뉴 중 주민이 선택하여 마을을 정비하는 주민현지개량방식을 채택하고 있음
- 취락구조개선사업은 1995년 까지는 근거 법령이 없이 내무부의 행정 지침에 의해 사업이 시행되다가 1995년 12월에 농어촌주택개량촉진법이 제정되어 근거법이 마련되어 법제화를 통해 제도적으로 사업추진을 뒷받침하였음
- 1995년부터는 법제화와 함께 패키지마을 조성방식이 도입되어 ‘농어촌주택개량사업, 마을하수도 정비사업, 마을기반시설 정비사업, 농어촌빈집정비사업’ 등의 개별 단위사업을 패키지화하고 타 사업과의 연계를 추진하는 방식으로 시행되었음
 - 패키지마을 조성은 지자체 마다 편차가 있었으며 경기도를 중심으로 문화마을과 유사한 형태의 신규마을 조성이 이루어졌으나, 이외의 지역에서는 주로 소규모의 주택신축·정비 위주로 추진되었음
 - 이 시기 이후 농어촌주거환경 개선사업은 주택개량(주거전용면적 100제곱미터 이내 개축 또는 신축) 및 부엌·화장실의 개량을 기본으로 하여 마을내 도로정비, 마을단위에서 필요한 녹지공간의 마을정비, 마을하수도의 정비 등 마을의 여건에 따라 사업을 추진하였음. 즉 주택개량을 기본으로 해서 주로 마을하수도과 마을내 도로정비 등을 추가적으로 추진하며 신규택지 정주환경을 조성하는 방식으로 사업이 추진되었음
- 농어촌주거환경 개선사업의 정책대상은 읍·면 지역 중 상업지역 및 공업지역을 제외한 지역과 광역시 및 시에 소재하는 동지역 중 주거·상업·공업지역을 제외한 지역으로 정주체계상 기초 자연마을 단위를 대상으로 하였음. 사업대상지 선정은 기존 자연마을을 대상으로 영농 및 주민생활에 불편하며, 생활기반시설이 취약한 마을, 수해, 산사태 등 각종 재해위험지역에 위치한 마을, 기타 필요에 의해 시장·군수가 취락구조개선을 결정한 마을을 선정토록 하였음
- 1976년부터 2006년까지 행정안전부에 의해 추진되었던 농어촌주거환경 개선사업은 그 동안 부처 간 사업의 유사중복에 대한 문제제기가 많았고, 사업추진체계 정비를 일원화하여 사업의 효율성을 높이고자

2006년 부처 간 협의를 통해 주택과 마을정비 관련 사업은 농식품부로 사업이 이관되고 마을하수도 관련 사업은 환경부로 사업을 이관 하였음. 이에 따라 근거법이었던 농어촌주택개량촉진법도 주관부서가 행정안전부에서 농림수산식품부로 변경되어 기존의 이원화되었던 농식품부와 행정안전부의 주택 개량 및 마을정비 관련 정책이 농식품부로 일원화되어 추진됨

- 취락구조개선사업은 '90년대 중반까지는 마을 당 기반정비 사업비로 1억원이 보조¹⁰⁾되고, 간이오폐수처리사업비로 1억원이 연계되어 보조 되고 주택개량사업이 연계되어 지원되었음. 이후 농어촌주거환경개선 사업으로 연계되면서 패키지 마을조성 등을 통해 사업비가 연계되면서 사업비가 확대되었고 지방비도 별도로 추가적으로 지원하는 지자체도 나타나 전반적인 사업비는 마을당 14억원 수준까지 확대되었고 주택개량에 대한 자금융자금액도 지속적으로 확대되고 있는 추세 임

(나) 추진주체 및 정책대상

- 농어촌주거환경 개선사업은 행정안전부에 의해 주도되었으며, 각 지자체는 행정안전부의 농어촌주거환경 개선사업 계획에 따라 지방비를 확보하고 주택신축·개량 등 사업을 추진하는 방식으로 이루어졌음. 지자체는 사업비의 30%를 지방비로 부담하는 매칭펀드 방식으로 사업이 추진되었음
- 농어촌주거환경 개선사업은 1995년 농어촌주택개량촉진법이 제정되기 전까지는 행정안전부의 행정지침에 의해 각 읍·면단위에서 주택개량과 마을정비에 대한 수요를 조사하고 이를 행정안전부에서 취합하여 농어촌 주거환경개선계획에 의해 사업이 추진되었음
- 행정안전부의 마을관련 사업 중 '취락구조개선사업'과 '패키지마을'을 포괄하는 '농어촌주거환경 개선사업'은 농어촌지역의 20세대 이상의 자연마을을 정책대상으로 설정하고 있으며 주택개량 동수가 10동 이상인 마을을 선정하여 사업대상으로 분류된 전국 32,529개 마을에 지역실정에 적합한 마을하수도 시설을 설치하고, 마을의 진입로 및 안길 확·포장, 공동주차장 등 생활편익 기반시설을 확충하는 계획으로

10) 당시 재원은 지방비와 교부세인데 교부세 50%, 지방비(군비) 50%로 총 1억원의 기반시설 사업비가 지원되었으며, 지역실정과 마을규모, 사업내용에 따라 신속적으로 운영되었음

추진되고 있음

(다) 추진실적

- 농어촌주거환경 개선사업의 농어촌마을정비 추진실적¹¹⁾은 1976년부터 시행된 취락구조개선사업부터 농식품부로 사업이 이관되기 전인 2006년까지 30여년의 기간 동안 총 6,346개의 자연마을을 정비하여 농어촌 정주공간 조성과 관련된 사업 중 물량적인 측면에서 가장 많은 추진실적을 나타내고 있음
- 농어촌주거환경 개선사업을 통한 주택개량은 520천동을 목표(농어촌 주택 2,629천동의 19.8% 수준)로 하였으며, '06년까지 390,722동에 4조 3,380억원을 용자 지원하였음(목표의 74.2%). 또한 빈집정비 정책 목표도 78,808동 중 '06년까지 252억원 사업비를 투입 65,813동 철거하여 농촌지역의 전반적인 정주환경개선에 기여하였음

11) 1976년 취락구조개선사업부터 현재까지의 추진실적이며, 당초 A, B, C형의 세종류의 마을정비유형으로 시행되었는데, A형은 신촌형이고, B형은 개선 및 합촌형, C형은 정돈형 임. 그러나, C형은 '76년에 3개 마을, '77년에 88개 마을로 총 91개 마을이 정비된 후 그 이후에는 나타나지 않아 전체에서 차지하는 비율이 매우 낮으므로 B형에 포함하여 정리하였음

(표 2-8) 농어촌주거환경 개선사업 농어촌 마을정비 연도별 추진실적

(단위 : 마을, 백만원)

년도	구분	사 업 량			사 업 비		
		계	A형	B형	계	지 원	주민부담
	계	6,346	1,602	3,064	1,258,577 (100%)	1,038,670 (82%)	219,907 (18%)
1976		10	3	7	444	242	202
1977		247	69	178	16,992	8,895	8,097
1978		822	84	738	28,851	16,643	12,208
1979		1,023	264	759	48,281	17,073	31,208
1980		645	155	490	29,865	9,675	20,190
1981		200	85	115	5,793	3,607	2,186
1982		100	36	64	8,866	3,923	4,943
1983		101	38	63	8,166	3,750	4,416
1984		102	32	70	8,411	4,002	4,409
1985		104	39	65	8,902	3,580	5,322
1986		81	31	50	9,222	4,504	4,718
1987		61	36	25	7,787	2,934	4,853
1988		38	13	25	8,462	1,748	6,714
1989		22	15	7	7,674	1,123	6,551
1990		51	23	28	18,564	2,279	16,285
1991		98	41	57	36,113	10,296	25,817
1992		99	66	33	36,433	8,116	28,317
1993		107	63	44	42,361	8,890	33,471
1994		119	103	16	10,300	10,300	
1995		240	209	31	45,000	45,000	
1996		194	164	30	41,300	41,300	
1997		202	33	169	59,000	59,000	
1998		200	-	-	46,900	46,900	
1999		139	-	-	37,555	37,555	
2000		170	-	-	53,239	53,239	
2001		270	-	-	85,807	85,807	
2002		220	-	-	74,954	74,954	
2003		194	-	-	106,400	106,400	
2004		185	-	-	109,400	109,400	
2005		205	-	-	185,800	185,800	
2006		97	-	-	157,442	157,442	

(2) 문화마을 조성사업

(가) 사업개요

- 농어촌지역의 정주공간 조성과 관련된 정책은 1970년대 농촌근대화 물결과 함께 오늘날까지 꾸준히 변모하고 있음. 1980년대를 거치면서 농업생산기반 등 구조개선사업에 주력하여 농업생산성은 크게 향상되었으나 농어촌의 생활환경 개선에 대한 투자는 상대적으로 미흡하였음. 그 결과 농어촌의 생활환경은 도시에 비해 크게 낙후되어 젊은 후계인력의 농어촌 정착을 가로막는 원인 중의 하나로 인식되기 시작하였음. 따라서 농어촌이 쾌적한 삶의 공간이 될 수 있도록 농업생산기반 조성과 함께 생활환경도 근본적으로 개선하기 위해 현대식 농어촌마을을 조성할 필요성이 대두되었음. 이러한 시대적 배경을 바탕으로 새마을운동 이후 농어촌 정주공간 조성정책에 있어 획기적인 전환점을 마련한 사업이 문화마을 조성사업 임
- 문화마을 조성사업은 정주권면의 기초생활권의 중심이 되는 거점(중심)마을에 신규마을을 조성하여 주변의 배후마을 주민들의 이주를 유도하고 분산된 마을의 집단화를 통해 정주체계를 재편하고자 하는 목적을 내포하고 있었으며, 현대적 생활환경을 조성함과 동시에 농어촌의 생산성 향상과 농어촌 소득증대 사업을 연계 추진함으로써 쾌적한 생활환경과 소득이 연계된 미래지향적인 농어촌마을을 조성하고자 하였음
- 또한 농촌 주민들의 생활환경 개선을 위해 환경보존형 마을을 조성하고자 신규마을을 조성하면서 면단위 광역하수도가 설치되어 있지 않거나 근시일내에 설치될 계획이 없는 마을의 경우에는 마을조성사업과 동시에 마을단위 하수도 사업을 병행해서 사업을 추진하였음
- 문화마을 조성사업은 사업초기에는 분산된 가옥을 집단화시키고 농어촌의 중심마을을 대상으로 하여 정주체계를 확립한다는 뜻에서 사업명칭을 『집단마을』로 사용하였음. 그러나 마을명칭에 대한 지역주민의 부정적인 여론에 따라 사업명칭을 『문화마을』로 변경하여 사업이 추진되었음¹²⁾

12) 농어촌발전특별조치법에 의한 집단마을 조성사업이 농어촌정비법의 제정(1994.12.12)에 따라 이법에 근거한 농어촌생활환경 정비사업으로 편입되고, 농어촌정비법 시행령의 공포(1995.6.23)와 함께 문화마을조성사업으로 명칭이 바뀌게 됨

- 문화마을 조성사업은 1990년 『농어촌발전특별조치법』이 제정·공포됨으로써 사업의 법적 토대가 처음 마련되어 면단위 정주생활권개발사업¹³⁾의 일환으로 농어촌발전특별조치법에만 명시되어 있었고, 농식품부의 행정지침에 의해 사업이 추진되어 법적 근거가 명확하지 않았음. 그러나 1994년 12월 『농어촌정비법』이 제정됨에 따라 법적토대를 갖추게 되어 1995년부터 농어촌정비법에 의해 농어촌생활환경정비사업으로 추진되게 됨
- 문화마을 조성사업은 신규조성형, 기존마을 정비형, 혼합형의 3가지 유형으로 구분되는데, 사업초기에는 신규조성을 통한 마을개발이 일반적이었으나, 1998년 부터는 그동안 신규조성형에 대한 비판이 누적되어 정책방향이 신규조성형 위주에서 기존마을 정비형 위주로 변화하게 되고 기존 마을을 정비하면서 필요시 신규택지를 기존마을정비와 연계해서 일부 조성하는 방식으로 변화되어 추진 됨
- 문화마을조성사업의 사업비는 3년 내외에 50억원 수준으로 지원(보조 20억원, 용자 30억원)되었으며, 마을조성에 소요되는 기반시설비, 기존마을 정비비, 사업관리비 및 잡지출은 정부 보조(지방양여금 70%, 지방비 30%)로 지원¹⁴⁾되었고 사업지구내 용지매수 및 보상비와 주택신축 용자금은 농특회계로 용자 지원되었음. 용지매수 및 보상에 소요되는 용자금은 2년 거치 2년 상환 년리 3% 조건으로 지원되었으며 주택건축 용자금은 5년 거치 15년 상환, 년리 5%로 호당 2천만원까지 용자 지원되었고 오폐수처리시설 사업비는 지구별 4억 내외로 전액 국고로 별도 지원되었음. 전체 소요사업비중 보조지원액을 초과하는 사업비는 해당 시·군의 일반정주권 사업비¹⁵⁾로 지원이 가능하였음

(나) 추진주체 및 정책대상

- 문화마을 조성사업의 사업시행주체는 시장·군수 임. 사업시행주체인 시·군에서는 사업의 효율적인 추진을 위하여 사업의 일부 또는 전부를 한국농어촌공사에 일괄 위탁 시행하는 경우가 많았음
 - 한국농어촌공사가 위탁시행한 문화마을이 151개로 전체의 77%를

13) 1990년부터 정주생활권개발사업으로 시작되었으나 정주권개발사업, 정주기반확충사업으로 사업명칭이 변경되어 추진됨

14) 사업비 부담도 당초 매칭펀드에 의해 국비와 지방비가 70 : 30의 비율이었으나 지자체의 지방비 부담이 과다하는 의견이 제기되어 80 : 20 정도로 완화되었음

15) 정주생활권개발사업은 일반정주권개발사업과 문화마을조성사업으로 나누어 추진되었음

차지하고 있었으며, 시·군에서 직접 시행한 문화마을은 46개로 전체의 23% 수준으로 문화마을조성사업의 대부분을 한국농어촌공사에서 일괄 위탁받아 시행한 경우가 일반적 임

- 문화마을 조성사업은 정주권면을 대상으로 면당 1곳의 문화마을을 조성하는 것을 정책목표로 추진하였으나 이후 광역시 지역의 군지역을 준농어촌지역으로 설정하여 광역시 군지역에도 문화마을이 조성될 수 있도록 대상지역이 확대되었음. 2000년대 들어서는 시·군내 모든 정주권면에 문화마을이 1개소씩 조성 완료된 시·군의 경우에는 추가적으로 문화마을을 조성할 수 있도록 사업대상지역의 범위와 규모를 또 다시 확대하여 문화마을 조성사업에 대한 시·군의 수요에 탄력적으로 대응할 수 있도록 사업추진 요건이 완화되었음
- 문화마을 조성사업은 정책대상 측면에서 농어민과 도시민 등 비농어민들의 혼주공간 조성을 목표로 하였으나 사업이 추진되는 과정에서 도시민에 대한 지원이라는 외부적인 비판이 제기되어 지역 농어민에게 분양 우선권을 주는 방향으로 변화되었음. 문화마을 조성사업의 입주대상은 단독주택의 분양 우선순위로 확인할 수 있는데 1순위는 본 사업에 가옥을 제공한 이주대상자, 2순위는 본 사업에 토지를 양도한 자, 3순위는 분양공고일 현재 1년 이상 해당 리(里)에 거주한 자, 4순위는 분양공고일 현재 1년 이상 해당 면(面)에 거주한 자, 5순위는 분양공고일 현재 1년 이상 해당 시·군에 거주한 자, 6순위는 기타지역 거주자로 설정하고 있음. 문화마을 택지와 용지의 분양가격은 용지의 용도와 분양 우선순위에 따라 조성원가, 감정가격 등으로 차등 적용하였음
- 문화마을 조성사업의 공간적 정책대상은 정주권면의 정주체계 상에서 중심마을을 주 대상으로 설정하고 있음. 기초생활권의 중심이 되는 거점마을을 근간으로 자연마을 주택의 집단화를 통해 취락구조를 재정비하여 정주체계를 재편하고자 하는 정책의도에 따라 새롭게 조성, 공급되는 신규택지의 입지를 중심마을 이상으로 설정한 것임. 그러나 시간이 흐를수록 문화마을 조성사업에 대한 지자체의 인식부족, 용지매수의 어려움, 분양문제 등 복합적인 요인으로 인해 당초 정책목표가 퇴색하는 변화를 맞게 됨. 즉 사업추진과정에서 중심마을이 아닌 입지에도 문화마을이 조성되는 경우가 나타남. 또한 면지역에 신규마을 조성에 대한 비판 여론이 대두되면서 '90년대 후반이후 기

존마을 정비형이 주를 이루게 됨에 따라 문화마을 조성사업의 당초 정책취지도 퇴색되게 되었으며 이는 정주공간 재편이라는 당초의 목표보다는 기존마을의 생활환경개선 위주로 변화하게 되는 원인이 되기도 하였음

(다) 추진실적

- 문화마을 조성사업은 당초 1개 지구당 2~3만평의 규모에 100~300호 규모의 현대식 주택, 상·하수도, 오폐수처리시설 및 생활편익시설을 설치하여 농어민뿐만 아니라 도시민도 함께 살 수 있는 전원도시로 개발하여 중소도시 수준의 생활환경을 조성하는 것으로 추진되었음. 또한 주거공간의 조성과 함께 2·3차 산업을 유치할 수 있는 여건조성을 통해 농어촌 생활환경정비와 생산·소득기반을 연계한 소득원 개발사업과 연계추진을 추구하였으나 대부분의 경우 연계되지 못하고 시간이 흐를수록 생활환경 정비에 치중하는 경향이 나타나게 됨
- 문화마을 조성사업은 당초 2004년까지 전국의 700여개의 정주권면에 1개소씩 문화마을을 조성하는 것을 목표로 추진하였으나 사업목표의 30%미만인 197개를 조성하는 것으로 마무리되고, 2004년부터 전원마을 조성사업으로 사업명칭과 사업목표 및 사업내용이 대폭 변화되어 현재에 이르고 있음
- 문화마을 조성사업은 1991년 시범사업지구로 공주계룡 문화마을과 횡성우천 문화마을 2지구를 선정·추진한 이래, 1992년 13지구, 1994년 17지구, 1995년 19지구, 1996년 21지구, 1997년 21지구, 1998년 11지구, 1999년 10지구, 2000년 23지구, 2001년 17지구, 2002년 18지구, 2003년 18지구, 2004년 7지구가 선정되어 총 197개의 문화마을이 조성되었음
- 지역별로는 전북이 30개로 가장 많고, 충남 28개, 경북 27개, 전남이 26개를 차지하고 있음

(표 2-9) 문화마을 조성사업 지역별, 연도별 추진실적

지정 연도	계	경기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	세 주
총계	197	16	19	25	28	30	26	27	21	5
1991	2		1		1					
1992	13	2		2	2	2	2	2	2	
1994	17		3	5	2	3	1	1	1	1
1995	19	2	4	2	3	4	2	1	1	
1996	21	1	2	4	2	4	3	1	3	1
1997	21	2	3	2	2	3	3	4	2	
1998	11	1		1	2	3	1	1	1	1
1999	10	1		1	1	1	1	2		
2000	23	1	2	3	3	2	4	4	4	
2001	17	1	1	2	2	2	2	3	4	
2002	18	2	2	1	3	2	2	3	2	1
2003	18	2			3	2	5	4	1	1
2004	7	1	1	1	2	1		1		

- 문화마을의 정비유형은 신규마을 조성형과 기존마을을 재정비하는 기존마을 정비형 그리고 두 가지의 유형이 혼재된 혼합형의 3가지¹⁶⁾로 세분되기도 하고, 크게는 신규마을 조성형과 기존마을 정비형의 2가지로 구분할 수 있음
- 문화마을은 신규마을 조성형이 155개(전체의 78.7%)로 대부분을 차지하고 있으며 1990년대 후반이후 신규조성형에 대한 비판이 증가되어 이후 집중적으로 추진된 기존마을 정비형도 42개(21.3%)에 달하는 것으로 나타났음
- 문화마을 조성사업에 대한 선행연구결과에 의하면, 문화마을에 입주한 사람들의 입주전 거주지에 대한 항목은 동일 면지역내에서 이주한 사람이 전체의 63%를 차지하고 있는 것으로 나타났고, 동일 군지역내에

16) 신규마을 조성형과 혼합형의 명확한 구분이 현실적으로 어려움

서 이주한 사람은 13.2%, 기타 지역에서 이주해온 사람도 23.7%에 달하는 것으로 나타났음. 또한 문화마을에 입주한 사람들의 직업분포를 살펴보면 농민이 전체의 51.1%로 가장 많았고, 회사원 14.3%, 상업 13.4%, 기타 24.1% 등으로 나타났음

(3) 전원마을 조성사업

(가) 사업개요

- 전원마을 조성사업은 2005년부터 시행된 사업으로 사업초기에는 맞춤형 전원주거단지, 체재형 주말농원, 은퇴농장의 세 가지 유형으로 추진되었는데 맞춤형 전원주거단지가 신규 정주공간 조성사업 임
- 전원마을 조성사업은 농촌의 인구감소와 고령화로 지역사회 유지가 어려운 현실에서 베이비 붐 세대의 은퇴를 대비해서 도시민의 농촌 이주 수요와 농촌의 도시인구 유입수요를 연결하여 농촌지역의 적정 인구유지와 지역활성화를 추진할 필요성이 제기되어 도시민의 농어촌 주거공간 조성을 위한 신규 사업으로 추진되었음
- 전원마을 조성사업의 목적은 농어촌 지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거공간을 조성하여 도시민의 농어촌유입을 촉진함으로써 농어촌지역의 인구유지 및 지역 활성화를 도모하는 것임. 농어촌에서 쾌적하고 건강한 전원생활을 영위할 수 있도록 생활환경을 정비하고 수요자의 취향에 맞는 다양한 형태의 주거·체류공간을 확충하여 농촌지역에 인구유입을 유도함으로써 지역의 활성화를 도모하고 취미영농과 전원주거가 결합된 형태로 농촌지역에 건전한 여가·휴양 및 주거공간을 마련하여 도시은퇴자와 은퇴농업인 등이 영농활동을 통해 건강을 유지하면서 노후를 보내도록 유도함으로써 심화되는 고령화 사회에 대비하여 농어촌지역에서의 전원주거공간의 대안을 제시하고자 하였음
- 전원마을 조성사업의 정책목표는 시·군당 1~2개소의 전원마을을 조성하는 것임. 맞춤형 전원주거단지, 체재형 주말농장, 은퇴농장을 연간 30개소 정도로 하여 2013년까지 300개소를 조성함으로써 도시민 8,400세대의 유치를 목표로 추진 중에 있음
- 전원마을 조성사업의 추진방향은 지역특성을 살린 전원마을을 조성하여 여유롭고 쾌적한 삶의 공간을 제공하고 마을과 숲이 조화를 이

루고 전통문화가 깃든 품격 있는 농촌마을을 조성하여 주변경관과 어울리는 단지배치 및 농촌주택 건축 등을 유도¹⁷⁾하여 이주한 도시민의 다양한 경험과 노하우를 활용하여 농어촌지역의 활성화와 지역주민간 공동체 형성을 강화하여 마을의 지속적인 유지·발전을 도모하는 것임

- 전원마을 조성사업에 대한 사업비 지원은 전원마을조성 세부설계, 환경영향 평가, 사전재해영향성검토, 경관형성계획수립비 등 계획수립비와 진입도로, 마을내 도로, 상·하수도, 오폐수처리시설, 전기·통신시설, 공동이용시설(공동주차장, 사면·공원, 녹지 등), 인근마을에 대한 기반시설 정비 등의 마을기반시설 사업비, 마을공동체 형성을 위한 마을회관 설치 및 마을운영·관리 프로그램 개발, 노인·장애자를 위한 시설 설치 등 공공성이 있는 사업비 등 크게 세 가지로 구분 됨
- 사업비 지원한도는 마을규모에 따라 30억원 범위 내에서 정액지원하고 있는데, 마을규모에 따라 20~29호는 10억원 이내, 30~49호는 15억원 이내, 50~74호는 20억원 이내, 75~99호는 25억원 이내, 100호 이상은 30억원 이내로 10~30억원 범위 내에서 차등 지원되고 있다. 사업비는 국비 70%, 지방비 30%이며 주택건축비는 용자 지원되고 있음
- 전원마을 조성사업은 사업시행에 따라 공공기관 주도형, 입주자 주도형, 지방이전기업형의 3가지 유형으로 구분되나 지방이전 기업형은 2008년에 지정된 해남 무고 전원마을 1개에 불과해 크게는 두 가지 유형으로 구분될 수 있음
 - 공공기관주도형은 시·군(한국농어촌공사)에서 용지확보, 입주자 모집, 마을기반시설을 추진하고, 입주자는 단지 내 부지정리, 조경, 입주주민 공동편의시설 및 주택건축 등을 추진하는 사업추진 방식임. 필요에 따라서는 시·군(한국농어촌공사)에서 일괄 시행도 가능함
 - 입주자 주도형은 민간에서 용지확보 및 입주자 모집, 단지 내 부지정리, 조경, 주민공동편의시설 및 주택건축 등을 추진하고, 시·군에서는 마을기반시설 추진을 지원하여 사업을 추진하는 방식임.¹⁸⁾ 시·군에서는 기본계획 수립 및 농어촌정비법에 의한 마을정비구역 지

17) 2007년 신규지구부터 기본계획에 마을기반설치 및 단지조성계획, 주택건축계획 등이 포함되도록 하였음

18) 민간업자 또는 원토지소유자가 직접 개발하여 일반에 분양하는 형태의 맞춤형전원주거단지조성은 보조지원에서 제외되며 이 경우 한계농지정비사업 등으로 추진될 수 있음

정 등 행정지원을 하게 됨

- 입주자 주도형 전원마을 조성은 입주자의 사업주체로서의 지위에 관한 규정이 없어 신뢰성 부족으로 입주자 모집 및 자금관리, 분쟁 발생시 사업 참여자에 대한 법적보호에 어려움이 있어 마을정비조합 제도를 도입하여 사업의 신뢰도를 높이고, 주민 주도에 의한 상향식 개발을 추진하도록 법적 뒷받침을 하고 있음
- 마을정비조합은 설립인가 당시의 사업계획서상의 주택건설예정 세대수의 2/3이상을 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상으로 규정되어 있음. 조합원의 자격은 정비구역안의 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 가지고 있는 세대주 임

(나) 추진주체 및 정책대상

- 전원마을 조성사업의 사업시행자는 시장·군수·구청장 임. 다만, 시장·군수·구청장이 생활환경정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업의 전부 또는 일부에 대하여 한국농어촌공사, 마을정비조합, 공동출자법인¹⁹⁾에 대하여 사업시행자로 지정이 가능함. 시장·군수·구청장은 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 한국농어촌공사, 토지구택공사, 주택건설사업자에게 사업의 전부 또는 일부를 위탁하여 시행할 수 있음
- 전원마을 조성사업은 농촌주민은 물론 도시민, 도시은퇴자 등의 농촌정주를 유도하기 위하여 친환경 마을정비 및 수요자의 요구에 맞춘 전원마을 조성을 추진하고 있으며, 기존의 지역주민에게 도움을 주고 입주민과 지역주민 간 새로운 커뮤니티가 형성될 수 있는 마을, 농림업 관련 소득시설로 일자리를 창출하며 입주자가 지역사회에 봉사할 수 있는 마을, 소도읍 및 중소 거점도시와 연계하여 의료, 문화, 복지 혜택을 받을 수 있는 마을, 관련부처 및 자치단체에서 지원하는 지역개발사업 간에 상호 연계를 강화하여 시너지효과를 높일 수 있는 마을을 조성하기 위해 시·군 및 한국농어촌공사 등 공공부문에서 전원마을 조성사업에 적극적인 참여를 하고 있음
- 전원마을 조성사업의 지원 대상지역은 수도권과 광역시를 제외한 면지역과 읍지역 중 성장촉진지역²⁰⁾으로 지정된 70개 시·군의 읍지역

19) 시장·군수·구청장, 한국농어촌공사, 마을정비조합이 한국토지구택공사 또는 주택건설사업자와 공동으로 출자하여 설립한 법인

을 대상으로 한정하고 있음. 전원마을은 사업후보지 선정에 있어 시장·군수가 사업제안서 및 기본계획을 검토하여 시·군에서 심의를 거쳐 사업후보지를 선정하도록 하고 있음. 또한 2011년 신규 선정지구 부터는 사업신청 시·군에 기존의 문화마을 조성사업, 전원마을 조성사업 추진지구가 있는 경우 주택건축 비율이 계획가구수의 60% 미만이거나 마을기반시설 사업추진이 부진한 곳이 있는 경우에는 신청을 지양하도록 하고 있음

- 전원마을 조성사업을 통해 보조금을 투자하여 설치된 공공·공용시설에 대한 운영 및 유지관리는 시장·군수가 담당함을 원칙으로 하며, 주민 공동이용시설에 대하여는 민간(입주예정자)과 시·군 간에 협의하여 민간(입주예정자)이 관리하게 할 수 있도록 되어 있음. 또한 민간(입주예정자)이 투자하여 설치된 공공·공용시설에 대한 운영 및 유지관리는 민간(입주예정자)이 담당함을 원칙으로 하며, 공공성이 큰 시설에 대하여는 시·군과 협의하여 시·군에 기부채납 등을 통하여 시·군에서 관리할 수 있도록 되어 있음

(다) 추진실적

- 전원마을 조성사업의 추진실적을 살펴보면 2004년부터 2010년 까지 총 139개 마을이 선정되었으나, 사업추진과정에서 16개 마을이 지정 취소되고 123지구에서 사업이 추진중 임
 - 사업이 취소된 지구는 용지매수의 어려움, 군부대 인근 등 개발제한 요인, 해당 지자체의 타 용도 전환, 입주자 모집의 어려움 등에 기인함
- 123개 전원마을 사업지구 중 '10년 신규로 선정된 17개 지구를 제외하고 '09년 11월 기준 사업이 추진 중인 63개 시·군의 106개 마을에 대한 모니터링 결과, 계획수립중인 지구가 58지구, 기반공사 중인 지구가 23지구, 기반공사가 완료된 지구가 7지구 임. 주택이 건축 중인 지구가 13지구이고 주택건축이 완료된 지구가 5개 지구 임. 주택건축과 입주가 완료된 마을은 제천 애련(30가구), 서천 등고(34가구), 홍

20) 성장촉진지역으로 지정된 지역은 강원 태백, 삼척, 횡성, 영월, 평창, 정선, 양양, 충북 보은, 영동, 괴산, 단양, 옥천 충남 서천, 금산, 부여, 청양, 예산, 전북 남원, 김제, 진안, 무주, 장수, 임실, 순창, 고창, 부안, 정읍, 전남 나주, 담양, 곡성, 구례, 고흥, 보성, 화순, 장흥, 강진, 해남, 함평, 무안, 장성 완도, 진도, 신안, 영광, 경북 상주, 문경, 군위, 의성, 청송, 영양, 영덕, 청도, 고령, 성주, 예천, 봉화, 울진, 울릉, 영천, 영주, 경남 의령, 창령, 고성, 남해, 하동, 산청, 함양, 거창, 합천, 밀양 임(09.6월 고시)

성 지정(20가구), 진안 학선(31가구), 남해 용소(21가구)의 5개 마을에서 136가구가 입주 완료된 상태임

- 계획수립 및 기반공사 중인 81개 지구 중 20개 지구가 부진한 상태이며 주택건축 중이거나 완료된 18개 지구의 주택 건축비율은 전체의 36.9%(177/480가구)로 보고되고 있음²¹⁾
- 지금까지 추진되고 있는 전원마을을 유형화시켜보면 입주자 주도형이 75개 마을로 가장 많고 공공기관 주도형이 47개 마을, 지방이전 기업형이 1개 마을임

(표 2-10) 전원마을 조성사업 지역별, 연도별 추진실적

구분	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
123지구	2지구	24지구	22지구	11지구	33지구	14지구	17지구
강원(20)		4	4	3	5	5	1
충북(11)		2	1	2	3	1	2
충남(10)			5	2	1	1	1
전북(15)		4	3	2	4	2	
전남(40)	1	5	4	1	12	7	11
경북(7)		1		1	3		2
경남(18)	1	6	5	1	5		
제주(2)		2					

다. 주거시설단위 사업

(1) 농어촌 공동생활 홈 사업

- 농어촌 공동생활 홈은 농어촌 지역에서 주거환경이 열악하나 경제력 미약으로 개선이 불가능한 취약계층으로서 독자적 생활이 가능한 자를 대상으로 정부·지자체의 재정여건, 취약계층 부담능력 등을 고려, 저비용의 공동생활형 주거형태를 마련·지원함
- 고령농어업인 주거복지 강화를 위해 2011년 시범사업으로 고령농업인을 위한 집단거주 주택(공동생활 홈) 조성을 추진하고 있음. 도입 초기에는 국가지원의 시범사업 등을 통해 성공모델을 창출하여 지자

21) 한국농어촌공사(2010). 전원마을조성사업 공사 업무담당자 워크숍 자료

체·지역사회의 자발적 추진기반을 확보하고 장기적으로는 지자체·지역사회·민간 주도형으로 추진할 계획임. 지역사회의 생활·문화·산업 등과 긴밀한 Network을 구성하고, 지속적·안정적 운영을 위해서 충실한 관리 및 운영 체계를 마련하고 있음

- 농어촌 독거노인을 위한 공동생활 홈 시범사업은 2011년 3가구가 입주하였고, 2012년에는 농산어촌개발사업 기초생활기반 확충사업으로 공동생활 홈 8개소(충북 영동, 괴산, 단양, 전북 완주, 임실, 전남 진도, 경남 의령, 합천) 기본계획을 실시하는 것으로 사업물량이 확대되어 추진될 예정임

<괴산군 월문리 농어촌마을형 공동생활홈>

- 낡은 마을회관을 리모델링한 뒤 원룸형태의 주거공간으로 재탄생
- 주거개선 능력이 없는 농어촌 취약계층을 대상으로 농림수산식품부 산하 비영리재단인 다솜복지재단이 중심이 되어 민관협력방식으로 진행
 - 괴산군은 행정지원, 강동대 김승근 교수의 설계, 사회적 기업 해오름에이앤씨의 시공, 강동대 건축학과 학생들의 자원봉사로 완공
- 독거노인 2명을 포함 3가구가 입주
- 소요비용 : 8,500만원
- 주택유지와 관리는 지역주민들이 맡음



자료 : 괴산에 ‘농어촌마을 공동생활 홈’ 첫선, 연합뉴스(2011.11.4)

- ‘농어촌 공동생활 홈’ 조성을 위한 입지는 농어촌 공동생활형 홈의 입주대상 선정의 공간적 범위·모델 유형·관련시설 등과의 연계성, 지역

사회의 의료·복지·편의시설 등과의 연계성 및 접근성을 고려·선정
 공동생활 홈 입주 대상자(예: 독거노인)의 심리적 특성을 고려하고,
 입주 후 정서적 안정 등과 연계가 가능한 지역과 입주자가 기존 거
 주주민들과의 연대감 유지, 텃밭·일자리 제공 등이 가능한 지역을 선
 정함

- ‘농어촌 공동생활형 홈’의 규모로는 1인 거주용 전용주거공간의 규모
 는 33㎡ 내외에서 지역적 여건 등을 고려하여 세부적으로 결정함. 공
 동생활 홈 유형에 따라 주거전용 공간면적의 20~40% 내외의 입주
 자 공용공간을 반영함. 지역별 공동생활 홈 가구 수는 입지여건, 재
 정규모, 입주수요 등을 종합적으로 고려하여 5~20호의 범위에서 조
 성하도록 되어 있음
- ‘농어촌 공동생활형 홈’ 조성방식은 기존시설(마을회관·경로당 등)을
 연계한 유형과 신규로 공동생활형 홈(그룹 홈)을 조성하는 유형으로
 구분할 수 있음. 기존시설(마을회관·경로당 등)을 연계한 유형은 ①
 마을회관·경로당·공가 등 기존시설 내에 공동생활 주거 공간을 도입
 하거나, ② 기존시설의 특성을 고려하여 마을회관 등을 리모델링하거
 나 기존시설을 연계·확장하여 소규모(5~10호) 중심으로 조성하거나,
 ③ 정부에서 기본모델을 개발·제공하여 지자체 자체적으로 추진하는
 것 등으로 구분할 수 있음
 - 신규로 공동생활형 홈(그룹 홈)을 조성하는 유형은 ① 마을회관 등
 기존시설과는 별도로 독립 그룹홈을 신규로 조성하거나, ② 단일건
 물 형태(10호 내외) 또는 다수건물 형태(15~20호) 로 조성하거나,
 ③ 정부에서 기본모델 개발·제공 및 시설비 일부를 지원하고 지자
 체·민간단체 등과 협력을 통해 추진하는 것으로 구분할 수 있음
- ‘농어촌 공동생활형 홈’ 조성은 5년간(‘12~’15) 23개소(230호)를 조성
 하는 것을 목표로 하고 있음. 재원부담은 국비(포괄보조사업 농산어
 촌개발사업) 50%, 지방비 50%이고, 개소 당(10호, 44.4㎡/호) 사업비
 는 597백만원, 조성기간은 2년(1년차 60%, 2년차 40%)임. 부지확보
 및 운영비는 지자체가 별도로 부담하도록 되어 있음

(2) 농촌마을 주택 지붕개량사업

- 충남 금산군에서는 2007년부터 현재까지 농촌마을 주택 지붕개량사업을 시행하고 있음. 사업내용은 무석면 지붕 및 슬레이트 지붕을 개량하는 것으로, 무석면 지붕의 경우 기존지붕을 덧씌우는 방법으로 개량하고, 슬레이트 지붕의 경우 철거 후 지붕개량을 실시함. 마을단위 혹은 개별가구 단위로 사업대상을 선정하며, '07년 7개 마을, 201호를 대상으로 시작된 본 사업은, 현재까지 총 107개 마을 2,176호에 대한 지붕개량을 실시하였고, 총 226동 17,645㎡의 슬레이트를 철거하였음. 최종적으로 4,400호의 지붕개량을 목표로 하고 있는 본 사업의 총 예산은 14,893백만원으로, 전액 군비로 지원함
- 사업 대상은 마을단위가 전체의 70%, 개인 단위가 30%로, 선정기준은 마을단위의 경우 사업 시행을 통한 경관 개선효과가 기대되거나, 지붕개량 신청가구가 많은 마을을 대상으로 함. 개인단위의 경우 취약계층을 우선적으로 선정하거나, 신청한 주택의 노후 정도를 기준으로 판단함
- 통일성 있는 경관 형성을 위해 지붕색채를 통일하고 표준계약을 마련하는 등 노력을 실시하고 있고, 거주지 개선을 통한 가시적 효과가 크기 때문에 사업에 대한 주민들의 자발적 참여가 지속적으로 이루어지고 있으며, 결과에 대한 만족도도 높은 편임²²⁾
- 지원기준은 지붕개량 공사 금액의 60~80%²³⁾, 슬레이트 철거 및 처리공사 금액의 60%를 지원하는데, 사업비의 20~40%를 주민이 자부담해야하기 때문에 마을 단위 사업이라고 해도 실제 모든 가옥이 지붕개량을 실시하지 못하고 있음. 또한 본 사업은 중앙정부에서 지원하지 않고 금산군의 군비만으로 시행되고 있어 사업 확대에도 한계가 있는 실정임

22) 2011년 지역주민 대상 만족도 조사 결과 96%가 '만족한다'고 응답하였음

23) 차등적으로 지붕개량사업비 지원 : 일반가구 60%, 차상위가구 70%, 기초생활수급자 80%로 최대 350만원까지 지원함

제3절 농어촌마을 정비 관련 법 검토

- 현재 농어촌마을 정비(리모델링)를 위해 ‘농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법안이 발의되고 제정을 위한 과정이 진행 중에 있음. 이하에서는 특별법 외 농어촌마을 정비 관련 현행 관련법의 주요 내용을 살펴보고자 함

1. 농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법

가. 농어촌의 기초생활여건 개선(제29조)

- 국가와 지방자치단체는 농어촌 주민의 생활편의를 증진하고, 경제활동 기반을 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원하여야 함
 - 「농어촌정비법」 제2조제11호에 따른 농어촌 주택의 공급 및 개량
 - 「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집의 철거 및 정비
 - 「수도법」 제3조제9호에 따른 마을상수도 및 같은 조 제14호에 따른 소규모급수시설 등 용수시설의 확보
 - 「농어촌도로 정비법」 제2조제1항에 따른 농어촌도로의 정비
 - 농어촌의 대중교통체계의 확충
 - 「하수도법」 제2조제3호에 따른 하수도와 「농어촌정비법」 제2조제10호라목에 따른 마을하수도의 개량·정비 및 하수처리시설의 확충
 - 「폐기물관리법」 제2조제2호에 따른 생활폐기물의 처리
 - 그 밖에 농어촌 주민의 생활편의 증진을 위한 사업
- 국가와 지방자치단체는 제1항에 따른 사업이 농어촌의 공익적 기능과 지역의 특성을 반영하여 추진되도록 하여야 함

나. 농어촌 지역종합개발계획의 수립·시행(제38조)

- 국가와 지방자치단체는 농어촌의 지역사회를 활성화하기 위하여 인근

마을을 하나의 권역(圈域)으로 하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 지역종합개발계획을 세워 시행할 수 있음

- 주거환경의 개선
- 생활기반시설의 확충
- 정보이용시설 및 문화복지시설의 설치
- 농어촌의 경관 보전
- 농어촌관광의 진흥, 농어촌산업의 육성 등 주민소득의 증대
- 그 밖에 주민의 생활편의 증진 등에 관한 사항

○ 국가와 지방자치단체는 제1항에 따른 지역종합개발계획을 세워 시행하려면 해당 지역의 주민을 최대한 참여시켜야 하며, 이들의 의견을 우선적으로 반영하여야 함

○ 국가와 지방자치단체는 제1항의 지역종합개발계획에 따라 추진되는 사업에 대하여는 예산의 범위에서 다른 사업에 우선하여 지원할 수 있음

2. 농어촌정비법

○ 마을정비 및 재개발과 관련된 주요 내용을 중심으로 살펴보았음

가. 생활환경정비사업 정의(제2조 10호)

○ 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 사업

- 집단화된 농어촌주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업
- 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업
- 분산된 마을의 정비사업
- 간이상수도, 마을하수도, 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질 오

염 방지를 위한 사업

- 주민생활의 거점이 되는 지역을 중심으로 개발하는 정주생활권 개발사업
- 빈집의 정비
- 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업
- 치산녹화 등 국토보전시설의 정비·확충
- 농어촌 주택의 개량사업
- 슬레이트가 사용된 농어촌주택·공동이용시설 등 시설물에 대한 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업
- 그 밖에 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

나. 생활환경정비계획의 내용(제55조)

○ 생활환경정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함

- 생활환경정비사업의 목적과 기본방향
- 성과 목표 및 지표
- 농어촌마을의 건설·재개발·정비 등 개발에 관한 사항
- 빈집 정비에 관한 사항
- 치산녹화 등 국토보전시설의 정비·확충에 관한 사항
- 농어촌 주택의 개량에 관한 사항(제2조제10호차목에 따른 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업을 포함)
- 도로, 상·하수도, 오·폐수처리시설 등 생활환경기반시설의 정비·확충에 관한 사항
- 교육·문화·복지 시설의 정비·확충에 관한 사항
- 농어촌 관광휴양자원 개발, 농공단지 등 농어촌산업 육성 및 다른 지역개발사업과 연계한 생활환경의 정비·확충에 관한 사항
- 농어촌 용수 및 배수 시설의 정비·개발
- 농어촌마을 경관 및 자연환경의 보전에 관한 사항
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

다. 생활환경정비사업 시행자(제56조)

- 생활환경정비사업은 시장·군수·구청장이 시행함. 다만, 시장·군수·구청장은 생활환경정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업의 전부 또는 일부에 대하여 아래의 자를 사업시행자로 지정할 수 있음
 - 한국농어촌공사, 지방공기업
 - 마을정비조합
 - 시장·군수·구청장, 한국농어촌공사, 지방공기업, 마을정비조합이 한국토지주택공사 또는 주택건설사업자와 공동으로 출자하여 설립한 법인
 - 농어촌주택의 소유자

라. 마을정비조합의 설립 및 추진위원회의 구성(제57조)

- 마을정비구역에서 ‘집단화된 농어촌주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업 및 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업’을 하려는 자는 시장·군수·구청장의 인가를 받아 마을정비조합을 설립할 수 있음
- 마을정비조합을 설립하려면 마을정비구역에 있는 토지 및 건축물 소유자와 지상권자 총수의 2/3 이상의 동의를 받아 마을정비조합 설립 추진위원회를 구성하여 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 함

마. 빈집 정비(제64조)

- 시장·군수·구청장은 농어촌지역과 준농어촌지역에 있는 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있음(빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함)

바. 마을정비계획 수립 및 마을정비구역의 지정(제101조)

- 시·도지사는 농어촌정비사업을 종합적·계획적으로 시행하기 위하여 시장·군수·구청장의 요청을 받아 마을정비구역을 지정할 수 있음

- 시장·군수·구청장은 마을정비구역의 지정을 요청하려면 농어촌마을정비계획을 수립하여 시·군·구 농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회 심의를 거쳐 시·도지사에게 제출하여야 함
- 마을정비계획에는 다음 사항이 포함되어야 함
 - 마을정비구역의 명칭·위치와 면적
 - 마을정비구역을 둘 이상의 사업시행지구로 나누어 개발사업을 시행할 때에는 그 지구 분할에 관한 사항
 - 토지이용계획에 관한 사항
 - 새로운 농어촌마을의 건설 또는 기존농어촌마을의 재개발
 - 도로, 상·하수도 등 주요 기반시설의 설치에 관한 사항
 - 농어촌 주택 개량에 관한 사항
 - 농어촌경관관리에 관한 사항
 - 환경보전 계획 및 오염방지에 관한 사항
 - 마을 공동체 형성에 관한 사항
 - 사업비의 재원조달에 관한 사항
 - 사업의 시행 예정 기간
 - 사업의 시행 예정자 및 개발사업의 시행방식에 관한 사항
 - 수용 또는 사용할 토지·물권·권리의 명세서
 - 그밖에 대통령령으로 정하는 사항
(필요한 경우에만 해당)
 - 농업생산기반 정비에 관한 사항
 - 농어촌 관광휴양자원 개발에 관한 사항
 - 농어촌산업 육성 및 개발에 관한 사항
 - 보건의료·교육·복지시설의 설치에 관한 사항
 - 지역특화발전에 관한 사항

사. 자금지원(제108조)

- 관계 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 농어촌정비사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위하여 필요한 사업비를 예산에 계상(計上)하여야 함
- 정부는 이 법에 따른 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부

를 보조하거나 융자할 수 있음

- 농어촌정비사업의 시행자는 사업 시행을 위탁한 경우 필요하다고 인정하면 제2항에 따라 지원받은 자금의 전부 또는 일부를 사업을 끝내기 전이라도 위탁 사업자에게 내줄 수 있음
- 국가와 지방자치단체는 제56조제1항제2호 및 제3호의 사업시행자가 제2조제10호가목 및 나목에 따른 새로운 농어촌마을 건설사업 또는 기존 농어촌마을의 재개발사업을 시행하는 데 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조할 경우, 사업 시행기간 내에 보조 대상 사업을 완료하지 못할 특별한 사유가 있거나 사업 목적 달성을 위하여 필요한 경우에는, 사업시행자와 계약을 체결하여 보조 대상 사업을 사업시행자 부담으로 시행하고, 그 비용을 사후에 상환할 수 있음

3. 도시 및 주거환경정비법

- 2013년부터 본 법에 의해 120개 시·군 중 읍·면·동에 해당하는 지역(도시계획이 수립된 지역)은 주거환경정비구역을 지정하여 주거환경개선사업을 시행하도록 하고 있음. 따라서 이와 관련된 주요내용을 중심으로 정리하였음

가. 정비사업 정의(제2조 2호)

- 정비사업은 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 아래의 사업을 말함
 - 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집

- 한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
 - 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. 정비기반시설(제2조 4호)

- 정비기반시설은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 및 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설(녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등)

다. 정비사업의 시행방법(제6조 1항)

- 주거환경개선사업은 아래의 방법 또는 이를 혼용하는 방법을 따름
 - 주거환경개선사업의 시행자가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법
 - 주거환경개선사업의 시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법
 - 주거환경개선사업의 시행자가 환지로 공급하는 방법
 - 사업시행자가 정비구역에서 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법
- 주택재개발사업은 정비구역안에서 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하거나, 환지로 공급하는 방법

- 주택재건축사업은 정비구역안 또는 정비구역이 아닌 구역에서 관리처 분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의함. 다만, 주택단지안에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우와 정비구역안에서 시행하는 사업에 한함

라. 주거환경개선사업의 시행자(제7조)

- 주거환경개선사업은 공람공고일 현재 해당 정비예정구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 2/3분 이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있음(다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 2분의 1 이하인 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있음)
- 시장·군수는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 건축물의 붕괴우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 토지등소유자 및 세입자의 동의 없이 자신이 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있음(이 경우 시장·군수는 지체없이 토지등소유자에게 긴급한 정비사업의 시행사유·시행방법 및 시행시기 등을 통보하여야 함)



제3장

국내·외 농어촌마을 정비 사례

제1절 국내 사례

제2절 국외 사례

제3장 국내·외 농어촌마을 정비 사례

제1절 국내 사례

1. 경상북도 미래형 농어촌마을 재개발사업

- 경북 미래형 농어촌마을 재개발사업은 2009년~2018년까지 도내 23개 시·군 200개 마을에 대해 도시적 편리함과 농촌다움이 있는 복합공간으로 조성하는 사업임
 - 주민생활이 불편한 농어촌에 대해 혁신적 재개발을 하고 이를 통해 도시민을 적극적으로 유치, 지역 활성화를 도모
- 23개 시·군 농어촌지역에서 ‘거점 역할’을 할 수 있는 200개 마을을 선정, 100개 마을을 우선 재개발
 - 효과성 제고를 위해 지역 거점마을 단위로 장기적·종합적 계획을 수립하고, 사업 간의 유기적인 결합을 추진(모자이크 방식)

* 모자이크식 사업추진 : 지역개발의 장기적, 종합적인 계획을 마련하고 세부사업들을 연차적으로 추진하여 지역개발을 완성하는 사업추진 방식

- 사업효과에 따라 나머지 100개 마을 재개발을 추진할 예정
 - 마을 특성에 따라 ‘유지보존형’과 ‘개조발전형’으로 구분
 - 농촌다움과 경관을 고려한 친환경적인 도로, 상·하수도, 마을안길 확장, 지하공동구 및 다목적마당 등의 생활기반시설을 우선적으로 설치하므로써 궁극적으로 도시와 같은 편리한 정주 환경을 조성
- 예산 : 1조 5천억 원 투입 예정(지구당 5년 간 75억 원 이내)
 - 제2종 지구단위계획구역 지정을 통한 도시계획적 접근방법 적용
- 사업의 주요 내용
 - 마을 개발의 미래비전 제시
 - 토지이용계획 수립

- 도로, 상·하수도, 지하공동구 등 조성
- 특히, 마을 중앙에 다목적마당을 조성하여 이를 중심으로 방사형 형태의 취락구조로 마을의 틀을 개조
- 기존 마을을 확대·재개발하여 도시민까지 유치하여 지역의 보다 큰 커뮤니티를 형성

□ 영양군 사례마을 재개발사업 추진 사례

- 기존의 귀농·귀촌자를 위한 마을조성이 마을과 떨어져 신규마을로 조성됨으로서 토착민과의 유대감이 낮아 이를 극복하는 대안으로서 기존 마을을 정비하면서 택지를 추가하여 마을을 조성하게 됨
 - 대상지 21필지에 26명이 신청하여, 2012년 6월 11일 분양계약 완료
- 사례마을은 기존 마을 정비를 포함하여, 21가구에 대한 신규택지(가구당 약 600㎡)를 조성하여 분양
 - 2012년 11월 말 준공 및 입주



<그림 3-1> 영양군 사례마을 전경

- 귀농, 귀촌에 대한 관한 설문조사 자료를 분석하고 수요층을 3단계로 분류하여 인터넷, 신문, 향우회 등을 통해 적극 홍보
- * 베이비부머 세대 중 퇴직을 앞둔 직장인(1그룹), 1그룹 중 귀촌 희망자(2그룹), 1, 2그룹 중 분경, 분재, 수석, 괴목, 국화기르기의 취미자(3그룹)로 대상자를 분류
- 택지 분양 시 텃밭을 희망하는 귀촌자를 위해 택지에 텃밭을 조성할 수 있도록 분양면적을 조정

<영양군 사례마을 사업 개요>

- 명칭 : 영양 사례마을 미래형 농어촌마을 재개발사업
- 위치 : 경상북도 영양군 입암면 신사2리 일원
- 개발 규모 : 44,725㎡
 - * 신규주택 21가구(가구당 약 600㎡)
- 사업기간 : 2010년~2012년 (3년간)
- 사업시행자 : 영양군수
- 사업추진방식 : 공공기관주도형
- 농어촌정비법에 의한 마을정비구역으로 지정
 - * 농어촌정비법 제101조 및 동법 시행령 제80조
- 총사업비 : 1,443백만 원

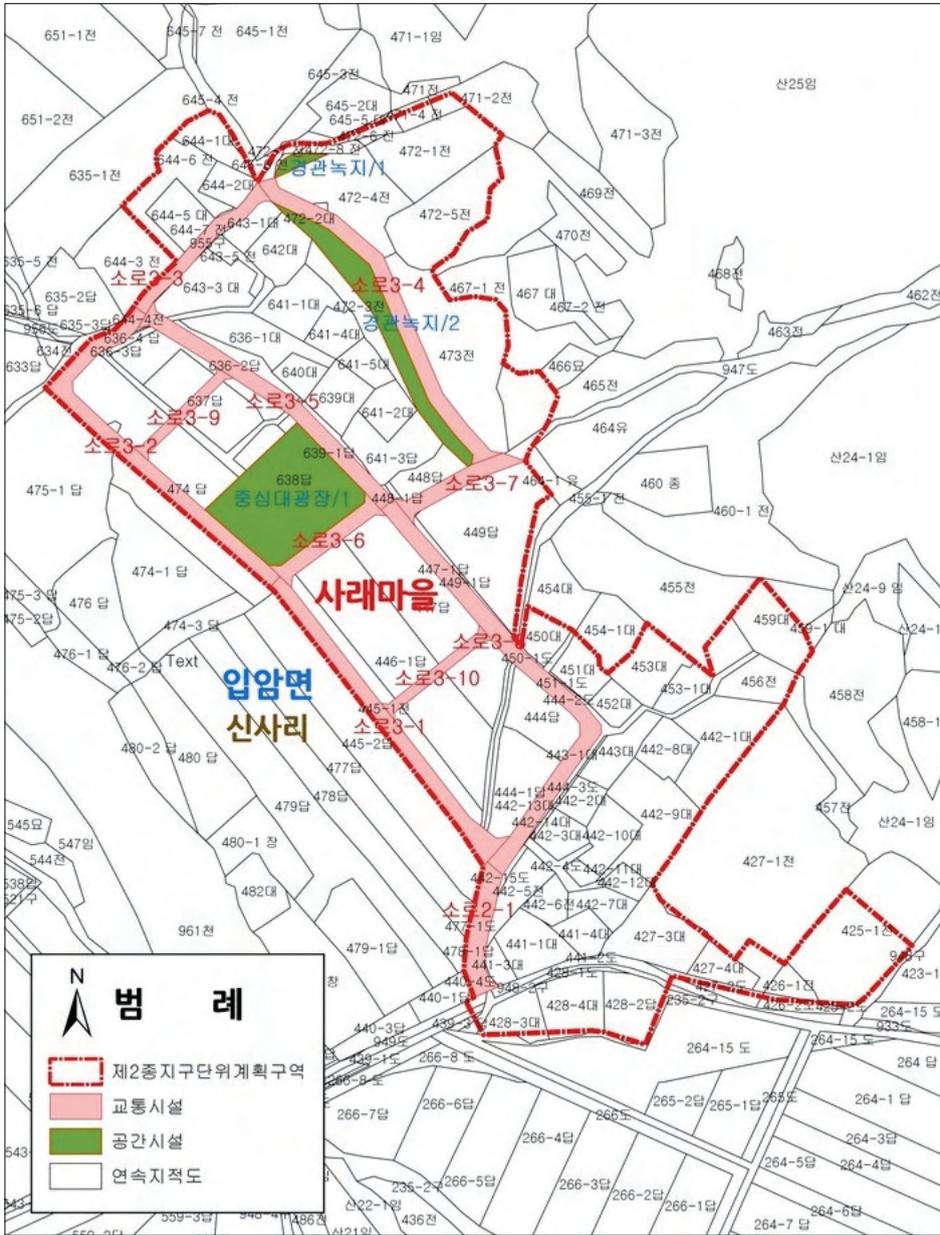
구 분	택지 조성	마을경관 정비 (담장 정비)	마을 홍보	부대경비	계
사업비(천원)	1,010,000	90,000	20,000	323,000	1,443,000
구성비(%)	70.0	6.2	1.4	22.4	100.0

- 토지이용

구 분	조성면적(㎡)	구성비(%)	분양면적(㎡)	비 고
계	44,725	100.00	14,343	
주거용지	34,654	77.28	14,343	21호, 683㎡/호
공공시설용지	10,161	22.72		
- 단지내도로	7,266	16.25		진입도로 포함
- 다목적광장	1,755	3.92		
- 녹지용지	870	1.95		
- 주민쉼터	270	0.60		

- 주요 시설

신규 마을	기존 마을
25,681㎡	19,044㎡
<ul style="list-style-type: none"> ○ 신규주택용지 : A=14,343㎡(21호) ○ 다목적광장 : A=1,755㎡(1개소) ○ 단지도로 : B=4~8m, L=1,177m ○ 녹지 : A=870㎡(2개소) ○ 주민쉼터 : A=270㎡(1개소) ○ 상수도, 우수/오수처리장 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 오수처리시설 28개소 ○ 담장 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 토담 L=400m - 생울타리 L=150m



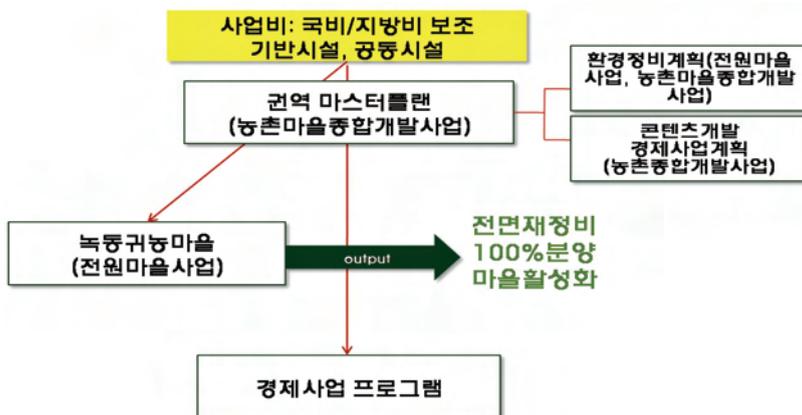
<그림 3-2> 사래마을 제2종 지구단위계획 구역지정

- 영양군에서는 인접지역에 추진 중인 선바위권역개발사업(복지공간), 선바위자연생태마을(관광객을 위한 휴집), 선바위분재야생화전시관(전시 및 판매와 갤러리, 음악회 등의 복합공간)과 연계하여 농촌체험관광프로그램을 개발하여, 귀촌인의 안정적 정착을 도모하고 인적 네트워크를 활

용한 농산물직거래를 활성화할 계획에 있음

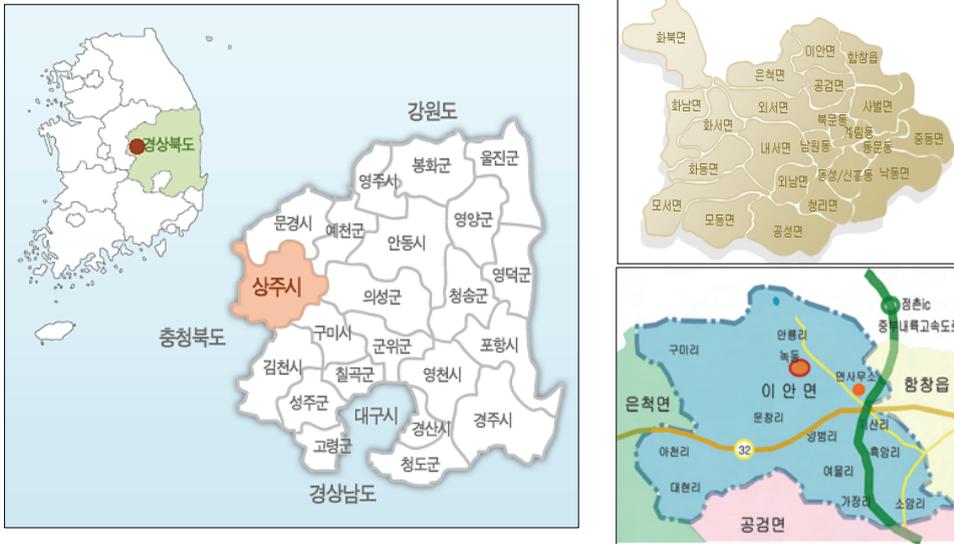
2. 상주시 녹동귀농마을

- 상주시 녹동귀농마을은 출향민(은퇴 도시민)과 기존 녹동마을 주민들이 함께 정주하는 주거단지로, 기존마을 내 대지와 인근 토지를 재배치하여 주거단지로 개발한 사례 임
 - 농촌마을종합개발사업(야무진권역)을 추진하는 과정 속에서 기존 마을 재정비와 귀농·귀촌인 주거지를 함께 조성(주택과 택지를 통합 개발)
 - 마을 중심부에 정자목과 마을회관을 배치하여 다목적 마당을 조성
- 지역주민이 2005년 마을 재개발을 제안하고 오랜 기간 주민들을 설득하면서 추진하기 시작(2009년 12월 준공)



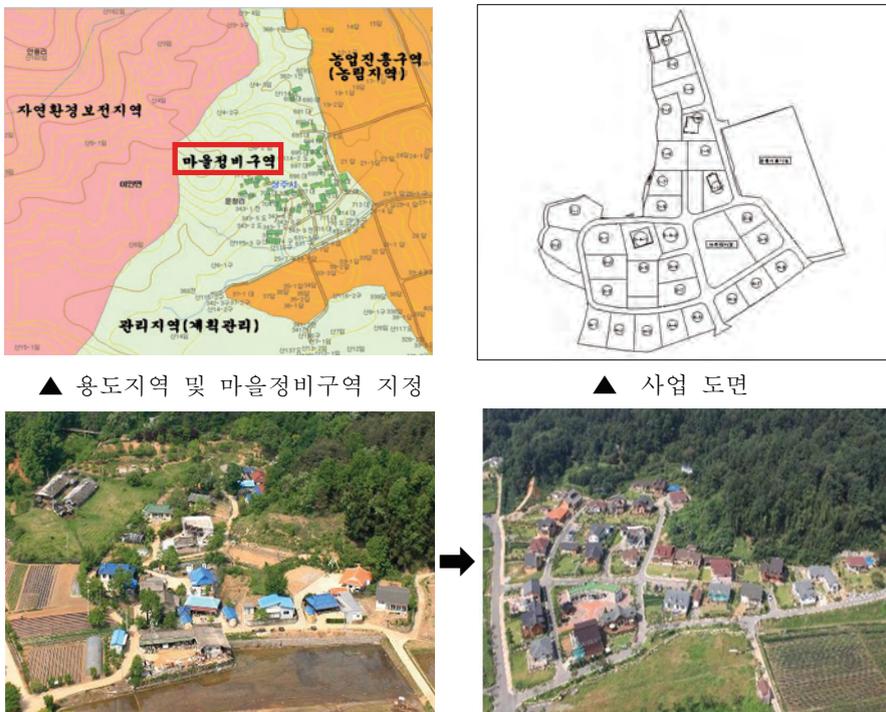
<그림 3-3> 녹동귀농마을조성 추진 시스템

- 녹동귀농마을은 경북 상주시 이안면 문창리에 위치하고 있으며, 인근 도시 및 수도권과의 접근성이 비교적 우수 함
 - 상주시 20분, 문경시 10분, 구미시 30분, 대구광역시 1시간, 수도권 1시간 30분 소요 거리에 위치
 - 중부내륙고속도로 함창(문경) IC로부터 10분 거리에 위치



자료 : 상주시 홈페이지. 상주시·한국농어촌공사 상주시사(2011).

<그림 3-4> 상주시 및 녹동마을 위치도



▲ 용도지역 및 마을정비구역 지정

▲ 사업 도면

자료 : 상주시·한국농어촌공사 상주시사(2011). 매일신문.

<그림 3-5> 녹동귀농마을 전경

<녹동귀농마을 조성사업 개요>

- 목적
 - 농촌마을의 경관 개선, 생활환경 정비 및 주민들의 소득기반 확충을 통해 살고 싶고 찾고 싶은 농촌 정주공간을 조성하여 농촌에 희망과 활력을 고취함으로써 농촌사회의 삶의 질 향상
- 위치 : 경상북도 상주시 이안면 문창리
- 사업면적 : 24,740㎡(단지 19,862㎡, 공공용지 4,878㎡)
- 사업량
 - 단지내 도로 659m, 상하수도·오수처리시설 1식, 다목적마당 1,525㎡, 공동이용시설 4,878㎡, 전기·통신 지중화 1식(건축비 제외)
- 총사업비 : 2,875백만 원
 - 국비 1,467(51%), 지방비 628(22%), 용자 780(27%)
 - 공사비, 용지비 등 H/W 60.5% / 관리비, 주택용자 등 S/W 39.5%
 - ※ 지중화사업비 300백만 원 제외(도비 100, 시비 200)
- 입주계획 : 30가구(준치 4, 재건축 10, 신축 16)
- 토지이용

구 분	면적		비율	비고
	㎡	평		
계	24,740	7,484	100.0%	
단지조성	19,862	6,008	80.3%	
- 단독주택	17,724	4,454	71.6%	
- 다목적광장	1,431	433	5.8%	마을회관
- 도로	3,707	1,121	15.0%	
공동이용시설	4,878	1,476	19.7%	주차장 포함
- 배수지	128	39	0.5%	
- 공동시설 등	1,750	1,437	7.1%	

- 농어촌정비법에 근거, 농촌마을종합개발사업의 일환으로 추진
 - 환지방식으로 시행(사업계획에 의해 수립된 배치계획에 따라 종전 토지 소유자의 토지는 규모와 위치 등을 고려하여 새로운 토지로 다시 돌려 받음)
 - 기존 녹동 주민이 아닌 도시민 입주자의 경우는 창설환지를 취득 받아

금전으로 청산 함

- 신규택지 조성을 위해 문창1리 344번지 일원의 토지 19,622㎡(관리지역)를 편입하고, 2007년 10월 마을정비구역으로 지정 받음
- 매입 토지는 개인 소유(17명) 25필지, 국가 소유(농림수산식품부, 국토해양부) 5필지 등 총 30필지 임

(표 3-1) 녹동귀농마을 조성사업 추진 경위

- 05. 8.~06. 3. : 야무진권역 농촌마을종합개발사업 기본계획수립
- 06. 4.~06. : 문화재지표조사 실시
- 06. 6. 3 : 녹동귀농마을 입주자회의 개최(입주자 전원 확정)
- 06. 8.~07. 11. : 녹동마을경관계획 및 실시설계용역(한국농촌공사)
- 07. 2.~9. : 사전환경성검토
- 07. 4.~5. : 문화재 시굴
- 07. 7. 10 : 수질오염총량 부합여부 검토(상주시 청정환경팀)
- 07. 10. 11 : 마을정비구역 지정승인
 - * 농어촌정비법 제29조 및 동법 시행령 제32조
- 07. 12. 4 : 사업 발주(토목, 건축, 기계, 조경, 전기)
- 08. 2. 16 : 컨테이너설치 및 임시 공동이용시설 설치, 주민이주
- 08. 2.~3. : 녹동마을 주민 이주 및 주택 철거
- 09. 3. : 공동시설이용부지 조경 식재
 - 환지계획 공고(2009. 03. 27~2009. 04. 11)
- 09. 4. : 아스콘 포장
- 09. 12. : 공사 준공
- 10. 10. : 기존 3, 건축 완료 27(100%)

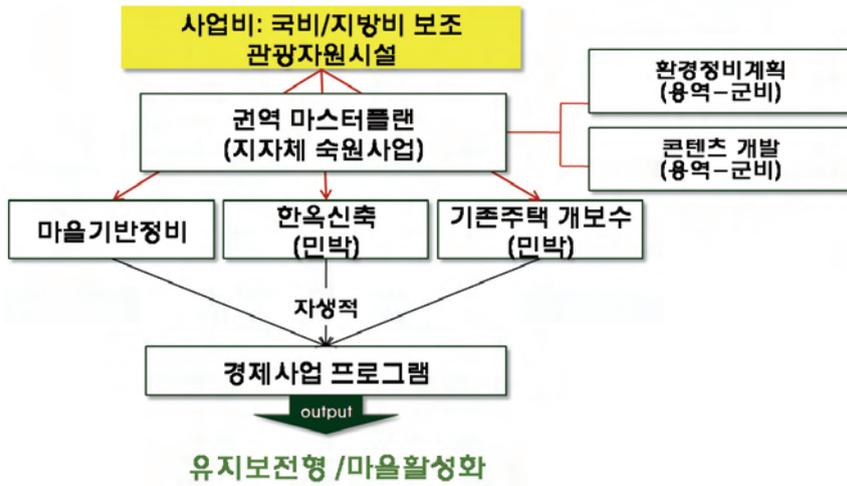
3. 나주시 도래전통역사마을

- 나주시 도래전통역사마을은 풍산홍氏 집성촌으로 156가구가 거주하고 있는 농촌마을 임

<마을 현황>

- 위치 : 전남 나주시 다도면 풍산리 199
- 면적 : 약 160,000m²
- 가구 수 : 156가구
- 주택 현황 : 104동(한옥 53, 기타 51)

- 여러 채의 전통 가옥과 한옥이 보존되어 전통한옥마을로서 가치가 뛰어난 마을 임
 - 마을에는 문화재로 지정된 한옥이 3채 있고, 현대에 지어진 양옥들도 있음
 - 홍기창 가옥과 홍기현 가옥, 홍기응 가옥과 정철, 양사언 등이 머물렀던 양벽정, 마을 대소사를 논의하던 영호정 등 지정문화재, 민속자료가 풍부함
- 전라남도에서 나주시 도래마을을 한옥마을 정비사업 대상 마을로 선정, 나주시는 '06년부터 '도래 전통역사마을 조성사업'을 추진
 - 2006년 문화관광부(現 문화체육관광부) 시범사업인 한옥마을 관광자원화사업으로 선정되어, 국비 4억 7천만 원을 지원받고, 도비 1억 1천만 원과 시비 2억 7백만 원을 더하여, 총사업비 9억 4천만 원을 지원받음



<그림 3-6> 도래전통역사마을 추진과정



자료 : 인터넷 블로그 '집을 그리는 사람의 건축답사기'.

<그림 3-7> 도래전통역사마을 전경

<참고> 문화체육관광부, 전통한옥 관광자원화사업

- 전통한옥을 전통문화체험형 숙박시설로 관광자원화하는 사업으로, 2004년부터 문화체육관광부에서 추진
 - 가족관광, 체험학습관광, 문화체험관광 등 다양한 관광행태에 부응하는 숙박시설로 활용하고 전통문화 프로그램을 개발·운영
 - * 종전의 '고택 관광자원화사업'을 확대 시행
- 자치단체 자본보조(국비 50%, 지방비 30%, 민간사업자 20%) 또는 경상보조(국비 50%, 지방비 50%)로 관광진흥개발기금 지원
 - '04년 10억 원, '05년 10억 원, '06년 21억 원, 이후 25억 원 지원
- 지원 내용
 - 전통문화체험형 숙박시설로 활용 중이거나 활용가능성이 높은 개별 전통한옥 및 한옥마을의 시설 조성 및 개·보수(23억 원)
 - 관광객 유치 효과가 큰 전통문화 체험프로그램의 개발 및 운영 지원(2억 원)
 - * 원칙적으로 중앙정부의 전통한옥 관련 중복지원 지양(예 : 문화재청의 민속마을 보존, 활용 지원사업 등)

○ 주요 사업 내용은 다음과 같음

<1단계 사업>

- 2008년
 - 문화재인 흥경섭 가옥 등 전통한옥 개·보수 및 15동 신축
- 2009년
 - 방문객 안내센터 설치
 - 공동 주차장 및 공동 화장실, 취사장 등 조성
 - 수세식 화장실과 샤워실, 기존 지붕 개·보수 등 방문객 편의시설 확충을 위해 전통한옥 가구당 4천만 원 지원
- 2010년
 - 다목적 체험관 건립(130㎡ 규모) : 단체 민박, 세미나실, 게스트하우스, 공동 급식실로 사용하며 마을회관 및 경로당으로 겸용

- 연못 복원 및 물길 정비
- 마을 진입로 및 안길 황토 포장
- 경관 가로등 설치
- 돌담, 빨래터 복원
- 산책로 조성 등
- 마을 내 전기·통신 지중화, 마을 진입로 정비, 가로등 설치 등

<2단계 사업>

- 나주시는 오랜 기간 방치되어 노후화된 한옥마을을 고풍스럽게 정비하기 위한 2단계 사업을 계획하고 있으며, 이후 문화재청에 민속마을 지정을 신청할 계획임
 - 전통마을 경관 조성, 전통문화 체험공간 조성을 통한 프로그램 운영, 주말농장 운영 등
 - 시멘트 블럭 담장 철거
 - 생태숲, 산책로, 돌담길 등 조성
 - ‘계은정’ 연못 등 정비
 - ’14년 까지 인근 폐교를 매입하여 전통문화체험관 건립(13억 원)
 - * 전통향토음식문화관, 농경문화전시체험관, 전통문화체험관(전통혼례와 예절, 다도교육 등), 역사인물관 등



<그림 3-8> 도래전통역사마을의 마을길과 가로등

- 한편, 도래마을에서는 2006년부터 재단법인 ‘내셔널트러스트 문화유산기금’에 의한 도래마을옛집 복원 사업도 이루어짐

■ 사업 개요

- 위치 : 전라남도 나주시 다도면 풍산리 199
- 규모 : 건물 4동(대지 1,051㎡ 건평 157.78㎡)
- 취득일 : 2006년 10월
- 소유와 관리 : (재)내셔널트러스트 문화유산기금
- 매입금액 : 시민모금 1억 원
- 보수비용 : 복권위원회 복권기금 6억 원

- 도래마을옛집은 도래한옥마을의 중심에 위치한 근대 가옥으로, 마을의 중심에 위치한 옛집을 내셔널트러스트 문화유산기금(재단법인)이 복원
* 시민문화유산 제2호로 지정

- '06년 10월 매입하여 안채, 문간채는 원형 그대로 복원하고 별당채는 신축 ('07년 6월 보수 및 신축 완료)하여 '09년 3월에 개소



복원 전 모습

복원 후 모습

<그림 3-9> 도래마을옛집 복원 전과 후

- 현재 도래마을옛집은 문화유산 일상관리, 한옥숙박체험 및 문화예술교육프로그램 운영, 꾸러미사업, 자원활동, 후원회원 모집 등 다양한 활동을 하는 문화공간으로 사용(마을 주민 외 8명의 문화유산지킴이가 활동)

4. 시사점

- 국내 사례의 경우, 마을정비에 대한 동기부여가 확실할 때 성공가능성이 높아짐
 - 상주시 녹동귀농마을과 같은 경우, 귀농·귀촌 수요가 기 확보되어 사업의 성공가능성이 높았음
 - 나주시 도래전통역사마을의 경우, 민박 등 도농교류사업과 연계하여 주택개량을 보조금사업으로 진행
- 사업주체가 명확할 경우 사업성과가 극대화될 수 있음
 - 공공주도형 보다 민관협력형의 경우 성과가 극대화 되며, 특히 마을정비 후 운영주체가 될 수 있는 다양한 단체와 기업 등이 연계되었을 경우 마을 정비효과의 지속가능성을 확보할 수 있음
- 마을 정비구역을 포함한 일정 권역에 대한 마스터플랜을 수립한 뒤 마을 정비사업을 실시하는 것이 내실을 기할 수 있음
 - 상주 녹동귀농마을의 경우, 농촌마을종합개발사업으로 ‘야무진권역’에 대한 계획을 수립하고 이에 대한 세부계획 중 녹동귀농마을이 포함되어 기초생활환경 정비 및 주민공동사업 프로그램 등이 마련될 수 있었음
 - 나주시 도래전통역사마을의 경우, 지자체 차원의 마스터플랜을 수립한 뒤 경제사업 프로그램으로 활성화 됨
 - 환경개선 계획과 콘텐츠 계획을 함께 수립할 수 있도록 제도를 마련하는 것이 필요

제2절 국외 사례

1. 독일

가. 독일의 마을 재정비(Dorferneuerung: village renewal) 사업

- 과거 독일에서는 농촌의 근대화를 위해 많은 투자를 했으나, 도로·주거 환경 개선 등 물리적 현대화에 치중한 마을정비의 한계를 경험함. 도시적 형태·재료의 건축물, 일률적으로 포장된 도로 등은 농촌의 경관과 생태 가치를 저하시킨다는 반성이 제기되었음
- 농촌개발의 과정에서 경제적·환경적·사회적 요인들의 통합적 접근은 매우 중요하며, ‘지속가능한 개발’을 달성하기 위한 효과적 전략으로 인식되고 있음. 농촌 및 커뮤니티 개발의 맥락에서, 독일에서는 마을 재정비 과정(village renewal process)을 그와 같은 효과적 전략으로 활용하고 있음(Uchendu Eugene Chigbu, 2012)
- ‘마을 재정비(village renewal)’에서 ‘재정비(renewal)’는 단순히 마을을 새롭게 만들거나 도시적으로 만든다는 의미가 아니라, 마을이 고유의 농촌적 정체성(original rural identity)을 유지하거나 되찾도록 하는 것을 의미함
 - 농촌지역으로서의 정체성을 저해하지 않는 사회적·물리적·환경적 개선을 요구
- 독일의 마을 재정비는 1977년 공공 프로그램으로 시작되어 현재는 주요한 농촌개발 수단으로 자리 잡음
 - 1970년대 이전에는 서독 일부 지역에서 마을 재개발(dorfsanierung, 즉 village redevelopment) 사업이 추진됨. 이 사업은 인구가 많은 마을에서 마을회관(village center)을 철거하고 다시 짓는 방식으로 추진됨
 - 그러나 농가인구가 감소하고 마을의 형태와 기능이 변화하는 데 따른 문제점들에 대응하여 마을 재정비 사업이 등장함
 - 종전의 마을 재개발 사업과 달리 마을 재정비 사업은 “완전히 탈바꿈시

키는 것(transforming)이 아니라, 마을의 형태를 현대의 기능에 맞추어 조정하는 것(adapting)”을 강조함

- 마을 재정비 사업은 농촌 자치단체가 관리(management) 수단을 가지고 추진함
 - 지역에서 가장 필요한 것이 무엇이고 어떠한 비전을 가지고 있는가는 자치단체 및 지역(region)별로 모두 다름

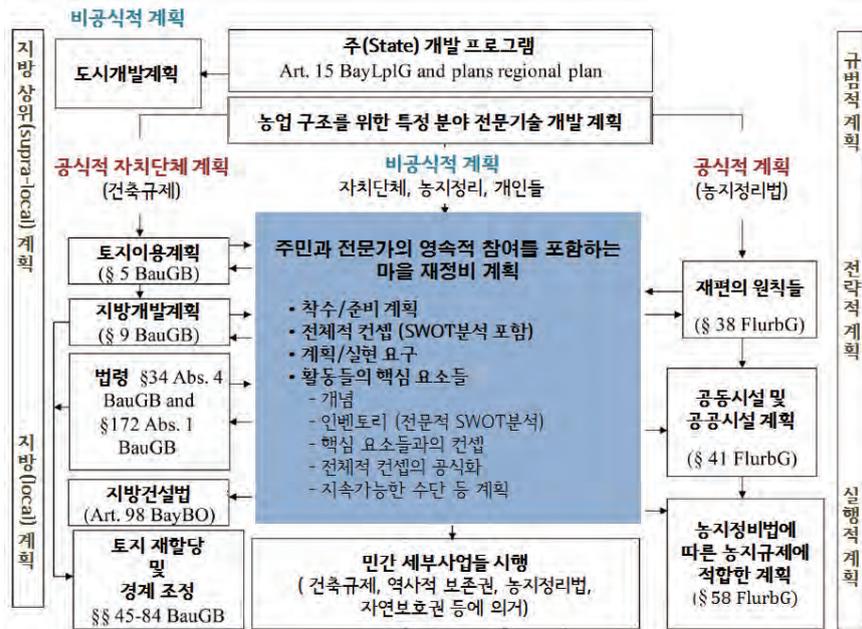
- 마을 공동체를 이루는 마을 주민과 토지소유자는 마을 재정비 사업에서 주요한 역할을 담당함. 마을 비전을 만들고 현실화 시켜가는 과정에서 유기적 관계를 가지게 됨
 - ① 일자리/농업, ② 인프라, ③ 환경/생태, ④ 사회/문화 등 네 가지 측면을 강조
 - 사업을 통해 마을을 활성화시키고, 주민들이 자신들이 살고 있는 장소의 농촌성, 전통, 역사에 대해 지속가능한 결속력을 가지는 결과를 기대함

- 마을 재정비는 통합적 농촌개발(integrated rural development)을 통한 공간 개발(spatial development)의 한 부분으로서, 자치단체 차원에서 시행됨

- 사업비는 EU 예산이 50%, 주정부(states)를 통한 연방정부 예산 25%, 자치단체 예산 25%로 구성

- 마을 재정비 계획은 전체 계획 프레임워크 내에서의 실행 요소가 되기 때문에 유럽연합(EU), 독일연방(Federal), 광역(regional), 지역(municipal) 차원을 반영함²⁴⁾
 - 마을 재정비 사업은 독일 계획시스템의 일부를 이루고 있으나, 농촌개발의 개념 하에 제시되는 방법, 수단, 계획 프로세스 등 독자적 계획시스템을 가지고 있음

24) 독일의 국토(공간)계획 구조는 연방(Bund) → 주(Lander) → 광역지방(Regionen) → 게마인데(Gemeind)의 체계로 이루어지며, 매우 높은 수준으로 분권화된 특징을 가짐. 독일 헌법(Article 75, No.4)에 의거, 공간계획에서 연방정부의 정책 범위는 공간계획의 프레임워크(framework)를 제시하는 권한에 한정됨.



주: 1) GB는 연방 건설법, BayBo는 바이에른주 건설법, FlurbG는 연방 토지정리법, BayLplG는 바이에른주 토지정리법

2) '지방'은 'local'을 의미함.

자료 : Magel(2002). U.E.Chibu(2012)에서 재인용.

<그림 3-10> 독일의 마을 재정비 계획시스템

○ 마을 재정비 사업은 '공식적 계획과정'과 '비공식적 계획과정'을 모두 포함함

■ 공식적 계획과정

- 연방 토지정리법(Federal Land Consolidation Act), 연방 건설법(Federal Building Code)에 의한 건축규제
 - * 토지정비법 : 촌락거주지구를 토지정비구역에 포함시키는 형태로 환지수법을 활용하여 용지를 창출하고 토지이용을 새롭게 구성
 - * 건설법 : 토지이용계획이나 지구상세계획이라는 수단 활용
- 공식적 계획과정에서는 주정부의 법 적용이 가능함
 - * 예 : 바이에른주 건설법(Bavarian Building Code), 바이에른주 계획법(Bavarian State Planning Act)

■ 비공식적 계획과정

- 비공식적 계획과정은 워크숍, 세미나, 초기분석 등으로 공식적 계획과정에 본격적으로 착수하기 위해 마을 주민들의 필요가 무엇인지 결정하고 참여의사를 확정하는 전(前) 단계를 포함함

나. 바이에른(bayern) 주(州)의 마을 재정비 프로그램

- 독일 남동부에 위치한 바이에른 주는 비옥한 농업지대, 알프스 산록의 낙농지대, 마인강 유역의 포도재배지대 등으로 구분되며, 독일의 중요한 농업주를 이룸
 - 71개 군(Landkreise), 25개 자치시(Kreisfreie Stadt)로 구성
 - 약 70,549km² 면적에 약 1,244만 명의 인구가 거주함
 - 인구의 60%가 농촌지역에 거주
- 과거 20년 동안 바이에른 평지 지역의 인구는 평균 15% 증가(도시지역의 2배 이상)했으나, 외곽의 농촌 성격이 강한 지역은 젊은층 인구가 빠져나가고 고령화되고 있음
 - 농업 구조의 변화와 지역에 들어오는 새로운 주민들(특히 대도시의 서비스권 안에 유입하는)은 커뮤니티에 변화를 가져오기 시작함. 지역에 오랫동안 거주해 온 기존의 주민들은 자신들의 마을이 정체성을 잃고 새로운 주민들이 눈에 띄게 지역에서의 삶을 지배하기 시작하는 데 대해 위기의식을 느낌
 - 다수의 마을에서 농업은 비주류를 차지하고 있고, 농업적 요구는 점점 더 다른 영역의 이해와 경쟁해야 하는 상황임
- 이러한 배경 하에 바이에른 의회는 코뮌(communes)을 지원하는 ‘바이에른 마을발전 프로그램(Bavarian Village Development Program)’을 시행하게 됨
 - 주민이 2천 명 이하인 마을에 대해 다양한 정책 패키지를 지원
 - 재정비 프로그램에 참여하기 위해서는 커뮤니티에서 인지하고 있는 농촌개발 수요에 근거하여 미래 비전을 설정해야 함
 - 20년 이상의 기간 동안 프로그램 추진

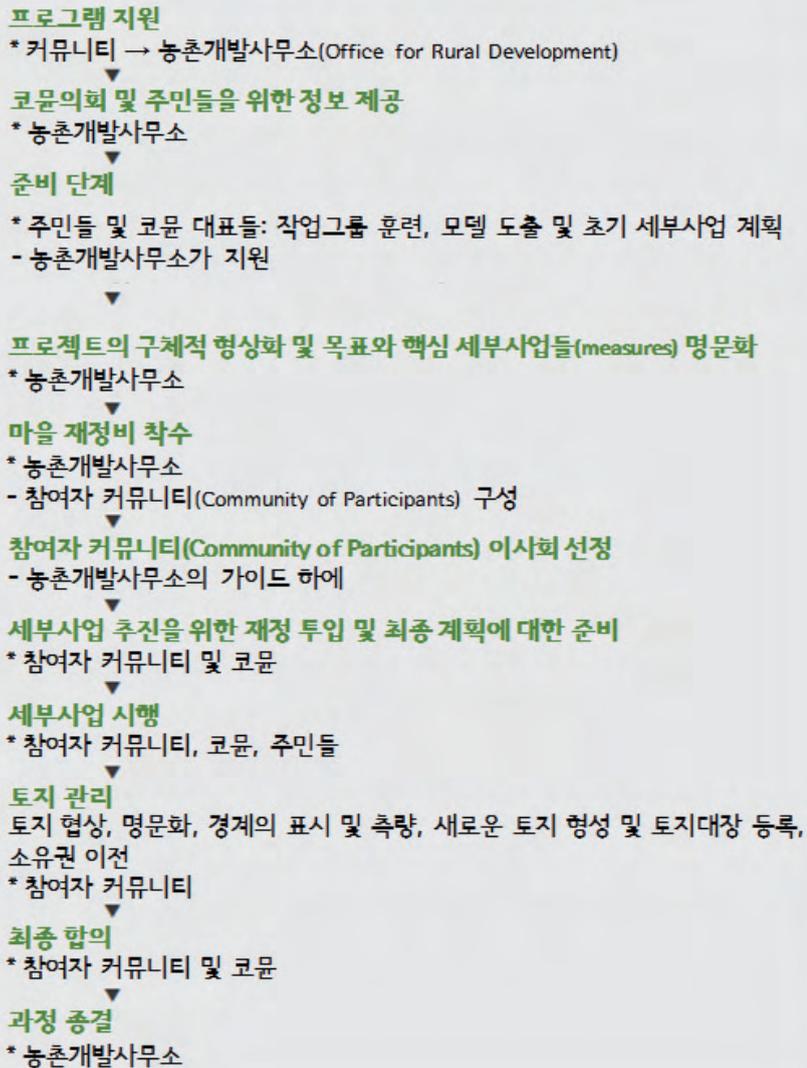
- 이 프로그램은 삶터(living) 및 일터(working)로서 농촌지역의 여건을 지속가능하게 향상시키기 위한 것으로 목표는 다음과 같음
 - 농업을 위한 마을지역(local) 여건 향상
 - 농촌지역의 경제적 활력 증진
 - 공동의 문제를 해결함에 있어 마을 및 자치단체에서의 협력 강화
 - 마을지역(local) 주민들을 둘러싼 환경의 개선
 - 마을의 문화에 대한 인식 제고
 - 농촌지역(locality)의 고유성 및 문화적 경관 유지

- 지원 규모는 공공기관으로부터의 지원인지 민간 수단에 대한 것인지에 따라 다름
 - 코뮌 및 공공의 이익을 위한 계획은 각 세부사업(measure)별로 코뮌의 재정력에 따라 70%까지 지원받을 수 있음
 - 민간 계획의 경우 주(州) 보조금은 일반적으로 지출의 30%까지 될 수 있으며, 5,000~30,000€로 지원이 제한됨(계획 내용에 따라 예외적인 경우 60,000€까지 가능)

- 특히 개발의 제(諸) 요소들을 고려한 통합적 해결책을 강조하여 건축·디자인·생태·경제·문화 등과 같은 여러 분야의 과업들을 달성하기 위한 계획적·재정적·조직적 지원을 코뮌에 제공함
 - 바이에른 마을발전 프로그램은 세 가지 분야의 지원이 가능함

(표 3-2) 독일 바이에른주 마을발전 프로그램

지원 분야	지원 내용
<p>건축에서의 공공 및 민간 수단 : 디자인 및 생태적 분야</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획 및 컨셉(concept) ○ 거리와 광장 디자인 ○ 농장 마당(farmyard)의 개발 ○ 마을에 적절한 문화·여가·휴식시설 마련 ○ 물길과 마을연못을 자연 친화적 디자인으로 복원 ○ 마을지역(local areas)의 녹화 ○ 마을지역의 침수 위험 저감 ○ 리노베이션, 변화, 마을 구조의 재활성화
<p>경제 분야의 수단</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지관리 수단과 연계한 건축물의 매입 및 가치평가 ○ 마을의 내부 개발 수단과 연계한 토지/건축물 대지(plot)의 매입 및 가치평가 ○ 미사용 건축물의 회복 및 용도 변경 ○ 마을가게(village shops) 등 마을지역에 대한 서비스 공급 개선
<p>사회·문화 분야의 수단</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민에 대한 정보 제공, 교육·훈련, 동기 부여를 지원하는 세미나, 홍보 ○ 주민 주도(initiatives)를 위한 지원(마을 연대기 등) ○ 마을에 적절한 커뮤니티 지원 시설(커뮤니티센터, 예배당 등) ○ 작은 기념물, 길가의 성지(聖地), 분수, 베이킹 오븐 등의 건립/보수 ○ 역사적·문화적으로 가치 있는 정원, 오픈스페이스(open space)의 보존/복구



주 : 1) *는 각 단계에서의 주체.

2) 바이에른주에서는 마을 재정비나 토지정리 시 사업에 관련되는 모든 토지소유자들로 구성된 '참여자 커뮤니티'를 설립.

자료 : Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006).

<그림 3-11> 바이에른주 마을 재정비 프로그램의 추진 과정



▲ 마을 내부의 교통 흐름을 방해하지 않고 안전하게 농장과 사업장(business)으로 갈 수 있도록 후면도로 접근로를 설치



여러 동·식물군의 서식지이면서, 아이들의 놀이터인 마을 개천을 통한 마을 경관 개선 및 삶의 질 향상 ▲



◀ 마을 커뮤니티가 자체적으로 운영하는 마을가게 (40개 마을에서 실행 중)

자료 : Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006).

<그림 3-12> 바이에른주 마을 재정비 프로그램

- 한편, 바이에른주는 “주민 참여 없는 마을 재정비는 없다”는 기본원칙 하에 프로그램을 추진함. 주민들은 다음과 같은 다양한 기회를 통해 사업 과정에 참여하게 됨
 - 모임에서 서로 사업과 관련한 정보를 알려주고 아이디어를 도출
 - 각 가구로의 방문조사 시 자신들의 의견을 제시하고 제안
 - 인터뷰와 설문조사를 통해 자신에게 중요한 사안을 밝힘
 - 마을/토지 워크숍을 통해 프로젝트를 발전시키도록 돕기
 - 세미나, 워크숍, 단체답사 등에 참여
 - 공모(competitions)에 참여



(개선 전) 보차분리되지 않은 좁은 도로



(개선 후) 교통 영역과 사람들의 생활공간, 녹지공간의 조화 : 명확한 도로경계선으로 보차분리, 녹지공간 조성

자료 : Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006).

<그림 3-13> 바이에른주 마을 재정비 프로그램을 통한 마을도로 재정비



마을의 빈 건물들을 보수해서 재사용, 마을 중심으로의 집약을 통해 마을 중심지 공동화에 대응



마을 재정비 후 활성화된 Reischbach의 시장 광장(market square)

자료 : Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006).

<그림 3-14> 바이에른주 마을 재정비 프로그램을 통한 마을 중심지 및 시장 광장 재정비

- 참여자 커뮤니티(Community of Participants), 전체 토지소유자들의 연합(union of all landowners)을 포함하여, 코뮌은 마을 재정비를 위한 책임을 가지고 계획 과정에 밀접하게 관여하며 모든 중요한 의사결정 시에 주요하게 참여함
- 마을 주민은 코뮌의 발전을 위한 중요한 아이디어를 제공하기도 하고, 구체적인 상황에 대해 세미나 내용을 조정해 가는 역할을 하기도 함

- 주민들은 마을·농촌개발 학교(Schools for Village and Rural Development)가 제공하는 세미나를 통해 필요한 노하우를 교육받을 수 있음
- 일반적인 경우 마을 재정비는 ‘토지정리법’에 근거한 토지관리(land management)라는 수단을 통해 토지 재할당(land reallocation)의 공적 과정을 포함하게 됨

■ **참여자 커뮤니티(Community of Participants)**

- 바이에른주에서는 마을 재정비나 토지정리를 추진하는 경우 사업이 착수되는 시점부터 당해 사업에 관련되는 모든 토지소유자들이 ‘참여자 커뮤니티’를 설립
 - 특히 토지정리사업의 중심적 주체로서 역할
- 법적 형태는 공공법인(public corporation)으로, 사업 시행상의 상당한 권한과 자체적 책임을 가지는 비영구적 공공단체
- 참여자 커뮤니티는 자체 내에서 이사회(Board of Directors)를 구성
 - 마을 재정비 사업의 경우 코뮌의 대표가 이사회에 추가적 구성원으로 참여
 - * 농촌개발 행정기관의 전문가 공무원이 구성 과정을 지원
- 이사회는 사업 추진 과정에서 관리 역할을 맡고, 계획 수립 및 세부사업 실행의 책임을 가짐

■ **토지관리(land management)**

- 토지정리법에 따른 토지관리의 유형
 - 토지정리(land consolidation)
 - 마을 재정비(village renewal)
 - 특수 활동 목적의 토지정리(land consolidation for special operations)
 - 긴급한 통합정리(accelerated consolidation)
 - 자발적 토지교환(voluntary exchange of land) 등
 - * ‘토지이용의 자발적 교환’의 경우 토지정리법에 근거하지 않고 토지관리 수단 사용 가능
- 통합적 농촌개발, 마을 재정비 및 토지정리의 프레임워크 안에서 농촌지역 토지를 재구성함
- 농업인, 토지소유자, 공공기관 등의 다양한 이해관계가 고려되어야 하는 작업임
- 토지관리를 통해 개별적 건축 및 설계 계획들이 가장 비용효과적인 입지를 가질 수 있게 됨
- 특히 분산화된 농지를 보다 큰 규모의 비용효과적인 농업지역으로 조성하기 위해 토지관리를 통해 통합·정리함

- 토지를 재구성하고 공급하는 과정에서 필요한 과업들은 ‘참여자 커뮤니티’가 책임을 가지고 다음의 역할을 수행함(농촌개발 행정기관은 지원)
 - 토지소유자들과의 협상
 - 대지(plots of land)의 교환가치 결정
 - 경계 표시 및 새로운 토지의 측량
 - 법률 상황 규정 : 토지등기상의 권리를 새로운 토지로 이전, 불필요한 권리 말소 및 새로운 권리 생성
 - 토지등기 전환 준비 및 실행
 - 코문과 계획가들을 위한 디지털 토지지도 작성

- ‘참여자 커뮤니티’ 이사회에 의한 토지의 가치평가는 토지관리의 기본임
 - 전문가들(숙련된 농업인들)이 전체 지역에 대해 특정 간격으로 토양 샘플을 채취하여 모든 토지의 교환가치(exchange value)를 결정함
 - 경사지, 침수지, 삼림 가장자리 지역, 저수지 등과 같은 국지적 여건들도 고려됨

- 바이에른주는 토지관리(land management)를 통해 종전의 불합리한 토지이용에서 합리적 토지이용 질서를 갖도록 재구성하는 작업을 진행함
 - 한 예로, 과거에는 부정형의 마을 농장 마당, 불편한 진입도로, 지나치게 많은 개별 대지(plots of land)들, 열악한 도로망 등 불합리한 토지이용 상태였음. 그러나 부정형의 마을 농장 마당을 기능적으로 확장·개발하면서, 새로운 농장 건물 건립 등 사업 투자를 위한 공간이 마련됨. 마을의 바깥쪽을 돌아 농장 마당으로 이르는 새로운 출구는 작업을 위한 동선을 보다 효율적으로 만들어 줌
 - 토지관리를 통해 사업장 인근에 농지를 할당받아 새로운 도로에서 곧바로 접근할 수 있게 되었고 마을을 가로지르는 주 도로와의 연결이 불필요해짐
 - 부적절하게 디자인되고 파편화되어 있던 농지들은 보다 넓은 농지를 형성하도록 통합·정리(consolidated)됨

토지의 중간 매입(intermediate purchase)

- * 참여자 커뮤니티(Community of Participants)
(농지정리 착수 전. 농촌개발사무소(Office for Rural Development))



대지(plots of land)의 가치평가

- * 참여자 커뮤니티



경계 표시 및 측량

- 현 상태, 이용가능한/제한된 도로와 길, 수역(water bodies), 비오톱, 삼림 가장자리 등
- * 참여자 커뮤니티



토지 재구성을 위한 토지소유자들과의 협상

- * 참여자 커뮤니티



토지 재구성 완결

- 대규모 농업지역 조성
- 인프라구조, 주택, 상업, 농업을 위한 토지 공급, 국토 보존 등
- 법률관계의 규정
- * 참여자 커뮤니티



새로운 대지(plots of land)의 경계 측량 및 표시

- * 참여자 커뮤니티



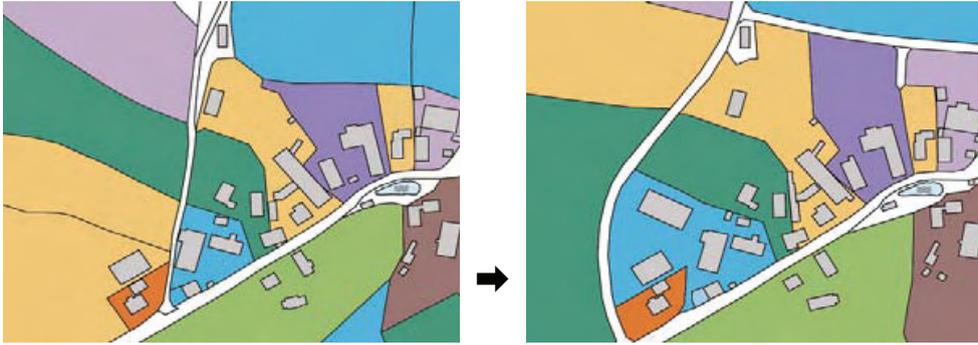
토지 교환 및 토지대장 등록을 위한 문서 완결

- * 참여자 커뮤니티

주 : 제시한 흐름도는 참여자 커뮤니티가 구성되어 있는 경우의 토지정리와 마을 재정비 과정을 나타냄.

자료 : Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006).

<그림 3-15> 바이에른주 토지관리(land management) 과정



(토지관리 전)

(토지관리 후)



자료 : Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006).

<그림 3-16> 바이에른주 마을 재정비 프로그램을 통한 마을도로 재정비

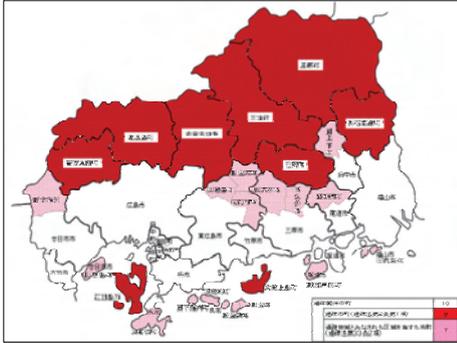
2. 일본

가. 과소지역 마을재편 정비사업

- 과소지역은 인구가 현저히 감소하여 활력이 저하된 지역으로, ‘과소지역 자립촉진특별법’에 의해 지정된 지역임
 - 시정촌 수의 37.1%, 인구의 6.1%, 면적의 49.8%가 과소지역자립촉진특별법상의 과소지역 대상임
 - 총무성이 과소지역자립촉진계획을 수립하여 지원함
 - * 보조금 차등지원, 지방채 발행 지원 등
- 1960년대 고도 경제성장 정책 하에서 젊은 세대의 ‘이촌향도’와 농업인·농가·농지 감소 등으로 발생한 농촌 공동화 문제 해결을 위해, 인구 유출이 두드러진 과소지역(過疎地域)에 대한 대책으로 집락재편 정비사업을 지난 70년대부터 추진해 옴
 - 집락의 유지 및 기초적인 공공서비스 확보가 어려운 지역에서 고립·산재하는 주택 등을 중심 집락으로 이전
- 고령화와 인구 유출로 인한 마을의 자연 소멸 가능성을 고려하며, 의료·방법 등의 행정서비스 효율화와 통학 조건 불리 등 교육 문제 해결 등을 위해 추진함
- 과소지역 마을재편 정비사업으로 이전에 필요한 경비, 단지 조성비, 주택 건설 비용 용자, 생활환경시설 정비, 산업기반시설 정비 비용 등을 지원함

나. 히로시마현의 과소지역 재생 관련사업

- 히로시마현 내 23개 시정촌 중 16곳(4개 시, 12개 정)이 전역 또는 일부 과소지역으로 지정되어 있음



구 분		해당 지역
전역 과소	4개 시	미요시시, 쇼바라시, 아키타카타시, 에타지마시, 아키오타초,
	5개 정	기타히로시마초, 오사카카미지마초, 세라쵸, 진세키코우겐초
일부 과소	7개 시	쿠레시, 미하라시, 오노미치시, 후쿠야마시, 후츄시, 히가시히로시마시, 하츠카이치시

자료 : 히로시마현 웹사이트.

<그림 3-17> 히로시마현 과소지역 지정 현황

- 과소지역 재생을 위한 대책으로 과소지역 마을재편 정비사업, 과소지역 유희시설 재정비사업, 과소지역 등 자립활성화 추진사업 등을 추진함
 - 관계 부처 : 총무성(자치행정국 과소대책실)
 - 히로시마현 지역정책국 과소지역진흥과에서 담당

(1) 과소지역 마을재편 정비사업

○ 사업 목적

- 인구 감소, 고령화 등으로 기초생활 여건이 현저하게 저하된 취락 및 기초적 공공서비스의 확보가 곤란한 지역을 대상으로 고립·산재된 주거를 중심마을 등으로 이전
- 지역 정주를 촉진하기 위한 주택단지 조성 및 점진적인 집단 이전을 유도하기 위한 계절 거주단지를 조성하여 마을을 재편·정비

○ 마을 등 이전 사업

- 기초적 조건이 현저하게 저하된 마을 또는 고립·산재된 주거를 중심 마을이나 면소재지 등에 이전시키기 위해서 필요한 경비에 대해서 보조
- 사업 주체 : 과소지역 시·읍·면

- 채택 요건 : ① 교통 조건이 좋지 않고 기초적 공공서비스 확보 곤란 및 인구 감소나 고령화가 현저, ② 5호 이상(마을 이전) 또는 3호 이상(벽지 산재 주거 이전)이 이전하여 단지를 형성
 - 보조한도 : 6,144천円 × 이전 호수
 - 보조율 : 1/2 이내
- 정주촉진단지 정비 사업
- 지역의 정주를 촉진하기 위해 중심 취락 등에 주택단지를 조성하기 위해서 필요한 경비 보조
 - 사업 주체 : 과소지역 시·읍·면
 - 채택 요건 : ① 정주를 촉진하기 위한 주택 단지를 정비, ② 5호 이상이 단지를 형성
 - 보조한도 : 3,877천円×단지 내 호수
 - 보조율 : 1/2 이내
- 정주촉진 빈집활용 사업
- 사업 주체 : 과소지역 시·읍·면
 - 채택 요건 : ① 지역의 정주를 촉진하기 위해 기간 마을에 산재하는 빈집을 활용하여 정비, ② 정비 호수가 대체로 3호 이상
 - 보조한도 : 3,500천円×정비 호수
 - 보조율 : 1/2 이내
- 계절 거주단지 정비 사업
- 점진적인 취락 이전을 유도하기 위한 계절 거주단지를 조성하기 위해 필요한 경비 보조
 - 사업 주체 : 과소지역 시·읍·면
 - 채택 요건 : ① 교통 조건이 좋지 않고 기초적 공공서비스 확보가 곤란한 지역의 주거, ② 점진적인 마을 이전을 유도하기 위해 동기간 등 계절적으로 거주하기 위한 단지 형성, ③ 전체적으로 계절적 거주 등의 호수가 3호 이상
 - 보조한도 : 4,738천円×단지 내 호수
 - 보조율 : 1/2 이내

(2) 과소지역 유희시설 재정비사업

○ 사업 목적

- 과소지역에 있는 유희시설을 재활용해 지역 간 교류 및 지역 진흥을 도모하기 위한 시설의 정비
- 보조한도 : 60,000천円
- 보조율 : 1/3 이내

○ 사업 주체 : 과소지역 시·읍·면, 구성 시·읍·면의 1/2 이상이 과소지역 시·읍·면인 일부 사무 조합 등

○ 채택 요건

- 현재 사용되고 있지 않은 가옥, 폐교사, 그 외 본래의 용도를 폐지한 시설 등 유희시설을 유효 활용
- 도시지역 등과의 사람·문화·정보 등에 의한 지역 간 교류를 도모하거나, 교류를 도모하는 데 있어 도시지역 등과의 제휴를 도모 또는 지역 진흥에 이바지
- 일체적인 컨셉(concept)에 의해 지역에 소재하는 기존 시설과 조화되거나 또는 그러한 시설과 제휴해 교류사업 등을 추진
- 자연 환경이나 거리풍경·경관을 고려
- 문화 등 지역의 특성·매력을 살린 것

(3) 과소지역 등 자립활성화 추진사업

○ 사업 목적

- 과소지역의 여러 문제에 대해 과소 시·읍·면 등이 실시하는 선진 목표·독자성·창조성이 있는 S/W 사업을 폭넓게 지원하기 위한 교부금 사업
- 보조한도 : 1,000만円

○ 사업 주체 : 과소지역 시·읍·면, 구성 시·읍·면의 1/2 이상이 과소지역 시·읍·면인 일부 사무 조합 등

- 채택 요건 : 과소 시·읍·면 등이 실시하는 선진 목표·독자성·창조성이 있는 S/W 사업으로 다음의 테마와 관련되는 사업
 - 산업 진흥 대책(small business), 생활의 안심·안전 확보 대책, 마을의 유지·활성화 대책, 분산·교류·젊은이의 정주 촉진 대책, 지역문화 전승 대책, 환경 공헌 대책

다. 마을 기능재편 촉진사업

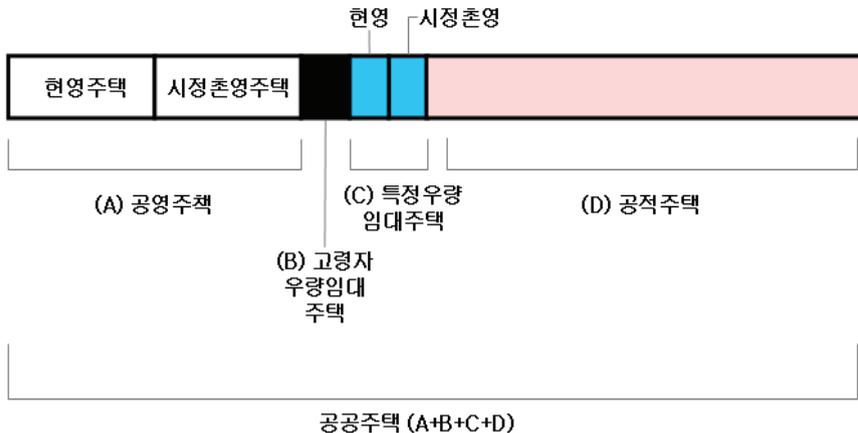
- 농림수산성이 추진하는 사업으로 복수 마을에 의한 집락기능의 상호 보완과 자치 범위의 개선 등 새로운 지역커뮤니티의 미래상을 설정하는 것을 촉진하기 위해 지역 특성에 맞는 새로운 커뮤니티 모델을 구축하는 것을 목적으로 함
 - 2007년도에 10개 지구를 선정하여 시행함(이후 시행지구 확대)

<참고> 일본의 마을 기능(지역사회) 재편 관련 정책 방향

- “과소지역자립촉진대책”의 한 가지로 기간마을 정비와 적정규모 마을 육성을 통해 지역사회 재편을 촉진한다는 내용을 포함함
 - * 과소지역자립촉진대책의 내용
 - 산업기반 정비, 농림어업 경영 근대화, 중소기업 육성, 기업유치 및 창업촉진, 관광개발 등에 의해 산업을 진흥하고 안정적인 고용 증대
 - 교통 및 통신시설 등의 정비를 통한 교통·통신 연계를 확보함으로써 과소지역 정보화 도모, 지역 간 교류 촉진
 - 생활환경 정비, 지역문화 진흥을 통해 개성 풍부한 지역사회 형성
 - 기간마을 정비와 적정규모 마을 육성을 통해 지역사회재편 촉진
- 2008년 11월 농림수산성은 “농산어촌활성화를 위한 전략”을 발표함
 - 주요 내용으로 인재에 대한 직접 지원, 새로운 지역협동 형성, 중산간지역 등 조건불리지역에 대한 지원, 국산바이오 연료 등을 이용한 지역활성화, 농림수산업에 관련된 고용 창출, 정부 각 부처 연대에 의한 고용 창출 등을 포함함
 - 특히 ‘집락 간 또는 집락과 도시주민 등과의 지역협력활동 형성’과 관련해서, ‘근린집락 간에 있어 서로의 기능을 보완하기 위한 협동이나 집락의 재편을 지원’하고, ‘집락의 광역연대에 의한 농산어촌 등의 판매 확대, 지역 활성화에 협력하는 NPO, 도시주민 등과의 지역활동 형성 등을 지원’한다고 밝힘

라. 지자체 중심의 공공주택 공급²⁵⁾

- 일본은 임대주택 사업에 지자체가 주도적으로 참여해왔으며, 특히 최근 들어 지역의 제반 문제에 대한 종합적 대응의 일환으로 지자체가 추진하는 주택정책의 중요성이 높아짐
 - 2005년에는 지자체가 주체가 되어 주택정책을 종합적·계획적으로 추진하도록 지원하고자 「지역의 다양한 수요에 대응한 공적 임대주택 등의 정비 등에 관한 특별조치법」이 제정됨. 그에 따라 ‘지역주택교부금’이 신설됨
- 일본의 공영주택은 국가와 지자체가 사업 주체이며, 공급 형태는 공공에서 직접 건설하는 방식 이외에도 매수 방식, 임차 방식 등이 있음
 - 과거에는 공급 방식이 직접 공급으로 한정되었으나, 1996년 「공영주택법」 개정으로 보다 다양하게 확대됨
 - 지자체 등 공공에서 공영주택 조성 시 공사비의 1/2에 해당하는 국비를 지원하고, 나머지 1/2의 공사비는 지방채를 발행하여 충당 가능함
 - * 용지 구입비에 대해서는 국비 지원이 없으나, 지방채 발행이 가능함



자료 : 성주인·박시현(2012).

<그림 3-18> 일본 공공주택의 구성 개념도

25) 이에 대한 내용은 성주인·박시현(2012) 내용을 중심으로 정리함. 가와네촌 사례에 대한 내용은 성주인(2008)을 참고함.

- 농촌지역의 경우 정(町)과 촌(村)에서 공급하는 정영주택(町營住宅) 및 촌영주택(村營住宅)이 다수 분포함
 - 정영주택의 종류 : 공영주택, 개량주택, 특정공공임대주택, 지역특별임대주택, 젊은이정주촉진주택
 - 임대료 수준: 약 2만 5천~4만円/월
 - * 젊은이정주촉진주택에 입주하기 위해서는 마을 내 정주할 의사, 입주 신청 시 만 40세 미만(세대주) 등의 조건을 갖추어야 함

- 일본은 국토의 공간적 통합도가 증대되어 전국의 96% 범위가 지방 중심 도시에서 1시간 내에 접근할 수 있을 정도로 접근성이 향상됨. 이에 따라 교외지역 거주를 희망하는 도시민들이 점차 늘고 있어 다수의 시정촌이 도시민 유치와 연계한 주택단지 구성에 적극적으로 뛰어 들고 있는 상황임
 - 정영주택 및 촌영주택의 경우 1990년대 이후에는 저소득층을 지원하는 목적의 전통적 임대주택 공급은 줄고, 고령자나 귀농·귀촌 가구를 대상으로 하는 우량임대주택의 구성이 증가하는 추세임
 - 과거의 정영주택은 아파트가 많았으나 최근에는 단독주택 형태로 조성되는 사례가 증가함

- 히로시마현 가와네촌에서는 지역의 인구 과소화 문제를 해결하고자 주민들이 오랜 시간 논의를 거쳐 도시민 유치를 결정하고 이를 위한 주거단지 구성을 행정과 협력하여 추진함
 - 1999년 지역에 젊은층 인구를 유치할 목적으로 정영주택 계획을 제안하고 23호의 정영주택을 건설함
 - * 절차 : 정영주택계획 수립 → 면접(주민, 교육자, 공무원 등으로 구성된 심사위원) → 입주자 확정 → 주택 설계 → 시공(市에서 발주) → 입주
 - * 입주자격 : 중학생 이하의 자녀가 있고 20년 동안 지역에 거주하며, 지역자치활동에 적극 참여할 사람
 - 공급 주택
 - * 호당 규모 : 부지 300m², 주택 100m²
 - * 주택의 외부형태 및 자재는 정에서 제시한 가이드에 따르면 내부 구조는 입주자 의견에 따름

* 20년 임대 후 100만円을 지불하면 입주자에게 불하

* 임대료 : 월 3만円

○ 주요 재원

- 토지 취득 비용을 제외한 공사비의 50%는 국가 보조
- 나머지는 과소지역자립촉진특별법에 의한 지방채를 발행하여 토지 취득 및 건설공사비 조달(동당 1300만円)
- 과소지역 지방채는 결손 회계처리를 통해 국고지원과 같은 의미를 지니기 때문에 건설에 투입되는 재원의 대부분은 보조 지원됨. 이에 따라 낮은 수준의 임대료 책정이 가능함



가와네촌 정영주택 전경



정영주택 사례

자료 : 성주인(2008).

<그림 3-19> 가와네촌의 정영주택 모습

3. 시사점

- 독일, 일본의 사례를 통해 볼 때 마을 재정비를 단순히 물적 생활환경의 ‘재개발’이 아닌, 지역의 다양한 분야에 있어서의 전체적이고 지속가능한 발전을 이끌어내기 위한 ‘재생’의 관점에서 접근함
 - 물적 인프라 등에 한정하지 않고, 경제·사회·문화·환경 등 폭넓은 분야에서 균형있는 발전을 이루는 것을 목표로 함
 - 추진 사업들도 지역의 여러 제약적 여건 속에서 다양한 혁신적 방법을 강구하고 실천해 가는 과정에서의 지속가능한 발전 패턴을 만들기 위한 커뮤니티 역량 강화에 초점을 두고 있음

- 다양한 부문에서의 ‘마을 재생’이 이루어지기 위해서는 인프라구조를 재정비하는 H/W 사업 외에 S/W 사업이 보다 중심이 되어 추진될 필요가 있음. 낙후된 물리적 여건을 개선하기 위해서는 일정 수준 이상의 H/W 사업이 기본적으로 요구되겠으나, 지역에서 사람들의 세밀한 수요를 파악해 내고 사업의 구체적 내용과 방법을 설계해 내는 일은 성공적인 H/W 사업을 위해서도 매우 중요한 부분임
 - 일본은 과소지역 재생을 위한 대책을 추진함에 있어 정주촉진 단지를 정비하는 등의 H/W 사업을 지원하지만 과소지역 등 자립활성화 추진 사업 등 다양한 분야에서 지역의 자구적 활동을 강조하는 창조적 S/W 사업 역시 마련하고 있음

- 지역 안에서의 민-관 협력 내지 그보다 더 확대된 형태의 긴밀한 파트너십은 마을 재정비를 위해서도 매우 중요한 요소로 작용함
 - 이는 앞서 지속가능한 발전을 위한 타 부문에서의 역량 강화, S/W 사업 추진 등은 모두 지역 내 주체들 간 유기적 협력 체계와 긴밀하게 연결되는 부분임
 - 그러한 유기적 연결과 협력을 위해서는 ‘문화·예술’을 통한 접근이 매우 유용할 것임
 - 마을 재정비 역시 장소에 기반한 마을의 지속가능한 발전을 위한 것인데, 어떠한 장소에서(혹은 그 장소를 소재로 하여) 이야기를 찾고 다시 돌아보는 과정에서 그 장소(지역)를 새롭게 발견하고 나아가 자신이 속한

마을에 애착을 갖게 된다는 점에서 마을만들기의 시작점이 될 수 있음

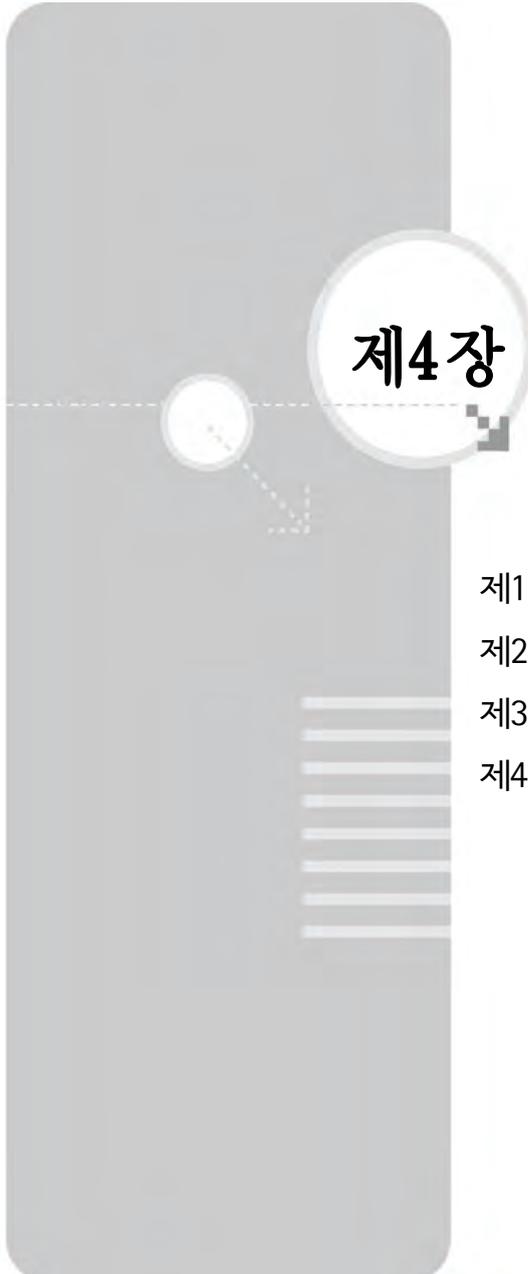
- 획일적으로 적용되는 정책사업이 아닌, 지역만의 독창성을 찾고 이를 활용할 수 있는 발전 전략, 지역 고유의 비전 설정을 매우 중시함
 - 독일의 사례에서는 지역에서 가장 필요한 것이 무엇이고 어떠한 비전을 가지고 있는가에 따라 구체적 목표가 달라지며, 마을 재정비 프로그램에서도 그러한 차별적 비전과 구체적 목표를 설정할 것을 요구함
 - 또한 마을의 비전을 만들고 현실화시키기 위한 방법을 고민하고, 실행해 가는 과정에서 관련 지역 주체들이 유기적 관계를 가지게 되는 중요성을 밝히고 있음
 - 지역의 비전은 주택 문제 내지 마을 재정비에 한정되는 것이 아닌, 농촌마을의 지속가능한 발전을 위한 가장 기본적이고 핵심적인 이슈이기도 함

- 보다 거시적 관점에서 전체 공간구조를 고려하여 기존의 토지이용을 합리적으로 조정해 가는 과정에서 주민의 이해와 동의가 절대적으로 필요하다는 측면에서 마을 재정비 사업에서의 ‘주민 참여’는 가장 핵심적 부분임
 - 특히, 독일의 마을 재정비 프로그램에서는 당해 사업에 관련되는 모든 토지소유자들로 구성된 ‘참여자 커뮤니티(Community of Participants)’가 토지관리(land management) 수단을 통한 토지이용 합리화를 달성하는 데 핵심적 역할을 하는 주체가 되고 있음

- 한편 마을 재정비 사업은 보다 장기적이고 거시적 관점에서 하나의 마을 자체로 범주를 한정하지 않고 인근 마을, 인근의 중심지, 지역 중심지 등 보다 확대된 공간단위를 고려하는 정책으로 고민될 필요가 있음
 - 일본의 마을 기능(지역사회) 재편 관련 정책 방향에서도 살펴볼 수 있듯이, 복수 마을에 의한 마을 기능의 상호 보완과 자치 범위의 개선 등 새로운 지역 커뮤니티의 미래상을 고민하고 적극적으로 정책에 담을 필요가 있음
 - 우리나라의 농촌 마을 역시 과소화 문제를 맞고 있어 전통적 마을 단위의 공간범위나 기능에 한정하지 않고, 장기적으로 보다 광역적 관점에서 공간구조 재편을 유도해 갈 수 있어야 함

- 지역에서 마을 재정비를 추진하기 위한 재원 마련에 대한 부분도 충분히 검토될 필요가 있음
 - 공간구조 합리화를 수반한 물적 재정비의 경우 상당한 예산을 요할 것인데, 지자체나 마을 주민들의 자체 여력으로 해결하기 어려운 부분일 수 있음
 - 일본 지자체는 공영주택 건설 비용에 대해 국고 지원, 지방채 발행 등을 통해 비용을 보조받고(또는 그러한 효과를 얻고) 있으며, 그로 인해 귀농·귀촌가구에 대해 낮은 가격에 임대주택을 공급할 수 있었음
 - 독일 바이에른주의 재정비 프로그램 역시 지역정부의 재정력에 힘입어 장기간 안정적으로 지원이 이루어질 수 있었음

- 예산의 국고 지원 등을 위한 마을 재정비 예산 계획을 위해서도 지역에서 필요한 주택 수요에 대한 정확한 파악이 선행될 필요가 있음
 - 기존 주택에 대한 정비와 더불어 귀농·귀촌가구를 대상으로 신규 주택을 개발(분양)하는 경우에도 수요자 특성을 고려한 전략적 접근을 통해 실패 위험을 최소화할 수 있어야 함



제4장

농어촌마을 정비 모델

제1절 농어촌마을 정비방향 설정

제2절 농어촌마을 정비 유형

제3절 공간 활용 측면의 정비 모델

제4절 농어촌마을 정비를 위한

주요 계획요소

제4장 농어촌마을 정비 모델

제1절 농어촌마을 정비방향 설정

1. 기본방향

가. 농촌다움 및 친환경성의 유지

- 농어촌마을의 정비는 주거환경 개선을 통하여 농어촌 주민의 삶의 질 향상에 1차적인 목표가 있으나
- 그 방법 및 내용에 있어 도시지역의 정비 방식(즉, 사업성 제고 측면에서의 재개발을 통한 뉴타운조성 등)에서 벗어나 농촌의 고유성, 특성 등 농촌다움을 유지·보전(농어촌의 풍경, 문화 등 농촌다움이 훼손되지 않도록 함) 하면서 환경 친화적으로 개발하도록 함

나. 지속가능성의 확보

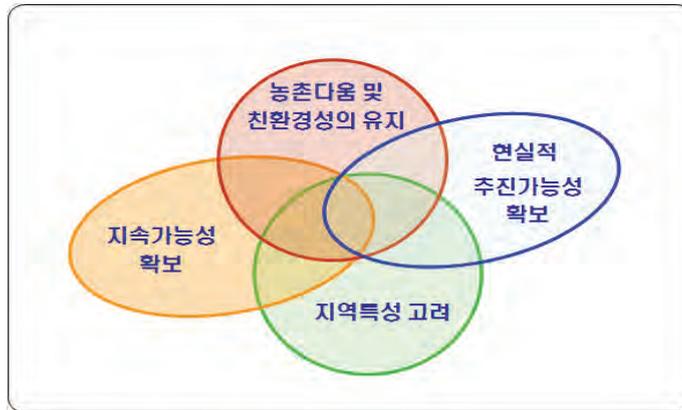
- 농어촌마을의 정비는 결국 마을에 거주하는 주민들의 정주여건 향상에 있으므로 마을 주민의 적극적인 참여를 바탕으로 현재 및 미래의 물리적 환경, 사회적 환경, 경제적 환경이 고려된 지속가능한 정비가 이루어질 수 있도록 함

다. 지역의 특성을 고려

- 농어촌의 정주환경은 동일할 수 없고 지역에 따라 다르므로 농어촌마을의 정비 시 지역의 특성을 반영하고, 귀농·귀촌, 도농교류 등 개발수요에 맞춰 기본 모델을 바탕으로 탄력적으로 활용할 수 있도록 함

라. 현실적 추진 가능성 확보

- 농어촌마을을 정비함에 있어 정주 여건, 지역민의 개발 수요, 귀농·귀촌 수요, 법·제도적인 측면, 사업비 등을 전반적으로 고려하여 현실적으로 추진 가능하도록 함



<그림 4-1> 농어촌마을 정비 기본방향

2. 농어촌마을 정비의 대상 및 내용

- 농어촌마을의 정비는 하드웨어 측면의 물리적인 정비만이 아니라 소프트웨어 측면이 포함되어 이루어져야 함. 따라서 크게 ‘물리적 부문’과 ‘사회·경제·문화적 부문’으로 대상으로 구분해 볼 수 있음

(표 4-1) 농어촌마을 정비 대상

물리적 부문	마을정비	공간구조 정비
		기반시설 정비
		수환경 정비
		녹지환경 정비
		경관시설 정비
		공동이용시설 정비
	주택정비	공동생활형 홈 신·개축
		노후주택 철거 및 신축
	신규택지 조성	노후주택 개량
		신규택지 조성
사회, 경제, 문화적 부문		농어촌형 공공임대주택 신축
		귀농·귀촌교육 프로그램
		소득창출 지원 프로그램
		자녀교육 및 문화·복지 프로그램
		마을 공동체 문화조성 프로그램

- 제시되는 정비 대상은 모든 농어촌마을에 필수적인 것이 아니며, 지역의 현실을 고려하여 적용될 수 있는 부분임

가. 물리적 부문

- 물리적 부문은 시설위주의 하드웨어 측면의 정비에 해당되는 부분으로서 ‘마을정비, 주택정비, 신규택지 조성’으로 구분해 볼 수 있음

(1) 마을정비

(가) 공간구조 정비

- 마을을 전면적으로 정비할 경우 환경 친화적이며, 농촌다움을 살린 마을 공간으로 구조 변경

(나) 기반시설 정비

- 마을 도로(마을 안길), 상·하수도, 오폐수처리시설 등을 정비

(다) 수(水)환경 정비

- 마을 내 소하천, 용수로 등 정비

(라) 녹지환경 정비

- 마을 숲, 방풍림 등 정비

(마) 마을 경관시설 정비

- 담장, 수목, 옥외광고물, 경관저해시설물 등 정비
- 경관시설 정비 시 형태 및 색채 고려(가령 지붕의 형태 및 색 등)

(바) 마을 공동이용시설 정비

- 마을회관, 공동작업장, 공동주차장, 마을광장, 마을소공원, 마을체육공원 등 정비

(사) 공동생활형 홈 신·개축

- 오래된 마을회관, 빈집, 폐교 등을 리모델링하여 주거용으로 전환하

거나 신축하여 주거개선능력이 없는 농어촌 취약계층을 대상으로 임대(무상 혹은 저렴한 비용으로 임대)

(2) 주택정비

(가) 노후주택 철거 및 신축

- 주택의 노후도 및 기능, 주민의견, 새롭게 정비되는 마을 구조 등을 고려하여 노후주택 철거 및 신축
- 신축 시 농어촌마을의 전체적인 경관을 고려하고 냉난방비 문제 해결을 위한 에너지 효율화 주택을 지향

(나) 노후주택 개량

- 노후주택의 지붕(슬레이트 지붕), 창호, 담장 등을 개량
- 노후주택 개량 시 냉난방비 문제 해결을 위한 에너지 효율화 주택을 지향

(3) 신규택지 조성

(가) 신규택지 조성

- 기존 마을 내 유휴부지 혹은 마을에 인접한 부지에 귀농·귀촌자 등의 수요에 부응한 신규 택지 조성

(나) 농어촌형 공공임대주택 신축

- 농어촌형 장기 공공임대주택을 신축하여 저소득층의 고령자 단독가구, 다문화 가구를 대상으로 임대

나. 사회·경제·문화적 부문

- 사회·경제·문화적 부문은 하드웨어적인 주거환경 정비와 더불어 마을이 지속적으로 유지되고 지역주민들이 행복하고 즐겁게, 그리고 신규로 이주하는 도시민들이 정착할 수 있도록 하는데 필요한 부분 임

(1) 귀농·귀촌교육 프로그램

- 신규로 마을에 들어오게 될 도시민(귀농·귀촌인)을 대상으로 적응

프로그램 운영

- 지역 및 지역주민에 대한 이해, 영농기법 등에 대한 교육 등

(2) 소득창출 지원 프로그램

- 하드웨어적인 마을정비와 연계하여 도농교류를 통한 소득창출을 꾀할 수 있는 잠재력이 있는 마을에 대해 소득창출을 위한 지원 프로그램 운영
- 전문가의 컨설팅, 민박운영 주민 대상 서비스 교육, 민박운영 및 농특산물 판매 촉진 등을 위한 홈페이지 개설
- 소득창출을 위한 사회적 기업, 마을단위 협동조합 등의 구상 및 조직화 지원 등

(3) 자녀교육 및 문화·복지 프로그램

- 영유아 및 저학년 자녀를 위한 교육 및 방과 후 프로그램 운영
- 고령자들을 위한 문화·복지 프로그램 운영

(4) 마을공동체 문화조성 프로그램

- 마을주민 및 신규 유입주민 간의 공동체 문화 활성화를 위한 프로그램 운영
- 마을 주민 간 화합 및 발전을 위한 교육, 행사 등

제2절 농어촌마을 정비 유형

- 농어촌마을의 정비 유형은 유형화 기준에 따라 다양하게 구분될 수 있음
- 유형화를 위한 기준으로는 ‘기존마을 공간활용 정도’, ‘개발 규모’, ‘개발 주체’, ‘개발 추진방식’, ‘사업 목표’, ‘개발 테마’ 등이 제시될 수 있고 이러한 기준에 따라 여러 형태로 구분될 수 있음
- 또한 이러한 유형화 기준의 조합에 의해 유형이 좀 더 세분화되거나 다양화될 수도 있을 것임

(표 4-2) 농어촌마을 정비 유형화

유형화 기준	유형 구분
기존마을 공간활용 정도	유지보전형, 연계형, 전면 재정비형
개발 규모	소규모형, 중규모형, 대규모형
개발 주체	공공주도형, 주민주도형, 민관협력형
개발 추진방식	소규모 점진 개발형, 일시 개발형
사업 목표	주거복지형, 주거창출형

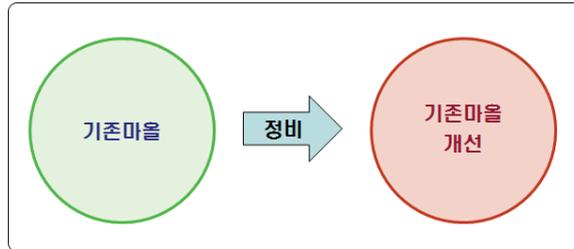
1. 기존마을의 공간활용 정도에 따른 유형 구분

- 공간의 활용적인 측면에서 살펴보면, 기존마을의 틀을 유지하면서 그 속에서 기반시설 정비, 주택 정비 등이 이루어질 수도 있고(유지보전형), 기존마을의 틀을 유지하여 정비가 이루어지되, 인접부지에 신규로 택지를 조성하여 연계하는 방식이 있을 수 있으며(연계형), 기존마을이 낙후하여 정주공간으로서의 기능을 제대로 할 수 없어 기존마을을 전체적으로 새롭게 정비하는 방법(전면 재정비형) 등이 있을 수 있음

가. 유지보전형(기존마을 정비형)

- 유지보전형은 기존마을의 공간적 범위를 유지(기존마을 테두리 유지) 하면서 기반시설의 확충·재정비, 노후·불량 주택에 대한 철거, 리모델링 및 신축 등을 통해 주거환경을 개선하는 형태 임
- 마을주민들의 개발수요 및 신규 인구유입 가능성에 따라 정비수준은

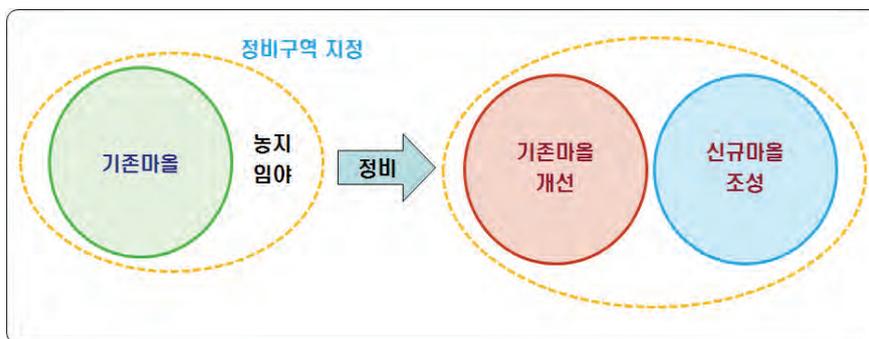
노후·불량 주택에만 한정된 단순 정비에서부터 마을의 기반시설을 일체 정비하는 수준까지 확대되어 질 수 있음



<그림 4-2> 유지보전형 개념도

나. 연계형(복합형)

- 기반시설 및 주거시설이 열악한 기존 마을과 연접한 지역을 하나의 정비구역으로 지정하여 기존 마을에 대해서는 기반시설을 확충·재정비하고 노후·불량 주택을 정비(철거, 리모델링, 신축)하며,
- 연접한 지역에 신규로 주거지를 조성하여 기존마을과 통합하여 개발하는 형태
- 연접한 새로운 마을은 귀농·귀촌의 수요에 부응하여 개발될 수 있으며 현재 추진되고 있는 전원마을조성사업 등과의 연계를 통한 시너지 효과를 창출할 수 있음



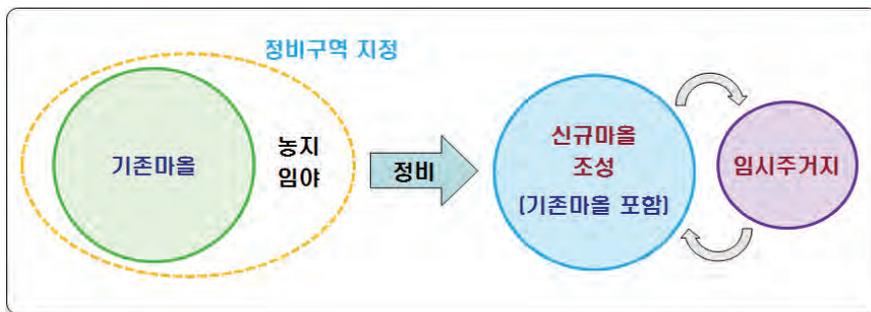
<그림 4-3> 연계형 개념도

다. 전면 재정비형(재개발형)

- 기반시설과 노후·불량 주택이 극히 열악한 기존마을 혹은 연접한 지역을 하나의 정비구역으로 지정, 마을을 전면적으로 정비하여 새롭게 만드

는 형태

- 마을이 정비되는 기간 동안 기존마을 주민들은 임시주거지로 옮겨 생활하고 마을 정비가 완료되면 다시 입주하는 순환형 개발 형태
- 정비구역 전체가 통일감 있는 마을로 재구성되기 위하여 기존마을의 사유지는 환지방식을 통해 토지이용의 효율화 및 주택의 합리적 재배치가 이루어짐
- 이 과정 속에서 신규택지나 농어촌 임대주택 등을 동시에 조성하여 귀농·귀촌 희망자들에게 분양 혹은 임대하여 신규 인구유입을 도모함



<그림 4-4> 전면 재정비형 개념도

- 상술한 내용을 바탕으로 유형별 장·단점을 살펴보면 아래 표와 같음

(표 4-3) 기존마을의 공간활용 정도에 따른 유형별 장·단점

구분	장점	단점
유지보전형	·타 유형에 비해 상대적으로 용이하게 추진 가능 ·타 유형에 비해 상대적으로 사업비가 적게 소요	·기존마을의 공간적 틀을 벗어나기 어려움 ·사업비 부족 시 단순한 마을 정비로만 한정될 수 있음
연계형	·기존마을의 정비 외 신규 정주 공간 조성으로 소규모 귀농 귀촌자 유인 가능성	·신규 정주공간 조성을 위한 마을 인근 부지 및 수요 확보 필요함
전면 재정비형	·타 유형에 비해 신규마을 조성을 통한 정주환경의 질 향상 ·상대적으로 귀농귀촌자 유인 용이	·사업기간 장기화 ·투자비 과다 소요 ·현 지역민의 임시거처 확보가 요구됨

2. 개발의 규모에 따른 유형 구분

- 정비가 이루어지는 농어촌마을의 규모(가구 수)에 따라 소규모형, 중규모형 및 대규모형으로 구분해 볼 수 있음
- 마을의 규모에 따라 '공간변형 정도, 개발 주체, 개발 추진방식 및 사업비' 등에 있어 차이가 나타날 수 있음

가. 소규모형

- 정비 대상이 되는 마을의 규모가 50호 미만

나. 중규모형

- 정비 대상이 되는 마을의 규모가 50호 이상~100호 미만

다. 대규모형

- 정비 대상이 되는 마을의 규모가 100호 이상

3. 개발 방식에 따른 유형 구분

가. 소규모 점진 개발형

- 마을의 기반시설 및 주택에 대한 정비를 하되, 주민참여형 마을만들기 방식을 채택하여 주민·지자체간의 협정제도를 통해 토지이용계획과 주택계획 등을 수립하고 이를 바탕으로 소규모, 점진적으로 추진하는 방식 - 지자체에서는 조례 등을 통해 협정과 마을만들기 사업을 지원
- 색깔있는 마을만들기 등 기존의 농식품부 정책과 연계하고 마을단위로 귀농·귀촌 수요 등 신규 주거수요에 대응하여 단계적으로 추진토록 함

나. 일시 개발형

- 소규모 점진 개발형과 같이 주민이 주체적으로 참여하는 마을만들기 방식을 기본적으로 채택하되,
- 개발 대상지에 대해 정비구역을 설정, 주어진 사업기간 내에 정비 사업을 추진·완료 함

4. 정비의 주체에 따른 유형 구분

- 농어촌마을 정비의 추진 주체를 기준으로 살펴보면, 중앙 및 지방정부 주도의 공공주도형과 지역주민이 조합을 결성하여 추진하는 주민주도형 그리고 민관이 협력하는 민관협력형으로 구분해 볼 수 있음

가. 공공주도형

- 중앙 및 지방정부(시·군·구)가 정비의 주체로서 사업 추진
 - 중앙정부 : 사업추진 방향 설정, 국비 예산 확보, 사업 대상지 선정·지원
 - 지방정부 : 사업 추진 가능 마을 발굴, 선정 대상지 기본계획 및 시행 계획 수립, 사업시행, 준공 및 시설물 운영 등. 필요 시 사업 추진과정 상의 일부를 관련 전문기관에 위탁하여 효율성을 제고

나. 주민주도형

- 주민조합, 주민조합이 설립한 법인이 주체가 되어 사업 추진
 - 대상지 선정, 사업시행, 시설물 운영 등 모든 과정을 주민이 주도적으로 추진

다. 민관협력형

- 공공부문과 민간부문이 협력하여 시너지 효과를 창출. 사회적기업 등을 설립하여 이사회에 여러 기관(공공 및 민간)이 참여하여 역할을 분담하거나
- 기반시설은 공공부문에서, 주거시설 등은 민간부문(민간기업 등)에서 담당

(표 4-4) 정비주체에 따른 유형별 장·단점

구분	장점	단점
공동주도형	·사업 추진에 대한 신뢰도 향상 ·사업비 확보에 유리	·획일적 사업추진 가능성
주민주도형	·주민들에 의한 사업 추진력 ·사업기간 단축 가능	·이해관계자 간의 갈등 발생 가능성
민관협력형	·사업에 대한 공공의 안정성과 민간의 전문성으로 시너지 효과 창출	·민간부문의 참여 저조 및 지연 시 효율화 문제 발생

5. 사업목표에 따른 정비 유형 구분

- 농어촌마을 정비의 기본목표는 농어촌마을 주민의 정주여건 향상에 있으나 이를 좀 더 세분화하여 접근해 보면,
- 현재 정비가 필요한 마을의 대부분은 주거개선능력이 부족한 고령층, 취약계층 등이 많은 비율을 차지하고 있기 때문에 이들을 위한 정비사업과 새로운 동력 차원에서 귀농·귀촌자 및 고향을 떠난 자녀들의 재정착 등을 유도할 수 있는 사업으로 구분해서 살펴볼 수 있음

가. 주거복지형

- 주거개선능력이 부족한 고령층, 취약계층(조손가구, 다문화가구 등)을 대상으로 공공이 주도적으로 진행하여 주거여건을 개선
 - 주거복지 지원이 필요한 마을을 정책대상으로 주택공급에 주안점을 두어 마을기반정비와 슬레이트 철거 등을 연계하여 마을의 주거환경 개선을 유도
 - 사업 시행자가 장기 공공임대주택(농어촌마을 공동생활 홈, 농어촌형 장기공공 임대주택 등)을 신축하여 임대
- 마을의 공동시설(마을회관, 창고 등), 폐교 등을 리모델링하여 숙박이 가능한 주거용도로 전환하여 주거개선능력이 없는 농어촌 취약계층을 대상으로 무상임대
 - 시장, 군수, 구청장, 사회적 기업, 비영리법인 등이 함께 하는 민관협력사업으로 추진
 - 겨울철 및 재난시를 대비한 계절 거주공간 등으로 제공
 - 시설의 유지 및 관리를 위하여 지역주민들 중 관리인을 선임하여 급여 및 일정 보조금 지원
- 사업주체는 시장, 군수, 구청장 및 한국농어촌공사, 지방공기업 등 공공부문이 주도하거나 민간에 위탁하는 방안 모두 고려할 수 있음

나. 주거창출형

- 경제·사회적 동인에 의해 마을기반정비는 물론 주택 신·개축이 자생적으로 일어나 마을전체를 새롭게 재편하고자 하는 형태
 - 수요창출을 위하여 경제기반을 확충해나가면서 마을을 정비
 - 귀농·귀촌, 도농교류 등으로 유입되는 인구가 주택 신개축으로까지 이

어질 수 있도록 함

- 마을정비계획(공간정비계획)과 경제·사회적 사업계획을 일원화한 농어촌마을 정비종합계획 수립
- 사업주체는 시장·군수·구청장, 농어촌공사, 지방공기업, 마을정비조합 등 공공과 다양한 사업주체가 참여하는 민관협력형 사업으로 유도
- 대상은 마을정비를 희망하는 마을, 기존의 전원마을 사업 중 입주자 주도형 사업과 기존마을을 연계하고자 하는 경우
- 마을정비 이후 운영을 위한 프로그램 개발
- 경제사업과 연계된 주택개량에 대한 보조금²⁶⁾ 지원
 - 기존의 농어촌주택개량사업과 연계하여 낡고 불량한 농어촌 주택 개량을 통해 도시민 유치 촉진 및 농어촌 활성화, 농어촌지역의 주거문화 향상 및 주거복지를 실현하고 농어촌 정주의욕을 고취
- 마을 경제사업을 운영하기 위한 조직체 구성을 위한 보조금 지원
 - 농어업법인(사회적 기업), 마을기업 등의 형성을 위한 초기 지원

- 농어촌마을 정비의 기본 목적이 노후화된 주택의 신개축 및 기반정비를 통한 정주여건 향상에 있지만, 이러한 목적에 추가하여 지역의 여건, 특성 및 지역민의 마을개발에 대한 요구도 등을 고려한 다양한 형태의 개발 유형이 도출될 수 있을 것임

26) 민박사업 등 경제사업과 연계하여 주택개량을 신청하는 경우 보조금 지원

<선행연구²⁷⁾의 테마별 마을개발 방향>

1. 기본형(공통)

- (hardware) 주택 신·개축, 슬레이트 지붕 개량, 주택 점검 및 관리지원, 빈집 정비, 공동주택 건설, 마을기반시설, 커뮤니티 시설 신축 및 기존시설 리모델링 등
 - 주택신축 및 개량지원
 - 일반 : 신·개축 용자지원, 농어촌주택 표준설계도 활용 유도
 - 65세 이상 노인, 소득 4분위 이하 가구의 주택개량 지원 : ‘(가칭)주거환경가꾸기 위원회’ 과반수의 동의하에 마을분위기조성 차원의 보조지원
 - 슬레이트 지붕 개량 및 빈집 정비
 - 주택과 공동시설의 점검 및 관리지원
 - 안전성 : 주택 및 공동시설의 구조체, 전기 누전, 가스 누출, 연소 배기가스, 산사태, 하천범람 등 자연재해로부터의 안전, 보행안전 등
 - 위생성 : 소음, 악취 등에 저해되는 주변환경 정리
 - 에너지 절약, 자원절약 대처, 생활변화주기 대응
 - 마을기반시설 : 상·하수도, 도로, 오폐수처리시설, 전기·통신시설, 쓰레기 관리 시설, 정보화시설 등
 - 커뮤니티 시설 : 마을회관, 주민지원센터, 게스트하우스 등
 - 가급적 신축보다는 기존 건물을 활용하고 다목적 기능 유지
 - 시설에 대한 활용계획은 주민이 스스로 결정
 - 마을분위기 조성 지원 : 주택·마을의 전체적인 조화를 통해 정겹고 아름다운 농촌마을 가꾸기
- (software) 주민커뮤니티 활동 지원, 주택 및 에너지 관리 교육, 주거환경개선 관련 기획 및 컨설팅, 집수리 프로그램, 주변환경 정리 및 수납관리 지원, 마을사업 진행과정 자료화
- (humanware) 주민자치조직 구성·운영, 주택관련 인력 운영비 지원(주택 관리사, 주택 매니저, 커뮤니티 관리사, 주택 코디네이터, 주거복지 코디네이터, 마을사업 총괄 MP 혹은 MA 등)

27) 최병숙 외(2011). 농어촌마을(주거환경)개선 사업의 新방향. 농림수산식품부.

2. 에너지형

- (hardware) 친환경 패러다임에 따라 에너지 절약 및 대체 에너지 사용 방식의 주택개량
 - 기초생활수급자 및 저소득층 국고전액지원
 - 그 외 계층 자부담 15%, 국고 70%, 지방비 15%
 - 태양열, 지열 등의 대체 에너지를 적용한 주택개량은 투입비용의 효율성을 생각하여 마을 단위로 추진
 - 주택의 에너지상태 선 진단 후 비용지원, 시공진행
 - 전문 혹은 민간기관의 진단 근거 개량사업 추진
 - 지역의 마을기업 중심의 시공 전문업체 선정
 - 난방설비, 창호 및 단열의 구조개선 집수리 지원으로 에너지 낭비 방지와 쾌적 생활 유지
 - 화목(火木)보일러 시스템, 이중창 설치, 단열재 보강, 유리창의 단열필름처리 등의 구조개선
 - 에너지절약형으로 조명 교체 및 노후 전기시설 교체
 - 에너지 효율화에 대한 타기관 지원사업과 연계 추진
 - 가스공사, 석유협회, 현대제철 지원의 주택에너지효율화
 - 그린빌리지사업(에너지관리공단), 빗물처리관련사업(국토해양부) 등
- (software) 보일러설비, 창호 및 조명시설 유지관리 및 가전제품 사용에 대한 에너지 절약의 주민교육 실시(예 : 에너지코디활동)

3. 경관형(시골풍경형)

- 주민 공동체를 통해 물리적 환경을 개선하는 효과
- (hardware) 마당 가꾸기, 아름다운 경관을 위해 지붕과 외벽, 담장 등 교체 및 색채 조화, 마을 구석구석 청소·관리 등 경관개선
 - 한국인이 보편적으로 그리는 전통적인 자연 마을의 이미지를 유지하는 방향으로 마을과 주택을 개량
 - 마을 골목길, 마당의 꽃밭, 나무심기, 담장 허물기 및 교체, 지붕, 외벽을 경관차원에서 조정 개량
 - 근대 문화유산, 전통주거가 있는 마을의 경우 주민 과반수 이상의 동의하에 근대문화유산 보전·활용, 주택 수리 지원 등

- 마을 및 주택 내·외부 지지분한 것들을 깨끗이 정리하고 수납하는 방법 및 관리 코칭 병행
- 진행 : 전문가 투입, 마을주민참여, 합의 도출 하에 진행
- 국토 가꾸기 차원의 기반정비이므로 국고 전액 지원(다만 개인주택내부와 창고 등의 수납장 설치 등은 개인 자부담)
- (software) 경관규약 마련, 경관개선 및 수납관리 프로그램, 전문인력 지원
- 지속적인 시골풍경 이미지 유지를 위한 전문 관리 실시
 - 마을 풍경과 주택·담장 외관을 코디하는 조정자
 - 일정 주기마다 마을을 방문하여 경관을 관리
 - 농촌 경관은 오랜 시간이 담긴 아름다운 국토 가꾸기 차원에서 마을 코디 전문가의 비용 지원
- 시·군에서는 지역특성에 맞는 ‘주택 및 건축물 경관유도모델’ 마련

4. 돌봄주거형(공동홈형)

- 농촌의 고령화 문제 해결의 한 방안으로 제시
 - 독거노인, 자녀가 없는 고령자, 돌보아 줄 이가 없는 장애인 등 취약계층
- (hardware) 주민 전체 요구로 독거노인 혹은 노인 중심 공동홈 제공
 - 지역 특성에 맞는 공동홈 형태를 주민이 선택
 - 공동식사, 아픈 노인 돌봄 임시거처, 이불빨래, 독거노인 단위주거 등
 - 주민의 의견과 공동홈 계획가의 제안을 조정
 - 기존 마을의 시설(마을회관, 경로당, 폐교, 창고 등)과 택지(빈집 포함) 리모델링 및 신축 지원
 - 신축시 부지는 개인소유의 것이 아니어야 함
- (software) 공동홈의 지속적인 유지관리 및 생활관리, 공동홈 이용관리 규약 제정, 전문인력 등 지원
 - 공동홈 및 노인 연계 타기관 사업의 네트워크체계 구축
 - 공동홈 설계, 시공, 시설설치, 전문인력(주거복지사) 지원

5. 우리동네형(커뮤니티형)

- 농촌마을의 가장 큰 장점을 이어갈 수 있는 이웃이 살아있는 마을 만들기
- (hardware) 주민공동시설 확보 지원
 - 커뮤니티를 활성화 할 수 있는 주민편의시설 신축 및 개량 지원
 - 예) 마을회관, 노인정, 손님방, 다문화주민사랑방 등
- (software) 주민 공동체 프로그램 개발 및 활동, 인력 지원
 - 지역에 맞는 공동체 활성화 프로그램의 발굴 제안, 평가, 지원 및 시행
 - 예) 마실 문화, 마을 스토리 발견 및 옛날이야기 구축, 절기 음식 나누기, 새참(농촌형 브런치) 나누기 등
 - 마을의 공동체를 지속시킬 수 있는 커뮤니티 전문가배치
 - 커뮤니티 전문가는 주민과 교류하면서 마을 공동체 유지에 대한 DB구축

6. 귀농·귀촌형(고향형)

- 도시에 나가살던 주민이 귀향하여 고향 마을에 정착할 수 있도록 주거 지원
- (hardware) 농촌에 귀농·귀촌하여 마을에 정착할 경우 주거 지원
 - 유입인구가 있는 경우 마을 활성화 가능성으로 농촌형의 공동임대주택 추진 가능
 - 주민의 요청이 있을 경우 커뮤니티 전문가의 진단과 검토 등을 통해 공동임대주택 추진
 - 택지구입과 주택건축, 지역주민 주택(빈집포함) 인수 개량, 귀향·귀농·귀촌 주민이 4세대 이상인 경우 저층 집지형의 공동주택건축 지원(단, 가구원 모두가 귀농·귀촌한 자를 우선으로 함)
 - 귀농·귀어 농어업 창업 및 주택구입지원사업, 도시민 농어촌 유치지원사업 등과 연계
- (software) 귀농·귀촌자가 현지에 잘 적응할 수 있도록 지원프로그램, 주민과의 협력활동 등 지원
 - 주기적인 귀농·귀촌민의 정착 생활 이야기 나누기, 집들이
 - 귀농·귀촌 생활일기쓰기와 건의사항 의견 모으기
 - 귀농·귀촌 생활을 위한 규칙만들기

7. 무지개형

- 다문화가정이 서로 어울려 지내면서 농촌을 활성화시킬 수 있도록 주택과 마을시설 지원
- (hardware) 마을 원주민과 이주 여성의 외국인 및 자녀들이 서로 교류하며 생활할 수 있도록 양질의 주거지원
 - 흩어진 다문화가정이 모여살 수 있는 저층 연립형 공동주택 및 기반조성 지원
 - 다문화가정의 이주여성 및 자녀 생활교육 실시를 위한 공동생활공간 지원
- (software) 다문화가정의 가족(이주여성, 남편, 아이 등)에게 발생하는 문화격차와 생활상의 어려움 지원
 - 한국전통문화, 부부관계, 자녀교육 등의 가족상담을 진행하는 보건복지부의 다문화가정 지원프로그램 연계
 - 한국의 공동주택 생활규범, 주거관리, 공동생활공간 이용 등에 대한 주거지원 프로그램 실시
 - 주택설계 및 디자인에서 외국인의 정체성 표현 지원

8. 노소(老少)형

- 노인의 주택을 젊은이에게 제공하고 젊은이는 노인 케어 제공
- (hardware) 노인이 살고 있으나 젊은층이 살기 적절치 못한 주택의 개선 지원
 - 귀촌 의향이 있으나 탐색 중인 젊은이들에게 노인이 거주하는 주택을 2세대 주택으로 개조하여 거주 지원
 - 노인거주에 따라 유니버설디자인 관점의 개조
 - 노인과 젊은층 각각 독립성 보장한 주거공간 + 교류공간 포함한 개조
- (software) 젊은층에게 주거공간 제공하는 댓가로 노인 부양 의무
 - 젊은층은 노인 식사, 빨래, 청소 등의 일상생활 관리 및 아픈 상황발생시 연락 지원
 - 노인 사망 시 전매할 경우 젊은층에게 우선권

9. 복결(福乞)형

- 과거 마을 개발과정을 통해 훼손 혹은 당초 마을에서 풍수 및 사상적으로 취약한 부분을 보완 지원
- (hardware) 풍수를 보완하는 물리적 방법 채택 및 건립
 - 근대이후 도로 건설 등의 마을개발 혹은 당초 마을 풍수의 취약점 분석
 - 숲, 상징물, 도로, 건물·주택, 색, 나무식재, 담장과 대문 등의 변경으로 보완
 - 마을-주택-거주자의 기운 상승을 위한 물리적 환경 조정
- (software) 풍수전문가를 활용한 마을의 지세를 평가하고 보완적인 시각의 마을 접근법 제시
 - 마을의 풍수 개념에 근거한 인문·지리적 자원 제시
 - 한국인의 사상적 조화 개념에 바탕을 둔 독특한 마을 개발 접근 방식 도출
 - 삶과 풍수의 교육프로그램을 통한 마을 활성화

10. 물과 쓰레기 관리형

- 자원순환형의 개념으로 우수 및 사용된 물을 재활용 및 오폐수의 완전 정화·재활용 방법을 도입한 마을 개선사업
- (hardware) 자원순환형 물처리·관리 및 쓰레기 처리·관리방법을 도입하여 농촌 마을의 환경오염을 최소화
 - 마을단위 우수활용, 물재활용 시스템 구축 및 설치
 - 상수(식용수)의 질적 수준 확보를 위한 기반시설 보완
 - 마을단위에서 완전 정화 혹은 재활용 가능한 오폐수 시스템으로 농촌 자연 환경 보존
- (software) 깨끗하고 안전한 마을의 상수공급과 하수 오폐수 처리를 통한 쾌적성 증진 및 환경 보존
 - 마을주민의 환경교육을 통한 의식 강화 및 생활 속의 체험을 통한 환경의 소중함 고취
 - 상수와 오폐수처리 시스템의 구축을 통한 전문기술 발전과 관리 일자리 창출
 - 한국 농촌 자원순환형 마을 시도

제3절 공간 활용 측면의 정비 모델

- 본 절에서는 제2절에서 기술한 농어촌마을 정비의 유형화 기준 중 실제 적용 가능성을 고려하여 ‘기존마을 활용 정도’ 측면에서의 정비 모델을 세부적으로 살펴보고자 함

1. 유지보전형(기존마을 정비형)

가. 특징

- 본 유형은 기존마을 형태를 유지하면서 노후된 주택과 마을안길 등의 기반시설을 정비하는 것임

나. 고려요인

- 특별한 고려 요인 없음

다. 적용 대상지

- 마을의 규모와 신규 인구유입 가능성은 크게 문제 시 되지 않음
- 주택 및 마을안길 등의 기반시설이 노후화된 마을로서 아래 요건을 충족
 - 마을의 전체 주택 중 노후·불량주택의 비율이 1/3 이상(20년 이상 된 주택 및 빈집이 정비 구역 내 차지하는 비율)
 - 마을중심점 기준 직경 250m이내 15호 이상 밀집
 - 마을 전체 가구 수의 2/3 이상 주민 동의

라. 정비 대상 및 내용

(1) 마을 기반정비

- 도로(마을 안길)
 - 마을 내 도로 확·포장 및 보수
 - 보행의 주동선을 고려한 마을안길 리모델링 및 보수
 - 보수 시 인위적인 포장 재료를 배제하고 투수성·친환경적 소재를 도입하여 보행자들에게 쾌적함을 줄 수 있도록 함

- 간이상수도
 - 상수도시설이 되어 있지 않거나 수압이 낮아 급수가 원활하지 못한 마을에 소규모 급수시설 설치

- 오폐수처리시설
 - 농어촌마을의 오염원인 오폐수의 처리를 위한 시설

- 기타 기반시설
 - 기타 마을 내 필요한 기반시설 보수 및 신설

(2) 주택

- 빈집 철거
 - 1년 이상 사용하지 아니한 농어촌지역의 주택 또는 건축물을 소유주와 협의하여 철거대상으로 하며, 철거 후 부지를 활용한 주민들의 기초생활기반을 확충

- 건축물 정비/신축
 - 인체에 유해한 특수폐기물인 슬레이트 지붕철거 및 지붕 개량
 - 노후·불량 주택의 개·보수 및 신축

- 공동생활형 홈
 - 기존 마을회관의 리노베이션을 통한 공동생활형홈 개축
 - 단독, 2호 연립 및 타운하우스 등을 신축하여 공동생활형홈 신축

(3) 공동시설

- 마을회관
 - 주민들의 의사소통 뿐만 아니라, 도서관, 놀이공간 등의 여러 기능을 할 수 있도록 현대적인 감각으로 마을회관 건립(혹은 기존 마을회관 리모델링)
 - 활동 특성에 따른 맞춤형 공간 계획(공동식당, 어린이·청소년 방과 후 학교 등)

(4) 경관시설

○ 담장

- 담장의 재료는 가급적 생 울타리 등 자연친화적인 재료를 사용하며, 토담과 석담 등으로 전원 분위기를 살림
- 담장은 주거의 보호막(shelter) 기능 외에 마을의 녹지체계를 형성

○ 수목

- 전체적인 시야 확보 및 조망축을 고려한 배식
- 주요 수종으로는 해당지역에 자생하고 있는 식물종을 우선으로 선정하고, 시각적으로 경관조성을 위해 녹지별 주제를 담을 수 있는 수목으로 선정

○ 간판 등 기타

- 마을안내 시설물의 디자인 통합으로 각 마을만의 일괄된 이미지 형성과 개성있는 거리 경관 형성
 - 시설물의 형태, 크기, 색채, 재료, 배치, 글씨체 등의 조화

마. 사업기간

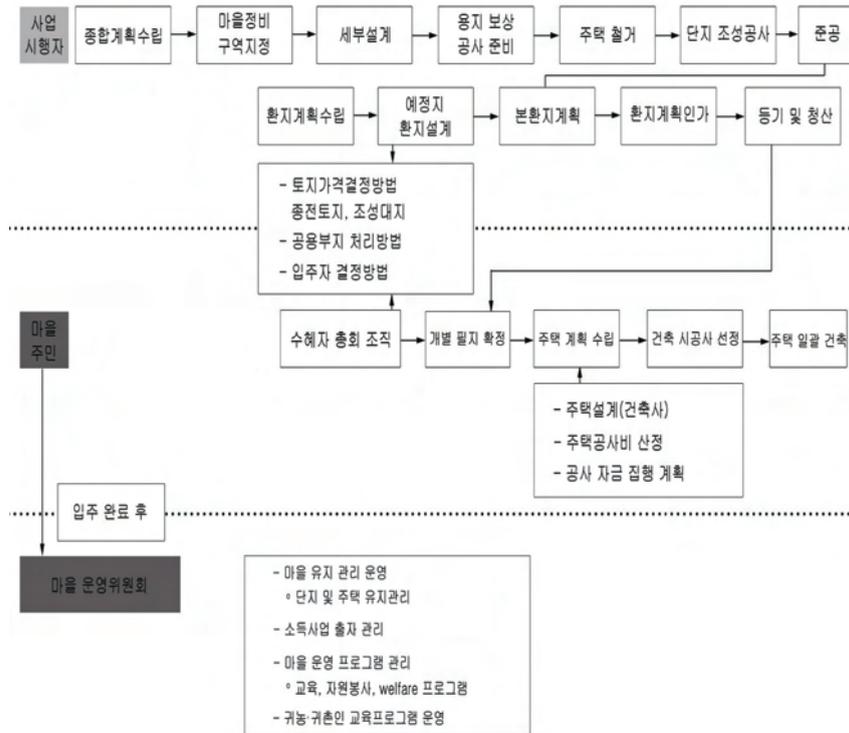
○ 총 사업기간은 3년(사업대상지 선정 이후)

- 1차년도 : 계획수립(기본계획 및 세부설계, 각종 영향평가)
- 2차년도 : 빈집 철거 및 마을기반시설 조성공사
- 3차년도 : 주택 건축공사(신축, 개축)

바. 절차 및 체계

○ 일반적인 프로세스를 살펴보면, 정비사업 대상지가 선정되면 사업시행자(공공, 민간, 공공+민간)는 정비사업에 대한 종합계획을 수립하고 이를 바탕으로 세부설계를 함. 이때 정비구역 지정이 필요 시 정비구역 지정을 신청·지정을 받음(지정권자 : 시·도지사)

○ 시행계획을 바탕으로 사업을 시행(용지보상, 공사 준비, 노후화된 주택의 철거 및 공사)하고 완료 시 준공검사를 받으며, 준공검사 후 운영 및 유지관리를 하게 됨



<그림 4-5> 농어촌마을 정비사업 진행과정

2. 연계형(복합형)

가. 특징

- 본 유형은 유지보전형에 추가하여 마을주변으로 신규주택이나 공동시설물을 조성하여 마을을 리모델링하는 동시에 귀농·귀촌인들의 주거공간을 마련하는 유형임
- 기존 마을은 유지보전형의 개발방식을 적용하고 신규마을은 귀농·귀촌자들을 유치하기 위하여 전원마을조성사업(소규모 전원마을조성사업)과 연계하여 시너지 효과를 창출 함

나. 고려요인

- 귀농·귀촌 수요
 - 귀농 및 귀촌자가 원하는 입지조건에 만족하는지 검토
 - 신규 입주자 유무 확인

- 신규로 계획되어 지는 주거지역의 부지(대지) 매입 가능 여부 사전 확인
- 정비구역 지정 : 기존 마을 외 확대되어지는 추가 공간이 발생되기 때문에 정비구역 지정 필요

다. 적용 대상지

- 유지보전형과 같은 적용대상지에 추가하여 마을 인근지역에 귀농·귀촌자 주거지 개발이 가능한 부지를 확보할 수 있는 마을
- 연계형 개발을 위한 요건으로는 다음과 같음
 - 마을이 주요 국도에 인접하고, 대도시와 가까운 거리에 있고 산업단지 등 경제활동시설과 인접하며, 읍면 중심지와 가까워 인구유입가능성이 큰 곳
 - 마을의 전체 주택 중 노후·불량주택의 비율이 1/3 이상(20년 이상 된 주택 및 빈집이 정비 구역 내 차지하는 비율)
 - 마을중심점 기준 직경 250m이내 15호 이상 밀집
 - 마을 전체 가구수의 2/3 이상 주민 동의

라. 사업내용

- 사업의 내용은 ‘유지보전형’에 포함된 사업에 추가하여 신규로 조성하는 인근지역의 택지 개발
- 소프트웨어 측면의 프로그램 연계(귀농귀촌교육 프로그램, 소득창출지원 프로그램, 자녀교육 및 복지환경 프로그램, 마을 공동체문화조성 프로그램 등)

마. 사업기간

- 총 사업기간은 3년(사업대상지 선정 이후)
 - 1차년도 : 계획수립(기본계획 및 세부설계, 각종 영향평가), 신규택지 조성 부지 매입
 - 2차년도 : 신규택지 조성 부지 매입(계속), 마을기반시설 조성공사
 - 3차년도 : 주택 건축공사(신축, 개축)

3. 전면 재개발형

가. 특징

- 마을 주택 및 기반시설의 대부분이 노후화되어 부분적인 리모델링으로 해결하기 어렵다고 판단되어질 때 마을 전체를 전면적으로 정비

나. 고려요인

- 귀농·귀촌 수요
 - 귀농 및 귀촌자가 원하는 입지조건에 만족하는지 검토
 - 신규 입주자 유무 확인
- 신규로 계획되어 지는 대지 매입 가능 여부 확인 : 수용이 가능한 개발사업이 아니기 때문에 토지소유자와 마찰이 예상되어 적정토지의 유무 및 확보가 중요
- 정비구역 지정 여부 : 확대되어지는 추가 공간이 있기 때문에 정비구역 지정 필요

다. 적용 대상지

- 주택 및 마을안길 등의 노후화가 많이 진행되어진 곳이거나 주택 및 마을안길 등의 노후화가 많이 진행되어진 곳 중 마을주변으로 귀농·귀촌자를 위한 땅을 보유한 마을
- 전면 재개발을 위한 요건으로는 다음과 같음
 - 마을이 주요 국도에 인접하고, 대도시와 가까운 거리에 있고 산업단지 등 경제활동시설과 인접하며, 읍면 중심지와 가까워 인구유입가능성이 큰 곳
 - 마을의 전체 주택 중 노후·불량주택의 비율이 2/3 이상(20년 이상 된 주택 및 빈집이 정비 구역 내 차지하는 비율)
 - 마을 전체 가구수의 2/3 이상 주민 동의

라. 사업내용

- 기존마을에 대하여 신규택지 조성(마을기반시설, 주택, 공동이용시설 등)
- 소프트웨어 측면의 프로그램 연계(귀농귀촌교육 프로그램, 소득창출지원 프로그램, 자녀교육 및 복지환경 프로그램, 마을 공동체문화조성 프로

그럼 등)

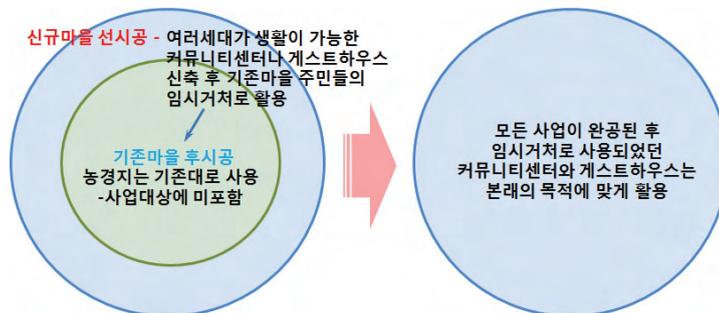
마. 사업기간

- 총 사업기간은 4년(사업대상지 선정 이후)
 - 1차년도 : 계획수립(기본계획 및 세부설계, 각종 영향평가)
 - 2차년도 : 개발부지의 확보
 - 3차년도 : 택지 조성 및 마을기반시설 조성공사
 - 4차년도 : 주택 건축공사

바. 임시거처 마련대책

- 전면 재정비시 기존 마을에 거주하고 있던 주민들의 임시 거처가 필요

(1) 신규마을 선시공



<그림 4-6> 신규마을 선시공 후 임시거처로 활용

(2) 마을회관 및 폐교 활용

- 기존마을의 마을회관과 폐교를 우선 리모델링하여 개보수 되어진 집에 거주하는 주민들이 임시거처로 사용할 수 있도록 함
- 임시거처의 공간이 부족할 경우 부분적으로 사업을 선시공하여 시공되어지는 순서대로 임시거처를 사용할 수 있도록 함
- 리모델링 되어진 폐교는 사업완료 후 마을에서 공동생활홈, 게스트하우스 등으로 활용할 수 있음



<그림 4-7> 폐교 활용 예시

(3) 가설건축물 시공

- 사업지역내에 가설건축물을 시공하여 사업이 진행되어지는 동안 임시거처로 활용할 수 있도록 함
- 사업 종료 후 가설건축물은 철거토록 함



<그림 4-8> 가설건축물 예시

(4) 빈집 활용

- 전면재개발의 경우 노후화 된 빈집이 많을 것으로 예상
- 빈집을 주민들의 임시거처로 활용할 수 있도록 우선 재정비

(5) 전·월세자금 융자

- 정부 및 지자체 보조금 한도내로 사업기간내의 전세 및 월세자금을 보조(융자)

제4절 농어촌마을 정비를 위한 주요 계획요소

- 농어촌마을 정비를 위한 계획요소는 상술한 바와 같이 물리적 정비 계획과 사회·경제·문화적 정비 계획으로 구분
 - 물리적 정비는 기존 마을의 주거환경을 개선하거나 새롭게 정비하는 것
 - 사회·경제·문화적 정비는 기존 마을주민 또는 귀농·귀촌을 통한 신규 유입되는 주민을 대상으로 하는 사회적 통합 및 경제 활성화 프로그램을 지원하는 것

(표 4-5) 농어촌마을 정비를 위한 주요 계획요소

구분		계획요소	유형		
			유지보전형	연계형	전면재정비형
물리적 정비 계획	마을 정비	공간구조 정비			○
		기반시설 정비	○	○	○
		수환경 정비	○	○	○
		녹지환경 정비	○	○	○
		경관시설 정비	○	○	
		공동이용 시설 정비	○	○	○
		공동생활형 홈	○	○	○

구분		계획요소	유형		
			유지보전형	연계형	전면정비형
물리적 정비 계획	주택 정비	기 존 주 택 철거 및 신축	○	○	○
		기 존 주 택 개량	○	○	○
	신규 택지	신규 택지 조성		○	○
		농 어 촌 형 장 기 공 공 임대주택	저소득층의 고령자 단독 가구, 다문화가구를 대상 으로 장기 공공임대주택 을 신축하여 임대		○
사회 경제 문화적 정비 계획	귀농·귀촌 교육 프로그램	신규택지에 들어오게 될 귀농·귀촌인을 대상으로 한 적응 프로그램		○	○
	소득창출지원 프로그램	도농교류 및 민박지원, 농 특산물 판매촉진 등을 위한 홈페이지 개설 등 프로그램	○	○	○
	자녀교육 및 문화 복지 프로그램	영유아 및 저학년 자녀를 위한 지원프로그램 및 고 령자들을 위한 복지 프로 그램	○	○	○
	마을 공동체 문화조성사업	기존 마을 주민과 신규 유입주민 간의 공동체문화 활성화를 위한 프로그램		○	○

1. 물리적 정비 계획

가. 마을정비

구분	공간구조 정비	필수 계획요소	환경친화적 주택배치
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 자연지형의 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 택지를 구릉지, 하천, 도로, 습지 등 지형을 따라 배치 - 생태기반이 되는 지형의 변동을 최소화함으로써 개발이후의 시간과 비용을 절감 - 농촌마을의 경사지는 농경지를 제외하면 산림으로 덮여 있는 경우가 많아서 생태적으로 중요한 공간 - 경사지인 산림을 훼손하여 택지로 조성하는 것은 경관적으로 부정적인 영향이 크므로 이를 최소화 함 - 기존의 등고선 방향에 평행하도록 주택을 배치 ■ 동선체계 <ul style="list-style-type: none"> - 주민들의 일상적인 동선이 연못, 수로 등 마을공간내 자연요소에 연계되도록 구성 - 도로를 등고선과 최대한 근접시키고 수로와 병행시켜 사람의 이동에 따라 자연스럽게 수공간에 접할 수 있도록 함 ■ 자연요소의 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 마을 및 주택경계를 자연요소(수로나 녹지)로 계획 		
	<div style="text-align: center;"> <p style="text-align: center;">잘못된 사례 좋은 사례</p> <p style="text-align: center;">나쁜 방법 좋은 방법</p> <p style="text-align: center;">등고선</p> <p style="text-align: center;"><경사지의 주택배치></p> </div>		
참고자료	한국농촌경제연구원(2000), 환경친화적 농촌마을 정비시스템 개발에 관한 연구, 농림부 한필원(2000), 환경친화적 주거단지의 배치계획, 설비저널 29(6)		

구분	기반시설 정비	필수 계획요소	마을도로
----	---------	------------	------

계획지침

■ 도로폭 계획

- 농촌마을도로의 노선마다 그 성격에 맞는 폭을 구상해야함

<평야지대 마을의 도로폭>

도로등급	도로폭(m)	적용기준	여유폭(m)
마을간선도로	6.0	대형트랙터+대형트랙터(2.5)	1.00
마을지선도로	4.0~5.0	대형트랙터+중형트랙터(2.1)	0.40
마을지로	3.0	대형트랙터	0.50
골목	2.0	대형트랙터(중형트랙터(2.1))	0.50

주: 마을 지선도로에 대피소를 계획할 경우의 도로폭은 4.0m

<산간지대 마을의 도로폭>

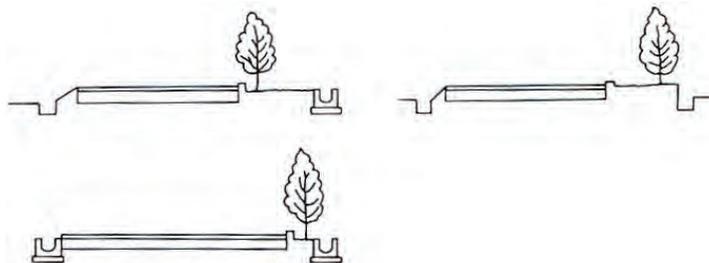
도로등급	도로폭(m)	적용기준	여유폭(m)
마을간선도로	4.0~5.0	중형트랙터+중형트랙터(2.1)	0.80
마을지선도로	5.0	소형트랙터+소형트랙터(1.5)	1.00
마을지로	3.0	대형트랙터(소형트랙터)	0.50
골목	2.6	중형트랙터(소형트랙터)	0.50

<해안지대 마을의 도로폭>

도로등급	도로폭(m)	적용기준	여유폭(m)
마을간선도로	5.0~6.0	중·대형자동차(2.5)+대형자동차(2.5)	1.00
마을지선도로	4.0	소형자동차(1.7)+자전거(1.0)	1.30
마을지로	2.5	소형자동차(1.7)	0.80
골목	2.0	보행자(0.75)+보행자(0.75)	0.50

■ 녹도(綠道)의 조성

- 하천변의 가로수제방, 농업용 용배수로 옆을 이용한 녹지, 자연자원의 가치가 높은 자연탐승로의 녹도를 마을내 학교, 마을회관, 사찰, 소류지 등과 연결하면 농촌경관을 향상시키는 효과가 있음

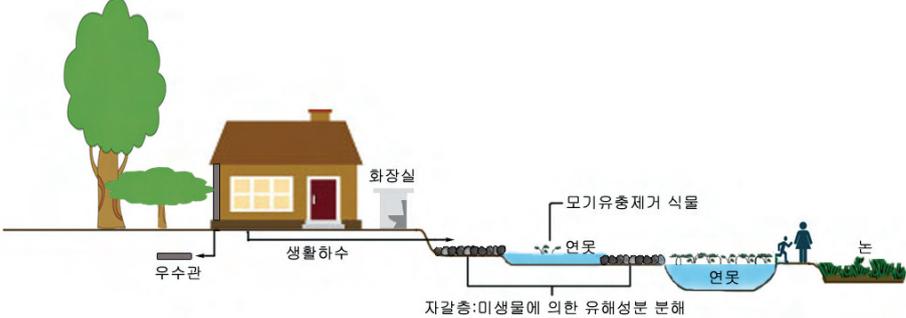
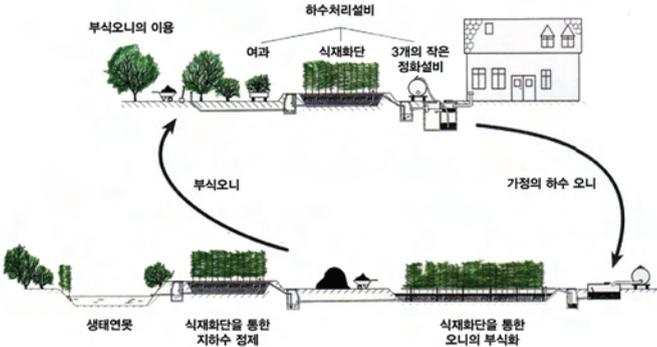


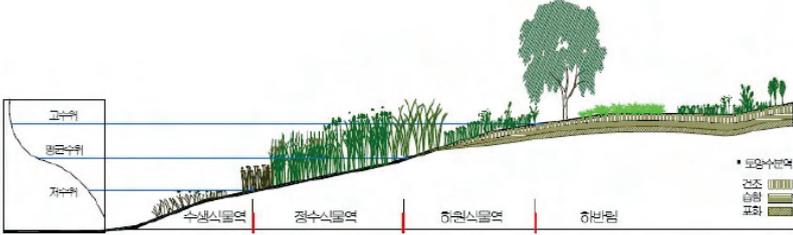
<도로식재 예시>

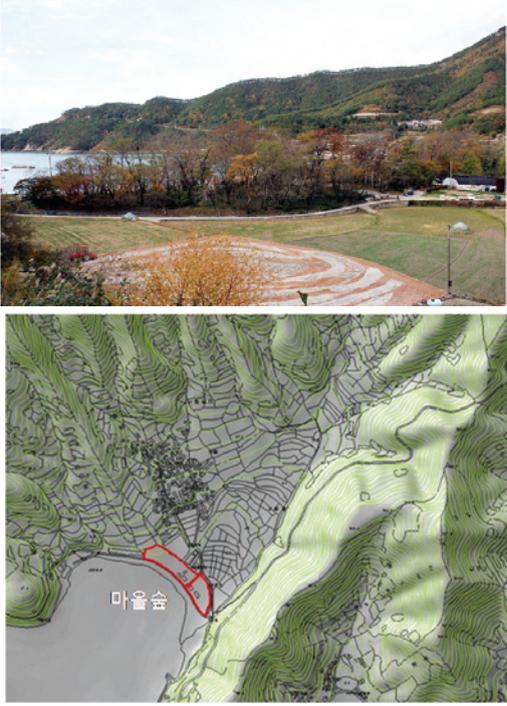
참고자료	한상욱·김정연(2005), 환경친화적 농촌도로교통시설 정비방안, 충남발전연구원
------	---------------------------------------------

구분	기반시설 정비	필수 계획요소	마을도로																			
계획지침	<p>■ 기존에 취락이 모여 있는 마을의 마을내 도로(마을간선도로, 마을생활도로, 우회도로)정비</p> <p>- 확폭개량이 어려운 경우, 경지정리 지구내 도로나 기간도로와의 연결조정, 주거구역 주위의 구획조정 등을 시행하는 경우 우회도로 건설을 검토</p> <p style="text-align: center;"><기존의 집거마을의 도로정비방법과 특징></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">도로정비 방법</th> <th colspan="2">특징</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①기존도 로개량 방법</td> <td>기존도로포장</td> <td>현재의 도로폭과 선형 등을 크게 변경하지 않고 현재 그대로 포장하거나 정비하는 방법</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">②확폭 포장방법</td> <td>용지매수나 기부 등에 의한 확폭</td> <td>확폭용지를 인접토지에서 입수하는 경우 - 용지매수: 시·군·면에 의한 매수로 단가는 감정가격에 의함 - 용지기부: 마을이 매입한 후에 시·군·면에 기부 또는 개인기부 등 - 용지교환: 대체용지제공 등</td> </tr> <tr> <td>수로부지 전용에 의한 확폭</td> <td>확폭용지로서 도로에 접해있는 수로부지를 전용하는 경우 - 수로폭감소: 농업용수로에서 도로측구로, 수로폐지, 농업용수로의 개량(홍수로에서 구조물수로로 폭 축소)등 - 암거화: 수로부지 전면활용-유지관리비 문제, 안전대책 - 장석공: 수로단면을 유지하고 일부이용 - 수로덮개: 보도, 통학로로 이용</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">③도로 신설방법</td> <td rowspan="2">우회 도로 건설 방법</td> <td>보완형 우회도로 건설</td> <td>경지정리지구의 농도이용, 차량출입이 불가능한 택지해소, 소방차 근접, 창고·차고, 가옥 이전용지의 유도, 주차장 제공</td> </tr> <tr> <td>분산형 우회도로 건설</td> <td>경지정리지구의 농도이용, 농도·마을내 도로와 연결, 우회연결용도로, 창고, 차고, 가옥이전 용지의 유도</td> </tr> <tr> <td>연결도로 신설</td> <td>마을내 도로망의 연결, 마을내 도로와 우회도로의 연결, 가옥용지의 연결</td> </tr> </tbody> </table>			도로정비 방법	특징		①기존도 로개량 방법	기존도로포장	현재의 도로폭과 선형 등을 크게 변경하지 않고 현재 그대로 포장하거나 정비하는 방법	②확폭 포장방법	용지매수나 기부 등에 의한 확폭	확폭용지를 인접토지에서 입수하는 경우 - 용지매수: 시·군·면에 의한 매수로 단가는 감정가격에 의함 - 용지기부: 마을이 매입한 후에 시·군·면에 기부 또는 개인기부 등 - 용지교환: 대체용지제공 등	수로부지 전용에 의한 확폭	확폭용지로서 도로에 접해있는 수로부지를 전용하는 경우 - 수로폭감소: 농업용수로에서 도로측구로, 수로폐지, 농업용수로의 개량(홍수로에서 구조물수로로 폭 축소)등 - 암거화: 수로부지 전면활용-유지관리비 문제, 안전대책 - 장석공: 수로단면을 유지하고 일부이용 - 수로덮개: 보도, 통학로로 이용	③도로 신설방법	우회 도로 건설 방법	보완형 우회도로 건설	경지정리지구의 농도이용, 차량출입이 불가능한 택지해소, 소방차 근접, 창고·차고, 가옥 이전용지의 유도, 주차장 제공	분산형 우회도로 건설	경지정리지구의 농도이용, 농도·마을내 도로와 연결, 우회연결용도로, 창고, 차고, 가옥이전 용지의 유도	연결도로 신설	마을내 도로망의 연결, 마을내 도로와 우회도로의 연결, 가옥용지의 연결
도로정비 방법	특징																					
①기존도 로개량 방법	기존도로포장	현재의 도로폭과 선형 등을 크게 변경하지 않고 현재 그대로 포장하거나 정비하는 방법																				
②확폭 포장방법	용지매수나 기부 등에 의한 확폭	확폭용지를 인접토지에서 입수하는 경우 - 용지매수: 시·군·면에 의한 매수로 단가는 감정가격에 의함 - 용지기부: 마을이 매입한 후에 시·군·면에 기부 또는 개인기부 등 - 용지교환: 대체용지제공 등																				
	수로부지 전용에 의한 확폭	확폭용지로서 도로에 접해있는 수로부지를 전용하는 경우 - 수로폭감소: 농업용수로에서 도로측구로, 수로폐지, 농업용수로의 개량(홍수로에서 구조물수로로 폭 축소)등 - 암거화: 수로부지 전면활용-유지관리비 문제, 안전대책 - 장석공: 수로단면을 유지하고 일부이용 - 수로덮개: 보도, 통학로로 이용																				
③도로 신설방법	우회 도로 건설 방법	보완형 우회도로 건설	경지정리지구의 농도이용, 차량출입이 불가능한 택지해소, 소방차 근접, 창고·차고, 가옥 이전용지의 유도, 주차장 제공																			
		분산형 우회도로 건설	경지정리지구의 농도이용, 농도·마을내 도로와 연결, 우회연결용도로, 창고, 차고, 가옥이전 용지의 유도																			
	연결도로 신설	마을내 도로망의 연결, 마을내 도로와 우회도로의 연결, 가옥용지의 연결																				
참고자료	한상욱·김정연(2005), 환경친화적 농촌도로교통시설 정비방안, 충남발전연구원																					

구분	기반시설정비	필수 계획요소	마을도로
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도로포장(보차겸용, 자동차 전용) <ul style="list-style-type: none"> - 마을간 연결도로 및 우회도로의 차도 및 노측대는 포장하는 것이 좋음 - 자동차의 교통량이 적은 마을내 도로, 특히 마을 생활도로와 나란히 설치한 자전거 도로 및 보행자도로는 필요에 따라 간이포장(지역특성을 살린 벽돌이나 돌로 포장) 등을 검토 - 길어깨는 자토보다 간편한 구조로 포장 - 포장도로와 비포장도로가 교차하는 경우 연결포장을 하여야 하며, 연결포장은 교차하는 포장도로면에 흙, 자갈 등이 반입되지 않고 교차점 처리에 필요한 노면표시를 하는데 필요한 길이로 함 - 간선도로의 포장은 일반적으로 ‘농어촌도로의 구조·시설기준에 관한 규칙해설 및 지침’에 준함 - 차도의 포장표면은 활동에 대한 내구성이 있어야 함 - 적설지방에서는 타이어체인, 스파이크 타이어 등에 의해 포장 표면이 손상되는 경우가 많으므로 표면을 내마모성으로 하며, 특히 마모가 심하다고 판단될 때는 마모층을 표층 위에 설치 ■ 보행자 도로 포장 <ul style="list-style-type: none"> - 포장을 하는 경우, 원칙적으로 아스팔트 표면처리나 블록포장 등 간단한 구조의 포장으로 하며, 석편이나 벽돌 등의 지역자원을 활용한 포장도 고려 ■ 자전거 도로 포장 <ul style="list-style-type: none"> - 포장을 할 경우에는 원칙적으로 아스팔트 표면처리 등 간단 구조의 포장을 권장 		
참고자료	한상욱·김정연(2005), 환경친화적 농촌도로교통시설 정비방안, 충남발전연구원		

구분	기반시설 정비	필수 계획요소	쓰레기 및 오폐수처리
계획지침 <ul style="list-style-type: none"> ■ 쓰레기 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 음식물 쓰레기 수거통과 퇴비화시설을 가구별로 또는 마을별로 마련하여 체계적으로 수거 - 마을의 공·폐건물이나 빈터를 이용하여 재활용이 가능한 쓰레기를 선별·수집할 수 있는 장소를 마련 - 주의를 요하는 농약빈병, 페비닐을 비롯한 영농자재, 플라스틱 등 독성물질들을 별도로 수거 ■ 오폐수 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 자연정화형 하수처리 개념을 도입하여 농촌마을 인구에 적합한 규모로 마을 연못과 자갈층 등을 조성하고 갈대, 부레옥잠, 미나리 등을 심어 하수를 정화 - 우수활용을 위하여 빗물을 저장하고 재활용할 수 있도록 하수관거와 우수차집관을 분리하여 설치 			
 <p data-bbox="565 1172 911 1201"><자연정화형 하수처리개념></p>  <p data-bbox="491 1615 985 1644"><독일 오펜센 마을공동 오폐수 처리도></p>			
참고자료	한국농촌경제연구원(2000), 환경친화적 농촌마을 정비시스템 개발에 관한 연구, 농림부		

구분	수환경 정비	필수 계획요소	친수공간 조성
계획지침	<p>■ 마을내 수로</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마을내 수로는 토지이용의 경계를 이루는 경관요소로서, 우수와 생활하수를 자연정화 하는 기능을 담당 - 연못의 주변에는 관목과 교목을 혼합하고 수로변을 따라 녹지 띠가 형성되도록 함 <p>■ 마을하천 정비</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마을하천을 자연형으로 복원하여 다양한 동식물의 서식환경 제공과 동시에 오수가 자연정화 될 수 있도록 함 - 하천의 보나 낙차공의 한쪽을 열어 어류들의 이동에 지장이 없도록 함 - 하천 주변에 습지와 생태연못, 수림대 등을 조성하여 오수가 흘러가면서 자연적으로 여과될 수 있도록 함 - 사행하도의 곡률[자연형 하천=곡률반경(r)/하폭(B)]는 일반적으로 2.2-4.0r/B 사이가 되도록 함 <p>■ 농업생산을 위한 수리시설을 친수공간으로 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마을주변에 저수지가 있을 경우 수변 순환산책로, 자전거도로, 관찰데크 등을 조성 		
<div style="text-align: center;">  <p data-bbox="614 1185 813 1215"><하천 식생분포역></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p data-bbox="528 1577 899 1607"><스위스 Thur valley 하천복원></p> </div>			
참고자료	<p>김창현(2005), 생태복원을 위한 친환경적 하천정비에 관한 연구, 단국대학교 석사학위 논문</p> <p>한국농촌경제연구원(2000), 환경친화적 농촌마을 정비시스템 개발에 관한 연구, 농림부</p>		

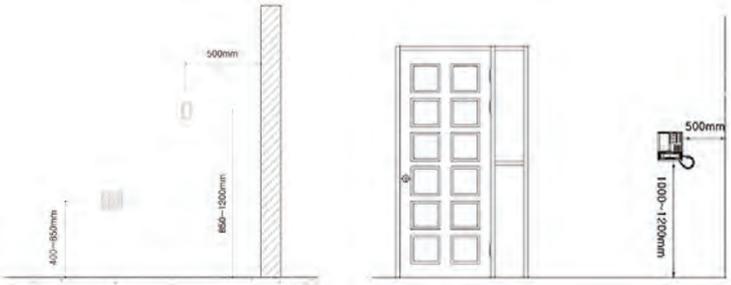
구분	녹지환경 정비	필수 계획요소	녹지와 산림의 보전
계획지침	<p>■ 녹지와 산림의 보전</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마을주변의 산림들은 마을내 녹지와 생태학적으로 연결되어 있으므로 단절되지 않게 하는 것이 필요 - 마을이나 그 주변에 녹지를 조성할 때는 단층으로 식재하는 것을 지양하고, 다층구조를 이루어 생태적 다양성을 갖도록 군락식재를 원칙으로 함 - 인공식재의 경우 생태적인 과정이 일어나는 최소규모(1ha)를 확보 - 식재는 자생식물과 고유수종을 중심으로 선택 <p>■ 마을 숲 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마을숲은 여름에는 녹음수, 겨울에는 방풍림으로 활용되었던 전통적인 녹지로서 이를 재현하여 미기후조절을 담당하게 함 - 방풍림은 조밀식재가 가능한 침엽수 등을 주로 선택하여 밀폐도 50-70%로 식재하고 폭 10-20m, 길이는 수고의 12배 이상이어야 효과 - 녹음수는 여름철에는 그늘을 제공하고 겨울철에는 일조확보가 가능하도록 낙엽수를 선택하여 남-서쪽에 식재하며, 가능하면 감나무 등 유실수를 같이 식재하여 전통적 외부공간의 분위기를 조성 		
 <p data-bbox="611 1617 853 1648"><통영수월마을 숲></p>			
참고자료	<p>한국농촌경제연구원(2000), 환경친화적 농촌마을 정비시스템 개발에 관한 연구, 농림부 마을숲 홈페이지(http://maeulsoop.forest.or.kr/)</p>		

구분	경관시설 정비	필수 계획요소	옥외광고물 정비
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농촌마을의 분위기를 살린 안내판 및 가로시설물 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 지역의 특성을 반영한 디자인으로 타지역과 차별화할 수 있도록 함 - 친환경소재 사용 - 유지관리비가 적게 들어가도록 계획 - 설치된 시기에 따라 전혀 다른 이미지의 시설물이 들어가는 경우가 많으므로 장기적인 계획에 따라 시설물을 설치하여 동일한 이미지를 유지할 수 있도록 함 ■ 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 바탕색은 건축물의 벽면색과 동일한 계열로 할 것 - 표시내용은 광고판 면적의 10% 이내 		
 <p data-bbox="592 1552 873 1579"><진안군 백운면 사례></p>			
참고자료			

구분	마을경관시설정비	필수 계획요소	축사 등 가건물 정비
계획지침	<p>■ 축사</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농촌마을 생활경관 저해의 핵심요소 중의 하나이므로 축사 등의 위치선정에 있어 주거지 근처를 피해 이격하는 것이 좋음 - 축사 등의 주위에 차폐 및 완충 식재를 하여 가축의 소음 및 악취 등을 최소화할 것 - 차폐 및 완충 식재의 수종은 늘 푸르고 지엽이 밀생하며 지하고가 낮은 식생을 선택할 것 <p>ex)잣나무: 지하고가 낮고 오염원을 차폐하는 장점 탕자나무: 시각적, 후각적 불쾌감을 완충하고 계절감을 느낄 수 있는 수종</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지붕과 별채, 위치커튼 등 축사시설에 대해 원색의 사용을 금하고 주변 자연환경과 조화를 이루는 색채를 사용할 것 - 마을내 공통으로 사용할 수 있는 가축 분뇨처리시설 등을 설치할 것 <p>■ 가건물</p> <ul style="list-style-type: none"> - 창고 등을 가건물로 지어서 사용하는 경우가 많으므로 주택을 개량할 때 이러한 용도의 부속건물을 사전에 계획 하여 건축할 것 - 불가피하게 가건물(조립식 판넬 등)을 건축하여야 할 경우 색채 등을 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 할 것 		
 <p><담양군 친환경 축사 사례></p>			
참고자료			

구분	공동이용시설 정비	필수 계획요소	공동이용시설 정비
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공통 <ul style="list-style-type: none"> - 시설내부에는 유니버설 디자인, 친환경재료의 사용, 농촌주민 구성원의 라이프사이클 등을 적용할 것 - 외부는 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 할 것 ■ 마을회관 <ul style="list-style-type: none"> - 마을회관이 커뮤니티 센터로 활용될 수 있도록 주민의 이용도 및 마을경관, 주변시설과의 통일성, 조화성을 유지 - 영유아시설을 포함하여 증축 가능 ■ 공동작업장 <ul style="list-style-type: none"> - 마을주민들의 의견수렴을 통해 필요한 공동작업장을 설치 ■ 공동주차장 <ul style="list-style-type: none"> - 마을 입구 및 주 진입부에 설치 ■ 다목적 광장 및 수공간 조성(마을 빨래터) <ul style="list-style-type: none"> - 정자목, 수공간, 다목적 광장을 설치하여 마을주민들이 모일 수 있는 공간을 조성 		
 <p><마을창고를 마을회관으로 개조(독일 Schwarmstedt)></p> <p><마을에서 운영하는 가게(독일 Schwarmstedt)></p>			
참고자료	농어촌연구원(2007), 농촌마을 리모델링 및 사업화 방안 연구, 한국농촌공사		

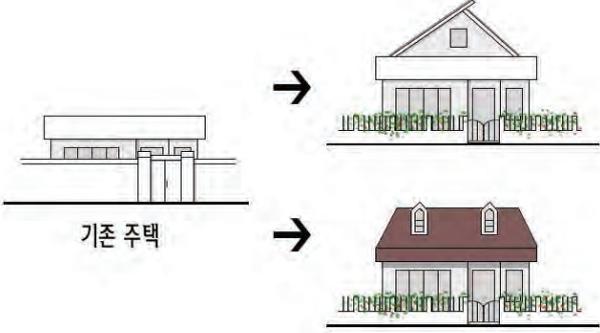
구분	공동생활형 홈	필수 계획요소	고령자를 위한 리모델링
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공동생활형 홈의 정의 <ul style="list-style-type: none"> - 오래된 마을회관, 빈집, 폐교 등을 리모델링하여 주거용으로 전환하여 주거 개선능력이 없는 농어촌 취약계층을 대상으로 무상임대하는 사업 - 겨울철 및 재난시를 대비한 계절 거주공간 등으로 제공 - 시설의 유지 및 관리를 위하여 지역주민들 중 관리인을 선임하여 급여 및 일정 보조금 지원 - 공간운영에 따른 복합공간형(마을회관, 경로당 활용), 전용숙식형(독립그룹 홈) 등 기능별 적합한 모델 선정 ■ 고령자를 위한 일반적인 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 출입구는 바닥단차를 제거하고 경사로를 설치하여 휠체어의 사용이 가능하도록 개조 - 침실주변에 비상연락장치를 설치하고 일자형이나 레버형 문잡이를 설치 - 공동욕실 및 화장실은 충분한 활동공간을 확보하고, 미끄럽지 않은 바닥재를 사용하며, 적정높이의 세면대와 양변기를 설치 - 부엌 및 식당은 충분한 수납공간을 확보하고 미끄럽지 않은 바닥재, 적정높이의 작업대 및 바퀴달린 의자 설치 		
<p style="text-align: center;"><안전 경사로></p>			
참고자료	건설교통부(2007), 노인가구 주택개조 매뉴얼		

구분	공동생활형 홈	필수 계획요소	고령자를 위한 리모델링
계획지침	<p>■ 각 실 공통 개조기준</p> <p>① 단차(턱)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 각 실 상호간에는 단차가 없도록 개조하는 것을 원칙으로 함 - 현관 및 욕실/화장실 등에서 단차를 없애기가 곤란한 경우 3cm 이하가 되도록 개조 - 단차를 낮추기가 곤란할 경우 단의 양면에 완만한 경사판을 설치 <p>② 램프 스위치</p> <ul style="list-style-type: none"> - 각 실에는 작동하기 쉽고, 점등시 위치를 알 수 있는 조작판이 넓은 램프 스위치를 설치 - 램프스위치는 벽모서리에서 0.5m 띄우고 바닥에서 0.8m-0.9m의 높이에 설치 <p>③ 보조발판</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현관에 단차를 줄이기 어려운 경우 발 디딤판용 보조발판을 설치 - 부엌/식당에서 작업대 및 상부 수납장을 사용하기 위한 보조발판을 설치 <p>④ 비상연락장치</p> <ul style="list-style-type: none"> - 침실, 욕실/화장실에는 비상연락장치를 설치 - 침실에서 침대를 사용하는 경우 비상연락장치는 요에서 누워서 손이 쉽게 닿을 수 있는 위치에 설치 - 좌식으로 요를 사용하는 경우 비상연락장치는 요에 누워서 손이 닿을 수 있는 위치에 설치 - 요식/화장실에는 비상시에 사용하기 위하여 손이 닿기 쉬운 위치(변기 및 욕조주변)에 설치 <p>⑤ 콘센트</p> <ul style="list-style-type: none"> - 플러그를 꽂고 빼기 쉬운 형태의 콘센트를 필요한 위치마다 설치 - 콘센트는 벽모서리에서 0.5m 띄우고 바닥에서 0.4m-0.9m 높이에 설치 - 물을 사용하는 공간에는 습기로 인한 감전방지 장치가 부착된 콘센트를 설치 <p>⑥ 온수시설</p> <ul style="list-style-type: none"> - 욕실/화장실, 부엌/식당에는 온수시설을 설치 <p>⑦ 문손잡이</p> <ul style="list-style-type: none"> - 사용하기 쉬운 고리형이나 누름판형 또는 레버형으로 교체 - 바닥에서 0.8-0.9m높이에 설치 		
 <p style="text-align: center;"><콘센트, 스위치, 인터폰의 위치></p>			
참고자료	건설교통부(2007), 노인가구 주택개조 매뉴얼		

나. 주택정비

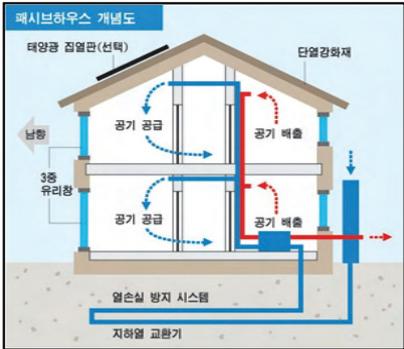
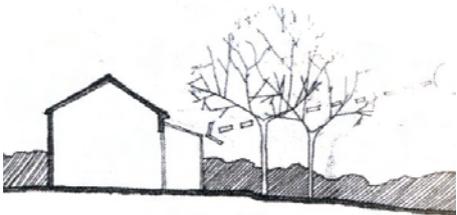
구분	기존주택 철거 및 신축	필수 계획요소	기존주택 철거	
계획지침	<p>■ 기존주택 철거 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민의견, 주택의 노후도 및 기능, 새롭게 정비되는 마을의 구조 등을 검토한 후, 그 결과에 따라 존치(단순 외관정비 및 에너지 효율 향상, 리모델링) 또는 철거를 결정 - 준공후 30년 이상이 된 주택을 대상으로 함 ※ 단, 30년 이상된 가옥 중 지역의 대표적 농가형태를 갖추고 있는 것으로 민속학적으로 보존가치가 있는 것은 철거대상에서 제외하거나 불가피 한 경우, 정밀조사를 통해 기록으로 남길 것 - 관리처분계획의 인가를 받은 후 기존 건축물을 철거 - 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 해당 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하며, 이 경우 사업시행자는 그 임시수용을 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체, 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있음 - 농어촌형 장기공공임대주택을 먼저 조성하여 기존주민들의 임시거주지로 활용하다가 마을재정비 완료 후, 장기공공임대주택으로 사용하는 방안을 적극 검토 			
<p><농촌주택의 기술적 문제점과 수명></p>				
	주택구조/형식	건축연대	기술적 문제점	경제적 수명
1	초가개량구옥(흙+시멘트 미장, 슬라브/기와지붕)	~1960s	-평면부적합, 목구조부식 -방습/방수불량 -단열불량, 실내위생불량	상실
2	조적조+전통목조지붕(외벽미장)	1960s ~80s	-재래식 주방, 지붕단열불량 -외벽/창호단열불량	리모델링 시 향후 20년
3-1	조적조+평슬래브지붕(적벽돌치장)	80s~90s 말	-단열불량 -외벽방수불량	리모델링 시 반영구
3-2	콘크리트벽+평/경사슬라브(적/점토벽돌)	90s중~		반영구
4-1	조립식(노출/비닐사이딩)	90s초~	-바닥부 방수, 결로차단불량 -소음차단, 풍압저항, 침하저항불량	향후 10년
4-2	조립식구조(적벽돌치장)	90s말~	-침하저항불량 -지붕위 풍압저항불량	향후 15년
5-1	서양식 목조	2000s~	-방수불량(처마짚아) -장기방습불량(단열재)	향후 20년
5-2	유사 토속조(황토미장/벽돌)	90s중~	-시멘트과다사용 재료분리 -목재뒤틀림, 방습불량	향후 20년
참고자료	(사)문화도시연구소(2007.12), 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안연구, 농림부			

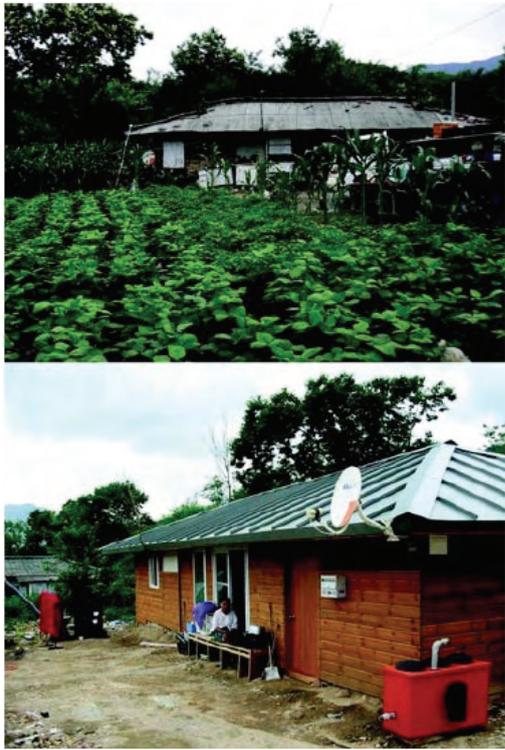
구분	기존주택 철거 및 신축	필수 계획요소	기존주택 철거 후 신축
계획지침	<p>■ 기존주택 철거후 신축시 농촌특성을 반영할 것</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농업 등은 외부작업이 많이 필요한 생업으로서 주택과 외부작업이 단절되지 않도록 주택평면을 구성 - 도시형 주택평면을 그대로 도입하지 않도록 함 - 부속사, 보일러실, 창고 등 농촌 특유의 기능적 부가건축물에 대한 계획을 함께 세울 것 · 주택에 한정하여 계획을 세워 신축하게 되면 이후에 부속사, 보일러실, 창고 등이 별도로 증축되어 주택경관을 훼손하는 요소로 작용 - 서양식 목구조집의 경우 경사가 급한 지붕으로 처마길이가 짧아져 우리나라 기후조건과 맞지 않아 준공후 비가림과 햇빛가림을 위하여 본건물과 어울리지 않는 청색 아크릴계 차양설치 등의 부가행위가 발생하지 않도록 함 <p>■ 설비에 대한 고려</p> <ul style="list-style-type: none"> - 난방방식 : 주택 규모, 열효율에 따라 기름보일러, 전기보일러, 가스난방 - 냉방방식 : 개별 패키지 방식과 벽걸이형 등 - 급수설비방식 : 상수도, 자가 지하수, 마을 공동우물, 고가수조 형식, 가압펌프 형식 등 - 전기설비 : TV, 전화, 인터넷통신, 소요 인입 전력수 등 - 정화조설비 : 종말 처리장 관로, 일반 부패정화조, 합병정화조 방식 중 선택 - 부대설비 : 보안시스템, 홈오토메이션, CCTV, 위성방송 - 기타 조경시설 : 대문, 담장, 조경수 식재 등 조경 설치 계획 - 기타 : 수신시스템 등 첨단설비 기능 설치 여부와 대체에너지의 활용 고려. 대체에너지로는 태양광, 태양열, 풍력, 지열 등을 사용하나 도입 초기 단계로 아직은 설치비용 부담이 큰 편 		
	 <p style="text-align: center;"><농어촌주택 표준설계도서></p>		
참고자료	<p>(사)문화도시연구소(2007.12), 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안연구, 농림부 한국농어촌공사 웰촌홈페이지(http://www.welchon.com)</p>		

구분	기존주택개량	필수 계획요소	지붕정비
계획지침	<p>■ 슬레이트 지붕개량</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2012년부터 환경부 주도하에 농식품부, 행안부, 국토부 등이 슬레이트 관리 종합대책을 추진 중 - 농어촌지역에 약 57만동 슬레이트 건축물이 분포하고 있을 것으로 추산되므로 이에 대한 적극적인 개량사업 추진 <p>■ 지붕형태 및 색채</p> <ul style="list-style-type: none"> - 평슬라브형 지붕은 장기적으로 경사형 지붕의 형태로 개량하는 것을 권장 - 경사형 지붕은 조감경관을 양호하게 할 뿐만 아니라 사람의 눈으로 올려다 봤을 경우 개방감을 줄 수 있음 - 평슬라브형 지붕위를 녹화하는 방안도 검토 - 지역에 적합한 지붕색채로 마을 전체 경관이 조화될 수 있도록 함 		
<div style="text-align: center;">  <p>기존 주택 → (green roof) → (brown roof)</p> <p><지붕 및 담장개량 예시></p>  <p>홍재동 마을 현황</p>  <p>지붕색 통일화 후 시뮬레이션</p> <p><지붕색을 통일했을 경우 시뮬레이션></p> </div>			
참고자료	<p>농어촌연구원(2007), 농촌마을 리모델링 및 사업화 방안 연구, 한국농촌공사</p> <p>국립농업과학원(2008), 농촌경관지구 설정 및 경관계획수립 기술개발</p>		

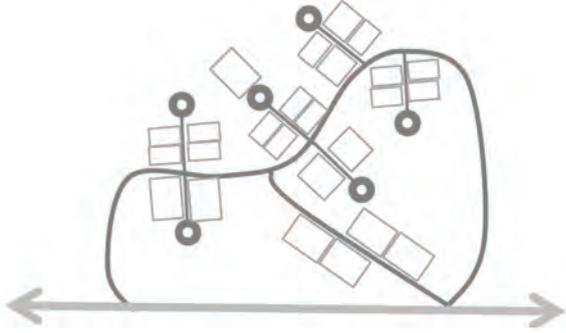
구분	기존주택개량	필수 계획요소	담장정비										
계획지침	<p>■ 담장정비</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민들의 의견을 들어 공공성이 높은 곳은 생울타리 등 자연재료를 통한 담장을 설치 - 영역성을 가지는 개인주택의 노후한 담장은 친환경 소재를 이용한 낮은 높이의 담장을 설치 - 적벽돌 담장은 담장녹화나 담장앞 여유공지가 있는 경우 화단설치 - 획일적인 입면디자인 금지 - 주변건물과 조화되는 재료와 색채 사용 <p style="text-align: center;"><담장 종류별 특성></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>특성</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토담</td> <td>흙과 지푸라기, 석회 등을 섞어 쌓거나 여기에 돌을 넣어 쌓기도 한 담으로 한국전통건축, 일반농사지역에서 많이 사용하던 담</td> </tr> <tr> <td>돌담</td> <td>돌을 쌓아 만든 담으로 경비는 많이 드나, 그 지방에서 나는 돌을 사용하면 경제적이다. 외관이 미려하고 마모 및 풍화에 강해서 예부터 상류주택에 많이 사용함. 재료는 호박돌, 막돌, 잡석 등을 사용</td> </tr> <tr> <td>벽돌담</td> <td>일반 벽돌, 과소벽돌, 변색벽돌 등의 치장 벽돌을 쌓아 만든 담으로 시멘트 벽돌담은 외관이 좋지 않으므로 표면 마무리를 요함</td> </tr> <tr> <td>콘크리트담</td> <td>콘크리트 담은 내진성, 내화성, 내구성에 강한 것이 특징</td> </tr> </tbody> </table>			구분	특성	토담	흙과 지푸라기, 석회 등을 섞어 쌓거나 여기에 돌을 넣어 쌓기도 한 담으로 한국전통건축, 일반농사지역에서 많이 사용하던 담	돌담	돌을 쌓아 만든 담으로 경비는 많이 드나, 그 지방에서 나는 돌을 사용하면 경제적이다. 외관이 미려하고 마모 및 풍화에 강해서 예부터 상류주택에 많이 사용함. 재료는 호박돌, 막돌, 잡석 등을 사용	벽돌담	일반 벽돌, 과소벽돌, 변색벽돌 등의 치장 벽돌을 쌓아 만든 담으로 시멘트 벽돌담은 외관이 좋지 않으므로 표면 마무리를 요함	콘크리트담	콘크리트 담은 내진성, 내화성, 내구성에 강한 것이 특징
구분	특성												
토담	흙과 지푸라기, 석회 등을 섞어 쌓거나 여기에 돌을 넣어 쌓기도 한 담으로 한국전통건축, 일반농사지역에서 많이 사용하던 담												
돌담	돌을 쌓아 만든 담으로 경비는 많이 드나, 그 지방에서 나는 돌을 사용하면 경제적이다. 외관이 미려하고 마모 및 풍화에 강해서 예부터 상류주택에 많이 사용함. 재료는 호박돌, 막돌, 잡석 등을 사용												
벽돌담	일반 벽돌, 과소벽돌, 변색벽돌 등의 치장 벽돌을 쌓아 만든 담으로 시멘트 벽돌담은 외관이 좋지 않으므로 표면 마무리를 요함												
콘크리트담	콘크리트 담은 내진성, 내화성, 내구성에 강한 것이 특징												
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;"><일본 오부세정의 개방정원></p>												
참고자료	<p>농어촌연구원(2007), 농촌마을 리모델링 및 사업화 방안 연구, 한국농촌공사</p> <p>국립농업과학원(2008), 농촌경관지구 설정 및 경관계획수립 기술개발</p>												

구분	기존주택개량	필수 계획요소	에너지 효율성 개선
계획지침	<p>■ 창호와 출입문에서 단열 및 기밀성을 향상</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물에서 창호의 열손실은 벽체의 6배에 달하며, 건물 전체의 에너지 사용량의 10-30%를 차지하고 있어 창호의 열손실을 억제하는 것은 에너지절약과 실내 쾌적감 상승을 유도 - 열차단재, 복층 유리의 사용으로 벽, 지붕과 창문의 단열 및 기밀성을 향상 - 창틀은 합성수지 또는 목재계통 재료를 사용하며, 금속재 창틀을 사용하는 경우 열교체차단재가 적용된 창틀 사용 <p>■ 외벽단열</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물 외피의 단열을 위해 보편적으로 적용되는 내단열 공법은 시공성, 경제성 측면에서 우수하나 열교(Thermal bridge)를 통한 열손실이 크고, 결로 등의 문제가 발생할 가능성이 높아 외단열 형태를 적용하여 에너지 손실을 저감 할 수 있도록 유도 - 단열재 두께는 80mm이상으로 계획하도록 유도(단열재 두께 확장 및 단열창호 사용 시 30%의 에너지 소비량 절감) <p>■ 난방 방식의 개량</p> <ul style="list-style-type: none"> - 태양광, 태양열, 바이오매스 등 농어촌의 지역적 특성에 맞는 신재생에너지 도입 - 목재펠릿 보일러 도입 <p>cf) 목재펠릿이란 산림에서 생산된 목재나 제재소에서 나오는 부산물을 톱밥으로 분쇄한 다음, 높은 온도와 압력으로 압축하여 일정한 크기로 생산한 청정 목질계 바이오연료</p>		
<p><고기밀/고성능 창호의 열전도도></p>			
참고자료	(사)도시환경연구센터(2009), 에코타운조성사업 업무지침 개발, 환경부		

구분	기존주택개량	필수 계획요소	신재생에너지 도입
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 자연채광 및 태양에너지 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(블록형 단독주택 포함) 및 공동주택의 개구부 및 창은 남측을 확대하여 일조량이 풍부하게 조성하며, 북측 개구부 및 창의 면적을 최소한으로 하여 난방에너지 절감효과가 있도록 조성 - 단, 현장 여건상 부득이한 경우 정남 기준으로 동, 서로 45도의 변위를 가질 수 있음 - 창문의 크기와 배치도 태양의 방향을 고려해서 설정 ■ 농어촌에 적합한 신재생에너지 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 태양광, 태양열, 바이오매스 등 지역적 특성에 맞는 신재생에너지 도입 ■ 목재펠릿 보일러 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 목재펠릿이란 산림에서 생산된 목재나 제재소에서 나오는 부산물을 톱밥으로 분쇄한 다음, 높은 온도와 압력으로 압축하여 일정한 크기로 생산한 청정 목질계 바이오연료 임 		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="272 893 676 1242" style="text-align: center;">  <p>패시브하우스 개념도</p> </div> <div data-bbox="739 976 1196 1191" style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="344 1246 561 1275" style="text-align: center;"> <p><패시브 하우스></p> </div> <div data-bbox="705 1246 1122 1275" style="text-align: center;"> <p><태양에너지를 고려한 식재계획></p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p><서천 산너울마을 태양광주택></p> </div>			
참고자료	(사)도시환경연구센터(2009), 에코타운조성사업 업무지침 개발, 환경부 산림청 홈페이지		

구분	기존주택개량	필수 계획요소	노인주택 개량
계획지침	<p>■ 한시적 노인주택</p> <ul style="list-style-type: none"> - 노인거주 주택 중 내구성이 떨어지는 구옥에 대하여 최소한의 정비를 공공에서 지원하고 노인의 사후에 주택을 철거하는 방안 - 농촌의 전통주택은 대부분 2.4미터 내외의 기둥간격으로 된 좁은 공간을 단위로 좌식생활을 전제로 하기 때문에 방바닥과 마당의 높이차이가 60cm이상 나므로 일반적인 유니버설 디자인을 그대로 적용하는 것은 비용만 많이 소요될 수 있음 - 보살핌이 필요한 중증 노인들의 주택이 아닐 경우 최소한의 리모델링(누수방지, 안방 및 거실의 단열 등을 통한 난방, 화장실의 실내화 등)으로 자신의 집에서 여생을 보낼 수 있도록 함 		
 <p><양구 팔랑집 짓기(독거노인주택 리모델링, 2006)></p>			
참고자료	(사)문화도시연구소(2007), 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안연구, 농림부		

다. 신규택지 조성

구분	신규택지 조성	필수 계획요소	환경친화적 개발
계획지침	<p>■ 농어촌마을의 특성 및 자연지형을 살린 신규택지 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기존 마을주민들을 위한 주거공간 외에 귀농·귀촌 등 다양한 수요에 적합한 신규 택지를 조성 - 농어촌마을의 특성을 반영한 마을안길을 조성하여 격자형의 획일적인 택지 형태를 지양 - 신규로 조성되는 마을의 순환도로를 개설할 경우에는 녹지의 연결성을 저해하지 않도록 킨디삭(cul-de-sac) 등의 동선체계를 활용하여 ‘포도송이형’ 택지조성 - 동선체계는 교통약자인 고령자들의 안전을 고려 - 신규 택지에는 텃밭 등으로 활용할 수 있는 전정 또는 후정 공간을 충분히 확보할 것 - 토지이용측면에서 공동체의 유지와 복원을 위해 방치되어 있는 휴경지와 폐경지를 적절한 다른용도로 이용 - 마을의 중심이 되는 마을회관 및 오픈스페이스를 이용하여 주민들이 모일 수 있는 공간을 확보 		
 <p><농어촌마을 특성을 살린 마을안길 조성 개념도></p>  <p><자연발생형 농촌마을의 주거배치 사례(화성 동탄면 목리)></p>			
참고자료			

구분	신규택지조성	필수 계획요소	비농업가구에 대한 건축계획
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농업형 주택과 비농업형 주택의 분화 <ul style="list-style-type: none"> - 농업형 주택은 창고 및 외부화장실 등이 필요하나, 비농업형 주택은 이에 대한 필요성이 떨어짐 - 비농업형 주택은 도시형 단독주택 평면을 도입하나, 외장 및 담 등은 마을 전체 경관을 고려하여 건축 ■ 단독주택용지 분양 시 텃밭용지 공급 <ul style="list-style-type: none"> - 비농업가구라도 농촌지역의 이점을 살려 텃밭 등을 가꿀 수 있도록 텃밭용지 공급 - 단독주택용지 및 텃밭 일괄 공급방식 검토 - 이때, 타용도 전환 금지, 합필불가, 담장설치 불가, 분리매매 금지 등을 특양사항으로 명시 		
 <p data-bbox="448 1569 996 1603"><광주 수완택지지구 단독주택지 텃밭 분양></p>			
참고자료			

구분	농어촌형 장기 공공임대주택	필수 계획요소	주택규모 및 단지배치
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농어촌형 장기 공공임대주택의 정의 <ul style="list-style-type: none"> - 저소득층의 고령자 단독가구, 조손가구, 다문화가구를 대상으로 장기 공공 임대주택을 신축하여 임대 - 적정의 임대료를 책정하여 공공임대주택의 유지 및 관리가 용이하도록 함 - 농어촌특성에 맞는 주거평면을 도입하여 3세대 이상 거주하는 저층의 임대 주택 건설 ■ 주택규모 <ul style="list-style-type: none"> - 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택(국민주택규모, 주택법 2조)으로 건설 - 단독주택, 연립주택(2층 이하), 다세대주택(2층 이하)으로 건설 ■ 단지배치 <ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 형성을 위해 'L', 'C' 자형으로 배치하며, 공공 텃밭 등을 조성 - 일조와 통풍을 고려 ■ 에너지 절약형 건축 <ul style="list-style-type: none"> - 패시브 디자인 설계를 통해 에너지를 절약 - 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등 에너지 절약형으로 건축하여 관리비를 절감 		
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;"><덴마크의 Egebjerggard></p>		
참고자료			

2. 사회·경제적 정비 계획

가. 귀농귀촌 교육프로그램

구분	귀농귀촌교육	필수 계획요소	귀농준비교육 프로그램																																								
계획지침	<p>■ 귀농 준비교육프로그램</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과정명</th> <th>교육내용(요약)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>농업 비즈니스 창업 레포트</td> <td>소비자의 트렌드와 농업비즈니스, 농업비즈니스 변화 및 현장체크, 농업비즈니스 성공요인 및 단계별 전략 등</td> </tr> <tr> <td>농업, 경영을 만나다 I</td> <td>성공귀농을 위한 마인드 컨트롤, 창업농 도전!, 현실속 희망 찾기, 농업경영의 이해, 자금운영 계획 수립 등</td> </tr> <tr> <td>농업, 경영을 만나다 II</td> <td>벤처농업 이해와 따라잡기, 농산물 시장 예측하기, 농영 경영리더십, 문제해결 역량 배양하기 등</td> </tr> <tr> <td>귀농·귀촌 첫걸음</td> <td>귀농귀촌의 마음가짐, 어디로 갈 것인가, 초보농부 농산물 팔기 등</td> </tr> <tr> <td>귀농 희망지역을 찾아라</td> <td>귀농지를 선택하기 전에, 지역별 특산물을 찾아라, 지자체별 귀농귀촌 소식 등</td> </tr> <tr> <td>농지·주택 마련은 이렇게!</td> <td>농지법의 이해, 농지 은행사업 이해, 농촌주택 활용법, 부동산 법규 등</td> </tr> <tr> <td>성공 농사에 힘이 되는 농기계, 농약 활용법</td> <td>농용트랙터, 다목적 관리기점검, 농약의 이해, 살충제의 효과적 사용방법 등</td> </tr> <tr> <td>도전! 친환경농업</td> <td>친환경농업의 의의, 인증방법 및 절차, 퇴비제조, 병해충 및 잡초방제 등</td> </tr> <tr> <td>농촌소득 높이는 농축산물유통 바로알기</td> <td>농산물 유통구조 및 경로, 유통가격정보, 농산업 마케팅 전략 등</td> </tr> <tr> <td>농산물 재발견, 농산물 가공법 배우기</td> <td>곡류의 가공, 과일의 가공, 채소의 가공, 발효식품 가공 등</td> </tr> <tr> <td>인생2막! 여성농업인으로 사는법</td> <td>농촌에서의 여성, 농촌여성의 사회생활, 자기개발, 우수 사례 등</td> </tr> <tr> <td>귀농선배에게 듣는 귀농이야기</td> <td>도시의 경영노하우를 농업에 접목하다, 고향에 길이 있다 등</td> </tr> <tr> <td>한결이네 귀농일기(귀농 전)</td> <td>농촌에 적응하기, 농업환경탐색가이드, 경영계획 세우기 등</td> </tr> <tr> <td>한결이네 귀농일기(귀농 후)</td> <td>가족관계의 변화, 주거방식, 근로방식의 변화, 마을의 조직화 사례 등</td> </tr> <tr> <td>농업인 CEO의 성공시대 24시</td> <td>농업환경 변화, 경영전략, 조직운영, 경영혁신 이슈 등</td> </tr> <tr> <td>전업농의 신 전원일기</td> <td>농업환경의 분석, 시장 세분화, 성공의 지름길, 나의 경영 이슈 등</td> </tr> <tr> <td>창업농의 성공 비법 노트</td> <td>창업 준비 단계, 선배가 들려주는 성공전략, 나의 사업계획 수립 등</td> </tr> <tr> <td>귀촌생활! 성공 노하우 전수 받기</td> <td>농촌의 도시의 희망, 선배귀촌인의 다양한 생활 등</td> </tr> <tr> <td>자신의 능력을 활용한 귀촌</td> <td>귀촌하여 전문능력 키우기, 자신의 전문능력을 살리는 귀촌 등</td> </tr> </tbody> </table>			과정명	교육내용(요약)	농업 비즈니스 창업 레포트	소비자의 트렌드와 농업비즈니스, 농업비즈니스 변화 및 현장체크, 농업비즈니스 성공요인 및 단계별 전략 등	농업, 경영을 만나다 I	성공귀농을 위한 마인드 컨트롤, 창업농 도전!, 현실속 희망 찾기, 농업경영의 이해, 자금운영 계획 수립 등	농업, 경영을 만나다 II	벤처농업 이해와 따라잡기, 농산물 시장 예측하기, 농영 경영리더십, 문제해결 역량 배양하기 등	귀농·귀촌 첫걸음	귀농귀촌의 마음가짐, 어디로 갈 것인가, 초보농부 농산물 팔기 등	귀농 희망지역을 찾아라	귀농지를 선택하기 전에, 지역별 특산물을 찾아라, 지자체별 귀농귀촌 소식 등	농지·주택 마련은 이렇게!	농지법의 이해, 농지 은행사업 이해, 농촌주택 활용법, 부동산 법규 등	성공 농사에 힘이 되는 농기계, 농약 활용법	농용트랙터, 다목적 관리기점검, 농약의 이해, 살충제의 효과적 사용방법 등	도전! 친환경농업	친환경농업의 의의, 인증방법 및 절차, 퇴비제조, 병해충 및 잡초방제 등	농촌소득 높이는 농축산물유통 바로알기	농산물 유통구조 및 경로, 유통가격정보, 농산업 마케팅 전략 등	농산물 재발견, 농산물 가공법 배우기	곡류의 가공, 과일의 가공, 채소의 가공, 발효식품 가공 등	인생2막! 여성농업인으로 사는법	농촌에서의 여성, 농촌여성의 사회생활, 자기개발, 우수 사례 등	귀농선배에게 듣는 귀농이야기	도시의 경영노하우를 농업에 접목하다, 고향에 길이 있다 등	한결이네 귀농일기(귀농 전)	농촌에 적응하기, 농업환경탐색가이드, 경영계획 세우기 등	한결이네 귀농일기(귀농 후)	가족관계의 변화, 주거방식, 근로방식의 변화, 마을의 조직화 사례 등	농업인 CEO의 성공시대 24시	농업환경 변화, 경영전략, 조직운영, 경영혁신 이슈 등	전업농의 신 전원일기	농업환경의 분석, 시장 세분화, 성공의 지름길, 나의 경영 이슈 등	창업농의 성공 비법 노트	창업 준비 단계, 선배가 들려주는 성공전략, 나의 사업계획 수립 등	귀촌생활! 성공 노하우 전수 받기	농촌의 도시의 희망, 선배귀촌인의 다양한 생활 등	자신의 능력을 활용한 귀촌	귀촌하여 전문능력 키우기, 자신의 전문능력을 살리는 귀촌 등
과정명	교육내용(요약)																																										
농업 비즈니스 창업 레포트	소비자의 트렌드와 농업비즈니스, 농업비즈니스 변화 및 현장체크, 농업비즈니스 성공요인 및 단계별 전략 등																																										
농업, 경영을 만나다 I	성공귀농을 위한 마인드 컨트롤, 창업농 도전!, 현실속 희망 찾기, 농업경영의 이해, 자금운영 계획 수립 등																																										
농업, 경영을 만나다 II	벤처농업 이해와 따라잡기, 농산물 시장 예측하기, 농영 경영리더십, 문제해결 역량 배양하기 등																																										
귀농·귀촌 첫걸음	귀농귀촌의 마음가짐, 어디로 갈 것인가, 초보농부 농산물 팔기 등																																										
귀농 희망지역을 찾아라	귀농지를 선택하기 전에, 지역별 특산물을 찾아라, 지자체별 귀농귀촌 소식 등																																										
농지·주택 마련은 이렇게!	농지법의 이해, 농지 은행사업 이해, 농촌주택 활용법, 부동산 법규 등																																										
성공 농사에 힘이 되는 농기계, 농약 활용법	농용트랙터, 다목적 관리기점검, 농약의 이해, 살충제의 효과적 사용방법 등																																										
도전! 친환경농업	친환경농업의 의의, 인증방법 및 절차, 퇴비제조, 병해충 및 잡초방제 등																																										
농촌소득 높이는 농축산물유통 바로알기	농산물 유통구조 및 경로, 유통가격정보, 농산업 마케팅 전략 등																																										
농산물 재발견, 농산물 가공법 배우기	곡류의 가공, 과일의 가공, 채소의 가공, 발효식품 가공 등																																										
인생2막! 여성농업인으로 사는법	농촌에서의 여성, 농촌여성의 사회생활, 자기개발, 우수 사례 등																																										
귀농선배에게 듣는 귀농이야기	도시의 경영노하우를 농업에 접목하다, 고향에 길이 있다 등																																										
한결이네 귀농일기(귀농 전)	농촌에 적응하기, 농업환경탐색가이드, 경영계획 세우기 등																																										
한결이네 귀농일기(귀농 후)	가족관계의 변화, 주거방식, 근로방식의 변화, 마을의 조직화 사례 등																																										
농업인 CEO의 성공시대 24시	농업환경 변화, 경영전략, 조직운영, 경영혁신 이슈 등																																										
전업농의 신 전원일기	농업환경의 분석, 시장 세분화, 성공의 지름길, 나의 경영 이슈 등																																										
창업농의 성공 비법 노트	창업 준비 단계, 선배가 들려주는 성공전략, 나의 사업계획 수립 등																																										
귀촌생활! 성공 노하우 전수 받기	농촌의 도시의 희망, 선배귀촌인의 다양한 생활 등																																										
자신의 능력을 활용한 귀촌	귀촌하여 전문능력 키우기, 자신의 전문능력을 살리는 귀촌 등																																										
참고자료	농림수산식품교육문화정보원 귀농귀촌종합센터 홈페이지(http://www.returnfarm.com)																																										

구분	귀농귀촌교육	필수 계획요소	영농기술교육 프로그램																											
계획지침	<p>■ 영농기술교육프로그램</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>과정명</th> <th>세부구성내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">품목 기초</td> <td>품목별 창업노트</td> <td>식물, 과수, 채소, 특용, 임산물, 축산작물의 시장환경변화 및 경영전략, 전략수립을 위한 준비사항 및 필요정보 등</td> </tr> <tr> <td>과수품목기초</td> <td>사과, 배, 복숭아, 매실, 블루베리, 포도</td> </tr> <tr> <td>채소품목기초</td> <td>고추, 토마토, 멜론, 참외, 수박, 딸기, 오이, 배추, 무, 양배추, 상추, 썩갯, 부추, 양상추, 마늘, 버섯, 애호박, 단호박, 고사리, 곰취, 결구상추</td> </tr> <tr> <td>식량작물기초</td> <td>벼, 보리, 옥수수, 콩, 고구마, 감자</td> </tr> <tr> <td>약용작물기초</td> <td>마, 도라지, 오가피, 구기자, 오미자, 강황, 복분자</td> </tr> <tr> <td>축산품목기초</td> <td>돼지, 한우, 젓소, 육계, 산란계, 사슴, 흑염소</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">품목 기술심화</td> <td>달인에게 배우는 시설원예</td> <td>온실형태 및 구조, 토양수분관리, 양액공급관리 등</td> </tr> <tr> <td>효과적인 퇴비제조 노하우</td> <td>퇴비의 이해, 농업용미생물의 활용, 천연재료를 활용한 퇴비만들기, 액비의 제조와 활용 등</td> </tr> <tr> <td>과수원 조성관리</td> <td>재배과수 선택하기, 재배지 선정과 재식, 결실과수형관리, 시비와 토양 그리고 수분관리, 과수원의 병해충 관리 등</td> </tr> <tr> <td>천적을 이용한 해충방제 기술의 이해</td> <td>생물적 방제의 개념, 진딧물류 해충과 천적의 종류 및 활용법, 나방류, 작은뿌리파리 해충과 천적의 종류 및 활용법 등</td> </tr> <tr> <td>환경친화적 잡초관리</td> <td>잡초의 이해, 잡초관리 방법의 이해, 논 잡초관리, 밭 잡초관리, 과원 잡초관리, 친화경 잡초관리의 이해 등</td> </tr> </tbody> </table>			구분	과정명	세부구성내용	품목 기초	품목별 창업노트	식물, 과수, 채소, 특용, 임산물, 축산작물의 시장환경변화 및 경영전략, 전략수립을 위한 준비사항 및 필요정보 등	과수품목기초	사과, 배, 복숭아, 매실, 블루베리, 포도	채소품목기초	고추, 토마토, 멜론, 참외, 수박, 딸기, 오이, 배추, 무, 양배추, 상추, 썩갯, 부추, 양상추, 마늘, 버섯, 애호박, 단호박, 고사리, 곰취, 결구상추	식량작물기초	벼, 보리, 옥수수, 콩, 고구마, 감자	약용작물기초	마, 도라지, 오가피, 구기자, 오미자, 강황, 복분자	축산품목기초	돼지, 한우, 젓소, 육계, 산란계, 사슴, 흑염소	품목 기술심화	달인에게 배우는 시설원예	온실형태 및 구조, 토양수분관리, 양액공급관리 등	효과적인 퇴비제조 노하우	퇴비의 이해, 농업용미생물의 활용, 천연재료를 활용한 퇴비만들기, 액비의 제조와 활용 등	과수원 조성관리	재배과수 선택하기, 재배지 선정과 재식, 결실과수형관리, 시비와 토양 그리고 수분관리, 과수원의 병해충 관리 등	천적을 이용한 해충방제 기술의 이해	생물적 방제의 개념, 진딧물류 해충과 천적의 종류 및 활용법, 나방류, 작은뿌리파리 해충과 천적의 종류 및 활용법 등	환경친화적 잡초관리	잡초의 이해, 잡초관리 방법의 이해, 논 잡초관리, 밭 잡초관리, 과원 잡초관리, 친화경 잡초관리의 이해 등
구분	과정명	세부구성내용																												
품목 기초	품목별 창업노트	식물, 과수, 채소, 특용, 임산물, 축산작물의 시장환경변화 및 경영전략, 전략수립을 위한 준비사항 및 필요정보 등																												
	과수품목기초	사과, 배, 복숭아, 매실, 블루베리, 포도																												
	채소품목기초	고추, 토마토, 멜론, 참외, 수박, 딸기, 오이, 배추, 무, 양배추, 상추, 썩갯, 부추, 양상추, 마늘, 버섯, 애호박, 단호박, 고사리, 곰취, 결구상추																												
	식량작물기초	벼, 보리, 옥수수, 콩, 고구마, 감자																												
	약용작물기초	마, 도라지, 오가피, 구기자, 오미자, 강황, 복분자																												
	축산품목기초	돼지, 한우, 젓소, 육계, 산란계, 사슴, 흑염소																												
품목 기술심화	달인에게 배우는 시설원예	온실형태 및 구조, 토양수분관리, 양액공급관리 등																												
	효과적인 퇴비제조 노하우	퇴비의 이해, 농업용미생물의 활용, 천연재료를 활용한 퇴비만들기, 액비의 제조와 활용 등																												
	과수원 조성관리	재배과수 선택하기, 재배지 선정과 재식, 결실과수형관리, 시비와 토양 그리고 수분관리, 과수원의 병해충 관리 등																												
	천적을 이용한 해충방제 기술의 이해	생물적 방제의 개념, 진딧물류 해충과 천적의 종류 및 활용법, 나방류, 작은뿌리파리 해충과 천적의 종류 및 활용법 등																												
	환경친화적 잡초관리	잡초의 이해, 잡초관리 방법의 이해, 논 잡초관리, 밭 잡초관리, 과원 잡초관리, 친화경 잡초관리의 이해 등																												
																														
<거창 귀농학교>		<실상사 귀농학교>																												
참고자료	농림수산식품교육문화정보원 귀농귀촌종합센터 홈페이지(http://www.returnfarm.com)																													

구분	귀농귀촌교육	필수 계획요소	정착교육 프로그램								
계획지침	<p>■ 정착 교육프로그램</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>과정명</th> <th>주요강좌</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>농지·주택 마련은 이렇게!</td> <td>농지법의 이해, 농지은행사업 이해, 농촌주택 활용법, 부동산법규 등</td> </tr> <tr> <td>한결이네 귀농일기(귀농 전)</td> <td>농촌에 적응하기, 농업환경탐색가이드, 경영계획 세우기 등</td> </tr> <tr> <td>한결이네 귀농일기(귀농 후)</td> <td>가족관계의 변화, 주거방식, 근로방식의 변화, 마을의 조직화 사례 등</td> </tr> </tbody> </table>			과정명	주요강좌	농지·주택 마련은 이렇게!	농지법의 이해, 농지은행사업 이해, 농촌주택 활용법, 부동산법규 등	한결이네 귀농일기(귀농 전)	농촌에 적응하기, 농업환경탐색가이드, 경영계획 세우기 등	한결이네 귀농일기(귀농 후)	가족관계의 변화, 주거방식, 근로방식의 변화, 마을의 조직화 사례 등
과정명	주요강좌										
농지·주택 마련은 이렇게!	농지법의 이해, 농지은행사업 이해, 농촌주택 활용법, 부동산법규 등										
한결이네 귀농일기(귀농 전)	농촌에 적응하기, 농업환경탐색가이드, 경영계획 세우기 등										
한결이네 귀농일기(귀농 후)	가족관계의 변화, 주거방식, 근로방식의 변화, 마을의 조직화 사례 등										
 <p><농림수산식품부 귀농귀촌교육></p>											
 <p><귀농자 주택 및 농장></p>											
참고자료	농림수산식품교육문화정보원 귀농귀촌종합센터 홈페이지(http://www.returnfarm.com)										

나. 소득창출 지원프로그램

구분	소득창출지원	필수 계획요소	도농교류 및 민박지원										
<p>계획지침</p> <p>■ 민박사업을 위한 주택개량 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기존 주택인 농가를 이용한 민박을 위해서 주택을 개량할 경우 공중위생관리법에서 숙박업소 요구시설에 관한 요건을 적용하지 않고 있으나, 화장실 개보수, 취사장·샤워장 개보수, 생활공간과 분리된 객실 증·개축 등이 필요 - 한옥민박설계기준은 다음과 같음 <p style="text-align: center;"><한옥민박 설계기준></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구분</th> <th>한옥민박 설계기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">부 지</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 사업부지는 사업신청자의 소유여야 하며 건축면적의 2배 이상의 부지를 확보(사용승낙, 임대차 계약 등에 의한 부지확보는 인정하지 않으며, 해당부지가 압류 등으로 정상적인 소유권 행사가 불가능한 경우도 지원대상에서 제외함) ● 증축의 경우, 기존 건물이 스라브 등 전통한옥 형태가 아닌 경우에는 전통담장, 조경 등을 통해 공간을 구획하거나 시야가 차폐 되어야 함 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">주요 구조</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 목조기둥을 심벽으로 한 목구조를 원칙으로 하되 조적벽 병행구조도 가능함 ● 신축 시 5량 구조를 사용 ● 전통적 건축 의장요소를 도입하되 건설에 소요되는 비용이 과다하지 않도록 함 ● 목재는 육송을 권장하되, 다그라스, 미송(헬록)도 가능 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">객 실</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 객실에는 개별 화장실을 갖추어야 하며, 객실과 살림공간은 동선이 중첩되지 않도록 구획하고 프라이버시가 확보될 수 있도록 배치 ● 살림공간이 포함된 경우 : 객실 최소 2실 이상 설치(객실면적은 바닥면적의 1/2 이상을 반드시 확보) </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">모 들</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 건물의 칸수는 한옥표준설계도서의 기본모듈을 적용하되 한면의 길이는 5칸 이하를 권장 ● 1칸의 규모는 한옥표준설계도서의 표준치수인 2.7m(9자)를 원칙으로 하되, 최대 3.6m(12자) 이내로 함 </td> </tr> </tbody> </table>				구분	한옥민박 설계기준	부 지	<ul style="list-style-type: none"> ● 사업부지는 사업신청자의 소유여야 하며 건축면적의 2배 이상의 부지를 확보(사용승낙, 임대차 계약 등에 의한 부지확보는 인정하지 않으며, 해당부지가 압류 등으로 정상적인 소유권 행사가 불가능한 경우도 지원대상에서 제외함) ● 증축의 경우, 기존 건물이 스라브 등 전통한옥 형태가 아닌 경우에는 전통담장, 조경 등을 통해 공간을 구획하거나 시야가 차폐 되어야 함 	주요 구조	<ul style="list-style-type: none"> ● 목조기둥을 심벽으로 한 목구조를 원칙으로 하되 조적벽 병행구조도 가능함 ● 신축 시 5량 구조를 사용 ● 전통적 건축 의장요소를 도입하되 건설에 소요되는 비용이 과다하지 않도록 함 ● 목재는 육송을 권장하되, 다그라스, 미송(헬록)도 가능 	객 실	<ul style="list-style-type: none"> ● 객실에는 개별 화장실을 갖추어야 하며, 객실과 살림공간은 동선이 중첩되지 않도록 구획하고 프라이버시가 확보될 수 있도록 배치 ● 살림공간이 포함된 경우 : 객실 최소 2실 이상 설치(객실면적은 바닥면적의 1/2 이상을 반드시 확보) 	모 들	<ul style="list-style-type: none"> ● 건물의 칸수는 한옥표준설계도서의 기본모듈을 적용하되 한면의 길이는 5칸 이하를 권장 ● 1칸의 규모는 한옥표준설계도서의 표준치수인 2.7m(9자)를 원칙으로 하되, 최대 3.6m(12자) 이내로 함
구분	한옥민박 설계기준												
부 지	<ul style="list-style-type: none"> ● 사업부지는 사업신청자의 소유여야 하며 건축면적의 2배 이상의 부지를 확보(사용승낙, 임대차 계약 등에 의한 부지확보는 인정하지 않으며, 해당부지가 압류 등으로 정상적인 소유권 행사가 불가능한 경우도 지원대상에서 제외함) ● 증축의 경우, 기존 건물이 스라브 등 전통한옥 형태가 아닌 경우에는 전통담장, 조경 등을 통해 공간을 구획하거나 시야가 차폐 되어야 함 												
주요 구조	<ul style="list-style-type: none"> ● 목조기둥을 심벽으로 한 목구조를 원칙으로 하되 조적벽 병행구조도 가능함 ● 신축 시 5량 구조를 사용 ● 전통적 건축 의장요소를 도입하되 건설에 소요되는 비용이 과다하지 않도록 함 ● 목재는 육송을 권장하되, 다그라스, 미송(헬록)도 가능 												
객 실	<ul style="list-style-type: none"> ● 객실에는 개별 화장실을 갖추어야 하며, 객실과 살림공간은 동선이 중첩되지 않도록 구획하고 프라이버시가 확보될 수 있도록 배치 ● 살림공간이 포함된 경우 : 객실 최소 2실 이상 설치(객실면적은 바닥면적의 1/2 이상을 반드시 확보) 												
모 들	<ul style="list-style-type: none"> ● 건물의 칸수는 한옥표준설계도서의 기본모듈을 적용하되 한면의 길이는 5칸 이하를 권장 ● 1칸의 규모는 한옥표준설계도서의 표준치수인 2.7m(9자)를 원칙으로 하되, 최대 3.6m(12자) 이내로 함 												
 <p style="text-align: center;"><전라남도 한옥민박 신축></p>													
참고자료	전라남도 행복마을사업												

구분	소득창출지원	필수 계획요소	도농교류 및 민박지원
계획지침	<p>■ 민박사업을 서비스 교육</p> <p>- 고객 방문전 서비스: 전화예약, 쿠션화법, 손님맞이 준비</p> <p style="text-align: center;"><예약 서비스 체크 항목></p>		
구분	체크내용		
전화 예약	벨 소리가 2~3번을 넘지 않도록 신속하게 응대하는가?		
	친절하고 상냥한 목소리로 인사하는가?		
	민박의 상호명과 본인의 성명을 밝히는가?		
	손님의 기본 예약정보를 확인하는가?		
	중요한 예약 정보는 복창하여 재확인 하고, 메모하는가?		
	메모지와 펜은 항상 준비되어 있는가?		
	손님에게 편의시설과 체험활동, 관광지에 대해 친절하게 안내하는가?		
	중요한 예약 정보를 재차 확인하는가?		
	감사 인사를 하는가?		
위치 안내	손님이 전화를 끊은 후에 수화기를 내려놓는가?		
	민박의 정확한 주소를 숙지하고 있는가?		
	출발지와 교통편을 물어 보는가?		
예약 변경	찾지 못할 경우, 다시 전화하도록 권유하는가?		
	기존 예약 내용을 확인하는가?		
	변경 내용을 정확히 접수하는가?		
	예약 변경에 따른 변동사항을 전달하는가?		
예약 취소	변경사유를 확인하는가?		
	감사 인사를 하는가?		
	기존 예약 내용을 확인하는가?		
예약 불가	취소 사유를 확인하는가?		
	취소 원인이 민박 측에 있을 경우, 사과 및 대안제시를 하는가?		
	재방문을 당부하고, 감사인사를 하는가?		
전화 응대 불가	예약이 불가능할 경우, 사과의 뜻을 전하는가?		
	대안을 제시하는가?		
	다음을 기약하며, 감사인사를 하는가?		
	바쁜 용무로 전화응대가 불가능할 경우, 양해 말씀을 드리는가?		
인터넷 예약	손님의 성함과 연락처를 받는가?		
	성함과 연락처를 재차 확인하는가?		
	연락 가능한 대략적인 시간을 안내하는가?		
	감사인사를 하는가?		
참고자료	예약 정보를 확인하고, 예약 가능한지를 재차 확인한다.		
	예약 확인 내용을 이메일이나 전화로 알리고, 감사인사를 한다.		
참고자료	농촌진흥청(2010), 농가민박서비스는 이렇게		

구분	소득창출지원	필수 계획요소	도농교류 및 민박지원
계획지침	<p>■ 민박사업을 서비스 교육</p> <p>- 고객 방문전 서비스: 전화예약, 쿠션화법, 손님맞이 준비</p> <p style="text-align: center;"><객실 및 주변정리, 손님맞이준비 체크 항목></p>		
구분	체크내용		
객실	침구류	침대보와 베갯잇을 새것으로 교체하였는가?	
		이불솜이나 베개속에서 냄새가 나지는 않는가?	
		침대 스프레드 혹은 커버를 삼각으로 접어놓았는가?	
	화장실	화장실은 물청소를 하였는가?	
		화장실에서 냄새가 나지는 않는가?	
		휴지는 삼각으로 접어놓았는가?	
		화장실에 여분의 휴지가 있는가?	
	휴지통	휴지통은 비웠는가?	
		휴지통에서 냄새가 나지는 않는가?	
		휴지통에 이물질이 묻어 있지는 않은가?	
	기타	옷장이나 테이블 등 가구에 고장은 없는가?	
		창문, 방문, 현관문의 시건장치에는 이상이 없는가?	
		방충망에 구멍이 나지는 않았는가?	
		각종 전자제품은 잘 작동하는가?	
		촛불이나 후레쉬라이트는 구비되어 있는가?	
냉장고 안은 깨끗이 비워져 있는가?			
마당 및 주변 정리	냉장고에서 냄새가 나지는 않는가?		
	마당과 주변은 깨끗이 정리되었는가?		
	위험한 물건이나 농약병, 농기구가 주변에 널려 있지 않은가?		
비상 시 대응책	마당에 쓰레기가 쌓여 있지는 않은가?		
	인근 경찰서와 병원의 연락처는 보유하고 있는가?		
	소화기는 구비되어 있는가?		
마실거리나 먹거리 준비	구급약품은 구비되어 있는가?		
	마실거리는 시원하게(따뜻하게) 준비되어 있는가?		
	과일은 깨끗이 씻어 놓았는가?		
물수건 준비	컵이나 쟁반 등의 식기는 깨끗한가?		
	물수건은 시원하게(따뜻하게) 준비되어 있는가?		
	물수건에서 냄새가 나지는 않는가?		
픽업 준비	도착시간과 장소, 인원은 정확하게 확인되었는가?		
	차의 내·외부는 청결한가?		
	차 안에서 담배냄새나 쾌쾌한 냄새가 나지 않도록 충분히 환기 되어 있는가?		
명함 준비	약속된 시간보다 5~10분 정도 미리가서 대기하는가?		
	명함준비		
	손님에게 드릴 명함은 소지하고 있는가?		
용모 점검	용모는 청결하고 단정한가?		
	두발상태는 단정하고 냄새가 나지는 않는가?		
	화장이나 향수냄새가 너무 진하지는 않는가?		
	손톱이 너무 길거나 손톱 사이 때가 끼어 있지는 않는가?		
	치아에 고춧가루가 끼어 있지는 않은가?		
복장 점검	몸에서 땀 냄새가 나지는 않는가?		
	옷은 청결하고 단정한가?		
	옷에서 땀 냄새가 나지는 않는가?		
참고자료	농촌진흥청(2010), 농가민박서비스는 이렇게		

구분	소득창출지원	필수 계획요소	도농교류 및 민박지원
----	--------	------------	-------------

계획지침

- 민박사업을 서비스 교육
 - 고객 방문중 서비스: 손님맞이, 투숙안내
- <고객방문 중 체크항목>

구분	체크내용		
손님맞이	환영인사	환하게 웃고 있는가? 손님과 눈을 맞추며 인사를 하는가? 플러스 한마디를 하는가?	
	손님확인 및 소개	예약한 손님이 맞는지 확인하는가? 본인 소개를 하는가? 명함을 건네는가? 가족소개를 하는가?	
	짐 거들기	손님이 짐 나르는 것을 돕는가?	
	앉을 자리	잠시 앉아 쉴 자리를 제공하는가? 손님을 편한 자리에 앉게 하는가?	
	마실거리/물수건	손님에게 마실거리나 먹거리를 내어 드리는가? 물수건을 내어 드리는가?	
	투숙안내	객실안내	방으로 직접 수행안내를 하는가? 방이 마음에 드는지, 더 필요한 것은 없는지를 손님에게 물어 보는가? 객실 내 비품의 사용법이나 주의사항을 전달하는가? 외출 시 시건장치를 하도록 당부하는가? 열쇠를 전달하는가?
		시골생활 안내	시골생활에 대한 유의사항이나 안전수칙을 전달하는가? 주변 관광지나 체험거리에 대한 안내를 하는가? 안내지도와 안내책자를 전달하는가?



<농촌진흥청 농가 민박서비스 교육 동영상>

참고자료	농촌진흥청(2010), 농가민박서비스는 이렇게
------	---------------------------

구분	소득창출지원	필수 계획요소	도농교류 및 민박지원
계획지침	<p>■ 민박사업을 서비스 교육 - 고객 방문 중 서비스 : 체류, 환송 등</p>		
체류 및 환송 체크 항목			
체류	문안 인사	아침에 문안 인사를 여쭙는가?	
		저녁에 문안 인사를 여쭙는가?	
	사생활 보호	입실 시에는 노크하는가?	
		손님의 이름을 외부에 발설하지는 않는가?	
		손님에 관한 이야기나 험담을 하지는 않는가?	
		손님 외출 시 손님방의 TV를 보거나 화장실을 이용하지는 않는가?	
	휴식	손님의 물건에 손을 대지는 않는가?	
큰소리로 잡담을 하거나 전화통화를 하지 않는가? 거칠고 난폭한 언행을 하지는 않는가?			
환송	퇴실 전후	퇴실 여부를 확인하는가?	
		퇴실 후 객실 및 비품을 확인하는가?	
		손님이 두고 나간 물건은 없는지 확인하는가?	
		열쇠를 돌려받는가?	
	환송 인사	아쉬운 마음으로 감사인사를 하는가?	
		출차를 돕는가? 시야에서 사라질 때까지 배웅하는가?	
서비스 유형 별	비즈 니스 서비스	인터넷, 팩스, 신물 등을 요청할 경우, 마을회관을 이용할 수 있도록 안내하는가?	
		요청 시, 주인택의 유선전화를 이용할 수 있도록 지원하는가?	
	세탁 서비스	주인택의 세탁기를 이용할 수 있도록 안내하는가?	
	식사 서비스	손님의 선호 메뉴를 물어 보는가? 인스턴트 음식을 제공하는가?	
손님 유형 별	유아/ 어린이	씻지 않는 손으로 유아를 만지지는 않는가?	
		어린이들에게 야단을 치거나 호통을 치지는 않는가?	
	노인· 장애인	항상 우선순위로 서비스하는가?	
		노인은 어르신으로 호칭하는가?	
	불만 고객	신속하게 사과 하는가?	
		손님의 이야기를 경청하는가?	
		손님의 상황에 충분히 공감해 주는가?	
해결책이나 대안을 제시하는가? 재차 사과하고, 개선의지를 표현하는가?			
참고자료	농촌진흥청(2010), 농가민박서비스는 이렇게		

구분	소득창출지원	필수 계획요소	농특산물 판매지원
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 농특산물 오프라인 판매 <ul style="list-style-type: none"> - 마을의 판매장을 공동시설로 조성하여 특색 있게 운영 - 마을의 농특산물 전시 및 홍보 - 마을내 농특산물 생산 농가 방문 및 체험 프로그램 지원 ■ 농특산물 온라인 판매 <ul style="list-style-type: none"> - 농특산물 온라인 판매를 위한 홈페이지 개설 - 해당마을의 농산물, 수산물, 가공식품, 특산품을 통신판매하는 것과 동시에 농가, 체험학습장, 민박, 축제, 여행후기 등을 수록할 수 있도록 함 - 마을 민박 홈페이지와 연계 ■ 농특산물 브랜드 개발지원 <ul style="list-style-type: none"> - 포장 및 로고개발을 위한 지원 		



<일본의 농특산물 판매장>



<완주군 로컬푸드 영농조합법인 홈페이지>

참고자료

구분	소득창출지원	필수 계획요소	커뮤니티 비즈니스
계획지침	<p>■ 커뮤니티 비즈니스 발굴</p> <ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 비즈니스(Community Business)는 지역의 문제를 비즈니스를 활용하여 해결하고 그 이익을 지역사회에 환원하는 사업으로 정의 - 지역주민들이, 지역의 자원을 이용해, 지역의 과제들을 해결해 나가는 지속 가능한 사업모형을 발굴 - 커뮤니티 비즈니스(마을기업)는 일반영리기업과 NPO(비영리민간단체)의 중간영역 - 커뮤니티 비즈니스는 기존의 중앙정부 주도의 마을만들기 사업과도 구별 - 기존에 정부에서 지원 중인 마을만들기 사업은 대부분 중앙정부 주도의 사업으로서 커뮤니티 비즈니스의 특징인 시민성, 사업성, 자립성과 지속성 등이 결여 - 마을기업은 지역주민들의 출자를 포함하여 기업이나 단체를 만들어 실제 수익을 창출해나가는 사업 <p>■ 커뮤니티 비즈니스 지원센터</p> <ul style="list-style-type: none"> - 완주군 고산면 삼기리에 폐교로 방치되어 있던 옛 삼기초등학교를 개조해 ‘(재)지역경제순환센터’ 설립 - 지역경제순환센터 내에 ‘마을회사육성센터’, ‘커뮤니티 비즈니스센터’, ‘로컬푸드지원센터’, ‘도농순환센터’, ‘공감문화센터’를 운영 - 완주 커뮤니티비즈니스 지원센터는 인재육성, CB플랫폼, CB사업지원, 조사연구, 커뮤니티지원, 정책 및 제도마련 등의 기능을 수행 		
 <p><충남 서천 얼굴 있는 먹거리(영농조합법인)></p>			
참고자료	<p>박용규 외 2인(2009.9), “커뮤니티 비즈니스와 지역경제 활성화”, 삼성경제연구소 완주군 커뮤니티 비즈니스센터 홈페이지</p>		

다. 자녀교육 및 복지환경 프로그램

구분	자녀교육 및 복지환경	필수 계획요소	자녀교육·복지 프로그램
계획지침	<p>■ 농어촌공동 아이돌봄센터</p> <ul style="list-style-type: none"> - 보육시설이 없는 농어촌 가운데 영·유아가 10명 내외인 곳은 지역농협이나 마을단위 공동경영체 같은 법인이 보육시설을 운영할 수 있음 - 농어촌지역의 보육시설·교사자격 기준을 완화해 ‘농어촌 공동 아이돌봄센터’ 지원사업을 2013부터 시행 - 마을회관 같은 유희시설을 활용 - 보육교사를 구하기 어려운 곳은 시·도 지정 전문교육훈련기관 등에서 교육을 받거나, 보육관련 학과에 재학중인 대학생을 보육교사 보조·대체인력으로 사용할 수 있음 <p>■ 새싹 아동돌봄센터</p> <ul style="list-style-type: none"> - 생명보험사회공헌재단이 ‘저출산해소지원사업’의 일환으로 운영 중 - 재단은 지난 2010년부터 매년 보육에 관심이 있는 시민단체를 대상으로 공모를 진행, 제천, 봉화, 완주, 부산, 광주 등 전국 5개 지역의 단체와 함께 농촌형 보육시설 ‘새싹아동돌봄센터’ 10개소를 운영 중 <p>■ 친환경 농촌유치원 프로그램</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농업문화와 관련된 세시풍속을 중심으로 친환경 농촌유치원을 운영 - 마을주민들의 일자리 창출과 더불어 자녀교육 프로그램으로 활용 - 세시풍속을 기준으로 커리큘럼 개발 <ul style="list-style-type: none"> · 봄: 경칩과 춘분(텃밭을 둘러보고 땅고르기와 씨앗관찰), 입하와 소만(텃밭 별레 관찰하기, 모종심기 등) · 여름: 단오(창포물에 머리감기 고구마, 콩 등을 심기, 감자수확), 소서와 대서(토마토, 깻잎, 옥수수 등 채소 수확) · 가을철: 추분(허수아비만들기), 한로(고구마 수확), 중양절(국화전 만들기), 입동(배추와 무를 수확하여 김장하기) · 겨울철: 상달(만두빚기), 동지(팥죽먹기), 입춘과 우수(고구마, 양파, 마늘, 감자 등 겨울 싹을 내보기, 장담그기) 		
			
<p><제천 새싹 아동돌봄센터></p>			
참고자료			

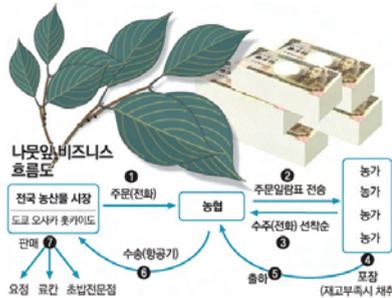
구분	자녀교육 및 복지환경	필수 계획요소	보육환경 조성을 위한 리모델링																									
계획지침	<p>■ 아동 보육환경 조성을 위한 시설설비 기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>시설기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>연면적</td> <td>- 영유아 1인당 3.63㎡</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">각 실</td> <td>보육실</td> <td>- 1층 설치원칙 - 2층 이상 설치 시 안전사고 대비시설 필요 - 3세 미만 영유아 1인당 : 2.64㎡ 이상 - 3세 이상 영유아 1인당 : 1.98㎡ 이상 - 환기, 채광, 방충, 냉난방설비 - 침구, 놀이기구, 그림책 등 비치</td> </tr> <tr> <td>사무실</td> <td>- 영유아 40인 미만 제외</td> </tr> <tr> <td>양호실</td> <td>- 영유아 40인 미만 제외</td> </tr> <tr> <td>수유실</td> <td>- 타실과 겸용가능</td> </tr> <tr> <td>조리실</td> <td>- 채광, 환기, 방충망설치 - 식기소독, 취사, 조리용 설비</td> </tr> <tr> <td>목욕실</td> <td>- 샤워 또는 세면설비</td> </tr> <tr> <td>놀이터</td> <td>- 영유아 1인당: 2.5㎡ 이상 - 놀이방 및 영유아 52인 미만일 경우 제외 - 지역특성상 옥내놀이터, 인근놀이터 사용 가능</td> </tr> <tr> <td>화장실설비</td> <td>- 수세식 원칙 - 영유아 보육에 지장이 없도록 변기 설치</td> </tr> <tr> <td>급배수시설</td> <td>- 급수시설은 상수도에 의함(상수도가 없는 경우 우물을 사용하되 반경 6m이내 화장실, 하수처리장이 없을 것) - 우물 사용시 1m이상 높이의 우물틀 설치 - 배수설비 설치</td> </tr> <tr> <td>비상재해 대비시설</td> <td>- 소화용 기구비치 - 비상구 설치 - 비상재해 대비시설 설치</td> </tr> </tbody> </table>			구분	시설기준	연면적	- 영유아 1인당 3.63㎡	각 실	보육실	- 1층 설치원칙 - 2층 이상 설치 시 안전사고 대비시설 필요 - 3세 미만 영유아 1인당 : 2.64㎡ 이상 - 3세 이상 영유아 1인당 : 1.98㎡ 이상 - 환기, 채광, 방충, 냉난방설비 - 침구, 놀이기구, 그림책 등 비치	사무실	- 영유아 40인 미만 제외	양호실	- 영유아 40인 미만 제외	수유실	- 타실과 겸용가능	조리실	- 채광, 환기, 방충망설치 - 식기소독, 취사, 조리용 설비	목욕실	- 샤워 또는 세면설비	놀이터	- 영유아 1인당: 2.5㎡ 이상 - 놀이방 및 영유아 52인 미만일 경우 제외 - 지역특성상 옥내놀이터, 인근놀이터 사용 가능	화장실설비	- 수세식 원칙 - 영유아 보육에 지장이 없도록 변기 설치	급배수시설	- 급수시설은 상수도에 의함(상수도가 없는 경우 우물을 사용하되 반경 6m이내 화장실, 하수처리장이 없을 것) - 우물 사용시 1m이상 높이의 우물틀 설치 - 배수설비 설치	비상재해 대비시설	- 소화용 기구비치 - 비상구 설치 - 비상재해 대비시설 설치
구분	시설기준																											
연면적	- 영유아 1인당 3.63㎡																											
각 실	보육실	- 1층 설치원칙 - 2층 이상 설치 시 안전사고 대비시설 필요 - 3세 미만 영유아 1인당 : 2.64㎡ 이상 - 3세 이상 영유아 1인당 : 1.98㎡ 이상 - 환기, 채광, 방충, 냉난방설비 - 침구, 놀이기구, 그림책 등 비치																										
	사무실	- 영유아 40인 미만 제외																										
	양호실	- 영유아 40인 미만 제외																										
	수유실	- 타실과 겸용가능																										
	조리실	- 채광, 환기, 방충망설치 - 식기소독, 취사, 조리용 설비																										
	목욕실	- 샤워 또는 세면설비																										
놀이터	- 영유아 1인당: 2.5㎡ 이상 - 놀이방 및 영유아 52인 미만일 경우 제외 - 지역특성상 옥내놀이터, 인근놀이터 사용 가능																											
화장실설비	- 수세식 원칙 - 영유아 보육에 지장이 없도록 변기 설치																											
급배수시설	- 급수시설은 상수도에 의함(상수도가 없는 경우 우물을 사용하되 반경 6m이내 화장실, 하수처리장이 없을 것) - 우물 사용시 1m이상 높이의 우물틀 설치 - 배수설비 설치																											
비상재해 대비시설	- 소화용 기구비치 - 비상구 설치 - 비상재해 대비시설 설치																											
 <p><어린이집 텃밭></p>																												
참고자료	영유아보육법 시행규칙 7조와 별표 2																											

구분	자녀교육 및 복지환경	필수 계획요소	고령자 복지 프로그램
----	-------------	---------	-------------

계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재가프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 방문요양, 방문목욕, 방문간호, 주야간보호, 단기보호, 기타 재가사업 등 ■ 거점프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 경로당 및 마을회관 등을 중심으로 운영하는 농어촌 노인복지프로그램 ■ 경로프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 농어촌 마을공동체 경로잔치 - 밥상나눔(지속사업) 시행 ■ 노인일자리 지원 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 노인들이 참여할 수 있는 마을기업 등의 설립을 적극 검토 - 지역사회시니어클럽(CSC: community senior club)을 통하여 65세이상 노인 및 50세이상의 퇴직자를 대상으로 지역사회단위로 노인의 경륜을 살릴 수 있는 업종이나, 자원봉사영역에 일자리를 제공하고 있음 · 주요 사업내용은 청정유기농작물의 재배 및 판매, 교육문화사업, 용역서비스사업, 한과제조사업, 열린공부방 등 다양하게 개발중에 있고, 현재에는 총 20개의 CSC가 운영중
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<일본요리에 장식이 되는 나뭇잎을 모으는 노인들>

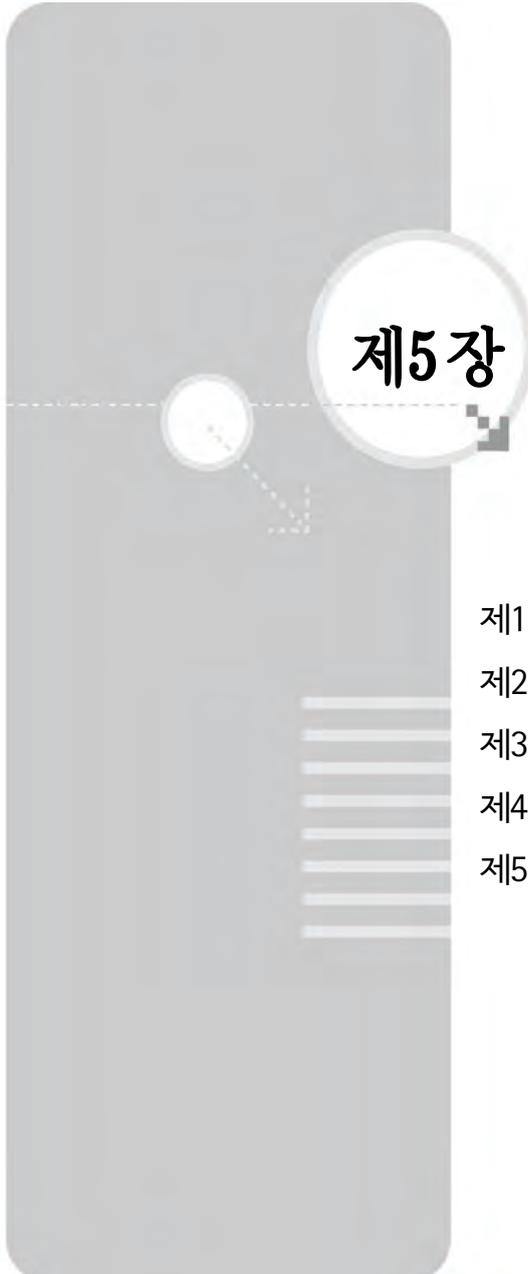


<노인들이 주축이 된 마을기업, 주식회사 이로도리(いろどり)>

참고자료

라. 마을공동체문화조성사업

구분	마을공동체 문화조성	필수 계획요소	마을공동체 문화조성
계획지침	<ul style="list-style-type: none"> ■ 마을 민담과 스토리텔링 <ul style="list-style-type: none"> - 마을의 다양한 자원조사 및 이를 바탕으로 이야기를 만들어나가면서 공동체 문화를 강화 - 전통문화자원보전 - 마을조사단 및 마을지도그리기 - 마을깃발 제작 ■ 공동체 박물관(도서관, 문화공간 등) 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 마을의 유희시설을 이용하여 마을의 공동체문화를 반영한 문화공간으로 조성 - 공동체 박물관 계남정미소: 문은 닫는 옛날 정미소를 이용하여 그 안에서 이루어져 왔던 농촌생활 전통을 되살림 - 마을 사람들의 옛날 사진전 등을 개최 		
			
<p><진안군 백운면 마을깃발제작></p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
<p><진안군 백운면 마을아이들이 그린 마을지도와 흰구름 워크숍></p>			
참고자료	<p>완주군 커뮤니티 비즈니스센터 홈페이지 아트인시티 진안 백운면 공공미술 프로젝트 인터넷 카페</p>		



제5장

모델의 현장적용

제1절 모델의 현장적용 과정

제2절 유지보전형 마을정비

제3절 연계형 마을정비

제4절 전면 재정비형 마을정비

제5절 모델의 현장적용 종합

제5장 모델의 현장적용

제1절 모델의 현장적용 과정

1. 모델적용 대상지 선정

가. 대상지 선정 기준

(1) 유지보전형

- 정비구역 내 주택총수의 1/3이상이 20년 이상 된 주택과 빈집으로 구성되어 있으며, 마을 중심점 기준 직경 250m 이내에 15호 이상이 군집해 있는 마을

(2) 연계형

- 주요 국도 및 대도시에 인접하고 있으며, 정비구역 내 주택총수의 1/3 이상이 20년 이상 된 주택 및 빈집으로 구성되어 있으며, 마을 중심점 기준 직경 250m 이내 15호 이상 군집해 있는 마을

(3) 전면 재정비형

- 산단 등 경제시설이 인접하고 있으며, 정비구역 내 주택총수의 2/3 이상²⁸⁾이 20년 이상 된 주택 및 빈집으로 구성되어 있는 마을

28) 노후도는 20년 이상인 주택에서 30년 이상 주택으로 조정하는 것도 검토할 수 있음. 다음은 30년 이상 된 주택 및 빈집을 조사한 사례 임

권역	총가구수(%)	30년 이상 주택수(%)	빈집수(%)
양구 습골권역	295(100)	160(54.2)	60(20.3)
서천 길산권역	360(100)	191(53.1)	20(5.6)
증평 상그린권역	174(100)	82(47.1)	29(16.7)
영월 도원도천권역	172(100)	89(51.7)	4(0.02)

자료 : (사)문화도시연구소(2007), 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구, 농림부.

(표 5-1) 사업유형별 대상지 선정기준

구분	유지보전형	연계형	전면 재정비형
마을규모	제한 없음	제한 없음	제한 없음
인구 유입가능성	제한 없음	주요 국도 인접 대도시 인접 산단 등 경제활동 시설 인접 읍면 중심지 인접	주요 국도 인접 대도시 인접 산단 등 경제활동 시설 인접 읍면 중심지 인접
노후도 (20년 이상 된 주택, 빈집)	정비구역 내 주택총수의 1/3이상	정비구역 내 주택 총수의 1/3이상	정비구역 내 주택 총수의 2/3이상
주택 군집정도	마을 중심점 기준 직경 250m이내 15호 이상	마을 중심점 기준 직경 250m이내 15호 이상	제한 없음

나. 대상지 선정²⁹⁾

(1) 유지보전형

- 예산군 대술면 화천1리(꽃거리마을)

(2) 연계형

- 강릉시 연곡면 영진2리

(3) 전면재정비형

- 증평군 도안면 송정1리(입장마을)

2. 사업대상지 현황조사 틀

가. 정비구역 검토

- 마을 현장조사 및 지적도를 바탕으로 정비구역 검토

29) 본 연구는 모델의 현장적용을 위하여 가상의 사업대상지를 선정하고 실제 적용과정을 보여주기 위한 것이나 先공모된 바가 없어 마을 정비사업의 가장 중요한 요소 중의 하나인 '주민동의' 기준은 적용되지 못하였음을 밝힘

나. 마을 현황조사

- 총 가구수
 - 세대주 연령, 독거노인 및 다문화가구 등을 조사하면서 주민동의 여부를 확인

- 자연환경
 - 주변 녹지현황, 마을 내 녹지(마을숲 및 보호수 등), 하천 및 저수지 현황, 표고 및 경사 등을 분석

- 사회환경
 - 토지이용현황, 주변 용도지역 및 지구현황 조사

- 상하수도
 - 상하수도 설치여부

- 마을도로
 - 주변 연계도로, 마을 내 도로(폭, 포장상태 등) 등을 조사하여 마을 내 도로 정비계획의 기초자료로 활용

- 공동시설
 - 마을회관은 준공 후 년수 및 개보수 상황을 파악하여 리모델링 계획을 세우며, 이밖에 공동작업장 및 공동주차장 현황을 파악

- 경관저해요소
 - 마을 내·외의 공장, 축사 등을 조사하여 완충녹지 및 이전 등을 검토하고, 노후담장이나 간판 등의 현황을 조사

- 자원
 - 마을 내·외의 자원을 조사하여 활용가능성을 검토

(표 5-2) 현장 조사내용

조사항목		조사내용	비고
마을 현황	총 가구수	세대주 연령, 독거노인 및 다문화가구 조사	
	자연환경	녹지현황(산림, 마을숲, 보호수 등)	도면
		하천 및 저수지 현황	
		지형(표고 및 경사)	도면
	사회환경	토지이용현황	도면
		주변 용도지역·지구 현황	도면
		지적도(정비구역 표시)	도면
	상하수도	상수도 현황(간이상수도, 관정 등)	
		하수도 현황	
	마을도로	도로현황(주변 연계도로, 마을내 도로)	도면
	공동시설	마을회관(준공후 년수, 개보수 상황)	
		공동작업장(유무, 현황)	도면
		공동주차장(유무, 현황)	
경관저해요소	간판, 노후담장, 공장, 축사 등		
자원	마을자원 분포	도면	
주택 현황	내구연수	준공후 30년 이상	
		준공후 20-30년 미만	
		준공후 20년 미만	
	빈집	빈집	도면
		빈터	
	보존가치	민속적 가치가 있는 건축물	
		문화재	
	지붕	석면슬레이트	
		평면슬라브	도면
		기와	
기타 개량형 지붕			

다. 주택 현황조사

○ 내구연수

- 노후도 판단의 기초자료로서 준공 후 30년 이상, 20-30년 미만, 20년 미만으로 조사

○ 빈집

- 빈집 및 빈터 조사

○ 보존가치

- 농가주택 중 민속적 가치가 있는 건축물 및 문화재를 조사하며 민속적 가치가 있는 건축물은 이전하여 보존 및 기록을 하고 문화재는 존치함

○ 지붕

- 주택개보수를 위해 석면슬레이트, 평면슬라브, 기와, 기타 개량형 지붕 등으로 구분하여 조사

3. 마을 정비계획 수립 틀

가. 정비구역 지정

- 마을 현장조사 및 지적도를 바탕으로 주민의견을 수렴한 뒤 정비구역을 지정

나. 정비계획 수립

- 부문별 계획을 수립한 뒤, 종합계획도 작성
- 부문별 계획 내용
 - 토지이용계획
 - 도로계획
 - 주민공동이용시설계획

- 상하수도계획
- 수(水)환경계획
- 경관계획
- 획지계획
- 주택계획(정비계획, 신축계획, 철거계획, 슬레이트지붕 개량계획 등)
- 지구단위계획 결정

(표 5-3) 재정비계획과 관련된 내용

구분	내용	유지 보전형	연계형	전면 재정비	
마을정비 구역	정비구역 지정	-	○	○	
종합 계획	정비를 위한 마스터플랜	○	○	○	
부문별 계획	·도로계획	필요시	○	○	
	·주민 공동이용시설 배치계획 (회관, 주차장, 마을마당, 쉼터 등)	필요시	○	○	
	·상하수도 계획	필요시	○	○	
	·수환경계획	필요시	○	○	
	·경관계획	-	○	○	
	·획지계획	-	○	○	
	주 택 계 획	·정비계획(개축 및 증축)	○	○	○
		·신축계획	○	○	○
·철거계획		○	○	○	
	·지구단위계획 결정	-	○	○	
조감도	전후비교	-	-	-	

제2절 유지보전형 마을정비

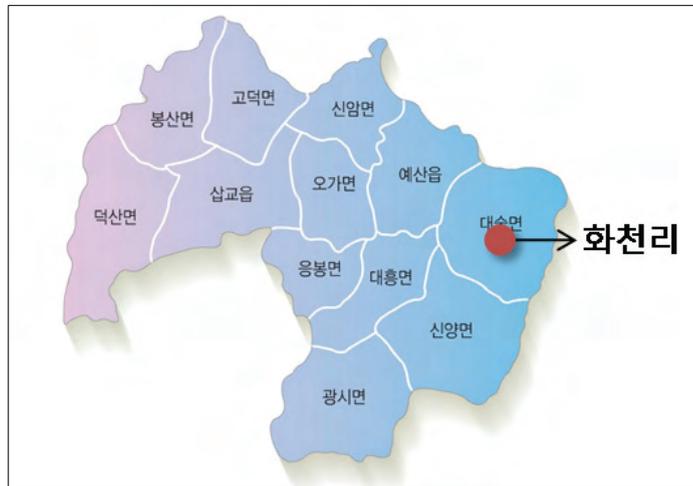
1. 대상지 개요

가. 대상지

- 충청남도 예산군 대술면 화천1리 꽃거리마을 일부(화산천을 경계로 동쪽편 마을)

나. 마을 개요

- 마을규모 : 50가구
- 노후도 : 90.9%(총 주택수 대비 20년 이상 된 주택 및 빈집 비율)



<그림 5-1> 꽃거리마을 위치도

다. 마을특징

- 대부분의 지역이 평지로 이루어져 있으며, 마을 서쪽으로 화산천이 흐르고 있고 마을 전면에 농경지가 조성되어 있음
- 자연마을로는 꽃거리, 곰실, 선들, 양지말 등이 있으며, 꽃거리마을은 첫번째마을로 시냇가에 꽃이 많이 있었으므로 꽃거리 또는 화천(花川)이라 하였음
- 화산천 서쪽편에는 면사무소, 우체국, 농협 등과 상업시설이 입지하고 있으나 화산천을 경계로 동쪽편으로는 낙후된 마을을 형성하고 있음

라. 마을변천사

- 화천리는 본래 예산군 술곡면이었으나 1914년 행정구역 통폐합에 따라 독리, 입석리, 응동을 병합하여 화천리라 하고 대술면에 편입되었음

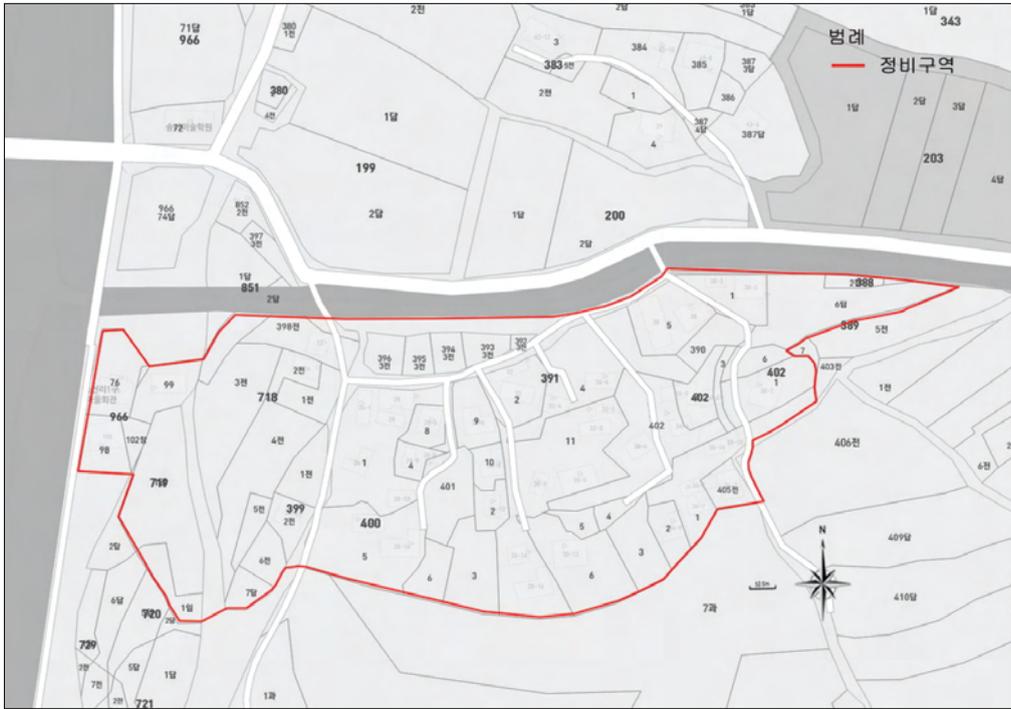


<그림 5-2> 꽃거리마을 위성사진

2. 대상지 현황

가. 정비구역 지정

- 마을주민들의 의견을 수렴하여 지적도를 바탕으로 효율적인 정비를 위한 정비구역을 지정



<그림 5-3> 꽃거리마을 정비구역지정 예시

나. 마을현황

(1) 총가구수

- 정비대상은 화천1리 중 화산천 동쪽편 노후화된 주택밀집지역으로 한정
 - 총가구수는 50가구

(2) 자연환경

(가) 녹지 및 수자원현황

- 녹지
 - 마을 남쪽으로 수림대가 형성되어 있음
- 수자원
 - 마을 서쪽으로 화산천이 흐르고 있으며 화산천의 지류인 소하천이

마을을 지나가고 있음



<그림 5-4> 화산천



<그림 5-5> 꽃거리마을 내 소하천



<그림 5-6> 꽃거리마을 내 보호수 및 거목

(나) 지형

- 마을전체가 평탄한 지형 임



<그림 5-7> 꽃거리마을 녹지 및 수자원 현황도

(3) 마을기반시설

(가) 상하수도

- 상수도는 간이상수도를 사용하고 있으며, 하수도는 설치되지 못하여 오수를 하천에 그대로 방류

(나) 마을도로

- 화산천에서 이어지는 마을 옆 소하천을 가로지르는 교량이 오래되어 이에 대한 정비가 필요
- 마을안길은 폭 2.8m 정도로 확폭이 필요



(마을 주 진입도로)



(소하천 북쪽편 도로 : 아스팔트)

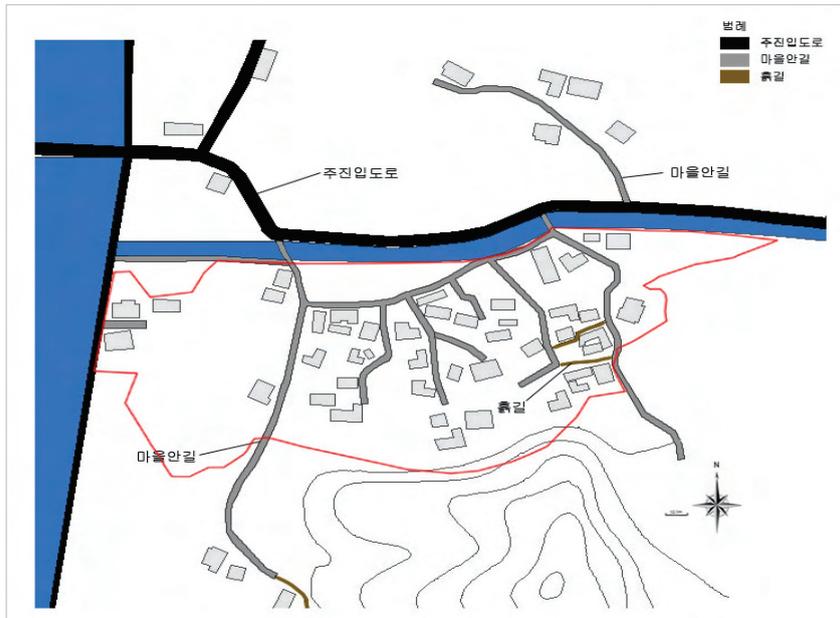


(마을안길 : 38번지 옆)



(마을 흙길 : 32-3번지 앞)

<그림 5-8> 꽃거리마을 도로 현황



<그림 5-9> 꽃거리마을 도로 현황도

(4) 공동시설 및 경관저해요소

(가) 마을회관

- 평슬라브형 지붕으로 현재 마을회관겸 경로당으로 사용 중



<그림 5-10> 꽃거리마을 회관

(나) 축사

- 마을 내 축사가 주택과 혼재되어 있어 정비가 필요한 상황
 - 이전이 필요한 축사가 2개소 있으며, 정비구역 내에 있는 것은 아니지만 악취방지 및 차폐녹지 등이 필요한 축사가 1개소 있음



(43-12번지)



(154번지)

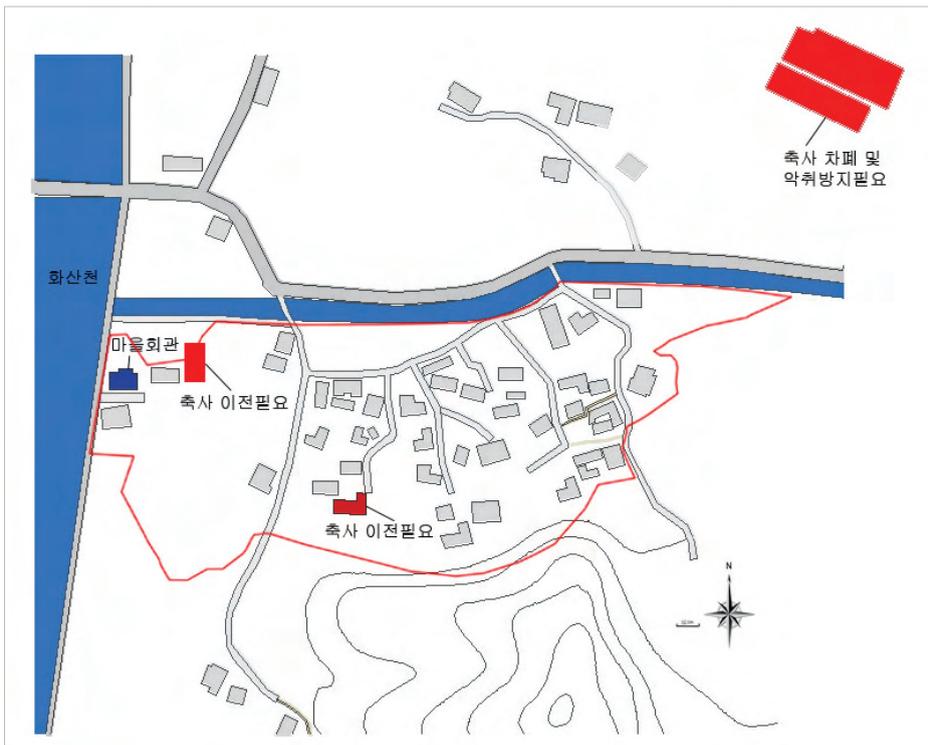
<그림 5-11> 이전이 필요한 축사

(다) 마을담장

- 마을담장은 허물어져 있는 것이 많아 경관저해요소로 작용



<그림 5-12> 꽃거리마을 담장 현황



<그림 5-13> 꽃거리마을 공동시설 및 경관저해요소 현황도

다. 주택현황

(1) 내구연수

- 총 주택수 : 44동(주거용으로 쓰이는 건축물)
- 창고, 축사, 건조시설 등 부속건축물을 포함한 총 건축물은 52개동

○ 30년 이상된 주택수 : 25동



(화천 곰실길 34-6)



(화천 곰실길 34-9)



(화천 곰실길 32-3)



(화천 곰실길 30-13)

<그림 5-14> 꽃거리마을 내구연수 30년 이상 된 주택

(2) 빈집

○ 빈집 : 9동



(화천 곰실길 24)



(화천 곰실길 34-9 옆)



(화천 곰실길 34-4)



(화천 곰실길 32)

<그림 5-15> 꽃거리마을 빈집

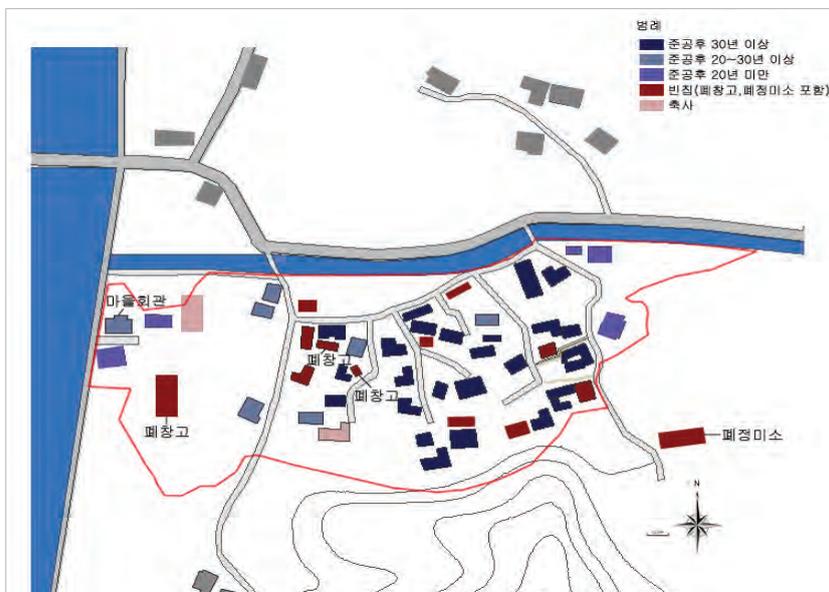
(3) 보존가치

- 해당사항 없음

(표 5-4) 꽃거리마을 주택현황

구분	계	30년 이상	20-30년 미만	20년 미만	빈집
주택(동)	44 (100%)	25 (56.8%)	6 (13.6%)	4 (9.1%)	9 (20.5%)

* 20년 이상 된 집과 빈집 총 수 : 40동(90.9%)



<그림 5-16> 꽃거리마을 주택현황도

(4) 지붕

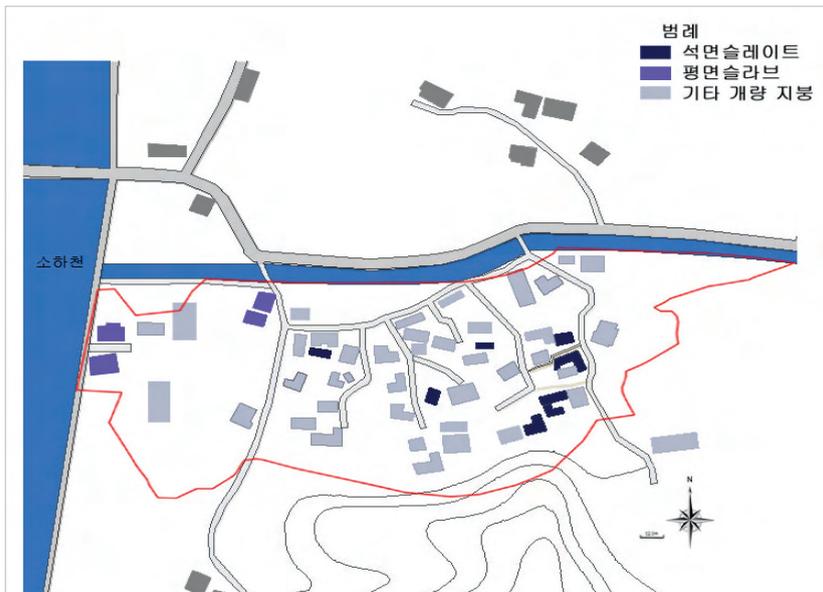
- 정비가 필요한 석면슬레이트 지붕은 주택 및 부속건물을 포함하여 8개소
- 평면슬라브 지붕은 4개소



<그림 5-17> 꽃거리마을 지붕현황

(표 5-5) 꽃거리마을 지붕현황

구분	총 건축물동수	석면슬레이트	평면슬라브	기타 개량형
계	52 (100%)	8 (15.4%)	4 (7.7%)	40 (76.9%)



<그림 5-18> 꽃거리마을 지붕현황도

3. 정비 계획

가. 기본방향

- 기반시설 정비 및 경관개선을 통해 마을을 정비하고 노후·불량 주택을 효율적으로 개량
- 공동생활형 주택을 조성하여 주거복지를 실현

나. 기반시설 정비

- 마을도로 확폭 및 연장
 - 마을지로는 3m로 확폭하고 낮은 교량 등을 정비

(표 5-6) 평야지대 마을의 도로폭

도로등급	도로폭(m)	적용기준	여유폭(m)
마을간선도로	6.0	대형트랙터+대형트랙터(2.5)	1.00
마을지선도로	4.0-5.0	대형트랙터+중형트랙터(2.1)	0.40
마을지로	3.0	대형트랙터	0.50
골목	2.0	대형트랙터(중형트랙터(2.1))	0.50

주 : 마을 지선도로에 대피소를 계획할 경우의 도로폭은 4.0m

자료 : 한상욱·김정연(2005), 환경친화적 농촌도로교통시설 정비방안, 충남발전연구원.

- 공동주차장 설치
 - 마을 입구 및 주 진입부에 설치
- 마을회관을 증축하여 공동생활형 홈을 겸할 수 있도록 함
 - 주거개선능력이 없는 농어촌 취약계층을 대상으로 겨울철 및 재난시를 대비한 계절 거주공간 등으로 제공
 - 시설의 유지 및 관리를 위하여 지역주민들 중 관리인을 선임하여 급여 및 일정 보조금 지원
 - 공간운영에 따른 복합공간형(마을회관, 경로당 활용), 전용숙식형(독립그룹홈) 등 기능별 적합한 모델 선정
 - 고령자를 위한 설계 기준을 적용

- 출입구는 바닥단차를 제거하고 경사로를 설치하여 휠체어의 사용이 가능하도록 개조
- 침실주변에 비상연락장치를 설치하고 일자형이나 레버형 문잡이를 설치
- 공동욕실 및 화장실은 충분한 활동공간을 확보하고 미끄럽지 않은 바닥재를 사용하며, 적정높이의 세면대와 양변기를 설치
- 부엌 및 식당은 충분한 수납공간을 확보하고 미끄럽지 않은 바닥재, 적정 높이의 작업대 및 바퀴달린 의자 설치

다. 주택계획

○ 지붕개량

- 석면슬레이트 지붕 8개동
- 지붕개량 시 지역에 적합한 지붕색채로 마을 전체 경관이 조화될 수 있도록 함

○ 주택 철거 및 신축계획

- 주민의견, 주택의 노후도 및 기능, 새롭게 정비되는 마을의 구조 등을 검토한 후, 그 결과에 따라 존치(단순 외관정비 및 에너지 효율 향상, 리모델링) 또는 철거를 결정
- 30년 이상된 주택(25개동), 빈집(9개동) 총 34개동 철거 및 신축
- 폐정미소 및 폐창고 철거
- 농업 등은 외부작업이 많이 필요한 생업으로서 주택과 외부작업이 단절되지 않도록 주택평면을 구성
- 부속사, 보일러실, 창고 등 농촌 특유의 기능적 부가건축물에 대한 계획을 함께 세움
- 주택에 한정하여 계획을 세워 신축하게 되면 이후에 부속사, 보일러실, 창고 등이 별도로 증축되어 주택경관을 훼손하는 요소로 작용

○ 주택개량

- 30년 미만인 주택(10개동)
- 창호와 출입문에서 단열 및 기밀성을 향상
- 건물의 외벽과 천정에 고효율 단열재를 보강

- 옥상녹화, 벽면녹화, 테라스녹화와 같은 건축물 녹화를 통한 건축의 온도 조절과 녹지 연속성 유지
- 태양광에 가까운 자연채광을 건물 내 필요한 장소까지 끌어들이 쾌적한 실내 환경 조성
- 차양시설, 부착온실, 아트리움을 이용한 건축물 온도조절
- 자연채광 및 태양에너지 활용
- 농어촌에 적합한 태양광, 태양열, 바이오매스 등 신재생에너지 도입

○ 담장정비

- 주민들의 의견을 들어 공공성이 높은 곳은 생울타리 등 자연재료를 통한 담장을 설치
- 영역성을 가지는 개인주택의 노후한 담장은 친환경 소재를 이용한 낮은 높이의 담장을 설치
- 적벽돌 담장은 담장녹화나 담장 앞 여유공지가 있는 경우 화단설치
- 획일적인 입면디자인 금지
- 주변건물과 조화되는 재료와 색채 사용



<그림 5-19> 꽃거리마을 종합계획도

다. 사진 시물레이션

- 빈집을 철거한 후 일정기간 텃밭으로 활용



(사업 전)

(사업 후)

<그림 5-20> 꽃거리마을 정비 사진 시물레이션(1)

- 30년 이상 된 주택 철거 및 신축을 통해 마을주민들의 삶의 질을 높이고 농촌마을의 경관을 개선



(사업 전)

(사업 후)

<그림 5-21> 꽃거리마을 정비 사진 시물레이션(2)

- 30년 이상된 주택 철거 및 신축, 담장정비, 지붕개량, 주변 임야의 훼손된 부분 복구 등을 통해 마을을 정비한 뒤 경관변화



(사업 전)



(사업 후)

<그림 5-22> 꽃거리마을 정비 사진 시뮬레이션(3)

라. 사업비 추정

(1) 사업비 추정방법

- 사업비는 기반시설 정비 및 주택 정비 및 개량, 주택신축 3가지로 구분하되, 마을주민들이 주체가 되는 사업으로 용지비는 제외시킴
- 기반시설 정비로는 도로 정비(교량정비 포함), 공동생활형 홈 조성, 공동주차장을 정비
 - 도로 정비(폭 3m)는 m당 140만원 적용
 - 공동생활형 홈 조성을 위한 마을회관 리모델링비는 m²당 40만원 적용 (신축비용의 30% 적용)

- 공동주차장은 m²당 10만원 적용
- 주택정비 및 개량은 슬레이트 철거 및 지붕 재개량으로 동당 200만원 지원으로 적용
- 주택철거 및 신축비는 주택의 규모나 구조, 형태, 외부마감재 등 여러 요인에 의해 큰 차이가 있으므로 본 계획에서의 건축단가는 단독주택 m² 당 133만원 적용

(2) 사업비 지원내역

- 기반시설 정비 및 슬레이트 철거 및 지붕재개량은 국고 70%, 지방비 30% 지원
- 개별주택 신축 및 개보수비는 호당 용자 5,000만원(이율 3%, 5년 거치 15년 상환)

(3) 총사업비

- 약 52억원으로 추정
 - 보조금 약 12억원(국비 약 8.4억원, 지방비 3.6억원)

(표 5-7) 꽃거리마을 정비 사업비 추정

(단위 : 백만원)

구분		사업비					비고
		계	국비	지방비	자부담	용자	
계		5,155	838.6	359.4	2,407	1,550	
마을 기반 정비	도로 정비	1,082	757.4	324.6			도로정비 773m
	공공 이용 시설 정비	100	70	30			공동생활형 홈 (100m ² , 마을회관 리모델링), 공동주차장 600m ²
주택 정비 및 개량	슬레 이트 지붕 개량	16	11.2	4.8			지붕개량 8개동
	주택 개량	100				100	주택개보수 10개동
주택 신축	단독 주택 신축	3,857			2,407	1,450	29동 (1동 당 100m ² 기준)

제3절 연계형 마을정비

1. 대상지 개요

가. 대상지

- 강원도 강릉시 연곡면 영진2리

나. 마을개요

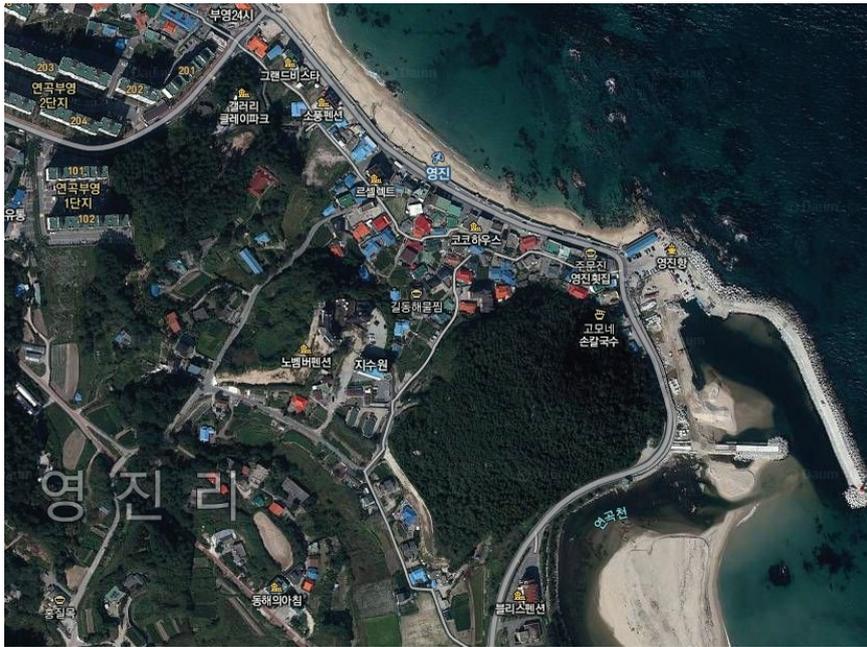
- 마을규모 : 총 172가구
- 노후도 : 98.5%(총 주택수 대비 20년 이상 된 주택 및 빈집 비율)
- 인구유입가능성 : 영동고속도로 북강릉 IC에서 약 2km, 강릉에서 주문진간 7번국도와 해안도로에 연결해 있어 접근성이 좋은 입지적 여건



<그림 5-23> 영진마을 위치도

다. 마을특징

- 어업기반시설은 강원도가 관리하고 있는 영진항(방파제 342m, 방사제 105m, 물량장 191㎡)이 있음
- 마을생업은 어업가구가 약 60%를 점유하고 있는 전형적인 어촌마을이며 영진해수욕장이 있어 관광객도 많이 찾아오는 곳 임



<그림 5-24> 영진마을 위성사진

라. 마을변천사

- 1972년 영진항이 지방어항으로 지정받아 강릉시가 관리
- 영진2리 어촌마을은 2000년도에 접어들면서 새농어촌건설운동에 적극적으로 참여하여 2006년도에 우수마을로 선정
- 어촌계는 자율관리공동체 참여로 2010년부터 3년간 모범공동체로 선정
- 현재 “통통통 영진어촌체험버스 운행”

2. 대상지 현황

가. 정비구역 지정

- 마을주민들의 의견을 수렴하여 지적도를 바탕으로 효율적인 정비를 위한 정비구역을 지정

나. 마을현황

(1) 총가구수 : 172가구



<그림 5-25> 영진마을 정비구역지정 예시

(2) 자연환경

(가) 녹지 및 수자원현황

- 영진해변과 영진항이 있으며, 주변에 낮은 산지가 분포

(나) 지형

- 해안가 주변 평지에 마을이 입지하고 있으며 구릉지에도 주택이 분포

(3) 마을기반시설

(가) 상하수도

- 상수도와 하수도가 일부 들어와 있음

(나) 마을도로

- 마을 안쪽은 도로에 접하지 못하고 있어 산길이나 타인의 집앞을 거쳐가야 하는 주택이 일부 있어 마을안길 정비가 필요
- 마을안길의 폭이 약 2m 정도로 정비가 필요



<그림 5-26> 영진마을 도로현황도



(해안도로)



(마을길로 쓰이고 있는 구거)



(영진4길)



(흙길)

<그림 5-27> 영진마을 도로 현황

(4) 공동시설 및 경관저해요소

(가) 어촌계

- 영진어촌계가 관리하고 있는 정보화센터, 공동집하장 등이 있음
- 강원도가 관리하고 있는 영진항(방파제 342m, 방사제 105m, 물량장 191m²) 이 있음



(정보화센터)



(공동집하장)

<그림 5-28> 영진마을 공동시설



<그림 5-29> 영진항

(나) 상업시설 및 간판

- 해안에 인접한 어촌마을이어서 횃집 등 상업시설이 해안도로를 따라 다수 분포
 - 간판 등의 정비가 필요



<그림 5-30> 영진해수욕장 해안도로변 상업시설



<그림 5-31> 영진마을 공공시설 및 상업시설 현황도

(다) 마을담장

- 마을담장은 시멘트 블록 담이 많음



<그림 5-32> 영진마을 담장 현황

다. 주택현황

(1) 내구연수

- 총 주택수 : 67동(주거용으로 쓰이는 건축물)
 - 상업시설 및 공동시설, 주택 부속건축물을 포함한 총 건축물동수는 104개동

- 30년 이상된 주택수 : 26동(38.8%)



(영진길 92)



(영진길 6-4)

<그림 5-33> 영진마을 내구연수 30년 이상 된 주택



(영진길 94-1)



(영진길 94)

<그림 5-34> 영진마을 내구연수 20~30년 주택

(2) 빈집

- 빈집 : 2동



<그림 5-35> 영진마을 빈집

(3) 보존가치

- 해당사항 없음

(표 5-8) 영진마을 주택현황

구분	계	30년 이상	20-30년	20년 미만	빈집
주택(동)	67 (100%)	26 (38.8%)	38 (56.7%)	1 (1.5%)	2 (3.0%)

* 20년 이상 된 집과 빈집 총수: 66동(98.5%)

* 공공시설 및 상업시설 제외



<그림 5-36> 영진마을 주택현황도

(4) 지붕

- 정비가 필요한 석면슬레이트 지붕은 주택 및 부속건물을 포함하여 4개소
- 평면슬라브 지붕은 17개소



(영진길 93)

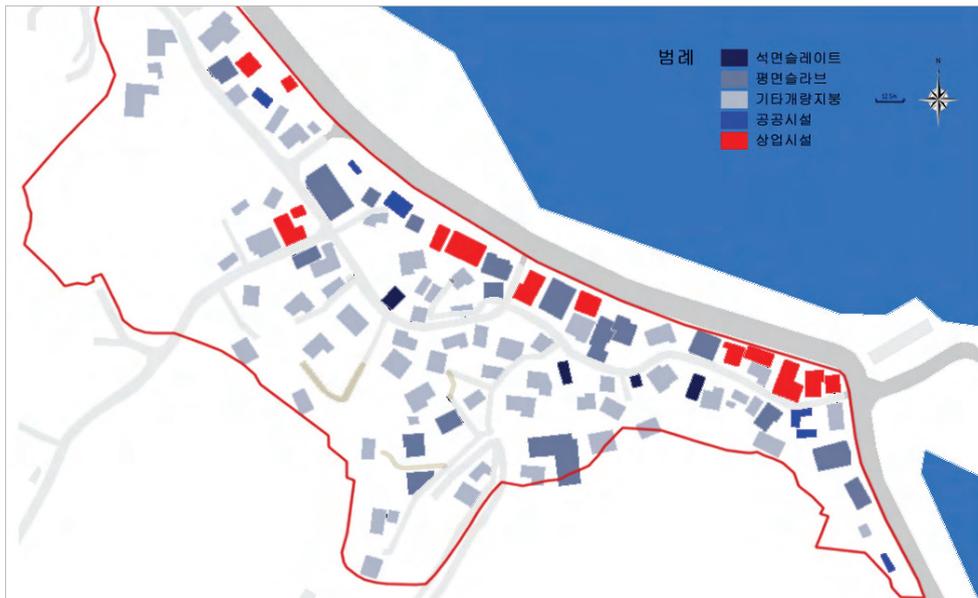


(영진길 99)

<그림 5-37> 영진마을 지붕현황

(표 5-9) 영진마을 지붕현황

구분	총 건축물동수	석면슬레이트	평면슬라브	기타 개량형
계	104 (100%)	4 (3.8%)	17 (16.3%)	83 (79.8%)



<그림 5-38> 영진마을 지붕현황도

(5) 건축물 층수

- 해안도로를 따라 2층 이상~4층 이하의 상업건물과 민박, 펜션 등이 있음

(표 5-10) 영진마을 건축물 층수 현황

구분	총 건축물동수	1층	2층	3층	4층
계	104 (100%)	81 (77.9%)	15 (14.4%)	5 (4.8%)	3 (2.9%)



<그림 5-39> 영진마을 건축물 층수 현황도

3. 정비 계획

가. 기본방향

- 전형적인 어촌마을의 노후·불량주택을 효율적으로 개량하여 지역주민들의 삶의 질을 향상
- 도시민의 인구유입을 피하기 위하여 ‘어촌형 타운하우스’를 신축
- 해안에 인접한 어촌마을의 특성상 해안가의 상업시설에 대한 경관을 정비

나. 기반시설 정비

- 마을도로 확폭 및 연장

(표 5-11) 해안지대 마을의 도로폭

도로등급	도로폭(m)	적용기준	여유폭(m)
마을간선도로	5.0-6.0	중·대형자동차(2.5)+대형자동차(2.5)	1.00
마을지선도로	4.0	소형자동차(1.7)+자전거(1.0)	1.30
마을지로	2.5	소형자동차(1.7)	0.80
골목	2.0	보행자(0.75)+보행자(0.75)	0.50

자료 : 한상욱·김정연(2005), 환경친화적 농촌도로교통시설 정비방안, 충남발전연구원

○ 옥외광고물 정비구역

- 해안도로변 상업시설 밀집지역을 옥외광고물 정비구역으로 지정하여 관리
- 어촌마을의 분위기를 살린 안내판 및 가로시설물 설치
- 지역의 특성을 반영한 디자인으로 타 지역과 차별화할 수 있도록 함
- 친환경소재 사용
- 유지관리비가 적게 들어가도록 계획
- 설치된 시기에 따라 전혀 다른 이미지의 시설물이 들어가는 경우가 많으므로 장기적인 계획에 따라 시설물을 설치하여 동일한 이미지를 유지할 수 있도록 함
- 간판의 바탕색은 건축물의 벽면색과 동일한 계열로 함
- 간판의 표시내용은 광고판 면적의 10% 이내로 함

다. 주택계획

○ 지붕개량

- 석면슬레이트 지붕 4개동

○ 주택 철거 및 신축계획

- 30년 이상 된 주택(26개동), 빈집(2개동) 등 총 28개동 철거 및 신축

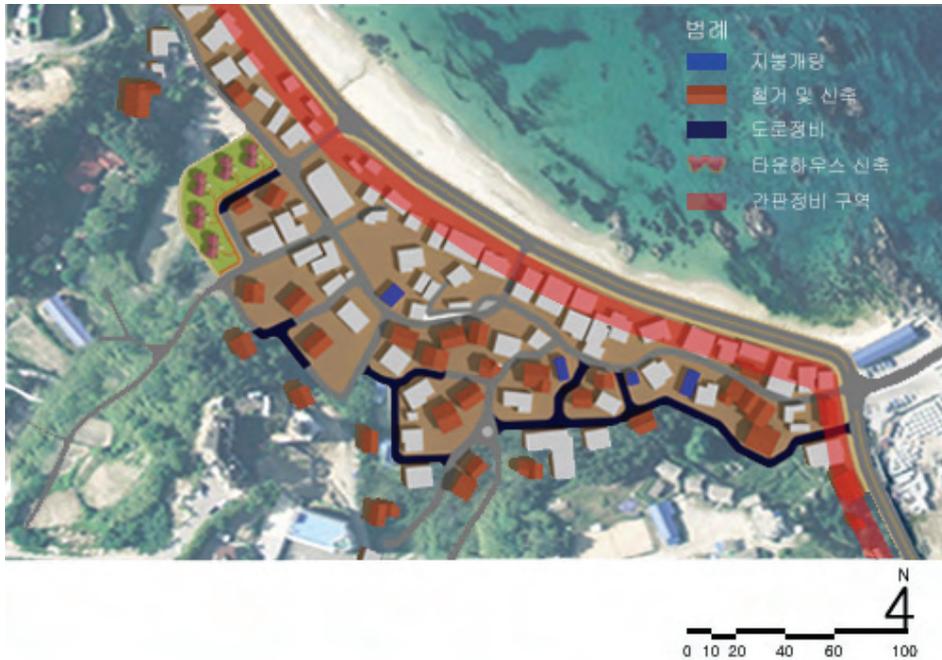
○ 어촌형 타운하우스(10세대, 2층 규모) 신축



<그림 5-40> 영진마을 어촌형 타운하우스 부지



<그림 5-41> 영진마을 어촌형 타운하우스 조감도



<그림 5-42> 영진마을 종합계획도

라. 사업비 추정

(1) 사업비 추정방법

- 사업비는 기반시설 정비, 주택 정비 및 개량, 주택 신축 3가지로 구분하되, 마을주민들이 주체가 되는 사업으로 용지비는 제외시킴
 - 기반시설 정비로는 주로 도로 정비(폭 4m)가 해당되며 m당 180만원 적용
 - 주택정비 및 개량은 슬레이트 철거 및 지붕 재개량으로 동당 200만원 지원을 적용
 - 주택철거 및 신축비는 주택의 규모나 구조, 형태, 외부마감재 등 여러 요인에 의해 큰 차이가 나므로, 본 계획에서의 건축단가는 단독주택 m²당 133만원, 어촌형 타운하우스는 m²당 121만원(부지정리 및 부대비용 포함)으로 적용

(2) 사업비 지원내역

- 기반시설 정비 및 슬레이트 철거 및 지붕 재개량, 마을경관 정비는 국비 70%, 지방비 30% 지원
- 개별주택 신축 및 개보수비는 호당 용자 5,000만원(이율 3%, 5년 거치 15년 상환) 적용

(3) 총사업비

- 약 64억원으로 추정
 - 보조금 약 14.7억원(국비 약 10.3억원, 지방비 4.4억원)

(표 5-12) 영진마을 정비 사업비 추정

(단위 : 백만원)

구분		사업비					비고
		계	국비	지방비	자부담	용자	
계		6,394	1,030.4	441.6	3,022	1,900	
마을 기반 정비	도로 정비	1,454	1,017.8	436.2			도로정비 808m
	경관 정비	10	7	3			옥외광고물 정비구역 정비
주택 정비 및 개량	슬레 이트 지붕 개량	8	5.6	2.4			지붕개량 4개동
주택 신축	단독 주택 신축	3,724			2,324	1,400	28동 (1동 당 100m ² 기준)
	타운 하우스 신축	1,198			698	500	2층 규모, 10세대 (1세대 당 99m ² 기준)

제4절 전면 재정비형 마을정비

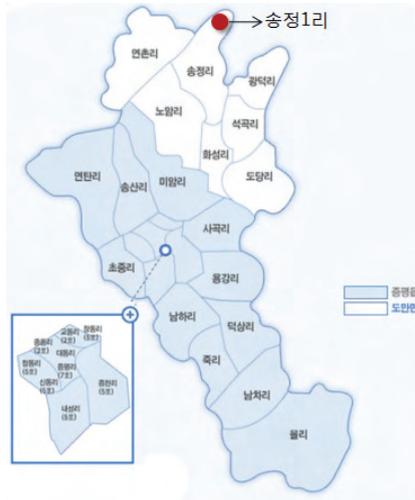
1. 대상지 개요

가. 대상지

- 충청북도 증평군 도안면 송정1리 입장마을

나. 마을 개요

- 마을규모 : 35가구
- 노후도 : 96.6%(총 주택수 대비 20년 이상 된 주택 및 빈집 비율)
- 인구유입가능성 : 증평도안농공단지, 증평2일반산업단지, 지방도 510호, 충북선 도안역이 인접하여 인구유입가능성이 높음



<그림 5-43> 입장마을 위치도

(표 5-13) 증평군 도안면 송정1리(입장마을) 인구현황(2010 기준)

증평군 도안면 송정리	세대수	인구	비고
송정 1리	35	65	입장마을(대상지)
송정 2리	49	128	
송정 3리	26	65	
송정 4리	27	51	
송정 5리	23	55	

자료 : 증평군 통계연보

다. 마을 특징

- 입장마을은 송정리 중에서도 가장 북쪽 골짜기에 형성된 마을로 아랫마을과 윗마을로 나누어져 있음
- 오래된 산촌마을로 주택이 대부분 노후화 되어 있음
- 오랜 옛날부터 입장고개, 배터고개, 다락고개를 통하여 수많은 사람들이 오고 갔던 곳으로 자연스럽게 입장이라 불림
- 절터골과 배터골에서 발원하는 물이 남쪽으로 내려오고, 마을 뒤로는 동막골, 청려골, 점골, 은목골, 배터골 등 여러 골짜기가 병풍처럼 둘러쳐져 마을을 에워싸고 있음
- 1998년 마을회관이 건립되어 현재 회관 겸 경로당으로 사용하고 있으나 규모가 작아 마을의 중추적 역할 수행에 어려움이 있음



<그림 5-44> 입장마을 전경

라. 마을 변천사

- 일제 때 마을 서쪽에 송정광산이 개발되어 인근 사람들과 외지사람들이 유입됨
- 광산개발로 인하여 샘을 파도 물이 부족하여 개울물을 주로 먹었으며, 광산 개발 당시만 해도 음성에 있는 무극광산 다음으로 규모가 큰 광산이었음
- 1944년 폐광된 후, 지금은 금을 채취하고 버린 비력덩이의 흔적만 남아

- 있음
- 일제 때 주민들이 동원되어 개발된 송정저수지가 있어 그 물로 농사를 지음
 - 1970년대 마을에 전기가 들어옴
 - 1980년 마을 안길 포장 및 하수구 설치
 - 1988년에 농지가 정리되었으며, 최근에 농로가 포장되었음



<그림 5-45> 입장마을 위성사진

2. 대상지 현황

가. 정비구역 지정

- 마을주민들의 의견을 수렴하여 지적도를 바탕으로 효율적인 정비를 위한 정비구역을 지정



<그림 5-46> 입장마을 정비구역 지정

나. 마을현황

- (1) 총가구수 : 35가구

(2) 자연환경

(가) 녹지 및 수자원현황

- 주변을 산림이 에워싸고 있으며, 마을 옆으로 소하천이 흐르고 있음



<그림 5-47> 입장마을 내 수로



<그림 5-48> 입장마을 내 거목

(나) 지형

- 산림이 에워싸고 있는 지형

(3) 마을기반시설

(가) 상하수도

- 상수도는 일부 들어와 있으며, 하수도는 설치되지 못하여 오수를 하천에 그대로 방류



<그림 5-49> 입장마을 녹지 및 수자원 현황도

(나) 마을도로

○ 마을안길은 약 폭 2.8m로 정비가 필요



(마을 주 진입도로)



(임도 : 윗말)

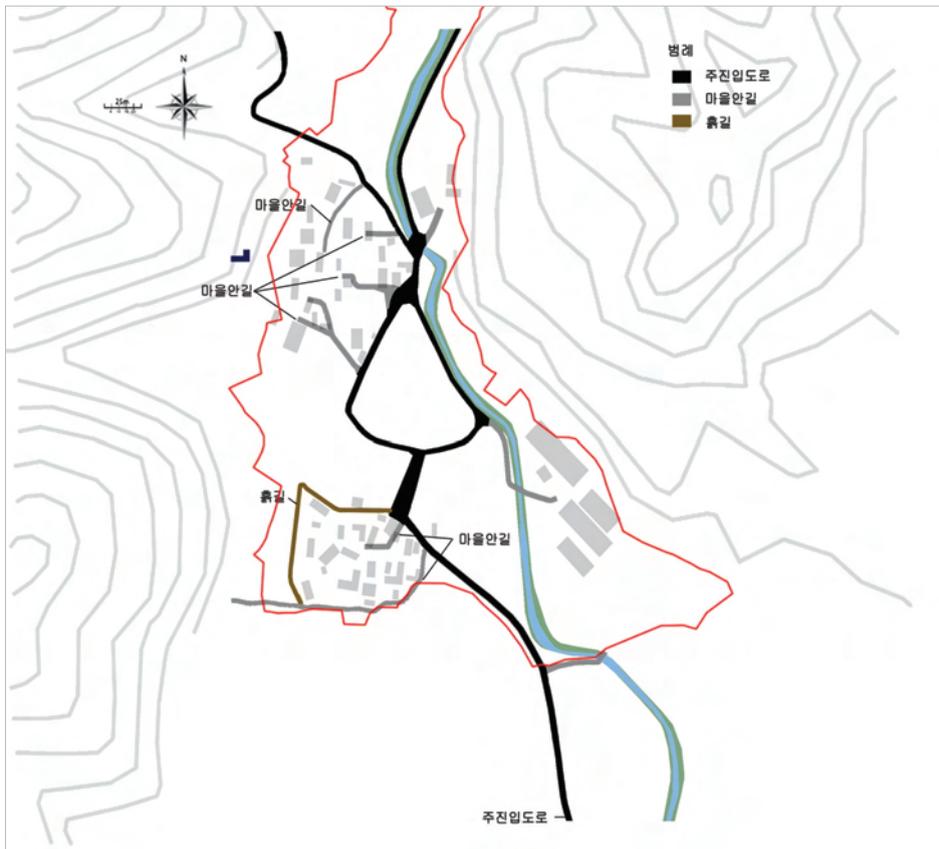


(마을안길 : 아랫말)



(마을 흙길 : 아랫말)

<그림 5-50> 입장마을 도로 현황



<그림 5-51> 입장마을 도로 현황도

(4) 공동시설 및 경관저해요소

(가) 마을회관

- 1998년에 건립되었으며, 평슬라브형 지붕으로 현재 마을회관 겸 경로당으로 사용 중

(나) 버스정류장

- 마을회관 앞에 버스정류장이 설치되어 있으나 낡고 오래됨



<그림 5-52> 입장마을 마을회관 및 버스정류장

(다) 축사

- 마을내 축사가 주택과 혼재되어 있어 정비가 필요한 상황
 - 이전이 필요한 축사가 5개소, 악취방지 및 완충녹지 등이 필요한 축사가 1개소



(입장길 161-4 축사 : 윗마을)



(입장길 137-31 축사 : 아랫마을)



(입장길 153 축사 : 윗말)



(입장길 137-12 축사 : 아랫말)

<그림 5-53> 입장마을 축사



<그림 5-54> 입장마을 공동시설 및 경관저해요소 현황도

(라) 마을담장

○ 마을담장은 허물어져 있는 것이 많아 경관저해요소로 작용



(아랫말)



(윗말)

<그림 5-55> 입장마을 담장 현황

다. 주택현황

(1) 내구연수

- 총주택수 : 29동(주거용으로 쓰이는 건축물)
 - 윗말(17동), 아랫말(12동)
 - 창고, 축사, 건조시설 등 부속건축물 등을 포함한 총 건축물은 57개동
- 30년 이상된 주택수 : 23동



(입장길 137-8 : 아랫말)



(입장길 153-2 : 윗말)



(입장길 141-1 : 아랫말)



(입장길 153-1 : 아랫말)

<그림 5-56> 입장마을 내구연수 30년 이상 된 주택



(입장길 139-2 : 아랫말)



(입장길 161-24 : 윗말)

<그림 5-57> 입장마을 내구연수 20~30년 주택

(2) 빈집

- 빈집 : 1동



<그림 5-58> 입장마을 빈집

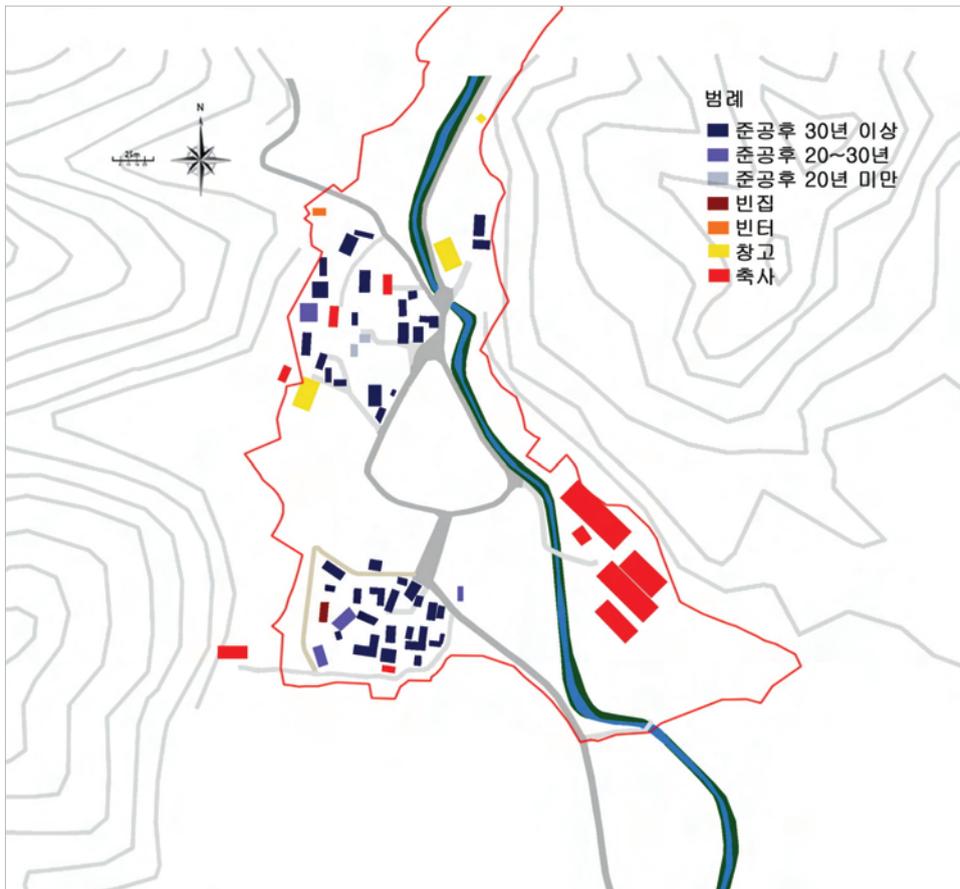
(3) 보존가치

- 해당사항 없음

(표 5-14) 입장마을 주택현황

구분	계	30년 이상	20-30년	20년 미만	빈집
주택(동)	29 (100%)	23 (79.3%)	4 (13.8%)	1 (3.4%)	1 (3.4)

* 20년 이상 된 집과 빈집 총수 : 28동(96.6%)



<그림 5-59> 입장마을 주택현황도

(4) 지붕

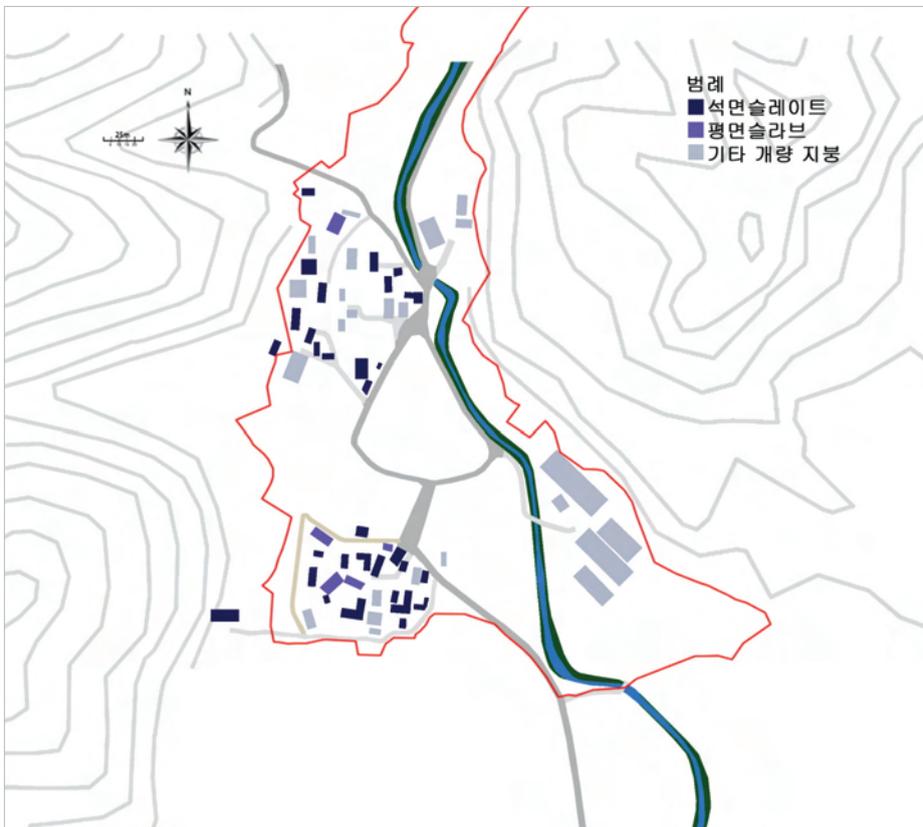
- 정비가 필요한 석면슬레이트 지붕은 주택 및 부속건물을 포함하여 31개소(평면슬라브 지붕은 4개소)



<그림 5-60> 입장마을 윗말 지붕현황

(표 5-15) 입장마을 지붕현황

구분	총 건축물동수	석면슬레이트	평면슬라브	기타 개량형
계	57 (100%)	31 (54.3%)	4 (7.0%)	22 (38.6%)



<그림 5-61> 입장마을 지붕현황도

3. 정비 계획

가. 기본방향

- 주택노후도가 96.6%에 달하며 증평2일반산업단지, 증평도안농공단지 등이 인접해 있어 향후 인구유입이 가능성이 높은 마을로 전면재정비를 계획
- 마을의 소하천을 친환경적으로 정비하고 도로를 확폭하며 공동이용시설을 재배치
- 노후·불량 농촌주택을 철거·신축하여 마을주민들의 삶의 질을 향상시키고 지속가능한 농촌마을로 재정비
- 향후 인구유입을 촉진하기 위하여 텃밭이 딸린 농가주택을 신축하고 고령자 및 저소득계층을 위한 농어촌형 장기공공임대주택을 건설

나. 기반시설 정비

(1) 마을도로계획

- 정비구역 주변 가로망의 연계체계를 최대한 고려하고 지형조건 및 주택배치계획을 감안하여 마을도로계획을 수립
 - 마을공동이용시설로의 접근이 용이하도록 동선을 연계
 - 산지마을의 이점을 최대한 살려 자연스럽게 개별택지를 형성할 수 있도록 동선을 계획
 - 주택배치를 고려한 순환형 동선체계를 계획

(표 5-16) 산간지대 마을의 도로폭

도로등급	도로폭(m)	적용기준	여유폭(m)
마을간선도로	4.0-5.0	중형트랙터+중형트랙터(2.1)	0.80
마을지선도로	5.0	소형트랙터+소형트랙터(1.5)	1.00
마을지로	3.0	대형트랙터(소형트랙터)	0.50
골목	2.6	중형트랙터(소형트랙터)	0.50

자료: 한상욱·김정연(2005), 환경친화적 농촌도로교통시설 정비방안, 충남발전연구원

(2) 수환경정비

- 마을 내 수로는 토지이용의 경계를 이루는 경관요소로서, 우수와 생활하수를 자연정화 하는 기능을 담당
- 마을하천을 자연형으로 복원하여 다양한 동식물의 서식환경 제공과 동시에 오수가 자연정화 될 수 있도록 함
- 하천 주변에 습지와 생태연못, 수림대 등을 조성하여 오수가 흘러가 면서 자연적으로 여과될 수 있도록 함

(3) 공동이용시설(마을회관, 공동작업장, 마을광장, 공동생활형 홈 등 배치)

○ 마을회관 신축

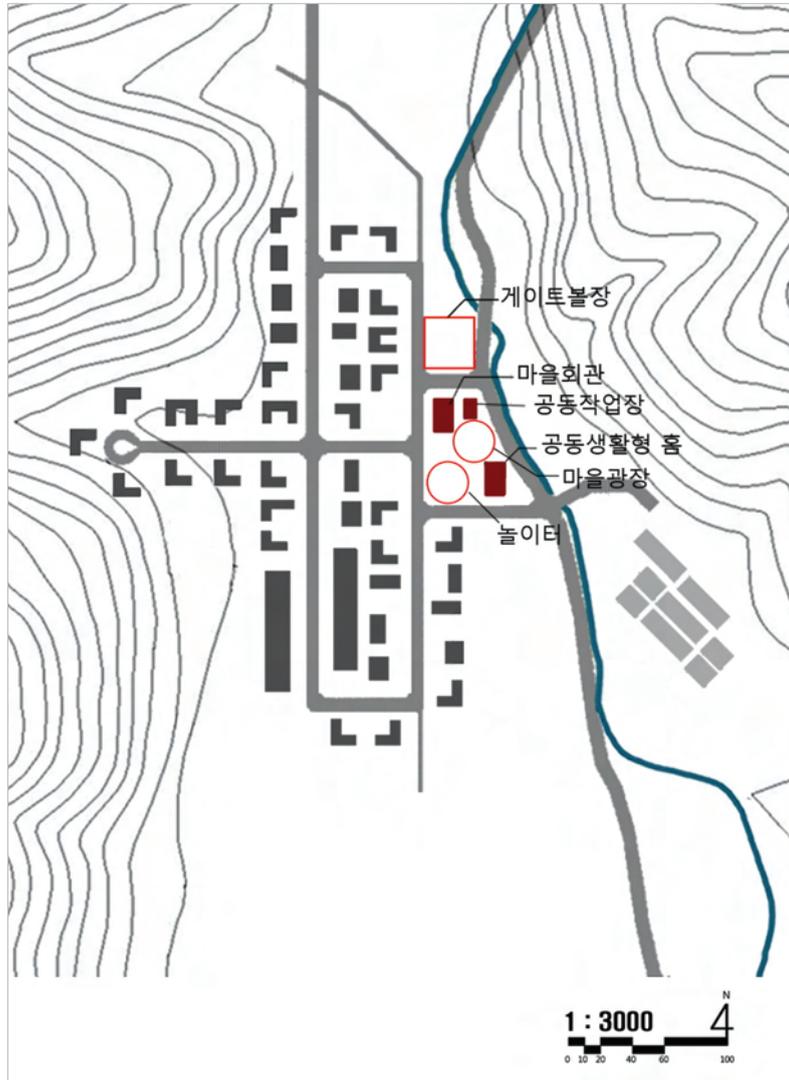
- 커뮤니티센터로 활용될 수 있도록 주민의 이용도 및 마을경관, 주변 시설과의 통일성, 조화성을 유지하고 영유아시설을 포함하여 신축

○ 공동생활형 홈 신축

- 오래된 마을회관, 빈집, 폐교 등을 리모델링하여 주거용도로 전환하여 주거개선능력이 없는 농어촌 취약계층을 대상으로 무상임대하거나 겨울철 및 재난시를 대비한 계절 거주공간 등으로 제공
- 고령자를 위한 일반적인 기준을 적용하여, 출입구는 바닥단차를 제거하고 경사로를 설치하여 휠체어의 사용이 가능하도록 개조
- 침실주변에 비상연락장치를 설치하고 일자형이나 레버형 문잡이를 설치
- 공동욕실 및 화장실은 충분한 활동공간을 확보하고, 미끄럽지 않은 바닥재를 사용하며, 적정높이의 세면대와 양변기를 설치
- 부엌 및 식당은 충분한 수납공간을 확보하고 미끄럽지 않은 바닥재, 적정 높이의 작업대 및 바퀴달린 의자 설치

○ 공동작업장 신축

- 이밖에 마을광장, 놀이터, 게이트볼 장을 조성



<그림 5-62> 입장마을 공동이용시설 정비계획

다. 주택계획

- 기존주택을 철거한 뒤 신축(29동 농촌 주택-기존 주민)하고, 신규주택 (10동-텃밭 딸린 농촌주택-신규 유입주민)을 추가하여 새로운 마을로 재편
 - 농촌마을의 특성 및 자연지형을 살린 택지를 조성
 - 기존 마을주민들을 위한 주거공간 외에 귀농·귀촌 등 다양한 수요에

적합한 신규 택지를 조성

- 농촌마을의 특성을 반영한 마을안길을 조성하여 격자형의 획일적인 택지형태를 지양
- 동선체계는 교통약자인 고령자들의 안전을 고려

○ 농업형 주택과 비농업형 주택으로 구분하여 조성

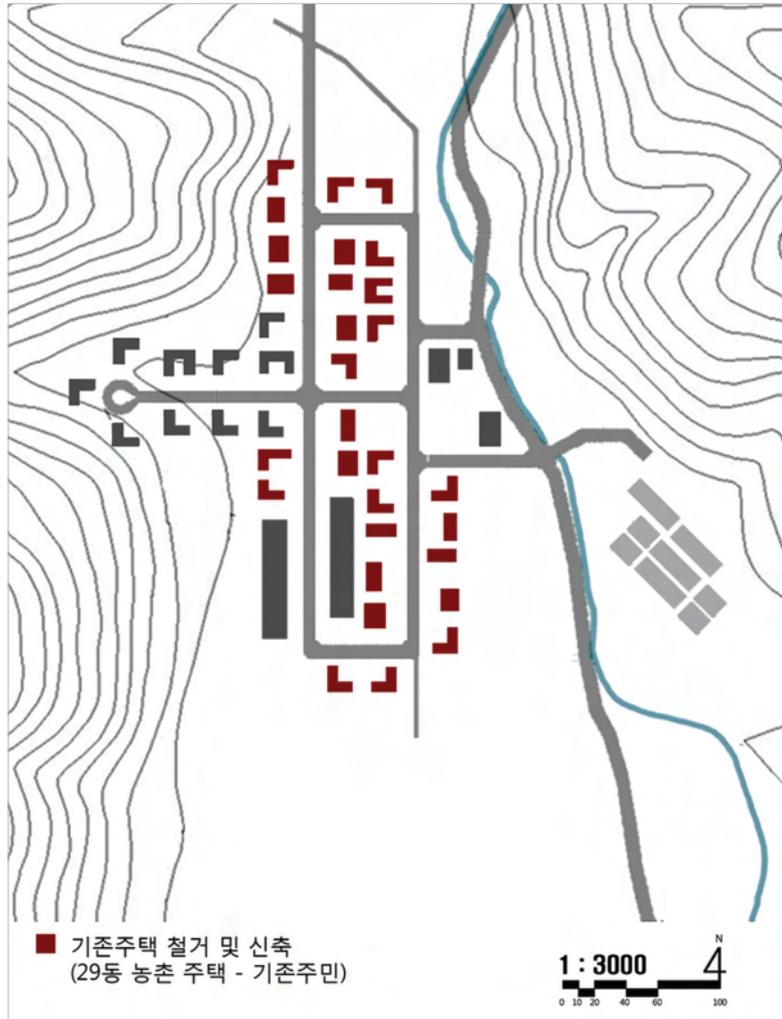
- 농업형 주택은 창고 및 외부화장실 등이 필요하나, 비농업형 주택은 이에 대한 필요성이 떨어짐
- 비농업형 주택은 도시형 단독주택 평면을 도입하나, 외장 및 담 등은 마을 전체 경관을 고려하여 건축

○ 기존 주민들을 위한 농업형 주택은 도시형 주택평면을 그대로 도입하지 않도록 함

- 농업 등은 외부작업이 많이 필요한 생업으로서 주택과 외부작업이 단절되지 않도록 주택평면을 구성
- 부속사, 보일러실, 창고 등 농촌 특유의 기능적 부가건축물에 대한 계획을 함께 세움
 - 주택에 한정하여 계획을 세워 신축하게 되면 이후에 부속사, 보일러실, 창고 등이 별도로 증축되어 주택경관을 훼손하는 요소로 작용

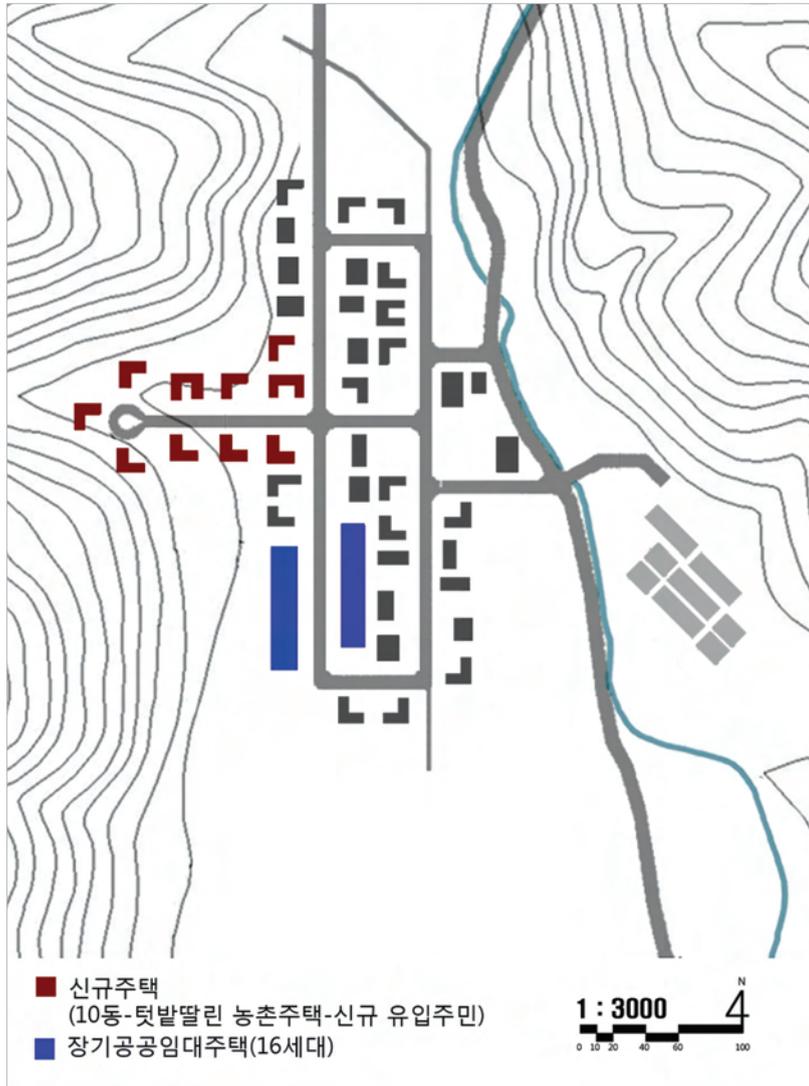
○ 비농업형 주택의 경우 농촌지역의 이점을 살려 텃밭 등을 가꿀 수 있도록 텃밭용지 공급을 검토

- 비농업형 택지에는 텃밭 등으로 활용할 수 있는 전정 또는 후정 공간을 충분히 확보할 것
- 단독주택용지 및 텃밭 일괄공급방식 검토
- 이때, 타용도 전환 금지, 합필불가, 담장설치 불가, 분리매매 금지 등을 특약사항으로 명시



<그림 5-63> 입장마을 기존주택 철거 및 신축

- 기존 주민과 신규로 유입되는 주민들간 새로운 공동체를 형성할 수 있도록 공간을 조성
 - 토지이용측면에서 공동체의 유지와 복원을 위해 방치되어 있는 휴경지와 폐경지를 적절한 다른 용도로 이용
 - 마을의 중심이 되는 마을회관 및 오픈스페이스를 이용하여 주민들이 모일 수 있는 공간을 확보



<그림 5-64> 입장마을 신규주택 및 장기공공임대주택

- 농어촌형 장기 공공임대주택(2층 규모, 16세대) 건설
 - 농어촌형 장기 공공임대주택이란 저소득층의 고령자 단독가구, 다문화가구를 대상으로 장기 공공임대주택을 신축하여 임대하는 사업으로 적정의 임대료를 책정하여 공공임대주택의 유지 및 관리가 용이하도록 함
 - 독거노인, 다문화가정 등 농어촌특성에 맞는 주거평면을 도입하여 3세대 이상 거주하는 저층의 임대주택을 건설
 - 주택규모는 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호

- 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택(국민주택규모, 주택법 2조)으로 건설
- 단독주택, 연립주택(4층 이하), 다세대주택(4층 이하)으로 건설(건축법 시행령 별표 1)
 - 단지배치는 일조와 통풍을 고려
 - 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등 에너지 절약형으로 건축하여 관리비를 절감

라. 마스터플랜



<그림 5-65> 입장마을 마스터플랜



<그림 5-66> 입장마을 입구



<그림 5-67> 입장마을 북쪽입구



<그림 5-68> 입장마을 신규주택



<그림 5-69> 입장마을 장기 공공임대주택



<그림 5-70> 입장마을 공동이용시설



<그림 5-71> 입장마을 게이트볼장



<그림 5-72> 입장마을 전경 1



<그림 5-73> 입장마을 전경 2



<그림 5-74> 입장마을 진경 3

마. 사업비 추정

(1) 사업비 추정방법

- 사업비는 기반시설 정비와 주택신축으로 구분하였으며 마을주민들이 주체가 되는 사업으로서 용지비는 제외시킴

- 기반시설 정비는 기반시설 조성비와 공공이용시설조성비로 구분
 - 기반시설 조성은 단지조성, 도로, 상하수도, 전기 및 통신, 부대공사, 소화천 정비 등을 포함하여 타 전원마을사업의 마을기반조성비 단가를 비교하여 m²당 5만원을 적용
 - 공공이용시설은 타 사례에 비추어 건축물의 경우 m²당 121만원, 조정시설(광장, 놀이터 등)의 경우 m²당 10만원 적용

- 주택신축비는 주택의 규모나 구조, 형태, 외부마감재 등 여러 요인에 의해 큰 차이가 나므로, 본 계획에서의 건축단가는 단독주택 m²당 133만원, 장기 공공임대주택은 m²당 121만원(부지정리 및 부대비용 포함)으로 적용

(2) 사업비 지원내역

- 기반시설 정비 및 공공이용시설 정비, 장기공공임대주택 조성은 국비 70%, 지방비 30% 부담
- 개별주택 신축 및 개보수비는 호당 용자 5,000만원(이율 3%, 5년 거치 15년 상환) 적용

(3) 총사업비

- 약 104억원으로 추정
 - 보조금 약 52억원(국비 약 36억원, 지방비 16억원)

(표 5-17) 입장마을 정비 사업비 추정

(단위 : 백만원)

구분	사업비					비고	
	계	국비	지방비	자부담	융자		
계	10,397	3,647	1,563	3,237	1,950		
마을 기반 정비	마을 기반 조성	2,688	1,881.6	806.4			정비구역 약 53,750m ²
	공동 이용 시설 조성	876	613.2	262.8			마을회관(250m ²) 공동작업장(100m ²) 공동생활형 홈(250m ²) 옥외시설(게이트볼장, 마을광장, 놀이터/ 1,500m ²)
주택 신축	단독 주택 신축	5,187			3,237	1,950	39동 (1동 당 100m ² 기준)
	장기 공공 임대 주택	1,646	1,152.2	493.8			2층 규모, 16세대 (1세대 당 85m ² 기준)

제5절 모델의 현장적용 종합

- 유지보전형, 연계형, 전면재정비형 각각 모델을 현장 적용한 내용을 종합하면 다음과 같음

(표 5-18) 모델의 현장적용 종합

구분	유지보전형	연계형	전면 재정비형	
대상지	예산군 대술면 화천1리	강원도 강릉시 연곡면 영진2리	증평군 도안면 송정1리	
마을규모	50세대	172세대	35세대	
노후도	90.9%	98.5%	96.6%	
마을정비	<ul style="list-style-type: none"> · 마을도로 확폭 및 연장 · 공동주차장 설치 · 마을회관을 증축하여 공동생활형 홈으로 개조 	<ul style="list-style-type: none"> · 마을도로 확폭 및 연장 · 옥외광고물 정비구역 설정 	<ul style="list-style-type: none"> · 마을도로 신규계획 (순환형 동선체계) · 수환경 정비 · 공동이용시설 신축 (마을회관, 공동생활형 홈, 공동작업장, 마을광장, 놀이터, 게이트볼장) 	
주택정비	기존주택 철거 및 신축	<ul style="list-style-type: none"> · 주택 및 빈집 36 개동 철거 및 신축 · 폐정미소 및 폐창고 철거 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택 및 빈집 28 개동 철거 및 신축 · 어촌형 타운하우스 신축(10세대 2층 규모) 	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 주택 29동 철거 및 신축
	기존주택 개량	<ul style="list-style-type: none"> · 지붕개량 8동 · 주택개량 10동 · 담장정비 	<ul style="list-style-type: none"> · 지붕개량 4동 	-
신규택지	신규택지 조성	-	-	<ul style="list-style-type: none"> · 신규주택 10동 신축
	농어촌형 장기공공 임대주택	-	-	<ul style="list-style-type: none"> · 장기공공임대주택 신축 (16세대, 2층규모)
예상되는 사업비	약 52억원	약 64억원	약 104억원	



제6장

농어촌마을 정비사업 활성화를 위한 과제

제1절 제도적 측면

제2절 사업 활성화 측면

제6장 농어촌마을 정비사업 활성화를 위한 과제

제1절 제도적 측면

1. 시범사업 모니터링

- 정부(농림수산식품부)에서는 본 사업을 추진함에 있어 2년간(2013~2014년)의 시범사업을 거쳐 예상되는 문제점을 파악하여 개선 방안을 도출하여 본 사업의 안정적인 추진을 도모해야 할 것임
- 시범사업 모니터링을 통해 파악해야 할 사항들
 - 개발 유형(유지보전형, 연계형, 전면 재개발형)의 현장적용 시 문제점
 - 사업비 지원 대상의 적정성 및 신규 지원 대상 발굴
 - 사업비의 적정성
 - 사업추진 과정상의 개선 사항
 - 사업추진 상의 갈등 문제 등

2. 중앙 및 지방정부의 중장기 계획 수립

가. 중앙정부

- 정부(농림수산식품부)에서는 2년간(2013~2014년)의 시범사업을 거쳐 2014년부터 10년 간 1,000개 마을을 목표로 주거환경 개선을 위한 농어촌마을 리모델링 사업을 추진하고자 계획하고 있음
- 사업의 조기정착 및 원활한 사업추진을 위하여 시범사업의 모니터링 결과를 바탕으로 5년 단위의 중장기계획을 수립하여 사업을 추진할 필요성이 있음
- 중앙정부의 중장기 추진계획은 지방정부에서 세부적인 실행계획을 수립할 수 있도록 가이드라인을 제시해야 함

나. 지방정부

- 시·군(지방정부)에서 정부의 중장기계획에서 제시하는 가이드라인을

- 바탕으로 지역의 현실과 여건에 맞는 중장기 계획을 수립하고 이를 바탕으로 매년 단계적으로 사업을 추진할 필요성이 있음
- 중장기 계획(안)에는 지자체 단위로 개발수요 및 현장조사를 바탕으로 ‘유지보전형, 연계형 및 전면 재개발형’에 적합한 대상지를 파악하고, 우선순위를 결정하여 이를 연차별로 추진할 수 있도록 해야 함

제2절 사업 활성화 측면

1. 소외계층의 주택개량 사업비의 공적 지원

- 슬레이트 지붕 등 30년 이상 주택에 거주하고 있는 농어촌마을 주민의 상당수가 독거노인 가정, 조손가정 등 사회·경제적으로 소외된 계층이 많음
- 이러한 소외계층들의 주거생활 안정을 위하여 농어촌 공동생활홈, 농어촌 장기 공공임대주택의 조성을 통한 주거안정화도 중요하지만 불량노후 주택의 개량을 희망할 시 일반적으로 적용되는 농어촌주택 개량 용자금 지원에서 한걸음 더 나아가 국비보조를 통한 주택개량이 이루어질 수 있도록 지원이 필요함
- 국비보조의 당위성과 실효성을 위해서는 대상(기초생활수급자, 조손가족 등 소외계층) 및 주택의 노후화(슬레이트 지붕이며 30년 이상 된 주택 등)에 대한 면밀한 검토, 심의가 선행되어야 할 것임

2. 물리적 정비 부문 외 사회·경제·문화적 부문의 사업비 지원

- 농어촌마을 정비사업의 주요 목적은 주거환경 개선을 통하여 농어촌 주민의 삶의 질 향상에 있음
- 이를 달성하기 위한 수단으로서 물리적 정비 측면에서의 ‘마을정비(공간구조, 기반시설, 수환경, 녹지환경, 경관시설, 공동이용시설, 공동생활형 홈 신·개축 등)’, ‘주택정비(기존 주택 철거 및 신축, 기존주택 개량)’, ‘신규택지 조성(신규택지 조성, 농어촌형 공공임대주택 신축) 외에
- 주민의 역량강화 및 마을 활성화를 위하여 사회·경제·문화적 부문(귀농·귀촌교육 프로그램, 소득창출 지원 프로그램, 자녀교육 및 문화·복

지 프로그램, 마을 공동체 문화조성 프로그램 등)의 중요성을 인식하여 마을 정비의 대상에 포함시켜 공공영역에서 사업비를 지원하는 것이 필요함

3. 농어촌마을 정비를 위한 부문별 가이드라인(지침서) 개발·보급

- 농어촌마을을 정비(리모델링)함에 있어 정비의 대상이 되는 각 부문(마을 공간구조정비, 기반시설정비, 수환경정비, 녹지환경정비, 경관시설정비, 공동생활홈 조성, 주택정비, 신규택지 조성 외 사회·경제·문화적 정비 등)에 대해 바람직한 정비방안의 가이드라인(계획 및 설계기법 등)을 제시하고, 이러한 가이드라인의 범주 안에서 각 지자체 혹은 지역주민 조합 등에서 마을을 정비할 수 있도록 유도하는 것이 필요 함
- 세부적인 정비방법에 대한 가이드라인 제시를 통해 정책방향에 부합되는 정비방안을 유도하고 마을별로 지역특성을 고려한 정비가 이루어질 수 있도록 하며, 가이드라인 제시를 통해 무분별 개발을 방지하고 농촌다움을 유지하면서 창의성 있는 개발이 이루어질 수 있도록 유도 함
- 지침서 형태의 가이드라인은 현장에서의 계획수립 및 설계 담당자들이 참고하여 업무를 수행하는데 유용하게 활용될 수 있을 것임

【참고문헌】

- 건설교통부(2001). 국민주택기금 운용 및 관리규정.
- 건설교통부(2007). 주택업무편람.
- 건설교통부. 주택종합계획('03-'12).
- 건설교통부·대한주택공사(1999). 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구. 대한주택공사.
- 건설교통부·대한주택공사(2003). 서민주거안정을 위한 주택백서.
- 고원용(2000). 도시주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향. 연세대학교 대학원.
- 김근용 외(2002). 주택사업 유형별 지원정책 평가에 관한 연구. 국토연구원.
- 김수현(1996). 한국 공공임대주택정책의 전개과정과 성격. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 김신영(2006). 소도읍의 국민임대주택 수요특성에 관한 조사연구. 강원대학교 대학원 석사학위논문.
- 김윤이(2004). 일본의 매입 임차방식에 의한 공영주택정책. 「도시와 빈곤」, 67, 38-62.
- 남원석(2007). 일본 주택정책 변화의 특성에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 남종석(2002). 공공임대주택 공급정책과 관리에 관한 연구. 부산대학교 대학원 석사학위논문.
- 농촌진흥청 국립농업과학원(2009). 선진 외국의 최근 연구개발 동향.
- 대한주택공사 주택도시연구원(2006). 공공임대주택 대량공급시대의 관리체제 개선방안.
- 대한주택공사·국토연구원(2005). 국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구.
- 박경(2006). 농촌 지역개발정책의 추진체계 및 개편방향. 농정연구센터 156회 월례세미나 발표원고.
- 박신영 외(2000). 일본주택도시정비공단의 시대적 역할 및 기능분석. 대한주택공사연구소.
- 박신영(2001). 일본의 공공임대주택 정책과 법제. 「토지공법연구」, 14, 78-85.
- 박신영·진미운(2001). 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략과 관리운영방안. 대한주택공사 주택도시연구원.
- 박윤희 외(2003). 농촌 경관주택 정책 및 마을 리모델링 방안 연구. 농림

부·농업기반공사 농어촌연구원

- 박윤희 외(2006). 농촌주택사업 추진방안 연구. 한국농촌공사 농어촌연구원.
- 박윤희(2002). 농어촌 주거환경의 종합적 정비방향, 농어업·농어촌특별대책위원회 발제 논문.
- 박윤희(2007). 농촌 임대주택사업 추진방향과 과제. 「농어촌과 환경」, 94, 한국농촌공사 농어촌연구원.
- 배민식(2008). 일본, 농산어촌활성화를 위한 전략. KREI 세계농업정보.
- 백혜선 외(2005). 국민임대주택 부대복리시설 설치기준 설정연구. 대한주택공사 주택도시연구원.
- 상주시·한국농어촌공사 상주시사(2011). 내부자료(“상주시 이안면 야무진 권역 농촌마을종합개발사업 녹동귀농마을조성사업 추진현황”).
- 성주인(2008). 농촌 중심지 육성과 뉴타운 조성에 관한 일본의 정책 사례 조사 출장복명서(미발간 자료). 한국농촌경제연구원.
- 성주인·박시현(2012). 농어촌 마을의 정주 여건과 재정비 방향. 제6차 농어촌지역정책포럼 자료집. 한국농촌경제연구원.
- 성주인·송미령·김영단·권인혜(2011). 농어촌 지역개발계획 수립체계 개선 방안 연구 : 농어촌 계획제도 정립방안을 중심으로. 한국농촌경제연구원.
- 성주인·이동필·권인혜(2008). 국토 공간구조 변화에 대응한 농촌 중심지 발전 방안. 한국농촌경제연구원.
- 손경환·김혜승(2003). 주택종합계획(2003-2012) 수립 연구. 국토연구원.
- 이중근(2004). 「임대주택정책론 : 이론과 실제」. 파주 : (주)나남출판.
- 전준현·유병일·서정원(2007). 일본의 산촌진흥대책 추진매뉴얼. 연구자료 제290호. 국립산림과학원.
- 정정길(1990). 「정책학원론」. 서울 : 대명출판사.
- 주택산업연구원(1998). 중산층 주택수요 특성에 관한 연구.
- 최병숙 외(2011). 농어촌마을(주거환경)개선 사업의 新방향. 농림수산식품부.
- 하성규(1992). 「주택정책론」. 서울 : 박영사.
- 황명찬 편(1995). 「주택정책론」. 서울 : 경영문화원.
- 住田昌二(2001). 公營住宅政策의 評價와 展望. 「일본주택협회 주택」, 50(10), 7-15.
- 前田亮(2001). 公營주택 50년의 歩. 「일본주택협회 주택」, 50(10), 16-28.
- 稻本洋之助 외 2인(2004). 「일본의 토지법 : 역사와 현장」. 성문당.

- Andre Ouwehand, Gelske van Daaleen(2002). Dutch Housing Associations - A model for social housing. DUP Satellite.
- Bavarian Ministry of Agriculture and Forestry(2006). Rural Development in Bavaria.
- Boelhouwer, P. J.(ed)(1997). Financing the social rented sector in Western Europe.
- Brink. S.(1989). Social Equity or Distributive Justice. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 6, 103-113.
- Center for Rural Economy(2010). Rural Prospects A Report on the Future of Rural Development in the UK. Newcastle University.
- Cole, I. B. Iqbal, L. Slocombe and T. Trott(2001). Social Engineering or Consumer Choice? Rethinking Housing Allocation. Coventry : Chartered Institute of Housing.
- Christine Whitehead, Kathleen Scanlon(2007). Social Housing in Europe : LSE London.
- European Union(2011). Rural Development in the European Union: statistical and economic information.
- Nesslein, T. S., Housing : The Market versus the Welfare State Model Revisited. *Urban Studies*, 25, 95-108.
- Premus, Hugo and Peter Boelhouwer(1999). Social Housing Finance in Europe : Trends and Opportunities. *Urban Studies*, 36(4), 633-645.
- Reeves, Paul(1996). An Introduction to Social Housing. London : Arnold.
- Ringmer Village Action Plan(2003).
- Robinson, R., T. O'sullivan and J. Le Grand(1985). Inequality and Housing. *Urban Studies*, 22, 249-256.
- Treasury, Solicitor's Department of UK.(1985). Housing Act. Consequential Provision.
- Uchendu Eugene Chigbu(2012). Village renewal as an instrument of rural development: evidence from Weyarn, Germany. *Community Development*, 43(2), 209-224.
- Whitehead, Christine M. E.(1999). The Provision of Finance for Social Housing : The UK Experience. *Urban Studies*, 36(4), 657-672.

- 2007 아트인시티 진안 백운면 공공미술 프로젝트 인터넷 카페 ‘흰 구름의 초대’
(<http://cafe.naver.com/whiteguroom>)
- 내셔널트러스트 문화유산기금 (<http://ntfund.tistory.com>)
- 도래마을옛집 웹사이트 (www.ntdora.com)
- 인터넷 블로그 ‘아옹이만의 5차원 세계’ (<http://soh109.blog.me>)
- 인터넷 블로그 ‘우리가 사는 세상’ (http://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=thailee_ohpy&logNo=20160954758)
- 인터넷 블로그 ‘집을 그리는 사람의 건축답사기’ (<http://blog.naver.com/laquint>)
- 히로시마현 한글 번역 웹사이트 (www.pref.hiroshima.lg.jp.k.bq.hp.transer.com)
- North York Moor, Coast and Hills LEADER Programme([www. moorscoastandhills. org.uk](http://www.moorscoastandhills.org.uk))
- Homes and Communities Agency (www.homesandcommunities.co.uk)
- Rural Housing Information Centre (www.ruralaffordablehousing.org.uk)

연구 참여자

목 차	소속	참여자
제1장	농어촌연구원	윤상헌
제2장	농어촌연구원	윤상헌 임상봉 공병수
제3장	농어촌연구원	윤상헌 연동욱
	(사)도시환경연구센터	전영옥 이상문 김인철
제4장	농어촌연구원	윤상헌 연동욱
	(사)도시환경연구센터	전영옥 이상문
제5장	(사)도시환경연구센터	전영옥 이상문 김인철 육은지
제6장	농어촌연구원	윤상헌 임상봉

주 의

1. 이 보고서는 농림수산물부로부터 연구비를 지원받아 한국농어촌공사 농어촌연구원에서 수행한 연구보고서입니다.
2. 이 보고서의 내용은 연구원의 공식견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.

■ 발 행 처

농어촌마을 정비사업 모델 개발	
발행일	2012. 12
발행인	정 해 창
발행처	한국농어촌공사 농어촌연구원
주 소	경기도 안산시 상록구 사동 해안로 391번지 전 화 031 - 400 - 1700 FAX 031 - 409 - 6055
※ 이 책의 내용을 무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다. 단, 이 책의 출처를 명시하면 인용이 가능합니다.	