

**농촌 경관주택 정책 및 마을
리모델링 방안 연구**

2003. 12

연구기관 : 농업기반공사 농어촌연구원



제 출 문

농림부 장관 귀하

본 보고서를 2003년 농림부 정책연구과제인 “농촌경관주택 정책 및 마을 리모델링 방안 연구”의 최종보고서로 제출합니다.

2003. 12.

연구기관 : 농업기반공사 농어촌연구원

연구책임자 박 윤호(농어촌연구원)
연구원 최 병숙(한남대학교)
이 상문(협성대학교)
진 미윤(주택도시연구원)
전 영미(농어촌연구원)
채 철균(광운대학교)
김 진화(파리6대 대학원)
오 민근(서울대 대학원)

목 차

I. 서 론

1. 연구의 필요성 및 목적	1
1) 연구의 필요성	1
2) 연구의 목적	3
2. 연구내용 및 방법	6
1) 연구목적별 내용	6
2) 연구 방법 및 분석방법	7
3. 선행연구의 고찰	9
1) 농촌 제반환경의 변화에 따른 주택과 마을 관련 정책 동향	9
2) 주택과 마을 관련 연구 동향	11
4. 용어 및 개념정의	12
1) 경관	12
2) 리모델링	15
3) 농촌 경관주택	17

II. 농촌주택 및 마을의 현황과 정책 고찰

1. 농촌주택 및 마을의 현황	19
1) 농촌주택의 현황	19
2) 농촌마을의 현황	27
2. 농촌주택 및 마을의 정비 및 정책 현황	30
1) 농촌주택의 정비실태	30
2) 농촌주택 정책의 변천과 현황	37
3) 농촌주택의 수요여건과 수요예측	52
4) 농촌마을 정비사업의 변천	73

5) 농촌마을 정비사업의 현황과 추진실적	74
6) 국내 경관관련 정책의 최근 동향	83
3. 외국의 정책사례 분석	87
1) 일본	87
2) 독일	106
3) 프랑스	133
4) 미국	154
5) 외국 정책사례의 시사점	171

Ⅲ. 농촌주택 및 마을의 실태분석

1. 조사 개요	173
1) 조사의 목적	173
2) 조사의 방법	173
3) 조사대상의 선정	174
4) 자료수집 및 분석방법	179
2. 마을조사 결과 및 해석	180
1) 조사마을 개요	180
2) 마을의 변화	180
3) 마을에 대한 정부지원	183
4) 마을에 대한 만족도	186
5) 마을사업에 대한 평가	190
6) 마을사업에 대한 문제점	192
7) 마을에 대한 대표자의 요구	197
8) 빈집에 대한 문제인식과 요구	200
9) 종합논의 및 제안	202
3. 주택조사의 결과 및 해석	205
1) 조사주택의 일반사항	205
2) 조사대상자의 일반사항	228
3) 주택에 대한 요구	231
4) 공동주택에 대한 의식	243
5) 노후 대비에 대한 주택의식	245
6) 종합논의 및 제안	251

IV. 농촌경관주택 및 마을 리모델링 정책방향 설정

1. 농촌주택 및 마을의 변화전망	255
2. 농촌주택 및 마을정비 정책방향과 방안	256
1) 경관주택 정책 방향 및 방안	256
2) 마을 리모델링 정책 방향 및 방안	262
3. 농촌 경관 및 마을 리모델링 민간 참여 활성화 방안	268
1) 도시 지역의 민간 참여 실태와 시사점	268
2) 현행 민간의 농촌 참여 실태 : 제약 요인	279
3) 민간 참여 형태에 따른 민간 활성화 방안	282
4) 농촌주택 및 마을 리모델링사업에 민감참여 활성화 방안	292
5) 관련 제도 정비 및 지원 방안	303
4. 민간참여 활성화 정책에 의한 정책효과 예측	306
1) 사업성 분석 대상 지역과 기본 가정	307
2) 사업성 분석 흐름과 분석 방법	308
3) 사업성 분석 결과	310
V. 결론 및 제언	313
< 부 록 >	317
< 참 고 문 헌 >	325

표 목 차

<표 1-1> 도시와 농촌의 주요발전지표 비교(2000)	1
<표 1-2> 경관의 기본적 관점	14
<표 1-3> 리모델링 관련용어의 정의	16
<표 2-1> 농촌주택의 개량 현황	19
<표 2-2> 농촌빈집 시·도별 연차별 계획(철거)	24
<표 2-3> 민박마을과 민박주택의 현황	24
<표 2-4> 농촌관광 경영자가 운영하는 숙박시설의 방 개수 및 취사시설 현황 ...	25
<표 2-5> 문화마을조성사업 지구내의 주택건축 현황	27
<표 2-6> 농어촌마을·주택 일반현황	28
<표 2-7> 시도별 마을(정주환경) 형태	29
<표 2-8> 건축년도별 주택 구성	31
<표 2-9> 주택유형별 구성비	32
<표 2-10> 주택점유형태별 가구 구성(2000년)	33
<표 2-11> 주택점유형태별 가구 구성(2000년)	34
<표 2-12> 주거시설형태별 가구 구성(2000년)	35
<표 2-13> 주택유형별 주거시설 구성(2000년)	35
<표 2-14> 경기도 시군별 전원주택 단지수와 주택수	36
<표 2-15> 경기도 전원주택단지의 규모 분포	37
<표 2-16> 주택단위 사업개요	40
<표 2-17> 주택규모에 따른 사업비 용자액	41
<표 2-18> 행정자치부 연도별 투자규모	41
<표 2-19> 농림부 연도별 투자규모	42
<표 2-20> 농가주거환경개선사업 연도별 추진내용	43
<표 2-21> 농어촌주택 지원현황	44
<표 2-22> 도시·농촌지역의 주택지원 실태 비교	45
<표 2-23> 국민주택기금의 주택개량자금 용자 실태	46
<표 2-24> 도시와 농촌주택시장의 특성 비교	50
<표 2-25> 농촌주택 하위시장의 종류	51
<표 2-26> 친족가구의 세대구성, 1960-95	52
<표 2-27> 면부와 시부의 1세대 가구주의 연령분포	53
<표 2-28> 기간 및 이동형태별 총이동인구와 이동율	54
<표 2-29> 이동형태별 전입 및 전출 지역 총이동인구, 구성비(1990-95)	55

<표 2-30> 이동형태별 전입 및 전출 지역 총이동인구, 구성비(1990-95)<계속>	56
<표 2-31> 산업별 취업자 구성비, 1975년 및 1995년	57
<표 2-32> 직업별 취업자 구성비, 1975년 및 1995년	57
<표 2-33> 수요 여건의 변화와 주택시장 변화	59
<표 2-34> 1990-2000년 기간 주택재고 변화 분석 예(경상북도)	60
<표 2-35> 1990-2000년 기간 행정구역별 주택재고 변화 분석	62
<표 2-36> 연간 주택건설수요 전망(군부 전체)	64
<표 2-37> 1995-2000년간 단독주택의 재고변화 분석과 향후 연간 건축수요 예측	66
<표 2-38> 서울·경기간의 인구이동 추이 분석	67
<표 2-39> 경기도 주택건설 추이 분석	68
<표 2-40> 경기도내 전원주택단지 건설현황	69
<표 2-41> 전원주택단지 건설수요 예측 종합분석표	72
<표 2-42> 각 부처별 농촌마을 관련 사업 내역	75
<표 2-43> 마을단위 주요사업의 개요	76
<표 2-44> 문화마을조성사업 정비유형별 추진내역	78
<표 2-45> 농어촌주거환경개선사업 연도별 추진실적	79
<표 2-46> 농촌관광 관련 마을단위 농촌정비 사업의 개요	82
<표 2-47> HOPE계획에 기초하는 주택금융공고의 할증율자	89
<표 2-48> 金山町 건축 조례(건축물 부문)	99
<표 2-49> 金山町 건축 조례(外構 부문)	100
<표 2-50> 농촌용도구역 지정	101
<표 2-51> 사토즈쿠리협의회 설립 및 계획책정상황	102
<표 2-52> 도시건축적 계획안 종합	124
<표 2-53> 클레르보의 카페	140
<표 2-54> 보프레의 상업시설	142
<표 2-55> 브랜드의 가내수공업회사	144
<표 2-56> 생 일리에르 수 샤를리유의 '한 지붕'	146
<표 2-57> 성인장애인을 위한 다기능 주택	148
<표 2-58> 유리공예 전시장	150
<표 2-59> 까니 바르빌의 도서관과 문화센터	152
<표 2-60> 농무부(USDA)의 농촌주택 서비스 현황	156
<표 2-61> 주택 및 도시개발부의 농촌주택 서비스 현황	157
<표 2-62> 다자간 정부 부처 및 기관: 무숙자보호 프로그램	158
<표 2-63> 기타 프로그램	159
<표 2-64> 지역사회 시설 확충 및 지원 프로그램	165
<표 3-1> 조사대상 선정의 진행 단계	174
<표 3-2> 실증조사 대상 마을 및 주택의 선정과정	176
<표 3-3> 실증조사 마을유형별 조사 주택수	178

<표 3-4> 조사마을의 지역/ 유형 분포	180
<표 3-5> 계획/비계획마을의 외지인 비율 비교	181
<표 3-6> 지역 및 마을유형별 외지인의 비율 비교	181
<표 3-7> 마을의 규모 변화	182
<표 3-8> 마을 유형별 규모의 변화	183
<표 3-9> 조사마을의 정부지원 내용	184
<표 3-10> 정부지원과 마을규모의 변화	186
<표 3-11> 대표자의 마을만족도	187
<표 3-12> 마을유형 및 마을규모변화와 대표자 만족도	187
<표 3-13> 정부지원과 대표자 만족도	187
<표 3-14> 주민의 마을 만족도	188
<표 3-15> 마을유형과 주민의 마을 만족도	189
<표 3-16> 마을에 대한 주민 만족도의 마을유형별 사후검증결과	189
<표 3-17> 마을규모의 변화와 주민의 마을만족도	190
<표 3-18> 정부지원 여부와 주민의 마을만족도	190
<표 3-19> 마을사업의 대표자 추천도	191
<표 3-20> 마을사업에 대한 대표자의 평가 점수	191
<표 3-21> 관광마을사업을 추진한 마을 대표자들이 지적한 문제점	194
<표 3-22> 취락구조개선 마을의 대표자가 제시한 문제점	196
<표 3-23> 문화마을 대표자가 제시한 마을의 요구	197
<표 3-24> 관광마을 대표자가 제시한 마을의 요구	199
<표 3-25> 취락구조개선 마을 대표자가 제시한 마을의 요구	200
<표 3-26> 마을유형별 빈집여부	201
<표 3-27> 빈집에 대해 느끼는 대표자의 문제의식	202
<표 3-28> 마을조사 결과의 종합정리	204
<표 3-29> 현재 주택의 조상으로부터 대물림	205
<표 3-30> 현재 주택의 거주기간	206
<표 3-31> 주택의 건축시기와 마을유형	206
<표 3-32> 조사주택의 대지 면적	207
<표 3-33> 조사주택의 대지면적과 건축시기	208
<표 3-34> 조사주택의 대지면적과 마을유형	208
<표 3-35> 마을유형과 대지면적간의 분산분석 결과	209
<표 3-36> 조사주택의 안채 면적	200
<표 3-37> 조사주택의 안채면적과 건축시기	210
<표 3-38> 건축시기와 안채면적간의 분산분석 결과	210
<표 3-39> 조사주택의 안채면적과 마을유형	212
<표 3-40> 마을유형과 안채면적간의 분산분석 결과	212
<표 3-41> 조사주택의 벽체구조	213

<표 3-42> 조사주택의 벽체구조와 건축시기	213
<표 3-43> 조사주택의 마을유형과 벽체구조	214
<표 3-44> 조사주택의 외벽 마감 상태	215
<표 3-45> 조사주택의 외벽 마감 상태와 건축시기	215
<표 3-46> 조사주택의 외벽 마감 상태와 마을유형	216
<표 3-47> 조사주택의 지붕형태	217
<표 3-48> 조사주택의 지붕형태와 건축시기	218
<표 3-49> 조사주택의 지붕형태와 마을유형	218
<표 3-50> 조사주택의 지붕재료	219
<표 3-51> 조사주택의 지붕재료와 건축시기	219
<표 3-52> 조사주택의 지붕재료와 마을유형	220
<표 3-53> 조사주택의 외관 분위기	221
<표 3-54> 충북지역의 조사주택 외관분위기를 제시한 사례	222
<표 3-55> 조사주택의 안채형식	224
<표 3-56> 조사주택의 안채 평면형식	225
<표 3-57> 조사주택의 공간구성	225
<표 3-58> 조사주택의 공간구성	226
<표 3-59> 조사주택의 창고유무 및 필요여부	226
<표 3-60> 창고의 필요이유	227
<표 3-61> 농업/비농업과 창고의 필요성	227
<표 3-62> 마을유형별 창고의 필요이유	227
<표 3-63> 조사대상자 가족의 구성	228
<표 3-64> 조사대상자의 가족 수	228
<표 3-65> 조사대상자의 연령	229
<표 3-66> 응답자 연령과 마을유형	229
<표 3-67> 응답자 가구의 주소득원	230
<표 3-68> 응답자 연령과 가구 주소득원	230
<표 3-69> 마을유형과 가구 주소득원	231
<표 3-70> 조사주택의 거주자 만족도	231
<표 3-71> 마을유형별 주택 만족도	232
<표 3-72> 개조 여부와 주택만족도의 t검정 결과	232
<표 3-73> 주택개조의 시기	233
<표 3-74> 주택의 개조시기와 마을유형	233
<표 3-75> 내부 개조 및 보수한 경우 주택만족도	234
<표 3-76> 개조시 정부 지원금	235
<표 3-77> 주택개조의 투입비용	235
<표 3-78> 건설업자가 응답한 주택개량비용	236
<표 3-79> 주택의 개조계획 여부와 주택만족도	237

<표 3-80> 예상하는 개조비용 및 개축비용	238
<표 3-81> 원하는 개축의 규모	238
<표 3-82> 원하는 개축의 방수	238
<표 3-83> 원하는 개축 주택의 형태	239
<표 3-84> 농촌에 조화를 이룰 수 있는 주택	242
<표 3-85> 주택개조의 지원요망사항	243
<표 3-86> 정부제안 수락여부	243
<표 3-87> 바라는 공동주택의 형	244
<표 3-88> 공동주택에서 창고 배치	244
<표 3-89> 공동주택 건립의견	245
<표 3-90> 마을유형과 공동주택 건립의견	245
<표 3-91> 응답자 연령과 공동주택 건립의견	245
<표 3-92> 노후의 현재 주택 거주 여부	246
<표 3-93> 몸 불편과 현 주택 거주	246
<표 3-94> 몸 불편과 공동시설 거주 의사	246
<표 3-95> 공간 사용 시 허용도	247
<표 3-96> 노인 공동주거시설의 입지 위치	248
<표 3-97> 마을회관을 공동주거시설로 활용	248
<표 3-98> 노인공동시설의 주거비 부담 가능범위	249
<표 3-99> 연령에 따른 주거비 부담 가능액	249
<표 3-100> 소득에 따른 주거비 부담 가능액	249
<표 3-101> 마을유형과 주거비 부담 가능액	250
<표 3-102> 조사지역별 주거비 부담 가능액	250
<표 3-103> 주택 일반사항에 대한 종합 정리	251
<표 3-104> 거주자 일반사항에 대한 종합 정리	251
<표 3-105> 주택 요구에 대한 종합정리	252
<표 3-106> 농촌의 공동주택 건립 의견 종합정리	252
<표 3-107> 노후대비 주거에 대한 의견 종합정리	253
<표 4-1> 사업시행체계	264
<표 4-2> 도시 지역의 민간 참여	269
<표 4-3> 도시및주거환경정비법의 사업시행자	275
<표 4-4> 주택건설촉진법에 의한 주택사업등록업자 등록범위와 등록기준	276
<표 4-5> 주택건설사업등록업자 현황	277
<표 4-6> 민간 매입임대사업자의 세제 지원 현황	278
<표 4-7> 2000년 이후 농촌 지역 민간 자본 유치 조치	281
<표 4-8> 일본의 민자유치제도	284
<표 4-9> 우리나라의 제3섹터 설립의 근거	290
<표 4-10> 검토대상 신규사업의 영역 및 사업품목	297

<표 4-11> 농촌주택사업 수요의 특징과 추진방향	301
<표 4-12> 주택건설기능 참여형태별 장단점 비교	302
<표 4-13> 사업주체에 따른 세금 및 부담금 납부 비교	304
<표 4-14> 사업성 분석 사례지구 현황	307
<표 4-15> 형행 조건하에서 사업수행시 사업성 비교	311

그림 목차

【그림 1-1】 연구의 흐름도	5
【그림 2-1】 주택관련 법령 체계도	47
【그림 2-2】 서울경기의 인구이동과 주택 총건설호수와의 관계	69
【그림 2-3】 군부 가구이동 및 단독주택 건설물량에 기초한 추정	70
【그림 2-4】 단독주택 최소 건설물량에 기초한 추정	71
【그림 2-5】 전원주거단지 건설물량에 기초한 추정	72
【그림 2-6】 金山型 주택 개념도	97
【그림 2-7】 전통적인 金山의 주택	97
【그림 2-8】 HOPE계획으로 제안되어 실현된 주택	98
【그림 2-9】 농촌용도구역 구분 및 개념도	102
【그림 2-10】 행정과 사토즈쿠리 협의회 협동의 흐름	104
【그림 2-11】 농촌마을개선을 위한 프로그램	112
【그림 2-12】 프라이슈타트 튜빙엔 마을정비 지원상황	116
【그림 2-13】 마을구조 계획	117
【그림 2-14】 교통 계획	118
【그림 2-15】 R-Plan	118
【그림 2-16】 부분별 상세계획	119
【그림 2-17】 현황조사	120
【그림 2-18】 도시건축적 계획안	121
【그림 2-20】 현황조사 및 R-Plan, B-Plan 예시도	127
【그림 2-21】 마을주택 증개축 사례	131
【그림 3-1】 건축시기에 따른 안채면적	211
【그림 3-2】 개축형 주택과 농촌의 조화주택	242
【그림 4-1】 민간부문과 공공부문의 출자 동기	285
【그림 4-2】 제3섹터에 대한 개념도	286
【그림 4-3】 출자비율에 의한 제3섹터의 영역	290
【그림 4-4】 민간의 농촌주택투자의 효과	296
【그림 4-5】 지역활성화 공동투자 활용사례	305
【그림 4-6】 민간 참여로 인한 정책적 파급 효과	306
【그림 4-7】 사업성 분석 흐름도	308

1. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

1) 연구의 필요성

- 오늘날 우리 농촌이 당면해 있는 위기적 문제상황은 단적으로 말해 농촌의 정주성 상실이다. 농어촌지역의 주거환경에 대한 문제인식은 농업의 상대적 열세 및 농촌인구의 감소추세와 더불어 별달리 부각되지 못한 채, 도시와 농촌의 전 부분에 걸쳐서 심각한 격차를 보이고 있다.
- 주택을 포함한 농촌지역의 주거환경개선은 농촌근대화정책이 추진된 '60년대부터 시작되어 '70년대 새마을운동이후 본격화되어 오늘에 이르기까지 지속되고 있으며, 그 동안 정부의 각종 정책들과 발 맞추어 많은 변모를 거듭하고 있다.

<표 1-1> 도시와 농촌의 주요발전지표 비교(2000)

구 분		농촌(읍·면)	도시	전국
인구	인구수(천명)	9,622	38,355	47,977
	연평균 증감률	-1.7	1.3	0.6
	노령화지수	78.7	25.3	34.3
노후주택률(30년이상)		20.4	4.6	8.7
도로포장률		(32.2)		(55.1)
()는 농어촌도로 포함		-	86.2	75.8
상수도보급율		46.3	97.3	87.1
하수도보급율		18.6	83.4	70.5

- 1970년대 새마을운동으로 본격화 된 농촌주택과 마을의 정비는 다양한 농촌 생활환경 정비정책들과 함께 추진되어 왔다. 그러나 '70~'80년대를 지나면서 급격한 산업화, 도시화로 인해 도농격차는 더욱 심화되었고, '90년대 들어 농촌을 둘러싼 사회·문화·경제적 환경이 우루과이라운드와 WTO 체제 출범이후 무한경쟁의 시대로 진입함에 따라 외부적으로는 농촌지역이 식량생산공간이라는 전통적 기능 외에 경관과 관광을 비롯한 다양한 농촌의 다면적 기능에 대한 조명이 대두되고 있고, 내부적으로는 도농통합과 혼주화, 경제수준의 향상, 교통과 정보통신의 발달로 인한 생활양식과 소비패턴의 변화와 정주체계의 변화로 외부와의 연계성이 확대되고 활동영역이 광역화되는 등 농촌주택과 마을에 대한 접근시각 자체의 변화를 요구하고 있는 상황으로 복잡다단한 양상을 나타내고 있다.
- 정부의 각종 정책사업에 의해 주도되어온 지금까지의 농촌 생활환경의 정비는

농촌 주변의 풍부한 자연환경과의 조화, 주변경관과의 조화, 지역특성, 주변 잠재자원 등을 고려하지 못한 채 사업이 시행되었고, 이는 농촌의 다양한 특성을 반영한 정비방향의 부재와 이를 뒷받침해주는 정책의 미비에서 그 원인을 찾을 수 있다.

- 농촌정비의 가장 기초적인 단위인 주택과 주택의 집합으로 이루어진 마을의 개선은 농촌 생활환경 개선을 위한 가장 필수적인 정비대상이 되며, 이러한 주택과 마을의 정비는 변화하는 주변여건과 시대상황에 맞도록 정비정책과 정비방향의 제시가 지속적으로 요구된다고 할 수 있다. 즉, 현재의 시점에서 농촌지역의 주거환경개선을 위해 고려되어야 할 요소는 가장 기초적인 농촌주민의 주거환경개선과 농촌관광의 활성화 그리고 농촌지역의 소외계층에 대한 주거환경개선을 위한 정책적 접근¹⁾이 가장 필요한 실정이며, 이는 주택단위의 정비와 함께 기존에 시행되었던 농어촌 생활환경개선사업에 대한 마을단위의 리모델링 방안 등 다각적인 측면의 접근이 필요한 상황이다.
- 지금까지는 주택문제라고 하면 대도시에 국한된 문제로 인식되어 왔고 더 나아가서는 수도권 주택문제가 우리나라 주택문제의 거의 전부였다고 할 수 있는 상황이었다. 농촌지역의 낙후는 우리나라뿐만 아니라 대부분의 저개발국가들이 경제발전과정에서 공통적으로 경험하게 되는 현상이다. 대부분의 저개발국가들은 경제발전을 위하여 공업화 전략을 채택함으로써 농업부분 희생의 바탕위에서 도시부문의 성장을 통한 국가경제의 성장을 선택하여 왔다. 이러한 공업·도시부문 중심의 경제발전정책은 경제정책뿐만 아니라 주택정책을 포함하는 모든 사회 복지정책에서도 공업·도시 부문을 최우선으로 하는 정책을 채택하게 됨으로써 도시부문의 성장과는 달리 농촌부문의 상대적 낙후를 방치하는 결과를 야기한다(이현, 1994).
- 주택을 포함한 농촌지역의 주거환경은 이상에서 살펴본 바와 같이 도시중심의

1) 주택정책은 주거서비스의 제공이나 물적 배분이라는 측면에서는 공급과정에 직접적, 간접적으로 개입하는 것이다. 이는 주택의 공공재적 측면을 강조함으로써 정당화되며, 국민의 주거 서비스 향유 수준의 향상과 주택이라는 사회자본형성을 추진하는 것을 목표로 한다. 또 다른 사회적 측면에서는 주택난을 겪고 있는 개인 또는 가구에 대하여 공간적·경제적으로 관리할 수 있는 주거수준에 도달할 수 있도록 적절히 유도하는 것으로 거주권(Housing Rights)의 보장이 목표이다. 엥겔스의 지적대로 주택문제가 자본주의 생산양식의 필연적 산물이라고까지는 말할 수 없을지 모르지만 대부분의 주택문제의 원인은 개인적인 것에서 비롯되기보다는 사회의 잉여를 배분하는 구조의 불완전에서 비롯된 측면이 강하다. 이러한 맥락에서 20세기 들어 주택문제의 해결은 공공의 책무로 인식되게 되었다. 공공이 책무를 이행하고자 하는 접근은 주택의 수급관계의 불균형을 해소하기 위한 주택시장을 관리하는 것이며, 또 하나는 시장에서 공급되기 어려운 주택의 공공재적 측면을 보강하는 두가지 측면에서 주택시장에 대한 공공의 개입정도와 개입의 구체적인 방법을 총칭하여 주택정책이라 한다(장성수, 2001).

사고적 편향으로 별달리 부각되지 못한 채, 주택보급을 이라는 단순 지표를 통해 볼 때에는 농촌의 주택문제는 해결이 끝난 것으로 보아도 무방한 상황이다. 그러나 주택문제의 성격이 주택의 복지적 성격강화와 함께, 주택이 제공하는 주거서비스와 관련이 있는 주택의 질에 관한 문제에 대한 인식이 증가하고 있으며, 도·농통합은 물론 WTO체제의 출범과 FTA체결 등 농업의 개방이 가속화 되는 가운데 농촌에 대한 다양한 정비방향이 대두되면서 주택이 농촌지역정비에서 차지하는 역할과 의미의 변화가 요구된다. 농촌 주택정책은 이러한 개념에서 보면 농촌지역 정비의 핵심적 부분으로 부각되고, 따라서 그동안 농어민에게 거의 전적으로 의존했던 주택개량에서 탈피해서 농촌지역의 주택정책에 대한 전략적 접근이 필요한 상황이다.

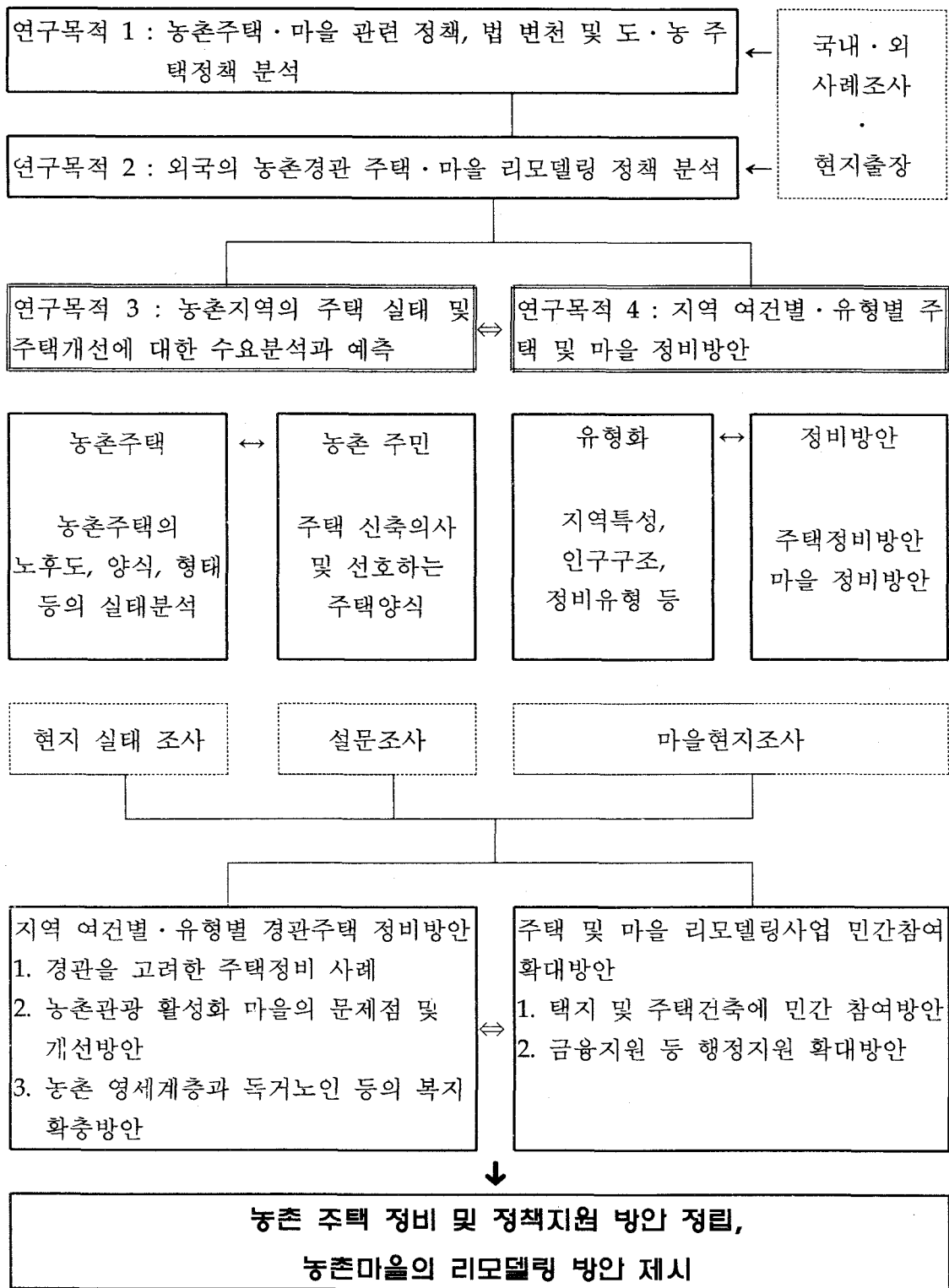
- 고령화사회의 진입에 따른 노인주거복지에 대한 정책방향의 설정과 주거복지정책사업의 시행이 필요하다.
 - 2000년에 65세 이상 노인이 인구의 7%를 차지하는 고령화사회에 이미 진입했고, 16년 후인 2019년에는 노인인구가 14%에 이르는 고령사회에, 2025년에는 노인인구가 20%인 초고령사회에 도달하게 될 것으로 전망됨.
 - 선진국보다 낮은 노인복지 수준은 결국 급격히 증가하는 노인들의 노후보장, 삶의 질 저하로 이어질 것으로 예상되며, 이러한 현상은 도시보다 농촌이 더 심각한 문제로 대두될 전망이다.
- 농촌지역의 주택은 도시에 비해 점적으로 분포해있어 밀도가 매우 낮고, 수익성이 낮기 때문에 시장경제원리에 의한 자율적인 개발을 기대하기 어려운 것이 현실이다. 따라서, 도시의 주택정책과는 다른 측면으로 접근할 필요성이 있으며, 이는 사업비의 일정부분을 정부가 보조로 지원하고 이와함께 외부 민간자본의 참여를 유치하는 방안이 병행되어야 한다.
- 농촌진흥청의 농가주거환경개선사업에 의해 주도되고 있는 주택의 리모델링은 현재의 부엌, 화장실 등 요소별 단위시설에 대한 개량만으로는 노후주택의 주거환경 개선에 한계가 있고, 그 수요도 점차 축소될 것으로 판단된다. 따라서, 구조적으로 문제가 없는 주택은 자원 및 비용절감 차원에서 신축이 아닌 전면적인 리모델링으로 유도할 필요성이 있다.

2) 연구의 목적

- 본 연구의 목적은 농촌지역의 생활환경개선과 농촌지역의 경관정비, 농촌관광의 활성화 그리고 농촌지역의 복지확충방안 등 다각적인 측면에서 농촌주택의 정책방안과 마을 리모델링 방안을 제시하는데 있다. 이를 달성하기 위한 구체적인

목표는 다음과 같다.

- ① 농촌주택의 정책방향을 재점검하고 지금까지 농촌주택 정책의 효과와 문제점 그리고 향후 개선방안을 구체화한다.
- ② 경관을 고려한 농촌주택의 정비방향과 정책지원방안을 제시한다.
- ③ 농촌관광의 활성화를 위한 주택정비방안과 마을단위 리모델링 방안을 제시한다.
- ④ 농촌지역의 영세계층과 독거노인 등 정부의 정책적 지원이 필요한 소외계층에 대한 생활환경 개선방안과 정책적 지원방안을 제시한다.
- ⑤ 농촌주택과 마을 리모델링 사업추진을 위한 정부와 민간의 역할분담을 통해 민간부문의 사업참여 방안을 제시한다.
- ⑥ 이상의 다양한 정책방안에 대한 정책효과를 분석하고 향후 농촌주택정책방향과 마을 리모델링 정책방향을 설정한다.



【 그림1-1 】 연구의 흐름도

2. 연구내용 및 방법

1) 연구목적별 내용

(1) 정책 및 관련법의 현황과 문제점 분석

- 농촌주택·마을 관련 정책과 법의 현황을 분석하고 현재 정책의 문제점을 파악하여 농촌지역의 경관을 고려한 주택정비방안을 구체화
- 도시의 주택정책과 농촌의 주택정책을 비교, 분석하여 도시의 다양한 주택정책을 농촌지역에 접목할 수 있는 방안을 검토

(2) 실태분석 및 수요예측

- 농촌지역의 주택에 대한 실태 분석과 주택개선에 대한 수요예측
- 농촌지역에 대한 유형별 분류를 통해 최근 농촌주택의 신축경향을 분석하고, 주택건축 형태와 양식에 대한 조사를 통해 현재 우리나라 농촌주택의 주택양식과 형태를 분류하여 정립
- 농촌주민의 향후 주택 신축 및 개축 의사와 선호하는 주택양식 분석

(3) 외국사례 분석

- 외국의 농촌경관주택과 마을단위 리모델링 관련 정책사례를 분석

(4) 지역여건별, 유형별 경관주택 정비모델의 제시.

- 경관적 측면의 주택 및 마을의 정비방안과 정책방향
- 농촌관광 활성화 측면의 주택정비 및 개선방안
- 복지적 측면의 주택정비 및 정책지원 방안

(5) 농촌경관주택 및 마을 리모델링사업 민간참여 확대방안.

- 택지조성 및 주택건축에 민간건설업체 직접 참여 방안
- 금융지원 등 행정지원 확대 방안

- 정책효과의 예측

2) 연구 방법 및 분석방법

- 본 연구는 실증적인 연구로서 문헌조사와 면접설문 조사, 전화조사, 현지조사 연구방법 등을 병행하였다.
- 문헌 고찰 :
 - 농촌주택 및 마을 관련 정책의 변천
 - 농촌주택의 정비현황과 농촌주택 정비사업의 성과와 문제점 분석
 - 도시의 주택정책 분석 및 농촌주택 정책과의 차이점 분석
 - 농촌주택에 대한 통계조사결과의 분석
 - 정책효과 예측 분석 및 평가기법
- 해외자료 수집 :
 - 농촌주택 관련 정책의 현황
 - 경관을 고려한 농촌주택 정비방안과 정책적 지원실태
 - 농촌마을의 리모델링 정책 및 관련 사례
- 현지 조사 방법(설문, 면접, 관찰 조사, 사진촬영 등)
 - 설문 조사
 - 농촌주민의 주택 신축의사 예측
 - 지역별 유형분류에 의한 신축의사 예측
 - 주민의 특성(연령, 성별 등)에 따른 신축의사 조사
 - 농촌주민이 선호하는 주택 양식과 형태
 - 주민 특성에 따른 주택 양식과 형태 선호도 조사
 - 면접 : 마을 이장 또는 대표자를 대상으로 한 마을의 현황조사와 문제점 및 개선점
 - 관찰조사 및 사진촬영 : 주택 및 마을정비 실태 파악
- 조사 분석방법
 - 수집된 자료는 수량화 분석과 질적 분석을 병행한다. 즉 현지조사와 설문조사를 통해 얻어진 자료는 통계처리에 의한 수량화 분석으로 하며, 마을 대표자

면접조사 자료는 질적분석과 수량화 분석을 병행하였다.

- 농촌지역의 주택실태 및 주택개선에 대한 수요분석·예측 :

농촌지역의 주택실태 및 주택개선에 대한 수요분석과 예측은 농촌지역 주민들을 대상으로 설문면접조사와 통계자료의 분석에 의한 두가지 방법을 통해 주택실태 분석과 수요분석을 시행하였다.

○ 활성화 정책의 효과 예측

- 정책효과의 예측은 민간참여를 통한 사업성 분석을 통해 문화마을 20개 지구에 대한 사업비 자료를 통해 순현재가치법과 내부수익률법 두가지 방법을 통해 분석하였다.

3. 선행연구의 고찰

1) 농촌 제반환경의 변화에 따른 주택과 마을 관련 정책 동향

- 농촌의 주거환경은 '70년대 이후 산업화, 도시화로 인하여 도시와는 현저한 차이가 있어왔으며, '90년대 들어와 UR협상과 WTO 출범, IMF이후 농촌을 둘러싼 사회·문화·경제적 분야 등의 제반환경에 적잖은 변화가 있어왔다. '90년대에는 이러한 대내외적인 여건의 변화에 맞추어 여러 법적인 토대를 마련하여 마을단위에서 전면적인 농촌 주택의 신축과 개량이 이루어졌다. 『농어촌발전특별조치법('90)』과 『농어촌정비법(1994)』을 근거로 정주권개발사업, 문화마을조성사업, 산촌종합개발사업 등의 마을 종합적인 정비 방식을 도입하고 『농어촌주택개량촉진법(1995)』이 제정되어 행자부의 부분개량사업은 농진청 사업으로 이전되었고 취락구조개선사업과 패키지 마을조성사업 등을 추진함으로써 주거환경에 대한 개선의 질이 한층 높아지는 계기가 되었다. 또한 이농현상에 의해 점차 빈집이 증가하여 농촌의 경관과 안전차원에서 여러 문제가 발생하자 '97년부터 '빈집정비사업'이 실시되고 있다. 이는 주로 불량주택을 철거하는 방식과 극히 드물지만 재활용 가능한 주택에 한해서는 임대를 하는 식으로 시행되고 있다.
- '01년 이후 농촌관광관련 사업이 각 부처별로 추진되면서 주택에 대한 문제를 새로운 관점에서 접근하게 되었다. 즉 농촌주택이란 것은 농촌 주민의 거주만을 위한 공간이 아니라 도농 교류의 장소로 활용되면서 생활자와 방문객간 생활의 모순이 일어나기 시작했으며, 무엇보다도 농촌관광 활성화와 맞물려 경관차원에서 여러 문제점이 지적되고 있다. 이에 직불제 확충방안으로 경관 직불제가 검토되고 있다.
- 지자체 차원에서의 경관을 고려한 주택 건축 활성화 계획 추진
 - 강원도의 경우 '지속가능한 경관주택 건축활성화' 계획을 추진중에 있다. 이는 경관주택으로 건축할 경우 기존의 중앙정부 차원의 융자금 지원 이외 도비와 시·군비로 특별 융자제도를 마련하여 재정적인 인센티브를 부여하는 방식으로 추진되고 있다. 이를 위해 경관 주택의 활성화를 위해 경관주택에 대한 사례집을 이미 발간하였으며, 도내 시·군 중 경관시책 추진실적이 우수한 기관에 대한 표창과 담당 공무원을 대상으로 관련분야에 대한 견학을 지원하는 등 경관을 고려한 주택의 건축을 장려하고 있다. 또한 경관주택 가이드라인을 마련중에 있는 다각적인 경관정비 시책을 강원도 차원에서 추진하고 있다.

- 농어촌복지 개선을 위한 『농어업인삶의질향상및농어촌지역개발촉진에관한특별법』 제정을 위한 중장기계획 수립 예정
 - 현재 농어촌의 복지는 농어촌발전특별조치법과 농어촌정비법, 농어촌특별세관리특별회계법 등 안에서만 부분적으로 언급이 되어 적극적인 복지의 개선을 논하기에 앞서 근거마련이 미약한 실정이다. 이에 참여정부에서는 농가부채 경감, 직불제 확충, 농촌 활성화와 함께 농촌복지 개선방안을 마련하기 위하여 근거 법을 제정하기로 하고, 복지분야 투자재원 확보를 위해 2004년 만료되는 농특세 시한을 연장하여 재원을 확보하고 있다(농림부, 2003). 이에 앞서 영세·소농의 경영 및 소득구조, 복지실태조사를 실시하여 향후 정책에 반영해 나가는 한편 농업·농촌 종합대책을 수립중에 있다(농림부, 2003).

- 농림부의 농업·농촌 종합대책에서는 「경관협약」 체결을 통해 농가소득을 보전하면서, 국토경관 보전 등 농업의 공익적 기능을 활용하는 방안을 추진중이다.
 - 전통문화의 보전·유지·계승을 위한 농촌의 역할 강화
- 농업인이 『경관협약』에 따라 마을단위의 경관보전 및 관리계획을 준수하는 경우, 정부가 직접지불 형태로 지원방안 검토중(농림부, 2003)
 - 제도 준비기간을 거쳐, '05년이후 시행 검토
- 도시민을 위한 주문형 전원주거단지 건설에 민간자본 참여 유도
 - 민간투자 유치를 극대화하기 위해 진입로, 상·하수도 등 기반시설 지원
- 농가주택 개량 등을 통해 농촌경관에 어울리는 주거공간 조성
 - 보다 쉽게 농촌주택을 신·개축할 수 있도록 융자조건 개선 검토
 - 주택신축 : 20백만원(년리 5.5%, 5년거치/15년상환) → 30백만원(년리 3%, 5/20)
 - 리모델링 : 5백만원(년리 4%, 3년거치/ 7년상환) → 15백만원(년리 3%, 3/10)
 - 농촌경관에 어울리는 다양한 주택표준설계도 개발·보급
- 농촌 빈집을 매입·철거하여 마을공동생활공간으로 활용
 - 주차장, 마을광장 등 공동이용시설 또는 캠핑장 등 농촌관광시설로 조성
- 마을회관을 개축하여 농촌마을 다기능시설 설치
 - 영유아 보육·건강관리실 등 다양한 기능을 수행

- 도시의 경우 최저주거기준을 설정하여 인구주택 총 조사과정에서 이에 미달하는 주거빈곤 가구를 파악하여 주거급여 및 전세자금 지원, 주택 재개발 지정 등 각종 주택정책의 기초 지표로 활용하고 있다. 또한 『도시 및 주거환경정비법(2002. 12. 30. 제정)』을 통해 '70년대 이후 산업화, 도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이

커지고 있으나 현행 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침과 함께 일관성 있고 체계적인 정비계획을 시행하고자 노력중에 있다.

- 한편, 현재 중앙정부의 농촌 주택 사업은 주거환경의 개선을 목적으로 주택의 '신축'과 '개량', '빈집의 철거 및 정비' 등의 내용으로 추진되고 있으며, 개량사업의 경우 불량주택 혹은 개량 요구가 있는 주택을 대상으로 지붕, 화장실, 부엌, 목욕탕 등의 개선을 내용으로 용자금을 지원해 주고 있으며, 빈집 정비 사업의 경우 보조금을 지원해주고 있다. 즉 주택의 물리적인 개선에 중점은 두었으며 경관이나 복지차원에서 주거의 질을 보장할 만한 정책이나 사업은 미흡한 실정이다.

2) 주택과 마을 관련 연구 동향

- 농촌 주택에 관한 '90년대 이후의 연구 동향을 살펴보면, 크게 농촌개발정책의 변화와 주거환경사업을 다룬 정책 분야와 주택의 계획관련 분야로 나눌 수 있다. 정책에 있어서는 각 정부의 주거환경관련사업을 검토하여 정책방향을 제시(최효승, 1997; 박윤희, 1998; 전영미, 2002)하거나, 주택사업의 참여방안에 관한 연구(주택연구소, 2000; 협성대학교 도시환경계획연구소, 2001), 주택금융 정책 분야로 농가주택금융 지원(정장희, 1996)에 관하여 검토하였다. 농촌주택 사업의 활성화를 위해 대한주택공사와 농협에서 참여방안을 연구하였으나 그 외 민간 참여를 확대할 만한 연구성과는 거의 없었다. 계획 측면에서는 농촌지역의 주택 실태를 파악하여 주택의 개선방향을 제시한 연구(최병숙, 1995, 농촌생활과학연구소, 1999; 농어촌연구원, 2001; 한필원, 2001)들이 대부분으로 현 거주실태와 함께 거주자의 요구를 파악하여 향후 신축이나 주택 개선, 환경친화적인 차원에서 개선과 공간이용 방안을 제시하였다. 그러나 대상에서 표준도면을 이용해 신축한 주택을 대상으로 하였거나 한 지역에 편중된 사례의 결과로 그 결과를 일반화시키기에는 무리가 있으며, 경관, 농촌관광과 복지 등과 연계시킨 연구차원에서 그 결과는 미흡하다고 볼 수 있다. 사회복지적인 차원에서 농촌지역의 사회복지 실태 및 욕구에 관한 연구(조홍식의, 2001)를 통하여 전반적인 복지실태의 미흡한 점을 지적하였으나 저소득층과 독거노인을 위한 문제점을 찾고 해결하기 위한 구체적인 결과를 제시하지는 못하였다.

- 2) 앞의 국내 정책동향에서 언급했듯이 '90년대 주택과 마을사업을 위한 여러 법적인 토대가 마련되었으며, 이를 기점으로 주거환경에 대한 사업과 관련 연구들도 활발히 진행되었으며 이 시기 이후의 연구 동향을 살펴보았다.

- 농촌 마을정비와 관련된 연구는 정책방향, 계획방향에 관한 연구들로 구분
- 정책관련 연구로는 마을 정비의 효율적인 추진(황병천, 1996; 박시현외 1997)과 시대적인 흐름에 따라 주민의 자율적인 참여를 유도한 재개발 사업(박시현외 1999), 환경친화적인 농촌 및 마을 개발(박시현 외, 1999; 한국환경정책평가연구원, 2000), 마을의 다양한 특성(박윤호 외, 2001)을 고려한 연구들이 진행되었으며, '90년대 후반의 연구 결과에 있어서 주된 특징은 정책방안과 함께 계획방향도 함께 언급되어 계획과 정책이 별개가 아닌 통합된 형태임을 알 수 있었다.
- 마을 계획에 중점을 두고 진행된 연구들은 정주공간의 정비 구역과 재정비 계획기술, 개선 필요도 평가(협성대학교, 1998; 이상문, 1998; 박창석, 1999), 문화마을 등의 특정사업에 대한 평가와 발전방안(전영미, 1999; 농어촌연구원, 1999), 환경친화적인 마을 조성전략과 설계 지침(농촌생활과학연구소 2001; 농어촌연구원, 2001) 등이다. 또한 경관에 역점을 두고 마을과 지역의 정비방향에 관한 연구(농어촌연구원 1998-2002; 박재철, 2002)들이 진행되었으나 문화마을에 제한된 결과이며, 마을의 경관에 대한 다차원적인 검토도 미흡한 편이다.

4. 용어 및 개념정의

1) 경관

- 인간의 생활과 활동을 담고 있는 환경은 쾌적성이 요구되고 이러한 환경의 질을 결정하는 중요한 요소중 하나가 경관임.
- 경관³⁾에 대한 개념은 학문의 분야마다 그 의미를 달리하여 사용되고 있으나 이에 대한 내용을 종합하면, 일반적으로 경관은 토지의 넓음을 나타내는 '지역개념'과 지표의 가시적 형상을 나타내는 '풍경 개념'을 포함⁴⁾하고 있으며, 대부분 '지각되는 풍경'과 같은 의미로 많이 사용되는 경우가 많지만, "이에 대한 인간의 반응" 까지를 포함한 개념으로 볼 수 있다.
- 최근 경관을 'viewscape'이라 하고, 경관공학(景觀工學)⁵⁾이란 학문 체계가 확립

3) 경관은 일반적으로 '경치(景致)'를 뜻하거나 '특색 있는 풍경형태를 가진 일정한 지역'을 뜻한다. 또한 경관의 어원을 보면, 영어로 'landscape'인데 이는 'landscape'이라는 고어에서 나온 말이다. 'landscape'는 중세시대에 쓰여지던 단어로써 일정 지주 혹은 특정 집단에 의하여 소유된 지역(district)을 뜻하였다.

4) 임승빈. 경관분석론. 서울대학교출판부. 1993.

5) 경관공학은 환경에 대한 지형 및 공간의 유형적(類型的)사고방식에서 지표적(指標的)인 방법에 의한 정량화(定量化)와 정량적인 경관예측을 위한 표현방법이 발전되어 감에 따라 경

되었다. 여기에서는 인류가 눈을 뜨자마자 시지각(視知覺)에 의한 공간을 접하게 됨에 따라, 대상공간을 아름답고 쾌적하게 향유하려는 것은 인류의 본능이며 이를 구체적으로 표현하는 경관조성은 인류 생존을 위한 크나 큰 가치중의 하나라는 시각으로 경관을 보았다. “경관(景觀: viewscape)은 인간의 시지각적 인식에 의하여 파악되는 공간구성(空間構成)에 대하여 대상군(對象群)을 전체로 보는 인간의 심적(心的)현상”이라 정의하였다⁶⁾.

- 그리고 경관을 정의하는데 있어 두 가지의 관점을 제시하였다. 첫 번째 관점으로 경관은 여러 개의 대상(對象) 또는 대상군(對象群) 전체를 보는 것을 말하며, 더욱 추상적인 표현으로는 대상 또는 대상군이 전체적으로 보여지는 상태라 할 수 있다. 즉, “경관이란 인간을 둘러싼 환경을 바라보는 것 자체”라고 할 수 있다. 두 번째 관점으로 경관은 우리 인간의 심리적 또는 생리적 현상으로 볼 수 있으며, 경관은 물리적 또는 화학적으로 포착할 수 있는 순 물질적 현상이 아니라는 점이다. 예를 들면 대상을 본다는 단순한 시각적 현상으로 규정하더라도, 경관에는 대상물의 일정한 배치상태 등에 의하여 시각적 변위나 착시현상이 나타나게 된다⁷⁾. 특히 경관에는 이 밖에도 본 다고 하는 공간적, 시각적인 체험으로 형성된 대상에 대한 인간의 인상(image), 좋고 나쁨의 감정 등이 바라보는 행위인 인간의 심리적 또는 생리적 사실까지를 의미한다. 즉, “경관이란 대상(또는 대상군)의 전체적인 조망(眺望)이며, 이를 계기로 형성되는 인간(또는 인간집단)의 심적(심리적 또는 생리적) 현상”이라고 할 수 있다.
- 이와 같이 경관은 ‘보여진다’는 단순한 의미에서 시각(視覺)만을 의미한다고는 볼 수 없다. 이것은 보다 일반적 어휘인 ‘지각(知覺)된다’로 이해할 필요가 있다. 경관이란 개념을 구성하는 景과 觀의 두 가지 글자를 나누어 보면 ‘景’은 조망되는 대상이고, ‘觀’은 조망하는 주체, 인간이다. 따라서 경관이란 인간의 시각에 의하여 포착되는 공간에서의 형상, 색채, 질감, 분위기 등의 시각적 사상(事象)이라고 정의⁸⁾하는 것이 바람직하다. 즉, 경관이란 꽃향기, 폭포소리 등과 같

관측량의 효용성이 증대되었고, 이들 영향요인을 규명하는 경관공학의 학문체계가 확립되었다. 경관공학을 통하여 대상물이 자연환경과 이루는 조화감(調和感), 순화감(順和感), 미의식(美意識)의 상승, 즉 이들 경관의 세가지 요소를 고려함으로써 보다 쾌적한 생활공간을 창조할 수 있게 되었다.

6) 유 복모. 경관공학. 동명사. pp1-2. 1996.

7) 시각적 변위나 착시현상을 게슈탈트의 법칙이라 하고, 이는 게슈탈트 심리학에서 출발된 개념으로, ‘대상’과 ‘배경’, ‘대상’의 상호작용(군집화와 착시), 깊이 인식에 대한 내용이다. 예를 들어 대상과 배경은 구조물을 계획할 때 경관의 측면에서 대상이 되는가 배경인 존재로 되는가를 좌우하는 것인데, 이를 좌우하는 것은 구조물의 크기, 형상, 색채, 질감 등의 시각속성과 주위 요소간의 대비에 달려있다. 즉 단순한 대상물을 한 가지로 인식하는 것이 주변과 함께 전체로 인식한다는 것이다.

8) 박돈서. 건축의 색·도시의 색 : 거주환경을 위한 색채론. 기문당. p 119.

이 인체의 오감을 통하여 '지각되는 풍경'의 의미라고 보는 것이 적합하다.

<표 1-2> 경관의 기본적 관점

<p><경> 조망되는 대상, 물건</p> <ul style="list-style-type: none"> · 지역성(지역특성) : 경관에서는 자연과 인간의 영위에 의하여 만들어지는 것이기 때문에 지역의 풍토나 역사, 문화를 반영시킨다. · 전체성(종합성) : 근경에서 원경까지 시야에 들어오는 모두의 대상에서부터 대상군의 종합적 조화 및 주변환경과의 조화를 도모한다. · 공공성(사회성) : 공공 공간만이 아니라 사공간도 포함되는 집합체로서 공유화한 공간으로써의 경관을 형성한다. <p><관> 조망하는 주체 - 사람</p> <ul style="list-style-type: none"> · 다양성(오감성) : 경관평가는 사람들의 가치관에 따라 상이함과 동시에 시야 이외의 감각기관의 평가에도 크게 관련되어 있다. · 생활성(변동성, 장기성) : 경관은 일상생활과 호흡을 하는 것이지만 주야간이라든가 계절의 변화라고 하는 시간의 경과에 의하여 양상을 달리한다. · 참가성(주민참여) : 각 주체가 다같이 경관형성에 참가하고 성과를 공유하는 의식을 양성할 수 있다.

자료 : 사단법인 농촌환경정비센터(일), 농촌환경정비의 과학.1996.

- 경관을 이루는 요소는 자연적 요소와 인공적 요소로 크게 나누어지며, 건축물, 도로, 옥외공간 등의 물리적 시설과 녹지, 물과 같은 자연물이 있고, 이들은 시각적으로 하나로 합쳐져 경관의 주체가 된다. 여기에 인간의 여러 활동이나 독특한 분위기, 문화적 취향, 이미지, 시간의 개념 등 시각적인 것이 아닌 영역도 포함됨. 즉, 경관은 시각에 의한 공간지각을 의미로서 구성함으로써 생겨나는 인식
- 농촌경관은 농촌주민의 가치관, 사회제도, 역사와 관습, 농업기술 등의 문화적 요소가 자연과 오랜 세월을 두고 작용하여 형성된 것이며, 촌락의 입지 및 형태, 가옥의 형태, 건축재료, 농지의 형태 등을 포함
- 경관은 개개의 구성요소를 함께 결합하여 하나의 총체적인 장면으로 인식되고, 현실을 종합적이고 직관적으로 파악하는 지표이며, 생활공간의 총체적 형상을 의미하는 것으로 과거에서 현재를 거쳐 미래로 계속될 인간과 자연의 상호작용의 복합적인 결과.
- 경관은 차세대를 위하여 잘 관리되지 않으면 안되는 공유재산의 개념으로 농촌 지역의 난개발방지와 점적, 산발적 개발로 인한 경관훼손을 방지한다. 경관은

한번 훼손되면 복구에 많은 시간과 비용이 소요되는 공공자원이다.

- 최근 그린투어리즘 등을 통해 양호한 농촌경관에 대한 수요가 증가하고 있고, 농촌의 아름다운 자연환경과 경관은 지역의 잠재자원의 기능을 수행하고 있다. 따라서, 경관의 관리와 정비는 농외소득(관광소득) 창출의 수단이 될 수 있는 것이다.
- 지역차원의 경관은 주민들의 아이덴티티와 공동체의식 함양의 밑거름 역할을 하며 또한, 경관이 잘 정비된 환경은 주민들의 어메니티 향상에 기여한다.

2) 리모델링⁹⁾

리모델링은 건축물의 신축, 재건축과는 구별되며, 기존 건축물의 유지·보수, 증·개축, 대수선 등을 포함하는 넓은 개념으로 기존 시설물의 개·보수를 통해 건축물의 가치를 향상시키는 방법으로 기본골조는 유지하면서 시설의 노후화를 억제하거나, 그 기능을 향상시켜 건축물의 물리적, 사회적 수명을 연장하는 일체의 활동 및 그 주변활동을 의미

- 신축에 대비되는 건물의 유지관리와 관련된 모든 활동
- 현재 우리나라에서는 정확한 개념 정의 없이 리모델링, 리노베이션, 리폼, 리뉴얼 등 다양한 용어들이 혼재되어 사용됨
- 이와 관련한 국내·외 학술연구 역시 여전히 미흡한 상태이나, 일본 건축학회에서 가장 체계적인 연구결과를 제시하고 있음.
 - 건축학회에서는 보전(保全)을 유지보전(維持保全)과 개량보전(改良保全)으로 구분하고, 유지보전은 다시 점검, 진단 등의 유지와 수선·보수·갱신 등으로 구분하고 있음.
 - 한편, 개량보전에는 개수, 개조, 변경, 개장 등의 용어로 구분 정의하고 있음.
- 일본에서는 이러한 활동전체를 통칭하는 용어로서 리폼이 정착되고 있음.(리폼 시장육성기본문제검토위원회, 「리폼시장 육성방안에 대한 검토보고서」, 2000)
 - 이에 비하여 미국에서는 리모델링이 보편적으로 사용되고 있음.
- 앞으로 우리나라도 이에 대한 기초연구의 추진과 논의가 요청되나, 현 단계에서는 최소한 다음과 같은 기본개념의 설정과 사용은 필요
 - 유지(maintenance): 건물의 기능 수준의 저하속도를 지연시키는 행위

9) 윤영선, 리모델링 건설시장의 발전방안, 2000.

- 보수(repair): 고장 또는 마모된 기능을 준공시점의 수준까지 회복시키는 행위
 - 개수(renovation): 준공시점을 상회하는 수준까지 기능을 높이거나 새로이 부가하는 행위
- 한편, 이러한 개념을 통칭하는 용어로서는 현재 보편적으로 많이 쓰이고 있는 리모델링(remodeling)으로 정의하는 것이 바람직할 것으로 판단
- 리노베이션은 앞에서 정의한 바와 같이 기능 수준을 향상 시키는 활동에 국한하여 사용

<표 1-3> 리모델링 관련용어의 정의

용어	영어	정의	
보전 (保全)	Maintenance and Modernization	기능 및 성능을 사용목적에 적합하게 유지 또는 개량하는 제행위	
유지 보전	Maintenance, Repair	성능 또는 기능을 현상 혹은 실용상 지장이 없는 상태까지 회복시키기 위하여 행하는 보전 활동	
	유지	Maintenance	현상유지상태에서 문제점을 최소한으로 고치는 것
	수선	Repair	성능 또는 기능을 현상 혹은 실용상 지장이 없는 상태까지 회복시키는 것
	보수	Amendment	부분적으로 성능이 저하된 부위 등의 성능, 기능을 실용상 지장이 없는 상태까지 회복시키는 것
	갱신	Renewal	성능이 저하된 부재·부품과 기기를 새로운 것으로 교체하는 것
개량 보전	Improvement, Modernization	초기의 성능 또는 기능을 상회하여 개량하기 위하여 행하는 보전 활동	
	개수	Improvement, Renovation	성능이 저하된 건축물등의 성능, 기능을 초기의 수준 이상으로 개선하는 것
	개조	Renovation	기존의 건축물 등의 일부를 변경하는 것
	변경	Rearrangement	주요 구조부를 변경하지 않고 칸막이 등을 변경하는 것
	개장	Refinishing	마무리 부문을 교체하는 것

자료 : (사) 일본건축학회, 「건축물의 내구계획에 관한 고찰」 (1998), 윤영선(2000) 재인용.

3) 농촌 경관주택

- 경관의 개념이 복잡하고 명쾌한 개념정의가 어려운 만큼, 경관의 개념에서 파생된 경관주택의 정의 역시 쉽지 않다.
- 개념적으로 경관주택은 '경관을 고려한 주택'으로 정의할 수 있으나, 이러한 개념정의는 경관의 개념이 모호한 만큼 물리적 실체로서의 주택에 대한 하나의 분류개념으로서는 한계가 있다.
- 따라서, 이러한 모호한 개념을 좀 더 명확화하기 위해 경관의 개념을 주택이라는 건축물에 대입해 그 개념을 파악하는 것이 가능할 것이다. 이를 위해 우선, 경관주택을 구성하는 요소를 세분해서 그 요소들의 특성을 살펴보고, 이 요소들의 조합으로서 경관주택의 개념을 설정하는 것이 경관주택의 개념을 좀더 분명하게 할 수 있다.
- 최근 경관의 가치와 중요성이 대두되면서, 경관관리의 기본요소는 높이, 스카이라인, 형태, 위치, 색채, 용적률 등이 제시되고 있는데, 건교부에서 제시한 준농림지역등의 경관관리지침(건교부, 2001)에서는 경관관리를 위하여 고려되어야 할 기본요소를 다음과 같이 설정하고 있다.
 - 높이 : 건축물의 건축시 높이는 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.
 - 스카이라인 : 주변산세나 지평선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공건축물의 연속적인 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치등을 적정하게 유도하여야 한다.
 - 형태 : 건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계되어야 한다.
 - 위치 : 건축물이나 구조물 등의 설치는 가급적 경관이 수려한 지역과 외부노출이 두드러져 경관유지가 어려운 지역은 최대한 회피하도록 하고, 불가피한 경우 높이와 형태, 색채 등을 조절하여 경관훼손을 최소화하여야 한다.
 - 색채 : 건축물이나 구조물의 색채는 주변환경과 조화될 수 있도록 유도하여야 한다.
 - 용적률 : 건축물의 용적률은 관계 법령이 정하는 범위 내에서 주변 도시기반시설용량과 환경용량을 고려하여 적절히 제한하여야 한다.
 - 기타 : 경관형성을 위해 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.
- 농촌 경관주택은 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않

- 도록 적절히 통제되어 그 높이와 위치 등이 적정하게 유도되고, 주택의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 조형미를 갖추고, 위치적으로도 주변경관과 조화되는 대지에 위치하며, 재료와 재질도 자연친화적 이거나 주변경관과 조화되는 주택이어야 한다.
- 즉, 농촌경관주택은 주택이 위치하는 농촌지역의 자연환경이 경관의 주요한 부분을 차지하고 있으므로 주변자연경관과 대립하기보다는 순응하는 형태, 재료, 색채의 주택구성을 갖춘 주택이다.
 - 또한, 농촌 경관주택은 주택자체의 조형미도 중요하지만, 주택이 놓여지는 대지의 맥락(Context)에 맞도록 주변 자연환경 및 경관과의 조화도 매우 중요한 요소이다.
 - 이상에서 경관주택은 근경으로서의 개별주택의 형태미도 중요하지만, 이보다는 중경으로서 혹은 원경으로서 주택이 놓인 대지와 조화 및 주변 주택들과의 조화가 더욱 중요함을 의미한다.
 - 선진 외국에서 보여지는 아름다운 주택·마을경관은 주택과 주거단지의 통일된 조화미의 원칙이 잘 지켜지고 주변 자연환경·경관과 융화 혹은 대비되면서 주택과 주택간의 맥락(Context)이 유지되고 있기 때문에 경관미를 유지하고 있다.
 - 스페인 도시들의 주황색 기와지붕과 흰벽의 배색이라든지, 에게해에 위치한 섬들에 있어서의 새파란 하늘과 바다를 배경으로 극명한 대비를 이루고 있는 하얀 건물군들이 개성 있으면서도 통일감 있는 우수한 경관형성의 사례들이다.
 - 이와 반대로 일산과 분당 등의 단독주택단지들은 제각각 고급 자재를 사용하고 있으며 세련된 형태미를 갖추고 있으나, 전체 경관의 관점에서 볼 때는 너무 다양한 형태와 재료, 변화무쌍한 색채가 제공하는 무질서함으로 인해 정돈된 세련미보다는 시각적 소란스러움만을 자아내고 있을 뿐이다(이진숙, 2002)

경관주택은 시각적·물리적 측면에서 건물형태와 재료, 색채의 균형감을 잃지 않은 통일된 조화미가 중요하며, 주택이 놓이는 대지의 주변경관 및 맥락에 맞는 주택을 의미한다. 또한 경관주택은 미적인 아름다움만을 의미하는 것은 아니며, 생활적 측면에서 주택에 거주하는 거주자의 생활양식과 주거패턴에 맞는 거주편의성을 가진 거주자의 주거문화에 맞는 주택으로 정의할 수 있다.

II. 농촌주택 및 마을의 현황과 정책 고찰

1. 농촌주택 및 마을의 현황

1) 농촌주택의 현황

(1) 농촌주택의 현황과 문제점

- 농어촌지역의 주거환경 개선을 위한 가장 기본단위인 주택의 개량은 농어촌의 도로, 상하수도 개선과 함께 지속적으로 많은 투자가 이루어지고 있는 분야이다. 그러나 도로나 상하수도가 사회 간접자본 성격으로 정부의 직접투자가 이루어지고 있는 반면, 주택의 경우는 농림부와 행정자치부에서 주거환경개선사업의 일환으로 주택자금만 용자 지원되는 수준에 머물고 있다.
- 국토의 대부분을 차지하고 있는 농촌지역의 주거환경 특히 주택은 공간적으로 점적으로 분포하고 있다. 우리나라의 농어촌마을은 47,357개가 산재하고 있으며, 인구는 9,269,540명, 가구수는 2,904,907가구이며 농어촌주택 수는 2,628,967동인 것으로 파악되고 있으며, 이중 전면개량 또는 부엌, 화장실 등이 개량된 주택은 1,424,977호이며, 나머지 1,202,990호는 미개량 상태이다. 행정자치부의 조사결과에 의하면, 노후불량주택은 520,393동이며, 이중 주택개량에 대한 수요는 노후불량주택의 99.8%인 519,536동에 달한다.(행자부, 1997)

<표 2-1> 농촌주택의 개량 현황

구 분		주택 수(동)	%
기 개 량	전 면 개 량	765,231	29.1
	부엌, 화장실	660,746	25.1
	소 계	1,425,977	54.2
미 개 량	상 태 양 호	682,597	26.0
	노 후 불 량	520,393	19.8
	소 계	1,202,990	45.8
계		2,628,967	100.0

자료: 행정자치부 지역진흥과 2001년 자료

- 농촌인구의 노령화와 소득감소로 지속적인 주거환경개선이 이루어질 수 있는 기반이 약화된 상태이며, 지역별 주택정비 실태는 도시근교나 평야지는 지속적인 정비가 이루어지고 있으나 중산간지 마을은 거의 정비되지 않고 있는 실정이다.
- 행정자치부의 농어촌주거환경개선사업의 농어촌주택¹⁰⁾ 개량은 622천동(전체 2,629천동의 25.2%)을 목표로 2000년까지 336천동에 3조 1,096억원을 지원하여 전체목표량의 50.7%를 달성한 상태이고, '01년부터 '08년까지 161천동을 대상으로 3조 2,000억원의 사업비를 투입하여 농촌주택의 개량을 계획하고 있는 상태이다.
- 기존 연구결과(박윤희 외, 2001) 농촌주택의 신축동향은 매년 30,000~40,000동 수준으로 IMF이후 일부 감소하였으나 농촌지역의 혼주화로 지속적인 주택신축이 유지되고 있는 것으로 파악되고 있다.
- 농촌주택 건축비용증가에 따른 정부융자금의 부족
 - 농민들의 소득감소로 인한 주택건축의 자금부족에 따른 주택의 부실화 우려
 - 융자금이 농가부채로 전환되므로 지원확대도 어려운 실정
 - ※ 농촌주택 자금용자 확대 추진중(농림부)
 - 주택신축 : 20백만원(년리 5%, 5년거치/15년상환) → 30백만원(년리 3%, 5/20)
 - 리모델링 : 5백만원(년리 4%, 3년거치/ 7년상환) → 15백만원(년리 3%, 3/ 7)
- 2000년 국민주택기금의 지원규모를 보면 도시지역은 11조 8,604억원이 지원되었으나 농촌지역은 도시지역의 1.3%인 1,550억원에 불과한 실정임
- 농촌주택의 건축실태는 25~30평형에 조적조 적벽돌 벽체에 평슬래브 지붕형태가 가장 일반적인 것으로 조사되고 있다.
 - 주택면적 25~30평이 전체의 58%, 조적조가 85.2%, 평슬래브가 82.5%

10) "농어촌주택"이라 함은 읍·면지역중 도시계획법 제 17조제1항의 규정에 의하여 지정된 상업지역 및 공업지역을 제외한 지역과 광역시 및 시에 소재하는 동지역중 동법 동조동항의 규정에 의하여 지정된 주거지역·상업지역 및 공업지역을 제외한 지역(이하 "농어촌지역"이라 한다)에 위치하고 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물(이에 부속되는 건축물 및 토지를 포함한다)을 말한다.(농어촌주택개량촉진법 제2조 1항)

- 농촌주택의 평면구조가 도시형 아파트의 평면과 유사.
- 주거수준의 향상과 주요구 다양화로 주택의 건축면적이 점차 확대되고 있으나 30평이 넘는 농촌주택에 대해서는 용자금지원이 제한되고, 각종 지방세(취득세는 일반세율의 5배) 부과로 농촌지역의 주택건축에 제약요인이 되고 있고, 민박주택에 대한 예외규정이 없어 농의소득 확보에도 어려움이 있음.
- 주택에 대한 기술지원은 거의 전무한 상황으로 자금지원의 효율성 저하와 정부자금의 용자에 의해 지어진 주택의 경우 부실화가 우려되고 있다. 또한 마을 단위의 종합적인 정비사업이 원활하지 못하여 타 지원사업과의 연계성 부족으로 주택을 건축할 경우 여러 가지 문제점을 야기하고 있다.
- 농촌주택에 대한 자금만 용자지원되고 주택에 대한 기술지원이 미흡하여 농촌주택의 모양이 전통 농촌모습과 어울리지 않아 경관을 저해하고 있고, 주택의 질적수준이 저하됨.
 - 신축주택 건축후 주택에서 변경요구가 있는 경우가 전체의 64.2%로 나타남
 - 향후 주택 신축시 현재의 주택과 다르게 건축하겠다는 경우가 75.3%에 달함.
- 농촌주택 신축과 상하수도, 오폐수 등 마을기반시설정비가 연계되지 못해 주택건축의 부실화가 우려됨
 - 주택을 신축하고도 마을의 오폐수처리시설등이 정비되지 않아 주택내 수세식 화장실을 사용하지 못하는 사례가 나타남
 - ※ 개개 주택에 대한 정비로는 농촌지역의 부분적인 주거환경 개선은 가능하나 마을단위의 경관, 환경, 어메니티 등의 향상에는 한계가 있음
- 행정자치부의 주택용자금 지원기준이 불량주택 소유자로 개량을 희망하고 용자금 상환능력이 있는자로 제한되어, 영세농민과 노령층의 주택개량에 대한 지원은 전무한 실정임.

(2) 농촌빈집(공가)의 현황과 문제점

- 농촌빈집¹¹⁾은 마을경관 및 분위기를 손상시키고, 범죄의 소굴이 되고 있으며 그

11) 빈집이라 함은 시장·군수·광역시의 자치구 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)이 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상을 아무도 거주하지 아니하거나 사

자체가 농촌퇴락의 상징처럼 작용하여 여러 가지 지역사회적 부작용을 낳고 있다(최수명, 2002). 농촌빈집은 특히 1990년대 들어 급격히 증가하였으며, 이러한 농촌빈집은 불량청소년들이 탈선·우범장소로 이용하게 되어 사회적 문제가 되어왔을 뿐만 아니라 그대로 방치할 경우, 파리·모기 등 해충의 서식지가 되고 악취가 발생하는 등 위생상 문제도 심각해져 주민들의 민원이 끊이지 않았다(행정자치부, 2001). 이에 따라 정부는 1995년 12월 농어촌주택개량촉진법을 제정하여 빈집정비에 대한 근거와 절차 등을 마련하고 1997년부터 단계적으로 정비사업을 추진해오고 있다.

- 행정자치부에 의한 빈집정비사업은 2000년 9월 실시된 중장기 추진계획 수요조사결과 정비대상 빈집동수는 77,125동('00.9.8 행자부 수요조사결과), 사업비 23,956백만원(철거대상 동당 30만원 지원)이 계획되어 있으며, 1997년부터 단계적으로 시행되어 2001년까지 101억원의 사업비가 투입되어 33,428동이 철거되었으며 나머지 51,997동은 2008년까지 155억원의 사업비를 투입하여 모두 철거하는 것으로 계획되어 있다.
- 그러나 행정자치부의 조사결과와 실제 농촌빈집 실태는 상당한 편차가 존재하는 것으로 보고되고 있으며, 농촌빈집은 2000년 기준으로 241천호로 빈집률이 7.8% 수준에 이르는 것으로 파악되며, 대부분의 농촌 빈집(170천호)이 면지역에 집중되어 있는 것으로 추정된다.
- 그 동안 빈집 철거비는 시·군비만으로 시행, 지자체 예산부족으로 미진
 - 동당 지원액 30만원, 실소요는 50~60만원
 - ※ 농어촌주택개량촉진법 개정('01.6.28)으로 행정자치부는 빈집 철거비 예산을 확보하여 2003년부터 지원계획
 - 농촌의 빈집을 취득한 후 이를 증·개축할 경우 취득세를 50% 감면하는 방안 추진중
 - 농어촌주택개량촉진법 규정에 의한 빈집을 취득한 후 3년 이내에 그 주택을 증·개축할 경우 증가되는 건축물 가액에 대한 취득세를 50% 감면토록 하는 내용의 조세특례제한법 개정안 추진중
 - 1주택 소유자가 읍·면지역에서 공동주택이 아닌 주택을 취득한 경우 주택 및 부속 토지에 대한 지방세 중과세 부담을 감면하는 내용의 지방세법 개정안 추진중

용하지 아니하는 농어촌주택 또는 건축물을 말한다(농어촌주택개량촉진법 제2조 2항)

- 농촌지역의 빈집은 2001년부터 시·군 주택관련부서에서 농어촌빈집정보센터를 운영하여 소유자가 동의한 빈집에 대한 자료를 제공하는 등 활용을 촉진하기 위한 시책을 강화하고 있다. 그러나 농촌마을의 빈집정비사업은 그 자체가 철거를 전제로 시작되었기 때문에 직접적인 자금지원은 철거에만 한정되어 있어 미활용 또는 방치된 자원의 적극적 재활용이라는 본연의 목적은 거의 접근이 이루어지지 않고 있다.(최수명, 2002) 또한, 빈집철거에 소요되는 비용은 국고지원이 없어 시·군에서 전부 부담하므로 지자체의 재정형편상 적극적인 추진이 어렵고, 빈집 철거 지원비 30만원은 실제 50~60만원 수준에 비해 부족한 실정으로 농촌지역의 노령화 지속으로 빈집은 계속 늘어날 전망이다. 예산과 주민반발로 철거 지연빈집 소유자들의 적극적인 참여와 협조를 기대하기 어려운 실정이다.
- 따라서, 농촌지역의 빈집 정비방안에 대한 정책적인 지원방안과 접근이 필요한 실정이다. 즉, 철거가 불가피한 주택과 재정비를 통해 활용 가능한 빈집을 구분하고, 마을단위의 시각에서 마을정비방향과 연계하여 향후 소멸될 마을과 지속가능한 마을을 구분하여 지속가능한 마을을 대상으로 마을단위 빈집정비사업을 우선적으로 추진하고, 빈집철거부지의 활용방안 제시(소공원, 주차장, 노인정, 쉼터 등으로 조성)도 병행하는 등 농촌마을의 생활환경 개선과 마을경관 조성을 위한 적극적인 추진대책이 필요한 실정이다. 또한, 정주권개발사업으로 빈집정비가 가능(농어촌정비법 개정, 2001. 1)하게 됨에 따라 농촌지역의 빈집정비 수요와 실적은 향후 지속적으로 증가할 것으로 전망된다.
- 농림부에서도 농어촌정비법을 개정(2000.1.28)하여 농어촌정비사업에 빈집정비를 포함하여 사업을 추진할 수 있는 근거조항 마련
 - 2001년도 농림사업시행지침서에 정주권개발사업에 포함 빈집정비를 지방양여금으로 집행할 수 있도록 함 (2000.11월)
- 시장·군수가 예산부족으로 빈집철거를 집행하지 못하는 경우 정주권개발사업 지역에서는 이를 사업계획에 포함하여 집행 가능
 - 집행절차는 빈집이 사유재산임을 감안 농어촌주택개량촉진법에 의하도록 함

<표 2-2> 농촌빈집 시·도별 연차별 계획(철거)

시도 별	총계		추진실적										2001추진		향후계획 (‘02-’08)	
			계		‘97		‘98		‘99		2000					
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비
계	77,125	23,956	25,128	8,628	6,196	2,700	6,820	2,018	5,921	1,782	6,191	2,128	8,300	2,490	43,697	12,838
인천	684	212	284	94	67	29	69	21	74	22	74	22	50	15	350	103
울산	7	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	2
경기	3,918	1,237	1,269	457	391	170	320	95	248	75	310	117	380	114	2,269	666
강원	1,574	602	1,488	576	344	149	372	110	349	105	423	212	59	18	27	8
충북	6,509	2,010	2,505	830	596	260	806	238	471	142	632	190	564	169	3,440	1,011
충남	7,973	2,428	2,404	788	502	219	571	169	661	199	670	201	698	209	4,871	1,431
전북	16,162	4,951	4,240	1,438	1,271	554	1,271	376	866	261	832	247	1,666	500	10,256	3,013
전남	18,572	5,718	5,993	2,004	1,551	676	1,551	459	1,551	467	1,340	402	2,910	873	9,669	2,841
경북	14,315	4,392	4,633	1,540	1,137	496	1,274	377	1,216	365	1,006	302	1,177	353	8,505	2,499
경남	6,380	2,093	2,115	836	293	128	562	166	440	132	820	410	669	201	3,596	1,056
제주	1,031	311	197	65	44	19	24	7	45	14	84	25	127	38	707	208

자료 : 행정자치부 통계연보, 업무편람

(3) 민박주택의 현황과 문제점

- 민박마을 : ‘91년부터 시행되어 ‘01년말 현재 275개 마을(2,878호 참여) 조성
 민박마을은 ‘91년부터 농림부 지원하에 농업인이 주체가 되어 추진해 왔으며,
 농촌주택을 개·보수, 증·개축하여 숙박·취사시설 등을 제공
- 사업비 지원 : 2002년까지는 농특회계를 통해 마을당 3억원(농가당 15백만원)을
 용자지원(년리 5% 2년 거치 3년상환) 했으나, 2003년부터 ‘농업종합자금’에 의
 해 지원.
- 용자지원한도 : 시설자금은 20백만원 이상(2년거치, 3년 상환)
 개보수자금은 20백만원 이하(5년거치 10년 상환)
- 주변 관광지 방문 도시민을 대상으로 한 단순 숙박사업의 형태이므로 향토문화
 활동이나 농특산물 구매, 나아가 농촌지역 활성화로 연계되지 못하고 있음
- 민박은 ‘70년대부터 자연발생적으로 생겨나, ‘01.12. 현재 전국 민박 가구수는
 13천여가구로 추정 (최근 해수욕장을 중심으로 자부담 민박 증가)

<표 2-3> 민박마을과 민박주택의 현황

구분	1997년	1999년	2001년
민박마을 수	209	252	275
민박주택 수	2,457	2,750	2,878

자료 : 농림부 업무편람

- 농촌관광 숙박시설의 현황 : 민박주택에 2~3개의 방(57%)과 취사시설을 구비(63%)한 경우가 일반적
 - 조사대상 : 18개 녹색농촌체험시범마을에서 민박을 경영하고 있는 경영주

<표 2-4> 농촌관광 경영자가 운영하는 숙박시설의 방 개수 및 취사시설 현황

N=45, f(%)

방 개수							취사시설 현황			
1	2	3	4	5	6개 이상	계	없음	간단한 취사도구	구비	계
4(9.1)	14(31.8)	11(25.0)	6(13.6)	8(18.2)	1(2.3)	44(100)	5(11.6)	11(25.6)	27(62.8)	43(100)

자료 : 박윤호 외(2003)

- 농촌민박의 문제점
 - 시설이 소규모로 노후화되고, 지역별 특화성이 부족하며, 운영의 전문성이 부족
 - 관광성수기에 한시적으로 이용되며, 종합적 홍보·안내시스템이 부족
 - 정부나 지자체의 행정적 지원, 재정적 지원이 부족
 - 단순한 숙박에 그치고 있으며, 지역의 특색 있는 문화행사, 특산물, 전통음식, 영농체험 등 다양한 관광상품과 연계되지 못함.

(4) 기존주택의 개량(리모델링) 현황과 문제점

- 현재 정부의 농촌주택 정책방향이 융자금 지원에 의한 주택의 신축에 주안점이 주어지고, 농진청의 농가주거환경개선사업을 통해 부분 개량을 일부 병행하고 있는 실정임
- 구조적으로 문제가 없지만, 생활양식의 변화와 주택의 노후화로 주택의 전면개량(리모델링)이 필요한 실정이나, 이에 대한 정부정책은 전무한 실정임.
- '70년대 이후 새마을운동(취락구조개선사업)을 통해 건축된 주택들도 20년 정도 경과한 상태로 일부 주택들이 지붕개량, 평면구조변경 등이 부분적으로 시행되고 있음.
- 자재비와 인건비 상승 등 개량비용의 증가로 주택개량비용에 비해 융자금이 부족한 실정임.
- 부엌, 화장실 등 요소별 단위시설에 대한 개량만으로는 노후주택의 주거환경 개선에 한계가 있음.
- 리모델링이 가능한 주택도 농어민의 인식부족과 정보부족 등으로 무리한 신축이 이루어져 농어민의 경제적 부담이 가중되고 있음.

- 구조적으로 문제가 없는 주택은 자원절약 및 비용절감 차원에서 리모델링으로 유도할 필요성이 있음.
- 농촌주택의 개량방향과 사례제시가 안되고 있고 기존 주택의 개량가능성에 대한 정보부족으로 농어민들의 부담가중
- 개별 주택별로 사업이 시행됨으로서 투자효과 저감 및 주민들의 사업비 부담가중

(5) 공동주택의 개량현황

- 행정자치부의 취락구조개선사업(현 농어촌주거환경개선사업)을 통해 충북 등 일부 지역에서 공동주택 형태의 농촌지역 주거환경개선사업이 시행되고 있고, 농림부의 문화마을조성사업을 통해 일부 지구(영동심천, 김천어모, 횡성우천, 횡성둔내 등)에 공동주택이 건축되어 주민들이 입주하여 생활하고 있는 등 농촌주택의 형태도 점차 다양화되어가고 있는 실정임.
- 그러나, 도시양식의 공동주택 형식으로 획일화된 채 사업이 추진됨으로서 농촌지역의 장점을 살릴 수 있는 공동주택 모델이 제시되지 못하고 있어 농촌지역에 적합한 공동주택에 대한 인식의 전환이 필요한 상태임.
- 이와 함께, 문화마을조성사업 시행시 기존마을의 저소득층, 독거 노인 등 기존 낙후 주택정비가 필요한 상태이나 이에 대한 해결책이 미흡한 상태로 농촌지역의 주택정책의 다변화와 다양한 사업시행방식의 도입이 절실한 실정임.
- 따라서 기존마을 정비형 마을정비사업의 경우 빈집철거 등으로 인한 주택수요를 집단화하여 공동주거 형태의 주택개량을 시행하는 방안에 대한 검토가 필요하며, 공동주거를 농촌주택에 도입할 시 건축비용 및 유지관리 비용도 절감이 가능함.

(6) 농촌주택 건축양식과 형태

- 농촌주택의 건축형태에서 가장 큰 문제가 되고 있는 평슬래브등 지붕형태에 대한 실태를 기존연구결과를 통해 살펴보면, 1998년 기준으로 문화마을조성사업이 시행된 32개 지구의 지붕형태에 대한 조사결과(박윤호 외, 1998) 문화마을에 건축된 1,718개 주택중 83.4%인 1,433채가 평슬래브로 건축한 것으로 나타나 농어촌지역 주민들의 평슬래브에 대한 선호도가 거의 절대적인 것으로 보고되고 있는 실정임.
- 또한 8개 문화마을 지구에 대한 세부 연구결과에서도 유사한 결과가 도출되었

는데, 조사지구 문화마을의 주택건축현황을 층수, 지붕형태, 구조, 부속동 설치 여부로 나누어 조사하여, 8개 지구에서 전체 주택 수에 대한 평균 비율을 살펴본 결과 층수에서 1층이 82%, 2층이 18%였고, 지붕형태는 슬래브 지붕이 78%, 경사지붕이 21%였으며, 구조는 조적조가 85%, RC조가 11%, 조립식과 기타가 2%였다. 부속동 설치여부에 대해서는 조사지구 전체에 대해서 약 47%가 부속동을 설치했고, 53%가 부속동을 설치하지 않은 것으로 조사된 바 있다.

<표 2-5> 문화마을조성사업 지구내의 주택건축 현황

구 분	양평 용문	설악 가평	청양 목면	영동 심천	군산 나포	김천 어모	밀양 무안	고창 고수	계	
층 수	1층	74 (73%)	22 (79%)	44 (94%)	36 (84%)	98 (81%)	114 (81%)	64 (83%)	50 (91%)	502 (82%)
	2층	27 (27%)	6 (21%)	3 (6%)	7 (16%)	23 (19%)	27 (19%)	13 (17%)	5 (9%)	111 (18%)
	소 계	101 (100%)	28 (100%)	47 (100%)	43 (100%)	121 (100%)	141 (100%)	77 (100%)	55 (100%)	613 (100%)
지 붕 형 태	경 사 지 붓	25 (25%)	9 (32%)	33 (70%)	3 (7%)	30 (25%)	5 (4%)	24 (31%)	2 (4%)	131 (21%)
	슬래브 지 붓	76 (75%)	19 (68%)	14 (30%)	40 (93%)	91 (75%)	136 (96%)	53 (69%)	53 (96%)	482 (79%)
	소 계	101 (100%)	28 (100%)	47 (100%)	43 (100%)	121 (100%)	141 (100%)	77 (100%)	55 (100%)	613 (100%)
구 조	조적조	84 (83%)	19 (68%)	40 (85%)	39 (91%)	118 (97%)	110 (78%)	45 (74%)	50 (91%)	505 (85%)
	RC조	16 (16%)	1 (4%)	-	3 (7%)	1 (1%)	30 (21%)	12 (20%)	3 (5%)	66 (11%)
	조립식	-	4 (14%)	6 (13%)	1 (2%)	1 (1%)	-	-	-	12 (2%)
	기 타	1 (1%)	4 (14%)	1 (2%)	-	1 (1%)	1 (1%)	4 (7%)	2 (4%)	14 (2%)
	소 계	101 (100%)	28 (100%)	47 (100%)	43 (100%)	121 (100%)	141 (100%)	77 (100%)	55 (100%)	613 (100%)
부 속 동	설 치	88 (86%)	16 (55%)	39 (83%)	32 (74%)	54 (45%)	17 (12%)	30 (39%)	15 (27%)	291 (47%)
	없 음	14 (14%)	13 (45%)	8 (17%)	11 (26%)	67 (55%)	124 (88%)	47 (61%)	40 (73%)	324 (53%)
	소 계	101 (100%)	28 (100%)	47 (100%)	43 (100%)	121 (100%)	141 (100%)	77 (100%)	55 (100%)	613 (100%)

자료 : 농어촌연구원(1999)

2) 농촌마을의 현황

- 농촌마을에 대한 정확한 통계데이터는 아직까지 보고되고 있지 않지만, 행정자치부의 조사결과¹²⁾에 따르면 우리나라의 농어촌마을¹³⁾은 47,357개가 산재하고 있으며, 인구는 9,269,540명, 가구수는 2,964,907가구인 것으로 추정된다.

- 농어촌마을 중 도시계획구역 내에 있는 마을은 전체의 15.3%인 7,261개에 불과하며 대부분의 마을이 도시계획구역이 아닌 지역에 위치하고 있다. 시도별로는 전남이 15.6%인 7,396개로 가장 많고, 충남이 6,960개로 14.7%, 경북이 6,926개로 14.6%, 전북이 5,881개로 12.4%를 차지하고 있다.
- 이러한 농어촌지역의 마을형태를 마을의 특성에 따라 도시, 농촌, 어촌, 산촌으로 구분하여 살펴보면 전체 47,357개 마을 중 농촌형 마을이 86.4%인 40,910개로 대부분이고, 도시형 마을이 3,698개로 7.8%, 산촌형 마을이 1,452개로 3.1%, 어촌형 마을이 1,297개로 2.7%로 나타나 대부분의 농어촌마을이 농촌형 마을인 것을 알 수 있으며, 도농통합시책에 따라 도시형 마을도 상당수 있음을 알 수 있다. 도시형마을은 경기도가 1,209개로 가장 많고, 농촌형 마을과 어촌형 마을은 전남이 가장 많은 것으로 나타났고, 산촌형 마을은 충남이 가장 많은 것으로 나타났다. 농촌지역 정주환경을 시도별로 살펴보면 다음 표 2-6과 같다.

<표 2-6> 농어촌마을 · 주택 일반현황

시도별	마을수	가구수	주민수	주택수
부산	125	23,391	83,325	15,577
대구	282	33,848	105,433	29,678
인천	435	26,415	80,560	23,476
울산	274	34,271	98,287	27,711
경기	4,725	555,894	1,725,705	399,669
강원	4,909	209,389	667,465	195,508
충북	4,250	203,261	656,600	187,653
충남	6,960	319,974	1,032,719	297,196
전북	5,881	266,510	847,877	245,815
전남	7,396	417,256	1,276,254	399,683
경북	6,926	489,432	1,516,621	453,679
경남	4,852	320,499	970,324	297,505
제주	342	64,767	208,370	55,817
계	47,357	2,964,907	9,269,540	2,628,967

자료 : 행정자치부 (1997)

- 12) 농어촌 주거환경 개선사업에 대한 향후 추진방향 설정과 연차별 정비계획 수립의 기초 자료로 활용하고자 1997년 7월~9월에 행정자치부에서 농어촌주택개량촉진법 및 농어촌발전특별조치법에 의한 농어촌자연마을을 대상으로 시행한 농어촌 마을 일제 실태조사
- 13) 농어촌마을의 법적정의를 농어촌주택개량촉진법 제2조제1호 농어촌지역이라하면 도시계획법 제2조제2호의 규정에 의한 도시계획구역이 아닌 읍 또는 면지역, 농어촌발전대책촉진법 제2조제4호의 규정에 의한 농어촌이라 함은 군의 지역과 시의 지역중 농림부장관이 농어촌으로 고시(주거, 상업, 공업지역을 제외한 전지역)한 지역.

<표 2-7> 시도별 마을(정주환경) 형태

시도별	도시형	농촌형	어촌형	산촌형	계
부산	27	85	13	-	125
대구	65	217	-	-	282
인천	13	385	37	-	435
울산	8	235	17	14	274
경기	1,209	3,475	10	31	4,725
강원	356	4,122	85	346	4,909
충북	300	3,855	-	95	4,250
충남	185	6,277	146	352	6,960
전북	394	5,285	80	122	5,881
전남	506	6,314	423	150	7,396
경북	381	6,210	151	184	6,926
경남	218	4,156	321	157	4,852
제주	33	294	14	1	342
계	3,698(7.8%)	40,910(86.4%)	1,297(2.7%)	1,452(3.1%)	47,357(100%)

자료 : 행정자치부 (1997)

2. 농촌주택 및 마을의 정비 및 정책 현황

1) 농촌주택의 정비실태

(1) 신규주택 공급 실태

○ 활발한 주택 공급

- 군부 지역에 있어서 1995년 이후에 건축된 신축 주택의 비율이 전체 주택재고의 1/5(20%)을 차지함.
- 1990년 이후 건축된 주택비율이 시부 지역에 비해 상대적으로 낮지만 두 지역 간 격차가 점차 줄어들고 있음. 1990~95년대 건축된 주택 비율은 시부와 군부 각각 36%와 28%인데 비해 1995년 이후 건축된 주택 비율은 각각 22%와 20%로 전 기간에 비해 격차가 크게 줄어들었음.
- 이는 농촌 지역에서도 최근에 들어 주택 신축 붐이 활발하게 전개되고 있음을 보여주는 것임.

○ 주택공급의 지역적 편중

- 이미 도시화가 완숙기에 들어갔다고 볼 수 있는 광역시 내 군부나 도시화 현상이 광범위하게 진행되고 있는 경기도의 군부 지역은 전체 주택재고의 30% 이상이 1996년 이후 신축된 주택들임.
- 이는 이들 지역에서 지가의 상승, 그에 따른 자산가치의 증가로 신축의 경제성이 높아졌고, 또 인구 이입에 따라 신규 수요가 크게 늘어났기 때문으로 판단됨.
- 이에 비해 전라북도, 전라남도, 경상남도, 경상북도 등은 1959년 이전에 건축된 노후주택이 전체 주택 재고의 17~21%에 이르고 1969년 이전에 건축된 주택까지 포함하면 전체 주택재고의 거의 1/3에 육박하여 대조적인 양상을 보여 줌.

<표 2-8> 건축년도별 주택 구성

(단위: 천호)

구분		2000~ 1996	1995~ 1990	1989~ 1980	1979~ 1970	1969~ 1960	1559년 이전	계
전국 합계	주택수	2,378	3,806	2,730	1,093	388	563	10,959
	%	22	35	25	10	3	5	100
시부	주택수	2,071	3,360	1,379	907	271	327	9,379
	%	22	36	26	10	3	3	100
군부	주택수	337	483	303	194	120	247	1,687
	%	20	28	18	12	7	15	100
광역시군부(%)		28	36	15	8	4	9	100
경기도군부		30	32	17	8	5	8	100
강원도군부		19	25	20	14	10	12	100
충청북도군부		20	32	18	12	6	12	100
충청남도군부		21	30	19	11	6	13	100
전라북도군부		19	29	17	11	7	17	100
전라남도군부		16	24	19	13	8	20	100
경상북도군부		17	29	17	12	8	17	100
경상남도군부		16	28	16	11	8	21	100
제주도군부		14	22	24	22	9	9	100

자료: 2000년 인구주택총조사보고서.

(2) 주택유형의 변화

○ 공동주택의 빠른 증가

- 농촌지역의 주택유형은 최근에 올수록 단독주택이 감소하고 대신 아파트가 빠르게 증가하는 양상으로 변화가 일어나고 있음.
- 읍부 지역의 경우 2000년 현재 아파트가 전체 주택 재고의 36.7%를 차지하고, 1990년 이후 10년 사이에 비율이 4배 이상 증가.
- 면부 지역은 이에 못 미치지만 적어도 증가속도 측면에서만 본다면 읍부지역에 비해 더욱 빠른 속도로 아파트가 증가하고 있음.

○ 공동주택 증가의 배경

- 농촌지역에 있어서 공동주택의 신축 붐은 비농민의 증가, 준농림지 규제 완화와 밀접한 관련이 있음.

- 최근의 준농림지 규제 강화로, 비교적 대규모 필지를 소요로 하는 아파트 건축은 다소 둔화될 가능성이 높을 것임.

<표 2-9> 주택유형별 구성비

지역	연도	단독주택	아파트	연립	다세대	영업용 건물	계
전국	1990	66.0	22.7	6.8	1.6	2.8	100
	1995	59.8	26.9	6.1	2.7	4.5	100
	2000	37.3	47.8	7.3	4.2	3.4	100
시부	1990	51.9	33.2	9.2	2.2	3.5	100
	1995	53.5	31.9	6.9	3.2	4.5	100
	2000	25.5	57.8	8.4	5.2	3.1	100
읍부	1990	81.2	8.3	6.2	1.2	3.1	100
	1995	67.8	18.3	6.6	1.3	6.1	100
	2000	48.9	36.7	7.3	2.0	5.0	100
면부	1990	96.3	1.5	0.8	0.2	1.1	100
	1995	88.6	5.6	1.9	0.7	3.2	100
	2000	81.1	11.8	2.7	0.8	3.6	100

자료: 인구주택총조사보고서 각년도.

(3) 주택점유형태

○ 주택 임차가구의 증가

- 도시화, 혼주화가 상대적으로 급속하게 진행되는 광역시나 경기도의 군부 지역에 있어서 자가 비율은 약 72%에 못 미치며, 전세나 월세가구 비율이 다른 시도의 군부 지역에 비해 2배 이상 높음.
- 따라서 이들 지역에 있어서 임대수요를 겨냥한 신규주택 수요가 적지 않을 것으로 판단됨.

○ 공동주택을 중심으로 한 주택임차

- 농촌지역의 경우 주택임차는 몇몇 주택유형에서 집중적으로 발생.
- 전세, 보증부 월세 등 임차가구들은 주로 아파트, 연립, 다세대 주택에서 발생.
- 면부의 경우에도 단독주택 거주 가구 중 임대가구 비율(전세, 월세, 사글세 등)은 5%에 채 못 미친 반면, 아파트, 연립, 다세대 주택 거주자 중 임대가구 비율은 이보다 훨씬 높은 35~47%에 달함.

<표 2-10> 주택점유형태별 가구 구성(2000년)

단위 : 천호

구분		자가	전세	보증부월세 ¹	무보증월세 ²	사글세 ³	무상	계
전국 합계	가구수	7,735	2,122	649	71	76	303	10,959
	%	70.6	19.4	5.9	0.7	0.7	2.7	100
시부	가구수	6,454	1,991	592	56	60	222	9,379
	%	68.8	21.2	6.3	0.6	0.6	2.4	100
군부	가구수	1,136	96	43	12	15	66	1,369
	%	82.9	7.0	3.2	0.9	1.1	4.9	100
광역시군부(%)		69.8	16.4	6.1	1.1	0.7	5.8	100
경기도군부		71.1	15.9	5.4	1.2	0.6	5.8	100
강원도군부		75.2	9.2	5.5	1.7	0.8	7.5	100
충청북도군부		77.7	9.0	6.4	1.0	0.9	5.0	100
충청남도군부		81.4	8.3	3.7	1.0	1.0	4.6	100
전라북도군부		85.3	5.0	4.2	0.9	0.9	3.8	100
전라남도군부		85.9	6.0	2.3	0.4	0.9	4.5	100
경상북도군부		83.3	7.4	1.6	0.8	1.6	5.4	100
경상남도군부		88.5	5.5	1.4	0.9	0.4	3.3	100
제주도군부		80.3	3.9	0.9	0.6	6.8	7.6	100

자료: 2000년 인구주택총조사보고서

- 주 1) 보증부 월세라 함은 임차인이 일정한 금액의 예치금과 함께 매달 정해진 월세를 주택소유자에게 지급하는 주택임차방식.
 2) 무보증부 월세란 예치금 없이 매달 정해진 월세만을 주택소유자에게 지급하는 주택임차방식.
 3) 사글세란 몇 개월 치의 월세에 해당하는 금액을 미리 주택소유자에게 지급하는 주택임차방식. 통상 10개월 치 또는 1년 치에 해당하는 금액을 지급함.

- 일본의 경우도 임대주택수요가 농촌주택시장에 있어서 핵심적 수요가 되고 있음.
- 도시근교 농촌 주민의 경우 임대수요를 겨냥하여 농지의 일부, 혹은 주택의 일부를 전환하여 임대주택 건축이 활발하게 일어나고 있음.
 - 이는 농촌주민의 소득 증대 혹은 자산관리 수단이 되고 있음.
 - 농촌주택사업 혹은 농주사업의 물량에 있어서 이러한 수요가 차지하는 비중이 절대적으로 높음.

<표 2-11> 주택점유형태별 가구 구성(2000년)

단위:%

구분		자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상	계
읍부	단독	85.4	6.1	1.5	1.3	1.8	3.9	100.0
	아파트	51.7	28.8	12.7	0.3	0.2	6.3	100.0
	연립	63.8	25.6	3.1	0.6	0.5	6.4	100.0
	다세대	55.7	32.6	3.6	0.9	1.6	5.7	100.0
	비거주용 건물	60.5	14.3	12.7	2.6	4.0	5.9	100.0
면부	단독	91.9	2.3	0.7	0.8	0.7	3.6	100.0
	아파트	39.4	31.7	15.9	0.7	0.4	11.9	100.0
	연립	58.5	30.9	3.4	0.7	0.5	6.0	100.0
	다세대	54.3	33.8	3.3	1.1	0.6	6.9	100.0
	비거주용 건물	64.5	11.1	10.0	2.8	2.7	8.9	100.0

자료: 2000년 인구주택총조사보고서.

(4) 주택편익시설 수준의 개선

- 핵심 주택편익시설 수준이라고 할 수 있는 부엌, 화장실 그리고 목욕시설 등의 편의 시설의 수준은 시부에 비해 읍부, 면부의 수준이 현저히 낮음. 그러나 이 격차는 최근에 올수록 줄어들고 있음.
- 상대적으로 저조한 화장실, 목욕시설의 개선
 - 개별 주택 단위의 시공으로도 충분한 시설 효과를 기대할 수 있는 부엌에 비해 화장실, 목욕시설의 수준에 있어서 농촌의 상대적 격차는 더욱 큼.
 - 특히 면부의 단독 수세식 화장실의 보급율이 57.5%에 머물러 시부와 현격한 차이를 보여 줌.
 - 이는 화장실, 목욕시설의 경우 개별 가구 단위의 시설 개선 의지만으로 일정한 시설 수준에 도달하기 어렵기 때문임. 즉 화장실의 경우 광역하수처리시설이, 목욕시설은 광역상수공급시설이 갖추어져야만 수세식 화장실, 단독 온수 시설 보급이 원활하게 이루어질 수 있음.

<표 2-12> 주거시설형태별 가구 구성(2000년)

단위: 천호, (%)

지역	합계	부엌				화장실				목욕시설			
		단독 입식	공동 입식	재래 식	없음	단독 수세식	공동 수세식	재래 식	없음	단독 온수	공동 온수	비온 수	없음
전국	14,311 (100)	13,348 (93.3)	93 (0.6)	812 (5.7)	57 (0.4)	11,939 (83.4)	504 (3.6)	1,836 (12.8)	31 (0.2)	12,392 (86.6)	114 (0.8)	243 (1.7)	1,561 (10.9)
시부	12,598 (100)	11,832 (93.9)	89 (0.7)	622 (5.0)	53 (0.4)	10,895 (86.5)	487 (3.9)	1,188 (9.5)	27 (0.2)	11,098 (88.1)	108 (0.9)	163 (1.3)	1,227 (9.7)
읍부	1,160 (100)	1,066 (91.9)	4 (0.4)	85 (7.4)	3 (0.3)	864 (74.5)	20 (1.7)	272 (23.5)	3 (0.3)	952 (82.1)	6 (0.5)	33 (2.9)	168 (14.5)
면부	1,921 (100)	1,677 (87.3)	4 (0.2)	235 (12.2)	4 (0.3)	1,105 (57.5)	13 (0.7)	799 (41.6)	3 (0.2)	1,418 (73.8)	5 (0.3)	100 (5.2)	398 (20.7)

자료: 2000년 인구주택총조사보고서..

○ 상대적으로 낙후된 단독주택의 주택편익수준

- 단독주택과 비거주용 건물에 거주하는 가구들의 편익시설 수준은 아파트, 연립주택 및 다세대 주택에 거주하는 가구에 비해 낙후되어 있음.
- 특히 면부 지역에서 두 주택유형간 시설수준의 격차가 더욱 두드러짐. 이는 아파트, 연립주택 및 다세대 주택은 상하수도 기반시설을 갖출 수 있는 경제성이 있고 또 그 기반시설을 갖추어야만 현실적으로 허가를 얻을 수 있기 때문임.

<표 2-13> 주택유형별 주거시설 구성(2000년)

단위 : %

지역	합계	부엌				화장실				목욕시설			
		단독 입식	공동 입식	재래 식	없음	단 독 수 세 식	공 동 수 세 식	재래 식	없음	단독 온수	공동 온수	비온 수	없음
읍부	단독	86.5	0.3	12.8	0.4	55.4	2.3	41.8	0.5	70.2	0.6	5.0	24.2
	아파트	99.5	0.5	0.0	0.0	99.6	0.4	0.0	0.0	99.5	0.5	0.0	0.0
	연립	99.4	0.3	0.3	0.0	98.7	0.3	0.3	0.7	98.8	0.3	0.2	0.7
	다세대	99.3	0.4	0.3	0.0	98.7	0.4	0.4	0.5	98.4	0.4	0.3	0.9
	비거주용	72.2	1.1	16.3	10.4	53.5	2.2	40.0	4.3	53.5	1.5	5.6	39.4
면부	단독	85.3	0.2	14.4	0.1	49.9	0.6	49.3	0.2	69.7	0.3	6.2	23.8
	아파트	99.8	0.1	0.0	0.1	99.9	0.1	0.0	0.0	99.9	0.1	0.0	0.0
	연립	99.5	0.5	0.0	0.0	99.4	0.4	0.2	0.0	99.0	0.4	0.1	0.5
	다세대	99.3	0.5	0.2	0.0	98.8	0.6	0.5	0.1	99.0	0.5	0.2	0.3
	비거주용	70.0	1.1	17.5	11.4	43.4	2.4	48.0	6.2	49.0	1.5	6.2	43.3

자료: 2000년 인구주택총조사보고서..

(5) 전원주택의 확산

○ 전원주택의 확산

- 1980년대 이래로 수도권을 비롯한 대도시 주변 농촌지역에 비농민 거주 의 전원 주택이 급속하게 늘어나고 있음. 특히 1990년대 중반 이후 하나의 봄이라고 할 정도로 전원주택의 수요가 팽창하였고, 전원주택 현상이라고까지 부르기도 함.
- 종래의 거주 교외화가 읍을 중심으로 전개되어왔던데 비해, 전원주택은 주로 농촌적 경관이 뚜렷한 지역에서 발생되고 있음.

○ 전원주택의 입지적 특성

- 경관이 수려하고 대도시 접근성이 양호한 지역을 중심으로 한 전원주택 증가
- 경기도내에서 1993년도부터 현재까지 전원주택 분양이 이루어졌거나 진행 중인 사업건수의 지역적 분포를 보면, 용인, 광주, 양평, 남양주, 가평 등지에 전원주택이 상대적으로 더 집중되어 있음. 이 지역들은 그린벨트나 수도권 정비계획 법 상의 자연보전권역에 해당되는 지역들임. 그 동안 개발이 억제되어 농촌 경 관이 비교적 뚜렷하고 더구나 한강 수계에 인접해 있어 경관이 수려한 지역들 임.
- 경기도내 전원주택 단지의 분포를 보면 서울과 상대적으로 인접하고, 고속도로 나 주요 국도에 접근하기가 편리한 지역에서 전원주택 공급이 활발함. 안성, 여주 등은 자연보전권역에 속해 경관 조건이 양호함에도 불구하고 상대적으로 전원주택 건축이 저조한 것으로 나타남. 이는 이 지역들이 잠재수요자가 집중 되어 있는 서울로부터의 거리가 멀어 수요자들이 덜 선호하고 있음을 보여줌.

<표 2-14> 경기도 시군별 전원주택 단지수와 주택수

구분	양평	용인	가평	광주	남양주	파주	포천	성남	기타
단지수	15	50	12	16	14	7	7	8	18
주택수	494	1,745	277	679	259	397	150	398	460

주: 1993년~2000년 누계임.

○ 전원주택의 유형

- 전원주택 공급은 중규모의 단지 형태의 전원주택 공급이 주도하고 있음.
- 민간 건설업체가 공급하는 전원주택단지의 규모를 살펴보면, 가장 많은 경우가 10~19가구이며, 그 다음으로 단지 당 20~29가구, 30~39가구인 경우가 많음.
- 단지규모가 40 가구를 넘어서면 사업용지의 확보가 쉽지 않을 뿐만 아니라 용

지확보가 가능하더라도 자칫 과밀감을 일으킬 우려가 있다. 전원주택은 과밀한 도시주거양식의 대안인 만큼, 지나치게 규모가 큰 단지 조성은 기피되는 것으로 판단됨.

- 한편 10가구 미만 소규모 단지는 사업의 경제성을 고려하기도 했지만, 이외에도 주민에게 고립감을 일으킬 수도 있기 때문에 가급적 기피하고 있는 것으로 판단됨.

<표 2-15> 경기도 전원주택단지의 규모 분포

구분	10가구 미만	10-19가구	20-29가구	30-39가구	40-49가구	50-99가구	100가구 이상
단지수	16	49	21	23	9	16	11
구성비 (%)	11	34	15	16	6	11	8

주 1) 1993~2000년 사이 공급되었거나 시행 중인 전원주택단지만을 대상으로 함.

자료: 부동산 잡지에서 집계

2) 농촌주택 정책의 변천과 현황

(1) 농촌주택 정책 및 관련사업의 변화

- 농촌 주거환경개선과 관련된 사업은 주택부분시설, 주택, 마을, 생활용수, 하수·오폐수처리, 소화천, 도로, 쓰레기 등 매우 다양한 범위의 사업들과 연관되고 사업단위도 주택단위, 마을단위, 읍·면단위, 시·군단위, 개별사업지구단위 등 매우 다양하다.
- 농어촌주택의 변화를 주도한 정부의 농촌주택 정책은 크게 행정자치부와 농림부로 이원화되어 추진되고 있다. 그밖에 농촌진흥청과 산림청, 해양수산부에서 농어촌지역의 주택정책과 관련된 정책과 사업을 시행하고 있으나 사업비의 규모와 실적에서 농림부와 행정자치부에 비하면 파급효과는 크지 않은 실정이다. 현재 농촌주택과 관련된 정부의 사업은 행정자치부의 농어촌주거환경개선사업과 오지종합개발사업 등과 농림부에 의한 문화마을조성사업, 정주권개발사업, 농촌진흥청에서 시행하고 있는 농가주거환경개선사업 등이 있으며, 산림청에서 시행하고 있는 산촌종합개발사업 등이 있으나, 사업성격상 이러한 사업들은 크게는 농어촌을 대상으로 하고 있지만 사업별로 고유한 특성을 가지고 있다. 이들은 사업특성에 따라 부엌, 목욕실, 화장실 등 주택의 부분적인 개량, 주택의

전면적인 신축개량, 주택단지(마을) 조성 등 다양한 형태로 추진되고 있다.

- 농어촌주택은 도시주택과는 달리 양적인 면에서는 이미 주택보급율이 100%를 넘고 있다. 따라서 농촌주택문제는 양적인 문제보다는 질적인 문제가 더 심각한 상태이며, 정부의 농촌주택 정책방향이 농어촌주택의 변화에 가장 큰 영향을 미치는 요인이다.
- 농어촌주택과 관련된 정부의 정책과 사업들은 농촌지붕개량법(1967)과 농촌근대화촉진법(1970)에 의해 시작되었다고 할 수 있다. 이 법에 의해 농촌의 초가지붕을 기와, 슬레이트 또는 합석 등으로 개량하여 농어민의 주거환경을 개선하고자 하였다. 그러나 이 시기의 농촌주택개량은 부분적인 주거환경개선에 머물렀고 시험적인 성격이 강했다.
- 농어촌주택의 변모는 '70년대 들어 시작된 새마을운동을 통해서 본격적으로 전개된다. 지붕개량사업 등 마을의 기초환경 개선에 중점을 둔 새마을가꾸기사업으로 시작된 새마을운동은 지붕, 담장, 변소, 축사 등 부분적인 주택개량으로 진행되다가 '76년부터 노후·불량한 농촌주택의 신축 또는 전면개량으로 주택정책을 선회하고 마을기반시설정비 등 종합적인 개선사업으로 확대되어 농가주거환경개선사업과 취락구조개선사업으로 발전하였다. 이러한 일련의 사업들을 통해 농어촌주택은 큰 변모를 거듭하게 되고, 양적인 면에서 괄목할 만한 성과를 거두게 된다.
- '80년대 들어 오지개발촉진법과 도서개발촉진법이 제정되어 소외된 농촌지역에 대한 지원이 계속되고, 행정자치부와 농촌진흥청에 의해 주택신축과 부엌, 화장실 등의 부분개량사업이 지속되었으나 정부의 정책방향이 마을단위의 구조적인 개선에서 개별주택단위로 축소되고 정부주도보다는 주민 자력개량을 유도하는 방향으로 정책방향이 변화하면서 '80년대 중반이후 농촌주택에 대한 투자지원도 급격히 축소된다. 또한 표준도의 보급이 중단되면서 정부의 지원에 의한 개량보다는 민간에 의해서 자율적으로 농촌주택의 개량이 활성화된 시기이다.
- '90년대 들어 UR 협상타결과 WTO 체제의 출범 등 농어촌을 둘러싼 대내외적 여건이 급변하면서 기존의 농촌 생활환경정비사업은 획기적인 변화를 맞이하게 되고, 농업중심의 기존 농정에서 농어촌, 농어업, 농어민 등을 종합적으로 고려하는 종합개발 방향으로 정부의 농정방향이 정해지고, '94년 발표된 농어촌발전대책에서 농어촌생활여건개선이 중요 핵심사업에 포함되면서 농특세와 구조개선사업자금 등 재정적인 뒷받침이 제도적으로 이루어지게 되면서 농어촌지역에 대한 집중적인 투자가 이루어지게 된다. 이러한 사회적 변화에 따라 농촌주택에 대한 정부의 정책방향도 부분개량중심에서 다시금 전면적인 주택신축개량

으로 무게중심을 옮기게 된다.

- 또한, 농림부가 농어촌발전특별조치법과 농어촌정비법 등의 제정을 통해 농어촌 생활환경개선사업의 주무부서로 부각되게 되고, 정주권개발사업과 문화마을조성사업 등을 통해 농어촌지역에 대한 종합적인 개발사업에 나서게 된다. 이러한 일련의 사업들은 종합적인 농촌개발을 지향하고 있으나, 농촌주택의 개량도 포함하고 있어, 기존의 행정자치부에 의해 주도되던 농촌주택정책은 농림부의 가세로 변화를 맞이하게 된다.
- 행정자치부에서도 농업·농촌의 사회적 변화에 발맞추어 '95년 농어촌주택개량 촉진법을 제정하면서 기존의 행정지침에 의존하던 사업추진체계를 제도화하고, 기존의 취락구조개선사업을 농어촌주거환경개선사업으로 확대·발전시키며, 패키지 마을조성사업 등을 통해 농림부와 유사한 마을단위의 개발사업을 통해 농어촌주택개량사업을 지원하게 된다.
- 그밖에 농촌진흥청과 산림청, 해양수산부에서 농어촌지역의 주택정책과 관련된 정책과 사업을 시행하고 있으나 사업비의 규모와 실적에서 농림부와 행정자치부에 비하면 파급효과는 크지 않은 실정이다.
- 이러한 정부정책의 변화속에서 현재는 농촌주택 정책방향이 크게 행정자치부와 농림부로 이원화되어 추진되고 있다.
- 현재 농어촌주택정책과 관련된 정부의 사업은 행정자치부에 의한 농어촌주거환경개선사업과 오지종합개발사업 등과 농림부에 의한 문화마을조성사업, 정주권개발사업, 농촌진흥청에서 시행하고 있는 농가주거환경개선사업 등이 있으며, 산림청에서 시행하고 있는 산촌종합개발사업과 해양수산부에서 시행하는 어촌종합개발사업이 있으나, 사업성격상 이러한 사업들은 크게는 농어촌을 대상으로 하고 있지만 사업별로 고유한 특성을 가지고 있다. 이들은 사업특성에 따라 주택의 전면적인 개량, 부엌, 목욕실, 화장실 등 주택의 부분적인 개량, 도로, 상·하수도 등 기반시설 조성, 주택단지(마을) 조성 등 다양한 형태로 추진되고 있다.

<표 2-16> 주택단위 사업개요

구분	지붕개량사업	농어촌불량주택 개량사업	불량화장실 개량 사업	입식부엌 개량 사업	농어촌빈집 정비사업	농가주거환경 개선사업
대상 범위	농어촌 불량 주택	농어촌 불량 주택	농어촌 영세 가구	농어촌 영세 가구	농어촌 빈집	농어촌 영세 가구
사업 목적	초가지붕을 슬레이트, 기와 등으로 개량하여 주거환경 개선	농어촌지역의 주거환경개선을 위하여 불량 주택 개량	농어촌 불량 화장실 개량	전면적인 주택개량이 어려운 농가의 부엌개량	농어촌 마을환경을 저해하는 폐가를 정비 이미지 쇄신	농가 주거가 편리하고 위생적이며 쾌적한 생활을 영위
사업 내용	-지붕개량	-'70년대 초 새마을사업 일환인 농촌 지붕개량사업 승계 -76이후 농어촌 불량주택개량사업으로 발전	-'79년 이전에는 지자체 별로 추진 -80~'96년 내무부에서 종합적 체계적으로 추진 -97년부터 농진청사업으로 추진	-83~'90년 이전에는 지자체별로 소규모로 추진 -91~'96년 내무부에서 확대추진 -97년부터 농진청사업으로 추진	-농어촌 빈집 철거 -농어촌 빈집 정비	-부엌개량 -목욕실 설치 -화장실 개량
연차별 사업비		'76~'00년 32,540억원		'83~'90년 607억원	'97~'00년 86억원	'83~'00년 2,804억원
		'01년 1,700억원	'80~'96년 4,394억원	'91~'96년 9,411억원	'01~'08년 153억원	'01년 57억원
매년 평균 사업비		1,370억원/년 2,000만원/동	258억원/년	716억원/년	20억원/년 30만원/동	부엌, 목욕실 설치 :420만원/호 화장실 :280만원/호

(2) 농촌주택 관련사업의 추진실적과 현황

① 행정자치부

- 농촌주택정책과 관련해서 정부의 여러 부처에서 사업을 시행하고 있으나 행정자치부가 1976부터 가장 오랫동안 가장 많은 물량과 자금을 투입하여 농촌주택개량을 추진해오고 있다.
- 그동안 행정자치부에서 추진해온 주요사업으로는 지붕개량사업, 불량주택개량사업, 취약구조개선사업, 입식부엌개량사업, 불량화장실개량사업, 농산어촌현대화사업 등이 있고, '95년 농어촌주택개량촉진법의 제정으로 농촌주택개량을 위한 법적인 체제도 정비하였다.

- 행정자치부에서 시행하고 있는 농어촌주거환경개선사업의 농어촌주택개량은 622천동(농어촌주택 2,629천동의 25.2%)을 목표로 하고 있으며, 지원대상은 불량주택 소유자로서 개량을 희망하고 융자금 상환능력이 있는 자로 하며, 사업비 지원규모를 보면 20평 기준으로 동당 2,000만원을 융자(평균건축비의 40% 수준)로 지원하며, 기준평수 이하는 주택규모에 따라 차등지원하고 있다. 주택규모별 융자금액은 다음표와 같고, 상환조건은 년리 5.5%, 5년거치 15년 분할상환으로 규정하고 있다.
- 2000년까지의 추진실적을 살펴보면, 336천동에 31,096억원을 지원하여 전체목표량의 50.7%를 달성하였다.

<표 2-17> 주택규모에 따른 사업비 융자액

기준평형	20평이상	18평	15평	13평
융자금액	2,000만원	1,800	1,500	1,300

<표 2-18> 행정자치부 연도별 투자규모

(단위: 동, 백만원)

년도	사업량	사업비	융자지원	보조지원지방비
1976	4,254	3,190	2,552	638
1977	15,238	10,289	7,251	3,038
1978	50,000	88,000	83,000	5,000
1979	35,000	100,857	96,857	4,000
1980	20,000	86,105	83,520	2,585
1981	10,210	58,326	57,457	869
1982	3,118	20,771	19,794	977
1983	5,087	36,822	34,957	1,865
1984	5,110	38,746	34,899	3,847
1985	7,062	52,220	48,689	3,531
1986	5,069	38,510	34,866	3,644
1987	5,052	38,055	35,056	2,999
1988	6,052	43,729	42,042	1,687
1989	5,746	40,911	40,027	884
1990	5,677	50,025	49,960	65
1991	10,112	100,903	99,933	970
1992	10,493	141,481	141,399	82
1993	11,764	159,749	159,725	24
1994	16,164	240,000	240,000	-
1995	25,000	400,000	400,000	-
1996	25,000	400,000	400,000	-
1997	25,000	400,000	400,000	-
1998	12,625	202,000	202,000	-
1999	10,200	204,000	204,000	-
2000	7,750	155,000	155,000	-
계	336,783	3,109,689	3,072,984	36,705

② 농림부

- 농림부가 농촌지역 생활환경정비사업에 뛰어든 것은 1985년부터이며, '80년대 중반이후 농촌생활환경정비주체로서의 농림부의 역할을 부각되기 시작해서, '90년대 농어촌발전특별조치법(1990)이 제정되고, 면단위 정주권개발사업(1991)이 농림부의 단위사업으로 시작되고, 이어서 농어촌정비법(1994)이 제정되면서 농림부가 농촌생활환경개선의 주무부서로 다양한 사업을 전개하게 된다.
- 농림부에서 지원하는 사업은 농어촌생활환경정비사업으로써 전국의 762개 면을 대상으로 정주권 개발사업과 문화마을 조성사업을 시행하고 있으며, 이중 주택 개량과 관련해서는 '90년부터 2001년까지 35천여호의 주택 개량에 자금을 융자 지원하고 있다. 융자조건별 지원되는 융자금액은 주택신축의 경우 호당 2,000만원이고, 주택 개량(부분개량)의 경우 호당 5백만원이다.
- 1996년말 기준으로 정주권개발사업이 완료된 165개 면에 대한 분석결과 정주권 개발사업을 통해 1개면에 평균 75.1동이 개량된 것으로 나타나고 있다.(박시현, 1996)

<표 2-19> 농림부 연도별 투자규모

(단위: 동, 백만원)

년도	사업량		사업비		비고(사업별)
	신축	개량	신축	개량	
1990	373	1,920	3,330	3,812	정주권개발, 문화마을
1991	2,901	3,591	53,354	15,682	
1992	-	-	-	-	
1993	1,162	341	27,043	2,340	
1994	3,151	685	56,623	3,233	
1995	3,842	431	71,924	2,522	
1996	4,534	517	89,840	3,600	
1997	3,754	276	74,126	1,373	
1998	1,897	365	37,803	1,764	
1999	2,134	223	42,774	1,111	
2000	1,844	186	36,845	926	
2001	1,227	148	24,540	740	
계	26,819	8,683	518,202	37,103	

③ 농촌진흥청

- 농진청의 농가주거환경개선사업의 경우 1976년부터 2001년까지 92,567호를 대상으로 3,513억원이 투자되었고, 향후 2004년까지 4,497호를 대상으로 244억원이 소요될 예정
- 부엌·화장실·목욕탕 개량 : 호당 4~5백만원, 3년거치 7년상환(이자 4%)
- ※ 정주권개발사업 : 주택개량 호당 5백만원, 3년거치 7년상환(이자 4%)

<표 2-20> 농가주거환경개선사업 연도별 추진내용

년도	사업량(호)	융자지원액 (백만원)	호당융자액 (천원)	재원	사업내용
1983	7,210	700	89	농업개발자금	부엌개량
1984	7,300	1,000	137	〃	〃
1985	7,300	1,000	137	〃	〃
1986	12,000	2,520	210	〃	〃
1987	7,391	1,700	230	〃	〃
1988	10,570	3,700	350	〃	〃
1989	4,000	2,000	500	〃	〃
1990	10,000	12,000	1,200	농발기금	부엌+목욕실
1991	13,000	15,600	1,200	〃	〃
1992	9,500	14,700	1,400~2,100	〃	〃
1993	7,500	15,750	2,100	〃	〃
1994	10,000	21,000	2,100	농특회계	〃, 태양열온수기 중 택일
1995	20,000	42,000	2,100	〃	〃
1996	15,000	42,000	2,800	〃	〃
1997	12,500	43,750	3,500	〃	〃
1998	8,000	28,000	3,500	〃	〃
1999	6,000	22,260	3,710	〃	부엌+목욕실
2000	2,570	10,794	4,200	〃	〃
2001	1,077	4,523	4,200	〃	〃
계	170,918	284,997	-	-	-

<표 2-21> 농어촌주택 지원현황

	농림부		행정자치부
	정주권개발사업	문화마을조성사업	농어촌주거환경개선사업
대상	정주권 면(758개면)	문화마을지구	
지원내역 (용자)	가구당 2,000만원 연리 5.5% 5년거치 15년상환	가구당 2,000만원 연리 5% 5년거치 15년상환	가구당 2,000만원 연리 5.5% 5년거치 15년상환
지원기준	주택규모에 상관없이 전액지원	주택규모에 상관없이 전액지원	30평(100㎡)이하 주택규모에 따라 차등지원
장기투자 계획	'95-2004 : 35천호 (년간 3,500호)	'95-2004 : 15천호 (년간 1,500호)	'95-2004 : 250천호 (년간 25,000호)
추진실적	주택신축 및 개량 (‘90-2001) : 24,768호	주택신축(‘91-2001) 4,159호	주택신축(‘79-2001) : 352,503호
재원	농특회계	농특회계	국민주택기금, 농협자금, 지방비 등
2002 예산	936호, 187억원	570호, 129억원	9,200호 1,840억원 (국민주택기금 1,120, 지방비 360, 교부세 180, 농협자금 180)

- 농어촌지역의 주택신축은 정부자금의 용자지원을 받아서 건축되는 비율이 높으며, 향후에도 정부의 각 부처별로 시행되고 있는 농어촌주거환경개선사업, 정주권개발사업, 농가주거환경개선사업 등 정부의 주택개량 정책지원이 농촌주택의 건축에 많은 영향을 미칠 것이다. 그러나 농촌주택 정책은 아직도 도시지역과 비교해서는 사업비 면에서나 지원실태 면에서 많은 차이를 보이고 있는 상태이며, 농어촌지역이 전국토의 80%이상을 차지하고 있는 현실에서 농촌주택에 대한 지원정책이 향후 더욱 확대되고 다양화되어야 한다.
- 농어촌지역의 주거환경 개선을 위한 가장 기본단위인 주택의 개량은 농어촌의 도로, 상하수도 개선과 함께 지속적으로 많은 투자가 이루어지고 있는 분야이다. 그러나, 도로나 상하수도가 사회 간접자본 성격으로 정부의 직접투자가 이루어지고 있는 반면, 주택의 경우는 농림부와 행정자치부에서 주거환경개선사업의 일환으로 자금만 용자지원 될 뿐 자금지원의 효율성과 적절성에 대한 문제는 농어민 개개인에게 맡겨지고 있다. 그리고 주택에 대한 기술지원은 거의 전무한 상황으로 자금지원의 효율성 저하와 정부자금의 용자에 의해 지어진 주택의 경우 부실화가 우려되고 있다. 또한 마을 단위의 종합적인 정비사업이 원활하지 못하여 타 지원사업과의 연계성 부족으로 주택을 건축할 경우 여러 가지 문제점을 야기하고 있다.

(3) 도시의 주택정책과 농촌의 주택정책 비교 분석

- 건설교통부에서 2003년 국민주택기금 운용계획에 따르면 전체 16조 7,222억원중 농어촌주택개량자금은 1,120억원으로 전체의 0.67%를 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다. 또한, 다음의 표에서 나타나는 바와 같이 농촌주택에 대한 자금용자규모와 지원조건도 도시의 주택에 비해 오히려 더 열악한 상황이다.

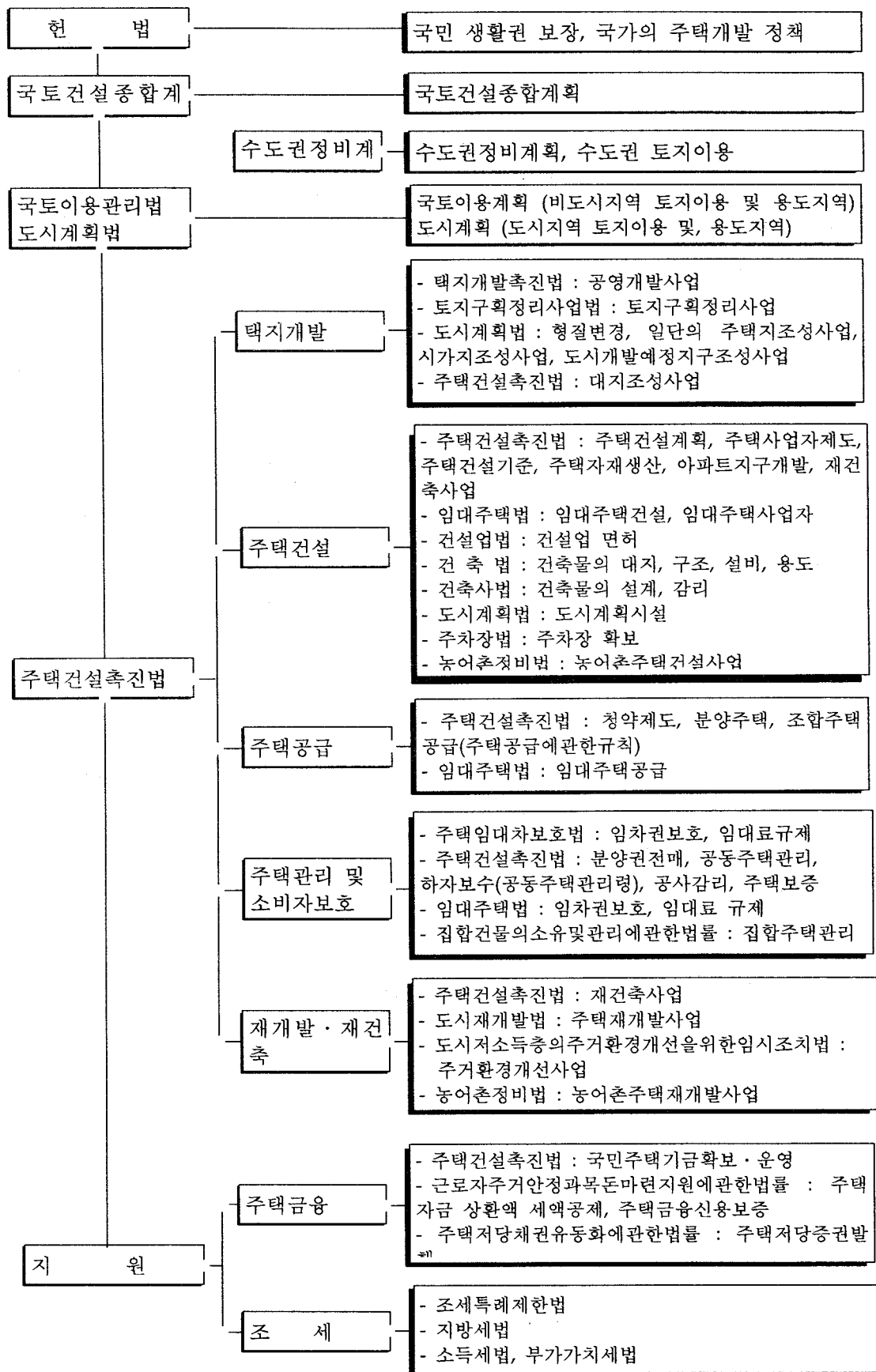
<표 2-22> 도시·농촌지역의 주택지원 실태 비교

구분	도시지역	농어촌지역
주택형태	밀집, 집단주택	분산, 단독주택
소득·주거생활	일정하고 정기적 소득 주거기반시설구비, 문화생활	상대적 저소득, 곡물시세 등에 따라 소득수준 변화 기반시설 미비
지원시책	소득계층에 따라 다양한 지원시책 실시 -공공임대주택(최고 2,500만원 지원) -공공분양, 재개발, 조합주택(최고 2,000만원 지원) -사원임대주택(30백만원) -근로복지주택(30백만원) -보훈주택(25백만원) -기타 다세대주택, 다가구주택, 태양열주택, 주택전세, 근로자주택 매입 및 전세자금 등 지원	농어촌주택개량(20백만원)
지원법률	주택건설촉진법 임대주택법 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 도시재발발법	농어촌주택개량촉진법
2000 국민주택 기금 지원규모	총 26조 491억원 중 11조 8,604억원 (45.53%)	1,550억원(1.3%)
주택건설 실태	대기업, 전문건설업체 참여 주택건설기준 등에 의한 엄격한 품질관리 실시	영세 건축업자
참여업체 지원	대지조성자금, 조립식주택 설비자금, 기자재구입자금 등 지원 주택자금 용자금을 참여업체에서 직접수령	주거환경개선사업에 주택건설 사업자 등 민간업체 참여

<표 2-23> 국민주택기금의 주택개량자금 용자 실태

주택개량자금		용자액 (만원)	이율 (%)	상환조건	적용기준
주거 환경 개선	다가구· 단독주택	12,000 (가구당1,500)	5.5	1년 이내 일시상환	분양주택의 다가구단독주택 기준에 따름 개·보수시는 용자한도액의 1/2적용
	다세대· 단독주택	4,000 (다세대 2,000)	5.5	1년 거치 19년상환	주인이 20세대미만의 아파트·연립주택 을 직접 건설하는 경우 포함 개·보수시는 용자한도액의 1/2적용
	아파트· 연립주택				공공분양·중형분양·공공임대 및 중형 임대 기준적용
불량주택 개선		2,000	5.5	1년 거치 19년상환	다가구·다세대 주택은 전용면적 60㎡이 하, 단독주택은 전용면적 100㎡이하에 대해 지원
농어촌 주택개량			5.5	5년 거치 15년상환	행정자치부 계획에 의함
리모델링 사업자금		3,000	5.5	5년 거치 5년상환	

- 따라서, 농촌주택에 대한 중앙정부차원의 적극적인 시장개입과 정책지원이 절실한 상황이며, 도시주택정책에 비해 차등화된 용자금과 상환조건도 농촌주택에 대한 혜택을 강화하는 방향으로 정책추진이 변경되어야 한다.



【그림 2-1】 주택관련 법령 체계도

- ① 한국 주택시장의 일반적 특성
 - 정부의 신규주택시장 개입
 - 중고주택시장(재고주택시장)이 활성화되어 있지 못함
 - 시장이 실수요자 중심으로 정비되어 있지 못함
 - 주택건설에 필요한 택지, 자재, 인력, 자금 등 각종 자본시장의 불안정성
 - 주택수요변화에 따른 불확실성 때문에 자재생산업자들은 설비투자에 일반적으로 인색할 수밖에 없음
 - 수도권에 집중된 주택건설 수요
 - 우리나라 전체 건설수요의 78%가 서울을 포함한 수도권에 집중
 - 기존주택에 대한 보전활동의 저조로 주택의 조기노후화 현상 : 집주인이 신규 분양받거나 재건축에 관심을 집중하여 기존주택에 대한 유지관리에 소홀
 - 주택 200만호 계획이 본격적으로 추진된 1989년부터 대량생산체제가 점진적으로 붕괴하기 시작한 1995년까지 : 가수요를 통해 대량생산이 가능했던 시기(왜곡된 시장구조)
 - 전체구매수요의 25%가 소득분위 상위 10%에 집중
 - 78%가 서울을 포함한 수도권에 집중
 - 주택구입 가구의 80%가 주택 기소유 가구
 - 주택구입을 통해 기대하는 평균수익을 23.3 (당시 금리 14-16%)
 - 순편익이나 순비용이 10% 변화하면 주택의 구매수요는 13.6%나 변화(사용자 비용이 주택의 구매수요에 가장 큰 영향을 미쳤음)
 - 주택수요의 소득, 또는 가격 탄성치는 1이하로 낮았음(대도시 주택시장에서의 소득탄력치는 소득계층별로 0.27-0.92). 지방도시와 차가인 경우에는 매우 비탄력적이었음
 - 1990년대 초반 주택시장 진입가구의 64%가 새로 지은 주택을 선호(다시 서울의 총 주택재고가 100만호이고 신규 주택은 7-8만호에 불과 했음)
 - 정부의 분양가격 통제로 시장가격에 비해 신축가격이 크게 낮았던 상황에서 주택평형의 통제로 인해 희소가치 때문에 분양가격을 높이는 효과로 나타남. 중산층들은 능력 이상의 주택을 요구함. 주택과소비 현상
 - 청약예금 가입자 150만 구좌, 여기에 청약저축이나 부금에 가입한 가구들까지 합치면 250여만 구좌
 - 주택 200만호 성공을 위해 원가연동제 실시 : 주택건설업자는 노임, 자재가격, 땅값 등에 연동해서 주택가격을 결정함으로써 적정 이윤 보장
 - 생산원가와 호당 이윤은 비숙한 상화에서 건설업체들은 대량생산을 통해 박리다매로 엄청난 수익 보장

- 선분양제도 때문에 사업자가 부담할 위험은 거의 없음
 - 분양가격 통제로 엄청난 가수요 유발되고 가수요자들의 자금으로 주택을 생산 공급하면서 대량생산정책은 투기의존적 경기의존적이 될 수밖에 없었음
 - 1995년부터 대량생산구조는 한계를 드러내기 시작
 - 주택보급율이 90% 수준에 이르면서 사용자 편익이 감소하게 되고, 중산층의 주택구매 수요가 줄어들기 시작
 - 거품에 의한 대량생산체제가 무너지기 시작
 - 미분양 주택의 증가. 1995년 미분양 주택 16만호.
 - 외환·금융위기가 주택경기에 미친 영향
 - 실업, 고금리 그리고 특히 소득의 감소는 가계의 주택구매력을 크게 위축시켰음
 - 주택수요 격감 현상은 주택가격의 폭락사태로 이어졌고, 이는 전세값의 동반 하락을 가져왔음.
 - 미분양증대와 계약해지 현상
 - 주택업계의 자금난 가중으로 상당수 업체 도산
 - 국민주택기금과 민영주택자금의 급격한 감소
 - 주택자재 가격 상승. 그러나 국제 원자재 값의 하락
 - 계층간, 지역간, 점유형태간 주거소비의 격차가 악화(예, 상위 20% 계층의 소득 대비 임대료비율은 93년 20.5%에서 97년 10.1%로 크게 낮아진데 반해, 하위 20% 계층인 경우에는 93년 27.8%에서 97년 28.6%로 악화
- ② 농촌주택시장의 특수성
- 농촌주택시장은 도시주택시장에 비해 다소 모호한 정체성을 지니고 있음(고유성의 문제 상존)
 - 농촌주택시장의 특수성
 - 주거환경개선의 능력의 저하
 - 중고주택시장 : 신규주택시장보다 정책적 영향이 적음
 - 중고주택시장의 발생 : 가구 및 인구이동
 - 중고주택시장의 가격 형성 : 노후도, 불량도 - 보수와 유지수준에 따라 달라짐

<표 2-24> 도시와 농촌주택시장의 특성 비교

	도시주택시장	농촌주택시장
가격	가구소득에 비해 고가 동일시장, 비동일 가격	도시주택보다 저가 동일시장, 가격차이 적음
거래자	지역에 한정되어 특정의 판매자와 구매자가 존재	
시장형성	시장의 고유성 형성 동질적(통합적) 시장	고유성이 낮은 시장 비동질적 시장
교환과정	중개인의 역할 중요	중개의 역할 상대적으로 덜 중요
시장의 범위	도시인 중심의 지역시장	도시인 비도시인 공존 광역시장
시장의 종류	자가주택시장과 임대주택시장 신규주택시장과 중고주택시장	자가주택시장 중심 중고주택시장 중심(신규주택시장 미약)
시장의 규모	대규모	소규모
시장 형태	초과수요가 존재하는 불균형시장	수요와 공급이 적절한 균형시장
수요의 소득 탄력성		도시주택시장보다 소득 비탄력적으로 반응
수요의 가격 탄력성	투자, 투기목적은 가격에 민감하게 반응	도시시장보다 가격에 비탄력적으로 반응
주택수요와 공급	초과수요존재, 공급부족	일부지역 초과공급 현상
정부 개입	신규주택시장 중심 과열된 수요와 투기수요를 조정하 기 위한 개입 최종목표: 공급을 통한 수요조정	재고주택시장 중심 사회복지차원에서 열악한 농촌주거 환경 개선 차원에서 개입 목표 : 비시장을 통한 수요유발
주택순환과정	공동주택을 중심으로 대규모 발생 공가연쇄가 필터링 유발 요인 신규공급에 의한 공가연쇄 발생	단독주택을 중심으로 부분적으로 발생 공가연쇄의 단절→주택순환의 단절 신규공급에 의한 공가연쇄의 발생 보다는 인구변화가 더 큰 요인
주거이동	Filtering, Gentrification	필터링에 의한 주거이동은 극히 미 미한 실정 자발적 이동(생애주기 관련)

- 농촌주택시장에는 더러 발견되는 초과공급 현상이 주택가격을 하락시키지만 농
촌주택시장은 가격에 비탄력적으로 반응하기 때문에 신규 수요창출이 잘 일어
나지 않음

<표 2-25> 농촌주택 하위시장의 종류

농촌주택 하위시장	지역별 하위시장	근교형 주택시장 농촌형 주택시장 별장형 주택시장
	주택형태별 하위시장	농가주택시장 전원주택시장 아파트시장 연립주택시장
	점유형태별 하위시장	자가주택시장 임대주택시장
	건축시기별 하위시장	신규주택시장 재고주택시장
	사회그룹별 하위시장	농업인주택시장 재촌비농업인주택시장 외부도시민주택시장

자료: 하성규(1995), p.96 참조하여 내용 수정

- 우리나라의 경우 특정 도시의 주택시장은 크게 아파트시장과 단독주택시장으로 구별하고 전자는 평형별, 지구별, 밀도별로 세분가능하고 후자는 집주인만 사는 단독주택과 다세대, 또는 임대용/전세용 단독주택(다세대, 다가구주택) 등으로 세분할 수 있음
- 주택시장 구분의 가장 중요한 사항 : 소비자가 특정 유형의 주택에 대해 지불의사와 지불능력을 갖고 있는냐를 판단하는 것임. 다시 말해 유효수요를 측정하는 일임.

3) 농촌주택의 수요여건과 수요예측

(1) 농촌주택 수요여건의 변화

① 농촌 가족구조의 변화

○ 고령 1세대 가족의 급속한 증가

- 시부와 면부 모두 1960년 이후부터 최근에 올수록 2세대, 3세대 가족이 감소하는 반면 1세대 가족이 증가하고 있음. 특히 농촌에서는 2세대 가족의 감소 현상이 1980년을 기점으로 발생하여 도시에 비해 상대적으로 일찍 시작하였고 감소 폭도 매우 큼.
- 면부 지역에서 1세대 가족의 비율이 1995년 현재 27.45%로 매우 높고 1980~1995년 기간 동안 구성비가 약 20% 정도 높아질 정도로 1세대 가족이 빠르게 늘어나고 있음.
- 1995년 현재 1세대 가구 중 가구주의 연령이 55세 이상인 가구가 전체 1세대 가구의 3/4를 넘음.
- 농촌의 고령 1세대 가구는 취업 혹은 학업을 위해 가족을 떠난 자녀들이 다시 귀환하지 않음으로써 형성된 것으로 일시적인 1세대 가구가 아님. 따라서 시간이 지나면 그대로 가구의 소멸로 이어질 공산이 큼.

<표 2-26> 친족가구의 세대구성, 1960-95

(단위 : %)

지역/세대	1960	1966	1970	1975	1980	1985	1990	1995
전국/1세대	5.30	5.21	6.75	7.06	8.81	10.46	12.00	14.74
2세대	65.42	68.01	70.04	71.76	73.06	73.28	74.06	73.66
3세대	27.64	24.17	22.06	20.20	17.56	15.80	13.60	11.36
4세대 이상	1.63	2.61	10.15	0.98	0.56	0.46	0.35	0.24
면부/1세대	4.41	3.94	4.70	5.20	7.67	11.59	17.69	27.45
2세대	61.29	64.32	64.91	65.56	66.30	64.20	61.36	56.29
3세대	32.10	28.63	28.66	27.65	25.01	23.28	20.22	15.76
4세대 이상	2.20	3.10	1.74	1.59	1.02	0.93	0.73	0.50
시부/1세대	7.08	7.53	9.16	8.65	9.67	10.29	10.69	12.18
2세대	73.33	74.74	75.44	76.32	76.46	76.51	77.28	77.25
3세대	19.02	16.02	14.88	14.51	13.55	12.92	11.79	10.39
4세대 이상	0.56	1.72	0.52	0.51	0.32	0.27	0.24	0.18

자료: 통계청, 인구 및 주택총조사 보고서 각년도.

<표 2-27> 면부와 시부의 1세대 가구주의 연령분포

(단위:%)

가족형태	합계	29세 미만 (면 부)	30-54세	55세 이상
1세대/합계	100.0 (430,617)	3.67	17.95	78.38
부부	97.44(419,573)	2.78	17.17	77.49
기타	2.56(11,044)	0.89	0.78	0.89
		(시 부)		
1세대/합계	100.0(1,059,993)	34.36	33.19	32.45
부부	79.04 (837,690)	19.53	28.12	31.39
기타	20.94 (222,303)	14.83	5.07	1.06

자료: 통계청, 1995 인구 및 주택 총조사 보고서

○ 빈집의 증가

- 1960년대 이후 농촌인구의 감소로 농촌 빈집 발생과 택지의 농지로의 전환이 광범위하게 이루어지고 있다. 행정자치부 자료에 의하면, 1996년 현재 농촌 빈집은 전체 농촌 주택의 약 2%인 62,114채에 달함. 특히 전체 빈집의 57%인 22,600여채가 1992년 이후 발생하였음.
- 농촌 빈집의 대부분은 1960~70년대에 지어진 낡은 주택이며, 이 가운데 절반 이상이 개축이나 수선을 하더라도 재활용이 불가능하여 철거가 불가피한 것으로 파악되었음. 농촌 빈집은 전체 마을 환경을 훼손하고 주민 생활상의 불편을 초래하므로 현재 정부는 재정 지원을 하여 수선, 개축 또는 철거를 할 계획을 세워 시행 중에 있음.

○ 농촌 마을 재정비의 필요성

- 농촌 마을에 빈집이 빠르게 늘어남으로써 주택이 밀집해있던 마을이 거주주택들이 고립, 분산적으로 분포하는 마을로 변화할 가능성이 커지고 경우에 따라서는 마을의 존속 자체가 위협을 받을 수 있음.
- 앞으로 현재처럼 문제가 된 빈집을 수선, 개축 혹은 철거하는 주택 단위의 처방으로는 농촌 마을의 물리적 환경 문제를 해결하기가 어렵고, 마을 재정비 차원에서의 접근이 요구될 것으로 판단됨. 마을 재정비를 위해서는 단지 계획의 수립과 상당한 규모의 주택신축이 요구될 것임. 이는 결국 농촌에 있어서 신규주택건설 수요의 급증을 의미함.

② 농촌으로의 인구 유입 증가

○ 농촌으로의 인구 유입

- 전국을 도시와 농촌으로 구분하여 이동형태별 이동인구와 이동율을 시기별로 비교해보면, 최근에 올수록 농촌→도시 이동인구가 줄어들고 도시→농촌으로의 이동인구는 늘어나고 있음.
- 특히 주목할 만한 것은 1985-90년 기간과 1990-1995년 기간 사이의 변화이다. 두 기간 사이에 도시→농촌 이동인구의 절대 수치 차이도 크지만, 1995년에 시군 통합으로 군의 숫자가 137개 군에서 98개 군으로 크게 줄어들었다는 점을 고려한다면 그 차이는 매우 크다고 할 수 있음.
- 1990년을 기점으로 과거의 도시→농촌 이동인구와 다른 성격을 가지는 이동 집단이 가시적 규모로 등장하였다는 해석도 가능함. 이 새로운 성격의 이동집단에 대해 구체적인 정보를 제시할 수 없지만, 적어도 이동방향 측면에서 보면, 이 이동집단은 쾌적한 전원 생활을 동경하는 인구이동, 즉 역도시화(counter-urbanization)과 관련될 것으로 추정됨.

<표 2-28> 기간 및 이동형태별 총이동인구와 이동율

(단위 : 천명)

기 간	농촌→도시	도시→도시	도시→농촌	농촌→농촌	계
1980-85	2,424(29.0)	4,584(54.8)	889(10.6)	469(5.6)	8,366(100.0)
1985-90	2,329(29.0)	6,376(65.0)	743 (7.6)	368(3.7)	9,816(100.0)
1990-95	1,173(11.6)	7,720(76.5)	983 (9.7)	211(2.1)	10,087(100.0)
		(이 동 율)			
1980-85	18.9	19.2	3.7	3.7	22.8
1985-90	22.3	21.5	2.5	3.5	24.5
1990-95	13.1	24.0	3.1	2.4	24.5

○ 인구 유입의 지역적 특성

- 농촌으로의 인구 유입 현상은 경기도, 경상남도 등 성장 지역에서 상대적으로 활발하게 이루어지고 있음.
- 서울, 부산, 대구 등의 대도시 인구 가운데 그리고 경기도, 경상남도의 도시 인구 가운데 농촌으로 이동한 사례(도시→농촌 전출인구)가 상대적으로 많음.
- 농촌으로의 전입이 활발한 지역, 즉 도시→농촌 전입인구가 많은 지역은 경기도, 충청남도, 경상남도, 경상북도의 농촌 지역으로 나타남.
- 결국 인구과밀 현상과 제조업 발달에 따른 여러 가지 도시문제가 상대적으로

더 심각한 대도시로부터 상대적으로 주택가격이 저렴하고 주거환경이 보다 쾌적한 인접한 농촌 지역으로의 인구이동이 활발함을 보여줌.

- 각종 산업시설 입지의 광역적 확산이 이루어짐에 따라 이들 산업시설에 취업한 인구의 농촌 유입이 활발해지고, 다른 한편으로 전원적 생활을 지향하는 인구가 늘어나고 있음을 시사함.
- 성장 지역 이외의 농촌 지역에서는 여전히 도시 지향 이동의 비중이 높음. 농촌→도시 이동인구의 분포를 보면, 출발지는 전라남도, 경기도, 충청남도, 강원도, 경상북도 순으로 많고, 목적지는 서울과 경기도 그리고 광역시 순으로 많은 것으로 나타남.
- 충청남도와 강원도, 전라남도의 경우 농촌인구의 도시, 특히 서울, 경기도, 광역시 대도시로의 이동이 여전히 상당한 규모로 발생하고 있음.
- 결국 이 지역은 도시→농촌으로의 이동이 그다지 활발하지 않고, 과거와 같이 도시 지향이동이 여전히 지배적임을 알 수 있음.
- 이러한 인구이동 양상을 농촌주택에 대한 수요 전망에 연결하여 해석해보면, 농촌 외부로부터 새로운 신규주택 수요가 그리 많지 않으며, 신규 주택 수요는 기존 농촌주민으로부터 발생하는 수요가 주류를 이루고 있을 것으로 추정됨.

<표 2-29> 이동형태별 전입 및 전출 지역 총이동인구, 구성비 (1990-95)

지역	도시→도시				도시→농촌			
	전입인구		전출인구		전입인구		전출인구	
서울	43817	(28.6)	61893	(40.4)	-		4676	(24.8)
부산	13469	(8.8)	16730	(10.9)	290	(1.5)	2476	(13.1)
대구	10658	(7.0)	10547	(6.9)	525	(2.8)	1369	(7.3)
인천	13520	(8.8)	10276	(6.7)	171	(0.9)	750	(4.0)
광주	4851	(3.2)	4679	(3.1)	-		707	(3.8)
대전	7018	(4.6)	5084	(3.3)	-		479	(2.5)
경기	38467	(25.1)	19251	(12.6)	5903	(31.3)	2974	(15.8)
강원	2094	(1.4)	2832	(1.9)	1104	(5.9)	683	(3.6)
충북	1931	(1.3)	1747	(1.1)	1160	(6.2)	478	(2.5)
충남	1506	(1.0)	2150	(1.4)	2092	(11.1)	490	(2.6)
전북	2569	(1.7)	3482	(2.3)	565	(3.0)	574	(3.0)
전남	1902	(1.2)	2686	(1.8)	1411	(7.5)	514	(2.7)
경북	3197	(2.1)	4760	(3.1)	2272	(12.0)	1048	(5.6)
경남	7818	(5.1)	6774	(4.4)	3143	(16.7)	1505	(8.0)
제주	582	(0.4)	508	(0.3)	236	(1.3)	149	(0.8)
계	153399	(100.0)	153399	(100.0)	18872	(100.0)	18872	(100.0)

<표 2-30> 이동형태별 전입 및 전출 지역 총이동인구, 구성비 (1990-95) <계속>

지역	농촌→도시				농촌→농촌			
	전입인구		전출인구		전입인구		전출인구	
서울	4307	(19.1)	-		-		-	
부산	1101	(4.9)	54	(0.2)	32	(0.9)	40	(1.1)
대구	1634	(7.3)	290	(1.3)	48	(1.3)	55	(1.5)
인천	1263	(5.6)	0	(0.00)	45	(1.2)	0	(0.0)
광주	1684	(7.5)	-		-		-	
대전	1531	(6.8)	-		-		-	
경기	4218	(18.7)	4095	(18.2)	1012	(26.9)	973	(25.9)
강원	946	(4.2)	2482	(11.0)	387	(10.3)	523	(13.9)
충북	1135	(5.0)	1832	(8.1)	402	(10.7)	356	(9.5)
충남	453	(2.0)	2799	(12.4)	502	(13.4)	478	(12.7)
전북	886	(3.9)	1645	(7.3)	117	(3.1)	150	(4.0)
전남	842	(3.7)	4354	(19.3)	333	(8.9)	430	(11.4)
경북	734	(3.3)	2354	(10.4)	406	(10.8)	331	(8.8)
경남	1441	(6.4)	2188	(9.7)	439	(11.7)	389	(10.3)
제주	365	(1.6)	447	(2.0)	38	(1.0)	36	(1.0)
계	22540	(100.0)	22540	(100.0)	3761	(100.0)	3761	(100.0)

자료: 통계청, 1995 인구 및 주택 총조사 보고서.

③ 농촌의 혼주화

○ 비농업인구의 증가

- 산업별 구성비의 변화 추이에서 농촌 지역의 취업구조가 1975년에 비해 매우 다양해졌음.
- 1975년에는 남자든 여자이든 취업자의 압도적 다수가 농림·어업에 종사하였지만, 1995년에는 그 비율이 현저히 줄어들었음.
- 반면에 제조업 종사자나 도소매업 종사자의 비율은 크게 증가하여 1995년에는 상당한 비중을 차지함.

○ 농촌 취업자의 직업 구성의 다양화

- 농촌 취업자의 직업 구성도 매우 다양해졌을 뿐만 아니라, 소득수준이 상대적으로 높은 중·상위직 취업자-고위임직원·관리자, 전문가 혹은 준전문가, 사무직, 서비스직 종사자-의 비중이 괄목하게 늘어났음.

<표 2-31> 산업별 취업자 구성비, 1975년 및 1995년

취업중인 산업	면 부		시 부	
	1975	1995	1975	1995
<남자>				
농림·수렵·어업	80.2	51.7	6.5	1.5
광업	1.0	0.6	0.3	0.1
제조업	4.6	15.0	31.7	28.1
전기·가스·수도시설	0.1	0.6	0.7	0.6
건설업	1.6	7.3	10.5	14.4
도소매업 및 숙박업	3.7	11.4	21.1	25.8
운수·창고·통신	1.3	4.3	8.4	9.0
금융·보험·부동산·사업서비스	0.3	3.4	2.9	10.5
사회 및 개인서비스업	7.2	5.8	17.8	10.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0
<여자>				
농림·수렵·어업	87.4	64.2	8.5	1.5
광업	0.1	0.2	0.1	0.0
제조업	5.3	9.4	38.7	24.1
전기·가스·수도시설	0.0	0.1	0.2	0.1
건설업	0.1	0.9	1.2	2.8
도소매업 및 숙박업	4.9	15.3	29.1	36.2
운수·창고·통신	0.3	0.6	2.0	2.2
금융·보험·부동산·사업서비스	0.1	2.8	1.8	11.4
사회 및 개인서비스업	1.9	6.6	18.5	21.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0

자료: 통계청, 인구 및 주택 총조사 보고서, 각년도.

<표 2-32> 직업별 취업자 구성비, 1975년 및 1995년

(단위:%)

1975년			1995년		
직업	남자	여자	직업	남자	여자
전문기술 및 관련종사자	2.1	0.7	고위임직원·관리자	2.6	0.2
행정 및 관리직	0.2	0.0	전문가	2.6	1.8
사무 및 관련직	2.9	0.8	기술 및 준전문가	5.5	3.0
판매직종사자	3.1	3.2	사무직원	5.0	5.8
서비스직종사자	2.1	2.6	서비스종사자/판매원	9.2	16.1
농·축·임업·어업	80.0	87.3	농·축·임·어업	48.2	62.5
생산직·운수장비·단순노무자	8.4	5.4	기능원 및 관련기능종사자	9.9	3.3
분류불능	1.2	0.0	장치·기계조작원	10.7	3.1
			단순노무자	4.8	4.3
			군인	1.7	0.0
계	100.0	100.0	계	100.0	100.0

자료: 통계청, 인구 및 주택 총조사 보고서, 각년도.

- 비농업인구 및 고소득 인구의 증가는 기존 농촌주택과 다른 유형의 주택 수요가 점차 늘어나고 있음을 의미함. 특히 단순히 주택의 기능적 효율성만이 아니라, 미적, 휴양 측면도 중시하는 주택수요층도 늘어나고 있음을 의미함. 다시 말해 차별화된 고급 주택을 선호할 가능성이 큼.

④ 소득수준의 향상과 주택관련 제도의 변화

○ 소득 수준의 향상

- 전반적으로 농촌 지역의 주민 소득이 향상됨으로써 주택 구매력, 주택신축능력이 향상될 것으로 판단됨.

○ 주택관련제도의 변화

- 종래 정부는 수요 억제를 통해 주택가격 안정을 도모하는 정책에 중점을 두었으나, 최근에 오면서 정부는 공급 확대를 통한 주택가격 안정화를 도모하는 정책으로 전환.
- 전반적으로 주택시장에 대한 정부의 개입이 줄어들음. 이에 따라 주택시장은 정부 규제 위주의 시장에서 기업간 경쟁 위주의 시장으로 변화하고 소비자의 영향력이 커지는 소비자 주도의 시장으로 전환되고 있음.

○ 주택금융의 확대

- 저금리 기조가 지속되면서 주택구입과 신축에 따른 금리 부담이 급속히 줄어들음.
- 소비자 금융의 확대로 주택 구입과 신축에 필요한 자금 대출이 용이해짐.
- 이는 주택투자를 활성화시키는 핵심적 계기가 될 수 있음.

- 이상의 논의 결과를 요약하면 아래 <표 2-35>와 같이 정리될 수 있음.

<표 2-33> 수요 여건의 변화와 주택시장 변화

수요여건의 변화	주택시장 변화	지역유형별 특성		
		근교 농촌	일반농촌	
			읍부	면부
인구학적 변화 · 고령1세대가구의 증가 · 농촌으로의 인구유입 · 비농업인구의 증가 주택수요패턴의 변화 · 내부시설의 중시 · 외부환경의 중시 주택관련제도의 변화 · 정부규제의 완화 · 저리주택금융의 확대	주택총수요의 변화 · 주택신축수요 증가 · 신규주택수요 증가 주택하위시장 변화 · 임대주택수요 증가 · 공동주택수요 증가 · 전원주택수요 증가	● ● ● ● ●	○ ○ ○ ○	○ ○

● 변화의 영향이 매우 두드러짐 ○ 변화의 영향이 나타남

(2) 농촌주택시장의 수요예측

① 농촌주택재고 변화의 분석

가) 분석 방법

- 주택재고의 증감을 정확히 파악하기 위해서 먼저 2000년 행정구역을 기준으로 1990년 주택재고를 조정하였음.
 - 광역시에 편입된 군부는 분석에서 제외하였음.
 - 면부와 읍부의 주택재고는 2000년 행정구역 편제를 기준으로 하였음. 따라서 1990-2000년 기간에 읍으로 승격된 면이 있을 경우, 다음과 같은 방법으로 1990년의 면부와 읍부 주택재고를 조정하였음. 먼저 1990년 당시 군 전체 가구 수에서 차지하는 해당 면의 가구 비율을 감안하여 그 면의 주택재고 숫자를 추정하고 이 숫자만큼 1990년 면부 전체의 주택재고에서 빼고, 읍부의 주택재고에는 그 만큼 더해주는 방법으로 조정.

○ 주택건축년도 자료를 이용한 주택재고 변화의 분석<표 5-15 참조>

□ 1990-2000년 기간의 주택수요량

- 1990년과 2000년 두 센서스 조사 시점 사이에 건축된 주택, 즉 건축연도가 1990에서 2000년인 주택의 총수는 이 기간 동안 공급된 주택의 총수를 의미함. 이는 이 기간 동안 주택총수요량이라고 볼 수 있음.

□ 1990-2000년 기간의 주택 멸실량

- 2000년 기준으로 1990년 이전 건축연도별 주택의 수를 1990년의 같은 시기 건축연도별 주택의 수를 뺀 값의 합계.

□ 1990-2000년 기간의 주택 총재고의 변화량

- 2000년 주택총재고에서 1990년 주택총재고를 뺀 값이 주택총재고의 변화량.
- 2000년의 주택 총재고에서 1990년의 주택총재고를 제한 값이 (+)일 경우는 가구 증가, 임대가구의 자가 구입 등으로 주택재고가 순 증가하였음을 의미.
- 2000년의 주택 총재고에서 1990년의 주택총재고를 제한 값이 (-)일 경우는 가구 감소로 인해 주택재고가 순 감소하였음을 의미.

<표 2-34> 1990-2000년 기간 주택재고 변화 분석 예(경상북도)

단위: 호수

건축년도	읍부				면부			
	1990년	2000년	증감	비고	1990년	2000년	증감	비고
1990-2000	-	89,626	▲89,626	주택수요량	-	124,388	▲12,388	주택수요량
1980-1989	30,078	27,555	▼2,523	주택멸실	46,979	45,453	▼1,526	주택멸실
1970-1979	20,575	17,122	▼3,453		46,255	35,258	▼10,997	
1960-1969	19,291	9,985	▼9,306		54,792	25,358	▼29,434	
1954년이전	41,615	18,400	▼23,215		149,642	58,456	▼91,186	
주택총재고	125,624	162,688	▲51,129	주택재고 순증가분	297,668	288,913	▼8,755	주택재고 순감소분

자료: 통계청, 인구 및 주택 총조사 보고서, 1990, 2000.

주 : 2000년 행정구역 기준으로 수치 조정. 원 보고서에는 읍면 단위로 건축년도별 주택 호수 자료가 없기 때문에 읍면 단위의 건축년도별 주택호수는 군 전체 가구에서 해당 읍면의 가구가 차지하는 비율로 추정하였음.

나) 1995-00년 기간 주택재고의 변화 양상

- 1995-00년 기간에 주택수요는 면부에 비해 읍부가 더 큼.
- 경기도 농촌지역의 경우 이 기간동안 주택수요가 다른 지역에 비해 월등하게 높은 것으로 나타나고 있음.
 - 특히 주택총재고의 증가가 다른 지역에 비해 월등하게 많음.
 - 또한 읍부 뿐만 아니라 면부에서도 주택총재고가 상당히 많이 증가하였음.
- 전라북도, 전라남도, 경상북도 경상남도 및 제주도의 경우, 2000년 주택재고 중에서 1995-00년 기간에 공급된 주택의 비율이 전국 평균(27.1%)보다 낮은 것으로 나타남. 그만큼 이들 지역에 있어서 주택수요가 활발하지 못함을 의미.
 - 특히 이 지역들은 총 주택재고가 순감소를 하였음. 즉 주택 멸실규모에 비해 주택 신축 규모가 적었음을 의미.
 - 주로 면부에서 이러한 경향이 두드러짐.
- 강원도와 충청북도는 성장지역과 낙후지역의 점이적 성격을 보여줌.
 - 이 기간에 공급된 신축주택이 기존주택재고에서 차지하는 비율이 전국 평균(27.1%)에 근접하고 있음.
 - 읍부의 경우 주택총재고가 순 증가하는 추이를 보여줌.

<표 2-35> 1990-2000년 기간 행정구역별 주택재고 변화 분석

단위: 호수, %

지역	읍부			면부			군부		
	'00년 주택재고	'95-00년 총수요 (구성비) ¹	'90-00년 재고변동 (증가율) ²	'00년 주택재고	'95-00년 총수요 (구성비) ¹	'95-00년 재고변동 (증가율) ²	'00년 주택재고	'95-00년 총수요 (구성비) ¹	'95-00년 재고변동 (증가율) ²
경기	203,954	103,705 (50.8)	580,148 (24.6)	288,371	107,628 (37.3)	32,343 (11.2)	492,325	211,333 (42.9)	82,491 (16.8)
강원	82,554	19,831 (24.0)	5,296 (6.4)	103,781	26,956 (26.0)	1,658 (1.6)	186,335	46,787 (25.1)	6,954 (3.7)
충북	64,221	17,670 (27.5)	12,814 (20.0)	119,173	30,620 (25.7)	-626 (-0.5)	183,394	48,290 (26.3)	12,188 (6.6)
충남	125,425	37,789 (30.1)	9,275 (7.4)	252,941	81,235 (32.1)	19,346 (7.6)	378,366	119,024 (31.5)	28,621 (7.6)
전북	43,058	13,548 (31.5)	2,663 (6.2)	170,517	41,780 (24.5)	-8,477 (-5.0)	213,575	55,328 (25.9)	-5,814 (-2.7)
전남	120,270	30,091 (25.0)	11,761 (9.8)	275,170	53,891 (19.6)	-6,571 (-2.4)	395,443	83,982 (21.2)	5,190 (1.3)
경북	162,688	50,014 (30.7)	33,266 (20.4)	288,913	68,635 (23.8)	-2,311 (-0.8)	451,601	118,649 (26.3)	30,955 (6.9)
경남	130,708	39,586 (30.3)	11,578 (8.9)	238,031	59,520 (25.0)	-36,627 (-15.4)	368,739	99,106 (26.9)	-25,049 (-6.8)
제주	33,797	6,424 (19.0)	691 (2.0)	9,633	1,440 (14.9)	-38 (-0.4)	43,430	7,864 (18.1)	653 (1.5)
전국	1,022,198	341,635 (33.4)	193,012 (18.9)	1,814,098	491,286 (27.1)	66,265 (3.7)	2,836,296	832,921 (29.4)	259,277 (9.1)

주1 : 총수요는 1995-2000년 기간에 신축된 주택의 총수. 구성비는 2000년 주택재고에
서 1995-2000년 기간에 신축된 주택이 차지하는 비율임.

주2 : 증가율은 1995년 주택재고 대비 1995-2000년 기간 주택재고 증가분의 비율임.

자료: 통계청, 인구 및 주택 총조사 보고서, 1995, 2000년.

② 중장기 농촌주택수요 전망

가) 분석 방법

○ 분석 기간은 2005년, 2010년, 2015년으로 하였음.

○ 주택재고의 예측

- 1990-95년 기간의 주택재고 변동율이 향후에도 그대로 유지된다고 가정.
- 전기 주택재고에다 기간 주택재고 변동율을 곱해 주택재고 전망
- 예를 들면 2005년의 주택재고 전망치는 다음과 같이 구했음.

2005년 주택재고량 =

1995년 주택재고량(2,577,019호) × 주택재고 변동율(0.046)의 제곱값

○ 연간 주택수요(공급)량의 예측

- 위에서 구한 1990-'95년 총수요의 구성비가 향후에도 그대로 유지된다고 가정.
- 각 연도의 주택재고 예측치에다 이 구성비를 곱해서 5년 동안의 주택수요 전망치를 구하고 이를 평균하여 연간 주택수요량을 구함.
- 예를 들면 2005년의 주택수요량은 다음과 같이 구했음.
2005년 주택수요량 = 2005년 주택재고량 × 총수요 구성비(0.313)/5년.

- 1995년 자료를 기준으로 예측한 것 이외에 별도로 2000년 자료를 기준으로 예측을 실시하였음.

나) 예측 결과

<추정 1>

- 전국 군부 전체를 대상으로 2005년, 2010년, 2015년 현재 신규로 공급되어야 할 연간 주택공급호수는 각각 188,674호, 202,972호, 222,385호로 추정됨
- 경기도와 경상남도의 비중이 갈수록 높아짐. 2005년 기준 전체 주택수요의 47.1%가 이 두 지역에서 발생할 것으로 예측됨. 이 비율은 2010년과 2015년에는 각각 51.7%, 55.6%로 증가할 것으로 예측됨.

<추정 2>

- 전국 군부 전체를 대상으로 2005년, 2010년, 2015년 현재 신규로 공급되어야 할 연간 주택공급호수는 각각 199,532호, 215,953호, 235,575호로 예측됨. 예측치가 추정 1에 비해 다소 높게 나타났음. 이는 1995년-2000년에 농촌지역 주택공급량이 이전 기간에 비해 다소 증가하였던 데 기인함.
- 추정 1에 비해 경기도와 경상남도의 비중이 다소 낮아진 반면에 다른 시도의 비중은 다소 높게 나타났음. 이는 1995-2000년 기간 농촌 주택시장의 양상이 이전 기간과는 다소 달라졌음을 의미한다. 즉 1990-95년 기간에 경기도와 경상남도에서 집중된 주택공급이 1995-2000년 기간에는 다른 지역에도 확산되어 농촌주택 공급에 있어서 경기도와 경상남도의 집중도가 다소 낮아졌음을 시사함.

<표 2-36> 연간 주택건설수요 전망(군부 전체)

단위: 호수

지역	추정 1			추정 2		
	2005년	2010년	2015년	2005년	2010년	2015년
경기	48,052	58,042	70,109	52,023	62,838	75,903
강원	8,951	8,685	8,427	10,800	10,478	10,168
충북	11,596	12,106	12,638	13,072	13,647	14,248
충남	23,120	24,085	25,089	26,444	27,546	28,695
전북	11,093	10,510	9,959	12,274	11,724	11,109
전남	17,564	16,819	16,106	19,976	19,129	18,318
경북	23,358	23,703	24,054	26,683	27,078	27,479
경남	40,861	46,925	53,889	35,939	41,272	47,397
제주	2,079	2,097	2,114	2,221	2,240	2,258
전국	188,674	202,972	222,972	199,532	215,953	235,575

주1 : 추정 1은 1995년 데이터를 이용, 추정 2는 2000년 도별 실제값을 적용.

자료: 2000년 도별 주택호수 자료는 2000 인구 및 주택 총조사 잠정보고서를 이용.

③ 단독주택의 주택재고 변화 분석과 중장기 건설수요 전망

- 농촌주택사업의 1차적인 타겟이 될 것으로 판단되는 단독주택에 대해서 위의 방법과 같은 요령으로 1995-00년 재고변화 분석 및 중장기 건설 수요 전망을 실시하였다.

가) 1995-00년 재고변화 분석결과

- 전국 전체적으로 이 기간동안 단독주택의 재고는 약 267천호가 감소하였음. 이 감소 규모는 1995년 단독주택 재고의 약 6.2%에 해당함. 이러한 결과는 농촌가구의 감소 요인도 작용한 것이겠지만, 공동주택 선호 경향이 커지면서 단독주택에서 공동주택으로 전환하는 가구가 늘어나고 있음을 시사함.
 - 지역별로 보면, 경상남도, 전라북도, 전라남도에서 단독주택 재고 감소가 상대적으로 큰 폭으로 이루어졌음. 이는 1995년 당시 이 지역들의 단독 주택들 가운데 상대적으로 노후된 주택이 많았기 때문으로 판단됨.
- 1995-00년 기간동안 신축된 단독주택의 호수는 전국적으로 약639천호에 이르며,

매년 약 127천호가 신축되었던 것으로 나타남. 이 건축물량은 2000년 단독주택 재고의 약 15.7%에 해당하는 물량임.

- 2000년 단독주택 재고에서 1995-00년 기간에 신축된 단독주택의 비율(총수요 구성비)은 지역별로 두드러진 차이가 나타나지 않음. 앞에서 고찰한 전체 주택에 대한 분석에서는 지역별로 현저한 차이가 나타난 것과는 대비되는 결과라고 할 수 있음. 결국 지역별로 신축비율이 높고 낮은 데는 공동주택의 건설추세에 의해 직접적으로 영향을 받고 있음을 알 수 있음.
- 2000년 단독주택 재고에서 1995-00년 기간에 신축된 단독주택의 비율이 상대적으로 높은 지역은 경기도와 충남으로 나타났음. 이 두 지역은 공동주택뿐만 아니라 단독주택의 경우도 대규모로 신축되었음을 보여줌. 인구유입으로 인한 주택수요, 특히 전원주택 수요의 증가를 반영하는 결과로 판단됨.

나) 중장기 건설수요 전망

- 위의 1995-00년 기간 단독주택재고의 변화 추세가 향후에도 그대로 유지될 것으로 가정한다면, 2005년, 2010년, 2015년, 2020년 각 연도에 있어서 연간 단독주택 건설수요는 각각 약119천호, 111천호, 104천호, 97천호로 예측됨.
- 향후 단독주택의 재고가 점차 감소될 것으로 전망되고, 따라서 그만큼 단독주택 건설수요 물량도 시간이 갈수록 줄어들 것으로 예측됨.
- 단독주택 건설수요는 절대 물량 기준으로 보면, 전국적으로 고르게 나타나고 있음. 따라서 농협의 농촌주택시장 참여시 전국적으로 고르게 물량 확보가 가능할 것으로 판단됨.

<표 2-37> 1995-2000년 기간 단독주택의 재고변화 분석과 향후 연간 건축수요 예측

단위: 호수, %

지역	'95-00년 재고변화			연간 건축수요예측			
	'00년 주택재고	'95-'00년 총수요 (구성비) ¹	'95-'00년 재고변동 (증가율) ²	2005년	2010년	2015년	2020년
경기	486,512	98,467 (20.2)	-14,510 (3.0)	19,106	18,536	17,983	17,447
강원	212,408	38,604 (18.2)	-12,641 (6.0)	7,261	6,829	6,423	6,041
충북	190,706	35,704 (18.7)	-7,973 (4.2)	6,842	6,556	6,282	6,019
충남	314,075	66,790 (21.3)	-17,077 (5.4)	12,632	11,945	11,295	10,681
전북	283,276	53,019 (18.7)	-21,830 (7.7)	9,787	9,032	8,336	7,694
전남	400,581	62,488 (15.6)	-27,288 (6.8)	11,646	10,853	10,114	9,425
경북	438,365	73,867 (16.9)	-24,840 (5.7)	13,936	13,147	12,402	11,699
경남	387,864	70,536 (18.4)	-79,501 (20.5)	11,375	9,043	7,190	5,716
제주	74,532	10,857 (14.6)	-551 (1.7)	2,155	2,139	2,124	2,108
전국	4,069,463	639,859 (15.7)	-267,642 (6.6)	119,555	111,692	104,347	97,484

주1 : 총수요는 1995-00년 기간에 신축된 주택의 총수. 구성비는 2000년 주택재고에서 1995-00년 기간에 신축된 주택이 차지하는 비율임.

주2 : 증가율은 1995년 주택재고 대비 1995-00년 기간 주택재고 증가분의 비율임.

자료: 통계청, 인구 및 주택 총조사 보고서, 1995, 2000년.

④ 전원주택시장의 수요 예측

- 전원주택시장의 수요예측은 전원주택의 정의를 고려하여 수도권인 경기도를 공간적 범역으로 하여 서울시민의 경기도 군지역으로 가구 이동에 의해 새로 신축하는 단독주택으로 한정하여 추정하였음.

가) 수도권의 인구이동 추이분석

- 수도권인 경기도를 중심으로 최근 10년(1991-2000년)간의 서울 경기간 인구이동과 경기지역의 인구증감을 비교, 분석하였음. 구체적으로 서울→경기도의 인구이동(A)은 총 478만명(153만호)이고 경기→서울의 인구이동(B)은 총 280만명(90

만호)으로 나타나 서울에서 경기도로 이동한 순이동(C=A-B)은 총 197만명(63만호)으로 나타났음.

- 경기도의 인구증감을 살펴보면 최근 10년(1991-2000년)간의 총 전입은 1819만명(583만호)이고 총 전출은 1586만명(508만호)으로 나타나 총전입에서 총전출에 제외한 순증가는 232만명(74만호)으로 나타났음.
- 경기도 인구증가에 있어서 서울에서의 순증가가 미치는 영향력은 평균 84.6%로 나타났는데, 이는 서울에서 경기도로의 인구이동이 경기도 인구증가를 설명하는 가장 중요한 요인임을 시사하고 있음.

<표 2-38> 서울·경기간의 인구이동 추이 분석

구 분		연도별 추이										합계() (93-02년)
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
인 구 이 동 추 이	서울→ 경기(A)	384	428	503	542	599	521	495	407	472	436	4,787千名 (1534.3千戶)
	경기→ 서울(B)	256	254	256	259	263	291	298	277	341	314	2,809千名 (900.3千戶)
	순이동 (C=A-B)	128	174	247	283	336	230	197	130	131	122	1,978千名 (634.0千戶)
	총전입 (D)	1,472	1,564	1,712	1,808	1,953	1,905	1,951	1,707		2,042	16,114千名 (5831.1千戶)
	총전출 (E)	1,295	1,349	1,417	1,486	1,580	1,653	1,737	1,585	1,905	1,858	15,865千名 (5084.9千戶)
	순증가 (F=D-E)	177	215	295	322	373	252	214	122	174	184	2,328千名 (746.2千戶)
	서울의 영향력 [(C/F) × 100]	72.3%	80.9%	83.7%	87.9%	90.1%	91.3%	92.1%	106.6%	75.3%	66.3%	84.6%(평균)

- 주 1) 인구이동추이 단위는 천명이며, 순이동(A-B)은 서울에서 경기로의 전출효과를 나타냄.
- 2) 순이동 및 순증가에서 호수는 인구에 가구원수를 나누어 산출함. 이때, 가구원수는 2000년도의 평균 가구원수인 3.1인/호를 적용하였음.
- 3) 인구이동 추이분석은 통계청(2000) 인구이동통계연보(주민등록에 의한 집계)를 이용함.

⑤ 경기도 주택 및 전원주택단지 건설현황

가) 주택건설현황

- 경기도 주택건설 추이를 살펴보면 최근 10년(1991-2000년) 동안 전체 약 140만 호, 연간 14만호가 건설되고 있는 것으로 나타남. 주거유형별 측면에서는 단독주택이 약 8만호(연간 8천호), 아파트가 약 120만호(연간 1만 2천호), 연립주택이 16만호(연간 1만 6천호)로 나타났음.

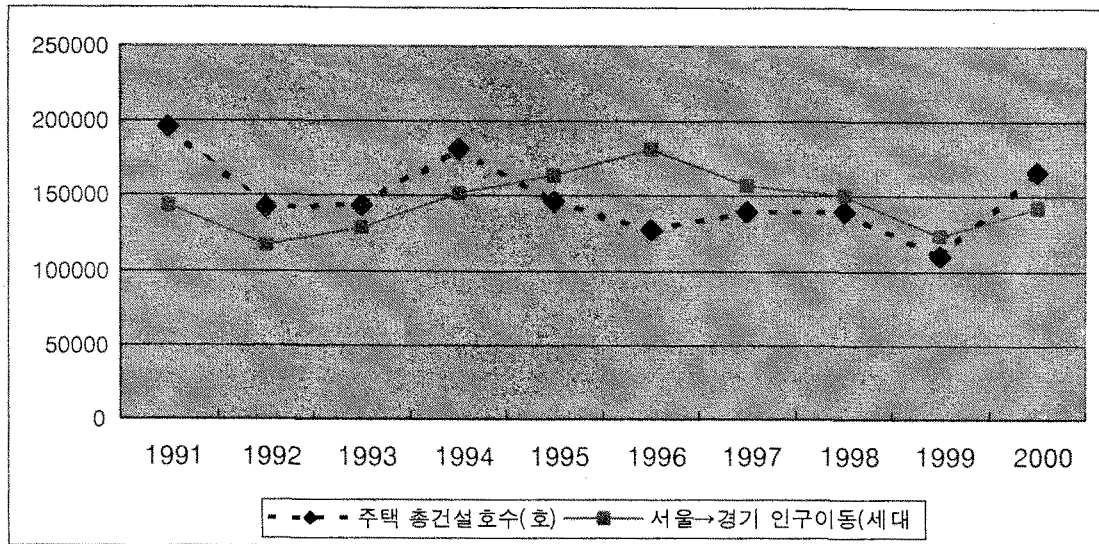
<표 2-39> 경기도 주택건설 추이 분석

구 분		연도별 추이										합 계 (91-00년)
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
경기도 주택 건설 추이	주택건설호수	142,961	144,151	182,031	146,458	127,811	139,894	139,253	110,633	166,741	123,578	1,423,511호
	단독 (%)	10,061 7.0%	6,197 4.3%	2,678 1.5%	17,853 12.2%	9,437 7.4%	10,428 7.5%	8,765 6.3%	3,217 2.9%	3,720 2.2%	6,478 5.2%	78,834 6%
	아파트 (%)	101,436 71.0%	128,981 89.5%	144,012 79.1%	125,176 85.5%	101,426 79.4%	112,229 80.2%	112,599 80.9%	102,588 92.7%	155,607 93.9%	100,415 81.0%	1,184,469 83%
	연립 (%)	31,464 22.0%	8,973 6.2%	35,341 19.4%	3,429 2.3%	16,948 13.3%	17,237 12.3%	17,889 12.8%	4,828 4.4%	6,514 3.9%	16,685 14.0%	159,308 11%

주 1) 연립의 경우 92년부터 다세대 주택을 포함하여 산출함.

2) 주택건설 추이분석은 통계청의 인터넷자료(<http://www.nso.go.kr/kosisdb>)를 활용하여 분석함.

- 경기도의 주택건설현황과 인구이동과의 관계를 살펴보면, 서울에서의 경기도로의 인구이동과 경기도의 총 주택건설호수가 거의 일치하는 것으로 나타났음. 이는 경기도의 주택건설이 서울인구의 분양을 전제로 하여 건설되고 있음을 반증하는 결과임.



【그림 2-2】 서울경기의 인구이동과 주택 총건설호수와의 관계

나) 전원주택단지 건설현황

○ 경기도내 전원주거단지의 건설현황을 분석하면, 1993.1-1997.10월까지 296개 단지가 분양되었거나 개발된 것으로 나타났고, 1999.11-2001.3월까지 145단지가 분양되었거나 개발된 것으로 나타났음. 1993년에서 1997. 10월까지의 년 평균 62.3 개소가 분양된 반면, 1997년에서 2001.3월까지의 년평균 42.6개소로 나타났음. 이러한 최근의 전원주택단지의 개소가 감소한 것은 IMF에 의해 전원주택 시장의 위축을 반영하는 것으로 판단됨.

<표 2-40> 경기도내 전원주택단지 건설현황

구분	1993.1-1997.10(4년 9월)	1997.11-2001.3(3년 5월)	전체[1993.1-2001.3 (8년 2월)]
분양공고	296개 단지 (62.3개소/년)	145개 단지 (42.6개소/년)	441개 단지 (55개소/년)
비 고	구동회(1998)	주요일간지(조선일보, 동아일보 등)의 분양광고 정리	---

다) 전원주택 건설수요추정

□ 군부 가구이동 및 단독주택 건설물량에 기초한 추정

- 구동회(1998)는 1991년에서 1994년까지 서울에서 경기도로 이주한 가구의 약 10%가 군부로 이주하였다고 추산하였음. 또한 김기택(1991)은 1987년부터 1992년까지 건설된 주택 가운데 단독주택의 약 1%, 연립주택의 0.3%를 전원주택으로 보고 1992년 말 현재 전국에 약 5,760세대의 전원주택이 존재한다고 추정함.
- 최근 10년(1990-1999년)동안 서울에서 경기도로 이주한 가구 중에서 약 10%가 군부로 이주하였다고 전제한다면, 서울에서 경기도 군부로 이주한 가구는 약 14.6만호로 추정됨. 또한 경기도내에서 최근 10년 동안 건설된 주택에서 단독주택이 차지하는 비율은 약 6%로 나타났음. 이를 고려한다면, 서울에서 경기도 군부로 이주한 가구(14.6만호)에서 8700호 가량이 군부내의 단독주택으로 이주하였다고 볼 수 있음.
- 이러한 군지역내 단독주택의 건설물량을 토대로 하여 전원주택의 규모를 추정하면, 가)이들 단독주택 건설물량이 모두 전원주택으로 볼 경우 8700호로 나타나고, 나)단독주택 건설물량의 50%가 전원주택으로 볼 경우 4350호로 나타나고, 다)단독주택 건설물량의 30%가 전원주택으로 볼 경우 2610호로 볼 수 있음.

	수요추정과정	수요추정 내용
1	군지역으로의 가구이동규모	서울→경기이동가구의 10%인 14.6만호
2	↓ 단독주택 수요	↓ 단독주택의 건설비율로서 전체 건설물량의 6%
3	↓ 군지역내 단독주택 수요규모	↓ $14.6\text{만호} \times 0.06 = 8700\text{호}$
4	↓ 전원주택 수요규모	↓ A) 군지역내 단독주택 물량을 모두 전원주택으로 볼 경우 : 8700호 B) 군지역내 단독주택 물량의 50%가 전원주택으로 볼 경우 : $8700\text{호} \times 50\% = 4350\text{호}$ C) 군지역내 단독주택 물량의 30%가 전원주택으로 볼 경우 : $8700\text{호} \times 30\% = 2610\text{호}$

【그림 2-3】 군부 가구이동 및 단독주택 건설물량에 기초한 추정

□ 단독주택 최소 건설물량에 기초한 추정

- 서울→경기로의 인구이동은 신도시 개발, 택지개발 등 정부정책적인 변수에 의한 영향을 뚜렷하다는 점을 고려한다면, 정부정책적인 변수가 거의 영향을 미치지 않았다고 볼 수 있는 최소 단독주택 건설년도의 물량을 토대로 전원주택의 규모를 추정하는 것이 바람직할 수 있음.
- 특히, 1998년과 1999년의 경기도내에서의 단독주택 건설물량을 살펴보면 약 3200호와 3700호로 나타나 단독주택의 건설이 급격하게 위축된 실정을 보여주고 있음.
- 따라서 최근 10년간의 경기도내 단독주택의 최소 건설물량(93년 2678호, 98년 3217호, 99년도 3720호)의 평균값인 3205호를 토대로 전원주택의 물량을 추정할 수 있음. 구체적으로 가)최소 건설물량(평균)이 모두 전원주택으로 볼 경우 3205호이고, 나)최소 건설물량(평균)이의 50%가 전원주택으로 볼 경우 1603호이며, 다)최소 건설물량(평균)의 30%가 전원주택으로 볼 경우 962호로 나타남.

	수요추정과정	수요추정 내용
1	최소건설물량 평균 산출	93년의 2678호, 98년의 3217호, 99년도의 3720호에 대한 평균값 : 3205호
2	전원주택 수요규모	A) 최소건설물량(평균)을 모두 전원주택으로 볼 경우 : 3205호 B) 최소건설물량(평균)의 50%가 전원주택으로 볼 경우 : 3205호×50% = 1603호 C) 최소건설물량(평균)의 30%가 전원주택으로 볼 경우 : 3205호×30% = 962호

【그림 2-4】 단독주택 최소 건설물량에 기초한 추정

□ 전원주거단지 건설물량에 기초한 추정

- 1993년에서 2001년까지의 전원주거단지는 년 평균 55개소가 건설되었고 전원주거단지의 평균 호수는 35호(95% 신뢰구간 : 26.5-43호)로 나타났음.
- 구체적으로 가)평균 건설 단지개수에 평균호수를 곱한 경우 1925호이고, 나)평균 건설 단지개수에 95% 신뢰구간의 상위값인 43호를 곱한 경우 2365호이며, 다)평균 건설 단지개수에 95% 신뢰구간의 하위값인 26.5호를 곱한 경우 1458호로 나타났음.

	수요추정과정	수요추정 내용
1	전원주거단지 평균 건설개수	평균 55개소/년
2	전원주거단지 별 평균호수	평균 35호(95% 신뢰구간 : 26.5호 - 43호)
3	전원주택 수요규모	A) 평균건설개수 × 평균호수 : 55 × 35호 = 1925호 B) 평균건설개수 × 95% 신뢰구간 하위값 : 55 × 26.5호 = 1458호 C) 평균건설개수 × 95% 신뢰구간 상위값 : 55 × 43호 = 2365호

【그림 2-5】 전원주거단지 건설물량에 기초한 추정

□ 종합분석표

<표 2-41> 전원주택단지 건설수요 예측 종합분석표

구분	전원주택 수요추정 내용	전원주택 수요범위	전원주택 물량추정
군부 가구이동 및 단독주택 건설물량에 기초하여	A) 군지역내 단독주택 물량을 모두 전원주택 으로 볼 경우: 8700호 B) 군지역내 단독주택 물량의 50%가 전원주택 으로 볼 경우 : 8700호×50% = 4350호 C) 군지역내 단독주택 물량의 50%가 전원주택 으로 볼 경우: 8700호×30% = 2610호	2610 ~8700	1500-3000호 (단지규모를 35호로 가정할 경우 43개-85개 단지 개발 가능)
단독주택 최소건설물 량에 기초하여	A) 최소건설물량(평균)을 모두 전원주택으로 볼 경우 : 3205호 B) 최소건설물량(평균)의 50%가 전원주택으로 볼 경우 : 3205호×50% = 1603호 C) 최소건설물량(평균)의 30%가 전원주택으로 볼 경우 : 3205호×30% = 962호	962 ~3205	
전원주거 건설물량에 기초하여	A) 평균건설개소 × 평균호수 : 55 × 35호 = 1925호 B) 평균건설개소 × 95% 신뢰구간 하위값 : 55 × 26.5호 = 1458호 C) 평균건설개소 × 95% 신뢰구간 상위값 : 55 × 43호 = 2365호	1458 ~2365	

4) 농촌마을 정비사업의 변천

- 농촌마을의 정비사업은 1950년대 후반 지역사회개발사업(Community Development Program)의 도입과 함께 시작된 이후 시대적 상황, 주거환경수준, 정부정책방향 등에 따라서 사업내용, 추진체계, 지원규모 등이 계속적으로 수정·보완되는 가운데 지금까지 지속되고 있다.
- 그동안의 농촌마을 정비는 중앙정부의 마을정비정책사업에 의해 주도되어 왔으며, 민간에 의한 정비나 지방자치단체에 의한 마을정비는 미미한 실정이다.
- 농촌마을 정비사업의 내용적 측면에서는 1970년대 중반까지는 주택의 부분적 개량과 마을의 부분적 개량이 주로 이루어지다가 '70년대 중반이후 새마을운동을 통해 주택의 전면적인 신축개량과 마을전체의 기반시설을 정비하는 방향으로 마을정비사업이 확대되어 정부의 강력한 행정력을 바탕으로 물량면에서 괄목한만한 성과를 거두게 되고 그동안 점진적 변화를 지속하던 농촌마을에 획기적 변화를 맞게 된다.
- 그러나 '80년대들어 정치적으로 급격한 변화를 겪게 되면서 농촌마을 정비는 침체기를 맞이하면서 농촌마을정비의 새로운 변화를 위한 다각적인 논의와 실험이 진행된다. 이시기에는 정부의 정책방향이 주택의 경우 전면개량 중심에서 다시금 주택내부의 부분적 개량이 중심이 되게 되고 주민의 자력개량에 의한 신축이 지속되지만 이전시기와 같은 큰 변화 없이 명맥을 유지하고 있었다. 마을정비사업도 정부정책사업의 물량이 대폭 축소되고, 농촌마을에 대한 접근시각이 군단위 개발과 면단위 개발(정주권, 오지, 도서)에 대한 이론적 검토와 시범사업이 시행되는 등 광역적인 농촌지역개발의 측면에서 농촌마을의 정비가 이루어진다.
- '90년대 들어서는 주택의 부분개량과 전면신축이 병행되다가 '90년대 후반에 들어서는 '80년대 중단되었던 농어촌주택 표준설계도 개발·보급을 재개하는 등 또다시 주택의 전면개량이 주를 이루게 되고 마을의 정비도 주택과 마을을 일체적으로 정비하는 방식으로 마을정비사업이 확대 개편된다. 이시기의 대표적인 마을정비 사업이 바로 문화마을조성사업과 패키지마을조성사업이다. 또한, '90년대에는 그간의 행정지침에 의해 추진되던 마을정비사업이 대부분 법제화를 통해 제도화되고, 농업·농촌의 구조개선을 위한 재원의 확보(농특세, 지방양여금 등)를 통해 마을단위 종합적 정비가 확대되면서 마을정비사업의 예산규모도 대폭적인 증가가 이루어진다.
- 그러나 '90년대 후반들어 마을종합정비사업의 문제점(신촌마을위주의 조성, 기존마을과의 형평성문제, 입지선정의 문제 등)이 대두되고 마을단위 종합정비 사

업이 주로 물적계획에 국한되어 주민의 소득증대나 정주여건 개선에 미흡했고, 특히 문화·복지적 소프트웨어 개발에 대한 계획이 실행되지 못하면서 당초 정책취지를 살리지 못한 채 주택신축과 마을의 물리적 기반시설정비에 국한된 한계를 드러냈다. 또한 문화마을의 경우 지자체의 재정이 열악하여 지방비 부담(Matching Fund)이 과중하다는 의견도 제시되어 사업비 재원도 점차 변화하게 되고, 기존마을 정비를 강화하는 방향으로 마을정비의 정책방향이 변화하게 된다.

- 최근 2000년대에 들어서는 농촌 마을의 다양한 특성을 반영하는 등 새로운 개념의 농촌마을정비 사업들이 나타나고 있는데, 강원도의 '새농어촌건설운동', 정보통신부의 '정보화 시범마을', 행자부의 '아름마을 가꾸기 시범사업', 농림부의 '녹색농촌시범마을 조성사업' 등이 그 예이다.
- 또한, 기존의 중앙정부에서 추진하는 마을 정비사업 외에 강원도, 전남도, 경북도, 진안군, 양평군 등 지방자치단체 차원의 마을정비사업이 나타나고 있다. 최근의 농촌마을 정비사업은 주거환경개선사업에서 나아가 농촌관광(Green Tourism)과 연계한 사업추진이 부각되고 있으며, 정보화, 친환경농업 등 다양한 형태의 마을정비 사업이 나타나고 있다.
- 이후 2004년부터는 이러한 다양한 마을정비 사업추진의 토대 위에 농림부에서 '농촌마을종합개발사업'을 시행할 계획으로 그간의 소규모 개발이 아닌 권역¹⁴⁾ 단위의 정비를 추진할 예정이며, 주거환경의 개선은 물론 지역의 특성을 반영하고 농업·농촌의 다원적 기능을 살릴 수 있는 종합적, 체계적 마을정비를 추진할 예정으로 있어 농촌마을 정비의 또 다른 전환점이 될 것으로 보여진다.

5) 농촌마을 정비사업의 현황과 추진실적

- 농촌마을 정비사업은 현재 농림부와 행정자치부외에도 환경부, 해양수산부, 건설교통부, 농촌진흥청, 산림청 등 각 부처별로 다양한 사업이 진행되고 있다. 그동안 농촌마을과 관련된 사업을 보면, 취락구조개선사업, 패키지마을조성사업, 문화마을조성사업, 농산어촌현대화시범사업, 향토관광마을조성사업 등 각 부처별로 다양한 사업이 시행되었다. 그동안 농촌마을과 관련된 사업들을 대부분 단기적인 사업이었으나 농림부의 '문화마을조성사업'과 행정자치부의 '농어촌주거환경개선사업'이 가장 많은 예산과 물량이 투입된 사업으로 농촌마을 정비사업의 대표적인 정책사업이라 할 수 있다.
- 따라서, 농촌마을정비에 가장 큰 영향을 미치는 정부정책은 크게 농림부의 정주

14) 3~5개 마을의 동일 생활권을 중심으로 구분한 소단위 생활권역

권개발사업과 문화마을조성사업, 행정자치부의 농어촌주거환경개선사업으로 두 부처에 의해 주도되고 있다고 할 수 있다.

○ 농촌마을의 정비와 관련된 주요사업을 정리하면 다음의 표와 같다.

<표 2-42> 각 부처별 농촌마을 관련 사업 내역

주관 부처	사업명칭	사업범위			사업기간	근거법령 및 기타
		읍면	마을	주택		
행정 자치부	농어 촌 주거 환경 개선 사업	지붕개량사업		○	'67 - '75	'76년이후 불량주택개량으로 확대발전
		불량주택개량사업		○	'76-현재	농어촌주택개량촉진법('95.12.29) 농어촌주택개량사업
		불량화장실개량사업		○	'80 - '96	'79년전 지자체별로 추진
		입식부엌개량사업		○	'91 - '96	'83-'90까지 일부 지자체별로 추진
		농어촌빈집정비사업		○	'97 -2008	농어촌주택개량촉진법('95.12.29)
		취락구조개선사업		○	'76 - '94	농어촌마을 하수도, 기반시설 정비 '95년 이후 종합적인 마을개발사업으로 확대 추진
		패키지마을조성사업		○	'95-현재	농어촌주택개량촉진법(1995.12.29)
	소도읍개발사업	○			'72-현재	지방소도읍육성지원법(2001.1.8)
	오지종합개발사업	○			'90-2004	오지개발촉진법('88.12.31) 1차 10개년 계획('90-'99) 2차 5개년 계획(2000-2004)
	도서종합개발사업	○			'88-2007	도서개발촉진법('86.12.31) 1차 10개년 계획('88-'97) 2차 10개년 계획('98-2007)
정보화 시범마을		○		2000-현재	2001년 정보통신부에서 행자부로 이관되어 사업추진	
아름마을 가꾸기시범사업		○		2001-2004	상향식 마을단위종합개발사업	
농림부	정주권개발사업	○			'90 -현재	농어촌정비법('94.12.22)
	문화마을조성사업		○		'91 -현재	농어촌정비법
	녹색농촌체험마을조성사업		○		2001-현재	농업농촌기본법('99.2.5) 상향식 마을단위종합개발사업
농진청	농가주거환경개선사업			○	'83-현재	농촌진흥법('95.12.6) 부엌, 목욕실, 화장실 개량 '97부터 행자부에서 농진청 사업으로 이전하여 통합추진
	농촌 전통테마마을 육성		○		'02-현재	농촌진흥법
산림청	산촌종합개발사업	○			'95 -2004	산림기본법('01.5.24)
해양 수산부	어촌종합개발사업	○			'95 -2006	농어촌정비법('94.12.22)
건설 교통부	개발촉진지구개발사업	○			'96 -현재	지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한법률('94.1.7)
강원도	새농어촌건설운동		○		'99 -현재	상향식 마을사업

<표 2-43> 마을단위 주요사업의 개요

구분	취락구조개선사업	패키지마을조성사업	정보화시범마을	아름마을가꾸기시범사업	문화마을조성사업	녹색농촌체험시범마을사업	농촌 전통 테마마을육성	새농어촌건설운동
대상범위	8,083개 자연마을	32,529개 자연마을 (20호이상)	오지와 낙후지역 중 정보보육구가 한 마을	경쟁체제에 의해 선정된 마을	762개 정주권면의 중심마을	도별 2개 마을 (20호이상,들이상마을-30호이상)	농촌마을	경쟁체제에 의해 선정된 우수마을
사업목적	주택개량과 마을정비사업을 연계 추진	주택개량, 마을기반정비사업 등과 타 부처사업을 패키지로 하여 추진	정보화 확산 및 정보격차조기해소, 주민소득 창출 및 지역경제 활성화	지역친화적 농촌조성, 높은 소득과정이 살아있는 지역공동체 재건	정주권개발면의 중심마을을 대상으로 생활환경을 현대적으로 정비	농촌관광 (그린투어리즘) 활성화	전통 테마를 발굴 보존하여 농촌생활의 활력화및 도농 교류에 기여할 수 있는 농촌마을	정신개혁 소득배가 환경개선
사업내용	-농어촌마을 하수도, 기반시설 -’95년 이후 하수도 및 기반시설 정비 사업과 패키지마을로 전환하여 추진	-주택개량 -마을기반기반시설(도로, 공동주차장 등) -소득기반정비 등 연계 추진	-초고속인터넷망 구축 -마을정보센터 구축 -가구별 인터넷 이용환경 구축 -정보콘텐츠 구축 -주민정보화 교육	-개발 잠재력을 활용한 환경친화적 테마마을 조성 -관광자원을 활용한 농어민의 삶의 질 향상과 소득원 발굴 -도시민의 여가공간 제공	-마을기반정비(상하수도, 도로 등) -주택정비 -공동이용시설 -오폐수처리 시설 -소득기반조성	-하드웨어정비 : 여가기반시설, 마을경관조성, 생활편의시설 등 -여가체험프로그램이 정비된 마을 조성 -사업모델 발굴 제시	농촌 전통 테마 -교육 및 체험시설 -체험·학습의 프로그램개발 -마을교류환경 -주민의 능력향상 교육과 사업역량배양	주민숙원 사업을 자율적으로 선정하여 추진
사업비	’76~’00년 6,249억원		’01년-100억원 ’02년-280억원	’01~’04년 15-20억원	’92~’01년 6,114억원 ’02~’04년 2,953억원 30~50억원/마을	’02년 49억2천5백만원 (마을조성:36억 지원체계:13억2천5백만원) 마을: 3-4회 나누어집행, 사업완료후 20% 지원 마을당 2억원 (국비,지방비 1억원씩)	’02년:9억원 ’03이후 131억원 마을당 2억원 (1년에 1억원씩 2년간 지원)	’99년-50억 ’00년-75억 ’01년-75억 ’02년-75억 마을당 5억원

○ 본 연구에서는 대표적인 농촌마을정비사업인 문화마을조성사업과 농어촌주거환경개선사업을 중심으로 마을정비사업의 추진실태와 실적, 정비현황을 살펴보고자 한다.

(1) 문화마을조성사업

① 목적 및 추진방향

- 문화마을조성사업¹⁵⁾은 농어촌 면지역의 중심(거점)마을 등에 집중 지원하여 생활환경을 현대적으로 정비하고, 농촌관광, 농촌체험활동, 생산기반정비사업과 소득증대사업을 연계 추진함으로써 생활환경과 소득이 조화된 농촌마을로 정비함¹⁶⁾을 목적으로 하고 있다. 문화마을의 기본방향은 정주권개발 대상면내의 발전가능성이 큰 중심(거점)마을 등에 마을기반정비(마을내도로, 상·하수도, 전기·통신시설 등), 주택단지조성, 공동이용시설(어린이놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동주차장, 농기계보관소 등), 환경기초시설(마을하수도시설), 주택 등을 종합정비하고, 농업생산기반조성 및 소득원 개발사업 등과 연계하여 추진토록 하고 있다. 문화마을조성사업의 장기 사업목표는 전국 정주권개발 대상면에 대하여 면당 1개 마을을 선정하여 생활환경정비(문화마을조성)사업을 시행함을 목표로 하고 있다.¹⁷⁾

② 사업내용

- 정주권대상면지역의 일정규모 이상의 중심(거점)마을 등에 대하여 마을여건에 맞도록 생활환경정비 및 현대화 추진
- 원지형을 기본 토대로 지역의 특성(전통성·문화성)을 고려하여 마을정비
 - 기존마을의 토지·주택 등의 합리적 재배치
 - 마을기반시설(진입로, 마을안길, 생활용수, 전기·통신시설 등)과 농촌주택정비
 - 마을회관, 공동주차장, 어린이놀이터, 공동작업장 등 주민편의 및 공동이용시설
 - 마을하수도 등 환경기초시설
 - 농촌관광 및 농촌체험활동 등에 필요한 기반시설 정비 및 마을가꾸기
 - 공가(空家)를 매수 또는 철거하여 공동이용시설 또는 주차장 등의 부지로 활용

15) 문화마을조성사업은 1991년 사업시행 초기에는 '집단마을조성사업'으로 시작되었으나, 1992년부터 문화마을로 명칭이 변경되어 오늘에 이르고 있다.

사업목표도 사업초기에는 100~300호 규모의 신규마을 조성위주로 추진되다가 사업시행과정에서 규모가 축소(30~50호)되었고, 1999년부터는 신규마을 조성에 대한 비판이 대두되고, 인위적 공간구조 재편에 대한 한계 등으로 기존마을 정비를 강화하는 방향으로 정책방향이 변경되었다.

16) 문화마을조성사업은 농촌의 중심마을을 집중 육성하여 농촌지역의 거점생활공간으로 개발하고자 하는 정책목표를 가지고 있었으며, 분산된 마을의 집단화를 통해 단기간에 집중 투자함으로써 주거환경과 소득, 마을오수처리 등을 연계한 종합적인 개발로 농촌마을을 중소도시 수준의 생활환경으로 획기적인 개선하고자 하는 정부의 의지를 담고 있었다.

17) 정주권면 전체가 1개소씩 완료된 시·군은 추가시행 가능

- 생산기반정비, 소득원개발 및 농업관련 산업시설(농산물집하장, 농산물가공시설, 농기계수리소, 공동건조장, 보관시설 등) 등과 연계 지원방안 검토
 - 필요한 경우 마을기능보강을 위하여 기존 중심마을내 또는 인접하여 소규모 주택용지 및 공동이용시설용지 조성
- ③ 문화마을조성사업 추진 실적
- 문화마을조성사업의 추진현황을 살펴보면 1991년 공주 계룡과 황성 우천지구를 시범지구로 선정하여 추진한 이후 2003년을 기준으로 전국 190개 지구가 지정되었으며, 그중 104개 지구의 공사가 완료된 상태이다.
 - 문화마을은 사업시행초기 신규단지개발 위주였으나, 지역여건에 따라 ①기존마을 개발, ②기존마을+신규단지 개발, ③신규단지 개발 등 다양하게 추진되어 왔으며, 기존마을 정비와 신규단지 개발을 병행하는 방식이 가장 많은 실정이다.
 - 최근에는 자연경관, 전통문화, 관광휴양마을 등 특색있는 마을(테마마을)개발을 추진하고 있으며, 신규단지 개발규모는 입주 가능한 범위내에서 최소화하고, 마을배치는 주변지형과 조화되도록 하고, 도시적 격자형 배치는 지양토록 사업지침에서 제시하고 있는 등 사업시행 초기와는 많이 변화된 상태로 마을단위 종합정비방식의 대표적인 사업이다.
 - ‘문화마을’은 정주권개발대상면에 1개소씩을 최종목표로 하고 있으며, 2003년 기준으로 전체 계획대상 758개중 190개 지구가 착수되어 25%정도가 진척된 상태이다.

<표 2-44> 문화마을조성사업 정비유형별 추진내역

정비유형	년도	'91	'92	'94	'95	'96	'97	'98	'99	2000	2001	2002	2003
계	190	2	13	17	19	21	21	11	10	23	16	19	18
기존마을 정비형	37	-	-	-	3	-	1	4	5	4	3	9	8
확장형(기존+ 신규조성)	115	1	8	10	12	14	11	5	5	19	12	9	9
신규마을 조성형	38	1	5	7	4	7	9	2	-	-	1	1	1

(2) 농어촌주거환경개선사업

- 행정자치부의 마을관련 사업 중 ‘취락구조개선사업’과 ‘패키지마을’을 포괄하는

‘농어촌주거환경개선사업’은 농어촌지역의 20세대 이상의 자연마을로서 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 생활편의 기반시설을 확충하는 계획으로 추진되고 있다. 추진실적¹⁸⁾은 1976년부터 시행된 취락구조개선사업부터 2001년까지 총 5,445개 마을을 정비하여 전체의 16.7%정도가 정비된 상태이다.

<표 2-45> 농어촌주거환경개선사업 연도별 추진실적 (단위: 마을, 백만원)

구분 년도	사 업 량			사 업 비		
	계	A형	B형	계	지 원	주민부담
계	5,175	1,612	3,254	624,481	404,574 (61%)	219,907 (39%)
'76	10	3	7	444	242	202
'77	247	69	178	16,992	8,895	8,097
'78	822	84	738	28,851	16,643	12,208
'79	1,023	264	759	48,281	17,073	31,208
'80	645	155	490	29,865	9,675	20,190
'81	200	85	115	5,793	3,607	2,186
'82	100	36	64	8,866	3,923	4,943
'83	101	38	63	8,166	3,750	4,416
'84	102	32	70	8,411	4,002	4,409
'85	104	39	65	8,902	3,580	5,322
'86	81	31	50	9,222	4,504	4,718
'87	61	36	25	7,787	2,934	4,853
'88	38	13	25	8,462	1,748	6,714
'89	22	15	7	7,674	1,123	6,551
'90	51	23	28	18,564	2,279	16,285
'91	98	41	57	36,113	10,296	25,817
'92	99	66	33	36,433	8,116	28,317
'93	107	63	44	42,361	8,890	33,471
'94	119	103	16	10,300	10,300	
'95	240	209	31	45,000	45,000	
'96	194	164	30	41,300	41,300	
'97	202	33	169	59,000	59,000	
'98	200	-	-	46,900	46,900	
'99	139	-	-	37,555	37,555	
2000	170	-	-	53,239	53,239	
2001	270	-	-	85,807	85,807	

자료 : 행정자치부 지역진흥과 2001 업무현황

18) 1976년 취락구조개선사업부터 현재까지의 추진실적이며, 당초 A, B, C형의 세종류의 마을 정비유형으로 시행되었는데, A형은 신촌형이고, B형은 개선 및 합촌형, C형은 정돈형이다. 그러나, C형은 '76년에 3개 마을, '77년에 88개 마을로 총 91개 마을이 정비된후 그 이후에는 나타나지 않아 전체에서 차지하는 비율이 매우 낮으므로 B형에 포함하여 정리된 것이다.

(3) 기타 마을정비사업

- 강원도에서 1999년부터 지자체 차원에서 추진중인 ‘새농어촌건설운동’은 농촌 주민들의 자율적 개발 역량과 의지가 높은 마을에 인센티브형 지원을 함으로써 주민의 참여도를 제고시키고 타마을로의 시범효과도 높이려는 의도로 추진되고 있다. 1999년에 10개 마을이, 2000년~2002년까지 각 15개 마을이 우수마을로 선정되어, 선정된 마을에 대해서는 상사업비 5억원(도비 3억원, 시·군비 2억원)이 지원되고 있다. 총 55개마을에 275억원의 사업비가 지원된 상태이다.
- 최근의 농촌마을 정비사업에서 대두되고 있는 부분이 농촌관광과 관련된 마을 정비사업들이다.
- 농촌관광이 농촌지역의 활성화와 농가소득 증대를 위한 대안 중의 하나로 부각되면서 각 부처별로 시행되고 있는 최근의 농촌관광마을들은 농촌관광을 추진 하면서 지역주민들이 적극적으로 참여할 수 있도록 경쟁방식을 도입하여 대상지를 선정하고, 주로 농촌관광의 기반이 될 수 있는 마을단위 기반시설 정비위주로 사업을 추진하고 있다. 이러한 최근의 마을단위 사업들은 각 부처별로 비슷한 목적과 추진 방식으로 중복적인 성향도 있지만 주민참여의 확대에 기반한 내발적 개발방식의 도입, 다양한 유형의 농촌관광마을 조성을 통한 농촌관광 활성화 기반구축 등의 가능성을 보이고 있다.
- 이러한 사업들은 향후 점차 확대될 것으로 예상된다.
- 각 부처별로 시행되고 있는 농촌관광관련 마을정비사업은 농림부의 녹색농촌체험마을이 700개, 농촌진흥청의 전통테마마을이 150여개, 해수부의 어촌체험관광마을이 50개, 환경부의 자연생태우수마을이 100개 등 1,000개 이상의 마을이 농촌관광마을로 정비될 것으로 예측된다.
- 행자부의 ‘아름마을 가꾸기 시범사업’은 2001년에 9개, 2002년 13개 마을이 선정되어 총 22개 마을에 대해 2004년까지 특별교부세 10억원을 포함하여 총 15억 원에서 20억원정도의 사업비가 마을별로 지원되었다. 아름답마을은 주민자율 추진 협의회와 해당 지자체가 상호 협의하여 체결한 협약서에 따라 “전통 농촌형”, “21세기 선도형”, “생태 녹색관광형” 등 유형별 마을 테마를 소재로 한 자연친화적 생활편의시설과 소득기반 시설 사업을 추진하고 있다. 또한 마을 생산 농산품의 향토 지적재산 지정, 도·농 교류증진 등의 주민소득 향상을 위한 마케팅 전략 등을 행정적으로 적극 추진하고 있다.
- 녹색농촌체험마을은 농림부에서 농촌관광을 본격적으로 추진하기 위하여 마을경관이 우수하고, 도농교류가 활발한 마을을 대상으로 2002년 각 도별 2개소씩 18개 마을을, 2003년에는 26개 마을을 선정하여 추진중에 있다. 마을에는 2억원

씩 지원되어 공동주차장, 관광 안내판, 산책로 등 기반시설을 정비하며, 마을 주민에게는 워크숍을 통한 서비스 등의 교육을 실시하고, 전문가의 컨설팅도 계획되어 있는 등 농촌관광의 거점마을로 육성하고자 2002년부터 추진중에 있다.

- '정보화 시범마을'은 지역간 정보격차를 해소하고 전자 정부 수요기반을 확보하며, 주민의 실질적인 소득증대로 연결시켜 지역경제의 활성화 및 균형발전을 도모하기 위한 사업이다. 시범사업으로 2000년 황둔·송계리에 사업이 추진되었고, 2001년 19개 마을을 조성한데 이어 2002년에는 70개 마을을 추가로 선정하여 마을당 4억원씩, 총 280억원의 예산을 투입해 인터넷 정보 이용환경을 구축하는 사업을 추진중에 있다.

- 최근 마을특성을 부여시키기 위한 사업들은 이제 시작단계라서 그 성과를 논할 수는 없지만 종래의 하향식 개발사업이 아닌 주민 스스로 주체가 되어 주민참여의 확대에 기반한 '환경개선'과 '소득원을 창출', '도·농 교류', '농촌 관광', '전통 문화 살리기', '정보화' 등을 특성으로 하는 상향식 마을단위 사업이라는 점에 주목 할 필요가 있다.

<표 2-46> 농촌관광 관련 마을단위 농촌정비 사업의 개요

사업명	주관	목적	사업 내용	사업비	추진실적
녹색농촌 체험마을 조성사업* ('02-현재)	농림부	농촌관광 활성화를 통한 농외소득증대, 다양한 소프트웨어 개발 및 정보시스템 구축	·농촌체험기반시설 및 마을경관조성·생활편의시설 등 하드웨어 정비 ·사업추진방법, 주민참여, 사업수익모델 발굴·제시	2억/마을 (국비,지방비 1억원씩)	'02년-18개 '03년-26개
아름마을 가꾸기 시범사업* ('01-'04)	행정자치부	자연친화적 농촌조성, 높은 소득과 정이 살아있는 지역 공동체 재건	·개발 잠재력을 활용한 환경친화적 테마마을 조성 ·관광자원을 활용한 농어민의 삶의 질 향상과 소득원 발굴 ·도시민 여가공간 제공	12-63억/마을 (국비10억포함)	'01년-9개 '02년-14개
농촌전통 테마마을 육성* ('02-현재)	농촌진흥청	농촌전통문화를 테마로 발굴·보존하여 체험·학습·농가숙박·농산물 직거래 등 농촌생활의 활력화 및 도농교류	농촌 전통 테마 ·교육 및 체험시설 ·체험·학습의 프로그램 개발 ·마을고유환경 ·주민의 능력향상 교육과 사업역량배양	2억원/마을 (국비1억원 포함)	'02년-9개 '03년-18개
어촌체험 관광마을 조성사업 ('02-현재)	해양수산부	어업체험 중심의 어촌관광으로 어업 외 소득 증대 도모	·안내센터, 마을·어장 진입로, 주차장, 선착장, 가로등, 화장실, 샤워장 등 어촌체험기반시설	5억/개소 (국비50,지방비 45, 자부담5%)	'02년-8개 '03년-8개
문화마을 조성사업 ('91-현재)	농림부	중심마을을 대상으로 생활환경을 정비하고, 농촌관광, 농촌체험, 소득증대 및 생산기반과 연계추진	·마을기반정비 ·주택단지조성 및 주택정비 ·공동이용시설 ·환경기초시설 ·농촌생활환경개선 및 농촌활력 증대	30~50억/마을 (전액 국비)	'91년~'03년:190개
산촌 종합개발 ('92-현재)	산림청	산림·휴양자원을 활용한 소득원개발과 주거환경개선으로 낙후된 산촌 마을 개발	·주거환경개선 ·소득기반조성 ·산촌인력육성 ·지역문화교류	14억/마을 (보조10, 융자4)	'92년~'03년:76개
새농어촌 건설운동* ('99-현재)	강원도	정신개혁 소득배가 환경개선	·주민숙원사업을 자율적으로 선정하여 추진	5억/마을 (전액 지방비)	'99년~'02년:55개

*대상마을 선정시 공모방식을 취함

6) 국내 경관관련 정책의 최근 동향

(1) 강원도의 경관형성 시책사업

- 강원도는 천혜의 자연경관자원과 자연생태계를 보전하고 환경친화적인 개발을 도모하기 위해 추진
- 전국 최초로 '97년 2월에 강원도경관형성기본계획수립
- 2000년1월 강원도경관형성조례를 제정 운영함으로써 자연환경보전법, 도시계획법, 국토의계획및이용에관한법률에 경관계획수립 및 경관지구 항목을 신설되도록 하는 등 상위법령을 입법화하는데 기여
- 공공사업 및 대규모개발사업에 대해 사전에 '경관형성심의'를 통해 사업시행
- 세부내용으로는 첫째, 경관형성의 방향설정과 가이드라인이 되는 경관형성기본계획을 시·군단위로 수립, 시·군별 경관형성조례 및 시행규칙 제정, 이에 따른 건축물, 하천, 도로 등 시설물 유형별 경관형성 기준 및 세부실행지침 마련 등 경관형성의 법·제도적 장치 마련
- 경관우수지역의 지속적 보전 및 관리체계 확립을 위하여 산림, 계곡, 하천, 해안 등 경관보전의 가치가 높고 훼손우려가 있는 지역에 대하여 일제히 조사하여 경관지구 지정
- 경관형성관리 추진 상황에 대하여 종합평가를 실시하여 우수기관에 인센티브 부여
- 시군별로 지역특성에 맞는 실천가능하고 구체성 있는 세부실천계획 수립과 인식 확산 등 효율적인 추진을 위하여 시·군 관련공무원을 대상으로 교육을 겸한 토론회 개최
- 그밖에 자연친화적 경관주택 우수사례집 발간 등

(2) 강원도의 경관주택 건축활성화 추진계획

- 경관주택 건축활성화를 위한 특별보조·융자지원방안 마련
 - 동당 5백만원(도비, 시·군비 각 50%)을 보조금으로 지급
- 도시의 전원경관 형성을 위한 주택경관 가이드라인 마련
- 근거 : 강원도 건축조례(조례 제2964호)
 - 제 4 장 건축물의 경관지도 <개정 2003.7.12>
 - 제23조(우수건축물 시상) ①도지사는 건축문화의 창달과 우수한 건축물의 건축

을 장려하기 위하여 매년 우수건축물을 선정하여 건축물의 설계자·건축주에게 시상할 수 있다. ②시상은 최우수상·우수상·장려상·특별상으로 구분하며, 상장 및 상금을 수여한다.

- [본조신설 97·8·9]

제24조(경관주택사업의 지원 등) 도지사는 경관주택의 건축을 장려하기 위하여 경관주택을 건축하는 건축주에게 예산의 범위안에서 건축 등에 소요되는 비용의 일부를 보조할 수 있다. <개정 2003·7·12>

- 그밖에 '우리동네가 제일 아름답다' 콘테스트, 경관우수건축물시상제 운영, 도시외 공간의 건축허가구역 지정(경관관리 강화), 경관주택 시책추진 우수기관 표창수여 등의 시책을 추진중임.

(3) 강원도의 농촌관광 숙박시설 확충사업

- 단순 숙박위주가 아닌 지역 농업환경과 관광자원을 활용한 전원적 휴양시설 확충을 위한 강원도 차원의 사업비 지원
- 2003년 펜션형 민박 22동에 550백만원(도비 119, 군비 440), 랫지형 민박 22동에 275백만원(도비 55, 군비 220) 지원
 - 펜션형 민박 지원금액 : 동당 5,000만원(도비10%, 군비 40%, 자부담 50%)
 - 랫지형 민박 지원금액 : 동당 2,500만원(도비10%, 군비 40%, 자부담 50%)
- 사업시행주체 : 군수
- 자금지원은 자부담을 우선하여 집행함을 원칙으로 사업계획서와 실제 사업진도를 대조하여 공사 기성고에 따라 검정후 보조금 집행, 자금지원시기와 각 시기별 지원금액은 사전에 사업자와 협의하여 결정하고 사업비는 추후 정산함.
- 지원조건
 - 건축면적(펜션 30평이상(7실 이하), 랫지 10평이상)
 - 건축자재(펜션은 이국적 정취의 목재나 자재, 랫지는 통나무·황토 등의 자연소재 사용)
 - 시공방법(펜션은 건축주 사용공간과 출입문 등을 구분하여 이용객 전용시설로 출입문, 화장실, 욕실, 취사시설 등을 구비, 랫지는 골조 및 외벽은 통나무 또는 황토벽돌 자재를 사용하고 숙박, 취사가 가능토록 시공)
- 지원 대상마을 우선순위
 - ① 도지원 농촌관광체험마을로 선정된 마을(선정년도가 빠른 순으로)
 - ② 농림부 녹색농촌체험마을로 선정된 마을(선정년도가 빠른 순으로)
 - ③ 새농어촌건설운동 도 우수마을로 선정된 마을(선정년도가 빠른 순으로)

- ④ 농어촌민박마을 지원사업추진 마을(지정년도가 빠른 순으로)
- ⑤ 농협 팜스테이마을로 지정된 마을(지정년도가 빠른 순으로)
- 사업시행후 10년동안 사후관리 기간내에는 당초 계획대로 농촌 숙박시설로 이용하고 있는지 반기별로 점검하여 타목적으로 사용할 수 없도록 사후관리 시행
- 2004년 사업계획(안)에서는 지원금액을 상향조정하고 사업량도 확대예정
 - 펜션과 롯지 97동에 40억원 (보조금 50%, 자부담 50%) 지원 예정
 - 펜션 6,000만원 45동
 - 롯지 2,500만원 52동

(4) 강원도 화천군의 도농교류용 주택(gite) 시범 사업

① 사업 목적

- 농업의 단순 생산기능을 농촌이 가지고 있는 아름다운 자연과 문화를 연계하는 다원적 기능을 개발하므로 농업의 소득을 증대하고
- 고령 농업인에 새로운 소득원 개발과 농가주택의 활용도를 높여 소득과 연계되도록 개량함으로써 농가 경제 활성화 도모

② 사업개요

- 사업량 : 5동
- 사업비 : 400,000천원(보조100,000 용자100,000 자부담200,000)
- 사업내용
 - 농가와 관광객이 별도의 출입구를 이용하도록 설계
 - 평소에는 농가가 사용하고 주말이나 휴가철에는 관광객이 사용
- 농가주택 개량사업과 연계 추진

③ 추진일정 계획

- 대상자 공모 : 2004년 1월
- 대상자 선정 : 2004년 2월(심의위원회 구성 선정)
- 사업성과 조사 : 2004년 12월

④ 기대효과

- 농업인구의 고령화에 따른 대체산업 개발
- 농촌관광 기반시설 확충
- 농가의 새로운 소득원 개발

(5) 기타 사업

- 강원도는 1987년도 제1회 강원도미관우수건축물을 선정, 시상한 이래 2002년까지 10회에 걸쳐 우수건축물을 선정하였으며 2002년부터는 건축물의 미관과 함께 경관개념을 심사요소에 도입하여 강원도경관우수건축물 시상제도를 운영중
- 강원도는 이번에 선정된 경관우수건축물의 설계자에게는 상패와 시상금을 수여하고 건축주에게는 우수건축물패를 수여하게 되며 시·군 순회전시를 통해 도민들에게 경관건축물의 건축을 유도

3. 외국의 정책사례 분석

- 외국의 농촌경관주택과 마을단위 리모델링 정책사례를 분석하여 우리나라에 접목할 수 있는 방안을 도출하고자 일본, 프랑스, 독일 등의 주택 및 마을 관련 정책과 마을단위 리모델링 사례와 정책적인 지원방안 혹은 법제도 등을 분석.
- 선진 외국의 주택, 마을 정비정책의 분석을 통해 우리나라 농촌에 적용가능한 대안을 모색하고 정책적인 시사점을 검토하여 우리 실정에 맞는 주택 및 마을 정비 정책방안을 정립.

1) 일본

(1) 주택 및 마을 관련 동향

- 일본은 전국 각지에서 지역의 개성을 활용하면서 매력있는 지역만들기 및 마을만들기가 국가 및 縣의 사업제도를 활용하면서 적극적으로 실시되고 있음
- 그 중에서도 전통적 마을 등의 역사적 자산을 보전하고 활용하는 마찌즈쿠리¹⁹⁾ (마을만들기)로 다루고 있는 市町村이 증가하고 있음
- 또한 지역의 고유성을 활용한 국토청의 '지역개성형성사업' 등도 있음
- 건설성의 HOPE계획은 '주택만들기'를 중심으로 사업이 전개된 것이지만, 최근에는 마을부흥에 중점을 둔 내용의 것들이 증가하고 있음
- 이와 같은 사업제도가 유효하게 운용되기 위해서는 행정의 노력과 함께, 지역주민의 적극적인 참가에 달려있으며, 아울러 지자체의 직접적인 법적수단인 조례에 의해 시행되고 있음
- 즉, 주민, 행정측을 위시하여 마찌즈쿠리 조직, 지역 기업 등도 포함되고, 상호간의 파트너십이 매력있는 마찌즈쿠리, 마을부흥의 중요한 요소임

(2) 각 성청의 관련 주요 사업

① 마찌나미환경정비사업(町なみ環境整備事業)

가) 주관부서 : 건설성 주택국 시가지 건축과 주환경정비실

19) 현재 우리나라에서 사용되고 있는 '마을만들기'라는 용어는 일본의 마찌즈쿠리(まちづくり)를 사전적 의미 그대로 직역한 것이다. 하지만 마찌즈쿠리에는 단지 '마을'이라는 것만을 대상으로 한 것이 아니라, 문화, 복지, 방재, 인재(人材) 등 그 공간적 및 내용적 범위는 다양한 스펙트럼을 가지고 있다.

나) 사업내용

- 이전까지의 '지구주환경종합정비사업'과 '마찌나미정비촉진사업'이 1993년도에 새로운 제도인 '마찌나미환경정비사업'으로 창설된 것
- 목적
 - 기성주택지, 농어촌집락, 역사적 마을 등에 대해 마찌즈쿠리 협정을 체결한 지역에 양호한 마을형성을 위한 활동, 계획책정, 도로, 경관, 마을정비 등에 의해 여유와 안정감이 있는 주택지 형성을 도모하는 것

다) 사업주체 : 지방공공단체

라) 보조내용

- 보조율
 - 협의회활동비, 정비방침책정비, 사업계획책정비, 지구시설정비비, 지구방재시설정비비, 생활환경시설정비비, 공가(空家)주택등 제거비의 1/2
 - 담 등의 이전설치, 수경시설정비비, 토지분양 및 등기비, 공동재건축등 공동시설정비비 등에 국가 1/3, 지방공공단체 1/3 보조
- 보조금 이외의 재정조치
 - 보조가 미치지 않는 시정촌부담에 기채(起債) (75%, 縣 및 政令市에는 70%)가 붙음
 - 협의회, 주민등 에의 보조율은 사업주체가 여러 가지로 보조하는 비용이 대상

마) 채택의 기준 및 요건

- 마찌나미환경정비촉진구역(다음 a ~ c의 어느 것에 해당하며, 1ha 이상의 구역)
 - a. 조례 등에 의한 경관형성을 도모하는 구역
 - b. 접도불량주택률이 70%이상이고, 주택밀도(공공용지, 공장부지 제외)가 30호/ha 이상의 구역(지구외주도로에 접하는 주택은 산입하지 않음)
 - c. 폭원 5m 이상의 도로의 연장이 원칙적으로 구역내도로의 총연장의 1/4 미만이고, 공원 광장 녹지 등의 면적이 원칙적으로 3% 미만의 구역
- 사업실시지구
 - 1993년도 말까지 65개 市區町村에서 실시

② 주택 마스터플랜(1994년도 창설)

가) 주관부서 : 건설성 주택국 주택건설과

나) 사업내용

- 1983년 지역주택계획(HOPE계획) 추진사업 창설
 - 목적 : 지역 특성을 근거로 질 높은 거주공간 정비, 지역발의와 창의에서의 주거공간만들기의 실시, 지역주택문화 및 지역주택생산 등의 광범위한 주택정책의 전개
- 지역주택계획 추진사업이 1994년도부터 '주택마스터플랜'의 '지역 주거문화 등에 관계한 주택공급에 관한 사항'으로써 포함한 주택마스터플랜의 구체적 시책전개 방침의 개별사항의 하나
- 주택마스터플랜을 토대로 '장기적인 주택정비 기본방침'과 '추진해야만 하는 구체적 시책'을 정하는 계획을 책정

다) 사업주체 : 市區町村

라) 보조내용

- 사업주체가 지방공공단체인 경우는 국가가 1/3 보조
- 사업주체가 지방주택공급공사 등인 경우는 국가가 1/3, 지방공공단체가 1/3 보조
- 보조금 이외의 지원조치
 - 주택마스터플랜에 기초한 주택금융공고(住宅金融公庫) 등 융자 우대조치

<표 2-47> HOPE계획에 기초하는 주택금융공고의 할증율

貸付對象種別	우대율 내용	
공공분양주택 단지주택	(1) 건축공사비의 할증율 (2) 옥외부대설비공사비의 할증율 (3) 단지시설설치공사비의 대부(貸付)요건의 완화 (150호 이상의 단지→50호 이상의 단지로 완화)	호당 50만엔 호당 약 18만엔
일반주택 (일단의 토지에 집단적으로 건축되는 것)	(1) 건축공사비의 할증율 (2) 옥외부대공사비의 대부(貸付) (일단의 토지에 집단적으로 건축되는 것)	호당 50만엔 호당 30만엔

*건축공사, 옥외부대공사의 우대조치를 적용하기 위해서는, HOPE계획에 적합하도록 명확히 공사비가 상승하는 것이 조건

마) 채택 기준 및 요건

- 주택금융공고의 융자를 받는 경우는 HOPE주택의 건설기준작성이 필요

바) 사업실시지구

- 지역특유의 자연환경, 전통, 문화를 활용한, 개성있는 주거공간만들기, 마찌즈쿠리를 목적으로 1993년 까지는 200개의 市區町村에서 계획책정됨
- 사업계획 중에서, 역사적 경관정비에 관련한 사항을 테마로 포함하고 있는 곳도 많음

③ 후루사또만들기 사업

가) 주관부서 : 자치성 자치대신관방기획실

나) 사업내용

- 기본적 방향
 - 후루사또 창생의 착실한 정착
 - 명확한 지역만들기의 이념과 테마에 기초한 사업의 중심적 추진
 - 풍요와 여유를 실감할 수 있는 지역사회 실현
- 인재육성 및 이벤트 개최 등의 소프트 사업 및 시설정비 등의 하드 사업 등 다종다양한 사업이 널리 주민참가와 함께 실시되고 있음
- 지방분권 추진을 도모하는 관점에서 1999년부터 3개년 추진하는 것

다) 사업주체 : 지방공공단체

라) 보조내용

- 하드 사업
 - 지역종합정비사업채, 후루사또만들기사업분(충당률 75%)의 허가, 그 원리 상환금은 후년도, 재정력에 따라 그 30~55% 상당액에 교부세 조치
 - 대상사업비의 15%에 대해서는 해당사업연도에 교부세 조치
- 소프트 사업
 - 인구규모, 제1차산업종사자비율 및 65세이상 인구비율에 따른 교부세 조치
- 대상사업 일부에 대해서 해당사업연도에 교부세 조치(사업비보정)

마) 대상사업의 범위

- 일반단독사업채(일반사업) 및 후생복지시설정비사업채대상사업(사회복지사업 및 숙박휴양시설 제외) 중에, 자주적, 주체적인 지역만들기를 도모하는 관점에서 필요하다고 인정되는 사업과 지역의 종합적 정비를 위한 근간이 되는 사업 또는 모델사업으로써, 지사가 필요하다고 인정하는 사업

④ 신 아름다운 무라즈쿠리 특별대책

가) 주관부서 : 자치성 행정국

나) 사업내용

- 1992~1993년도 '아름다운 무라즈쿠리특별대책' 사업이 완료되고, 1994년도부터 시작된 사업
- 취지 : 생활환경이 정비되고 아름다운 경관을 갖는 전통 및 문화가 풍부한 농산어촌, 약자가 정주하는 쾌적한 농산어촌의 정비
- 모델이 되는 지구가 인정되고, 기본구상, 공공사업, 비공공사업을 주요 골자로 한 사업
- 모델사업에는 구조개선국, 임야청, 수산청 등 여러 가지로 실시되고 있는 공공 및 비공공의 사업이 있음
- 모델로 인정된 시정촌은 기본구상을 설정하고, 기본구상에 기초한 각 국 및 각 청의 특별대책사업(모델사업)을 실시
- 사업의 특징
 - 기본구상이 책정되어 있으면, 하나의 지구에서 공공 및 비공공사업이 동시에 실시될 수 있는 유연성이 있음
 - 村만들기대책실을 창구로 하고 각 국 및 각 청의 여러 사업이 실시된다는 점
- 이외에도 경관컨테스트에 의한 표창, 각종 심포지움, 캠페인 등으로 지역주민이 아름다운 무라즈쿠리에 참가하는 것을 촉진하는 노력이 행해지고 있음

다) 사업주체 : 시정촌

라) 보조내용

- 대상이 되는 시정촌에 대해, 여러 모델 사업의 요강 등에 의한 보조율이 정해지고, 기본구상책정에 드는 경비 등에 대해서 보조
- 지역종합정비사업채 총당응 75%(원리 상환금의 30~55%를 재정력지수에 응해 교부세조치)

마) 모델지구의 채택기준 및 요건

- 기간적인 생산기반이 상당정도 정비되고, 이후 생산기반 및 생활환경정비와 함께 경관형성 및 환경 등에 배려한 정비를 중점적으로 실시하여, 풍부하고 아름다운 생산 및 생활공간의 모델로 된다고 예상되는 지구
- 광역행정계획에 위치하는 것이 필요

- 사업비 규모 : 약 5천만엔 이상
- 국고보조는 대상외(국가가 주도하는 사업은 단독사업도 대상외)

⑤ 지역개성형성사업

가) 주관부서 : 국토청 지방진흥국 지방도시정비과

나) 사업내용

○ 목적

- 지역 고유의 지리적, 역사적, 사회적 특성을 적극적으로 활용하고, 지역의 주체성과 창의를 축으로 한 개성이 풍부한 지역만들기를 추진하기 위해 시정촌이 행하는 시설정비 및 지역활동 등을 지원하는 것

○ 사업은 A타입과 B타입으로 구분

- A타입(1989년 창설)은 지역개성형성을 추진하기 위한 프로그램 책정, 각종 시설정비 등의 하드한 사업, 계몽 및 홍보활동 등의 소프트 사업을 여러 해에 걸쳐 추진
- B타입(A타입의 보완으로써 1990년도 창설)은 지역개성의 형성을 추진하기 위한 각종 시설의 정비 등의 하드한 사업, 지역간교류, 인재육성, 각종 지역만들기 활동 등의 소프트 사업을 단년도로 추진

- 행정과 지역이 일체가 되어 사업이 추진되며, 지역만들기 아이디어대회 표창, 지역만들기 교류회의 등의 개최에서, 주민의 적극적인 지역만들기 활동에의 참가와, 지역간 교류를 촉진하고 있음

다) 사업주체 : 시정촌(일부 사무조합, 광역연합 등도 가능)

라) 보조내용

- 시정촌에 1/3 이내로, 시정촌 부담분은 일반단독사업채(충당률 75%)의 조치
- 보조대상사업
 - A타입(3억 4,650만엔 이내), B타입(9,450만엔 이내)
- 사업기간
 - A타입은 원칙적으로 3년간, B타입은 원칙적으로 1년간

마) 채택 기준 및 요건

- 사업의 목적 및 내용에 맞는 다고 판단되는 경우 채택

⑥ 농촌활성화주환경정비사업

가) 주관부서 : 농림수산성 구조개선국

나) 사업내용

○ 1991년부터 시작된 제도

○ 목적

- 포장정비 등에 의해 적정한 비농용지의 창출을 행하고, 그 용지를 주택조성지 로써 정비하고, 주변기존집락과 일체적으로 집락도로 및 집락배수 등의 생활환경정비를 행하는 것으로, 지역의 정주화촉진과 활성화에 이바지하는 사업

○ 사업내용

- 농업용 용배수시설, 농지조성, 농도, 구획정리, 암거배수, 객토, 토층개량, 토양 개량, 환지, 농지방재, 농지보전, 지목(地目)전환, 영농음잡용수(營農飲雜用水), 농업집락도로, 농업집락배수우수, 농촌공원, 집락농원, 집락수변환경, 집락녹화, 농업집락방재안전시설, 라이프라인 수용시설, 농업근대화시설용지정비, 용지정비교류기반, 지역자원이용시설, 커뮤니티시설, 친수시설, 경관보전

다) 사업주체 : 都道府縣市町村등

라) 보조내용

○ 농업생산기반정비, 농촌생활환경기반정비, 농촌환경시설정비, 집락농원기반정비, 특별인정사업

○ 사업비는 국가부담 50%, 縣부담 25%, 시정촌 25%

마) 채택기준 및 요건

- 농촌활성화주환경정비 기본계획에 맞춰 실시계획이 작성되어 있는 것
- 실시계획의 내용이 주환경정비로써 적합할 것
- 지역활성화를 도모하는 이상으로, 신규주민의 해당지역에의 정주화를 촉진하는 일이 유효하다고 예상되는 것
- 총사업비가 縣운영사업은 1억엔 이상, 단체운영사업은 500만엔 이상 및 소정의 시설정비를 행하는 것

⑦ 전원(田園)정비사업

가) 주관부서 : 농림수산성 구조개선국

나) 사업내용

○ 목적

- 농촌이 갖는 풍부한 자연, 전통문화 등 다면적인 기능을 재평가하고, 농촌지역의 활성화에 이바지하는 각종 공공공익시설용지의 정비와 전통적 농업시설 및 아름다운 농촌경관 등의 보전·복원에 배려한 정비와 함께 새로운 사람의 흐름 창조에 이바지 하는 마을의 정비 등을 종합적으로 '정원(田園)정비구상'으로써 위계를 부여
- 생산시스템의 재구축과 매력있는 전원만들기에 의한 도시와의 공생을 긴급하게 추진하는 것

다) 사업주체 : 都道府縣市町村등

라) 보조내용

- 공공공익시설용지정비, 전통적 농업시설 등의 정비, 전원교류기반의 정비
- 보조율 - 内地 · 北海道 · 離島: 50%, 오키나와 2/3, 奄美 52%

마) 채택기준 및 요건

- 연장 1km(중산간지역은 0.8km) 이상의 농업집락도로 등(집락내 도로도 포함)
- 공공공익시설용지정비, 전통적 농업시설 등의 정비 사업중 하나 이상의 공종을 병행하는 것

⑧ 집락지역정비사업

가) 주관부서 : 농림수산성 구조개선국

나) 사업내용

- 농업집락 및 그 주변에서 농지 등의 난개발을 억제하고 질서있는 토지이용을 도모하기 위해, 농용지의 정비와 아울러 비농용지를 토지개발사업의 환지수법을 사용하여 염출(捻出)하고, 또한 집락의 생활환경의 정비를 행하는 것

다) 사업주체 : 都道府縣市町村, 土地改良區

라) 보조내용

- 농업생산기반정비, 농촌생활환경기반정비, 집락농원기반정비, 집락토지기반정비, 특별인정사업

○ 보조율

- 内地 · 北海道 · 離島 50%, 오끼나와 75%, 奄美 55%

마) 채택기준 및 요건

- 농촌기반정비기본계획 및 집락지역정비사업계획이 작성되어, 농용지보전이용협정이 체결되고 있거나, 체결이 예상되는 지역에서, 집락토지기반정비사업을 실시하는 것

⑨ 고향 C&C 모델사업

- 市町村이 空家の 현황을 조사해서 소유자, 지역주민, 관계단체 등과 협의하여 空家を 활용하거나 철거할 때 정부가 지원해주는 사업임.
- 이것은 현재 사용하고 있지 않은 가옥을 대상으로 유효활용(Creator) 하거나 정비(Clearance)를 지원해서 과소지역의 진흥 및 지역의 이미지 향상을 통해 도시주민들과의 교류를 촉진시키는데 목적이 있음
- 보조대상에는 空家を 관광여가시설, 교육문화시설, 산업진흥시설 등으로 활용하기 위해 구입하거나 이전 또는 개조할 때 필요한 경비, 그리고 공가를 활용한 시설의 부대시설(도로, 급수시설, 공원녹지, 주차장, 안내판 등)을 설치할 때 소요되는 경비 등이 해당됨
- 초등학교 校舎를 활용해서 도시와의 교류거점이 되는 숙박시설로 개축하거나 민가를 개축해서 민속자료관으로 활용하거나 전통가옥을 개축해서 전시실 등으로 활용하는 사업도 진행

(3) 관련 사례

① 야마가타현 金山町(카네야마정)의 경관 마찌즈쿠리

- 야마가타현의 1.7%에 해당하는 면적 약 160km²의 작은 마을로써, 마을면적의 약 65%가 산림지역에 해당하고, 인구는 약 7400여명 정도임
- 패전 후의 임업쇠퇴와 외산목재수입으로 인한 가격경쟁력 저하 등으로 급격한 인구감소와 생산기능 및 생활환경이 악화됨
- 내세울 만한 관광자원이 없는 金山町에서는 목재수요를 불러일으키는 단서가 된 일련의 사업과 이벤트를 함께 조합하여, 최종적으로는 임업진흥과 주거환경정비까지 동시에 달성하게 됨
- 약 30년 전부터 독자적인 마찌즈쿠리를 추진해 오고 있는 이 작은 농촌마을은 여러 상을 수상하기에 이룸

- 1986년, 경제동우회, 제1회 '아름다운 도시만들기상'
 - 1989년, 국토청 및 (재)농촌개발기획위원회, '농촌어메니티콩쿨' 우수상
 - 1991년, 농림수산성 및 (재)21세기 마을만들기懇, '활력있는 아름다운 마찌즈쿠리콩쿨' 최우수상
- 경관 마찌즈쿠리 체제는 크게 4가지 중요 시책으로 구성되어 있음
- 金山型 주택건축콩쿨 / 마을경관만들기 100년 운동 / 金山町 지역주택계획 (HOPE계획) / 金山町 마찌나미 경관조례

가) 金山型 주택건축콩쿨

- 개요
- 주택보급과 金山목공의 기술향상을 목적으로 시작
 - 1992년부터는 응모된 주택과 주위의 환경 및 경관에 대해서도 심사를 행하고 있음
 - 金山町 마찌나미 경관조례의 자주적인 '카네야마형 주택에 의한 마을만들기'의 기초가 되며, 아름다운 경관만들기의 전개과정의 기초만들기로부터 개념만들기까지의 '교량적 시책'에 해당
- 내용
- 주체 : 처음에는 마을에서 주최, 현재는 金山町 상공회에 위탁하여 응모조건 및 심사기준에 대해서는 매년 요강(要綱)으로 정하고 있음
 - 대상 및 자격 : 기본적으로는 모가미지역(1市4町3村)에 건축된 주택으로, 金山町民 또는 金山의 공무점 등에 근무하고 있는 사람이 지은 것을 대상으로 함
 - 심사과정 및 평가방법 : 응모자 자신의 자주심사(제1차 심사)를 거쳐 응모된 것에 대해서, 배치 및 평면계획, 소재선택, 기술, 마무리, 형태, 색채 등에 대해서 100점 만점의 감점방식으로 평가
- 표창
- 종류 : 최우수상, 우수상, 우량상, 가작, 입선, 특별상, 부문상
 - 대상 : 건축주와 시공자(목수)
- 심사위원 구성
- 임업관계자, 건축관계자, 경제단체관계자, 주민, 마을경관심의회 전문위원 등

나) 마을 경관만들기 100년 운동

- 1983년 책정된 '신金山기본구상' 중에서 '마을가로(경관)만들기 100년 운동'을 기간 프로젝트로써 정하여 추진하고 있음

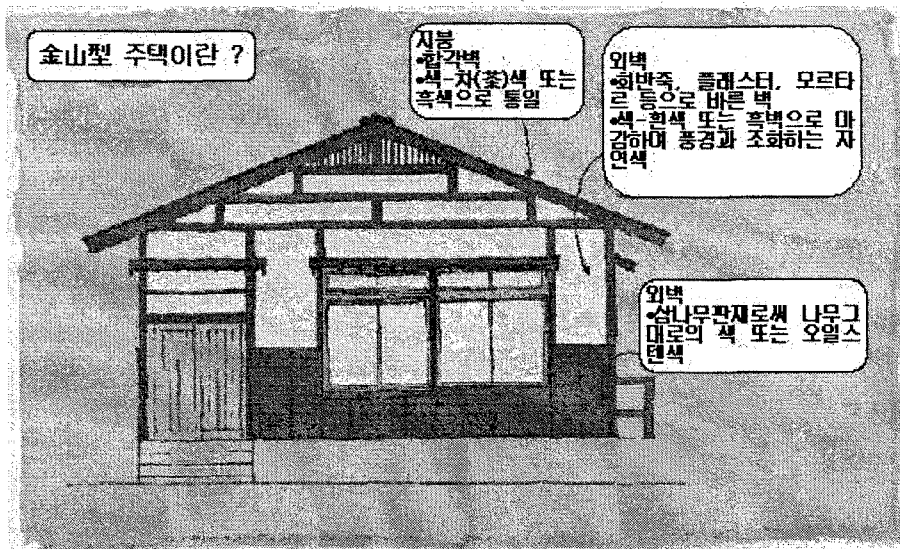
○ 목적

- 사람과 자연의 관계 만들기, 게다가 사람과 자연의 공생 만들기 추진
- 아름다운 마을가로 형성과 CI화, 지역의 개성화 추진
- 지역풍토, 지역재료, 재래공법 등 삼나무를 중심으로 한 지역자원의 유기적 결합을 도모

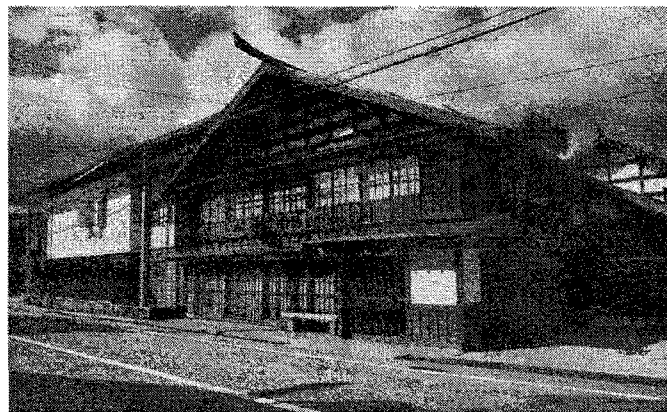
○ '100년 운동'이라는 것은 일정 기간을 의미 하는 것이 아니라, 앞으로 영원히 지속되어야 함을 가리키는 상징적 의미를 담고 있음

○ 金山型 주택

- 흰벽과 합각벽이 있고, 재래공법으로 지어진 주택
- 金山에서 자란 목재 및 전통적 재료를 사용하여, 기후풍토에 맞는 주택
- 수년이 경과해도 '아름답고 옛스러운' 소재로, 지구의 환경에 맞는 주택



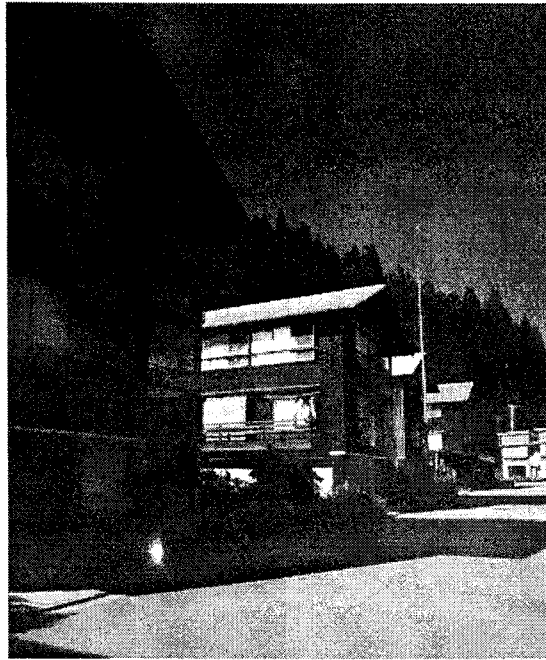
【그림 2-6】 金山型 주택 개념도



【그림 2-7】 전통적인 金山의 주택

다) 金山町 지역주택계획(HOPE계획)

- 카네야마는 1984년에 책정되었음
- 3가지 시점 : 양호한 주택시가지 형성 / 지역주택문화의 형성 / 지역주택산업의 형성
- 삼나무림과 겨울에 특히 눈이 많이 내리는 마을의 풍토와 金山삼나무를 충분히 사용한 목조주택을 아름다운 경관형성의 주제어로 정하여, 마찌즈쿠리의 핵심내용으로 삼고 있음.



【그림 2-8】 HOPE계획으로 제안되어 실현된 주택

라) 金山町 마찌나미경관조례²⁰⁾

- 조례의 5가지 주요 내용
 - 개성이 풍부한 마을가로 만들기 / 자연의 아름다움 유지 및 증진 / 새로운 마을가로 만들기 / 쾌적한 마을만들기 / 공지를 갖는 마을만들기
- 행위제한
 - 마을 내에서 건축행위를 하려는 자는 신고를 하지 않으면 안되지만, 벌칙규정은 없음
- 조례의 적용범위
 - 마찌나미경관형성구역 : 전체적인 건축물 등의 질적 향상을 목적

20) 1986년 3월에 제정되고, 1996년에는 기존 조례의 개념이 보다 확대된 '金山町の 풍경과 마찌나미경관조례'로 개정되었다.

- 경관형성특정지구 : 각 지구의 특성에 따라 구체적인 경관유도를 행함

<표 2-48> 金山町 건축 조례(건축물 부문)

위치	도로로부터 외벽의 후퇴	<p>1. 國道, 縣道 및 町道 등 정비된 公道에 직접 접하는 부지</p> <p>(1) 제1종 주거지역 및 제1종 저층주택전용지역은, 원칙으로써 1m 후퇴로 할 것. 단, 근린상업지역내에서는 이에 한하지 않는다.</p> <p>(2) 공업지역 및 주변가구에서는 원칙으로써 2m 후퇴한다.</p> <p>(3) 4m 이하의 공도에 접하는 부지에서는, 전면도로중심선에서 3m 후퇴한다.</p> <p>2. 정비된 공도에 직접 접하지 않는 부지</p> <p>(1) 전면도로중심선에서 3m 후퇴한다.</p> <p>(2) 路地狀 도로의 여백에 해당하는 부지는, 도로부지경계선부터 3m 후퇴한다.</p>
	규모	<p>(1) 부지면적(신축) 원칙으로써, 165㎡ 이상으로 한다. 철거후 신축하는 경우는, 현상의 부지면적과 같은 정도의 면적을 확보하도록 노력한다.</p> <p>(2) 1호당 상면적(신축, 개량) (신축) 30㎡ 이상으로 한다. 철거후 신축하는 경우는 280㎡을 넘는 주택에 있어서도, 현상과 같은 정도의 면적을 확보하면 적합한 것으로 한다. (개량) 30㎡이상으로 한다.</p>
의장	지붕	<p>1. 재료</p> <p>(1) 적절한냉지에 있는 것을 의식하고, 鐵板류 및 스테인레스류의 재료 및 동등품을 기본으로 한다.</p> <p>2. 색채</p> <p>(1) 아름다운 풍경을 이끌어내기 위해, 焦げ茶 및 흑색으로 한다.</p> <p>3. 형태</p> <p>(1) 전통적인 家並みの 연속감을 보전하기 위해, 원칙으로써 공도에 직접 접하는 경우의 큰지붕은, 합각벽(きりづま(切り妻))으로 박공을 넣을 것. 단, 작은 지붕은 이에 한하지 않는다.</p> <p> 좋지 않은 형태(예) : 평지붕(陸屋根)</p> <p>* 寄せ棟, 入母屋, 片流れ, 変形합각벽은 풍경과 마을에 조화하도록 배려할 것</p> <p>4. 원칙으로써, 큰지붕의 처마는 75cm 이상으로 할 것</p> <p>*원칙으로써, 주요도로에 면하는 경우는 90cm 이상으로 한다.</p> <p>5. 지붕의 경사는, 3/10 이상 5/10 이하를 표준으로 한다.</p>
	외벽	<p>1. 재료</p> <p>(1) 杉板張 - 生地色 또는 풍경과 조화하는 オイルステン 마무리, 목재보호착색재마무리 한다.</p> <p>(2) 회반죽, 석고, 모르타르 등, 塗壁한다.</p> <p>2. 색채</p> <p>(1) 아름다운 풍경과 조화를 이루는 회반죽, 석고의 흰색으로 하고, 흙벽으로 마무리하는 경우는 풍경과 조화하는 자연색으로 한다.</p> <p>(2) 모르타르도장의 경우는, 흰색 또는 흙벽마무리로 풍경과 조화하는 색채로 할 것</p> <p>(3) 杉板張りの 경우는, 하얗고 낮은 소재를 살려서 마무리 한다. 生地色 또는 オイルステン 및 같은 계열의 색을 갖는 목재보호착색제 등에 의해 풍경과 조화하는 것으로 한다.</p>
구조 등	<p>1. 재래공법으로 한다.</p> <p>2. 高床式의 경우는, 풍경과 마을에 조화된 구조로 한다.</p>	

<표 2-49> 金山町 건축 조례(外構 부문)

옥외 광고물	1. 아름다운 풍경과 마을에 조화하는 것으로 한다. * 풍경 및 마을에 어울리지 않는 광고물은 피할 것
생울타리 등	생울타리는, 다음에 드는 것으로 하고, 원칙으로써 높이는 1m 전후로 한다. 1. 생울타리를 설치하고, 자연 및 풍경에 조화하기 쉬운 것으로 할 것 (예) 杉, 단풍나무, 오갈피나무, 때죽나무 등 2. 판자담 등을 설치할 것. 3. 블록담에 대해서는, 담쟁이 덩굴류로의 피복등 녹화에 노력할 것 * 기존 블록담은 압박감이 있고, 또한 위험하게 보이기 때문에, 신설하는 경우에는, 원칙으로써 0.8m ~ 1m 까지의 높이로 하고, 녹화를 도모한다.
수로 외	1. 원칙으로써, 수로의 縁(경사면)은, 自然石割石積施工으로 할 것 2. 아름다운 풍경과 마을에 조화를 이루는 식재로 할 것

○ 경관형성구역의 경관형성기준

- 각 지역별로 만들어지며, 그 주요내용으로는 건축물 위치, 의장, 건축물 이외의 공작물에 해당하는 담, 수로 등이 세세하게 제시되어 있음.
- 기본이념 : 町 전체를 풍경으로써 다루며, 주위의 자연 및 역사적 유산이 아름답게 보이고, 동시에 주민이 살기 좋은, 풍경과 마을이 조화를 이루는 아름다운 町을 형성한다.
- 대상지구 : 金山町 전역

○ 조례에 기초한 '조성금 제도'를 두고 있으며, 형성기준에 합치한 건축을 할 경우 최대 50만엔의 조성금을 교부²¹⁾하고 있음

② 코베의 사람과 자연과의 공생존 사업

가) 사람과 자연과의 공생존 조례

○ 조례제정 목적

- 활력과 매력이 넘치는 쾌적한 농촌공간 형성을 목적으로, 고베시내의 농업 농촌지역을 '사람과 자연과의 공생존'으로 정하고, 농업진흥 및 농촌활성화에 조화하고 시민 상호간의 친숙함을 증진하기 위하여 '사람과 자연과의 공생존 지정 등에 관한 조례'를 제정

○ 질서있는 토지이용의 계획적 추진, 농촌다운 경관보전 및 형성, 사토즈쿠리(里づくり)²²⁾협의회에 의한 사토즈쿠리계획의 작성 등을 행함으로써, 농촌환경의 정비 등을 행하고, 자연과 조화하고, 쾌적하고 매력이 넘치는 농촌공간의 실현을

21) 2001년도에 교부된 조성금 교부액은 20,010,000엔이며, 같은 해까지 교부된 조성금 총액은 124,766,000엔에 이르고 있다.

22) 사토즈쿠리라 함은 농산어촌 지역의 마을을 의미하는 里(사토)를 대상으로 하는 마찌즈쿠리를 의미

도모하는 것을 목적으로 하고 있음.

나) 사업의 개요

- 질서있는 토지이용의 추진을 위한 시책 - 농촌용도구역의 지정
- 아름다운 농촌경관의 보전과 형성을 위한 시책 - 농촌경관보전형성지역의 지정
- 지역주민이 주체적으로 지역활성화에 대처하기 위한 시책 - 사토즈쿠리 협의회 및 계획 등

다) 진척상황

- 사람과 자연과의 공생존정비기본방침 책정
 - 공생존기본계획, 농촌용도구역 지정기준, 토지이용기준 책정
 - 농촌경관보전형성기본계획 책정
- 사람과 자연과의 공생존 지정
 - 구역면적 : 17,776ha(2003년 11월 14일 현재)
- 질서있는 토지이용의 추진
 - 공생존 전역을 4개의 농촌용도구역으로 지정하고, 구역내에서 새로운 토지이용을 행하려고 하는 경우, 착수 30일 전까지 내용을 시장에게 제출할 필요가 있음
 - 대상을 건축행위에 한하며, 타법령에서는 조절이 곤란한, 토지구획형질변경을 수반하지 않는 이용도 포함

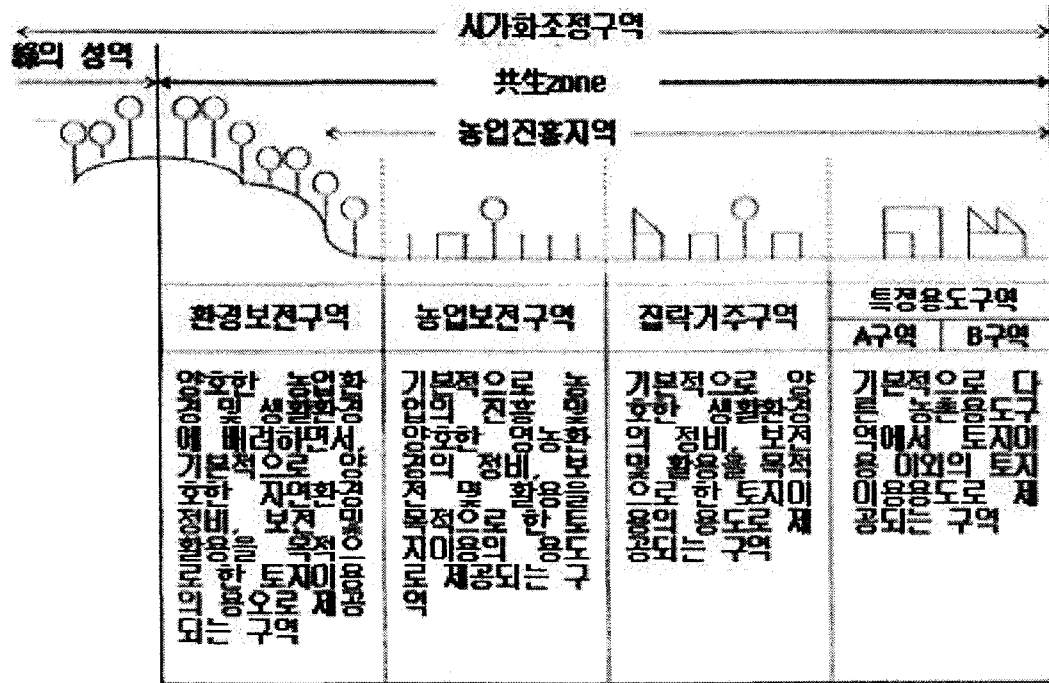
<표 2-50> 농촌용도구역 지정

구역구분	농업보전	환경보전	집락거주	특정 A	특정 B	합계
면적(ha)	8,950	8,343	254	147	82	17,776

* 2003년 11월 14일 현재

* 도시계획구역 55,061ha, 시가화조정구역 35,150ha

- 농촌경관보전형성지역 지정 : 寺谷농촌경관보전형성지역(2003년 3월 지정)



【그림 2-9】 농촌용도구역 구분 및 개념도

라) 사토즈쿠리사업의 추진

- 사람과 자연이 공생할 수 있는 綠이 풍부하고 활력있는 농촌만들기를 목적으로 하므로, 주민이 주체가 된 사토즈쿠리사업을 추진하고 있음
- 사토즈쿠리 사업은 하나 혹은 다수의 집락커뮤니티단위로 농가만이 아닌 지역 주민 등도 구성원으로 하는 '사토즈쿠리협의회'를 설립하고, 지역의 장래계획을 책정하고, 쾌적한 농촌만들기를 진행하는 것임

<표 2-51> 사토즈쿠리협의회 설립 및 계획책정상황

행정구역	전체 집락수	협의회 설립상황		계획책정상황	
		집락수	비율	집락수	비율
북구	65	62	95%	30	46%
서구	99	90	91%	41	41%
합계	164	152	93%	71	43%

*2003년 11월 현재

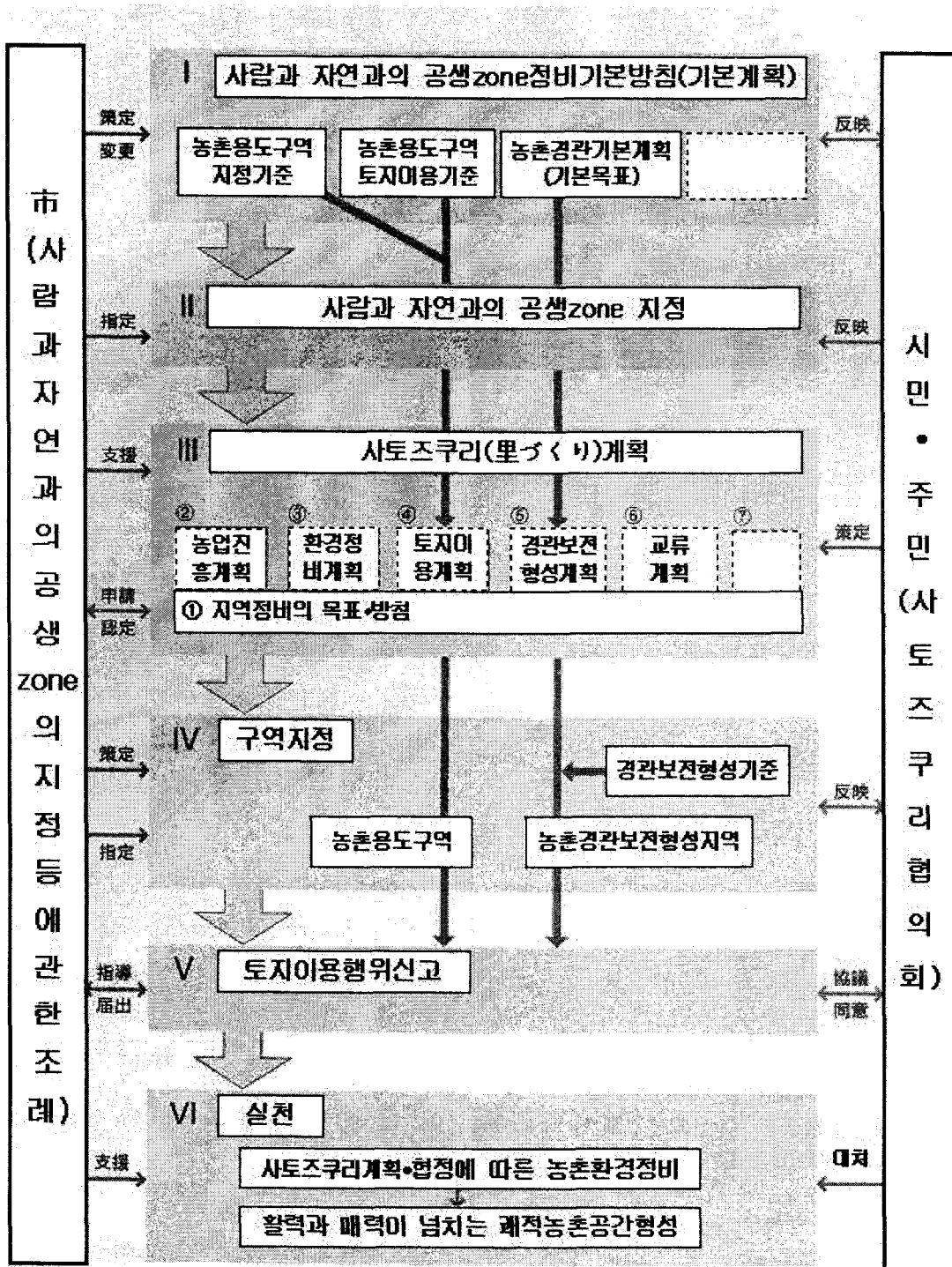
- 협의회는 하나의 집락 혹은 둘 이상의 집락에서 하나의 협의회를 설립할 수 있으며, 따라서 협의회수와 집락수가 일치하지 않음

□ 사토즈쿠리 계획의 내용

- 사토즈쿠리 계획에는 모두 5가지의 계획이 포함됨
 - 농업진흥에 관한 계획
 - 환경정비에 관한 계획
 - 토지이용에 관한 계획
 - 경관보전 및 형성에 관한 계획
 - 계획지구와 시가화조정구역과의 교류에 관한 계획
- 사토즈쿠리 계획의 내용에서는 농업진흥 및 생활환경정비에 관한 계획은 필수 사항으로 되어 있으며, 주민합의가 어렵다고 여겨져온 토지이용계획은 선택적 사항으로 되어 있음
- 토지이용협정 체결에 이르는 지구는 없고, 토지이용계획에 기초한 농촌용도구역의 변경을 실시하고 있음

□ 사토즈쿠리 계획 책정과정

- 사토즈쿠리 계획 책정작업은 매 5년마다 수정하도록 되어 있음
- 계획 작성시 西區와 北區1에 있는 농정사무소가 담당하며, 농정사무소의 직원이 여러 지구를 담당하며, 이때 어드바이저 형태로 대학교수가 함께 파견됨
 - 이때 파견비용을 시에서 부담하며, 대체로 1개 지구당 20만엔 정도의 예산에 불과
 - 1회 파견시 2만엔 지급
 - 1개 지구당 1명의 전문가의 지도를 받고 있음



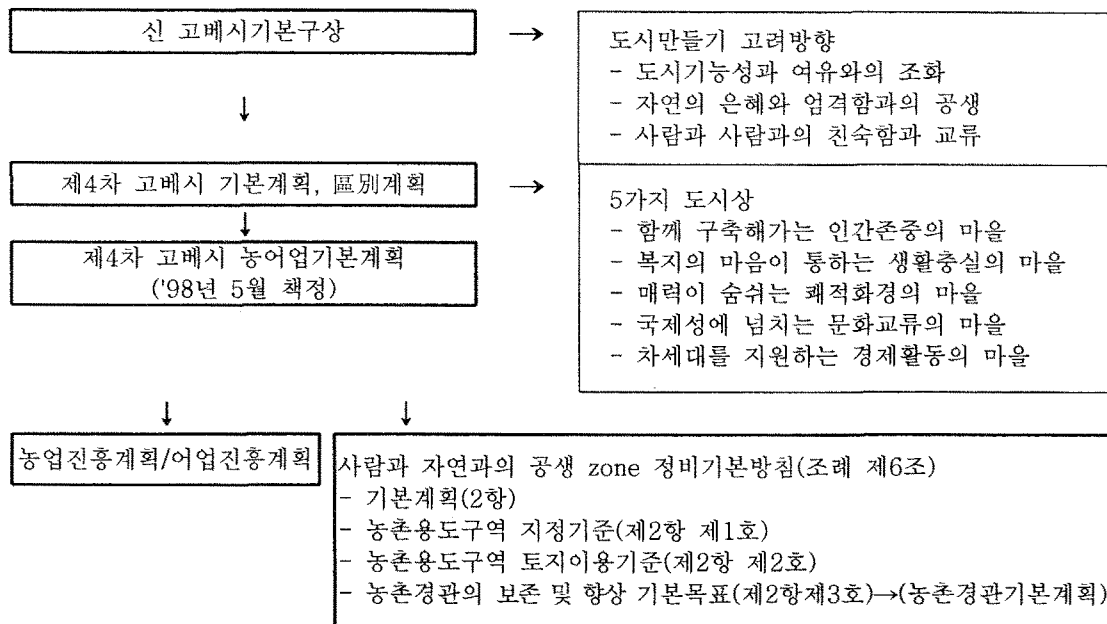
【그림 2-10】 행정과 사토즈쿠리 협의회의 협동의 흐름

마) 농촌경관형성기본계획

○ 기본개념

- 시민과 시가 협동하여 다음 세대에 '고베시민의 마음의 고향'을 지키고 전달하기 위하여, '고베다운 농촌경관을 지키고, 만들고, 키운다'는 것을 기본 이념으로 삼고 있음

○ 농촌경관기본계획의 위계



바) 조례의 효과

- 조례 시행후, 위반행위가 있는 경우 시장명의로 권고를 하거나, 권고에도 따르지 않는 경우는 명령을, 명령에도 따르지 않는 경우는 이름을 공표하도록 되어 있음
 - 조례 시행후, 시장명의로 권고를 행한 것이 2001년도에 2건이 전부이며, 명령을 한 실적은 전무하므로, 대부분 권고만으로 따르고 있음
- 조례는 기본적으로 모든 토지이용을 대상으로 하고 있으며, 도시계획법은 끝까지 개발행위를 대상으로 하고 있기 때문에 건축목적의 토지구획형질변경을 하는 경우만 대상이 됨

2) 독일

(1) 농촌마을의 구조적 변환

- 1950년도 이후부터 시행된 기계화와 합리화로 농경구조는 지속적으로 변화하여 왔다. 이러한 구조적 변화를 통하여 마을의 이미지는 전환되어 왔다. 거대한 기계들은 잡목 및 숲들이 없는 크고 동일한 경작지를 생산하였으며, 농지경계분쟁으로 인하여 탄생한 공동경영을 하였고 원하지 않는 야생풀들은 잡초제거제로 제거되었다. 이로 인하여 항상 단조로운 농경지만 남아있게 되었다. 이 시기에 기계농업에 방해가 되어 사라졌던 많은 과실수지대는 농촌마을의 중요한 생태적 구성요소였다.
- 농경구조의 변화는 전 농촌마을에 영향을 주었다. 농업경영의 합리화는 운영의 거대화를 불러왔으며, 경쟁력이 낮은 많은 소규모 농가는 현재 사라졌다. 이는 EU농업정책을 통한 경쟁에서 더 이상 견딜 수 없기 때문이다. 이와 동시에 농업에 종사하는 이들의 수는 급격히 감소하였다. 농촌에는 단지 적은 수의 인력 및 관련 직종의 분포로 인하여 중소기업들은 다른 장소 혹은 다른 지방으로의 이전이 강요되었다. 그리고 또한 젊은 세대들을 위한 교육환경이 질과 양적으로 충분하지 않았으며 이로 인하여 거주인구감소와 마을 구성원의 노화현상이 발생하였다. 이와 더불어 다수의 마을의 경우에는 생활물품의 공급체계가 원활하지 않음으로서 이제 대부분이 근무지 근처의 잘 정돈된 슈퍼마켓에 물건을 구입한다. 이는 또한 오래된 작은 소매상보다 저렴한 가격으로 물품을 공급한다. 이러한 결과는 농촌마을의 커뮤니케이션이 발생하는 중요한 역할을 하는 장소의 사라짐을 의미한다.
- 다른 문제는 경작을 위하여 사용되었던 많은 건물들의 기능상실이다. 이것들은 현재 비어있거나 혹은 단지 부족한 창고공간으로 대신하여 사용되고 있다. 이는 더 이상 경제적이지 않다고 보기 때문에 이러한 건물들은 개보수 계획으로부터 대부분 제외되고 있다. 이와 더불어 몇몇의 농촌마을에서는 주택이 비는 현상이 발생하고 있다. 왜냐하면 새로 건설하는 신주택지가 과거의 주택을 리모델링하는 것보다 더 경제적이라고 인식하기 때문이다. 이러한 이유에서 지난 십여 년간 기존의 농촌마을주변에 신주택지가 형성이 되었고 반면에 과거의 마을중심지역은 점점 분산되었다. 이러한 신주택지는 대부분 건축 및 형태적인 측면에서 중심지역과는 현저하게 다른 건물로서 들어서있으며, 또한 사회적, 공간적 연계성이 결여되어 있다.

① 마을정비프로그램

- 마을정비프로그램은 확실한 경제적인 기반과 높은 질적 수준의 주변환경과 함께 생활권내에서의 농촌적인 생활형태의 다양성을 추구하는 것을 목적으로 한다.
- 주거지의 생활환경 수준의 부족현상의 제거와 더불어 거주와 일터와의 긴밀한 관계성이 형성되어야 한다. 마을정비는 각각의 농촌마을을 위한 경제적, 사회적, 생태적인 문제들을 해결해 나갈 수 있는 비전을 제시하며, 각 지역의 특성을 고려함으로써 해당 장소의 공간적이고 문화적인 다양성을 강화한다.

② 주민참여

- 농촌의 해당지역에 살고 있는 주민의 참여는 중요한 요소이다. 농촌의 발전은 외부에서 또는 단지 전문가들에 의해서 작업된 계획이 아니며, 또한 오늘날은 더 이상 단지 주민을 위한 것이 아니라 주민과 함께할 수 있는 계획이 수립 및 진행이 이루어진다. 농촌의 발전은 주민들의 협력과 함께 이루어 낼 때 비로소 의미가 있는 것이며, 현재 많은 마을정비프로그램이 지역주민이 참여한 그룹들에 의해서 이루어 졌다.

③ 농촌마을의 유지 및 발전을 위한 기본사항

- 농가의 지속적인 발전과 경제적 기반 및 높은 삶의 질을 보장하기 위하여 마을정비프로그램은 다음과 같은 목적으로 실시된다.
 - 각 장소에 따른 개별적인 특성을 유지함
 - 주거지의 구조적 문제점 제거를 통한 거주와 일터와의 관계
 - 삶의 질적 향상을 위한 마을중심지역의 활성화
 - 지역적 특성을 내포하고 있는 건축물 유지 그리고 요구되는 경우에 의미있는 새로운 용도 부여
 - 공공 및 서비스 시설의 공공 및 개인영역에 유지, 개선 또는 신축
 - 마을내 통과하는 차량 및 보행자도로는 지역이미지를 향상, 거주지역의 개선을 고려하여 계획
 - 수공업, 작은 공장 등과 같은 유형들의 운영여건의 개선 및 경제적 안정고려
 - 주거지 발전 계획시에 생태적인 관계 즉, 자연환경과 농가, 농촌지역과 주변환경과 연계 고려
 - 제한된 재정지원기간동안 경제적이고 문화적인 독창적인 특성의 향상

(2) 마을정비프로그램의 목표와 과제

○ 마을정비프로그램의 목표와 과제는 다음과 같다.

- 경제적 토지이용
- 주민이주예방
- 주거환경개선
- 기존의 인프라 이용
- 경제활동 보장
- 역사적 문화재 보호 및 높은 수준의 건축물 건설
- 교통문제 해결
- 지역 건설업체 지원

① 경제적 토지이용

- 각 지방자치단체에서는 농어촌 마을정비정책의 시행과 더불어 자치단체의 정책 목표를 실현시킬 수 있다. 마을정비 프로그램의 적용대상지역을 가능한 마을내 부영역으로 제한시키는 것이 오늘날 도시건축적 측면에서 경향이다. 왜냐하면 지난 십여 년 동안 이루어진 마을 외곽지역의 개발과 더불어 새로운 주택지를 건설함으로써 많은 자연환경이 손상되었다.
- 마을의 구성요소(건축물 등)의 정비는 신축건물과 새로운 도로건설을 위하여 기존의 자연환경이 훼손 및 파괴되는 것을 방지할 수 있도록 실시한다. 예를 들면 비어있는 마을 내의 문화재 및 시설들을 새로운 용도 및 주거형태로 재사용함으로써 몇몇의 단독주택의 건설을 위하여 외곽의 농지가 손실되는 것을 방지할 수 있다.

② 주민이주예방

- 마을내의 거주환경을 개선하여 거주조건을 질적 향상을 실시함으로써 거주자들에게 더 이상 주변마을 또는 다른 도시로의 이전 및 이로 인한 휴경지의 발생을 예방한다.

③주거환경개선

- 주거환경의 질적 향상을 위한 종합계획안을 제시함으로써 리모델링 또는 신축을 위한 일반주택의 소유자들의 투자 고무와 도시건축적 측면에서의 재정지원을 확보함으로써 주거환경개선의 의지를 확대한다.

④ 기존의 인프라 이용

- 기존의 공공시설(학교, 유치원, 도로 등)들은 일반적으로 연방 또는 주정부의 재정지원으로 건설되었으며, 이 시설들은 대부분 마을의 중심부 또는 오래된 주택지내에 위치하고 있다. 이러한 기존 공공시설을 고려하여 마을정비 종합계획을 수립함으로써 지역내의 가용토지확보와 재정적 절약을 기대할 수 있다.

⑤ 경제활동 보장

- 주거환경의 개선과 더불어 마을정비는 상점, 소규모 공장, 농지를 개선하고 새로운 사업체들의 이입을 위하여 유리한 조건 및 환경을 형성한다. 많은 상점과 수공업자들은 과거와 같이 도보로 이용 가능하도록 하며, 마을 주변지역에 새로운 대형 쇼핑센터 또는 공장의 형성을 금지한다.

⑥ 역사적 문화재 보호 및 높은 수준의 건축물 건설

- 마을의 역사성을 내포하고 있는 문화재들과 함께 주변환경 보존 및 수준 높은 건축물을 건설함으로써 마을의 과거, 현재, 미래의 모습이 동시에 투영되게 함과 동시에 이를 통하여 마을 거주자의 정체성을 부여한다.

⑦ 교통문제 해결

- 마을내의 원활한 이동을 위하여 과거의 도로구조 및 형태를 마을정비과정을 통하여 개선한다.

⑧ 지역 산업체 지원

- 마을정비사업을 통하여 소규모 시설 및 잊혀졌던 과거의 수작업을 촉진함으로써 향후 지역적인 산업체의 주요소득원이 되도록 한다.

(3) 농촌마을개선을 위한 프로그램

- 연방정부는 마을들의 개선을 위하여 법적인 측면과 경제적 측면에의 조건을 제시하였다. 연방정부와 주정부는 지방자치단체에게 상당한 부분을 일임하였다. 마을들의 개선을 위하여 1984년부터 1987년까지 약 3십억 DM를 직접적으로 재정지원을 하였다.
- 도시건축적인 계획 및 정비법은 소규모 지방자치단체의 정비과제에 더욱 효율적으로 적용되었으며, 주정부 및 연방정부의 도시건축진흥법은 1985년부터 특히 마을정비계획안의 증가를 가져왔다. 또한 1984년부터 지방자치단체의 과제라는

관점에서 농경구조와 해안보호개선정책에 의하여 연방정부 및 주정부에서 재정 지원을 하였다. 이와 더불어 1989년부터 마을정비를 위한 구조적인 지원으로서 추가적으로 구조개선법(Strukturhilfegesetz)을 재정하였다.

① 도시건축진흥정책

○ 도시건축진흥정책은 농촌마을의 도시화작업이 아니며, 마을정비의 목적과 종류는 지방자치단체와 공유하여 실시한다. 도시건축적 측면에서의 결점(사용되지 않는 건물 혹은 근로환경, 교통체계, 공급체계 등과 같은 기능적인 부분에서의 약화)들을 공공의 관심과 함께 도시건축진흥정책의 지원에 의한 마을정비를 통하여 보완 및 제거할 수 있다. 사전조사를 통하여 어떠한 정비절차가 건축규정집(BauGB)에 준하여 적용될 수 있는지를 확인할 수 있다. 연방정부의 재정지원은 항상 전체예산의 약 1/3에 해당되며, 지방자치단체의 크기 또는 유형에 따른 상이한 재정지원은 없다, 도시건축진흥정책에 따른 재정지원을 신청하는 소규모 지방자치단체는 지속적으로 증가하고 있으며, 이는 높은 재정지원금(1989년 현재 평균 약 6백만 DM/계획안)과 넓은 지원대상(원칙적으로 결점을 개선하려는 모든 곳이 해당됨) 등에 원인이 있다고 할 수 있다. 도시건축진흥정책은 지방자치단체의 도시건축적 측면에서의 문제점 개선을 위한 재정지원을 목적으로 하며, 연방정부는 마을정비에 참여하는 소규모 지방자치단체의 증가에 대하여 매우 환영하고 있다.

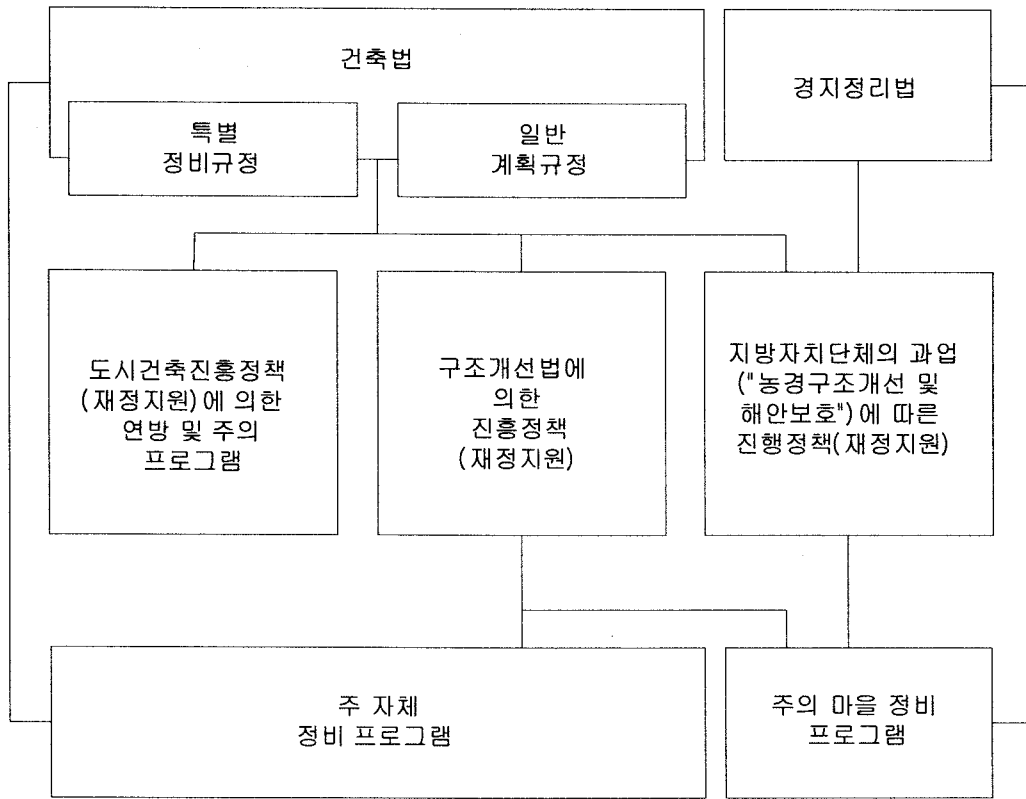
○ 도시건축진흥정책의 최근 지원책

- 도시건축진흥정책에 따른 2003년에 주정부와 연방정부와의 합의에 준한 연방정부의 재정지원은 다음 3가지 유형을 중심으로 실시되었다.
- 도시내와 마을중심부 그리고 문화재보호물, 휴경지의 재사용을 위한 재정지원 : 306.743백만 유로
- 특별 발전계획안에 따른 도시 또는 마을부분 재평가를 위한 재정지원 : 80.000백만. 유로
- 구 동독지역의 마을 및 부분지역의 재건축(빈집 등)을 위한 재정지원 : 178.953백만 유로

② 구조개선법(Strukturhilfegesetz, StruktHG)에 의한 재정지원

○ 1989년 1월1일부터 구조개선법(Strukturhilfegesetz, StruktHG)이 각 주 정부들의 상이한 재정상태를 보완하기 위하여 실행되었다. 재정지원을 통하여 구조개선을 위한 부분별 투자가 이루어진다. 연방정부지원은 공공재정지원의 90%까지 하며, 다른 투자지원과 더불어 도시건축적인 측면에서의 마을정비계획안을 지원한

- 다.
- 그 하나는 재정지원은 건축규정집(BauGB)에 따른 마을정비계획안의 수립과 관계되며, 다른 것은 그 밖의 도시건축적 측면에서의 마을정비계획안을 지원한다. 연방정부는 구조개선법(Strukturhilfegesetz, StruktHG)에 의하여 1989년-1998년의 기간동안 매년 24억5천만 DM을 지원하였다. 이를 위한 지방자치단체의 신청서에 대한 평가에 따르면 1989년 7월 현재 환경보호정책의 42% 그리고 도시건축적 부문 정책의 16%로서 마을정비를 위한 매우 비중있는 재정지원정책이다.
 - ③ 지방자치단체의 과제(농경구조개선 및 해안보호, GAK)에 의한 농경구조개선 및 해안보호에 따른 재정지원
 - 농경구조개선 및 해안보호을 위한 법률이 1969년 공포되고, 1970년 1월1일부터 적용되었다. 정책지원은 농림부(Bundesministerium fuer Verbraucherschutz, Ernaehrung und Landwirtschaft)에서 하며, 지원대상은 개인, 지방자치단체, 지방자치단체협회이다.
 - 각 계획안에 따라 예산의 75%까지 지원가능하며, 매 계획안에 따라 일회 50,000유로까지 재정지원을 한다.
 - 최고 5년간 최소 50,000명의 주민이 거주하는 지역의 경우 예산의 70%, 최고 75,000유로까지 지원한다.
 - 농경구조개선 및 해안보호법(Verbesserung der Agrarstruktur und des Kuestenschutzes, GAK)은 1984년부터 주요정책으로서 1989년 현재 약 82백만 DM로서 연방정부로부터 60%의 재정지원이 있었다. 이러한 재정지원은 각 계획안에 따라 예산의 최대 60%(공공적인 계획안)과 30%(개인적인 계획안)을 지원하였다.



【그림 2-11】 농촌마을개선을 위한 프로그램

(4) 마을정비를 위한 재정지원 기본기준

① 적용목적

- 다음의 대책의 재정지원을 위하여 지원책은 적용된다.
 - 농지구조의 포괄적인 개선을 위한 마을정비. 특히 생산과 작업조건 및 농업종사자들의 생활개선을 위하여 적용된다.
 - 건축물의 용도변경을 위한 농업 및 산림경제 운영. 농지구조 개선을 위한 농경생산물 외에 추가적인 수입이 제공 및 보장될 수 있어야 한다.
 - 더불어 농경구조변경을 지원하여야 한다. 이와 더불어 지역의 경제적, 생태적, 사회적, 문화적 기반의 개선을 동반하여야 한다.

② 재정지원 대상

- 마을정비계획 내에서의 재정지원은 다음과 같은 사항을 위하여 소요된다.
 - i) 준비(현황조사 및 설문조사)
 - ii) 마을정비계획 (예외: 법적으로 규정된 계획수립을 위한 지출일 경우)
 - iii) 재정지원금수혜자의 지도(예외: 공공기관으로부터 지도를 받을 경우)

- iv) 마을내부의 교통체계의 개선을 위한 계획 (예외: 신축 및 공장지역내의 경우)
- v) 종합 수경계획의 고려하에 마을내부 하천의 개선 및 주변지역의 홍수예방을 위한 계획
- vi) 지역적인 특성의 유지와 형성을 위한 소규모 건축적 계획 (예외: 신 주거지 혹은 공업지역에서의 수공급 및 수로계획인 경우)
- vii) 현재 혹은 과거의 농업 및 산림경제를 위하여 사용하였던 건물의 유지 및 형성(마당, 정원, 녹지면을 포함하는 경관특성)을 위한 계획
- viii) 마당공간과 주변건물을 포함한 농업 및 산림경제를 위하여 사용하였던 건물들로서 시대에 적합한 주거 및 일의 요구, 외부로부터의 영향으로부터 보호, 지역경관 및 주변환경 형성에 적합한 계획
- ix) 공공건물의 신축, 증개축
- x) 건물이 있는 또는 건물이 없는 대지로부터의 수입(iv부터 vi까지, ix와 xi항에 따른 계획안과 관련된 철거계획을 포함)
- xi) 과거 동독지역: 오래되거나 더 이상 이용할 수 없는 건물의 철거계획
- 용도변경을 위한 재정지원은 다음과 같은 사항을 위하여 소요된다.
 - i) 주택, 상가, 공장 그리고 일자리의 확보와 유지 및 추가적인 수입을 위한 서비스, 공공시설의 용도변경을 위한 투자계획
 - ii) 건축가, 엔지니어 그리고 i)의 계획과 관련된 관계자의 작업
 - iii) i)과 관련된 토지매입을 위한 재정지원은 주정부법안에 준한 관청에서 단지 설정한 개별적인 경우에만 허가를 받을 수 있음
- 재정지원에 제외되는 경우는 다음과 같다.
 - i) '지역경제구조의 개선' 혹은 다른 재정지원프로그램으로부터 지원을 받을 경우로서 용도변경을 위한 재정지원의 i)과 ii)에 따라 지원금을 지출할 경우
 - ii) 생활가재의 구입의 경우
 - iii) 생산 및 운송공급법에 의한 수입, 법적 변호를 위한 지출의 경우
- ③ 재정지원 수혜자
 - 마을정비계획 내에서의 재정지원에 따른 계획안인 경우
 - i) 지방자치단체 또는 자치단체연합
 - ii) 경지정리법(Flurbereinigungsgesetz)에 따른 참여자연합 그리고 공동위원회, 농업경제진흥법(LwAnpG, Landwirtschaftsanpassungsgesetz)와 수 및 토지연합에 따른 공동위원회
 - iii) 일반적 또는 법적인 자와 민법의 개별위원회
 - 용도변경을 위한 재정지원에 따른 계획안인 경우

- i) 농업종사자 연금에 관한 법률 § 1장 4절에 따른 경영자
- ii) 주정부법안에 종사하고 있는 관청은 설정한 개별적인 경우에 예외적으로 허가할 수 있음

④ 재정지원의 종류, 범위, 금액

- 재정지원은 보조금으로서 지불되며, 마을정비 계획 준비에 따른 재정지원은 예산 전액을 지원할 수 있다.
- 마을정비 계획과 용도변경 계획안에 대한 재정지원은 다음과 같이 할 수 있다.
 - i) 마을정비 계획에 따른 재정지원을 받는 자는 50%까지 그리고 과거동독지역은 70%까지, 마을정비 계획 준비에 따른 계획안은 50%까지 재정지원을 한다.
 - ii) 마을정비 계획에 따른 재정지원 수혜자 중 iii)의 경우는 30%까지 과거동독지역의 경우 40%까지 최고 20.000유로까지 지원한다. 단 주정부의 법에 따라 관청에서 공동시설의 경우 최고지원금에서 예외로 할 수 있다
 - iii) 용도변경 계획안에 대한 재정지원을 위하여 예산의 40%까지 보조금을 지원, 주택 및 창고의 건축은 각 50,000유로 까지 그 밖의 경우에는 100.000유로 까지 지원한다.

□ 노르트라인 베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen, NRW)주

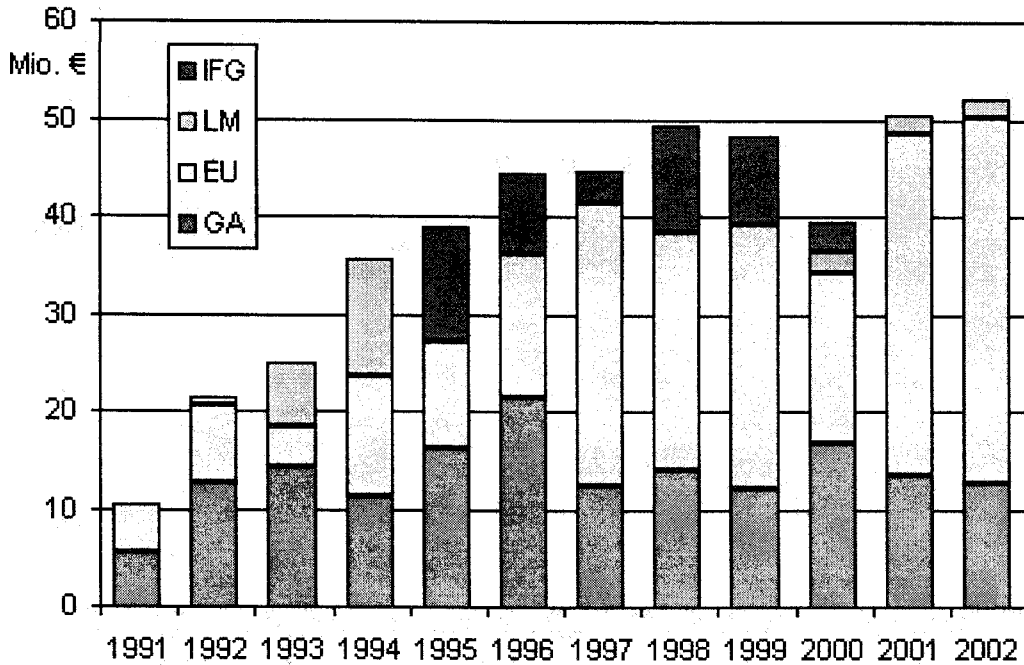
- 마을정비계획은 해당 지역내 삶, 주거, 일의 관계를 고려하여, 농경구조와 도시 건축적인 측면에서의 부족한 부분에 대한 개선사업으로서 향후 마을정비계획을 실행함에 따라 질적 측면에서 향상된 거주환경이 보장되어야 한다. 건축 및 인프라 측면에서의 계획과 더불어 지역생활권내 거주자의 주요 직업활동을 고려한 계획안의 수립 및 시행이 이루어져야 한다. 마을정비에 따른 재정지원은 일반적으로 지역을 구성하고 있는 지방자치단체에 의하여 요구되며, 지원한 지방자치단체는 일반적으로 2000이하의 주민이 거주하고 있는 지역이어야 한다.
- 주정부, 연방정부, 유럽공동체에서 노르트라인 베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen, NRW)주의 마을정비를 위하여 1982년부터 10,250 개별계획안을 실시하였다. 이 중에서 1,700 공공, 8,550 개인이 재정지원을 받았으며, 재정지원의 전체금액은 총 400백만 DM, 이와 함께한 투자를 합치면 약 1 Milliarde DM이다.
- 노르트라인 베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen, NRW)주의 재정지원은 마을정비 기준에 준하며, 노르트라인 베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen, NRW)주의 프로그램인 "Laendlicher Raum"은 마을정비를 주요 재정지원의 대상으로 하고 있다.

- 유럽공동체는 이 프로그램을 통하여 2000-2006년의 기간동안 지역공간의 발전을 위한 재정지원에 참여하고 있다.
- 마을정비기준에 따라 다음의 부분에 재정지원이 이루어진다.
 - 농업지역 및 과거 농업지역으로 사용되었던 부분의 지역적 특성의 보존, 개선
 - 공용공간과 도로와 관련된 부분- 마을내부의 교통체계의 개선
 - 동, 식물을 위한 생활공간의 유지 및 형성
 - 녹지화를 통한 마을과 주변경관과의 연계
 - 농업 및 산림업 관련 시설의 용도전환 등
 - 이를 위하여 지방자치단체, 일반 및 법조인 그리고 위원회, 농업 및 산림업 관련 단체에서 신청 및 지원한다.
 - 마을정비대책을 위한 재정지원은 지방자치단체의 결정 또는 그들이 찬성을 한 계획안(농경구조 발전계획안, 마을계획안 등)에 기반을 두고 이루어진 정비대책의 수립을 전제로 한다.
 - 마을정비계획에 따른 지원금액은 다음과 같다.
 - 공동의 계획안을 위해서는 50%까지 재정지원 함
 - 개인의 경우에는 건물당 30%, 최고 30,000 DM
 - 열악한 환경에 있는 지역내에서는 최고 40,000 DM
 - 용도변경에 따른 재정지원은 다음과 같은 경우에 실시한다.
 - 신청시점에서의 수입의 합계가 150,000 DM 를 넘지 않았을 경우
 - 최소한 주 건축조례 71장의 긍정적인 결정안을 제시하였을 경우
 - 경제성 및 재정지원가능성에 대한 증명을 제시하였을 경우
 - 용도변경에 따른 건축적인 결과가 지역경관에 적합할 경우
 - 용도 변경시에는 수입의 고저에 따라 일반적인 금액(최고 100,000 DM)의 35% 까지 지원하며, 주택으로의 용도변경은 최고 80,000 DM 지원하고 있다.
 - 독일은 영국이나 프랑스와 같은 보조금 지급 제도는 없으나 저금리 공적 융자 제도와 세제상의 지원제도를 두고 있음.
 - 개보수 공사의 70%까지 융자받을 수 있음.

□ 프라이슈타트 튜빙엔(Freistaat Thuringen)

- 농림부 (Minister fuer Landschaft, Naturschutz und Umwelt)
- 지금까지 1681개의 마을을 지원하였으며 이중 298개 마을이 이미 2번째로 실시하였다. 연방정부, 주정부 그리고 유럽공동체를 통하여 1991년부터 2002년까지 약 410 백만. 유로를 지원 받았으며, 약34,800명의 개인과 약 14,400의 지방자치

단체에게 지원되었다. 그밖에 지역내의 교통체계개선과 공동시설물 유지와 공공장소 형성에 투자하였으며, 건축물들의 유지 및 창고 또는 축사와 같은 빈 건물의 용도변경을 위하여 사용되었다.



【그림 2-12】 프라이슈타트 튜빙엔 마을정비 지원상황

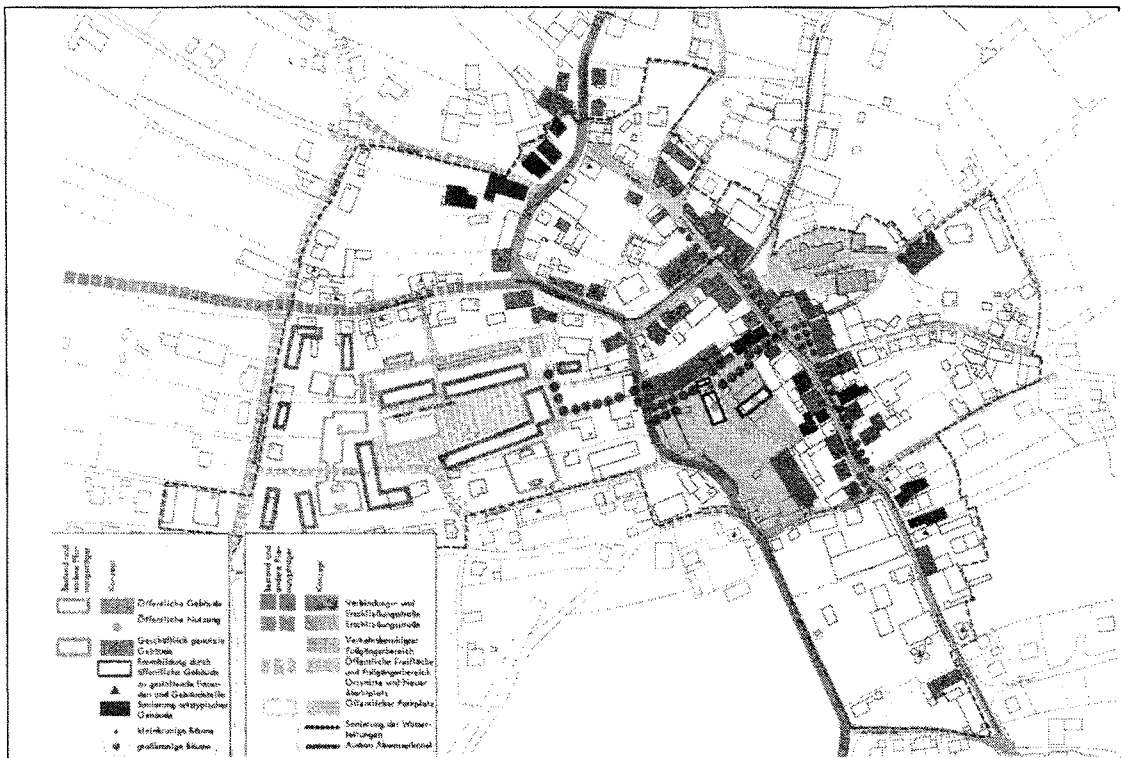
범례 IFG 투자촉진법/구동독재건(Aufbau Ost)"으로부터의 지원 LM 주정부 지원 EU 유럽공동체 지원 GA "농지구조개선 및 해안보호" 지원

(5) 마을정비프로그램

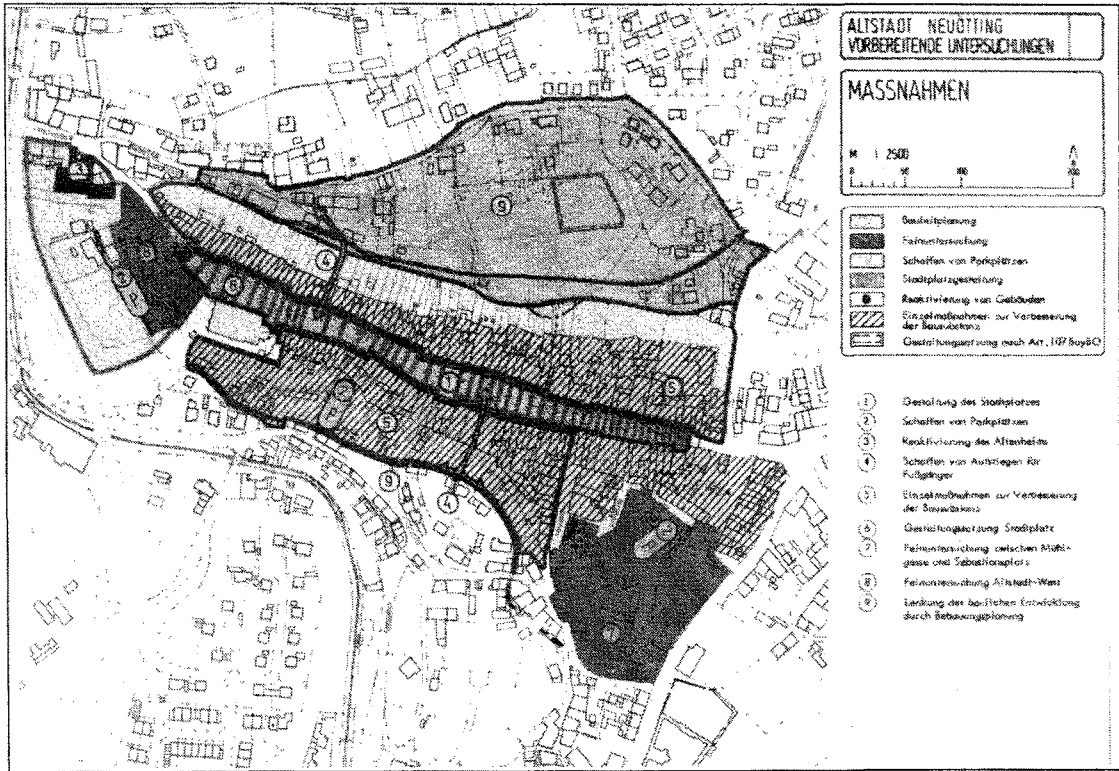
- ① 마을정비프로그램의 촉진을 위한 도시건축진흥책
 - 도시건축진흥책은 마을, 시장, 지방자치단체를 위한 도시건축적 측면에서의 리모델링을 위하여 적용되며, 이는 또한 소규모의 마을에서도 동일하게 적용된다. 예를 들면 바이어른 주에서는 1989년 약 75%가 진흥책으로 지원하였다. 당시 532개소의 마을개선사업을 원하는 지방자치체 중에서 약 70%인 387개의 마을이 만명 이하의 주민이 거주하고 있었다. 또한 이중에서 약 140개 마을이 2000명 이하의 주민이 있는 곳이었다.
- ② 도시건축적 측면에서의 종합계획안
 - 마을정비프로그램은 해당 마을의 발전에 기여한다. 즉, 한 지역의 도시건축적 측면에서의 단점은 마을의 리모델링에 의해서 개선될 수 있다. 또한 마을정비프

로그그램은 읍·면 사무소의 리노베이션 또는 공동장소의 형성뿐만 아니라 마을 전체 또는 일부분을 포함하는 종합계획안에 의하여 진행된다.

- 마을정비프로그램을 수행하기 위하여 해당 지역을 위한 총체적이고 도시건축적인 접근에 의한 종합계획안의 수립 및 실시
- 종합계획안의 성공적인 수행을 위하여 다수의 건축적 세부계획안(예: 다수의 주택의 현대화, 새로운 도로건설 등)의 수립
- 각각의 세부대책들의 효율적 상호영향은 도시건축적 측면에서의 종합적 계획의 높은 질적 측면이 전제되어야 한다. 이러한 상호작용을 고려하여 각각의 필수적 세부대책을 수립



【그림 2-13】 마을구조 계획



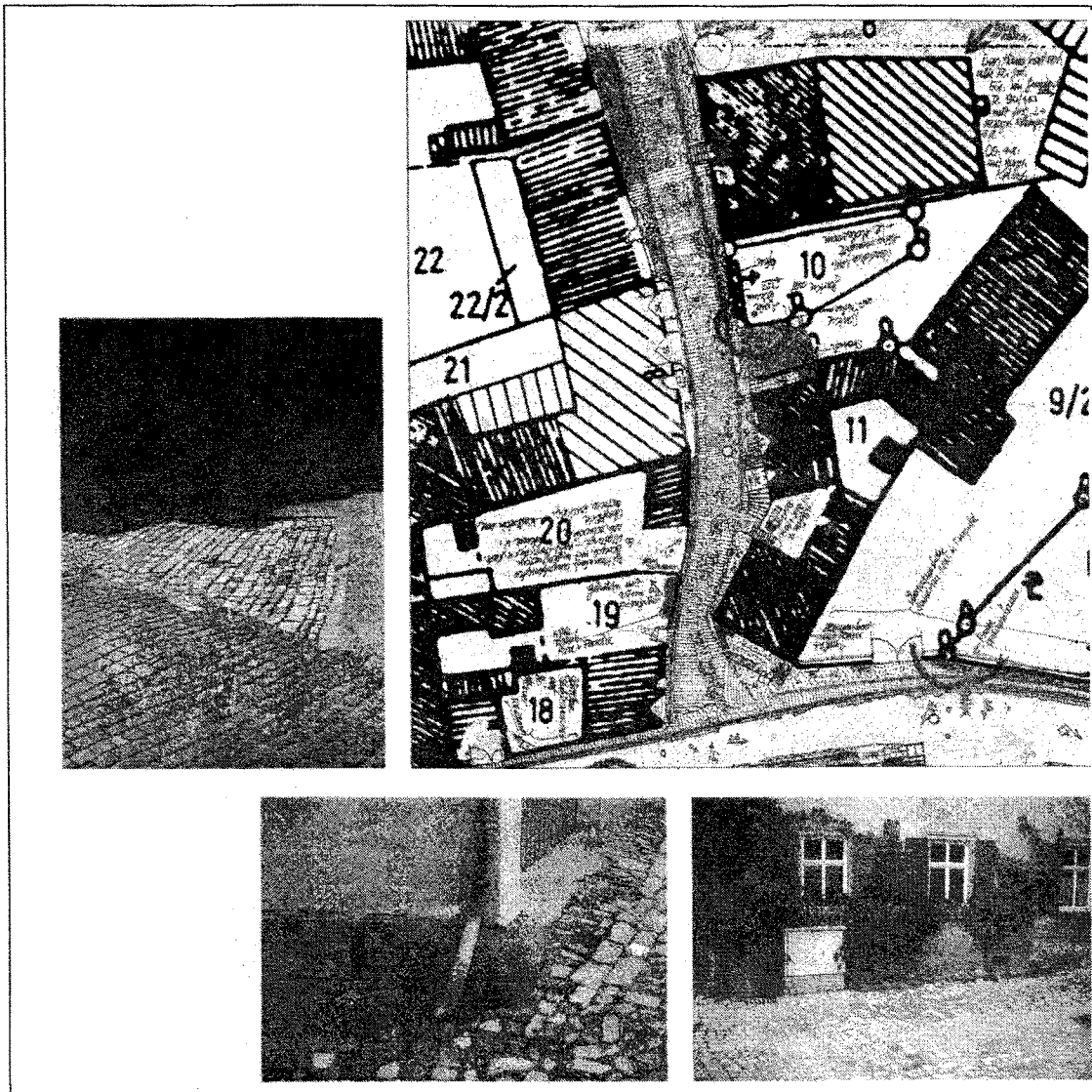
【그림 2-16】 부분별 상세계획

③ 도시건축적 계획

○ 훌륭한 도시건축적 계획은 성공적인 마을정비의 열쇠이다. 지방자치단체는 실적 있는 설계사무소와 마을정비계획에 대한 계약을 맺으며, 마을정비프로그램이 완료될 때까지 함께한다. 도시건축적 계획은 초기단계로서 현황조사, R-Plan, B-Plan의 수립 순으로 이루어진다.

○ 현황조사

- 훌륭한 도시건축적 계획의 기초자료는 세심한 현황조사를 기본으로 한다. 그 범위는 항상 프로그램의 진행단계에 준하여 이루어진다.
- 신중히 정비계획을 수행하기 위해서는 우선적으로 다수의 작은 세부사항까지 모두 기록한다. (예: 바닥재료, 주택의 출입구, 건물의 모서리, 흙통, 담장 등)



【그림 2-17】 현황조사

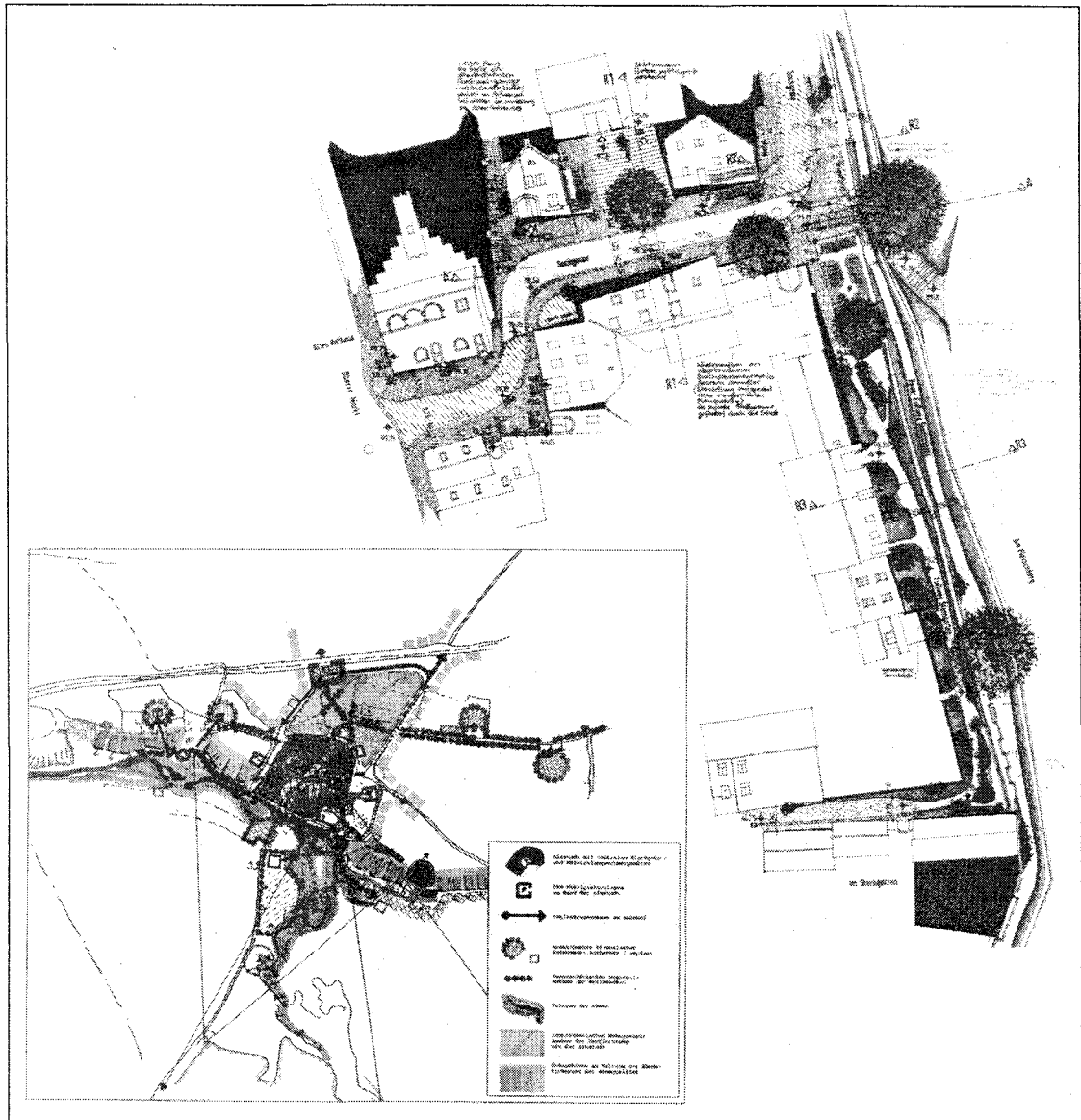
□ R-Plan 계획

- 종합계획안을 위한 중요한 계획 기본자료는 도시건축적 R-Plan이다. 그것과 함께 보수개선을 위한 실질적인 가이드라인은 R-Plan과 함께 수립할 수 있거나 혹은 부분을 위한 도시건축적 경쟁설계를 할 수 있다. R-Plan은 특별한 수립 및 실행단계를 거치지 않으며, 또한 표현방법과 축척의 크기는 지방자치단체의 자유이다. 중요한 점은 계획에 참여하여 주민들에게 이해가 되어야 하고 함께하는 것에 대한 동기부여가 되어야 한다.
- R-Plan은 다음과 같다.
 - 지역의 향후 이용에 관한 계획

- 조용하고 원활한 교통체계를 위한 계획
- 건축물과 외부공간 계획
- 계획의 목표를 실현하기 위한 필수적인 대책에 관한 계획

○ B-Plan

- 건축법에 준한 규정에 따라 B-Plan을 수립하여야 한다.



【그림 2-18】 도시건축적 계획안

④ 도시건축진흥책 및 건축법의 적용

○ 도시건축진흥책

- 도시건축적 측면에서의 결점의 개선을 위하여 수립된 마을정비 종합계획안을 토대로 지방자치단체는 도시건축적 보수 및 개선의 실행을 위한 재정지원을 다음에 따라 받을 수 있다.
- 연방 및 주정부의 도시건축진흥프로그램
- 해당 지역의 독자적인 도시건축진흥프로그램

○ 건축법의 적용

- 재정지원을 받기 위해서는 건축법의 기반위에 도시건축적 과제로서 개보수가 이루어져야 한다. 이는 모든 이들의 관심사를 고려하여 체계적이고 거주민과 함께 사회문화적 측면에서 적합한 개보수가 보장되어야 한다.

⑤ 지방자치단체의 과제로서 마을정비

○ 마을정비는 항상 도시건축적 과제이며 이와 동시에 과거로부터 내려오는 지방자치단체의 과제의 하나로서 마을정비를 위한 종합계획안의 수립시에 다음의 사항을 고려하여야 한다.

- 지방자치단체는 도시건축적 계획(R-Plan 또는 B-Plan) 수립을 위한 마을정비프로그램의 목표는 주민들과 토론을 통하여 결정되어야 한다.
- 마을정비프로그램 목표의 실현성과 계획안의 완료이후 장기간의 안전성을 보장할 수 있도록 한다.
- 지방자치단체는 마을정비를 위하여 종합계획안을 우선적으로 수립한다.
- 지방자치단체는 각 단계별 실행과 이에 따른 신청서를 제출하여야 한다.
- 지방자치단체는 마을정비지역의 모든 참여자에 대한 조율과 개인소유자 및 세입자와의 협의를 하여야 한다.
- 공공건물의 개보수와 도로건설 그리고 하수관 등의 도시설비의 건설을 주관한다.
- 마을정비구역의 개별적인 부분 계획안을 지원하며, 또한 이를 위하여 도시건축진흥책에 의한 경제적 재정지원을 확보하여야 한다.
- 각각의 개인 소유물에 대해서는 개별적인 계획안의 수립을 유도한다. (예: 개인주택의 개보수 등)


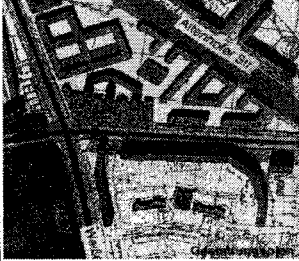
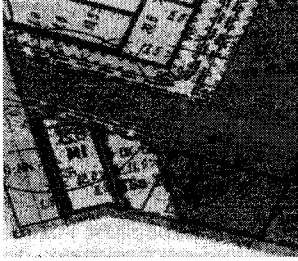
○ 마을정비프로그램의 효율적 실행을 위하여 다음의 사항이 고려되어야 한다.

- 참여자 : 지방자치단체는 마을정비계획을 단독으로 실행해서는 안 된다. 이는 단지 주민과 공공지원부서(예: 문화재보호청 혹은 도로공사 등)와 함께 긴밀한

협조 속에서 만이 마을 정비는 실현될 수 있다.

- 거주자 : 주민들은 계획안의 부분적 수정과 투자에 관하여 각각 의견을 제시하여야 한다. 개인소유자는 수립되어진 건축계획을 개별적으로 실행하며 세입자와 함께 재정지원에 따른 경제적 부담을 축소한다. 지방자치단체는 주민의 고충을 고려하여 경제 및 사회적 측면에서의 세부계획을 수립하여야 한다.
- 공공프로젝트 시행부서 : 공공프로젝트 시행부서는 미리 준비한 계획안에 참여하고 그들의 계획에 대하여 정비정책과 함께 해당 프로그램의 진행단계에 따른 합의를 하여야 한다.
- 전문가들의 도움 : 마을정비프로그램의 다양한 측면에서의 문제점 및 해결책에 대한 고려를 위하여 지방자치단체는 권위있는 전문가들의 도움 및 조언을 수렴하여야 한다.
- 건축가와 설계사무소 : 지역개발계획과 마을정비사업에 경험이 있는 건축가와 설계사무소는 지방자치단체와 맺은 계약 이행을 위하여 사전조사를 실행하여야 하며, 도시건축적인 마을정비개념의 수집과 각각에 대한 대책을 수립하여야 한다.
- 마을정비 실행자 : 마을정비 실행자로서 인정된 사업자는 지방자치단체의 종합 계획안에 따라 실행할 수 있으며 혹은 부분적으로 자문을 할 수 있다.
- 정부/지방의회/문화재보호청 : 정부, 지방의회, 문화재보호청 그리고 다른 국가기관에는 지방자치단체 및 주민들의 마을정비계획안에 대한 물음에 상담할 수 있는 전문가들이 구성 운영되어야 한다.

<표 2-52> 도시건축적 계획안 종합

분류	Flaachennutzungsplan (F-Plan)	Staedtebauliche Rahmenplanung (R-Plan)	Bebauungsplanung (B-Plan)
계획안 예제			
과제	토지이용의 조정 (약 10-15년 간격)	B-Plan의 수립과 도면상의 대안작업을 위한 기초설계	법적사항과 관련하여 건축적 측면과 그 밖의 측면에서의 용도결정
내용	토지용도의 표시 - 건축지역 - 녹지지역 - 공용지역 - 주 도로 - 공급 및 수급 (전기, 물, 가스 등) 등	다음사항을 실제 제시한다. - 기존 및 계획 건축물에 대한 배치, 배열, 높이 - 건축물의 방향 공공 및 사적 외부공간의 용도, 주차공간, 도로	- 건축적 용도의 종류 - 건축적 용도의 규모 - 건축밀도 - 대지내에서의 건축경계 - 도로면 등
공간적 관계	총 도시지역	주요지역 또는 여러 건축블록	건축블록, 대지, 위치
축척	1:25000(1:50000)	1:5000-1:1000	1:1000
실현기간	장기계획	중기계획	중단기계획
법적 기반	건축법, 건축법의 실행규정	B-Plan을 위한 개념설정	건축법과 건물용도규정
시민참여	초기단계: 시민참여 완성단계: 공고	시민에게 정보전달 및 토론 (비형식적)	초기단계: 시민참여 완성단계: 공고
작성 및 결정자	도시발전을 위한 관청, 국회	직업적인 계획가 과 계획 주무관청	해당지역에서 수립 및 결정, 각각의 개별적인 경우에는 도시발전을 위한 관청에서 결정
법적검토	B-Plan에 대한 간접 규정조정소송	법적인 사항과 관련 없음	해당 또는 상급관청에 소송

○ B-Plan (Bebauungsplan)

- 도시건축적인 정리를 위한 법적인 규정으로서 공용부분의 위치, 크기, 용도 등을 결정한다. 예를 들면 도로, 녹지, 운동공간 등과 건축물용도규정에 따른 농지 및 산림경제를 위한 예비용지 등이 명시된다.
- B-Plan은 정확한 경계와 더불어 모든 대지에 적용되며, 설정이유와 함께 계획도면으로서 표시된다. B-Plan은 토지이용계획(Flaechennutzungsplan, F-Plan)을 기본으로 하며, 동시에 상호보완을 하며 진행할 수 있다. 만약 토지이용계획(Flaechennutzungsplan, F-Plan)에 준하여 작성되지 않을 경우에는 주지사 또는 해당지역 정부에 허가를 받아야 한다.

○ F-Plan (Flaechennutzungsplan)

- 토지이용계획은 건축법에 준하여 수립되며, 도시건축적인 정리 및 전체 지방자치단체지역의 일반적인 토지이용유형이 결정된다. 이 계획안은 지방자치단체와 지역의 관련 관청과 관계가 있으며 지역주민들에게는 직접적으로 제시하지 않는다. 대지의 건축적인 사용범위 및 유형 등과 주요도로 및 철도 등의 교통망 그리고 녹지 및 농경구조와 농업 및 산림경제 면적 등이 표시된다. 토지이용계획(Flaechennutzungsplan, F-Plan)은 약 10에서 15년의 기간단위로 수립되며, 연방 및 주 도로계획, 철도계획, 자연보호 및 환경계획 등과 같은 주정부 및 연방정부계획의 목적과 일치하여야 한다.

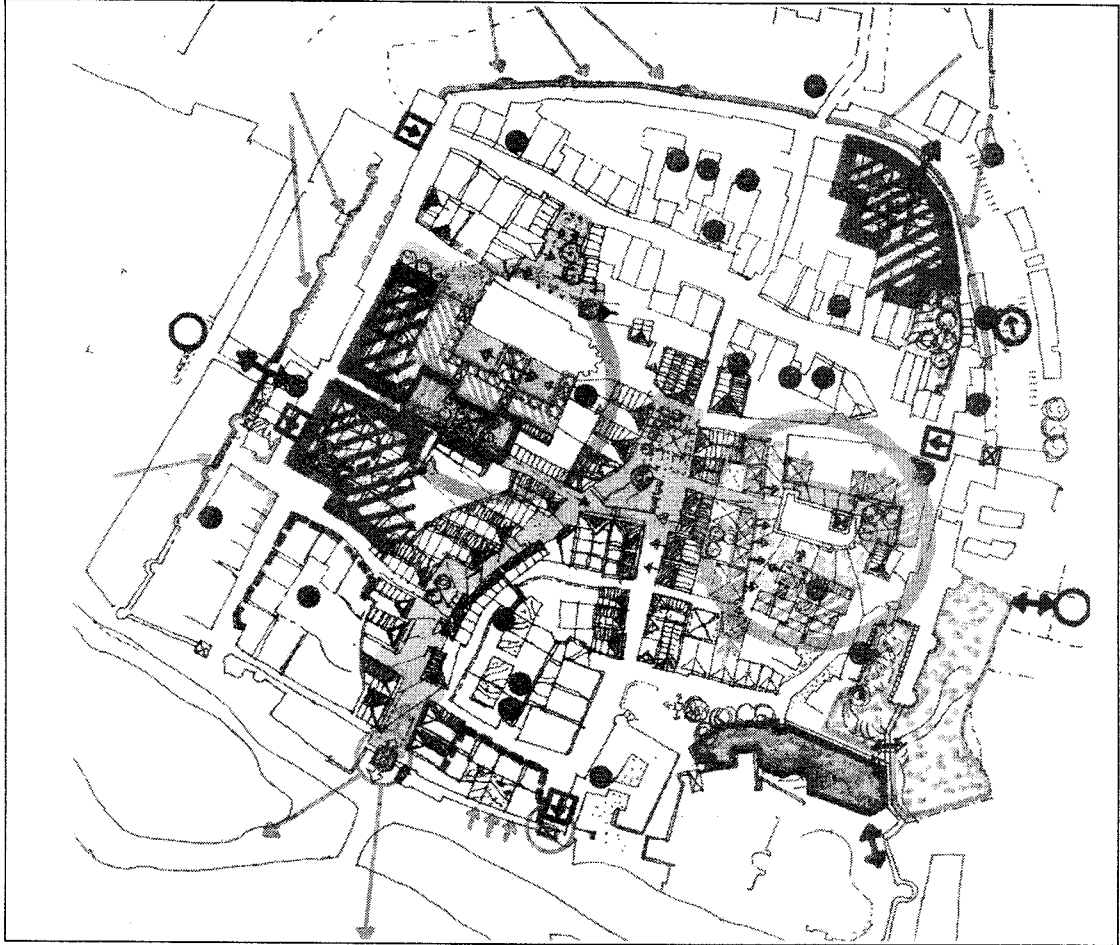
○ R-Plan (Staedtebauliche Rahmenplanung)

- 토지이용계획(Flaechennutzungsplan, F-Plan)이 장기간의 계획으로 인하여 주요 부분에 대한 세분화한 계획이 요구된다. R-Plan은 B-Plan과F-Plan사이의 크기로써 법적인 효력은 없으며, 기존 및 계획 건축물에 대한 배치, 배열, 높이, 건축물의 방향, 공공 및 사적 외부공간의 용도, 주차공간, 도로 등이 표기된다.

(6) 마을정비프로그램의 주요 실행단계

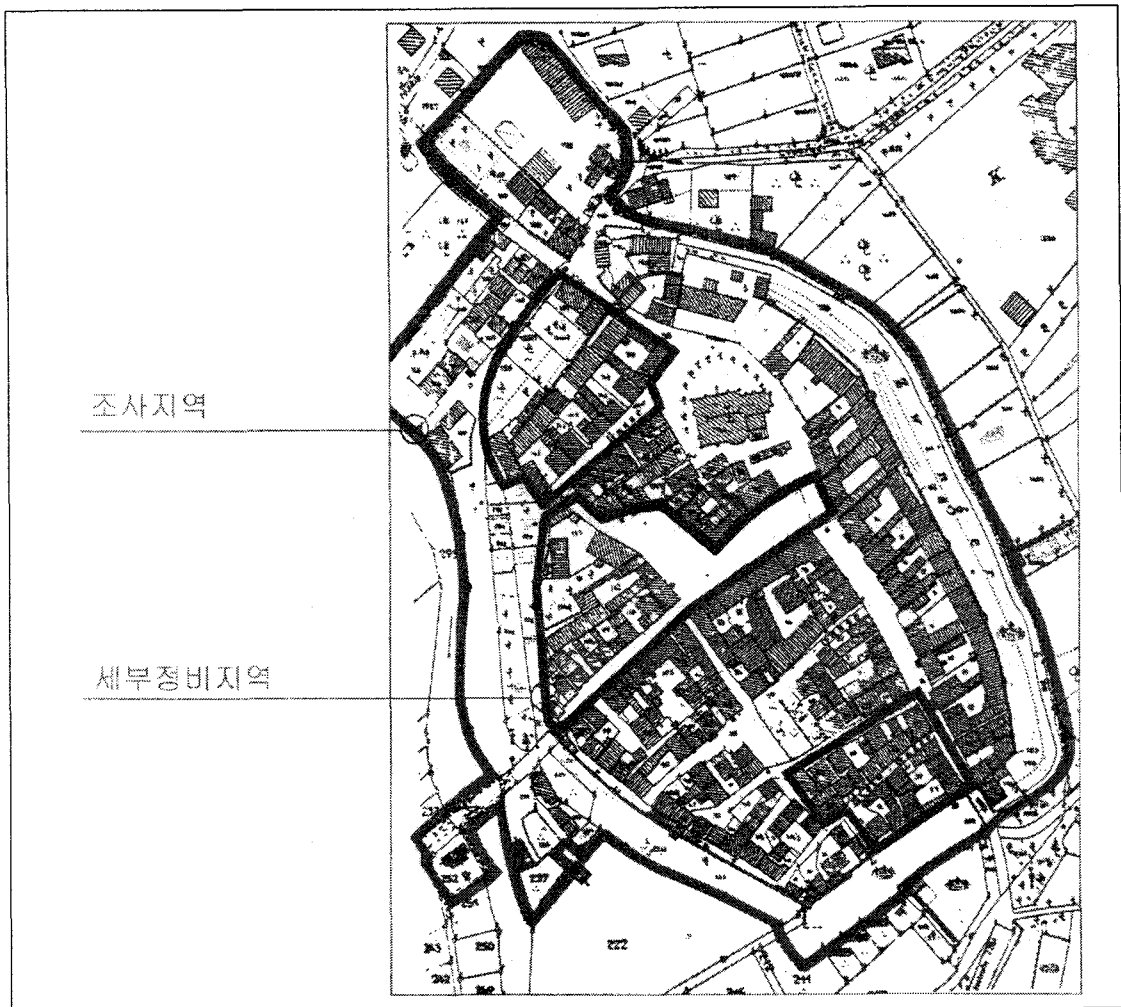
- 지방자치단체는 특별한 각각의 지역적 상황을 고려하여 합리적인 마을정비계획안의 수립과 동시에 이를 위한 실행계획을 수립하여야 한다. 건축법 및 도시건축법에는 계획의 실행을 위한 다양한 가능성들을 내포하고 있으나 주요 실행단계는 다음과 같다.
 - 1단계: 도시건축진흥책에 의한 재정지원을 위한 지방자치단체의 결정
 - 2단계: 마을정비계획안 접수

- 3단계: 현황조사 및 R-Plan, B-Plan
- 4단계: 정비지역 및 시행형식 결정
- 5단계: 마을정비시행
- 6단계: 형식적 결정의 종료



【그림 2-19】 마을정비 계획안

- ① 도시건축진흥책에 의한 재정지원을 위한 지방자치단체의 결정
- 지방자치단체는 해당 마을이 내포하고 있는 도시건축적 측면에서의 결점을 도시건축진흥책에 의한 재정지원으로 개선할 수 있을 지를 우선적으로 타진하여 본다. 주요 문제에 대한 정보수집 및 분석, 해결 가능성 여부 등을 위한 도시건축적 측면에서의 계략분석과 주정부와의 협의를 통하여 결정을 한다. 도시건축진흥책에 의한 재정지원을 위하여 지방자치단체는 다음의 사항을 결정한다.
 - 건축법 및 도시건축법의 적용여부
 - 일반적으로 지방자치단체에서 지원하는 전체소요금액의 1/3에 대한 지원여부
- ② 마을정비계획안 접수
- 지방자치단체는 도시건축진흥프로그램내 개보수 및 해당 계획안에 대하여 접수 및 신청을 하여야 한다.



【그림 2-20】 현황조사 및 R-Plan, B-Plan 예시도

③ 현황조사 및 R-Plan, B-Plan

- 지방자치단체는 선택한 정비지역내에서 현황조사를 시행하며, 소규모 지방자치단체의 경우에는 일정규모이상의 설계사무소에 이를 의뢰한다. 조사에 관련된 회의는 주정부의 허가를 필요로 하지 않으며 조사지역의 범위를 공고하여야 한다.
- 관련회의를 통하여 준비된 조사는 마을정비를 위한 결정적인 단계로서 다음과 같은 사항을 실시한다.
 - 일반적인 현황조사
 - 거주자와 참여하는 시행사와 토론을 통하여 작성한 도시건축적인 R-Plan과 함께 마을 정비의 목표 수립
- 위에 언급한 조사의 목적은 다음과 같다.
 - 지방자치단체는 마을 정비를 위한 실제적 기본계획을 위한 기본 틀 수립
 - 지방자치단체는 계획안 실시에 따른 문제점 및 해결방안에 대한 설명회를 실시
 - 부분별 공사기간 및 소요예산의 산정을 통하여 지역내의 사회 및 경제적 관점에서 마을정비의 범위 사전설정
 - 주민들에게 자신들의 주변 환경에 무엇이 그리고 어떻게 개선될 것인지에 대한 설명
 - 공공적인 시행사는 어디에 그리고 언제 참여하는 지 여부 결정
 - 마을정비 규정을 위한 기초 자료로서 조사결과는 공고·시행함

④ 정비지역 및 시행형식 결정

- 조사결과를 기반으로 지방자치단체는 회의를 통하여 조사지역내에서 마을정비를 위한 해당지역을 결정한다. 동시에 건축법 142장 4절에 따라 다음의 사항 중에서 시행형식을 결정한다.
 - 단순화한 방법에 의한 마을정비
 - 전반적인 방법에 의한 마을정비
- 결정된 사항에 관하여 주정부에 제시함과 동시에 지방자치단체 내에 공시한다.

⑤ 마을정비 시행

- 정비규정이 합리적으로 수립되면 실행의 주요부분이 시작된다. 이를 위하여 도시건축계획안은 R-Plan, B-Plan, 프로젝트계획부분을 세부적으로 수립된다. 종합계획안의 부분적 시행은 해당 장소에 부여하였던 목표에 따라 실행한다. 개인소유물에 대한 개별적인 관련법규 및 건축적 조치의 수행은 소유자의 과제이다.

마을정비계획안의 시행은 다음의 사항을 포함한다.

- 거주자 이주 및 운영
- 가로 및 광장의 재구성
- 어린이 놀이터, 녹지 등의 공공장소 건설
- 현 건축물의 현대화 및 개보수
- 신축 건물 건설

⑥ 마을정비시행의 종료

- 마을정비가 끝나면 지방자치단체 위원회의 회의를 통하여 전반적인 시행형식 및 검토가 실시되며, 총예산지출 관련 증명서와 함께 지방자치단체는 도시건축 진흥책에 의한 재정지원에 관한 질의응답이 이루어진다.

(7) 지방자치단체의 역할과 조정

- 지방자치단체는 마을정비지역내의 계획안 및 시행과정에서 다음과 같은 다양한 역할과 조정의 가능성이 있다.
 - F-Plan, B-Plan
 - 재정지원
 - 부지매입
 - 자문
- 위와 같은 조정에도 불구하고 정확한 발전방향을 설정하기에 충분하지 않을 경우가 있다. 건축법은 지방자치단체에게 과정의 조정을 위한 특별규칙을 제시하고 있다. 이에 대한 주요사항은 다음과 같다.
- 지방자치단체는 정비지역에서의 법적인 선매법이 적용된다 (건축법 24장 1절). 특별선매법(건축법 25장)은 시행형식 측면에서의 검토 이전에 실행될 수 있다. 지방자치단체는 다음에 기술한 부분을 위한 특별 허가제한을 시행한다.
 - 신축 혹은 주택의 개보수
 - 건축물의 철거
 - 토지의 분할
 - 토지의 판매 등
- 마을정비는 공공 또는 개인투자가 요구되며, 마을정비계획의 결과까지 도달하기 위해서는 모든 참여자들에게 매우 힘든 일이다. 또한 마을정비계획의 실시 후의 결과에 대한 확신을 위하여 도시건축적인 목표의 올바른 수립이 전제되어야 한다. 해당 마을정비지역 또는 각 부분을 위한 B-Plan은 마을 정비의 목표에 준하

여 결정되어야 하며, B-Plan 혹은 각 주의 건축규정에 따른 형태규정에 따라 건축물의 외부형태에 대한 향후 변경의 범위를 규정할 수 있다.

- 지방자치단체는 개별지역 또는 건축물 유지규정(건축법 144장부터 174장) 결정할 때 - 현 마을정비지역내의 건물 철거 및 변경 또는 특별한 경우의 신축 - 관련 법규에 따른 허가를 받아야 한다. 도시건축진흥법 43장 3절과 연계하여 마을정비계획의 목표를 실행하기 위하여 우선적으로 지역적 특성을 고려한 리모델링 합의(건축법 245장 11절) 또는 토지대장 기입을 실시한다.

(8) 도시건축진흥프로그램

① 프로그램에 따른 재정지원

- 도시건축적인 측면에서의 마을정비와 그에 따르는 예산은 첫 번째로 마을정비지역의 해당 지방자치단체와 소유주가 부담한다. 정비계획안을 실행하기 위하여 필요한 예산의 부족분에 대해서는 1971년부터 연방정부와 주정부에서 추진하고 있는 도시건축진흥책에 준하여 다음과 같이 재정지원을 받는다.
 - 연방 및 주정부의 도시건축진흥 프로그램에 따라 일반적으로 전체예산액의 2/3, 지방자치단체가 나머지 1/3을 재정 지원한다.
 - 이는 항상 마을정비 종합계획안의 수립 및 이에 따른 시행을 전제로 하며, 역사적 건축물의 개보수와 같은 개별적 계획안의 경우에도 역시 종합계획안의 전체적인 시행범위 내에서 실행되어야 한다.

② 도시건축진흥 가이드라인

- 진흥책은 주정부의 도시건축진흥 가이드라인에 기초를 두고 있다. 이 가이드라인에는 재정지원과 함께 개별적으로 실행될 수 있거나 실행되어야 하는 것들에 대하여 규정하고 있다. 또한 건축법 245장 11절에는 구 도시건축진흥법(StBauFG)에서 도시건축진흥을 위하여 지속적으로 적용될 수 있는 몇몇의 지원규정이 발취 기록되어 있다. 도시건축진흥책은 다른 지원프로그램(지방자치단체간의 지원법 혹은 문화재보호법 관련 정책 등)보다 우선적으로 재정지원을 받는다.

③ 재정지원시기

- 종합계획안은 도시건축진흥 프로그램의 하나로서 개별적인 계획안과 더불어 신청한 재정지원을 프로그램의 실시 전에 연방정부로부터 허가를 받아야 한다.
 - 지방자치단체는 그들의 도시건축적 계획과 함께 마을정비계획의 목표와 개별적

계획안을 위한 우선순위 결정

- 건축법 규정의 적용에 따른 마을정비단계 결정
- 지방자치단체의 예산 범위내에서 도시건축진흥을 위한 참여부분 결정
- 재정지원 및 예상되는 개별적 계획안의 수행 공고
- 진행방법의 허가
- 재정지원

○ 1971년부터 약 500개 이상의 구 마을에 대한 정비가 도시건축진흥책에 의한 재정지원 의하여 지방자치단체에서 이루어졌다. 많은 부분별 계획안들은 이미 대부분 실시되었으며 이는 공동 및 주민참여에 의한 노력의 결과이다.

(9) 마을에 적합한 주택의 증개축 방안

- 건축물 유지를 위한 리모델링 (예: 지붕, 외벽, 문, 창 등)
- 건축물의 증개축 (예: 지붕층 등)
- 마을의 주요 경관지역에 적합한 대체건축물
- 재정지원: 총예산의 20%까지 그리고 최고 20,452 유로까지 재정지원을 한다.



【그림 2-21】 마을주택 증개축 사례

(10) 주거공간 현대화 프로그램 (Wohnraum-Moderisierungsprogramm)

- 재건을 위한 금융기관(Kreditanstalt fuer Wiederaufbau, KfW)의 주거공간 현대화 프로그램 2003은 독일전체의 주거상황을 현대화 및 리모델링을 위한 것으로서 2003년 4월에 시작하여 이미 약 50,000의 참가자와 약 17억 유로에 달하였다. 이는 개인과 주택조합 및 공동주택협회를 대상으로 주택과 빈 임대주택에 대하여 2003년 신청자의 경우 연방정부에서 첫 4년 동안 이자할인을 하였다. 2004년부터는 처음 3년간 이자할인을 실시할 예정이다.
- 현대화 및 리모델링 그리고 주변공간계획 등으로 약 150,000동의 주택이 뚜렷하게 개선되었으며, 2003년에만 약 70,000개의 건축분야에서의 일자리를 확보하였으며 이와 더불어 다음과 같은 장점이 있다.
 - 현대화 및 리모델링 계획을 위한 합리적인 이자가 적용되는 재정지원
 - 확정된 이자를 통한 명확한 예산 산정
 - 다른 금융권과 비교하여 첫째의 낮은 이자
 - 잡비를 포함한 투자비의 100%까지 재정지원 등
- 구체적인 재정지원 조건은 다음과 같다.
 - 지원대상 : 개인, 주택경영자, 주택협회, 지방자치단체, 지방자치단체협회, 그 밖의 법적인 단체 등
 - 세부항목 : 독일 전 지역의 주택의 현대화 및 리모델링에 관련된 부문에 재정 지원을 하며, 지붕층 증축, 개축 또는 증축, 다가족이 거주하는 주택의 주거환경 개선과 구 동독지역의 빈 임대주택 등을 대상으로 한다.
 - 재정지원범위 : 현대화 및 리모델링 그리고 주거환경개선을 위한 계획일 경우 지원 신청한 예산의 100%까지 최고 거주면적 1㎡당 250 유로를 지원한다.
 - 증개축의 경우에는 현 주거면적의 20%이하의 신축면적이어야 한다.
 - 대출기한 : 일반적으로 20년까지이며, 10기간의 이자연계와 더불어 30년까지 신청할 수 있다.

(11) 거주지원금(Wohngeld)

- 거주지원금(Wohngeld)은 경제적인 안정과 주거지 유지를 위한 월세 및 부담 재정지원이다. 이는 연방정부로부터 월세 및 부담금과 수입에 따라 법적인 지원된다.

3) 프랑스

- 오늘날 프랑스에서는 1950년대 초부터 진행되고 있는 농업정책과 그 이후 점진적으로 발전해온 농촌개발정책, 그리고 지방정책은 상호간에 긴밀한 연계성이 강화되고 있다. 농업경영체라는 공간적으로나 사회적으로 특수한 영역과 관련된 정책을 농업정책이라고 한다면, 농촌개발정책은 농업경영체를 포함해서 농촌공간의 물리적인 요소들 즉, 자연식물, 지방고유의 주거 및 생활양식, 자연경관, 문화재 등에 대한 정책이라 볼 수 있다. 지방정책은 이 보다 큰 개념으로서 농촌지역을 포함하는 보다 큰 공간단위를 대상으로 한 정책이다.
- 프랑스의 농촌에 추진되고 있는 정책으로는 크게 세가지로 구분 할 수 있는데, 첫째로 유럽공동체에서 시행하는 정책, 둘째로 프랑스 중앙정부에서 시행하는 정책, 마지막으로 지방정부에서 시행하는 정책 등이다.

(1) 관련 주요사업

① 농림부의 국토경영계약(CTE) 제도²³⁾

- CTE의 원어는 ‘contract territorial d’exploitation’이며, 프랑스 농림부 영어판에서는 ‘Land Management Contract(LMC)’로 표기하고 있다. CTE란 농업경영에 의한 국토(지역공간)의 보전·관리를 위한 계약으로 ‘토지관리계약’ 내지 ‘국토경영계약’이라고 번역할 수 있다.
- CTE제도는 프랑스 ‘신농업기본법(‘99. 7)’에 의해 만들어졌으며, 신농업기본법은 다원적 기능, 지속적 발전, 국토정비를 농정의 기본이념으로 하고 있다. CTE제도는 신농업기본법의 정신을 구현하는 정책수단이라 할 수 있는데 그 중점 추진과제에 “자연자원 및 생물의 다양성 보전, 경관의 유지”가 포함되어 있다.

가) CTE제도의 목적과 내용

- 국토경영계약제(CTE)란 개별 농민과 정부가 농업 생산방식에 대한 계약을 체결하여 농민은 농촌 경관 유지와 환경농법 이행 등의 계약조건을 이행하는 것이다. 그리고 정부는 농업이 창출하는 다면적 가치에 대해 보조금을 지급하는 방식으로 국민 또는 납세자들에게 대해 농업 지원의 정당성을 명확히 함으로써 정책 추진에 대한 국민적 합의를 도출한다.
- CTE 계약내용은 ‘경제 및 고용’, ‘환경 및 국토’에 관한 부분으로 구성되며, 주

23) 황명철(2001.3) 農政調査委員會, フランスにおける國土契約制度(CTE)の實態に關する調査等. 농협조사부

요내용은 다음과 같다.

- 경제 및 고용 : 농업경영의 부가가치 창출 및 고용의 촉진
- 환경 및 국토 : 농업의 다원적 기능증진에 대한 보조
- 오염예방, 자연자원보호·관리, 환경, 고품질 농산물 생산 등
- 계약기간 : 5년
- 21세~56세까지 계약 가능
- 이러한 CTE제도는 프랑스 법과 EU법에 의해 성립되는데, CTE는 프랑스 정부와 개별 경영체 사이의 계약제도로써 계약의 목적, 약속사항 및 조건은 프랑스 법령의 규제를 받지만, 프랑스 농업법은 EU농업법을 만족시킬 때 비로소 유효성을 가진다.
- 2001년 152백만 유로 지원

나) '환경·국토' 관련 지원내용

- 보조금 지원방식으로 자연환경보전에 대한 연차 지급금과 품질향상 및 경영다각화를 위해 필요한 경영투자에 대한 보조금으로 구성된다. '환경·국토'관련 지원은 경영규모가 대규모일수록 체감하는 방법을 적용한다.
 - 보조금 지원은 약속한 사항 각각에 대해 이루어짐
 - 재원은 CTE재정기금(FFCTE)으로 지급, EU 농촌진흥규칙에 따라서 EU재정과 공동으로 부담
 - 지원수준은 약속사항을 이행함으로써 발생하는 소득감소 및 추가비용의 일부를 보전
- 지원은 매년 지급하는 '연차 지급금(농림부령 3조 1항)'과 투자재원을 일시적으로 지원하는 '투자 보조금(농림부령 3조 2항)'으로 구분할 수 있는데, 농촌경관과 관련된 지원은 투자 보조금에 해당된다.
 - 투자 보조금 : 농촌자원의 보호·보전, 수자원 관리, 농업경영에서 농업과 관련한 환경보호 및 동물복지의 개선 등
 - 지급 보조금의 한도(환경, 지역, 사회, 경제) : 10만 프랑이며, 조기은퇴 농가에 대해서는 한도 초과 지원 가능
- 여러 농가가 합쳐서 '공동 농업경영체(GAEC)'를 형성하는 경우 합병 전 농가 수만큼 곱하여 산정
- 농업환경 계약과 관련된 기타사항은 5년간 평균 24만 프랑 지원

다) 시사점

- 농촌경관 보전을 위한 지원제도로 주민의 자발적인 농촌경관 보전 활동에 대한

계약을 근거로 보조금을 지급하는 사례임.

- 중앙정부가 확일적으로 사업 추진계획을 결정하는 것이 아니라 지자체가 지역 여건에 맞추어 여러 가지 시책을 설계하고, 농가는 자신의 입장에서 실천하기 쉬운 시책을 선택함으로써 지역 농정을 활성화하는 데 큰 역할을 발휘하고 있음.

② 국토정비청, 관광부의 CPER²⁴⁾

가) 목적 및 내용

- 농림부가 주로 농업 경영체들이 수행하고 있는 농촌관광 관련사업들을 지원하는 한편, 지역개발을 총괄하고 있는 국토정비청(DATAR)은 국가-지역개발계약(CPER / Contrat de Plan Etat-Région) 차원에서 각 지역의 관광잠재력을 극대화하는 차원에서 하드웨어적 지원을 수행하고 있다.
- 관광부는 CPER 계획차원에서 농촌관광시설 및 장비에 대한 지원사업을 수행하고 있으며, 관광관련 민간협회를 통해 농촌지역의 관광자원 조직화와 상품화를 지원하는 프로그램을 지원하고 있다.
- 농촌관광 정책의 기본방향은 “농촌생활의 보존과 생활환경 정비, 그리고 농촌자원의 개발에 따른 가치의 공유”이며, 그 세부 목표 중 ‘환경 및 농촌자원의 가치제고와 보존’과 ‘전통가옥을 활용한 숙박시설의 개선’이 포함되어 있다. 지역 건축물들을 복원, 개조하거나 농가를 개축하여 농촌의 전통문화적인 경관을 보전하는 것이 주목할만하다.

• 농촌관광협의회(CPTR : Conférence Permanente du Tourisme Rural)

- 총46명으로 구성, 관광부 장관이 주재하고 농촌관광활성화 방안을 협의·발전시키는 목적
- 5개 소위원회 즉, 농촌관광 정책, 경제적 성과 및 관광의 경쟁력확보, 상업 및 정보화 그리고 고용/교육, 역사/문화/환경/복지 등을 다룸
- 매6~8주마다 위원회가 소집

나) 지원내용

- 프랑스 정부는 ‘지방자치단체와의 협약(Contrats de Plan Etat-Région 2000~2006)’을 통해 농촌관광 분야에서 관광시설(숙박시설)에 대한 지원을 명문화 함

24) 지역아카데미(2003). 프랑스의 농촌관광 추진체계. Agroinfo Issue No.9

최진석(2003). 프랑스 그린투어리즘을 고려한 농촌정비 방안. 농어촌과 환경

- 지원 규모 : 5,300만 유로(약 740억 원)
- EU로부터 지원되는 '낙후지역 개발 및 발전기반 조성, 경제 사회적 개선 지원, 직업교육 및 시스템 현대화' 기금이 사용 됨
- 지원 규모 : 2000~2006년 사이 유럽 전체에 1,950억 유로(약 273조 원)에 이르며 프랑스가 받는 금액은 55억 유로(약 7조 7천억 원)

다) 시사점

- 농촌지역의 자연, 환경, 역사, 문화자원에 대한 보전과 관광활동과의 연계
- 건축적 가치가 뛰어난 농촌건축물의 숙박시설화

③ 기타

가) 환경 부

- 지방 자연공원(PNR)과 녹색공간(SV) 또는 아름다운 마을계획 등을 통해 농촌지역에서의 쾌적한 환경을 위한 사업들을 추진하고 있다.

나) 문화 부

- 농촌지역의 역사문화유적, 마을의 특징, 기념물, 수공예 및 기술 등에 있어 농촌지역을 상징화시킬 수 있는 대상 등을 발굴하여 그 지역을 활성화되도록 한다.

(2) 주택 및 마을 관련 동향

- 프랑스 국립 경제연구소에 의하면, 1988년도 농촌인구가 100만 명에 달했던 것에 비해 2000년도에 들어와서 663 800명으로 줄어들었다.
 - 통계학상의 농촌인구 감소는 지난 12년 사이에 최고의 수치를 기록했다. 그 결과 빈 농촌건물의 용도변경은 오늘날 대단한 관심거리도 대두되기 시작했다. 게다가, 농촌 근로자들의 영농포기와 건물의 기술적인 노후로 인해 점점 더 많은 농촌 건물들이 버려지고 있는 실정이다.
- 반면에, 지난 몇 년 사이의 경제적인 변화가 도심에서 시골로 향하는 인구이동을 유발시켰다. 이러한 현상으로 인해 농촌지역에는 그러한 사람들을 수용할 수 있는 새로운 공공시설과 주택문제가 거론되기 시작했다.
 - 농촌지역에 새로운 주택 수요문제가 발생했고, 인구유입에 따른 새로운 공공시설을 추가해야 할 필요성이 제기되었고, 빈 농가를 보수 개량함으로써 이러한 필요성을 충족시킬 수 있었다.

- 농촌지역을 위한 새로운 정책은 이러한 농촌 변화에 대응 할 수 있을 것이며, 지역 개발에 공헌 할 수 있을 것이라 인식됨.
- 주택 리모델링에 대한 접근 시각
 - 건축적이고 문화적인 의미를 담고있는 지역건축물들을 복원, 개조함으로써 농촌지역 발전을 도모 할 수 있고, 이러한 의미는 한편으로 새로운 기능들을 부여함으로써 문화재 가치를 증폭시키고, 다른 한편으로는 그 지역 주민들에게 자기 고장에 대한 자긍심을 줄 수 있음.
 - 국가적 차원에서 이런 사업의 적극적인 추진은 재사용 될 수 있는 충분한 농촌 주택단지를 상상해 볼 수 있고, 사회적(서비스, 지역단체), 문화적(작업, 전시), 경제적인(상업, 공예) 측면과 같은 새로운 사회 활동을 창조 할 수 있는 역동성을 생각 해 볼 수 있다. 그러므로, 용도변경의 다양성과 그 주원인들을 면밀하게 검토한 뒤, 빈 농가들을 잘 활용 할 수 있는 조건들과 관련 업무들을 잘 파악하는 것이 매우 중요함.
- 해마다 프랑스에서는 63,500 채의 농촌건물이 버려(비어)지고 있다. 이러한 수치는 공급의 풍요성을 보여주지만, 반면에 지역별로 자세히 살펴보면 매우 불균형하다.
- 프랑스는 세 개의 존으로 현저하게 구분되는데, 여기에서 수요와 공급이 어떻게 나타나는지 알아 볼 수가 있다.
 - 프랑스 남부지방과 태평양에 면해 있는 지역에는 재사용 가능한 건물들이 많이 있고, 지역성장력을 고려한 공공시설 및 사회 기초활동에 필요한 시설들을 추가 설치하는 것은 점점 더 중요한 고려사항으로 간주된다.
 - 가운데 존은 공급이 부족할 뿐더러 수요도 적은 편으로 나타났다. 그렇지만, 지역개발 성장율을 보면 앞으로 발전 가능성을 충분히 가지고 있다.
 - 마지막으로, 프랑스 북동쪽지역은 재사용 가능한 농가건물이 거의 없다.
- 각 지방 자치단체에서는 이런 사업가들을 지원 할 수 있는 정책들을 수립하고 있으며, 몇몇 시, 군 단체에서는 이런 사업들을 시작해 이미 모범적인 사례를 보여주고 있다.
 - 예를 들면, 카페(전시, 콘서트), 상점, 가내수공업회사, 민박업, 장애자를 위한 다기능 주택, 유리공예전시장, 도서관과 문화 센터 등 몇몇 지역은 그 후부터 세심한 관심으로 질 좋은 농촌 문화유산으로 개량 할 수 있는 기회를 가졌다.
- 대부분의 경우, 완성된 공사들은 동일한 필요성에 대한 대응책으로 이루어졌다. 이런 사업들은 새로운 개발정책에 근간을 이루고 고용인력 창출과 새로운 시설 설립에 역동적인 역할을 했다. 이러한 사례들은 또한, 여러 분야에 걸쳐 많은 영향을 주었다.

- 가장 명백한 사실은 종합적 개발정책과 수용정책을 병행하는 하나의 시발점을 마련한 점이다. 가령, 그것이 경제적, 사회적, 문화적, 관광적이든지 간에 지역경제를 활성화 시킬 수 있도록 했고, 그것의 사업주체가 개인이든 기업이든 그 지역에 필요한 시설들을 인식하게 하고, 구체화시킬 수 있는 기관과 지원부서에 가속화하도록 했다.
- 프랑스는 자가주택, 임대주택, 그리고 사회주택 등에 대하여 다양한 보조금과 조세지원 정책을 두고 운용하고 있음.
 - 자가주택 리모델링시에는 20~30%의 주택개량 보조금을 지급하고, 지출사업비의 20%를 감세
 - 건축후 15년 이상된 주택에 대해서는 보조금 지급과 투입비용전액을 가구 수입에서 공제
 - 사회주택의 리모델링시에는 10~20%의 보조금지급과 소비세율 인하
 - 프랑스에서는 이러한 주택 개보수를 지원하는 기관으로서 개보수 자금지원기관(ANAH)을 두고 있음.
 - 주택대출이자율 : 0%(2003년)
 - ANAH : ANAH에 주택 개보수를 신청하면, 최소 1,500유로 이상 총공사비의 50%까지 융자지원
 - 사회주택을 제외한 주택 개보수비(2002년) : 지원비율 20%(11,000 유로 이하로 제한)
 - 사회주택 : 지원비율 35%(13,000유로 이하일 경우)
 - 노후주택 : 지원비율 50%(26,000유로 이하일 경우)
 - 특수한 경우 : 지원비율 70%(8,000유로 이하)
 - 빈집정비(임대목적의 개량) : 3,000유로의 특별 장려금 지급

(3) 농촌의 전통문화적인 경관 보전을 위한 지역건축물 복원 및 개조 사례

① 클레르보의 카페(Le Cafe de Clairvaux)

가) 지역

- 클레르보는 약 700명이 살고 있는 아베롱(Aveyron)읍에 있는 작은 마을이다. 마을이 외떨어져 있어서 인구는 점점 줄어들고 고령화 되어가고 있는 추세다. 마을 경제는 전적으로 농업에 의존하고 있으며, 면소재지와는 약 22km가 떨어져 있고 젊은층의 이농현상이 나타나고 있다.

- 마을 재정비하기 전까지 이 마을에는 빵 가게, 그리고 97년에 문을 닫은 레스토랑 등, 2개의 서비스 시설들이 있었다. 그리고 공공시설로는 학교와 노인회관뿐이었다.

나) 계획 목적

- 카페의 목적은 마을 중앙에 자리해서 사회-경제적 조직을 재구성하기 위해 계획되었다.
 - 이 지역의 활기 있는 장소성을 제공하고 청소년과 노인층의 교류 증진
 - 도시로 유출되는 청소년과 농촌인구감소를 방지하기 위한 방편
 - 지방의회는 여가활동을 위해 도심지로 이동하는 청소년들을 관찰하고 그 지역에 흥미 있는 장소를 계획하였다. 이 사업에는 콘서트와 회화전시를 겸할 수 있는 다목적 공간과 전통놀이인 폐땅크를 즐길 수 있는 야외광장을 추가로 설치하였다.

다) 지원

- 지방의회와 건물 소유주는 이 지역 농촌주택 연구소를 찾아 자문을 구하고, 이 지역에 필요한 공공시설 등의 자료를 수집해, 결국 카페로 리노베이션하기로 결정한다.
- 경제적인 차원과 이 지역을 찾는 새로운 방문객의 안내소의 필요성을 검토해 아래층에는 카페, 2층에는 임대주택형식의 건물로 개조한다.
- 공사는 지방자치단체에서 관리하고 설계 감리는 농촌주택연구소에서 담당한다.

라) 예산

- 총 소요경비 222 100 유로 (매입, 공사비,기타)
 - 1층(카페) 91 900 유로 지방의회
 - 2층(주거부분) 13 020 유로 정부

마) 건물 내용

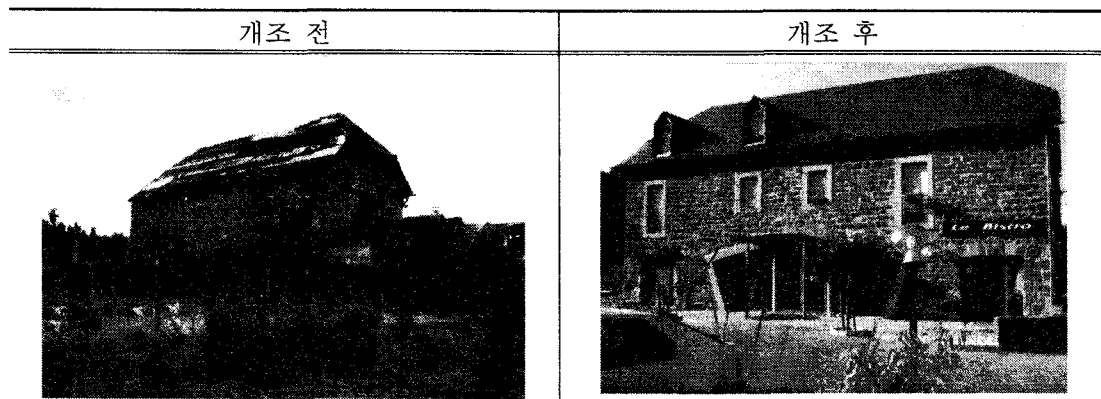
- 창고와 외양간을 겸했던 이 건물은 세월이 지나면서 폐용되었고 결국, 1982년 건물주는 이 건물을 방치하게 되는데, 읍에서 매입한다.
- 이 마을 입구에 위치한 본 건물은 지방특징이 잘 반영된 건축물로서 이 지방 특유의 돌인 붉은 사암으로 지어졌다. 마을성당도 마찬가지로 같은 재료로 세워졌다. 리노베이션 진행과정에서 창과 창틀을 제외한 다른 부위는 기존에 사용된 재료를 재사용하는 것을 원칙으로 했다. 그리고 카페주변도 경관을 고려해 재

정비하고 주차장을 추가로 만들었다.

바) 결 과 (영향)

- 마을 사람들은 이 카페를 만남의 장소로 이용하고 있고 특히, 청소년들은 이러한 컨셉에 잘 적응했다. 문을 닫았던 마을 축구클럽이 다시 활기를 띄었고, 청소년을 위한 각종 써어클 본부가 되었다.
- 카페를 오픈함으로써 2명의 고용인력을 창출했다.
- 콘서트를 함으로써 발생하는 소음때문에 초기에는 반대를 했지만, 점차적으로 긍정적으로 바뀌었고, 또 경제적으로 어려운 마을 주민에게 분양된 임대주택도 약간의 불평의 소리도 있었지만, 여러 회의를 거쳐 잘 해결되었다.

<표 2-53> 클레르보의 카페



- 창과 창틀을 제외한 다른 부위는 기존에 사용된 재료를 재사용하는 원칙고수
- 지방 특유의 돌인 붉은 사암, 카페주변의 경관도 고려
- 1층 카페, 2층 임대주택형식의 건물로 개조

② 보프레의 상업시설(La commerce alimentaire de Vaufrey)

가) 지 역

- 보프레 마을은 주민 164명이 살고 있는 시골 마을이다. 1970년대 집단농촌이동이 있었으나, 몇 년 전부터는 마을을 끼고 있는 강변주변에 주말 별장과 통나무집들이 들어서면서부터 낚시와 휴양을 즐기는 전원마을로 바뀌게 되었다. 조사 결과 경제활동인구 59명 중 15명이 도회지에서 직장생활을 하고 있었으며, 농업 종사자가 점차 감소하여 기존의 경제 활동(치즈생산업, 숙박업) 유지가 어려운 상태에 이르렀다.

나) 개발 가능성

- 10년 전부터 이 마을 사람들은 젊은 세대들이 들어오도록 유도하기 위해 마을 임대 주택과 캠핑장소를 만들었으며, 개발사업 초기에 다음과 같은 문제점들이 나타났다.
 - 읍사무소가 인접해 있어 마을사람들의 경제활동은 오히려 그곳에서 이루어진다는 점
 - 지형적 고저차가 400~850m가 차이가 나고 산을 등지고 있어 홍수로 인한 피해가 예상
 - 따라서 인구유입과 개발에 따른 효율성이 적음
 - 경제와 문화활동이 계절에 따라 편차가 심하게 나타남

다) 프로젝트

- 노인층 인구의 일부는 이제 더 이상 인접마을에 있는 상점에 가서 생활용품 구입하는 것이 점점 더 어려워지고 있다. 따라서, 배달 서비스에 국한된 개발은 이 지역 상업유통을 원활하게 할 수 있는 가능성을 내포하고 있다. 이 지역 경관에 매료되어 시에서 운영하는 캠핑장에 머무는 관광객들도 이 상점에 무시할 수 없는 손님들이다.
- 이 상업시설을 이용하는 사람들은 마을 주민과 노인층이고 계절에 따라 다녀가는 관광객이 고작이다. 따라서, 사업성 예상은 대단히 어려웠다. 그리고 인접 마을에 있는 슈퍼마켓도 경쟁상대에서 제외될 수 없다.

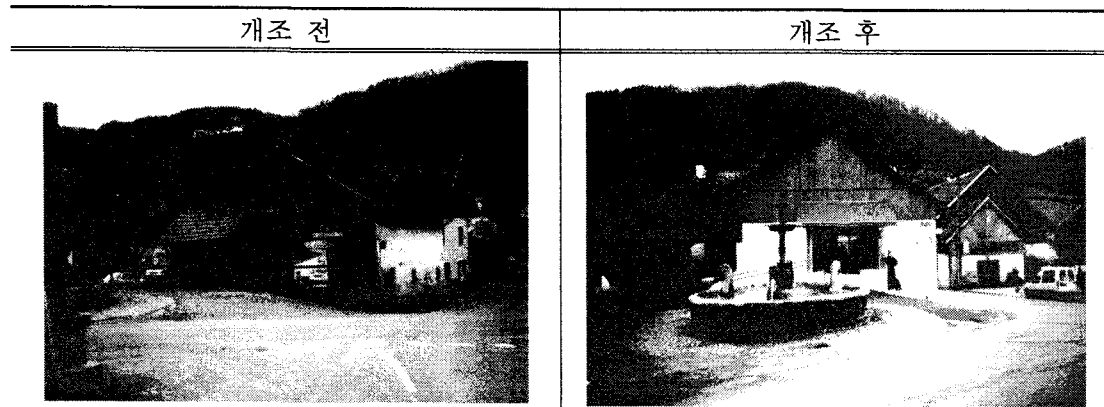
라) 후원자

- 보프레 의회에서 이 사업에 대한 공사를 맡고, 지방 자치단체에서는 지역개발 계획에 따라 이 사업을 구체화 시키는데 적극적으로 협조했다. 설계는 농촌주택 연구소 지방 분소에서 담당하고, 상공회의소의 공동협찬으로 완성되었다. 지역 경제의 원활한 회전을 위하여 지방 건설회사가 전 공사를 마쳤다.

마) 재 정

- 총 공사비(매입, 시공, 설계, 기타)는 총 93 300유로가 소요되었다.
- 지원 부처별
 - 유럽공동체 -- 30 500 유로
 - 지방의회 -- 7 600 유로
 - FISAC -- 18 600 유로
 - 특별지원 -- 7 600 유로

<표 2-54> 보프레의 상업시설



지방에서 주로 사용되는 외벽의 나무 결 마감, 회 반죽 마감 등 보존가치가 충분하나 방화와 장애인을 위한 시설들은 불가피하게 현대재료 사용

바) 건물 내용.

- 상업시설로 개량되기 전, 1층은 외양간으로 쓰였으며, 2층은 사료와 농기구를 보관하던 창고였다. 농가는 마을 중앙광장에 면해 있고, 이 마을의 특징을 잘 표현해 주는 사자분수, 고성, 물방앗간 등이 바로 인접해 있다.
- 건물이 많이 낡았고, 집 주인 역시 나이가 들어서 농업활동을 더 이상 할 수 없게 되고, 결국 이 집을 떠나게 된다. 그런데, 본 농가는 위치상으로 이 마을의 중요한 포인트를 차지해 경관을 고려한 리노베이션이 요구된다. 게다가, 이 건물의 외관적인 특징으로는 이 지방에서 주로 사용되는 외벽의 나무 결 마감, 회 반죽 마감 등 보존해야 할 가치들을 충분히 가지고 있다. 그렇지만, 방화와 장애인을 위한 시설들은 불가피하게 현대재료들을 사용했다.

사) 결 과 (영향)

- 사업성 검토, 서류신청, 심사, 공사마무리까지는 2년이라는 시간이 걸렸다. 서류심사에서 가장 많은 시간이 소요되었던 것은 유럽공동체에서 지급하는 보조금 신청서류였고 매우 복잡했다. 2000년 9월에 기공식을 갖는 이 상업시설은 몇 명의 공용인력을 창출했으며, 빵과 일간지를 판매하고 현금인출기를 설치해 현금서비스를 받을 수 있는 장소로 쓰인다. 그렇지만, 여전히 찾아오는 손님이 한정돼 있어 지역경제를 활성화 하는 데에는 한계가 있다.

③ 브랜드의 가내 수공업회사 (Maison des entreprises du PNR de la Brenne)

가) 지역

- 브랜스의 지방자연공원은 인구 31 000명이 살고 있는 45개의 읍에 걸쳐져 있다. 이 지방은 계속해서 1년에 0.6퍼센트의 인구감소현상이 지속적으로 나타났는데, 2년 전부터는 그 수치가 점점 줄어드는 현상을 보이고 있다. 게다가 이 지방의 유입인구는 통계학상 증가추세를 보이고 있다.
- 반면, 경제 발전요소는 매우 취약하였다.
 - 산업발전은 일손 부족으로 제한돼 있고,
 - 상업과 공공지원은 매우 위축되어 있어 17개의 읍에는 아예 상업시설들이 전혀 없는 곳도 있으며, 식료품, 정육점을 운영하는 상점 역시 부정적인 수치를 나타내고 있다.
 - 운송, 유통시설들이 제대로 갖추어 있지 않아 사업주 자신이 직접 운반해야 하는 불편한 유통체계를 지니고 있다.
 - 결과적으로, 농업과 축산업에 종사하는 사람들만 그런 어려움에서 용케 벗어날 수가 있었다.

나) 개발 가능성

- 브랜스 지방의회는 기존의 시설들을 유지시키면서 아이들과 밀접한 관계가 있는 보육원, 학교 등을 추가로 세우고, 이 지역으로 끌어 들일 수 있는 관광상품을 개발하기로 한다.
- 이 지방의 풍경, 특별한 동, 식물 그리고 지역문화유산이 담겨있는 전통과 공예품들을 발굴해 녹색관광과 연계시켜 볼 수도 있다. 이런 관광단지는 지방의회의 적극적인 의지로 탄생하게 되고, 그 결과 지역경제를 활성화 시켰다.


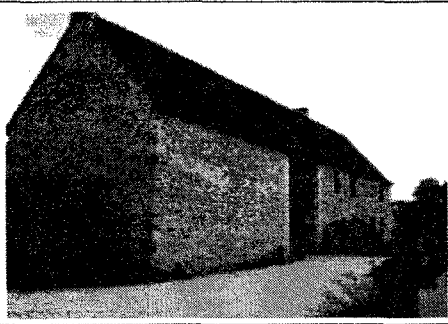
다) 계획

- 지방자연공원을 통해서, 브랜스 마을은 다음과 같은 내용들을 확신 할 수가 있다.
 - 문화, 자연적 유산, 경관의 가치성과 보호.
 - 마을을 재정비함으로써, 생활환경개선, 경제, 사회, 문화사업에도 영향.
 - 관광안내, 교육, 공공정보.
 - 경험적이고 선형적 사업에 대한 현실성.
- 지방 자치단체장들은 브랜스 한 가운데에 있는 농가들을 개조해서 효율적이고, 적극적인 방법으로 그 지방 문화를 소개 할 수 있는 마을회관 건립을 결정한다. 옛날 주택과 부속건물들을 개조한 공간에는 관광안내소, 슬라이드 실, 전시실등과 지역특산물(꿀, 포도주, 공예품)을 전시 판매하는 상점으로 구성되어 있다.

또한, 방문객들의 편리를 위해 셀프서비스 레스토랑을 얼마 전에 추가로 완성시켰다.

- 이 단지의 혁신적인 출발은 마구간을 가내수공업용을 위한 공간으로 개조하는 것이다. 그러므로, 이 공간은 기업인 상호간의 교류를 위한 장소이며, 지방기업을 위한 교육과 정보를 위한 장소를 제공하게 된다.

<표 2-55> 브렌스의 가내수공업회사

개조 전	개조 후
	
<p>지역의 벽재료인 빨간 벽돌을 사용</p>	

라) 후 원 자

- 브렌스 지방자치단체에서 전 공사를 맡고, 2명의 건축가가 설계도면을 완성한다. 농촌지역 개발가능성과 프로젝트의 중요성을 감안해서 유럽공동체에서 지급하는 지원금을 많이 받을 수 있었다.

마) 재 정 (사업비)

- 총 사업비(매입, 공사, 설계, 기타)는 1 328 000 유로가 투입되었다.
- 여러 개발가능성 있는 사업이기 때문에 다양한 재정 지원을 받을 수 있었다.
 - 유럽 공동체 580 000 유로
 - 농촌지역개발사업부 442 000 유로
 - 환경부 65 000 유로
 - 지방의회 193 000 유로
 - 중앙의회 48 000 유로

바) 공 사

- 벨기에 사람 소유였던 이 건물들은 프랑스 조각인들이 한때 세 들어 살던 농가 건물이었다. 농업근로자들이 은퇴를 함으로써 이 건물들은 비어지게 되는데 몇

- 년 전에 브렌느 지방의회에서 매입하게 된다.
- 마을에서 1.5km 떨어진 이 건물 단지는 보존해야 할 가치들이 많이 있다. 왜냐하면, 창고용 건물로 보존상태가 매우 낡았지만, 이 지방 고유의 재료인 빨간 돌로 지어져 지방건축물의 특징을 잘 간직하고 있기 때문이다. 따라서 보수 공사시 사용되는 재료는 될 수 있으면 원래 재료와 같은 것으로 쓰도록 권고됐다.
 - 공사는 4년에 걸쳐 두 단계로 나뉘어 진행되었다.
 - 1990-1992 에는사무실용 건물 보수공사.
 - 1993-1994 에는 판매시설, 간이 음식점, 가내수공업공장용 건물 보수공사.

사) 결 과 (영향)

- 지역 경제활성화를 위한 본 사업은 매우 오랜 기간에 걸쳐 마무리 되었다.
- 이 마을 찾는 연간 방문객 수는 70 000명에 달한다. 지방 경제는 이 사업을 계기로 상승세를 보이고 있으며, 총 14명의 고용인력을 창출했다.
- 상가분양 이후 자체의 조합을 설립해 지역 특산물광고를 효율적으로 함으로써 더 많은 수익성을 올리고 있고, 오늘날 매우 가치 있는 마을로 소개되고 있다.

④ 생 일리에르 수 샤를리유의 한 지붕
(Le grand couvert de Saint-Hilaire-Sous-Charlieu)

가) 지 역

- 생 일리에 수 샤를리유는 루와르 지방의 조그마한 마을이다. 경제적 침체, 대 집단이동으로 잘 알려진 이 마을은 관광유치와 지방경제 활성화를 위해 개발이 시작되었다.
- 거주인구가 겨우 400명에 불과하지만, 이 마을은 장기적인 안목에서 많은 개발 가능성을 띄고 있었다. 지역 의원들은 농촌관광마을을 위한 계획을 세우고 마을 사람들과 협의를 거친 후 서류 신청을 했다.
- 생 일리에르 수 샤를리유의 '한 지붕' 이라는 의미는 이 지방의 공동체적인 삶을 뜻한다. 이 지방 토속언어, 민속 전통음악, 전통의상, 기록 사진 등에서 그 의미를 찾아 볼 수 있고 또 이런 자료들은 이 지방의 동질성을 가장 잘 표현하고 있다.

나) 계 획

- 이 사업의 궁극적인 목적은

- 첫째로, 사라져가고 있는 전통적인 지방문화를 보존하기 위한 것이요.
- 둘째는, 샤를리유 지방의 전통적인 음악을 소개하기 위한 것이다.
- 이를 통해 이 지방을 찾는 방문객들에게 그들만의 고유 문화를 발견 할 수 있게 하였다.



다) '한지붕' 이란?

- 생 일리에르 수 샤를리유의 '한 지붕'은 이 지방의 전통적인 농경생활과 일상 생활을 포함하고 있는 거대한 지붕의 구조물이다.
- 이 건물은 과거 수도원의 창고로 쓰이다가 여러 부속사와 합쳐지면서 농부들의
- 본 건물이자 주거용으로 바뀌게 되었다. 건물 연도는 정확히 알려져 있지 않지만, 면장인 Mr. BALLANDRAS 는 17세기에 건립된 것으로 추측한다.

라) 후원자

- 점점 사라져가고 있는 토속 건축물에는 그 지역 문화의 특징을 잘 간직하고 있다. 구조적인 문제점과 엄청난 보수 비용 문제로 방치된 이 건물을 면장과 지방 의원들은 장기보존의 목적으로 1995년 소유주로부터 이 건물을 매입했다.

<표 2-56> 생 일리에르 수 샤를리유의 '한 지붕'

개조 전	개조 후
	
<p>지역의 문화성이 담긴 토속 건축물의 특징 살림 - 당시 생활모습 등을 모형으로 재현하여 교육장으로 활용</p>	

마) 재정지원

- 지역경제 개발가능성과 이 지방 고유의 문화유산 보존을 위해 유럽공동체, 정부, 지방 자치단체등의 재정지원을 받았다. 총 보수 비용은 17 800 유로가 소요되었다.

바) 한 지붕의 활동

- 오늘날 새롭게 단장된 이곳에는 농기구 소리, 전통음악, 방언들을 모아서 전시하고 있으며, 당시 생활모습 등을 모형으로 재현해 교육의 장으로 쓰이고 있으며 이야기 동산, 콘서트, 지방토산품 판매 등 다채로운 행사가 진행된다.

사) 효과, 영향력

- 지역경제 활성화를 위해 주변의 빈 농가를 개조해서 민박집으로 만들어 놓았고, '한 지붕'은 지역 테마 관광과 연계시켜 좋은 수입을 올리고 있다. 숙박시설로 개량된 건물은 15명을 수용할 수 있는 침실과 독립된 화장실 그리고 독립된 주방, 식당을 갖추고 있다.
- 결국, 지역 주민들의 오랜 숙원사업이 완성되어 이 지역을 여행하는 사람이나 우연히 지나는 사람들에게 흥미있는 장소를 제공할 수 있는 공간을 가지게 되었다. 1997년 프랑스 자치단체장들로 구성된 협회로부터 우수사업장 표창을 받았다.

⑤ Bazolles의 성인장애자를 위한 다기능 주택

가) 지역

- 바졸(Bazolles)은 니에브르(Nievre)에 있는 자그만 마을이다. 얼마 전까지 인구가 감소하는 현상을 보이다가 최근 들어 그 반대 현상을 보이고 있다. 다시 말하면, 자연 출생률은 점점 감소하고 있는 반면, 인구 유입은 점점 증가하는 추세로 나타나고 있다. 이러한 새로운 경향은 노년층인구로 분석되었고 은퇴를 앞둔 빠리 근교 사람들이다. 그런데, 이곳에 주말 별장을 가지고 있던 사람들도 장기체류를 목적으로 주택을 개조하는 양상을 띄고 있다.
- 바졸 지방의원들은 사업성을 검토한 뒤, 녹색관광사업을 추진기로 했다. 따라서, 근교에 있는 운하를 이용해 적극적으로 여가활동을 즐길 수 있도록 제반 시설들을 계획한다.

나) 프로젝트

- 성인 장애자를 위한 다기능 주택사업은 이 지방에 살고 있는 50명의 신체장애자들을 위한 직업안내소, 주거, 복지시설 등을 설치하고, 그들에게 기초생활환경은 물론 그들의 특수환경에 적합한 시설들을 갖추어 줄 수 있도록 제안되었다.
- 보수 개량된 농가 본체는 임대자들에게 만족할 만큼 새롭고 효율적으로 설계, 시공되었다. 또한, 여가 활동과 공용공간을 잘 활용할 수 있도록 계획되었으며,

주거동은 거주와 사회활동을 동시에 해결 할 수 있게 배치시켰다. 왜냐하면, 원래의 농지와 주변의 자연환경이 축사와 야외 별목장으로 연결되어 있기 때문이다. 각자의 세입자들은 공동체 생활 속에서 자기 임무만 수행하면 된다. 사료담당, 우유수거, 축산담당.

다) 사업자

- 지방 농업구조 개량협회가 주축으로 이 사업을 시행하였으며, 설계는 건축가 J.J. Saintard가 담당하고, 시공은 지방 건설회사가 맡았다.

라) 재정지원

- 총 공사비는 297 000 유로가 소요된다.
 - ANAH 76 000 유로
 - 유럽공동체 38 000 유로
 - 지방 대출 183 000 유로
- 영구 임대 주택형식은 갖춘 본 건물은 장애인 담당부서가 책임관리하고, 세입자는 집의 규모에 따라 152유로에서 260유로의 집세를 부담한다.

<표 2-57> 성인장애인을 위한 다기능 주택



이 지역의 전형적인 건물외관 유지하면서 마을 외각에 위치한 입지를 살려 주변환경과 자연스런 조화성 염두

마) 건물

- 임대주택으로 개량되기 전, 1995년도 까지는 본체를 비롯해 축사, 부속사는 여러 번의 보수공사를 거쳐 사용되었다. 850m²의 면적을 가진 이 농가는 마을 가장자리에 위치해 있고 뒤에는 운하가 흐르고 있다. 보존 상태가 썩 좋지 않음에

도 불구하고 조사결과 주변여건과 개발 가능성 등의 사업타당성을 검토 한다.

- 마을 외각에 위치, 주변환경과 자연스런 조화성.
 - 마당을 중심으로 네 면의 건물배치.
 - 상수, 전기 공급이 용이.
 - 이 지방의 전형적인 특징.
- 건물보수는 기능에 따라 효율적으로 진행되었으며, 가운데 마당 공간을 향해 열려진 공간배치는 이 지방의 특징적인 배치방식으로 끝까지 유지했다. 세입자들의 기호에 맞게 선택 할 수 있도록 다양한 분양면적을 제시했으며, 무엇보다도 중요한 사항은 장애자들을 위한 공용공간 설치와 공동으로 여가를 즐길 수 있도록 적절한 공간분할 계획이다.

바) 결 과

- 현재 14명의 장애인이 자기집을 소유하고 있으며, 각각의 개개인은 자기 기호에 맞게 집을 꾸미고 있다. 긴급상황에 대처하기 위해 4개의 방은 항상 비어져 있다. 현재, 지방 자치단체의 협조를 얻어 요리사, 교사, 보조 교사등 약 10명이 기관에 종사하고 있다.
- 다소 소외된 사람들에게 참여를 통한 사회치료법은 공동주택 내에 있는 동물농장뿐 아니라 입주자들로 하여금 공동생활에 참여할 수 있도록 함으로써 가능하다. 이들은 정기적으로 마을 산책길을 정리 정돈하는데 참여한다. 이번 공동주택의 개념은 혁신적이었고, 이를 계기로 이웃 마을에 좋은 선례가 되어 장애인을 위한 새로운 시설들을 추가 검토 할 수 있었다.

⑥ 빨로 델 비드르(Palau Del Vidre) 의 유리공예 전시장

가) 지 역

- 빨로 델 비드르는 점점 매력적인 마을로 바뀌어 간다. 지중해 근원에 위치해 관광마을로서도 개발 가능성이 있다. 최근 인구조사에 의하면, 면에 살고 있는 인구가 2300명에 달해 새로운 주택공급이 필요하게 된다. 연령층을 보면 대부분 은퇴를 앞둔 노년층이 많으며, 이들의 시골로의 인구이동 목적은 은퇴 이후에 전원생활을 목표로 들어오고 있다.
- 이러한 최근의 개발 가능성은 점점 증가하는 관광유동인구를 통해 확인되었고, 역사적, 예술적, 음악적, 건축적 특징을 담고 있는 지방유산을 발굴 보전함으로써 점점 더 많은 관광객을 유치 할 수 있다.

나) 계획

- 이 마을은 오래 전부터 유리공예가 잘 발달 되어왔다. 유리공예가인 F. Brillard는 과거의 그 전통을 되살리기 위해 본인의 유리공예 작업실을 만들기로 결심한다. 마침내, 그는 2000년도에 버려진 포도주창고를 구입했고, 작업실, 전시실, 판매를 겸 할 수 있도록 개조한다.

<표 2-58> 유리공예 전시장

개조 전	개조 후	
		
<p>역사적, 예술적, 음악적, 건축적 특징을 담고 있는 지방유산을 발굴 보존한 예임</p>		

다) 지원, 후원

- 유리공예전시장은 최근에 다시 오픈 한 전통유리공예를 제작 판매하는 사적인 공간이다. 자영업자로서 F. Brillard는 이 사업을 위해 모든 비용을 본인 스스로 부담해야 했다. 왜냐하면, 사업비용자를 위해 서류신청을 하게 되면 심사에서 대출까지 많은 시간을 기다려야 한다는 것을 잘 알고 있었기 때문이다. 그래서 가족, 친지들의 보증으로 은행융자를 받아 사업을 진행했다. 그러던 중 지방의회는 마을 전통공예를 살리는 이 사업에 적극적인 지원을 했다.

라) 건물

- F. Brillard가 구입한 이 빈 농가는 마을 중심에 위치하고 있고 전 소유주가 은퇴하면서 방치된 건물로 연면적 180m²를 가지고 있다. 이 집을 구입하게 된 동기는 위치와 가격이 적절했고 포도주 창고가 가지고 있는 층고 5m 를 그대로 작업실로 쓸 수 있는 장점과 열 조절과 공기순환이 원활하게 잘 되기 때문이다. 그리고 건물이 갖는 역사적, 유산적 가치는 이 지역의 특징을 잘 반영하고 있기 때문이다.

마) 영 향

- 유리공예작업, 전시장을 재 오픈함으로써 5명의 고용인력을 창출 했고, 이 지역 특산품인 유리공예를 오래 보존 하게 되었다. F. Brillard의 적극성 때문에 지방 유리공예가 점점 더 많은 활기를 띄었고, 해마다 증가하는 관광객으로 인해 지방 경제가 더욱더 활성화되었다. 요즘, F. Brillard는 사업 확장을 위해 주변의 빈농가를 찾고 있는 중이다.

⑦ 까니 바르빌(Cany-Barville)의 도서관과 문화센터

가) 지 역

- 인구 3400명이 살고 있는 까니 바르빌은 이제 더 이상 시골 읍이라고 말할 수 없지만, 마을은 여전히 이 지방 특징을 잘 보존해 오고 있다. 푸른 녹색이 펼쳐진 계곡에 위치한 이 마을은 가까이 바다가 보이고 주변에는 오랜 역사를 담고 있는 지방 건축물들이 있다.
- 까니 바르빌은 현재 아이들을 동반한 젊은 세대들이 들어와 정착해 살고 있다. 따라서, 아이들을 위한 교육시설과 여가활동을 위한 사회, 복지시설 등에 따른 정책지원이 필요한 시기이다. 지방의회는 버려진 농가를 구입하기 위한 투표를 했다.

나) 프로젝트

- 이 계획은 전체적으로 도서관을 중심으로 마을회관과 아이들을 위한 문화시설들을 설치하는 것을 골자로 진행한다. 지역적 특징과 잘 어울리는 중앙건물을 도서관으로 개조하고, 그 주변에 있는 부속사들은 다양한 기능들을 수용 할 수 있도록 리노베이션 한다. 예를들어, 마구간과 창고는 마을회관으로 개조해 사용하고, 음악, 사진, 우표 등 취미를 즐길 수 있는 별도의 서클실도 제공한다. 양조창고는 관리사무실로 개량하고, 2층에는 미술과 놀이방을 겸한 어린이용 공간으로 활용한다. 주변 정리를 하면서 아이들의 놀이터와 주차장을 동시에 고려한다.

다) 후 원


- 지방의회의 감독 하에 전 사업을 진행했다.

라) 사업비.

- 총 사업비(매입, 공사, 주변정비)는 775 815 유로가 소요되었다

- 도 의회 112 730 유로
- 원자력 발전공장 743 975 유로
- 지방의회 80 890 유로

<표 2-59> 까니 바르빌의 도서관과 문화센터

개조 전	개조 후
	
<p>-17세기 건축물로 당시의 건축특성과 지방문화유산 가치 보존 건물외벽은 벽돌과 나무, 지붕은 얇은 돌 조각으로 마감 -배치상 마을입구에 위치하여 원형의 상태로 복원하는 것이 주목적임, 경관을 고려해서 재료의 색깔을 선택</p>	

마) 건 물

- 17세기에 지어진 건물들로서 그 당시 건축적인 특성과 지방 문화유산의 가치를 잘 보존하고 있다. 건물외벽은 벽돌과 나무로 구성되어 있으며 지붕은 얇은 돌 조각으로 마감되어 있다. 마을 어귀에 위치하고 있어 배치상의 중요성만큼 원형의 상태로 복원하는 것이 이 사업의 최대 관심사였다. 그리고 경관을 고려해서 재료의 색깔과 선택에서 신중을 기해야 했다.

바) 결과 (영향력)

- 대체적으로 까니 바르빌의 도서관과 문화센터 사업은 성공적이다. 여가와 문화를 즐길 수 있는 사회 공공시설물들은 이 지역 주민들을 아주 적합하게 충족시켜주고 있다. 현재 도서관은 많은 사람들이 잘 이용하고 있다. 다른 한편으로 이 사업을 통해 건축적인 지역 문화유산을 잘 보존하는 계기가 되었고 2명의 고용인력을 창출했다.

4) 미국

- 시장자유주의를 신봉하는 미국은 1970년대 이후 도시화의 반전 현상이 발생하면서 농촌지역에 대한 제반 지원제도가 탄생. 1993년 EZ(Enterprize Zone)은 지방정부의 공간정책에 큰 영향을 줌. 민간참여에 대해서는 가장 보편적인 농촌지역의 개발통제수단인 토지분할 통제하에서 개발계획은 민간부문의 개발업자가 수립하지만 철저한 지방정부의 통제하에 개발계획의 질적 수준이나 기반시설설치 등을 규제함.
- 최근에는 성장관리정책(Growth Management)하에 도시 뿐 아니라 농촌지역도 성장의 한계용량을 설정하여 민간 참여를 부분적으로 제한함. 즉, 민간 참여의 배경에는 난개발 및 개발이익에 대한 사유화를 방지하고 있어 사실상 이러한 모든 요건을 충족시키면서 개발에 참여할 민간의 작을 수밖에 없음. 이것은 이미 도시의 교외지역 및 농촌지역에 대한 무분별한 개발로 인한 사회적 비용을 엄청나게 치른 후에 취한 방식으로 민간 참여에 있어서는 명확한 지방정부의 틀을 제시하고 있음.
- 미국은 엄격하게 농촌주택 정책이 존재함. 이는 자가소유 촉진을 기조로 하면서 세제 및 금융 지원을 정책 방향으로 하기 때문에 농촌주택의 경우에도 도시주택과 마찬가지로 이러한 맥락에서 농촌 주택의 소유 지원과 개량 지원 및 보조금 지원에 대한 명확한 기준이 연방정부 차원에서 제시되어 있음
- 농촌주택 정책의 틀은 크게 세가지인데, 농무부 후원하에 시행되는 '농촌지역 주택지원 사업 프로그램'과 '농촌지역 개발 프로그램'이 있고, 주택 및 도시개발부(HUD)에서 지원하는 농촌 주택 프로그램이 있음
- 현행 미국 연방정부가 시행하는 현행 농촌주택 및 서비스 관련 프로그램은 농무부 (USDA) 이외에도 주택 및 도시개발부 (U.S. Dept. of Housing and Urban Development, HUD), 연방 주택 재정 지원청 (Federal Housing Administration, FHA), 에너지 및 자원부 (U.S. Dept. of Energy, DOE), 내무부 (U.S. Dept. of Interior), 환경 보호청 (Environmental Protection Agency, EPA), 노동부(U.S. Dept. of Labor), 보건 복지 및 인적 서비스부 (U.S. Dept. of Health and Human Services), 국가 보훈부 (U.S. Dept. of Veterans Affairs, VA), 재무부 (U.S. Dept. of Treasury), 연방 재난 관리청 (Federal Emergency Management Agency, FEMA) 등의 정부 부처 및 관련 기관에서 재원을 제공하여 관장하고 있다.

(1) 정부 부처별 농촌 주택 프로그램 일반 현황

- 농무부는 크게 ① 농촌주택 관련 지원 서비스 프로그램과 ② 농촌지역 개발 및 발전 프로그램을 운영하고 있는데, 농촌주택 관련 지원서비스로는 자가 소유 지원을 위한 금융 지원, 개보수 지원, 농촌 임대주택 보조금 지원 등 15개 프로그램과 지역 개발 및 발전 관련 10개 프로그램을 운영하고 있다. 특히 지역개발 및 발전 프로그램은 보조금 제도를 통해 지원하고 있다(표 2-60 참조).
- 주택 및 도시개발부(HUD)는 농무부 지원 프로그램에 비해 대인적 지원 형태를 띠고 있다. 저소득층을 위한 공공주택 및 정부보조 주택 지원, 주택상담 및 도우미 사업 운영, 조립식 주택 지원, 그리고 노인·장애인·인디언·에이즈 환자 등 특수 계층을 위한 지원 프로그램에 중점을 두어, 농촌지역 및 농촌주택의 주거복지를 지원하고 있다.
- 주택 및 도시개발부(HUD)의 지원사업을 유형화하여 보면 <표 2-61>과 같이 공공주택 및 정부지원 주택 프로그램, 지역개발 관련 프로그램, 주택 용자 및 담보 관련 프로그램으로 구분할 수 있다.
- 다자간 정부 부처 및 기관은 농촌 지역의 주거복지 지원을 위해 <표 2-62>와 같이 무숙자 보호를 위한 별도의 프로그램을 운영하고 있다. 이 프로그램의 특징은 농촌 주택 지원을 물리적 장소 개선뿐 아니라 농촌 지역 주민의 임시 숙박, 식사, 의료, 생활적응력 등 총괄적인 생활 지원 차원의 ‘복지’를 강조하고 있다.

<표 2-60> 농무부(USDA)의 농촌주택 서비스 현황

구 분	지원사업명
1. 농촌주택 관련 지원 서비스 프로그램	(1) 자가주택 획득을 위한 담보지원 프로그램 (Home ownership Guaranteed Loan Program, Section 502 Guaranteed)
	(2) 단독주택 보수 및 개조 지원 프로그램 (Rural Housing Repair and Rehabilitation Loans and Grants, Section 504)
	(3) 농촌지역의 자가주택 건설을 위한 기술적 지원에 대한 기금 (Rural Self-help Housing Technical Assistance Grants, Section 523)
	(4) 농촌주택 부지 확보를 위한 융자 (Rural Housing Site Loans, Sections 523 and 524)
	(5) 농촌주택 서비스 지원 보조 프로그램 (Rural Housing Application Packaging Grants, Section 509 (f))
	(6) 농가 주택을 위한 융자 및 기금 (Farm Labor Housing Loans and Grants, Section 514/516)
	(7) 노동참여형 주택건설을 위한 융자 (Mutual Self-help Loans)
	(8) 개별적 급수 및 오수 처리 기금 (Individual Water & Waste Grants)
	(9) 주택매매 (Homes for Sale)
	(10) 농촌 임대 및 조합주택을 위한 융자 (Rural Rental and Cooperative Housing Loans, Section 515)
	(11) 농촌 임대주택 보조금 지원 사업 (Rural Rental Assistance Payments, Section 521)
	(12) 농촌주택 보존을 위한 기금 (Rural Housing Preservation Grants, Section 533)
	(13) 융자보장형 농촌 임대주택 지원 사업 (Guaranteed Rural Rental Housing Program, Section 538)
	(14) 재난 및 천재 지변시 주택피해 복구용 융자 및 기금 (Direct housing Natural Disaster Loans and Grants, Section 504)
	(15) 재난피해 지역의 주거복구를 위한 융자 (Direct Housing Natural Disaster, Section 502 Disaster Loans)
2. 농촌지역 개발 및 발전 프로그램	(1) 농촌지역 개발 조성을 위한 지원 (Rural Capacity Development Initiative)
	(2) 특별 경제활성화 지역 지원 사업 (Empowerment Zones Program)
	(3) 사업 및 산업 지원 보장형 융자 (Business and Industry Loans)
	(4) 농촌 사업 확대 기금 (Rural Business Enterprise Grants)
	(5) 농촌 사업 기회 확충 기금 (Rural Business Opportunity Grants)
	(6) 소규모 농촌지역의 개발 사업 지원 사업 (Smaller Rural Development Community Programs)
	(7) 농촌지역의 수원 및 쓰레기 처리 지원 (Water and Waste Disposal Systems for Rural Communities)
	(8) 농촌지역의 수원 및 쓰레기 처리 지원 (Water and Waste Disposal Loans and Grants, Section 306C)
	(9) 지역사회 시설 확충 및 지원 프로그램 (Community Facilities Loans and Grants)
	(10) 농촌 임대주택 보호 사업 (Preventing Displacement in RHS/Rural Development Rural Rental Housing)

<표 2-61> 주택 및 도시개발부의 농촌주택 서비스 현황

구 분	지원사업명
1. 공공주택 및 정부지원 주택 프로그램 (Public, Indian, and Assisted Housing Programs)	(1) 저소득층을 위한 공공주택 (Public Housing traditional low-rent housing program)
	(2) 정부보조 주택 (Publicly Subsidized Housing: government-owned housing)
	(3) 공공주택 지원을 위한 기금마련 사업 (Public Housing Capital Fund Program)
	(4) 빈민층을 위한 주택비 보조 (Section 8 Housing Choice Vouchers)
	(5) 경제적 독립을 위한 가구 지원사업 (Family Self-Sufficiency)
	(6) 주거 및 관련 지원 서비스 기회 확대 (Resident Opportunity and Supportive Services)
	(7) 공공주택 및 인디언 원주민을 위한 주택의 마약 근절 사업 (Public and Indian Housing Drug Elimination Program)
	(8) 인디언 원주민을 위한 총체적인 주택사업 (Indian Housing Block Grants)
	(9) 인디언 원주민 지역 개발을 위한 총체적인 지원사업 (Indian Community Development Block Grant Program)
	(10) 인디언 원주민을 위한 주택 융자 보장 사업 (Loan Guarantees for Indian Housing, Section 184)
	(11) 인디언 부족을 위한 주택 관련 행사 지원 사업 (Title VI Federal Guarantees for Financing Tribal Housing Activities)
2. 지역개발 관련 프로그램 (Community Development Programs)	(1) 소도시 지역개발을 위한 총체사업 (Community Development Block Grants/Small Cities Program, CDBG Small Cities)
	(2) 지역개발, 특수목적의 사업, 그리고 오지 개발을 위한 기금 (Community Development Block Grants/Special Purpose Grants/Insular Areas)
	(3) 지역개발과 특수목적의 사업 개발을 위한 기술지원 사업 (Community Development Block Grants/Special Purpose Grants/Technical Assistance Program)
	(4) 청소년 개발 사업 (Opportunities for Youth - Youth build Program)
	(5) 농촌주택과 경제개발 프로그램 (Rural Housing and Economic Development Program)
	(6) 저소득층을 위한 자가소유 및 임대 주택 개발을 위한 협력 사업 지원 (HOME Investment Partnerships Program)
	(7) 자가주택 마련을 위한 입주자 직접 참여방식의 건설 사업 (Self-Help Home ownership Opportunity Program)
	(8) 후천성 면역 결핍증 환자를 위한 주택 기회 후원 사업 (Housing Opportunities for Persons with AIDS)
3. 주택 융자 및 담보 관련 프로그램 (FHA/Housing Programs)	(1) 주택 융자 보험 (Home Mortgage Insurance, Section 203(b))
	(2) 저소득층을 위한 임대주택 및 조합주택의 이자감면 혜택 (Interest Reduction Payments - Rental and Cooperative Housing for Lower Income Families)
	(3) 조립주택 구매를 위한 융자 보험 (Manufactured Home Loan Insurance -Financing Purchase of Manufactured Homes as Principal Residences of Borrowers (Title I))
	(4) 외지 주택 융자 보험 (Mortgage Insurance - Homes in Outlying Areas, Section 203(i))
	(5) 조립주택 전체단지를 위한 융자 보험 (Mortgage Insurance Manufactured Home Parks)
	(6) 기존주택 개량 및 신축 주택을 위한 융자 보험 (Property Improvement Loan Insurance for Improving All Existing Structures and Building of New Nonresidential Structures)
	(7) 조립주택 대지를 위한 융자 보험 (Mortgage Insurance - Combination and Manufactured 주택 대지 보험 (Home Lot Loans (CFDA 14.162))
	(8) 주택 상담 및 도우미 사업 (Housing Counseling Assistance Program)
	(9) 노인주택 (Housing for the Elderly, Section 202)
	(10) 장애인을 위한 주택 (Supportive Housing for Persons with Disabilities, Section 811)
	(11) 노후 공공주택의 철거 및 재개발 (Demolition and Revitalization of Severely Distressed Public Housing, HOPE VI)

<표 2-62> 다자간 정부 부처 및 기관 : 무숙자보호 프로그램(Homeless Assistance Programs)

1	비상 숙식 제공 프로그램 (Emergency Food and Shelter, administered by the Federal Emergency Management Agency)
2	무숙자용 임시숙박 시설을 위한 기금 (Emergency Shelter Grants (CFDA 14.231), administered by HUD)
3	무숙자의 사회적응력 회복을 위한 과도기적 단계 지원 사업 (Projects For Assistance In Transition From Homelessness (CFDA 93.150), administered by HHS)
4	청소년 무숙자를 위한 프로그램 (Runaway and Homeless Youth (CFDA 93.623), administered by HHS)
5	주택 및 도시개발부 시행의 무숙자를 위한 임시거처 마련 지원 사업 (Section 8 Moderate Rehabilitation Single Room Occupancy Component (CFDA 14.249), administered by HUD)
6	주거 및 의료서비스 제공 사업 (Shelter Plus Care (CFDA 14.238), administered by HUD)
7	무숙자를 위한 연방정부 소유의 잉여 자산 지원 (Surplus Federal Property To Assist The Homeless (Title V)4, administered by HUD and HHS)
8	주택 및 도시개발부 시행의 주택 사업 (Supportive Housing Program (CFDA 14.235), administered by HUD)

- 기타 프로그램으로 <표 2-63>와 같은 부처별로 농촌 지역 프로그램을 부처 목적별로 운영하고 있다.
- 특히 농촌지역의 민간자본 유치 및 투자 지원을 위해서는 Community Reinvestment Act에 근거하여, 금융 지원, 투자 프로그램, 신용 보증제도 등을 운영하고 있어, 농촌 지역 투자 지원 체제가 잘 마련되어 있다.

<표 2-63> 기타 프로그램

구분	프로그램
기타 연방정부 부처 및 기관 시행 프로그램들	농촌 경제 개발 지원 (Economic Development Administration) (1) 경제개발을 위한 기금 (Economic Development-Grants for Public Works and Economic Development) (2) 경제활성화 보조사업 (Economic Adjustment Assistance)
내무부 (Department of the Interior)	(1) 국립공원 서비스 프로그램 (National Parks Service - Historic Preservation Fund Grants-in-Aid) (2) 인디안 원주민 자녀 복지 기금 (Indian Child Welfare Act Title II Grants) (3) 인디안 원주민 주거보조 사업 (Indian Housing Assistance) (4) 인디안 원주민의 경제개발을 위한 융자 (Indian Loans - Economic Development)
에너지 및 자원부 (Department of Energy)	저소득층을 위한 난방 보조 프로그램 (Weatherization Assistance for Low-Income Persons)
환경보호청 (Environmental Protection Agency)	오물 처리시설 프로그램 (Construction Grants for Wastewater Treatment Works)
노동부 (Department of Labor)	이주민 및 계절노동자를 위한 프로그램 (Migrant and Seasonal Farm workers)
보건 복지 및 인적 서비스부 (Department of Health and Human Services)	(1) 저소득층을 위한 주택 에너지 보조 사업 (Low-Income Home Energy Assistance) (2) 사회서비스를 위한 총체적 지원 사업 (Social Services Block Grant) (3) 지역사회 서비스를 위한 총체적 지원 사업 (Community Services Block Grant) (4) 지역사회 서비스 지원 우수사업 표창 (Community Services Block Grant - Discretionary Awards)
국가보훈부 (Department of Veterans Affairs)	전쟁 상이용사 출신의 무숙자 보호지원 사업 (Veterans Homeless Providers Grant and Per Diem Program)
재무부 (Department of the Treasury)	(1) 지역개발 금융기관 후원 프로그램 (Community Development Financial Institutions Program) (2) 신시장 구축을 위한 세제 혜택 프로그램 (New Markets Tax Credit Program)
민간자본 유치 및 투자지원 프로그램 관련기관 (Private Investment)	(1) 지역사회 재투자 법령 (Community Reinvestment Act) (2) 연방 주택 융자 은행 (Federal Home Loan Banks) (3) 지역사회 투자 프로그램 (Community Investment Program) (4) 지역사회 투자를 위한 현금지원 프로그램 (Community Investment Cash Advance Program) (5) 신용예비증 (Standby Letters of Credit)

(2) 세부 프로그램의 내용

- 미국 정부의 농촌주택은 농무부(U.S. Department. of Agriculture, USDA) 산하의 농촌주택 서비스 기관 (Rural Housing Service, RHS; Rural Housing and Community Development Service의 전신)과 농촌경제 및 지역개발국 (Rural Development; Rural Economic and Community Development의 전신) 이 전담하여, 각종 연방정부 프로그램을 운영하며, 각 지역 해당 사무소에서 시행, 관할한다. 또한, Housing Assistance Council (HAC)와 같은 비영리 단체들이 농촌주택 프로그램과 정책 등에 관한 정보를 제공한다.
- 주요 농촌주택 프로그램의 수와 재원조달에서는 이 두 산하기관이 전담하고 있다. 또한, 각종 농촌주택 프로그램은 농무부와 비영리 단체인 HAC 웹사이트에서 수시로 제공하고 있다.
- 현재 농촌주택 프로그램에서 실시하는 지형학적 반경은 농촌주택 서비스 기관(RHS)이 정하는 기준에 따르고 있다. 즉, 농촌지역을 인구 2,500명 이하의 비도시 지역, 인구 10,000명 이하의 농촌지역, 혹은 인구 20,000명 이하의 대도시권에서 벗어난 지역으로 주택용자 혜택을 받을 수 없는 지역으로 규정하고 있다. 농촌주택 서비스 기관에서는 다수의 주택 및 지역시설 지원 프로그램을 시행하는데, 직접적인 농촌주택 프로그램은 주로 주택소유 장려, 임대주택 보급, 주택 개량 및 개선에서 이뤄지고 있다. 최근 연방정부 예산감축, 농업구조 재조정, 그리고 효율적인 프로그램 시행을 위해서 점차 직접적인 용자형식의 지원 방식에서 일반 금융기관이나 민간투자가 용자할 수 있도록 보장하는 방식으로 전환하고 있다.
- 전체적으로 농촌주택 서비스 기관(RHS)과 농촌경제 및 지역개발국(Rural Development)의 시행 프로그램은 주택과 관련 서비스, 그리고 농촌지역 개발로 크게 나뉜다.

① 농무부 (U.S. Dept. of Agriculture) 후원 농촌지역의 주택 지원사업 프로그램

가) 농촌주택 관련 지원 서비스 프로그램 (Rural Housing Service Programs)

- 자가주택 획득을 위한 담보지원 프로그램 (Home ownership Guaranteed Loan Program, Section 502 Guaranteed)
- 이 지원 사업은 저소득층의 개인 및 가구가 농촌지역의 단독주택의 구매를 촉진시키려는 의도에서 비롯된 프로그램이다. 해당 지원금은 담보형태로 지원되

며, 주로 주택의 건설수리개조 및 이전에 쓰이도록 하고, 또한 대지 구매 및 마련에 사용할 수 있도록 하되 급수 및 하수 처리 시설을 제공에도 쓸 수 있다.

- 자가주택 획득을 위한 직접적인 용자지원 프로그램
(Home ownership Direct Loan Program, Section 502 Direct)
 - 연방정부가 직접 용자금을 지원하는 사업으로, 저소득층 이하 가구의 주택 구매를 돕는다. 기존 주택, 주택을 구매하거나, 대지구매 혹은 신축 주택을 구매할 경우, 구매가에 대한 전액용자가 가능하다. 즉, 목돈 없이 주택구매가 가능하도록 하며, 또한 장기 저리의 용자가 가능하도록 하고, 또한 가구 수입의 형평에 맞게 용자 상황이 가능하도록 하였다.

- 단독주택 보수 및 개조 지원 프로그램
(Rural Housing Repair and Rehabilitation Loans and Grants, Section 504)
 - 연방정부가 직접 지원하는 용자 지원 사업은 농촌지역의 주택의 극빈층의 거주자 혹은 소유주로 주택수리가 요구되는 주택에 대해 비용을 지원한다. 주택 개선 및 현대화, 혹은 유해 및 저해 요소를 제거하는데 주목적이며, 20년 거치의 용자 상황 프로그램이다. 한편, 기금 형태의 지원사업은 주로 62세 이상의 거주자 혹은 소유주에게 지원하며, 주로 주택 내 물리적 장애요소를 제거하도록 하는 주택 개선사업이다.

- 농촌지역의 자가주택 건설을 위한 기술적 지원에 대한 기금
(Rural Self-help Housing Technical Assistance Grants, Section 523)
 - 연방정부의 직접적인 지원형태로 이뤄지는 사업으로, 농촌지역의 저소득층 이하의 가구를 위한 자가주택 건설을 담당하는 비영리 단체에 대한 재정적 지원으로, 비영리단체의 행정비용까지 지원한다.

- 농촌주택 부지 확보를 위한 용자 (Rural Housing Site Loans, Sections 523 and 524)
 - 공공 및 비영리 단체가 주택부지 마련 (주택건설 시 사용되는 도로, 거리 및 유틸리티) 구매와 개발을 지원한다. 이 지원 사업으로 개발되거나 구매한 주택부지는 저소득층 이상의 가족을 위한 주택을 공급하는 개별 가구, 비영리 단체, 공공기관, 조합회사에게 전매할 수 있다. Section523 용자지원 사업은 self-help 방식의 주택 건설을 위한 대지 확보와 매입을 지원하며, 반면에 Section 524 용자지원 사업은 저소득층 이상의 가족을 위한 대지 확보와 매입을 지원한다.

- 농촌주택 서비스 지원 보조 프로그램
(Rural Housing Application Packaging Grants, Section 509 (f))
 - 면세 공공기관 혹은 민간 비영리 단체들이 저소득층 이하의 가구가 농촌주택 서비스 프로그램에 지원을 촉진할 수 있도록 그 필요경비를 정부가 부담해 주는 사업이다.

- 농가 주택을 위한 융자 및 기금
(Farm Labor Housing Loans and Grants, Section 514/516)
 - 농업 종사를 위한 주택 개발에 소요되는 재정적 비용을 지원해 주기 위한 것으로, 농업 종사자뿐만 아니라 종사자와 연관된 단체, 농민 가족 협회, 비영리 단체, 공공기관, 농민 단체들도 지원혜택을 받을 수 있도록 한다. 농업 종사자들의 융자금 획득이 일반 시중은행이나 다른 금융기관에서 여의치 않을 경우, 지원해 주는 사업이다.

- 노동참여형 주택건설을 위한 융자 (Mutual Self-help Loans)
 - 저소득층 이하의 가구가 자가주택을 직접 건설할 수 있도록 뒷받침하는 사업으로, 종래의 방식으로는 주택구매가 힘든 가족을 대상으로 한다. 이 지원 사업에 참여하는 해당가구는 주택건설에 드는 노동의 65%이상을 직접 담당하도록 요구하여, 노동비 절감으로 오는 주택비용 감소효과를 의도한 것이다.

- 개별적 급수 및 오수 처리 기금 (Individual Water & Waste Grants)
 - 주택 내 서비스 조달, 유틸리티 연결 수수료, 배설 및 관련 시설물 설치 (예를 들어, 욕실 세면대, 욕조, 샤워기, 부엌 싱크, 난방 등)를 위하여 자가 소유주에 대한 지원사업이다.

- 주택매매(Homes for Sale)
 - 정부 소유의 농촌 부동산이나 담보주택을 전국적으로 판매하기 위해 온라인으로 구축하여 이용하도록 하는 서비스다.

- 농촌 임대 및 조합주택을 위한 융자
(Rural Rental and Cooperative Housing Loans, Section 515)
 - 농촌 임대주택의 소유를 (예를 들어, 개인, 단체, 협회, 지역 공공기관, 소비자 조합회사, 영리 혹은 비영리 협회 등) 다양화시키려는 의도에서 마련된 사업으로, 공동주택의 건설, 취득 및 개조를 지원한다.

- 농촌 임대주택 보조금 지원 사업 (Rural Rental Assistance Payments, Section 521)
 - 농촌지역의 임대주택, 조합주택 혹은 농가에 거주하는 저소득층 혹은 개인에게 수입의 30% 이상 지출하는 주택비에 대한 보조 프로그램이다. 농촌주택 서비스 기관 (RHS)이 직접 주택 임대인과 계약을 맺고, 임차인의 수입과 주택비용 간의 차액을 지불하며, 5년 단위로 재계약을 원칙으로 한다.

- 농촌주택 보존을 위한 기금 (Rural Housing Preservation Grants, Section 533)
 - 저소득층 이하의 가구를 위한 주택을 수리하고 개조를 담당하는 단체에 대한 재정적 지원 사업이며, 또한 농촌지역의 저소득층 주택 신축에 사용된다.

- 용자보장형 농촌 임대주택 지원 사업
(Guaranteed Rural Rental Housing Program, Section 538)
 - 기존 혹은 신축된 특정 농촌 임대주택 혹은 농가주택의 지원 사업으로 이뤄진 주택에 대한 보조금 혜택 사업으로, 해당자격을 갖춘 주택은 비영리 혹은 영리를 극히 제한한다. 또한, 거주자는 주로 저소득층 이하의 가구, 노인 및 장애인이며, 수입의 30% 이상을 주거비용을 부담할 수 없도록 한다. 주택 보조금 이외에, 이 지원사업은 농촌지역의 저소득층을 위한 임대주택 공급 창출을 유도하는데, 민간 투자거나 일반 금융기관들에게 농촌 임대주택 공급에 소요되는 용자액에 대한 상환을 정부가 보장해 주기도 하며, 이때 최대 40년까지 상환 할 수 있도록 하며 고정된 이자율을 적용한다.

- 재난 및 천재 지변시 주택피해 복구용 용자 및 기금
(Direct Housing Natural Disaster Loans and Grants, Section 504)
 - 재난관리청(FEMA) 이 실시하는 천재지변으로 인해 손상을 입은 가옥에 대한 수리와 교체를 지원해 주는 프로그램으로, 주로 극빈층 주택소유주를 대상으로 한다.

- 재난피해 지역의 주거복구를 위한 용자
(Direct Housing Natural Disaster, Section 502 Disaster Loans)
 - 자연재난으로 인해 조속한 주택구매, 신축, 개조 혹은 개선조치가 필요한 저소득층 가구를 위한 프로그램이며, 대통령령으로 선포된 재난지역에만 해당된다.

- 농촌지역 개발 조성을 위한 지원 (Rural Capacity Development Initiative)
 - 2000년에 마련된 프로그램으로 농촌지역의 주택과 지역개발을 위한 비영리 단

체를 육성하고, 저소득층을 위한 주택, 지역시설, 그리고 지역사회 및 경제개발 프로그램을 개선하려는 의도를 지니고 있다. 해당 단체를 기술적 측면에서 지원하는데, 주로 지역 경제 개발, 지역 시설, 주택 공급을 위한 자원 확보 및 조달하는 방법에 대한 훈련을 시킨다.

특별 경제활성화 지역 지원 사업 (Empowerment Zones Program)

- 특별 경제활성화 구역 및 지역으로 선정된 농촌지역에 직업 창출과 경제육성을 위한 프로그램이다.

나) 농촌지역 개발 및 발전 프로그램 (Rural Development Community Programs)

사업 및 산업 지원 보장형 융자 (Business and Industry Loans)

- 이 사업은 농촌지역의 사업, 산업 그리고 고용기회 확대뿐만 아니라 경제적, 환경적 조치 (예, 공해감소 와 조절) 에까지 직접적인 융자나 융자를 보장해 준다. 조합단체, 민간회사, 협력업체 등의 비영리 및 영리 법적 단체들이 지원할 수 있다.

농촌 사업 확대 기금 (Rural Business Enterprise Grants)

- 농촌 사업에 필요한 광범위한 활동들, 즉 개발, 건설 혹은 대지 확보, 건물, 공장, 기계장비, 거리, 도로, 건물의 물 공급, 그리고 쓰레기 처리 시설 등의 다양한 사업을 지원하며, 또한 지역 인력 육성 사업 (예, 성인 및 직업 훈련, 원상 교육 프로그램 등) 에도 재정적 지원을 한다.

농촌 사업 기회 확충 기금 (Rural Business Opportunity Grants)

- 농촌지역의 지속가능한 경제 개발을 위해 농촌 사업에 대한 기술적 지원, 인력 양성 및 훈련에 소요되는 재정적 부담을 지원하는 사업이다.

소규모 농촌지역의 개발 사업 지원 사업

(Smaller Rural Development Community Programs)

- 물 또는 쓰레기 처리에 어려움을 겪는 농촌지역에 대한 기술을 지원하는 사업으로, 주로 농촌지역의 비영리 단체가 자격이 된다.

농촌지역의 수원 및 쓰레기 처리 마련 지원

(Water and Waste Disposal Systems for Rural Communities)

- 농촌지역, 특히 인구 10,000 초과되지 않는 지역의 수질을 향상시키고, 원활한 물 공급과 분배가 이뤄지도록 하는 시설과 쓰레기 수거 관련 시설을 건설하고, 수리, 개선, 확장, 또는 변경하는데 용자금을 지원한다. 40년 상환조건에 연방정부가 용자상환을 보장한다.

□ 농촌지역의 수원 및 쓰레기 처리 지원

(Water and Waste Disposal Loans and Grants, Section 306C)

- 물과 쓰레기 처리 서비스를 제공하기 위해 직접적인 용자나 기금을 조달하는 사업으로, 주로 농촌지역의 저소득층을 위한 프로그램이다.

□ 지역사회 시설 확충 및 지원 프로그램

(Community Facilities Loans and Grants)

- 농촌지역에 필요한 지역시설 (예를 들어, 병원, 진료소, 노인보호시설, 탁아시설, 소방서, 경찰서, 커뮤니티 센터, 공공건물, 직업 및 재활의료 시설, 학교, 교육 및 문화시설, 대중교통 등)과 서비스 개발을 재정적으로 지원하고 개발하는 프로그램으로 직접적인 용자금 지원과 기금형태의 두가지로 지원한다.

<표 2-64> 지역사회의 시설 확충 및 지원 프로그램

서비스 항목	해당 지원 프로그램
지역사회 의료시설	치과 진료소/ 노인의료 및 요양시설: nursing home, assisted living, boarding home /내과 의료진료소 / 종합병원 /재활의료센터 /정신과 병원/ 외래환자 진료소
문화 및 교육 시설	다목적 건물 및 캠퍼스/ 대학 / 신체적정신적 장애자를 위한 교육프로그램 /도서관 /박물관 /옥외 극장 /공공학교 /학교관리 및 시설 서비스 센터 /직업학교
에너지 조달 및 보급	전기 시설 관리 건물 /수력 전기발전소 /천연가스 보급소
화재, 조난 및 안전 시설	민간 자위 방어 시설 /통신시설 /화재 담당 부서 /소방차 /이동통신 센터 /다목적 화재 및 조난 시설
지역사회 지원 건물 및 시설향상	탁아시설/ 시청/ 지역 보건부서 /관리건물 /지역사무시설 /커뮤니티 시설 /지역 법원 및 부대시설 /자료처리 센터 /식품준비 및 처리 시설 /식품 저장 및 배급 시설 /공공건물을 위한 난방용 발전소 /사회적 소외자를 위한 임시숙소 /공공관리 건물
교통	공항 /다리 /보도 /공공주차장 /거리미화 작업 /산업체를 위한 기반 시설 /버스 서비스 및 장비 지원 /하적장 /특수 교통 기구
기타	농업전용 공공용지 /동물 사육장 /제방 시설 /특수 시설 건물 /관개 시스템
유틸리티	텔레메디슨 및 원거리 교육/ 천연가스

농촌 임대주택 보호 사업

(Preventing Displacement in RHS/Rural Development Rural Rental Housing)

- 농촌지역에 건설된 저소득층을 위한 임대주택을 보호하기 위한 사업으로, 이전의 연방정부의 재원으로 건설된 정부 보조형 임대주택이 일반 임대주택으로 전환되는 것을 막고자 하는 사업이다.

② 주택 및 도시개발부 (U.S. Dept. of Housing & Urban Development) 후원 프로그램

가) 공공주택 및 정부지원 주택 프로그램

(Public, Indian, And Assisted Housing Programs)

저소득층을 위한 공공주택

(Public Housing traditional low-rent housing program)

- 정부보조 주택 (Publicly Subsidized Housing: government-owned housing)
- 공공주택 지원을 위한 기금마련 사업 (Public Housing Capital Fund Program)
- 빈민층을 위한 주택비 보조 (Section 8 Housing Choice Vouchers)
- 경제적 독립을 위한 가구 지원사업 (Family Self-Sufficiency)
- 주거 및 관련 지원 서비스 기회 확대

(Resident Opportunity and Supportive Services)

공공주택 및 인디언 원주민을 위한 주택의 마약 근절 사업

(Public and Indian Housing Drug Elimination Program)

인디언 원주민을 위한 총체적인 주택사업 (Indian Housing Block Grants)

인디언 원주민 지역 개발을 위한 총체적인 지원사업

(Indian Community Development Block Grant Program)

인디언 원주민을 위한 주택 용자 보장 사업

(Loan Guarantees for Indian Housing, Section 184)

인디언 부족을 위한 주택 관련 행사 지원 사업

(Title VI Federal Guarantees for Financing Tribal Housing Activities)

나) 지역 개발 관련 프로그램 (Community Development Programs)

소도시 지역개발을 위한 총체사업

(Community Development Block Grants/Small Cities Program, CDBG Small Cities)

지역개발, 특수목적의 사업, 그리고 오지 개발을 위한 기금

- (Community Development Block Grants/Special Purpose Grants/Insular Areas)
- 지역개발과 특수목적의 사업 개발을 위한 기술지원 사업 (Community Development Block Grants/Special Purpose Grants/Technical Assistance Program)
 - 청소년 개발 사업 (Opportunities for Youth - Youthbuild Program)
 - 농촌주택과 경제개발 프로그램 (Rural Housing and Economic Development Program)
 - 저소득층을 위한 자가소유 및 임대 주택 개발을 위한 협력 사업 지원 (HOME Investment Partnerships Program)
 - 자가주택 마련을 위한 입주자 직접 참여방식의 건설 사업 (Self-Help Home ownership Opportunity Program)
 - 후천성 면역 결핍증 환자를 위한 주택 기회 후원 사업 (Housing Opportunities for Persons with AIDS)

다) 주택 용자 및 담보 관련 프로그램 (FHA/Housing Programs)

- 주택 용자 보험 (Home Mortgage Insurance, Section 203(b))
- 저소득층을 위한 임대주택 및 조합주택의 이자감면 혜택 (Interest Reduction Payments-Rental and Cooperative Housing for Lower Income Families)
- 조립주택 구매를 위한 용자 보험 (Manufactured Home Loan Insurance- Financing Purchase of Manufactured Homes as Principal Residences of Borrowers (Title I))
- 외지 주택 용자 보험 (Mortgage Insurance - Homes in Outlying Areas, Section 203(i))
- 조립주택 전체단지를 위한 용자 보험 (Mortgage Insurance - Manufactured Home Parks)
- 기존주택 개량 및 신축 주택을 위한 용자 보험 (Property Improvement Loan Insurance for Improving All Existing Structures and Building of New Nonresidential Structures)
- 조립주택 대지를 위한 용자 보험 (Mortgage Insurance - Combination and Manufactured 주택 대지 보험 (Home Lot Loans (CFDA 14.162))
- 주택 상담 및 도우미 사업 (Housing Counseling Assistance Program)
- 노인주택 (Housing for the Elderly, Section 202)
- 장애인을 위한 주택 (Supportive Housing for Persons with Disabilities, Section 811)
- 노후 공공주택의 철거 및 재개발 (Demolition and Revitalization of Severely Distressed Public Housing, HOPE VI)

③ 무숙자 보호 프로그램 (Homeless Assistance Programs)

- 비상 숙식 제공 프로그램 (Emergency Food and Shelter, administered by the Federal Emergency Management Agency)
- 무숙자용 임시숙박 시설을 위한 기금 (Emergency Shelter Grants (CFDA 14.231), administered by HUD)
- 무숙자의 사회적응력 회복을 위한 과도기적 단계 지원 사업 (Projects For Assistance In Transition From Homelessness (CFDA 93.150), administered by HHS)
- 청소년 무숙자를 위한 프로그램 (Runaway and Homeless Youth (CFDA 93.623), administered by HHS)
- 주택 및 도시개발부 시행의 무숙자를 위한 임시거처 마련 지원 사업 (Section 8 Moderate Rehabilitation Single Room Occupancy Component (CFDA 14.249), administered by HUD)
- 주거 및 의료서비스 제공 사업 (Shelter Plus Care (CFDA 14.238), administered by HUD)
- 무숙자를 위한 연방정부 소유의 잉여 자산 지원 (Surplus Federal Property To Assist The Homeless (Title V)4, administered by HUD and HHS)
- 주택 및 도시개발부 시행의 주택 사업 (Supportive Housing Program (CFDA 14.235), administered by HUD)

④ 기타 연방정부 부처 및 기관 시행 프로그램들 (Other Federal Agencies' Programs)

가) 농촌 경제 개발 지원 (Economic Development Administration)

- 경제개발을 위한 기금 (Economic Development - Grants for Public Works and Economic Development)
- 경제활성화 보조사업 (Economic Adjustment Assistance)

나) 내무부 지원 프로그램 (Department of the Interior)

- 국립공원 서비스 프로그램 (National Parks Service - Historic Preservation Fund Grants-in-Aid)
- 인디안 원주민 자녀 복지 기금 (Indian Child Welfare Act Title II Grants)
- 인디안 원주민 주거보조 사업 (Indian Housing Assistance)

- 인디안 원주민의 경제개발을 위한 융자 (Indian Loans - Economic Development)
- 다) 에너지 및 자원부 (Department of Energy) 주관의 저소득층을 위한 난방 보조 프로그램 (Weatherization Assistance for Low-Income Persons)
- 라) 환경보호부 (Environmental Protection Agency) 시행의 오물 처리시설 프로그램 (Construction Grants for Wastewater Treatment Works)
- 마) 노동부 (Department of Labor) 시행의 이주민 및 계절 노동자를 위한 프로그램 (Migrant and Seasonal Farmworkers)
- 바) 보건 복지 및 인적서비스부 (Department of Health and Human Services)
 - 저소득층을 위한 주택 에너지 보조 사업 (Low-Income Home Energy Assistance)
 - 사회서비스를 위한 총체적 지원 사업 (Social Services Block Grant)
 - 지역사회 서비스를 위한 총체적 지원 사업 (Community Services Block Grant)
 - 지역사회 서비스 지원 우수사업 표창 (Community Services Block Grant - Discretionary Awards)
- 사) 국가보훈부 (Department of Veterans Affairs)
 - 전쟁 상이용사 출신의 무숙자 보호지원 사업 (Veterans Homeless Providers Grant and Per Diem Program)
- 아) 재무부 (Department of the Treasury)
 - 지역개발 금융기관 후원 프로그램 (Community Development Financial Institutions Program)
 - 신시장 구축을 위한 세제 혜택 프로그램 (New Markets Tax Credit Program)
- ⑤ 민간자본 유치 및 투자 지원 프로그램과 관련기관 (Private Investment)
 - 지역사회 재투자 법령 (Community Reinvestment Act)
 - 연방 주택 융자 은행 (Federal Home Loan Banks)
 - 지역사회 투자 프로그램 (Community Investment Program)

- 지역사회 투자를 위한 현금지원 프로그램 (Community Investment Cash Advance Program)
- 신용예비증 (Standby Letters of Credit)

5) 외국 정책사례의 시사점

- 일본의 주택·마을 정비 정책의 핵심은 마찌즈쿠리와 HOPE계획이 중심이 되고 있으며, 사업 추진의 기본원칙은 주민주도하에 주민과 행정주체, 전문가가 협력하여 행정적, 학술적, 기술적 지원을 행하는 방식으로 추진되고 있음
 - 이는 해당지역의 상황을 정확하게 파악하는 주체는 해당지역주민들이며, 행정주체와 전문가들은 해당지역에 대한 지역주민들의 생각과 의식을 정책적, 학술적으로 제도화 및 이론화할 수 있도록 도와주는 역할을 수행함으로써, 상대적으로 지역주민의 추상적이고 이론적이지 않은 생각들을 구체화하는 역할을 수행하여 해당 지역의 여건을 고려한 정책 및 계획수립 추진
 - 즉, 해당지역의 고유성(역사적, 문화적, 환경적 측면)을 최대한 살리면서 지역발전을 도모할 수 있도록 하는 정책 및 계획 수립으로 백화점식 계획이 아닌, 지역의 장점을 최대한 살릴 수 있고, 향후 지역의 미래상이 되도록 하나의 주제(테마)를 선정하여 관련 정책을 책정하고 사업을 추진하는 지자체역량의 집중하는 방향으로 전개되고 있음
- 일본의 경우 이외에도 지자체중심의 각종 조례제정을 통해 농림수산성, 국토교통성, 자치성 등 중앙정부의 지원을 바탕으로 다양한 사업을 지역특성에 맞도록 추진하고 있으며, 주택정비, 마을정비와 함께 토지이용계획 측면에서의 다양한 규제와 유도방안을 마련하는 등 다양한 농촌지역의 주거환경개선 사업을 시행하고 있는 실정임.
- 독일의 경우 도시와 농촌의 구분 없이 건축법과 구조개선법, 경지정리법 등에 기반하여 도시건축진흥정책과 농경구조개선 및 해안보호에 따른 진흥정책 등에 의해 중앙정부의 지원을 받아 각 주별로 자체 정비프로그램과 상위법에 의한 주의 마을정비 프로그램을 통해 주택정비와 마을정비가 이루어지고 있다.
 - 도시건축진흥책은 연방 또는 주정부의 도시건축진흥 프로그램의 지원을 받아 마을정비 종합계획안을 토대로 마을정비사업을 시행하며 종합계획안과 연계되어 주택등 다수의 세부적인 건축적 세부계획안을 수립하여 정비를 시행
 - 사업의 시행은 토지이용계획(F플랜), 지구단위계획(R플랜), 지구상세계획(B플랜)

- 의 위계에 따라 순차적으로 정비계획이 매우 세밀하게 진행되며, 지방자치단체는 정비계획(R플랜 또는 B플랜) 수립시 주민들과의 협력과 토론을 통해 주택은 개인이 별도의 계획안 수립을 유도하며 마을정비사업을 시행
- 주택의 정비는 금융기관(kfw) 등을 통한 주거공간 현대화 프로그램과 주거지원금 제도 등을 통해 주택융자금과 주거비를 지원하는 정책이 일반화 되어 있어 주민들의 주거복지를 추진하고 있음
 - 독일의 마을정비사업은 사업추진이 주민의 필요에 의해서 이루어지고 행정지원하는 형식이며, 제도적이고 체계적으로 계획적 정비를 추진하고 있음
 - 프랑스는 농촌경관 보전을 위한 지원제도로 주민의 자발적인 농촌경관 보전 활동에 대한 계약을 근거로 보조금을 지급하는 방식이나 국토경영계약(CTE)제도가 특징적임.
 - 농촌경관은 자연경관도 포함하지만 농업활동과 관련된 농업경관도 포함되어 있다. 이러한 공익적인 가치를 내포한 경관의 유지는 규제만으로는 한계가 있으며, 주민의 자발적인 참여와 보전 유지에 대한 공감대 형성을 통해 경관정비가 시행됨
 - 농업경영체 스스로 농업환경에 적합한 환경친화적·경관보전적 사업시행계획서를 제출하고 국가와의 계약을 통해 이를 실현
 - 프랑스의 경우 주택의 신축보다는 기존 건물의 리모델링이 일반화 되어 있으며, 농촌지역 및 건물의 역사자원을 보전하여 복원 및 개조함으로써 농촌지역의 활성화를 도모한 방식으로 중앙정부 등의 지원을 받아 사업을 추진함.
 - 중앙정부가 획일적으로 사업추진계획을 결정하는 것이 아니라 지자체가 지역여건에 맞추어 여러 가지 시책을 설계하고, 농가는 자신의 입장에서 실천하기 쉬운 시책을 선택함으로써 지역 농정을 활성화하는 데 큰 역할을 발휘하고 있음.
 - 농가를 개축하여 저렴한 가격으로 도시민에게 제공하고 농촌의 전통문화 경관을 보존. 이는 우리 농촌에 있어서도 문화재 가치의 향상 및 지역의 특성을 살린 주택 리모델링의 중요성 암시
 - 미국은 농무부, 주택 및 도시개발부가 농촌주택·마을 정비의 주무부서이나 그 외에도 각 부처에서 매우 다양한 지원프로그램과 정책을 갖추고 있음. 또한, 주택 관련 서비스를 위한 공익기관이 체계적인 주택관련 지원을 수행함
 - 농촌주택 서비스 기관에서는 다수의 주택 및 지역시설 지원 프로그램을 시행하는데, 직접적인 농촌주택 프로그램은 주로 주택소유 장려, 임대주택 보급, 주택

개량 및 개선에서 이루어짐

- 미국의 경우 민간참여를 오히려 어느 정도 제약하고 있는 실정이며, 이러한 현상은 농촌지역의 무분별한 개발로 인한 막대한 사회적 비용을 치른 후에 취한 방식으로 도시자본유치를 적극 추진하고 있는 우리의 실정에서 민간자본의 유치에 있어 명확한 원칙의 설정과 난개발 방지를 위한 대책수립이 도시자본유치 추진정책과 병행되어야 함을 암시하고 있음.
- 선진외국의 경우 주택과 마을정비를 단순히 물리적 환경의 개선이라는 측면이 아니라 지역주민과 거주자의 전반적인 삶의 질 향상을 위한 체계적이고 종합적이고 다원적인 지원을 병행하고 있는 것이 주택·마을 정비정책의 특징이다.
- 특히, 커뮤니티 시설의 정비가 중요한 이슈로 제기되어 이에 대한 지원이 강화되고 집중되는 경향도 나타나고 있다.
 - 커뮤니티 시설에 대한 계획, 예산지원, 유지관리 등
- 농촌주택에 있어서 다양한 계층의 주민들을 위한 다양한 정책 프로그램을 지원하고 있음. 즉 주택문제 해결과 삶의 질 향상 및 지역활성화를 위한 다각적인 지원체계 구축
 - 자가소유 프로그램, 저소득층, 장애인, 노인, 임대주택 프로그램, 커뮤니티시설 프로그램, 주거지원금 등
- 농촌주택과 마을정비 정비사업에 있어 지방자치단체와 주민들의 역할이 중요한 점이 공통적으로 나타나고 있음
 - 국내에서도 지자체, 주민, 전문가 등이 협력하여 지자체 차원의 종합정비계획의 틀에서 마을과 주택을 체계적으로 정비하는 시스템의 도입이 필요함
 - 우선, 농촌마을종합개발사업을 통해 그 가능성에 대한 다양한 시도가 필요하며, 이를 확대 발전시켜 중장기적인 비전과 마스터 플랜의 수립이 필요함.
- 선진외국의 경우 농촌주민들이 공유하고 있는 의식체계 속에 마을 혹은 지역단위의 경관에 대한 배려가 당연한 것으로 인식이 공유되고 있음
- 따라서, 일반적인 경우 주택과 마을의 경관에 대한 특별한 규제장치가 필요치 않은 것으로 판단됨
 - 다만, 역사문화경관 등 보전이 필요한 부분에 대해서는 경관규제와 보조금 지

급 등의 제도적 지원을 통해 경관을 보전하고 있음.

- 국내의 경우도 점차 농촌지역의 경관이 중요시 되고 있고, 주택과 마을로 이루어진 주거공간의 경관이 가장 문제가 많고, 향후 많은 정비가 필요한 현실을 감안하여 인센티브형식의 경관보전직불제와 경관정비(형성)사업을 병행하는 다양한 정책수단이 도입이 필요한 실정임.

- 농촌경관의 가치인식 제고를 위한 다양한 유도책 마련 필요
 - 경관의 가치는 많은 부분 내부화되지 않는 것이 일반적이고 외부효과를 지님
 - 농촌경관정비를 추진함에 있어 외부효과 수혜자인 도시수요자 뿐만 아니라 농촌거주자를 위한 관점을 고려하여 상호 이익이 된다는 인식 전환 필요
 - 지역 경관정비에서 농촌과 농촌 지역주민의 관점을 체계적으로 반영

Ⅲ. 농촌주택 및 마을의 실태분석

1. 조사개요

1) 조사의 목적

○ 본 연구는 농촌의 주택과 마을 단위에서 최소의 정주 공간이 갖는 서비스를 한 차원 높일 수 있는 방안을 제시하여 정부의 정책방향을 설정하기 위한 기초 자료로 활용하기 위한 것이다. 이에 주택·마을 정비에 관한 정부 정책을 수행한 계획 및 비계획 마을을 대상으로 실증 조사한 결과를 기초로 개선방안을 모색하고자 하는 것이며, 구체적인 조사의 목적은 다음과 같다.

- ① 마을의 공간 환경 개선 위한 정책 지원 실태 및 이에 대한 요구를 파악한다.
- ② 마을을 구성하는 주택의 실태 및 이에 대한 거주자 요구를 파악한다.
- ③ 공동주택으로의 마을 개선 방향에 대한 거주자 요구를 파악한다.
- ④ 노인을 수용할 수 있는 공동 주거시설에 관한 거주자 요구를 파악한다.

2) 조사의 방법

(1) 조사내용 및 조사도구의 작성

- 조사목적 ①을 수행하기 위하여 마을의 대표자를 대상으로 한 조사도구를 작성하였다. 대표자 중심의 마을 조사로 진행한 것은 일반 주민의 경우 마을 전체에 관한 현황을 잘 파악하지 못하는 경우가 많아 조사가 어렵다는 연구자의 경험적 판단으로, 현황을 가장 잘 파악하고 있는 대표자를 중심으로 한 것이다. 조사의 내용은 마을정비를 위한 정부지원사업의 내용 및 그에 대한 만족도와 요구사항, 빈집의 문제점, 마을의 발전 정도를 중심으로 면접 조사도구(부록 자료 참조)를 작성하였다.
- 조사목적 ②를 수행하기 위하여 거주자의 일반사항(가족구성, 가족수, 연령, 주소득원), 주택의 일반사항(면적, 구조, 재료, 건축 및 거주시기, 지붕형식 및 재료 등의 외관, 평면형식, 공간구성), 주택의 만족 및 요구사항(개조내용 및 향후 개조계획, 비용, 원하는 주택형태, 정부의 지원사항)을 중심으로 면접 및 관찰

조사도구(부록 자료 참조)를 작성하였다.

- 조사목적 ③을 수행하기 위하여 공동주택의 건축에 관한 의견 및 공동주택 유형, 창고 배치의 내용을 중심으로 설문조사도구(부록 자료 참조)를 작성하였다.
- 조사목적 ④를 수행하기 위하여 노후 및 몸이 불편해 질 경우 현재 주택의 거주 여부, 공동시설주거로의 이주 의향, 공동시설주거의 독립/공동공간 요구, 공동시설주거의 주거비 부담액을 중심으로 설문조사도구(부록 자료 참조)를 작성하였다.

3) 조사대상의 선정

(1) 조사대상 선정 기준

- 본 연구 결과의 궁극적 활용은 정부의 마을 및 주택정책 수립에 도움을 주고자 하는 것이므로, 실증조사 대상의 마을과 주택은 정부의 사업이 실시된 사례를 포함하는 것이 필요하다. 그러나 정부의 마을 및 주택정비 사업의 손길이 미치지 않았던 자연발생적 마을 및 주택의 사례도 다수를 차지하고 있다. 따라서 일차적으로 실증조사 대상은 마을 및 주택정비사업이 실시된 곳과 실시되지 않은 곳으로 구분하여 선정하였다<표 3-1 참조>.

<표 3-1> 조사대상 선정의 진행 단계

진행단계	선정 기준의 내용	비 고
1단계	마을-주택정비 관련 정부사업 실시	정부정책 시행 여부
2단계	계획마을 - 주택 : 취락구조개선사업(신촌형)과 문화마을조성사업 포함	인위적인 계획으로 마을-주택 함께 조성
3단계	비계획마을 - 주택 : 자연발생적으로 형성된 마을에서 단위주택만 일부 개량이 이루어진 경우	마을보다 단위주택 중심의 개량 추진
	비계획마을 - 주택 : 자연발생적으로 형성된 마을을 관광 자원으로 활용하려는 개량이 이루어진 경우	주택보다 마을 단위가 중심되어 개량 추진
선정된 마을유형	취락구조개선사업, 문화마을조성사업, 자연마을(주택 단위 개량), 관광마을(마을단위 소득 개량)	4가지 마을 유형

- 마을 및 주택정비 사업은 농림부와 행정자치부에서 몇 가지의 명칭으로 1976년 이후부터 지금까지 진행되어왔다. 마을·주택이 연계되어 추진된 사업은 1976년 이후의 취락구조개선사업과 1991년 이후의 문화마을조성사업이 대표적이라

할 수 있다. 이 두 가지 사업은 자연발생적인 농촌지역에 처음으로 인위적이고 계획적으로 마을을 조성한 것이다. 따라서 본 연구에서는 마을·주택이 연계 추진된 취락구조개선사업과 문화마을조성사업이 이루어진 계획마을을 2 단계에서 선정하였다.

- 또한 마을·주택이 연계되지 않고 일부 주택단위의 부엌 및 화장실 개량사업 등도 있으나, 이는 마을정비를 연계하지 않고 오랜 역사의 마을은 그대로 유지하면서 단위 주택차원에서 개량이 이루어진 예이다. 즉, 마을·주택에 일부 정부의 개량사업이 실시되었으나, 인위적으로 마을·주택이 조성되지는 않은 자연마을·주택의 형태이다. 그리고 최근 자연마을·주택의 형태를 유지하면서 마을단위에서 농외소득 향상과 도농교류를 목적으로 농촌의 자원을 활용한 관광마을로써 정부의 지원이 일부 실시되고 있으나, 마을·주택은 원래대로 존재하는 자연마을·주택의 형태이다. 따라서 이러한 단위주택만 개량된 자연마을·주택과 마을단위의 농촌관광사업을 추진한 자연마을·주택을 인위적으로 조성되지 않은 비계획마을로 3단계에서 선정하였다.
- 그러므로 조사대상은 마을·주택이 연계되어 정부 지원 정책사업의 시행 여부에 따라 계획마을과 비계획마을로 구분하여 선정하였고, 계획마을에서는 취락구조개선마을, 문화마을, 비계획마을에서는 자연마을, 관광마을을 조사 마을의 유형으로 선정하였다.

(2) 실증 조사의 대상마을 및 주택 선정

- 실증조사의 결과는 우리나라 전체적인 농촌의 지역적 특성 포괄할 수 있어야 한다. 이에 크게 농촌의 지역을 권역단위로 접근하여 다단계 접근으로 마을과 주택을 선정하였고 그 과정은 <표 3-2>와 같이 제시할 수 있다.

<표 3-2> 실증조사 대상 마을 및 주택의 선정과정

권역 단위	도 단위	군 단위	읍면 단위 선정		리/마을단위 선정	추가 선정
호남권	전 북	군산시	평야지대 평야지대	나포면(문화/관광) 개정면(취락 ¹⁾ /자연	나포문화마을 원주곡테마마을(관광) 개정통사리(취락/자연)	
영남권	경 남	밀양시	산간지대 중간지대 도시근교	무안면(문화) 상동면(취락/자연) 김해시(관광) ²⁾	무안문화마을 상동유산마을(취락) 상동포평마을(자연) 무척산민박마을(관광) ³⁾	김해 장유부곡리, 주촌 땅덕리(취락) 창녕, 합천, 사천, 하동, 양산(관광)
충청권	충 북	청원군	도시근교 도시근교 도시근교	북이면(문화) 낭성면(관광) 부강면(취락/자연)	북이문화마을 낭성귀래리(관광) 부강외천리(취락) 부강갈산리(자연)	현도 매봉리(취락) 보은 회남분저리 ⁴⁾ (관광)
경기/강원권	강 원	횡성군	산간지대 산간지대	둔내면(문화) 횡성읍(문화/취락/ 관광/자연)	둔내/우천문화마을 우천 법주리(취락) 횡성 반곡리(관광) 횡성 목계리(자연)	원주 지정신평리 ⁵⁾ (취락)
기 준	접 근 용이성	4개 마을 유형	지대특성	접근 거리	4개 마을유형	현장 파악 결과

- 1) 전북지역 취락구조개선사업 마을은 익산의 1개 마을만 신촌형이고, 모두 합촌형이므로 군산시의 경우도 합촌형에서 선정
- 2) 경남 관광마을은 산간, 해안지대에 주로 위치하므로, 조사 가능한 접근거리를 고려 김해시 무척산마을로 선정
- 3) 조사 시 주민 협조의 어려움으로 무척산 마을에서 경남관광마을 주민 회의에 참석한 창녕, 합천, 사천, 하동, 양산의 관광마을 주민 추가 선정
- 4) 예비답사결과 청원낭성귀래리 관광마을 구성 가구수의 부족으로 충북 보은군 회남면 분저리 관광마을 추가 선정, 분저리는 대청호 상류 산자락을 끼고 있는 마을임
- 5) 취락구조개선마을 주민부재로 인한 조사의 어려움으로 횡성 인근의 원주시 취락구조개선마을을 추가선정

- 선정 1단계는 권역단위에서 도(道) 단위를 선정하는 것으로 그 기준은 연구자의 조사 접근이 가능한 지역으로 호남권에서는 전라북도, 영남권에서는 경상남도, 충청권에서는 충청북도, 경기·강원권에서는 강원도를 선정하였다.
- 선정 2단계는 도 단위에서 취락구조개선마을, 문화마을, 자연마을, 관광마을의 4가지 마을유형이 모두 존재하는 군(郡) 단위를 선정하였다. 이때 취락구조개선마을은 1976년 ~ 1978년의 사업자료²⁵⁾를 기초로 하였고, 문화마을은 농업기반공사의 자료, 관광마을은 농림부의 관광포털 사이트에 제시된 자료를 기준으로 하였다. 전라북도에서는 군산시, 경상남도에서는 밀양시, 충청북도에서는 청원군, 강원도에서는 횡성군을 주 조사대상 지역으로 선정하였다.
- 다음의 3단계에서는 선정된 시·군 단위에서 가능한 취락구조개선마을(신촌형), 문화마을, 관광마을이 모두 시행된 면단위를 선정하고자 하였다. 자연마을은 모든 농촌지역에 존재하고 있는 형태이므로, 사업이 시행된 마을을 중심으로 면

25) 내무부(1978). 민족의 대역사 : 농촌주택사 II.

단위를 검토하였다. 그리고 면단위의 선정에서 어촌성격이 있는 해안은 제외하고 일반농촌의 성격이 있는 평야, 중간, 산간, 도시근교의 지대적 특성이 고루 포함되도록 하였다(농어촌연구원, 2002). 이는 실증조사의 결과가 어느 한 특성을 갖는 농촌이 되지 않도록 배제하기 위함이었다. 그러나 면단위의 선정과정에서 취락구조개선마을(신촌형)+문화마을+관광마을이 모두 함께 있는 면단위를 찾기 어려운 문제가 제기되었다. 따라서 조사의 용이성을 고려 거리적으로 가까우면서 지대특성, 마을유형이 고려된 면단위에서 선정하였다.

- 마지막 4단계에서는 선정된 면단위에서 마을유형별 리(里)단위 혹은 마을단위의 조사대상 마을을 선정하여 단위주택을 조사하는 과정이다. 조사는 기본적으로 각 마을유형마다 25가구씩을 선정하여 조사하였다. 주택선정에 있어서 문화마을은 마을 조성시 신축된 주택, 취락구조개선마을은 자연마을 인근에 신촌형 부지를 형성하여 지은 주택, 관광 및 자연마을은 마을을 구성하는 주택에서 협조 가능한 경우를 선정하여 조사하였다. 그러나 주택을 선정하는 과정에서 주민의 협조 어려움 및 주민 부재, 자료상의 주택 파악 불가 등의 문제로 조사 주택수를 확보할 수 없어, 경남, 충북, 강원 지역에서는 인근 군단위에서 같은 마을유형을 추가 선정하여 조사 주택수를 맞추었다. 그 결과 각각의 도 단위마다 100가구의 주택을 조사하고자 하였고, 실제 386가구의 주택을 조사하였다< 표 3-3 참조>.

<표 3-3> 실증조사 마을유형별 조사 주택수

조사대상 마을유형	조 사 마 을	조사시기 (2003년)	조사마을수	조사 주택수		
전 북	문화마을	군산시 나포면 옥곶리	11월13일1~5일	1개 마을	25 가구	100가 구
	취락구조개선 마을	군산시 개정면 통사리 (합촌형)	11월 14일 ~ 17일	1개 마을	25 가구	
	관광마을	군산시 나포면 원주곡리	11월12일 ~ 19일	1개 마을	25 가구	
	자연마을	군산시 개정면 통사리	11월 18일 ~ 21일	1개 마을	25 가구	
경 남	문화마을	밀양시 무안면 무안리	11월 15일	1개 마을	25 가구	100가 구
	취락구조개선마을	밀양시 상동면 유산마을 김해시 장유면 부곡리 김해시 주촌면 망덕리	11월 1일 11월 12일 11월 14일	3개 마을	25 가구	
	관광마을	김해시 생림면 무척산마을 합천, 창녕, 사천, 하동, 양산, 산청의 관광마을	11월 8일 11월 13일	14개 마을	25 가구	
	자연마을	밀양시 상동면 포평마을	11월 6일 ~ 7일	1개 마을	25가 구	
충 북	문화마을	청원군 북이면 내추리	11월 14일	1개 마을	26 가구	102가 구
	취락구조개선 마을	청원군 부강면 외천리 청원군 현도면 매봉리	11월 15일	2개 마을	25 가구	
	관광마을	청원군 낭성면 귀래리 보은군 회남면 분저리	10월 29일 11월 1일, 22일	2개 마을	25가 구	
	자연마을	청원군 부강면 갈산리	11월 21일	1개 마을	26 가구	
강 원	문화마을	횡성군 둔내면 둔방리 횡성군 우천면 우항리	10월24일- 11월22일	2개 마을	19 가구	84가 구
	취락구조개선 마을	원주시 지정면 신평리 횡성군 우천면 상대리	10월24일- 11월12일	2개 마을	39 가구	
	관광마을	횡성군 횡성읍 반곡리	10월24일- 11월12일	1개 마을	7 가구	
	자연마을	원주시 지정면 신평리 횡성군 횡성읍 목계리	10월24일 ~ 11월 22일	2개 마을	19 가구	
계			36개 마을	386가구		

4) 자료수집 및 분석방법

(1) 자료수집 방법

- 마을조사는 마을이장 혹은 마을의 리더그룹에 속하는 사람을 대상으로 조사표에 근거한 면접조사를 하였고, 주택조사는 거주자를 대상으로 조사표에 근거한 면접조사와 관찰표에 근거한 관찰조사 및 사진촬영방법을 병행하였다. 그리고 면접 및 관찰조사 시 조사자의 이해를 돕기 위하여 사전 교육을 실시하였으며, 현지에서 관찰내용의 기입 시 주택형태 및 외관분위기, 평면형식 등을 이해하여 판단할 수 있는 자료를 참조하게 하였다(부록 자료 참조).
- 한편 조사주택 및 그 외 농촌주택의 건축적 현황을 보완하기 위하여 시·군청으로부터 조사대상지역 마을단위의 건축물관리대장에 관한 기록 자료를 입수하여, 건축년도, 구조, 면적 및 배치/평면도를 보완하고자하였다²⁶⁾. 그러나 주택의 배치 및 평면도 자료는 최근에 신축된 '93년 이후 주택에 해당되는 자료만 존재하였고, 그 이전의 자료는 입수가 어려웠으며 일부 지자체의 경우 마을단위 자료 협조에 어려움을 제기하여 조사주택을 중심으로 건축물관리대장 자료를 보완하였다.
- 4개 권역의 조사지역별 자료수집 시기는 위의 <표 3-3>에서와 같이 2003년 10월에서 11월까지 실시하였다²⁷⁾. 모두 29개 마을의 386가구의 주민을 대상으로 주택에 관한 조사를 실시하였으며, 31개 마을의 이장이나 대표자에게 마을에 관한 조사를 하였다.

(2) 분석방법

- 폐쇄형 설문 응답내용에 대해서는 양적분석을 하였고, 개방형 설문 응답내용의 경우는 유사내용끼리 분류하여 유목화하는 질적 분석작업을 거쳐 양적분석을 하였다. 분석에는 SPSS 10.0통계 프로그램을 이용하여, 빈도, 교차분석(Pearson의 카이검증), F분석, 상관분석을 하였다.

26) 실증조사 에서 관찰 스케치한 주택평면의 자료를 보완하고자 하는 측면에서 건축물 관리대장을 입수하였고, 다른 한편으로는 실증조사 시 마을단위의 주택 전수를 조사하는 것이 아니므로 주택의 건축일반사항에 대한 실태를 보다 많은 사례를 통해 파악하고자 마을의 주택 전수에 대한 건축물관리대장 자료를 입수 분석을 하고자 한 것이다.

27) 전북지역의 조사는 군산대학교, 경남지역의 조사는 인제대학교, 충북지역의 조사는 한남대학교, 강원지역의 조사는 한라대학교의 협조 하에 대학원생 및 대학생이 조사요원으로 참여하였다.

2. 마을조사 결과 및 해석

1) 조사마을 개요

- 선정된 조사마을 36개 마을 중 면접이 가능한 31개 마을의 이장 혹은 대표자를 중심으로 마을에 관한 개선사항 및 문제점을 파악하였다. 조사된 마을의 전체 분포는 다음의 <표 3-4>와 같다. 조사대상마을의 선정이 문화마을, 취락구조개선마을, 관광마을, 자연마을의 유형으로 도 단위에서 선정하였으나, 경남지역의 경우 조사과정에서 관광마을의 대표자 조사가 가능하여 조사마을의 수가 다른 지역에 비해 많은 것으로 나타났다.

<표 3-4> 조사마을의 지역/ 유형 분포

조사 마을		마을 유형별				전 체		
		문화마을	취락구조 개선마을	관광마을	자연마을			
마을 유형별	전 북 지 역	빈 도	1	1	1	1	4	
		백분율(%)	3.2	3.2	3.2	3.2	12.9	
	경 남 지 역	빈 도	1	2	15	1	19	
		백분율(%)	3.2	6.5	48.4	3.2	61.3	
	충 북 지 역	빈 도	1	2	2		5	
		백분율(%)	3.2	6.5	6.5		16.1	
	강 원 지 역	빈 도	1	1	1		3	
		백분율(%)	3.2	3.2	3.2		9.7	
	합 계		빈 도	4	6	19	2	31
			백분율(%)	12.9	19.4	61.3	6.5	100.0

2) 마을의 변화

(1) 외지인 유입

- 문화마을과 취락구조개선마을을 제외한 비계획 농촌마을은 마을이 형성된 시기는 200~480년전 즈음에 형성된 것으로 그 역사가 매우 오래되었다. 오래전에 형성된 마을은 최근 들어 마을사람들이 타지로 떠나가거나, 외지인의 인구가 유입되는 변화를 겪고 있다. 조사마을 31곳 중에서 28곳의 마을(90.3%)에서도 외지인의 유입이 있는 것으로 파악되었다. 마을 대표자들에게 외지인의 비율이 어느 정도인지를 면접 조사한 결과 평균 약 22.6%인 것으로 파악되었다²⁸⁾.

- 외지인의 비율을 지역별로 파악하면 통계적 유의성을 찾아보기는 어려우나<표 3-5 참조>, 다른 지역에 비하여 전북지역의 외지인 비율이 가장 높았고, 다음으로 강원지역, 충북지역, 경남지역이었다. 마을유형에 따른 외지인 비율을 분석한 결과 통계적으로도 의미가 있는 것으로 파악되었다. 계획마을인 문화마을과 취락구조개선마을의 외지인 비율이 각각 51.7%, 37.9%로 높았으며, 비계획마을인 관광마을과 자연마을의 비율이 낮았다. 그러나 자연마을의 경우 조사사례가 1사례에 불과하여 비교하는데 다소 문제가 될 수 있다. 이에 계획마을과 비계획 마을로 다시 유목화 하여 외지인의 비율을 분석하였다<표 3-6참조>.

<표 3-5> 지역 및 마을유형별 외지인의 비율 비교

구 분		N	평균(%)	표준편차	F값	유의확률
지역	전 북 지 역	4	38.500	33.601	0.776	0.520
	경 남 지 역	15	17.400	20.865		
	충 북 지 역	5	24.000	27.704		
	강 원 지 역	2	26.000	33.941		
마을 유형	문 화 마 을	3	51.667	40.723	4.688	0.011* (P<.05)
	취락구조개선마을	6	37.917	23.260		
	관 광 마 을	16	11.531	14.658		
	자 연 마 을	1	20.000	-		
합 계		26	22.577	24.620		

<표 3-6> 계획/비계획마을의 외지인 비율 비교

구 분	N	평균(%)	표준편차	t값	유의확률
계 획 마 을	9	42.500	28.284	3.032 (df=10.231)	0.012* (P<.05)
비계획 마을	17	12.029	14.340		

- 통계적으로도 유의한 결과가 나타났으며, 계획마을의 외지인 비율은 42.5%, 비계획 마을의 외지인 비율은 12.0%으로 계획마을의 비율이 훨씬 높은 것으로 파악되었다. 이는 취락구조개선마을이 '76년 이후 새마을사업에 따라 도로주변에 신규 마을로 조성되었기 때문에 27년의 시간이 지난 현재 교통의 편리로 주변에서의 접근성도 좋아 외지인의 유입 가능성이 커졌기 때문으로 여겨진다. 그리고 '91년 이후 문화마을 조성사업은 신규 마을을 조성하면서 도시민이나 외지인에게 택지분양을 허용하였기 때문으로 여겨진다.

28) 26개 마을 대표자 응답결과, 외지인 비율의 최소값은 0.5%, 최대값은 80.0%, 평균 22.572%, 표준편차 24.620로 나타났다.

(2) 마을규모의 변화

- 마을의 대표자들은 자신이 거주하는 마을이 과거에 비하여 줄어들었다고 생각하고 있는 비율(40.7%)과 과거에 비하여 커졌다고 생각하는 비율(40.7%)이 같았고, 변화 없이 비슷하다고 느끼는 비율이 18.5%인 것으로 파악되었다<표 3-7>. 마을이 줄어든다는 이유로는 '농촌의 소득이 격감'하였고, '소득 수입원이 농사로는 한계가 있으며 사회의 대세가 도시로 가는 분위기'라고 하였으며 '65세 이상의 노인인구가 마을의 50%이상 차지함으로 농촌인구가 감소화하는 추세'라는 이유를 명시하면서 살고 있는 농촌마을이 줄어든다고 하였다. 마을이 커진다는 이유로는 '기와공장 이었던 곳이 주유소, 식당이 되었다' 는 지적에서 볼 때 상업적 서비스 시설의 유입을 긍정적으로 여기고 있었다.

<표 3-7> 마을의 규모 변화

마을 규모 의견	빈도	백분율(%)
마을이 줄어든다	11	40.7
변화 없이 비슷하다	5	18.5
마을이 커진다	11	40.7
합 계	27	100.0

- 이러한 마을 규모의 인식차이가 외지인의 유입비율에 따라 차이가 있을 것으로 파악되어, 상관분석을 한 결과 통계적 의미는 찾아볼 수 없었다²⁹⁾. 마을의 유형과 관련이 있는지를 파악한 결과 통계적 의미를 찾을 수는 없으나³⁰⁾, <표 3-8>에서와 같이 몇 가지 현황을 파악할 수 있었다. 마을이 줄어든다는 인식은 관광마을에서 높았고, 마을이 커진다는 인식은 문화마을에서 높았다. 마을의 유형을 크게 계획/비계획 마을로 구분하여 살펴보면 비계획 마을은 마을이 줄어든다는 비율이 약간 더 높았다. 관광마을과 자연마을의 대표자들은 마을이 쇠퇴하고 있다는 인식이 더욱 강하게 나타나고 있음을 알 수 있다. 따라서 최근 정부의 지원이 추진되는 관광마을은 소득과 연계된 마을개발이 활발한 농촌의 모습을 제시함으로써 주변의 농촌에서 모범적인 기틀을 마련하는 것이 필요하다.

29) 마을규모와 외지인 비율간의 관계는 매우 약한 선형관계가 있는 것으로 파악되었으며, 통계적으로도 유의하지 않은 것으로 파악되었다(Pearson의 상관계수=.117, P=0.585).

30) 마을유형과 마을규모간의 카이검증을 하기 위한 최소 사례수를 확보하기 못하였기 때문에 그 결과를 해석하는 것은 무리이다.

<표 3-8> 마을 유형별 규모의 변화

마을 규모	마을 유형				계획/비계획마을		전 체
	문화마을	관광마을	취락구조 개선마을	자연마을	계획마을	비계획마을	
마을이 줄어든다		8 47.1%	2 40.0%	1 50.0%	2 25.0%	9 47.4%	11 40.7%
변화 없이 비슷하다	1 33.3%	3 17.6%	1 20.0%		2 25.0%	3 15.8%	5 18.7%
마을이 커진다	2 66.7%	6 35.3%	2 40.0%	1 50.0%	4 50.0%	8 36.8%	11 40.7%
합 계	2 100.0%	17 100.0%	5 100.0%	2 100.0%	8 100.0%	19 100.0%	27 100.0%

- 마을규모와 외지인 비율과는 직접적인 관련이 없었지만, 문화마을과 계획마을이 앞서 외지인의 유입도 높았던 점을 같이 생각해 보면<표 3-5, 6참조> 마을 규모의 변화에 이 두 가지 마을은 관련이 있다고 추론할 수 있다. 문화마을과 계획마을의 공통적 특성은 도로 및 교통 발달을 마을의 조성에서 함께 유도하고, 마을정비와 함께 주택신축을 유도하였다는 것이다. 이는 마을·주택정비의 초기 투입비용이 커지지만 마을·주택이 연계되어 정책이 추진되어야 함을 뒷받침하는 결과이다. 그리고 계획마을은 도로정비로 인해 마을 주변으로 교통량이 많아져 상업적 서비스 시설이 자연스럽게 설치되어 마을이 확대하게 된다. 그러므로 마을·주택정비 계획 시에는 무엇보다도 도로정비로 인해 교통의 발달을 이끌 수 있는 곳을 우선적으로 배려해야 한다고 여겨진다.

3) 마을에 대한 정부지원

(1) 마을유형과 정부지원

- 조사마을 중 면접에 응한 27개 마을 중 22개 마을(81.5%)는 정부로부터 마을의 지원이 있었던 것으로 파악되었다. 정부로부터 어떠한 지원을 받았는지를 마을 유형별로 구분하여 정리하면 다음의 <표 3-9>와 같이 제시할 수 있다.
- 문화마을은 마을의 기반시설과 주택 택지조성 및 설계지원, 주택건축비를 지원 받은 것으로 파악되었다. 취락구조개선마을은 도로, 하천, 농로, 마을주차장의 기반시설 및 공용시설을 위한 지원과 부업 및 지붕개량을 위한 지원이 있었던 것으로 파악되었다. 관광마을은 마을회관, 도로, 상수도시설 및 주택개량을 위

<표 3-9> 조사마을의 정부지원 내용

마을유형	정 부 의 지 원 내 용
문화마을	-택지조성, 도로, 가로등, 오폐수 처리시설 및 송수관일체(건축하기까지) -시책으로 문화 마을 선정, 집을 설계, 한집에 2000만원 지원
취락구조 개선마을	-새마을 사업 신청하여 지원, '72년 지붕개량(슬레이트), 도로 지원 -1990년도 경 부엌개량 지원. -시로 통합되기 전 취락구조 개선마을로 선정되었으나 주민의 불만으로 반대 함으로 연기되었음. -하천정비사업으로 정부로부터 1000만원을 받아 15m를 복개하여 주차장으로 사용 -주택개량, 농로 포장 지원/ 주택개선, 경로당신축, 마을길 조성 등
관광마을	-마을 길(도로) 공사 -2002년 마을회관 개축 -2002년 농촌진흥청 농촌전통 테마마을: 매년 1억원씩 보조를 받고 있음, 행정 에서 올해 약 8억원 지원 -녹색농촌체험마을 선정: 마을주민들의 결의에 의해 1년 반 동안 준비하여 팜 스테이를 시작한 후, 남해군에 신청하여 선정, 남해군과 지역민이 협심하여 철저한 준비로 2003년도 사업자 선정 -행자부지원 아름마을 가꾸기 사업(불레방아촌, 황토방 등 기타사업) -자연 상수도를 사용하는데 최근 들어 폭우가 자주 있어 그 피해로 인해 상수 도 시설이 파괴되었다. 정부의 지원이 부족하여 많은 불편함이 있다. 빠른 복 구 와 시설 피해가 없도록 정부의 지원이 적극 필요하다. -주택 개량, 도로와 상수도 개발 -농협으로부터 팜스테이 활성화 자금지원(2000만원), 밀양댐으로 인한(댐주변지 원 정비사업, 상수원 보호구역·수변구역 지원사업), 민박마을 지정으로 활성 화 자금 지원 -2002년 그린투어 마을지정과 팜스테이 마을로 지정 -농업기술센터에서 오고, 테마마을로 선정 2억 투자 등. -2002년 녹색체험마을을 사업신청(주제는 전통적인 일상생활을 통한 전통체험) -단순히 오지개발 사업이 들어왔고, 2003년 농촌체험마을로 선정. -정보화시범마을, 녹색농촌시범마을, 새농어촌건설운동, 팜스테이마을, 농협중 앙회 조직대상 선정
자연마을	-도로포장, 상수도 신설, 부엌 개량, 실외화장실 등

한 지원이 있었고, 관광을 통한 농의소득 목적으로 민박 혹은 팜스테이, 농촌체 험, 녹색체험 등을 위한 자금의 지원이 있었다. 자연마을은 도로, 상수도의 기 반시설과 주택 및 실외화장실 개량에 관한 지원이 있었다. 어떠한 의도에서 건 정부는 농촌마을을 살리기 위하여 지금까지 꾸준히 기반시설과 단위주택 개량 혹은 건축에 대한 지원 정책을 펴왔고 주민들도 이를 인지하고 있음을 알 수

있었다. 그리고 최근 2000년대에 접어들면서 부터는 농촌지역 활성화와 농외소득 향상을 위한 노력으로 농촌의 관광자원을 바탕으로 마을을 활성화하려는 녹색농촌체험마을, 전통테마마을, 아름마을가꾸기 등의 사업이 추진되고 있다. 이는 주민중심의 상향식 개발사업으로 지금까지의 마을개발방식과는 차별화되고 있으며, 지금까지의 농촌마을에 관한 정부지원 사업과 달리 철저한 주민의 준비와 마을의 특성화³¹⁾를 강조하는 상향식 마을개발이다.

- 예를 들어 녹색농촌체험마을로 선정되기까지의 과정을 설명한 남해군의 경우, ‘마을주민들의 결의에 의해 1년 반 동안 준비하여 팜스테이를 시작한 후, 남해군에 신청하여 선정되었음’을 말하면서 주민의 협심과 철저한 준비를 강조하고 있었다. 아직 이러한 농촌관광을 위한 마을정비사업이 초기 도입단계이므로 그에 대한 평가가 이루어지지 않은 상태이다. 따라서 향후 농촌관광마을의 농외소득증대와 지역활성화 효과 여부가 농촌관광사업의 지속적 확대와 사업의 성공 여부를 주목할 필요가 있다.
- 농촌관광마을 사업은 기존의 취락구조개선 및 문화마을사업과는 달리 개인이나 단위주택에 대한 지원보다는 마을단위로 마을 공동체의 특성화 개발방향 설정에 강조를 둔 점에서 차이점이 있다. 따라서 농촌관광 마을·주택의 정비방향도 마을의 특성화 주제와 같은 맥락에서 주택의 개량이 필요하다. 예를 들면 단순히 기능적 측면에서 주택을 개량하고 신축하는 것에 주안점을 두기보다는 관광마을이라는 이미지가 부각되는 주택계획의 디자인적 개념을 주민과 합의하에 설정하고 시간을 갖고 실행에 옮기는 방식으로 추진하는 방향이 필요하다. 또한, 농촌관광마을의 정비계획에는 일차적으로 관광자원을 발굴하여 소득증대를 목표로 하는 사업 내용 뿐 아니라 장기적으로 관광 목적의 방문객에게 농촌마을의 정취를 느낄 수 있는 주택 정비 및 마을경관정비가 포함될 수 있도록 유도하는 것이 필요하다.

(2) 정부지원과 마을 규모의 변화

- 마을에 대한 정부의 지원여부에 따라 마을의 규모 변화에 차이가 있는지를 파악한 결과³²⁾, <표 3-10> 에서와 같이 정부의 지원을 받은 마을에서 마을이 확

31) 녹색농촌체험마을중 우수마을로 평가된 곳(32개 마을)의 마을특화 요소를 분석한 결과, 청정자연(맑은물, 공기), 자연경관 및 관광지(호수, 강, 산, 모래사장, 바다, 해수욕장, 공원), 문화유적지(민속품, 반가고택, 향교), 생산품, 친환경농법, 전통음식이었고, 이러한 자원을 바탕으로 농사체험, 음식 만들기 체험, 농촌 삶의 체험, 전통놀이 체험, 천문 체험, 휴양 등을 상품으로 기획하여 제시하였다.

32) 조사 마을의 사례수가 적어 교차분석 결과의 통계적 의미를 찾기는 어렵다.

대 혹은 축소되고 있다는 인식의 비율이 유사하였다. 이러한 결과는 정부의 지원이 주민이 느끼는 마을발전에 전혀 영향을 미치지 못하고 있음을 의미하는 것으로 지금까지 정부의 마을정책에 대한 비판적 해석 및 재정립의 필요성을 제시하는 결과라고 볼 수 있다.

<표 3-10> 정부지원과 마을규모의 변화

구 분		마을규모의 변화			전 체
		마을이 줄어든다	변화 없이 비슷하다	마을이 커진다	
정부지원 여부	있었음	8 42.1%	2 10.5%	9 47.4%	19 100.0%
	없었음	2 40.0%	2 40.0%	1 20.0%	5 100.0%
전 체		10 41.7%	4 16.7%	10 41.7%	24 100.0%

4) 마을에 대한 만족도

(1) 대표자의 마을 만족도

○ 마을 대표자에게 마을에 대한 만족도를 파악한 결과, 만족측(35.5%)이 불만족측(32.3%)보다 약간 높은 비율로 조사되었고, 만족도의 평균점수³³⁾는 3.13점이었다. 이를 마을유형, 마을규모의 변화, 정부의 지원여부에 따라 차이가 있는지를 파악한 결과<표 3-11, 12, 13> 통계적 유의성은 파악되지 않았다. 하지만 마을 유형에서는 문화마을과 자연마을의 경우 만족도가 높았고, 취락구조개선마을의 경우 만족도가 낮았다. 마을 규모의 변화와 관련성을 살펴보면, 줄어드는 경우의 만족도가 가장 낮고, 커지는 경우 만족도가 높았다³⁴⁾. 즉, 마을이 가시적으로 확대되고 커지는 것을 통해 발전된다고 느끼는 경우 만족도가 높은 것으로 파악되었다.

33) 매우불만족=1점, 불만족=2점, 보통=3점, 만족=4점, 매우 만족=5점을 부여한 후 통계 처리하였다.

34) 마을규모의 변화와 대표자의 만족도사이에는 매우 약한 선형관계가 있는 것으로 통계적으로는 유의하지 않은 것으로 파악되었다(Pearson의 상관계수=.187, P=0.352).

<표 3-11> 대표자의 마을만족도

대표자만족도	빈도	백분율(%)
아주 불만족	2	6.5
불만족	8	25.8
보통	10	32.3
만족	6	19.4
아주 만족	5	16.1
합계	31	100.0

<표 3-12> 마을유형 및 마을규모변화와 대표자 만족도

구 분		N	대표자 만족도평균	표준편차	F값	유의확률
마을 유형	문화마을	4	3.50	1.73	1.083	.373
	관광마을	19	3.16	0.90		
	취락구조개선마을	6	2.50	1.52		
	자연마을	2	4.00	1.41		
	합계	31	3.13	1.18		
마을 규모 변화	마을이 줄어든다	11	2.80	1.23	0.638	.573
	변화 없이 비슷하다	5	3.40	1.14		
	마을이 커진다	11	3.27	1.10		
	합 계	2	3.11	1.12		

<표 3-13> 정부지원과 대표자 만족도

정부지원	N	대표자 만족도평균	표준편차	t값	유의확률
정부 지원 있었음	22	3.27	1.32	.762 (df=25)	.453
정부 지원 없었음	5	2.80	.84		

- 정부 지원 여부에 따른 만족도를 파악한 결과<표 3-13> 통계적 차이를 발견하기 어려웠으나, 정부 지원이 있었던 마을의 대표자의 만족도는 3.27점인 반면 정부 지원이 없었던 마을 대표자의 만족도는 2.80점으로 점수에 있어서는 차이가 있었다. 이러한 결과는 정부 지원이 마을 규모의 변화로 인한 발전에 영향을 미치는 경우 만족도는 더욱 상승할 것으로 예측된다. 따라서 정부의 지원은 마을이 확대 발전할 수 있는 측면에서 정책방안을 수립하는 것이 중요한 과제라고 볼 수 있다.

(2) 주민의 마을 만족도

- 전체 조사마을(36개 마을)의 주민들로부터 마을에 대한 만족도를 파악한 결과< 표 3-14>, 만족 측의 비율(61.5%)이 불만족 측의 비율(11.0%)보다 훨씬 높은 것으로 나타났고 만족도 평균은 3.64점 이었다. 그리고 이들 주민 중 대표자 조사를 시행한 마을 주민의 만족도는 3.71점<표 15>으로 전체 주민보다 약간 높은 만족의 정도를 나타냈다. 이를 대표자 조사결과(3.13점)와 비교하여 볼 때 전체 주민 및 마을조사 주민의 만족점수가 훨씬 높은 것으로 파악되었는데, 이는 살고 있는 마을의 대표자는 행정처리 및 마을의 문제점 등을 누구 보다 잘 인식하고 있기 때문에 주민에 비해 낮은 만족도를 나타낸 것으로 여겨진다.
- 한편 이를 마을유형 및 마을의 규모변화, 정부지원 여부에 따라 주민의 마을에 대한 만족도를 파악한 결과<표 3-15, 16, 17 참조>, 마을의 유형은 주민 만족도와 관련이 있는 요인인 것으로 파악되었다(주민전체 F값=6.909, P=.000, 대표자 조사된 주민 F값= 8.066, P= .000). 전체 주민 혹은 대표자 면접이 이루어진 마을 주민의 만족도는 자연마을의 경우 가장 높은 점수를 나타냈고, 취락개선마을의 경우 가장 낮은 만족도를 나타냈다. 이는 대표자의 만족도<표 3-11>과 비교해 보면, 취락구조개선마을의 점수가 낮은 것과, 자연마을의 점수가 높은 것은 같은 결과이었다. 하지만 문화마을의 경우는 주민들 보다 대표자의 만족도가 약간 더 높아 차이를 나타냈다. 이는 문화마을에 거주하는 주민은 자신의 마을에 약간의 불만을 가지고 있음을 나타내는 것이다.

<표 3-14> 주민의 마을 만족도

주민의 마을 만족도	조사대상 주민 전체		대표자 조사된 마을주민	
	빈도	백분율(%)	빈도	백분율(%)
매우 불만족	11	2.9	10	3.5
불만족	31	8.1	16	5.6
보통	106	27.5	78	27.5
만족	173	44.9	122	43.0
매우 만족	64	16.6	58	20.4
합계	385	100.0	284	100.0

<표 3-15> 마을유형과 주민의 마을 만족도

마을유형	조사대상 주민 전체					대표자 조사된 마을주민				
	N	만족도 평균	표준편차	F값	유의확률	N	만족도 평균	표준편차	F값	유의확률
자연마을	95	3.75	.86	6.909	.000**	50	3.98	.80	8.066	.000**
관광마을	82	3.83	.94			78	3.83	.96		
취락개선 마을	114	3.32	.97			68	3.24	1.04		
문화마을	94	3.78	.92			88	3.82	.90		
합계	385	3.64	.95			284	3.71	.97		

○ 그리고 주민전체가 평가한 마을만족도에 관한 Duncan의 사후검증 결과에서도 통계적으로 유의하지는 않지만, 취락구조개선마을은 차이가 있는 집단임이 제시되었다. 마을에 대한 주민의 만족도 결과로 볼 때 불만의 요소가 있는 마을이란 점이 검토되어야 함을 나타내는 것이다. 따라서 마을개선 정책 수행 시 취락구조 개선마을에 대한 고려가 우선 제시되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-16 > 마을에 대한 주민 만족도의 마을유형별 사후검증결과

마을유형	빈도	유의수준 = .05에 대한 부집단	
		1	2
취락구조개선마을	114	3.32	
자연마을	95		3.75
문화마을	94		3.78
관광마을	82		3.83
유의확률		1.000	.570

○ 또한 대표자가 마을의 규모에 대해 느끼고 있는 바에 따라 주민의 만족도를 파악한 결과에서는 마을이 커지거나 줄어드는 경우 오히려 만족도가 낮고, 과거와 큰 변화 없이 비슷하다는 것에 주민의 만족도가 더 높았다<표 3-17>. 이는 주민들이 마을의 변화를 추구하기보다는 과거의 환경을 유지하면서 급격한 변화보다는 서서히 진행되는 변화를 더 선호하고 있음을 나타내 주는 결과라고 볼 수 있다. 그리고 정부 지원이 이루어진 마을의 경우 주민의 만족도가 그렇지 못한 마을과 동일한 것으로 나타났다<표 3-18>. 그러나 통계적 의미는 없으므로, 정부지원 여부는 주민의 마을에 대한 만족도에 직접적인 영향을 미치지 못하는 것으로 여겨진다.

<표 3-17> 마을규모의 변화와 주민의 마을만족도

마을규모의 변화	N	마을 만족도평균	표준편차	F값	유의확률
마을이 줄어든다	104	3.56	1.02	1.675	.189
변화 없이 비슷하다	33	3.91	1.01		
마을이 커진다	113	3.71	.98		
합계	250	3.67	1.00		

<표 3-18> 정부지원 여부와 주민의 마을만족도

정부지원	N	마을 만족도평균	표준편차	t값	유의확률
정부지원이 있었음	223	3.67	1.00	.007 (df=237)	.994
정부지원이 없었음	6	3.67	.52		

5) 마을사업에 대한 평가

- 현재 농촌마을에 대한 정부 지원으로 진행되고 있는 문화마을, 관광마을 사업을 중심으로, 본 사업을 다른 마을에서 추진하고자 할 때 추천 의사가 있는지를 통해 마을 사업을 평가하였다. 문화마을 사업은 추천을 적극 찬성하겠다는 의견이 반대하겠다는 의견이 동일한 것으로 조사되었고, 관광마을 사업은 추천을 찬성한다는 빈도가 높았다. 두 사업 모두 평균점수를 보면 중간적 입장에서 찬성 측의 긍정적 방향으로 의사를 표명하였다. 각 마을에 대한 정부지원 사업을 나름대로 대표자의 입장에서 평가하여 점수로 부여한 결과를 분석하면, 문화마을 사업은 평균 64.17점, 관광마을 사업은 70점이었다. 추천의사는 문화마을이 약간 높았지만, 사업에 대한 평가 점수 부여에서는 관광마을이 더 높은 것으로 파악되었다.

<표 3-19> 마을사업의 대표자 추천도

추천정도	문화마을사업		관광마을사업	
	빈도	유효 퍼센트	빈도	유효 퍼센트
적극 반대(1점)				
반대(2점)	3	42.9	4	22.2
찬성도 반대도 아님(3점)			3	16.7
찬성(4점)	1	14.3	7	38.9
적극 찬성(5점)	3	42.9	4	22.2
합계	7	100.0	17	100.0
평균 점수	3.57점(표준편차=1.51)		3.61점(표준편차=1.09)	

<표 3-20> 마을사업에 대한 대표자의 평가 점수

대표자 평가점수 사업명	20점	40점	50점	60점	65점	70점	80점	90점	합계	평균점수
문화마을사업		1		1	1	2	1		6	64.17
		16.7%		16.7%	16.7%	33.3%	16.7%		100.0%	(표준편차=13.57)
관광마을사업		1	1	2		4	5	1	14	70.0
		7.1%	7.1%	14.3%		28.6%	35.7%	7.1%	100.0%	(표준편차=13.59)
취락구조개선사업	2	1	2	1		1			7	44.29
	28.6	14.3%	28.6%	14.3%		14.3%			100.0%	(표준편차=19.02)

○ 그러나 과거 시행된 취락구조개선사업에 대한 대표자의 평가 점수는 44.29로 가장 낮았다. 앞서 주민의 만족도에서도 취락구조개선 마을의 만족도가 가장 낮은 결과에 비추어 볼 때 취락구조개선사업은 사업이 시행된 지 상당시간이 경과하여 노후화가 심한 실정이고 따라서, 마을에 대한 추가적인 정비가 필요한 실정으로 판단된다. 즉, 취락구조개선사업은 비판적 시각에서 마을의 문제점이 무엇이었는지를 명확히 찾아내고 이를 보완하는 측면에서 향후 정책 수립이 필요하다.

6) 마을사업에 대한 문제점

(1) 문화마을사업

- 군산 나포문화마을, 밀양 무안 문화마을, 청원 북이 문화마을의 대표자 면접결과, 문화마을에서 지적되는 공통된 문제점은 마을의 유지관리에 소요되는 비용 처리의 문제가 제시되었다. 예를 들어 상수도의 시설부품 교체, 가로등 전등 교체, 공원 관리, 교량 보수 등과 관련된 비용처리 문제 등을 지적하고 있다.
- 이러한 문제는 마을에서 공통적으로 발생하는 것으로 농촌주민의 정서에는 마을의 조성을 정부에서 지원하였으니, 그에 대한 유지관리도 정부에서 지원해야 한다는 생각을 바탕으로 하고 있기 때문에 이를 문제점으로 부각하는 것으로 여겨진다. 즉, 문화마을에 입주한 주민들은 현재까지 살아온 농촌마을에서는 상하수, 오수 관련된 비용 및 교량, 공원 등과 관련한 비용발생의 문제가 발생하지 않았고, 일부 공동의 비용문제가 발생하더라도 마을의 역사가 오래되어 대표자가 일을 추진함에 있어 친분을 바탕으로 보다 수월함이 있었다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 문화마을은 외지인의 비율이 상당히 높은 점을 생각해 볼 때, 공동의 비용 발생문제가 제기되면 이를 해결하기 위해 대표자가 마을 주민 전체에게 접근하는 것이 쉽지 않았기 때문에 더욱 문제점으로 부각하는 것으로 여겨진다.
- 그리고 공통적으로 지적된 문제점은 아니지만, 일부 문화마을에서는 외지인의 택지 분양으로 발생하는 공터의 미관상 문제점을 제기하였다. 외지인이 투기의 목적으로 택지를 분양받아 주택을 건축하지 않고 몇 년째 공터로 방치하여 주민들이 쓰레기를 이곳에 버림으로 인해 미관상 좋지 못한 문제점이 있었다.
- 따라서 앞으로는 정부에서 지원하는 농촌마을정비사업에 있어서 마을 유지관리 차원에서 정부에서의 역할과 주민의 역할을 명확히 구분하는 것이 필요하며, 신규 택지가 공터로 방치되지 않도록 하는 유도방안이 필요하다. 예를 들어 마을차원에서 공터로 방치된 택지를 공동 관리하는 방법이 있을 수 있다. 그러면 무상으로 마을 입주민은 공터를 텃밭 혹은 꽃밭, 마을 공동정원 등으로 가꿀 수 있도록 유도하는 방법 등이 가능할 것이다. 이를 위해 마을주민들과 지자체가 경관협약을 체결하여 마을의 경관을 공동 관리하는 제도를 도입하는 등 마을차원의 경관관리와 쾌적한 주거환경 조성을 위한 주민 유도방안과 교육방안이 다양하게 도입될 필요가 있다.

(2) 농촌관광마을 사업

- 농촌관광마을 사업을 추진하고 있는 마을 대표자들로부터 애로사항을 파악한 결과, 크게 사업의 추진 상 문제점, 운영과 시설지원 차원에서 제기되는 문제점, 주민의 협조 및 사업 동참의 어려움으로 구분할 수 있다<표 3-21>. 첫째, 사업추진상의 문제점은 크게 관광마을로 지정받기 위하여 초기단계 사업계획서를 제출하는 문제, 사업추진의 인허가 문제, 사업비의 비용처리 문제로 요약할 수 있다. 각각의 내용을 구체적으로 살펴보면, 관광마을로 지정받고 사업비를 지원받기 위하여 행정기관에 사업계획서를 제출하여야 하는데, 마을 주민들은 이러한 사업계획서를 작성할 수 있는 전문적 능력이 부족하여 지역 대학에 의뢰하여 사업계획서를 작성하는 등 어려움을 겪고 있다. 따라서 사업계획서를 주민이 작성할 수 있도록 정부의 지원시스템 구축이 필요하다. 예를 들어 마을 개발 및 발전을 추진하려는 주민이 있다면 이를 어떻게 풀어 나가야 하는지 컨설팅을 하고 전문 서류를 작성하는데 도움을 줄 수 있는 서비스 지원체계를 공공부문에서 구축하는 것이 필요하다.
- 둘째로 지적된 문제점은 운영 및 주민 협조차원에서 제기된 것으로 사업의 활성화를 위한 방안 모색, 수입금의 분배, 관광사업의 불투명한 지속성, 주민의 의식과 젊은층 참여 등의 문제이다. 현재 사업지구로 지정되어 사업을 추진하고 있지만, 관광객을 어떻게 확보하고 이 사업을 유지해 나가야 하는지에 대한 어려움을 제기하고 있었다. 농촌지역의 전반적인 고령화로 인해 관광마을사업에 참여하는 젊은층이 적다 보니 홍보와 안내를 담당할 수 있는 인력 문제가 제기되고 있었다. 또한 이 사업은 매일 지속적 혹은 정기적으로 진행되기보다는 관광객을 기준으로 불특정한 일시에 운영되다보니, 이를 준비하기 위한 일손의 어려움이 있다. 그리고 일의 추진에 따라 발생한 수익금을 사업추진 및 운영에 참여한 바에 따라 어떠한 비율로 분배할 것인지 역시 불특정하게 사업이 진행되다 보니 불명확한 문제점을 안고 있다. 이는 관광마을 사업이 주소득원인 농업을 기반으로 하고 있는 농촌에서 농외소득으로 관광을 접목시킨 것이므로, 마을 주민이 모두 관광사업에 중점을 둘 수는 없는 입장이라고 여겨진다. 이 역시 행정기관에서 마치 관광여행사가 홍보와 안내를 담당하듯이 농촌소득 증대를 위해 지원시스템을 갖추어야 할 것으로 여겨지며, 일손 준비 역시 관광마을 자체 단위뿐만 아니라 주변 마을과 연계하여 어느 정도 관광마을사업에 대한 인식을 갖춘 자들을 중심으로 인력풀제를 운영하는 방안 등도 필요할 것으로 여겨진다.

<표 3-21> 관광마을사업을 추진한 마을 대표자들이 지적한 문제점

구 분	대표자들이 지적한 문제점
사업추진	<ul style="list-style-type: none"> -사업추진의 계획 수립의 어려움 -자유로운 영업을 할 수 있도록 허가 사항과 제도 개선을 요망 -인허가 행정규제 완화/ 인허가 문제 -마을의 실정에 맞게 행정기관에서 융통성을 발휘 요망 -사업집행이 경직되어 예비비와 체험 준비비 등의 여유자금 확보가 어려움 -사업비의 비용사용 및 처리에 대한 융통성 요망. 예를 들어 주민이 공동체의 일을 하기 위해 노동력을 제공하고 이에 대한 대가로 함께 막걸리 한잔을 하는 경우 비용 처리할 수 없는 문제가 발생하여 일을 추진하는 지도자에게 어려움이 따름
운영측면	<ul style="list-style-type: none"> -수입이 불특정하여 예를 들어 인건비와 같은 가격결정에 곤란한 문제가 있음 -관광객이 일정치 않아 일손을 준비하기가 매우 어려움 -관광마을사업을 활성화시키기 위하여 지속적인 홍보와 안내를 어떻게 할 것인가 하는 문제 -수익금 발생시 마을 주민들과의 분배의 문제 -마을기금의 부족
주민협조	<ul style="list-style-type: none"> -마을 사람들의 교육이 가장 중요하고, 생각을 바꿀 수 있어야 함 -주민의 의식 부족, 지도자의 부족, 젊은 사람이 없음 -주민들의 의식이 지도자를 따라오지 못함 -관광마을에 종사할 수 있는 인력 부족(예를 들어 식당을 지원할 수 있는 인력 부족)
시설측면	<ul style="list-style-type: none"> -대규모 인원(120명)의 식사 공간 부족 등 시설의 미비 -조각공원과 같은 것이 마을과 따로 떨어진 곳에 위치하여 찾는 이가 별로 없어 마을에 득이 되는 일이 적으므로, 이런 공원시설은 마을과 함께 있어야 함 -학교나 사회단체의 모임 시 장소가 협소하고 불편함 -밥을 먹을 수 있는 전문 식당방이 따로 없어 힘든 점이 많음 -관광객들이 편히 먹고 즐길 수 있는 공간 및 손님이 직접 식사를 할 수 있는 공간이 필요함 -마을 공동 취사장의 설치가 필요함/ 공동취사장 시설 없음 -관광객을 대접할 수 있는 시설과 대단위의 손님을 수용할 수 있는 공동시설이 없음 -공동주차장과 같은 기반시설에 대한 정부 지원 요망 -주차장, 체육시설, 마을회관 등의 기반시설 열악 -하수처리장 문제

- 셋째로 지적된 문제는 마을의 관광사업을 추진하는데 필요한 식사, 숙박, 주차장, 하수처리 등의 시설·설비적 측면에서의 미흡한 문제점을 제기하고 있었다. 물론 이에 대한 정부 지원금이 있어 공동 숙박시설 혹은 식사시설 등을 건축하는 것으로 파악되고는 있으나, 농촌주민은 공동시설물의 건축과 관련한 어려움을 토로하기도 하였다. 마을의 공공시설물 및 조경 공사시 반드시 기술자 면허를 득한 업자를 선정하도록 하기 때문에 대도시에서 업자를 선정해야 하는 어려움이 있고, 그로 인해 추진 일정이 지연되는 문제점이 있다. 그리고 이러한 식당/숙박의 공공시설물 건축의 진행이 농촌의 건축 관련 사항이 신고인 점을 생각해 볼 때 관광마을의 사업계획 및 마을 이미지에 맞는 공공시설물로 디자인이 되고 있는지도 검토하여야 할 것이다. 한편 식당 공간의 지원은 관광사업에서 매우 중요한 요인인데, 어느 관광마을의 경우 관광객들에게 식사제공은 아주 만족스럽다는 평을 하였다. 식사를 제공하는 경우 농촌의 현지에서 나는 농수산물로 80%이상을 해결하므로 마을의 여러 면에 이득을 가져올 수 있다고 하였다. 더욱이 마을 내에 체험공간이나 소공원, 전망대의 공간을 제공하는 것은 긍정적 요인으로 작용할 수 있고, 폐교의 공간 등은 활용한 공공시설물의 방안 등도 검토해 볼 수 있다. 더 나아가서 관광마을에 갖추어져야 하는 시설·설비의 질적 수준을 향상시키기 위하여, 마을 주민들의 의식을 계몽하는 교육 혹은 현장 답사 등이 병행되는 것도 필요하다.
- 이와 같은 관광마을의 문제점은 미흡하나마 소득증대를 위하여 노력하는 주민에게 지속적인 발전을 할 수 있도록 서비스 지원체계를 행정기관에서 제공하는 것이 필요하다. 이런 지원체계에는 관련 전문가의 지적자원을 충분히 활용할 수 있도록 제안하여야 하고, 농촌주민은 이 지원체계를 찾으면 현실에 부딪히는 문제점을 보다 현명하게 극복할 수 있는 도움이 제공되어야 할 것으로 여겨진다. 특히 관광마을 사업이 일회성으로 끝나는 것이 아니고, 지속적으로 거듭나야 하는 것이기 때문에 더욱 이러한 컨설팅의 지원체계가 필요할 것으로 여겨진다. 마을단위에서 읍/면, 시/군, 도 단위의 지역사회와 연계된 시스템 속에서 지역적 특성화를 추구할 수 있도록, 공공기관, 지역의 관련 전문가, 교수 집단의 참여가 활성화될 수 있는 유도책을 도입하는 것이 필요하다. 그러기 위해서는 특히 공공기관에 속한 전문가 및 교수의 지역사회 참여와 기여를 높이 평가해 주는 분위기의 조성 및 제도적인 시스템 구축이 필요하다.

(3) 취락구조개선 사업

- 취락구조개선 마을에서 면접에 응한 대표자 7인이 제시한 문제점은 주택의 노후화, 외지인 유입으로 인한 공동체 와해, 마을위치 및 기반시설의 문제로 구분할 수 있다<표 3-22>.

<표 3-22> 취락구조개선 마을의 대표자가 제시한 문제점

구 분	대표자들이 지적한 문제점
주택 노후화	-화장실과 부엌, 나무 때는 구들이 불편, 블록과 기와 비가 새는 문제 -주민의 취향대로 추진되지 않고 일방적 강요로 보기도 흉함 -구조상 내부가 너무 열악함
외지인 유입	-객지사람들이 많아서 마을의 전달사항이 잘 전해지지 않음
마을위치/ 기반시설	-공장지대와 같이 있어서 소음이 심하고 공기오염 심함 -오폐수 처리 및 공해 방지 필요 -마을형성 자체의 부지 위치선정이 좋지 않아서 현재 웅덩이로 변해 수해 피해자가 될 수 있음(마을부지 보다 도로가 높게 사방을 에워싸고 있음)

- 그러나 무엇보다 이런 문제의 저변에 깔린 사업추진 당시의 부적합성 역시 중요한 문제로 제기되고 있었다. 마을형성 당시 문제점으로 인식된 사실은 27년의 세월이 지났지만 그대로 인식되고 있었다. 예를 들어 동일한 모양의 주택건축, 단기간에 마을조성을 하려는 의도로 부지선정의 부적합성은 여전히 문제점으로 지적되고 있었다. 이는 마을·주택정비 사업을 추진하면서 정부는 주민과의 공감대를 형성하고 개선의 의지를 주민 측의 요구를 수용하면서 정부기관은 사업추진의 조정자 역할과 주민의 대변인 역할을 해야 한다는 중요성을 제시하는 것이다.
- 새마을사업으로 주택이 건축된 지 27년이 지남으로 인한 노후화의 문제를 제시하고 있었다. 당시 주택은 현재의 시점에서 볼 때 단열이 되지 않은 점, 난방설비가 부엌에 설치된 점, 마루공간이 현대와 같이 거실화가 되지 못한 점, 실내욕실 및 화장실에 온수공급과 난방이 지원되지 않는 점 등의 문제가 있다. 이는 당시 건축된 주택이 현재의 생활을 수행하는데 있어서도 기능적으로 충분히 지원되지 못하는 문제점이 있고, 건축물 자체의 노후화도 문제점으로 제기되고 있음을 알 수 있다. 따라서 취락구조개선마을에서는 현대적 삶에 부응하도록 주택 내부공간에 대한 개량 지원 및 외관상의 노후화된 문제를 개선할 수 있는 지원 정책 수립이 필요할 것으로 여겨진다.

- 그리고 외지인의 유입으로 공동체 의식이 약화되는 문제점을 제기하였다. 이는 산업화, 도시화로 인한 과정에서 발생하는 문제점으로 사회적 흐름을 수용하는 수 밖에 커다란 해결책을 제시하기가 어렵다. 그러나 신규 마을·주택을 조성하는 경우 전체의 배치 계획 시 이웃간의 유대감을 증진시킬 수 있는 방안으로 택지 및 주택계획이 다루어져야 할 필요성을 제기한 것이다.
- 또한 마을조성이후 사회변화에 예측하지 못한 기반시설 미흡의 문제 즉, 인근의 공장입지로 인한 공해 문제 및 주택의 설비 변화에 따른 상하수, 오폐수 처리에 대한 문제가 제기되고 있었다. 이 역시 마을정비 사업은 한번으로 끝나야 하는 것이 아님을 제시하는 것이다. 문화마을조성사업에서의 지적과 마찬가지로 국가의 국토관리 차원에서 마을조성 후 발생하는 문제를 파악하고 해결하려는 유지관리가 지속되어야 할 것이다.
- 그러므로 취약구조개선 마을은 노후주택을 개선하려는 방향과 부족한 마을의 기반시설을 보완하는 측면에서 지속적인 마을·주택 정비가 추진되어야 할 것으로 여겨진다.

7) 마을에 대한 대표자의 요구

(1) 문화마을

- 문화마을 대표자가 제시한 요구를 살펴보면 농촌의 생활을 수용할 있는 마을계획과 유지비용이 소요되는 공동시설물의 설치에 유명무실한 문제점을 지적하고 있으며, 마을 계획 시 미흡한 부분에 대한 지속적인 리모델링의 지원을 요구하고 있었다. 그리고 기존마을과 연계하여 문화마을이 계획되는 경우 기존마을의 기반시설 정비까지 요구하였다.

<표 3-23> 문화마을 대표자가 제시한 마을의 요구

마을 대표자가 제시한 문화마을에 관한 요구

- 농어촌 문화마을로써 불편한점은 모든 주민이 농업에 종사하는 분들인데 농기계 하나 둘 곳이 없는 주택이며 닭이라도 한 마리 키울 수 있는 여건이 못 되어 단지 농사에 종사하는 분이라도 생활은 도시 공무원 생활과 같이 하여야 하는 불편한 점이 있습니다
- 리모델링의 혜택을 주고, 문화마을 조성에 좀더 힘써줬으면 좋겠다
- 어린이 놀이터, 수영장 운영이 안 된다.(수영장은 수상안전사고문제, 관리비, 수도비 등으로 활용이 되지 않고 있다.)
- 문화마을에 인접한 기존마을은 정비가 되지 않아서 아쉽다.
- 기존마을의 기반조성을 통해 마을환경이 개선될 필요가 있다.

- 이와 같은 문화마을의 요구 역시 앞서 문제점에서 지적된 바와 같이, 마을 조성 후 유지관리, 인근 기존마을까지 포함하여 문화마을 주변으로 지속적인 정비사업이 추진되어야 함을 요구하고 있었다. 그러기 위해서는 마을을 유지관리하기 위한 전문기관의 필요성도 생각해 볼 수 있다.

(2) 관광마을

- 관광마을의 대표자가 제시한 마을의 요구는 앞서 문제점에서 지적된 바와 같은 맥락의 내용을 제시하고 있었다. 관광마을 사업을 추진하면서 제기되는 인허가 문제 및 사업 추진 상 부서간의 법률상의 충돌 문제, 공공시설 및 마을기반시설의 부족이 해결되어야 한다는 요구를 제시하였다. 추가적으로 마을가꾸기의 조경 및 환경미화를 위한 일 추진의 어려움을 해결할 수 있는 방안을 요구하였고, 본 사업에 마을주민 모두 확신을 갖고 추진할 수 있도록 사회분위기의 조성 및 홍보, 교육 등의 필요성을 제시하였다. 그리고 농촌마을의 근본적 문제 해결로써 인간답게 살 수 있는 농촌이 될 수 있는 지원과 교육, 소득의 증대, 젊은층이 정착할 수 있는 여건의 조성, 그리고 노령화 인구에 대한 복지문제 등을 요구하였다.
- 이러한 주민의 요구 중 정부차원에서는 관광마을에 대한 홍보를 대대적으로 추진할 필요가 있다고 여겨진다. 물론 농촌관광에 대한 인터넷 홈페이지가 구축되어 있지만, 이를 좀더 적극적으로 언론, 신문지상, 관광책자에 꾸준히 안내할 필요가 있을 것으로 여겨진다. 예를 들어 민박마을의 경우는 여행정보자료에 명시하는 것 뿐 아니라 역이나 터미널에서도 지역의 숙박시설 안내가 제공되는 것이 좋다. 체험마을의 경우는 체험 프로그램과 적정 여행시기 등에 관한 정보를 꾸준히 제공함으로써 관광객 유치 노력이 필요하다.
- 그러나 문제점과 요구에서도 지적한 바와 같이 관광마을의 사업추진 및 자금동원의 어려움이 있으므로, 농촌을 후원하는 정부의 입장에서 농촌을 홍보하는 일은 그 몫을 담당해 주는 것이 필요할 것으로 여겨진다. 이 역시 농촌의 마을을 관리하는 차원에서 정부의 지원을 이끌어야 할 것이다.

<표 3-24> 관광마을 대표자가 제시한 마을의 요구

마을 대표자가 제시한 관광마을에 관한 요구

- 다양한 개발방안을 모색해 농민이 살아가야할 길을 열어주어야 한다
- 이제 농업은 끝났습니다. 더 이상 정부는 농민들에게 거짓말을 하지 말고 농민들이 농촌에 살면서 소득을 올리고 명을 이어가게 해야 한다. 그러려면 도시인들의 휴양공간이 되게 하는 그것에서 답을 찾아야 한다. 모든 마을이 다 할 수는 없지만 여건이 되고 마인드(생각)이 있는 농촌마을은 적극적으로 교육시키고 지원해주면 농촌문제는 바로 해결될 수 있다. 주 5일 근무로 갈데없는 도시인들을 농촌에서 휴식하고, 농촌 주민들은 그들을 상대로 농촌의 쾌적함과 후한 인심을 팔아야 한다
- 안내 표지판 등의 설치가 임의로 하기가 쉽지 않음/ 냇물은 마을단위의 힘으로는 사람이 안심하고 들어갈 만큼 깨끗하게 개선할 수 없음/ 진입로변의 환경미화(예를 들면 꽃길)가 마을단위로는 어려움/ 농기구의 협조나 이해를 구하기 위한 농협차원의 교육이 필요함/ 홍보의 어려움과 사회분위기의 조성이 되지 않아 회원들조차 확신이 미약하다
- 주민의식의 변화로 인한 마을 가꾸기가 이루어져야 한다. 젊은 우리 향우가 다시 우리 마을로 돌아올 수 있는 공간을 우리가 가꾸어가야 한다고 생각한다. 또한 꼭 해야 할 사업이다
- 노인복지 문제 해결/ 살기 위해 온 젊은 사람들의 자녀교육 문제 해결-이것이 안 되기 때문에 도시로 떠난다
- 관광마을의 경우 오폐수처리시설확충 및 마을 공동 광장(모임, 놀이 등)이 필요하다고 본다
- 마을 협동이 아쉬운 점으로 이것은 외부가 개입해서 될 일이 아니라 오로지 마을사람들의 이해와 협조 밖에 없는 것 같다
- 마을 환경정비 내지는 각 지역에 전통 먹거리 개발 등을 적극적으로 지원하여 주면 고맙겠습니다. 전통문화체험 시설물을 설치하기 위해서도 금융적인 지원이 필요합니다. 오폐수 정화처리 시설을 지원해주세요
- 내외적으로 많이 알려져 있으나 직접 와보면 마을 공동주차시설이나 공동 유락시설이 없어 많은 불편함을 느낀다. 특히 학교나 공동체에서 손님이 오시면 수용인원을 다 확보하지 못해 어려움이 많습니다./ 지리산 계곡에서 흘러나오는 시냇물이 있는데 공동 오폐수 처리장이 없어 옥의 티가 될 우려가 발생되고 있습니다. 이 시설은 비용이 많이 들기 때문에 마을에서나 개인이 하기에 역부족입니다/ 좁은 마을 골목길 정비가 시급합니다
- 지역에 맞는 특성화 지원이 요청된다
- 공동 공공시설을 마련해주셨으면 합니다(예를 들면 공동 화장실, 욕실, 체력장 등)
- 지금의 농촌은 한마디로 살기가 곤혹스럽다. 부채문제, 의료시설, 교육문제, 문화시설, 노령화 문제 등 젊은이가 없는 어린아이를 보기는 하늘에 별따기인 농촌이 되고 있습니다. 힘든 농촌실정. 제발 부탁드립니다. 농촌도 사람이 인간답게 살 수 있도록 도와주시기 바랍니다.
- 인·허가 규제완화, 기반시설 지원 및 마을 가꾸기 조경 사업지원이 필요합니다
- 공원구역이기 때문에 생기는 여러 가지 문제들에 대한 지원을 해 주세요
- 관광사업을 하고자 하는 농가에게 금전적인 지원이 있었으면 좋겠습니다
- 상,하수도 처리 농도 확 포장 , 환경 정비보상 - 공해 유발 방지(아스콘 공장 이전, 석산 개발 중지)
- 농촌지원사업을 하는 경우 제반법령을 정비하여 서로 법률 간의 상충되는 경우가 발생하지 않도록 하며, 지방정부당국의 적극적이고 개방적 협조가 있어야 한다
- 보조도 싫고 저리용자금으로 장기적으로 하였으면 좋겠음
- 관광마을로 활성화되기 위해서는 정부의 추가적인 지원이 필요함

(3) 취락구조개선 마을

- 취락구조개선 마을의 대표자가 마을에 대해 요구하는 것은 소득 증대를 위한 지원을 요구하거나, 마을 전체의 개선이었다. 예를 들어 수해의 문제 혹은 택지의 협소로 다시 마을 조성을 요구하거나 마을의 하천정비, 쓰레기 처리시설, 도로확장 등의 요구이었다.

<표 3-25> 취락구조개선 마을 대표자가 제시한 마을의 요구

마을 대표자가 제시한 취락구조개선 마을에 관한 요구
-비용을 분할 상환해 달라, 한군데 모아서 바둑판처럼 구성하여 달라, 터가 좁아 경운기 들 곳이 없으므로 200평 정도는 되어야 창고도 짓는다, 도로를 넓혀 달라, 불 때는 곳을 두어 오물해결을 위해 쓰레기를 태울 수 있는 곳이 있었으면 한다
-마을 형성 자체의 부지, 위치 선정이 안 좋아 현재 웅덩이로 변해, 수해 피해자가 될 수 있기에 다시 택지를 매립 후 대지 조성이 필요하다. 다시 마을을 조성해 주거나, 이주가 필요하다.
-전반적으로 모든 부분에 있어 개선이 필요하다.
-저희마을은 너무도 빈촌이며 소득원도 특별한 게 없으며 취락개선마을로 선정된 만큼 주민들이 큰 부담 없이 동참할 수 있도록 많은 도움을 주었으면 합니다
-하천정비사업시 정부지원이 너무 작다. 원래 50m를 약속했으나, 현재 15m만 되어 있다 (주차장의 해결을 위한 것이었다)
-마을 안길의 포장

(4) 자연마을

- 자연 마을 중 대표자의 면접이 가능했던 2개 마을 중 한 마을에서 “회관 등의 공동시설이 없다. 회관이나 노인정을 만들어 주었으면 좋겠다”라는 요구를 제안하였다. 이는 다른 마을유형에 비해 공동체 생활을 유지하기 위해 필요한 시설을 요구한 것으로 공동체를 바탕으로 한 전통마을의 의미가 가장 많이 유지되고 있음을 확인할 수 있었다. 이러한 요구는 농촌마을이 고령화하는 현실을 감안해 볼 때, 단순한 노인정과 마을회관이기 보다는 미래지향적인 공동시설의 방향 모색이 필요할 것으로 여겨진다.

8) 빈집에 대한 문제인식과 요구

- 농촌 사회의 또 하나의 문제로 부각되고 있는 빈집의 현황을 마을 대표자에게 파악한 결과, 23개 마을에서 17개 마을(73.9%)에는 빈집이 있는 것으로 파악되

었으며, 6개 마을(26.1%)에는 빈집이 없는 것으로 파악되었다<표 3-26>. 마을유형별로 살펴보면 관광마을과 취락구조개선마을에서 빈집의 비율인 높은 것으로 파악되었다.

< 표 3-26 > 마을유형별 빈집여부

빈집 여부		마을유형				
		문화마을	관광마을	취락구조 개선마을	자연마을	전 체
빈집 있음	빈 도	1	10	5	1	17
	마을유형의 %	33.3%	76.9%	83.3%	100.0%	73.9%
빈집 없음	빈 도	2	3	1		6
	마을유형의 %	66.7%	23.1%	16.7%		26.1%
전 체	빈 도	3	13	6	1	23
	마을유형의 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- 이러한 농촌의 빈집은 마을의 위생 및 사회 환경의 불량화 및 외관상 시각적으로 마을을 불량화 시키는 문제점이 있고, 주민에게 빈집이 있음으로 인해 소의 의식을 증가시키고, 향후 건축을 위해서 집을 방치해도 된다는 문제점이 대표자를 통해 파악되었다 <표 3-27>.
- 이로써 농촌마을을 열악하게 만드는 빈집의 문제는 해결되어야 한다. 그런데 빈집의 문제는 단순히 집을 철거하는 것 이외 빈집 문제 해결이 주민의 농촌생활에 애착을 더해 줄 수 있는 방향으로 나아가야 할 것으로 여겨진다. 따라서 철거로 빈집을 정비하는 정부 정책은 우회되어야 할 것으로 여겨진다. 예를 들어 빈집 정비를 다양한 방법으로 제시해야 한다. 관광마을의 경우는 빈집을 자원으로 관광 상품과 연계 추진할 수 있는 방안을 모색하는 것이 필요하다. 빈집을 민박이나 공동의 식사공간, 취사공간 등 관광 상품과 연계하여 개량할 수 있는 방안 모색이 요구된다. 그리고 자연마을은 빈집의 빈도가 적지만, 앞서 자연마을에서 공동체를 위한 시설, 고령화 사회의 대비 문제를 빈집과 연계하여 생각해 볼 필요도 있을 것으로 여겨진다.
- 앞서 2장의 농촌빈집 현황과 문제점에서도 이것이 사회 문제화 되어 행정자치부는 2008년까지 빈집을 모두 철거할 것을 계획하고 있다. 그러나 일부에서는 마을정비방향과 연계하여 빈집정비사업을 추진하여야 하고, 빈집의 철거부지도 소공원, 주차장, 노인정, 쉼터 등으로 조성하는 방안이 필요하다는 목소리를 높이고 있다. 일본의 고향 C&C모델사업 역시 빈집 혹은 초등학교 교사를 유효하게 활용하거나 정비하여 지역의 이미지 향상에 도움이 되고자 하는 목적을 갖고 있음을 다시 한번 생각해 볼 필요가 있다.

< 표 3-27 > 빈집에 대해 느끼는 대표자의 문제의식

빈집에 대해 느끼는 마을 대표자의 문제의식	
위생/사회 환경불량	-쓰레기 더미로 되어있어 악취가 나고, 고양이가 많으며 밤에는 위험하다. -환경을 불량하게 한다. -위험함 -쓰레기, 잡초의 무성으로 해충(파리, 모기)이 많다 -불량배들의 집합소 -폐가에서 나쁜 일들이 생기게 될 가능성 크다
외관상 시각불량	-마을 전체 이미지에 안 좋다. -폐가의 문제점은 마을의 흉물스러움과 경관을 해치고 있음 -흉가로 방치되어 행정계로를 통해 철거를 유도하고 지원도 하고 있음 -보기에 흉칙해 보이고 으스스한 느낌을 줌으로서 늘어만 가는 빈집 대책이 심함 -시각적인 차원에서 보기가 좋지 않음 -인근에 사는 사람들에게 불편 초래(미관상) -미관상 문제 -흉물의 소지 -혐오감을 주면 환경에도 문제
소외의식	-마을주민의 생활의욕을 떨어뜨리고 떠나간 사람에게 소외감을 느끼게 함 -공동화 현상이 되어감
방치문제	-그대로 비워두고 있음 -나중에 정부 용자를 위하여 주인이 집을 철거하지 않고 방치하여 폐가가 됐다

- 그리고 더 나아가 빈집 문제 역시 농촌마을을 관리하는 시스템을 구축하게 되면 보다 효율적으로 해결할 수 있을 것이라 여겨진다. 마을관리 시스템이 구축 되면 문화마을의 공터를 위탁 관리하는 방안과 마찬가지로 빈집의 위탁관리 방안도 모색되어질 수 있을 것으로 여겨진다. 즉 빈집은 집주인의 허락 하에 마을정비와 연계하여 숙박시설 혹은 휴게시설로 이용할 수 있는 위탁관리의 운영 방안도 모색되어야 할 것으로 여겨진다.

9) 종합논의 및 제안

- 전북, 경남, 충북, 강원지역의 31개 마을 대표자를 통해 마을에 대한 핵심적인 조사 결과를 종합 정리하면 다음 <표 3-28>과 같으며, 이를 토대로 몇 가지 정책입안을 위한 제언을 하면 다음과 같다.
- 첫째, 농촌마을의 관리 시스템 마련 : 농촌마을 정비사업을 일정기간 동안 사후 관리하는 시스템이다. 정비대상 마을을 중심으로 인근 마을의 변화까지 관리해 줌으로써 농촌의 전체 환경이 보존되고 지속화될 수 있도록 해야 한다.

- 둘째, 관광마을의 관광객 유치를 위한 홍보 지원 : 소득증대의 목적을 기반으로 정부 지원사업으로 시작되었으므로, 농촌을 대상으로 관광할 수 있는 여행정보, 숙박정보, 여행 체험 안내 등의 지속적인 홍보를 담당하는 것이 필요하다. 대중이 쉽게 정보를 접할 수 있는 인터넷, 언론매체 등을 통해 지역과 계절 혹은 휴가와 방학 등의 맞추어 적절히 홍보하는 것이 필요하다.
- 셋째, 농촌주민의 개발의지를 지원할 수 있는 컨설팅 체계 구축 : 전문가 집단과 연계하여 농촌이 발전을 유도할 수 있고, 주민 참여를 함께 이끌 수 있는 체계 구축이 필요하다.
- 넷째, 마을경관이 고려된 개발이 되도록 조정시스템 마련 : 마을 개발 시 주변의 자연경관과 조화를 이룰 수 있도록 시설물·건축물 및 주택의 계획 설계 및 완공까지를 이끄는 조정자가 필요하다.
- 다섯째, 취약구조개선마을의 마을·주택 연계 정비 : 1970년대 주택·마을정비사업이 시급히 진행된 바에 따른 문제점과 노후화 문제를 위한 정비사업이 지원되어야 할 것이다.
- 여섯째, 주민 참여방법과 오랜 시간에 걸쳐 진행하는 정비사업 시도 : 마을·주택정비사업의 추진에서 주민과의 공감대 충분히 조성될 때를 기준으로 시작되어야 한다. 그리고 마을사업 추진으로 인한 주민의 기대감을 자극하기보다는 과거와 큰 변화 없이 장시간에 걸쳐 점진적으로 마을이 개선된다는 느낌을 받을 수 있도록 사업을 추진하는 방식의 도입이 필요하다. 따라서 마을조성사업 혹은 주택개량사업의 정부 지원금이 장기 사업방향에서 예산을 수립하고 사업이 수립된 기간 동안 자율적으로 가감되어 수행할 수 있도록 하는 융통성 있는 사업추진의 방식이 필요하다.

< 표 3-28 > 마을조사 결과의 종합정리

조사항목/내용		조사 결과의 종합 정리
마을변화	외 지 인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농촌의 외지인 유입비율이 평균 22.6% ○ 계획마을(문화마을/취락구조개선마을)의 외지인 비율 높음 ○ 도로주변 마을조성- 도로정비/교통발달로 인한 접근성 좋음
	마을규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농촌마을이 줄어든다/커진다 라고 느끼는 비율이 동일 ○ 마을규모의 변화가 없는 경우 주민이나 대표자 만족도 높음 ⇒ 서서히 진행되는 마을정비사업추진 필요성 제기 ○ 도로정비로 인한 교통의 발달은 마을 확대에 간접적 영향
마을만족도	대 표 자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마을에 대한 정부 지원이 있는 경우 만족도 약간 더 높음 ○ 마을 만족도는 만족측이 불만족측보다 약간 높았음(평균3.13점)
	주 민	<ul style="list-style-type: none"> ○ 취락구조 개선마을에 대한 주민의 마을만족도 가장 낮음 ○ 주민의 마을 만족도 역시 만족측의 비율이 높음(평균 3.71점)
문화마을	정부지원	○ 마을 기반시설, 택지조성 및 설계지원, 주택 건축비 지원
	사업평가	○ 대표자는 문화마을 사업의 추천을 매우 약하게 찬성하는 입장
	문 제 점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마을의 유지관리 및 공동의 비용 처리/ 공터 방치 ⇒ 마을조성사업에 대한 하자관리 및 사후관리 기관 필요성 제기
	개선요구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마을계획시 미흡한 부분의 지속적인 리모델링 지원 요구 ○ 주변 인근 마을까지의 정비계획 요구 ⇒ 지속적인 마을 정비사업과 유지관리 필요성 제기
취락구조 개선마을	정부지원	○ 도로, 하천, 농로, 마을주차장 기반시설, 공용시설 지원, 부엌/지붕개량
	사업평가	○ 대표자 평가 점수가 상대적으로 가장 낮음
	문 제 점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업추진 당시의 부적합성, 주택 노후화, 외지인 유입의 공동체 와해, 마을위치 및 기반시설 문제 ⇒ 마을 조성 후 발생하는 문제해결 위한 유지관리 필요
	개선요구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소득증대 지원, 하천, 쓰레기처리, 도로확장, 마을 재조성 요구 ⇒ 마을정비 전담기관과 지속적 유지관리 지원 필요
관광마을	정부지원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마을회관, 도로, 상수도시설 및 주택개량 지원 ○ 관광소득을 위한 민박, 팜스테이, 관광마을조성 자금 지원 ⇒ 마을 특화/주민의 요구에 따른 사업 지원 강조 ⇒ 관광마을 이미지 부각할 수 있는 주택정비 계획 필요
	사업평가	○ 대표자는 관광마을 사업의 추천을 찬성하는 입장
	문 제 점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업인허가/ 사업의 운영 및 주민협조/ 지속적인 관광객 확보 식사·숙박, 주차장, 상하수 처리의 시설·설비 문제 ⇒ 전문가의 지적자원 활용 가능한 서비스 컨설팅 지원체계 필요
	개선요구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인허가 및 부서간 법률 상충문제/공공 및 기반시설/마을환경미 화/관광객 유치를 위한 지원 ⇒ 정부지원 사업의 농촌마을 홍보 및 관리 필요
자연마을	정부지원	○ 도로, 상수도의 기반시설과 주택 및 실외화장실 개량 지원
	개선요구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동체 유지를 위한 공동시설 요구 ⇒ 고령화 농촌을 감안 노인생활을 위한 공동시설 모색 필요
빈 집 문 제		<ul style="list-style-type: none"> ○ 마을의 위생 및 사회 환경 불량화/ 외관 시각상 불량화/주민의 소외의식/ 방치해도 된다는 의식 ⇒ 단순 철거 보다 지역자원과 연계하여 해결할 수 있도록 농촌마을 관리 시스템과 연계 필요

3. 주택 조사의 결과 및 해석

1) 조사주택의 일반사항

(1) 주택의 거주 역사

- 조상으로부터 대대로 거주한 집은 30.1%에 불과하였다<표 3-29>. 이는 농촌의 주택이 과거 조상으로부터 물려받아 대대로 생활하는 터전이었다는 의식이 깨어진 결과였다. 즉, 대를 물려 생활하며 일생의 삶을 담는 집이란 의미 역시 도시에 비해 상대적으로 전통적 사고방식이 잔존하리라 예상했던 것과는 달리 농촌주택 역시도 '대를 물리는 주택이란 개념은 상당히 희박해진 것을 파악할 수 있었다.
- 이러한 조사결과는 농촌의 주택이 '거주'의 개념에서 도시와 같은 경제적 척도로 평가될 수 있는 가능성을 내포하는 것이라 볼 수 있다. 즉, 앞으로 농촌에서도 주택은 재산증식의 수단으로 일부 지역에서는 주거이동이 다소 증가될 가능성을 예측할 수 있다. 따라서 주택계획의 방향은 마을이 위치한 지역적 여건을 고려하여 거주 개념의 주택, 경제적 개념의 주택으로 분리하여 접근하는 시각도 필요하다고 여겨진다.

<표 3-29> 현재 주택의 조상으로부터 대물림

현재 주택의 조상거주	빈도	백분율(%)
조상 때부터 대대로 살던 집	115	30.1
조상 때부터 살던 집이 아님	267	69.9
합 계	382	100.0

- 현재 주택에서 살아온 거주기간을 조사한 결과 30년 이상 거주가 28.3%로 가장 많았고, 다음으로 5~10년이 24.7%였으며 5년 미만의 비율 17.0%이었다. 그리고 10년 미만의 거주자가 전체의 41.9%이었다<표 3-30>. 전국적인 통계자료와 비교해 볼 때 조사결과는 읍면부 농촌지역 거주자의 경우 10년 미만 거주가 전체의 43.5%³⁵⁾인 것과 유사한 결과를 나타내었다.
- 도시지역 거주자의 거주년수가 10년미만 비율 78.4%와 비교하면 농촌지역은 상당히 현재 주택에서의 거주기간이 긴 것으로 파악되었다. 그러나 조사지역 주민의 과반수 이상이 조상으로부터 주택을 대물림하지 않았다는 결과에 비추어

35) 통계청 온라인 통계간행물 한국의 사회지표, 현주택거주년수(2001)의 자료 참조.

불때 향후 주택에서의 거주년수는 도시와 같은 양상으로 점차 낮아질 것으로 여겨진다.

<표 3-30> 현재 주택의 거주기간

현 주택의 거주기간	빈도	백분율(%)
5년 미만	62	17.0
5-10년 미만	88	24.6
10-15년 미만	27	7.5
15-20년 미만	14	3.9
20-25년 미만	40	11.2
25-30년 미만	30	8.4
30년 이상	97	27.1
합계	336	100.0

(2) 주택의 건축시기

- 조사주택의 상당수(43.3%)가 주로 1990년 이후 건축되었다<표 3-31>. 이것은 새 마을운동 이전에 건축된 주택들이 노후화로 신축 혹은 재축 경향이 증가된 현상이 그 원인으로 볼 수 있다. 특히 '90년대 접어들어 부엌·욕실 및 난방설비를 중심으로 주택이 현대화되었기 때문에 '90년대 이후 주택의 건축이 활발히 이루어진 것으로 여겨진다. <표 2-8>의 군부단위에서 파악한 주택 건축의 비율 역시 '90년대 이후가 48%로 높아, 조사주택 뿐 아니라 전국적인 주택건축의 경향이 '90년대 이후임을 알 수 있다.

<표 3-31> 주택의 건축시기와 마을유형

마을유형		건축시기					전체
		1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	
자연마을	빈도	23	20	15	23		81
	전체 %	6.7%	5.8%	4.4%	6.7%		23.7%
관광마을	빈도	17	4	10	34	7	72
	전체 %	5.0%	1.2%	2.9%	9.9%	2.0%	22.1%
취락개선마을	빈도	18	48	21	9	3	99
	전체 %	5.3%	14.0%	6.1%	2.6%	.9%	28.9%
문화마을	빈도				82	8	90
	전체 %				24.0%	2.3%	26.3%
전체	빈도	58	72	46	148	18	342
	전체 %	17.0%	21.1%	13.5%	43.3%	5.3%	100.0%

- '90년대 이후의 신축주택이외 조사주택중에는 건축된 지 20~30년 된 1970년대 이전 주택이 전체의 38.1%로 상당히 높은 비중을 차지하고 있었다. 이러한 결

과는 향후 신축 가능성 혹은 노후 불량주택을 해결해야 하는 문제로 파악할 수 있다. 앞서 2장에서 일부 지역에서는 '69년이전에 건축된 주택이 전체의 1/3이라는 현황이 더욱 노후 불량주택의 문제를 뒷받침하고 있다.

- 주택의 건축시기를 마을유형별로 살펴보면<표 3-31>, 취락구조개선사업 마을의 경우 과반수 이상이 1970년대 건축되었고, 관광마을과 문화마을은 1990년대의 건축비율이 높았다. 취락구조개선마을과 문화마을의 주택건축은 각각의 사업추진 시기가 '70년대와 '90년대였기 때문이다.
- 그러나 취락구조개선마을의 경우는 '70년대 건축된 비율이 높음으로 20~30년 이상 된 노후 주택의 비율은 다른 마을 유형보다 높았다. 이에 취락구조개선마을의 경우는 노후주택 정비 방안이 모색되어야 함을 알 수 있다.
- 자연마을의 경우는 1980년대의 신축이 낮고 그 외 시기에는 비슷하게 주택이 건축되었다. '70년대에서 '90년대 사이 10년 단위에서 볼때 약 25%내외의 주택 건축률을 보이고 있는데, 이는 자연형성 마을의 경우 매년 약 2.5%의 주택이 신축된다고 볼 수 있다. 따라서 자연형성마을의 경우는 기존의 주택과 조화를 이룰 수 있는 경관주택으로 신축을 유도하는 정비 방안이 모색되어야 한다.

(3) 주택의 규모

① 대지 면적

- 조사주택의 대지면적은 평균 약 148.2평으로 파악되었고, 100~150평 규모의 대지가 전체의 36.6%로 가장 많은 것으로 조사되었다. 다음으로는 100평 미만이 31.4%로 많았다<표 3-32>. 이는 기존 연구결과(박윤호외, 2001)에서 150평~200평미만이 32.0%를 차지하는 결과와 비교할 때 다소 적은 규모였다.

<표 3-32> 조사주택의 대지면적

대지면적	빈도	백분율(%)
100평 미만	115	31.4
100-150평 미만	134	36.6
150-200평 미만	40	10.9
200평 이상	77	21.0
합 계	346	100.0

- 대지면적을 건축시기와 관련하여 분석하면<표 3-33>, 1970년대 이후 건축된 주택의 규모는 모두 100~150평이 가장 많은 분포하였다. 1970년대 이전 주택은

200평 이상의 대규모 대지면적 비율이 상대적으로 높았다.

<표 3-33> 조사주택의 대지면적과 건축시기

대지면적		건축시기		1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	전 체
		빈도	건축시기 %					
100평 미만	빈도	13	22	12	52	3	102	
	건축시기 %	24.1%	31.4%	30.0%	35.4%	17.6%	31.1%	
100-150평 미만	빈도	15	26	19	56	8	124	
	건축시기 %	27.8%	37.1%	47.5%	38.1%	47.1%	37.8%	
150-200평 미만	빈도	9	7	4	11	2	33	
	건축시기 %	16.7%	10.0%	10.0%	7.5%	11.8%	10.1%	
200평 이상	빈도	17	15	5	28	4	69	
	건축시기 %	31.5%	21.4%	12.5%	19.0%	23.5%	21.0%	
전 체	빈도	54	70	40	147	17	328	
	건축시기 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

- 마을유형에 따라 대지면적을 분석한 결과<표 3-34>, 취락구조개선마을의 경우 100평 미만, 자연마을과 문화마을은 100~150평, 관광마을은 200평 이상 규모에서 가장 많은 분포를 나타내었다. 그러나 농촌지역에서 대지조건으로는 열악한 100평 미만의 분포는 취락구조개선마을과 문화마을의 계획마을에서 높았으므로, 계획마을의 경우 대지의 규모조건을 재검토해야 함을 알 수 있었다. 물론 계획마을의 경우 농촌주택을 건축하고 농작업 생활을 하기에 부적합하다는 의견이 일부 제시된 바 문화마을의 필지계획시에는 대지규모를 120평 내외로 '90년대 후반에 최근에 조정하였으나 조사대상 문화마을중 일부(무안, 우천, 나포)이 '90년대 초반, 중반에 조성된 관계로 대지면적이 작게 나타났다.

<표 3-34> 조사주택의 대지면적과 마을유형

대지면적		마을유형				
		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	합 계
100평 미만	빈도	25	10	36	44	115
	마을유형 %	28.4%	12.5%	35.0%	46.3%	31.4%
100-150평 미만	빈도	35	18	34	47	134
	마을유형 %	39.8%	22.5%	33.0%	49.5%	36.6%
150-200평 미만	빈도	8	13	17	2	40
	마을유형 %	9.1%	16.3%	16.5%	2.1%	10.9%
200평 이상	빈도	20	39	16	2	77
	마을유형 %	22.7%	48.8%	15.5%	2.1%	21.0%
합 계	빈도	88	80	103	95	366
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- 마을유형에 따른 대지면적 차이를 통계적으로 검증한 결과<표 3-35> 매우 유의

한 차이가 있는 것으로 나타났다. 관광마을, 자연마을의 비계획 마을에서는 대지면적의 평균값이 상대적으로 큰 것으로 파악되었고, 취락개선마을과 문화마을의 계획마을에서는 대지면적의 평균값이 상대적으로 작게 파악되었다. 이 결과에서도 마을 계획 시 택지규모가 작은 문제점이 있음이 파악되었다. 이는 취락구조개선마을의 경우 사업비용과 당시의 사회적 영향이 크며, 문화마을의 경우 용지매수의 어려움, 분양가격의 상승 등을 고려한 결과이다.

<표 3-35> 마을유형과 대지면적간의 분산분석 결과

마을유형	N	대지면적평균	표준편차	F값	유의확률
자연마을	88	145.733	99.745	23.415	.000**
관광마을	80	235.063	196.649		
취락개선마을	103	125.403	64.678		
문화마을	95	102.232	28.588		
합계	366	148.246	123.078		

② 안채의 면적

- 생활공간 안채의 규모는 평균 25.7평의 규모였고, 20~25평 22.6%, 25~30평 23.7%, 30~35평 22.3%로 20~35평 사이 규모가 가장 많은 분포를 나타내었다. 이 결과는 신축주택을 조사한 기존 연구(박운호외, 2001년)³⁶⁾와 비교하면 다양한 평형의 주택이 분포함을 나타내는 결과라고 볼 수 있다. 따라서 표준설계도와 같은 모델 개발 시 다양한 평형의 개발이 필요하다고 여겨진다.

<표 3-36> 조사주택의 안채 면적

안채 면적	빈도	백분율(%)
15평 미만	9	2.5
15-20평 미만	71	19.3
20-25평 미만	83	22.6
25-30평 미만	87	23.7
30-35평 미만	82	22.3
35평 이상	35	9.5
합계	367	100.0

- 안채의 면적을 건축시기에 따라 파악하면 <표 3-37, 38>와 <그림3-1>에서 볼 때, 건축시기에 따라 점차 증가하는 추세임을 알 수 있었다³⁷⁾. '70년대와 '80년

36) 1996년 이후 건축된 178호 주택 조사결과에서 25-30평 미만 58.0%, 20-25평 미만 19.0%인 것으로 파악되었다.

대에는 15~20평 미만의 주택이 가장 많은 것으로 조사되었으나, '90년대와 2000년 이후 주택은 30평 이상의 주택이 많은 것으로 파악되었다. 이러한 현상은 1990년대 접어들어 농촌주택의 규모가 커졌음을 의미하는 것이고, 앞서 언급한 신축주택에 대한 기존 연구에서도 같은 경향을 파악할 수 있었다.

- 이와 같이 '90년대의 신축주택의 규모가 커진 것은 농촌의 생활이 점차 거실화, 입식화의 경향에 따라 가구 점유율이 높아져 상대적으로 주택의 규모가 커진 것이었다.

<표 3-37> 조사주택의 안채면적과 건축시기

건축시기		1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	전 체
15평미만	빈도	5			1	1	7
	건축시기 %	10.2%			.7%	5.6%	2.1%
15-20평 미만	빈도	15	29	15	2		61
	건축시기 %	30.6%	40.8%	33.3%	1.4%		18.6%
20-25평 미만	빈도	16	21	14	20	1	72
	건축시기 %	32.7%	29.6%	31.1%	13.8%	5.6%	22.0%
25-30평 미만	빈도	10	10	9	43	6	78
	건축시기 %	20.4%	14.1%	20.0%	29.7%	33.3%	23.8%
30-35평 미만	빈도	2	8	7	57	4	78
	건축시기 %	4.1	11.3%	15.6%	39.3%	22.2%	23.8%
35평이상	빈도	1	3		22	6	32
	건축시기 %	2.0%	4.2%		15.2%	33.3%	9.8%
전 체	빈도	49	71	45	145	18	328
	건축시기 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

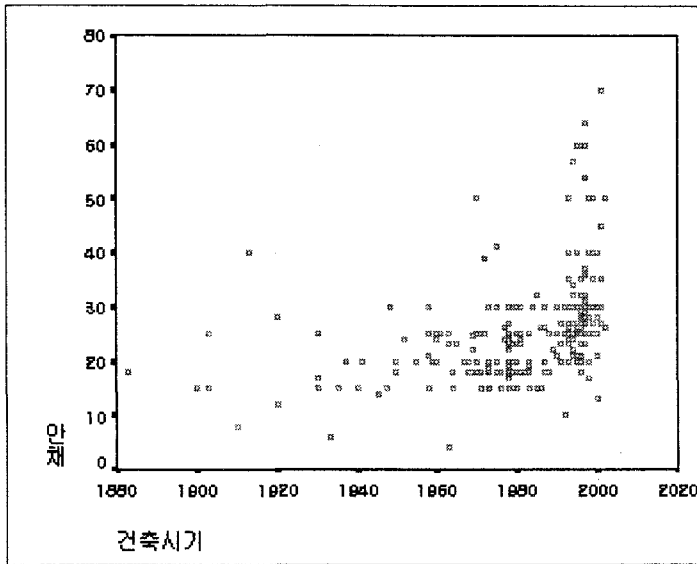
<표 3-38> 건축시기와 안채 면적간의 분산분석 결과

건축시기	N	안채면적평균	표준편차	F값	유의확률
1970년 이전	49	20.010	6.315	28.694	.000**
1970년대	71	22.068	6.416		
1980년대	45	21.933	4.821		
1990년대	145	29.864	8.363		
2000년대 이후	18	33.500	13.245		
합 계	328	25.816	8.855		

- 한편 건축시기에 따른 안채 면적은 증가추세이지만, 대지면적은 증가하지 않는 추이를 감안할 때, 상대적으로 마당의 면적이 작아진 결과를 살펴 볼 수 있다.

37) 건축시기와 안채면적간의 Pearson의 상관계수=.418(p=.000)으로 뚜렷한 양적상이 있었다.

이렇게 마당이 좁아지는 문제는 농촌주택의 특성이 감소하는 것이다. 그리고 경관적 차원에서 볼 때에도 마을을 구성하는 주택이 너무 밀집되어 도시주택이 갖는 경관적 문제를 그대로 노출하게 되므로, 농촌지역의 경우 주택에서 일정 비율의 마당을 확보하려는 노력이 검토되어야 할 것으로 여겨진다.



<그림 3-1> 건축시기에 따른 안채면적

- 마을유형에 따라 안채 면적을 살펴본 결과<표 3-39, 3-40>, 취락개선마을의 경우 규모가 가장 작았고, 문화마을은 가장 여유 있는 생활공간을 확보하고 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과 역시 대지 뿐 아니라 안채 규모에서도 취락구조개선마을은 현대적 삶을 수용하기 위해서는 정비가 필요함을 알 수 있다.

<표 3-39> 조사주택의 안채면적과 마을유형

안채면적		마을유형				
		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	전 체
15평미만	빈도	2	5	2		9
	마을유형 %	2.3%	6.5%	1.9%		2.5%
15-20평미만	빈도	18	16	37		71
	마을유형 %	20.7%	20.8%	34.3%		19.3%
20-25평미만	빈도	27	21	33	2	83
	마을유형 %	31.0%	27.3%	30.6%	2.1%	22.6%
25-30평미만	빈도	24	12	22	29	87
	마을유형 %	27.6%	15.6%	20.4%	30.5%	23.7%
30-35평미만	빈도	8	13	11	50	82
	마을유형 %	9.2%	16.9%	10.2%	52.6%	22.3%
35평이상	빈도	8	10	3	14	35
	마을유형 %	9.2%	13.0%	2.8%	14.7%	9.5%
전 체	빈도	87	77	108	95	367
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

<표 3-40> 마을유형과 안채면적간의 분산분석 결과

마을유형	N	안채면적평균	표준편차	F값	유의확률
자연마을	87	24.115	8.115	23.299	.000**
관광마을	77	25.896	12.270		
취락개선마을	108	21.651	5.481		
문화마을	95	31.172	7.184		
합계	367	25.590	9.054		

(4) 벽체 구조 및 마감

① 주택의 벽체구조

○ 조사주택의 과반수이상(59.3%)이 벽돌을 쌓아 지은 구조였고, 흙과 나무 이용한 전통 방식의 구조는 전체 주택의 19.6% 인 것으로 파악되었다. 이 결과에서 농촌 주민은 벽돌의 조적조 주택에 대한 선호가 매우 높음을 알 수 있었고, 벽돌 조적이 구조적으로 튼튼하고 안전하다는 의식이 내재하고 있음도 알 수 있었다.

<표 3-41> 조사주택의 벽체구조

벽체구조	빈도	백분율(%)	비고
전통 목가구식	53	13.9	흙/ 나무 소재 (19.6%)
황토집 구조	12	3.1	
통나무 조적조	10	2.6	
벽돌 조적조	226	59.3	
콘크리트조	61	16.0	
조립식 구조	17	4.5	
기 타	2	0.5	복합형
합 계	358	100.0	

- 주택의 구조를 건축시기별로 구분하여 파악하면<표 3-42>, 전통목구조방식 및 황토집 구조는 1970년 이전에 건축된 주택 중에 많이 분포하였고, 벽돌조적조 주택은 1970년 이후 건축된 주택 중에서 과반수 이상을 차지하고 있었다. 2000년 이후 건축된 주택 중에서는 콘크리트조와 조립식조의 비중이 다른 시기에 비해 약간 높은 것으로 파악되었다. 조립식 구조는 1980년대부터 농촌에 지어진 새로운 구조형식으로 파악되었으며, '90년대의 건축비율이 높은 것으로 파악되었다. 이러한 경향에서 볼 때 농촌주택은 과거에서 현대로 올수록 다양한 구조체의 주택이 출현하고 있었다. 한편 구조는 재료와의 연계성이 크므로, 다양한 구조로 건축되는 경향은 경관적 차원에서 통일된 조화보다는 개별성이 강조되고 경관의 질을 저하시키는 문제를 제시할 수 있다.

<표 3-42> 조사주택의 벽체구조와 건축시기

벽체구조 \ 건축시기		1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	전 체
전통 목가구식	빈도	25	6	4	5		40
	건축시기 %	43.9%	8.3%	8.7%	3.4%		11.9%
통나무 조적조	빈도		2	2	4	1	9
	건축시기 %		2.8%	4.3%	2.8%	5.9%	2.7%
황토집 구조	빈도	6	1	1	3		11
	건축시기 %	10.5%	1.4%	2.2%	2.1%		3.3%
벽돌 조적조	빈도	16	47	31	104	8	206
	건축시기 %	28.1%	65.3%	67.4%	71.7%	47.1%	61.1%
콘크리트조	빈도	9	16	7	17	4	53
	건축시기 %	15.8%	22.2%	15.2%	11.7%	23.5%	15.7%
조립식구조	빈도			1	11	4	16
	건축시기 %			2.2%	7.6%	23.5%	4.7%
기 타	빈도	1				1	2
	건축시기 %	1.8%				.7%	.6%
전 체	빈도	57	72	46	145	17	337
	건축시기 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

○ 마을유형에 따라 주택 구조를 파악하면<표 3-43> 모든 마을유형에서 벽돌 조적조의 분포가 가장 높았고, 전통 목가구조는 관광마을에서 그 비율이 높았다. 이는 관광마을의 경우 주택을 통해 전통성을 부여할 수 있는 여건이 타 마을에 비해 높은 현실임을 나타내는 것이다. 따라서 관광마을은 그 성격을 고려 향후의 주택정비 방향을 구조체의 실태를 기초로 전통성을 살릴 수 있는 방향으로 형성되어야 할 것으로 여겨진다.

② 주택의 외벽 마감재

- 주택의 외벽체 마감재로는 붉은 벽돌(59.3%)이 가장 많고, 특히 '90년대 건축된 주택에서 그 비율이 높았다<표 3-44, 3-45>.
- 마을유형에 따라 외벽 마감재를 파악하면<표 3-46> 전통적 소재인 흙과 나무는 관광마을의 주택에서 많이 건축되었고, 블록과 시멘트에 페인트 마감한 주택은 취락구조개선마을에서 많았고, 붉은 벽돌의 주택은 문화마을과 자연마을에서 많은 것으로 파악되었다. 이러한 경향은 재료의 시대적 사용을 반영한 것으로 여겨지며, 자연마을에서 붉은 벽돌의 주택이 '90년대 주로 건축된 것은 노후주택의 재축 혹은 신축에 따른 것으로 여겨진다.

<표 3-43> 조사주택의 마을유형과 벽체구조

마을유형		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	전 체
전통 목가구조	빈도	17	29	7		53
	마을유형 %	17.9%	37.2%	6.1%		13.9%
통나무 조적조	빈도	5	4		1	10
	마을유형 %	5.3%	5.1%		1.1%	2.6%
황토집 구조	빈도	2	4	5	1	12
	마을유형 %	2.1%	5.1%	4.4%	1.1%	3.1%
벽돌 조적조	빈도	48	30	80	68	226
	마을유형 %	50.5%	38.5%	70.2%	72.3%	59.3%
콘크리트조	빈도	18	6	20	17	61
	마을유형 %	18.9%	7.7%	17.5%	18.1%	16.0%
조립식구조	빈도	5	3	2	7	17
	마을유형 %	5.3%	3.8%	1.8	7.4%	4.5%
기 타	빈도		2			2
	마을유형 %		2.6%			.6%
전 체	빈도	95	78	114	94	381
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

<표 3-44> 조사주택의 외벽 마감 상태

외벽마감 상태 재료	빈도	백분율(%)	비 고
흙과 나무	53	14.0	
블록,시멘트/페인트	107	28.2	
붉은 벽돌	149	39.3	
샌드위치패널	8	2.1	패널재료 (6.59)
목조사이딩 패널	2	.5	
시멘트사이딩 패널	12	3.2	
기타 사이딩 패널	4	1.1	
드라이비트	1	.3	
기타(타일, 돌 등 복합)	43	11.3	
합 계	386	100.0	

○ 관광마을의 경우 붉은 벽돌(27.3%)보다 전통 소재의 흙과 나무(40.3%)사용이 더 높았다<표 3-46>. 앞서 관광마을의 경우 주택 구조체가 전통목구조(37.2%)와 벽돌조(38.5%)인 점을 생각하면, 전통적 소재로 벽체를 마감한 경향을 파악할 수 있다. 이는 관광마을 거주자들은 주택도 농촌관광의 자원으로 생각하고 주택을 통해 농촌의 모습을 전통성으로 표현하려는 노력으로 여겨진다.

<표 3-45> 조사주택의 외벽 마감 상태와 건축시기

외벽 마감재		건축시기		1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대 이후	전체
		빈도	건축시기 %						
흙과 나무	빈도	23		23	4	5	9	1	42
	건축시기 %	40.4%		40.4%	5.6%	10.9%	6.3%	5.9%	12.5%
블록,시멘트/페인트	빈도	20		20	37	20	14	1	92
	건축시기 %	35.1%		35.1%	51.4%	43.5%	9.7%	5.9%	27.4%
붉은 벽돌	빈도	8		8	12	9	102	9	140
	건축시기 %	14.0%		14.0%	16.7%	19.6%	70.8%	52.9%	41.7%
패널재료	샌드위치	빈도				1	5	2	8
		건축시기 %				2.2%	3.5%	11.8%	2.4%
패널재료	목조사이딩	빈도					2		2
		건축시기 %					1.4%		.6%
패널재료	시멘트사이딩	빈도	1		1	5	2		8
		건축시기 %	1.8%		1.8%	6.9%	4.3%		2.4%
패널재료	기타 사이딩	빈도					2	2	4
		건축시기 %					1.4%	11.8%	1.2%
드라이비트	빈도							1	1
	건축시기 %							5.9%	.3%
기타(타일, 돌 등 복합)	빈도	5		5	14	9	10	1	39
	건축시기 %	8.8%		8.8%	19.4%	19.6%	6.9%	5.9%	11.6%
전 체	빈도	57		57	72	46	144	17	336
	건축시기 %	100.0%		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

<표 3-46> 주사주택의 외벽 마감 상태와 마을유형

외벽 마감재		마을유형	자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	전 체
		빈도					
흙과 나무	빈도	14	31	8		53	
	마을유형 %	14.9%	40.3%	7.0%		14.0%	
블록,시멘트/페인트	빈도	23	18	55	11	107	
	마을유형 %	24.5%	23.4%	48.2%	11.7%	28.2%	
붉은 벽돌	빈도	41	21	22	65	149	
	마을유형 %	43.6%	27.3%	19.3%	69.1%	39.3%	
패널 재료	샌드위치	빈도	4		2	2	8
		마을유형 %	4.3%		1.8%	2.1%	2.1%
	목조사이딩	빈도		1		1	2
		마을유형 %		1.3%		1.1%	.5%
시멘트사이딩	빈도	4	1	6	1	12	
	마을유형 %	4.3%	1.3%	5.3%	1.1%	3.2%	
기타 사이딩	빈도		2		2	4	
	마을유형 %		2.6%		2.1%	1.1%	
드라이비트	빈도				1	1	
	마을유형 %				1.1%	.3%	
기타(타일, 돌 등 복합)	빈도	8	3	21	11	43	
	마을유형 %	8.5%	3.9%	18.4%	11.7%	11.3%	
전 체	빈도	94	77	114	94	379	
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

(5) 지붕형태 및 재료

① 주택의 지붕형태

- 조사주택의 과반수 이상(55.2%)은 전통의 지붕형태인 팔작, 우진각, 박공, 모임 지붕의 형식이었다. 팔작지붕에 비해 민가 지붕형인 우진각 혹은 박공지붕의 비율이 높게 나타났다.
- 전통적 지붕양식을 벗어난 슬래브의 평지붕 형식(26.6%)과 평지붕을 일부 변형한 눈썹지붕(12.5%) 양식이 다음으로 많이 조사되었다. 이러한 평지붕 형태는 농촌의 경관주택 차원에서 볼 때 바람직하지 못한 양식으로, 조사주택의 38.8%를 차지하고 있었다. 즉, 농촌주택의 상당수는 지붕형식으로 인해 경관을 저해하는 문제점을 안고 있음을 제시하는 결과로써, 평지붕 양식을 경관적 차원에서 해결하는 정비 방안이 모색되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-47> 조사주택의 지붕형태

지붕형태	빈도	백분율(%)	비고
팔작 지붕	24	6.4	전 통형
우진각지붕	86	22.8	전 통형
박공 지붕	98	26.0	전 통형
평 지붕	99	26.3	슬래브형
눈썹 지붕	47	12.5	슬래브+기와
복합형 지붕	22	5.8	
기 타	1	.3	
합 계	354	100.0	

- 지붕형태를 건축시기별로 살펴보면<표 3-48>, 1970년 이전 건축된 주택은 팔작 지붕, 우진각지붕이 많았고, 1970년대는 우진각지붕, 박공지붕이 1980년대에는 평지붕이 1990년대에는 평지붕과 눈썹지붕이 2000년 이후에는 다시 박공지붕이 많은 것으로 파악되었다.
- 이러한 결과는 지붕형태가 건축시기에 따라 차이가 있음을 보여주는 것으로 1980년대 이후 건축된 주택에서는 전통양식을 벗어난 지붕형태가 유행하였음을 알 수 있고, 이에 대한 문제의식으로 인해 다시 2000년이 되어 전통형의 박공형태로 되돌아가려는 움직임이 나타나고 있다. 이러한 조짐은 경관주택 차원에서 매우 바람직한 현상으로 여겨진다. 농촌마을의 경관에서 지붕형태의 영향이 절대적이라고 볼 때 앞으로 건축되는 주택에서는 박공형식의 지붕으로 건축을 유도하는 정책은 조사결과를 근거로 볼 때 수용 가능성이 있을 것으로 여겨진다.

<표 3-48> 조사주택의 지붕형태와 건축시기

지붕형태 \ 건축시기		1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	전 체
팔작 지붕	빈도	10	2	3	4		19
	건축시기 %	17.9%	2.8%	6.5%	2.8%		5.7%
우진각지붕	빈도	28	30	5	8	1	72
	건축시기 %	50.0%	41.7%	10.9%	5.6%	5.9%	21.6%
박공 지붕	빈도	8	26	16	27	7	84
	건축시기 %	14.3%	36.1%	34.8%	19.0%	41.2%	25.2%
평 지붕	빈도	4	12	20	52	3	92
	건축시기 %	7.1%	16.7%	43.5%	36.6%	23.5%	27.6%
눈썹 지붕	빈도	4		1	37	3	45
	건축시기 %	7.1%		2.2%	26.1%	17.6%	13.5%
복합형지붕	빈도	2	2	1	14	1	20
	건축시기 %	3.6%	2.8%	2.2%	9.9%	5.9%	6.0%
기 타	빈도					1	1
	건축시기 %					5.9%	.3%
전 체	빈도	56	72	46	142	17	333
	건축시기 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

○ 지붕형태는 마을유형에 따라서도 일부 차이가 나타났다<표 3-49>. 취락개선마을은 우진각지붕, 눈썹지붕의 비율이 높았고, 문화마을은 눈썹지붕, 자연마을은 평지붕의 비율이 높은 것으로 파악되었다. 경관차원에서 볼 때, 평지붕 및 눈썹지붕의 개선이 필요한 곳은 문화마을> 자연마을> 관광마을> 취락구조개선마을의 순으로 파악할 수 있었다.

<표 3-49> 조사주택의 지붕형태와 마을유형

지붕형태 \ 마을유형		자연마을	관광마을	취락구조 개선마을	문화마을	전 체
팔작지붕	빈도	14	8	2		24
	마을유형 %	14.9%	10.7%	1.8%		6.4%
우진각지붕	빈도	20	23	40	3	86
	마을유형 %	21.3%	30.7%	35.1%	3.3%	22.8%
박공지붕	빈도	19	18	42	19	98
	마을유형 %	20.2%	24.0%	36.8%	20.2%	26.0%
평 지붕	빈도	35	18	23	23	99
	마을유형 %	37.2%	24.0%	20.2%	24.5%	26.3%
눈썹지붕	빈도	3	3	5	36	47
	마을유형 %	3.2%	4.0%	4.4%	38.3%	12.5%
복합형지붕	빈도	3	5	2	12	22
	마을유형 %	3.2%	6.7%	1.8%	12.8%	5.8%
기 타	빈도				1	1
	마을유형 %				1.1%	.3%
전 체	빈도	94	75	114	94	377
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

② 주택의 지붕재료

- 지붕의 재료는 전통성이 반영된 소재인 기와가 가장 높은 비율(34.6%)로 조사되었고<표 3-50>, 그 외 다양한 재료가 사용되었다. 지붕재료의 다양화는 과거 짚, 기와의 통일된 지붕재료 사용이 깨어진 것이고, 이는 경관적 차원에서 부조화의 문제로 연결되고 있음을 파악할 수 있다.

<표 3-50> 조사주택의 지붕재료

지붕재료	빈도	백분율(%)	비고
짚	2	.5	전통 재료
슬레이트	59	15.7	지붕개량 영향
시멘트/페인트	94	25.0	평지붕 영향
기와	130	34.6	
싱글	46	12.2	
기타(합석, 나무, 복합재료 등)	45	12.0	합석-지붕개량 영향
합계	386	100.0	

- 건축시기에 따라 살펴보면 1970년대까지는 기와의 분포가 높았다. 1980년대는 평지붕의 출현으로 인한 시멘트/페인트의 사용 빈도가 높았고, 1990년대는 시멘트/페인트 이외 눈썹지붕 등의 영향으로 다시 기와의 사용 빈도가 높아진 현상을 파악할 수 있었다<표 3-51>. 그리고 '90년대 싱글 재료의 사용이 급격히 증가되었고, 2000년대에도 높은 사용 비율을 나타내었다. 이는 지붕형태가 2000년 이후 박공형이 다시 나타난 것과 같은 맥락으로 여겨진다.

<표 3-51> 조사주택의 지붕재료와 건축시기

지붕재료	건축시기	1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	전체
	빈도			1			
건축시기 %			2.2%				.3%
시멘트/페인트	빈도	4	16	22	43	3	88
	건축시기 %	7.1%	22.5%	47.8%	30.1%	18.8%	26.5%
기와	빈도	20	34	14	42	1	111
	건축시기 %	35.7%	47.9%	30.4%	29.4%	6.3%	33.4%
싱글	빈도	1	3	2	30	8	44
	건축시기 %	1.8%	4.2%	4.3%	21.0%	50.0%	13.3%
슬레이트	빈도	20	10	4	11	2	47
	건축시기 %	35.7%	14.1%	8.7%	7.7%	12.5%	14.2%
기타(합석, 나무, 복합재료 등)	빈도	11	8	3	17	2	41
	건축시기 %	19.6%	11.3%	6.5%	11.9%	12.5%	12.3%
전체	빈도	56	71	46	143	16	332
	건축시기 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- 따라서 지붕의 형태와 재료 측면에서 경관주택 검토해 볼 때, 현실적으로는 전통적 소재인 기와보다는 싱글이 바람직할 것으로 여겨진다. 이는 기와의 경우

재료의 무게를 견디어야 하는 구조적 해결이 선행되어야 하는 문제가 수반되지
만, 싱글은 이러한 문제가 적고 박공형 지붕에 시공이 용이하기 때문이다.

- 마을의 유형에 따라 지붕재료를 살펴보면<표 3-52>, 자연마을은 기와와 시멘트 /페인트 지붕재의 비율이 높았고, 관광마을은 지붕 개량재료였던 슬레이트 및 함석 등의 기타 재료의 빈도가 높았다. 취락구조개선마을은 기와의 비율이 높
았고, 문화마을은 기와와 싱글 재료의 사용빈도가 높은 것으로 파악되었다.
- 관광의 자원으로 주택을 활용하려는 관광마을에서는 슬레이트와 함석 등의 지
붕재료가 외관상으로 농촌적 호감이나 미를 제시하지 못하는 분위기이므로 이
에 대한 개선이 검토되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-52> 조사주택의 지붕재료와 마을유형

지붕재료		마을유형				
		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	전 체
짚	빈도		2			2
	마을유형 %		2.6%			.5%
시멘트/페인트	빈도	33	18	25	18	94
	마을유형 %	35.1%	23.7%	21.9%	19.6%	25.0%
기 와	빈도	39	10	44	37	130
	마을유형 %	41.5%	13.2%	38.6%	40.2%	34.6%
싱 글	빈도	3	8	7	28	46
	마을유형 %	3.2%	10.5%	6.1%	30.4%	12.2%
슬레이트	빈도	8	19	28	4	59
	마을유형 %	8.5%	25.0%	24.6%	4.3%	15.7%
기타(함석, 나무, 복합재료 등)	빈도	11	19	10	5	45
	마을유형 %	11.7%	25.0%	8.8%	5.4%	12.0%
전 체	빈도	94	76	114	92	376
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- 한편 일본의 경우 경관주택은 지붕형으로 전체적인 조화를 조정하고 있는 현실
을 감안해 볼 때, 우리나라의 농촌주택의 경우도 경관을 고려하고자 한다면,
박공지붕으로의 유도책이 필요하다. 더 나아가 싱글 재료를 중심으로 색상 선정
을 지도하는 것이 필요할 것으로 여겨진다. 그리고 현재 주택이 평지붕의 경우
이에 대한 개선 정비방안도 모색되어야 할 것으로 여겨진다.

(6) 주택의 외관분위기

- 조사주택의 외관적 분위기를 초가형, 전통개량형, 한옥형, 새마을형, 현대식 벽
돌형, 조립식형, 전원형, 기타의 8가지 유형³⁸⁾으로 구분하여 파악한 결과<표

38) 초가형은 초가지붕의 목구조주택, 전통개량형은 초가형에서 새마을운동 당시 지붕이 개량
되고, 일부 벽체를 시멘트로 보강한 구조의 주택, 한옥형은 기와지붕이면서 목구조인 주택,

3-53, 3-54>, 41.4%는 현대식 벽돌형의 주택이었고, 24.3%는 초가의 농촌주택에서 지붕만 개량한 형태인 것으로 파악되었다.

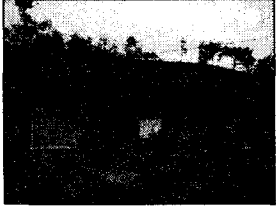


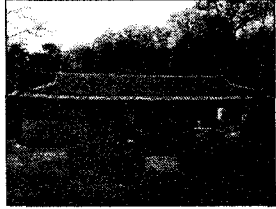





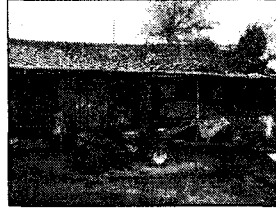

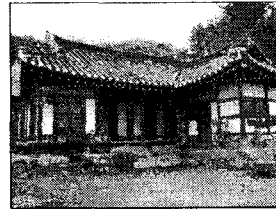

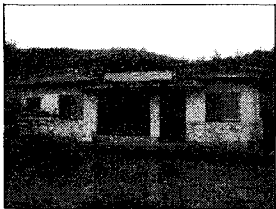


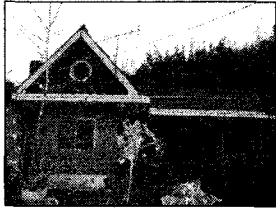
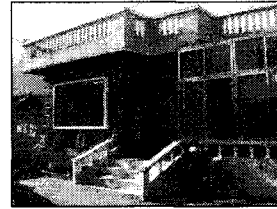

<표 3-53> 조사주택의 외관 분위기

외관 분위기	빈도	백분율(%)
초 가 형	21	5.5
전통 개량형	92	24.3
한 옥 형	33	8.7
새마을형	49	12.9
현대식 벽돌형	157	41.4
조립식형	12	3.2
전 원 형	8	2.1
기 타	7	1.8
합계	379	100.0

- 초가형과 전통개량형, 한옥형의 외관 형태는 지역에 따라 큰 차이가 드러나지 않으나, 취락구조개선마을 중심의 새마을형 주택은 경남지역의 사례가 전북과 충북지역의 박공 및 모임지붕의 기와인 것에 비해 슬레이트 모임지붕 슬래브지붕형이 제시되었다<표 3-54>. 슬레이트지붕이 제시된 사례는 새마을형 초기의 사례로 여겨지고, 슬래브지붕의 사례는 '80년대 새마을형인 것으로 생각된다.
- 현대식 벽돌형은 전북지역과 경남지역은 2층형이 눈에 띄었고, 경남지역의 처마 부분은 한옥의 부연 처리와 같은 형태를 취하고 있었다. 그리고 처마부분의 색 처리와 장식, 기와 색, 벽돌 색은 지역 혹은 개별주택마다 서로 다른 것으로 파악되었다. 1층형 주택의 경우는 베란다 하부의 수납공간을 계획한 모습이 전북과 충북지역 모두 공통적으로 나타나고 있었다. '90년대 이후 가장 많이 건축된 현대식 벽돌형의 주택을 살펴보면, 같은 재료와 지붕형이지만 색상과 장식의 차이로 전체적인 조화를 느끼기 어려웠다. 따라서 경관주택으로 추구하기 위해서는 벽돌주택의 경우 외관적 분위기를 좌우하는 벽돌색, 처마부분의 장식과 처리, 기와색 등을 통일된 조화의 범위에서 선택되도록 일부 행정적 조치를 취하는 것이 필요하다고 여겨진다.
- 조립식형은 지역에 따른 차이 없이 샌드위치 패널에 박공지붕의 공업화 주택으로 그 형태가 유사하였고, 경남지역에서는 적절한 조사 사례의 사진을 찾기 어려웠다.

새마을형은 박공 혹은 모임의 기와지붕에 벽돌로 건축된 주택, 현대식 벽돌형은 평지붕 혹은 눈썹지붕이면서 붉은 벽돌의 외관을 갖는 주택, 조립식형은 샌드위치 패널을 이용하여 건축된 주택, 전원형은 통나무주택, 목조형 주택 등의 펜션 분위기를 갖는 주택, 그 외의 것을 기타형으로 구분하였다.

<표 3-54> 조사주택의 외관분위기 사례

지역	전북지역	경남지역	충북지역
초가형			
전통 개량형			
			
한옥형			
			
새마을형			
			

<표 3-54 계속> 조사주택의 외관 분위기 사례

지역	전북지역	경남지역	충북지역
현대식 벽돌형	 	 	 
조립식형	 		
전원형	 		 
기타			

○ 전원형은 현대 벽돌형에서 눈썹지붕, 슬래브 지붕을 벗어난 박공지붕, 원형지붕

의 변형 등을 취하는 형태였다. 목조패널, 통나무, 벽돌로 지어진 이들 주택은 <표 3-54>의 사진에서와 같이 서구적인 분위기가 느껴지는 형태였다. 그리고 일부 지역에서는 상가를 겸한 형태의 기타 주택형도 제시되고 있었다.

- 이와 같은 조사주택의 외관 분위기 사진으로 볼 때 조사주택의 65.7%를 차지하는 전통 개량형과 현대식 벽돌형은 통일된 조화감을 느끼기 어려웠다. 특히 지붕형에서 조화를 이루기 어려웠다. 따라서 전통 개량형이 노후되어 재건축하는 경우 지붕에 대한 통제가 필요하다고 여겨지며, 이미 건축된 현대식 벽돌형 주택의 경우도 지붕에 대한 재정비가 있어야 마을전체의 경관을 바람직하게 이끌 수 있을 것으로 여겨진다.

(7) 주택의 안채 및 평면형식

- 생활공간인 안채는 88.9%가 1층 주택임으로써 농촌주택은 단층의 단독주택이라는 절대적인 의미를 조사 결과에서 강하게 느낄 수 있었다. 평면적 형식은 53.9%가 'ㅡ'자형, 18.2%가 권총형, 14.7%가 'ㄱ'자형이었다. 각각에 대한 평면형의 예를 제시하면 다음의 <표 3-57>과 같다.
- 안채형식을 건축시기별로 파악하면, 농촌의 2층 주택은 '70년대 19.7%, '80년대 8.7%, '90년대 13.2%, 2000년 이후 17.6% 이었다. 새마을운동 당시 2층형 주택의 건축 비율이 높았고, '90년대 이후 조금씩 증가하는 추세를 파악할 수 있었다. 이는 향후 농촌주택의 2층 가능성을 내포하고 있는 것으로 여겨진다.
- 평면형식을 건축시기와 연계하여 살펴보면 'ㅡ'자형주택은 지속적으로 건축되어 왔으며³⁹⁾, 권총형 주택 57사례 중 34사례는 1990년대 건축된 주택, 'ㄱ'자형주택 50사례 중 30사례는 1990년대 건축되었다.
- ㅡ자형은 지속되지만, 최근에 건축되는 주택은 권총형 혹은 ㄱ자형이 많은 현상은 단조로운 평면을 입면상의 변화와 더불어 평면에서 수용함으로써 나타난 결과라고 볼 수 있다.

<표 3-55> 조사주택의 안채형식

안채형식	빈도	백분율(%)
1층	337	88.9
2층	42	11.1
합 계	379	100.0

39) 'ㅡ'자형 주택 167사례 각각을 건축시기별로 살펴보면 70년대 이전 38사례, 70년대 42사례, 80년대 27사례, 90년대 50사례, 2000년 이후 10사례가 건축되었다.

<표 3-56> 조사주택의 안채 평면형식

안채 평면형식	빈도	백분율(%)
一자형	201	53.9
ㄱ자형	55	14.7
ㄷ자형	10	2.7
ㅁ자형	8	2.1
권총형	68	18.2
기 타	31	8.3
합 계	373	100.0

<표 3-57> 조사주택의 공간구성



(8) 주택의 공간구성

○ 조사주택을 구성하는 공간은 방, 부엌을 가장 기본공간으로 하여 욕실, 마루 후

은 거실이 다음으로 추가되는 기본 공간이었다.

- 조사주택 모두 방이 있지만, 상징적 의미를 갖는 전통공간의 안방을 지칭한 경우는 97.8%로 농촌주택에서 안방의 중요성을 재확인 할 수 있다.
- 욕실 공간의 경우는 실내화장실이 함께 설치되지 않은 경우도 13.6% 였으므로, 여전히 농촌주택에서는 화장실 개량에 대한 지원이 이루어지고 있는 배경을 파악할 수 있다.
- 기본 공간이외 추가공간으로는 현관, 실외화장실, 다용도실, 베란다의 순으로 공간이 계획 설치되는 경향을 파악할 수 있었다.

<표 3-58> 조사주택의 공간구성(N=368)

공간 명칭	안방/ 큰방	방	마루	거실	현관	부엌	욕실	욕실+ 화장실	다용 도실	베란다	실외 화장실
빈도	360	368	127	266	222	368	50	265	137	75	194
백분율(%)	97.8	100.0	34.5	72.3	60.3	100.0	13.6	72.0	35.5	19.4	52.7

(9) 부속건물

- 조사주택의 73.1%는 창고가 설치되어 있었고, 86.1%는 농촌주택에 창고가 필요하다고 지적하였다.
- 창고의 필요이유로는 <표 3-60>에서와 같이 대부분이 농업과 관련하여 농기계, 기구, 비료, 사료, 농산물, 농작물 등을 수납하고 보관하는 용도로 필요하다고 지적하고 있었다. 일부 살림관련 잡동사니를 병행하여 보관으로 그 필요성을 지적하기도 하였다.

<표 3-59> 조사주택의 창고유무 및 필요여부

부속건물 여부	빈도	백분율(%)	창고 필요성	빈도	백분율(%)
있 음	264	71.2	필요함	332	86.7
없 음	107	28.8	필요치 않음	51	13.3
합 계	371	100.0	합 계	383	100.0

- 이러한 결과는 농업의 이유로 농촌주택에서 창고가 필요한 것으로 여겨지므로, 농업/비농업의 직업에 따른 창고의 필요성을 파악하였다. 그 결과 통계적으로 매우 유의하였다(Pearson의 카이제곱=14.669 P=.000). 농업에서 창고의 필요성의 비율이 높았고, 비농업에서 창고의 필요성이 낮은 것으로 파악되었다<표 3-61>. 그러나 비농업인의 경우 창고가 필요하다고 응답한 경우 그 이유를 파악하면, 기존에 사용하던 농사관련 물품 및 농산물 보관, 살림관련 잡동사니 보관을 제시하고 있어서 어떠한 형태로든지 일반 주택에서 창고와 같은 수납공간은

절대적으로 필요함을 확인할 수 있다.

<표 3-60> 창고의 필요이유

창고의 필요 이유	빈도	백분율(%)
농사관련 기계/기구 보관	39	11.3
농사관련 비료/사료 보관	4	1.2
농작물 및 농산물의 저장, 보관	51	14.8
살림 및 농사관련 여러 잡동사니 보관	86	24.9
축사 용도	3	.9
농기계/기구+ 비료/사료+농산물/농작물 모두 보관	132	38.3
기타(건조, 차고, 자전거, 오토바이, 사용안함 등)	30	8.7
합 계	345	100.0

<표 3-61> 농업/비농업과 창고의 필요성

직업	창고	필요함	필요치 않음	합 계
농업		176	14	190
		49.2%	3.9%	53.1%
비농업		132	36	168
		36.9%	10.1%	46.9%
합 계		308	50	358
		86.0%	14.0%	100.0%

○ 한편 마을유형에 따라 창고의 필요성을 파악한 결과 역시 통계적으로 유의하였다(Pearson의 카이제곱=9.248 P=.026). 관광마을은 창고가 필요치 않다가 상대적으로 낮아 창고의 필요성을 부각한 것으로 파악되었다<표 3-62>.

<표 3-62> 마을유형별 창고의 필요성

직업	창고	필요함	필요치 않음	합 계
자연마을		77	17	94
		21.4%	4.7%	26.1%
관광마을		78	3	81
		21.7%	0.8%	22.5%
취락개선마을		83	16	99
		23.1%	4.4%	27.5%
문화마을		72	14	86
		20.0%	3.9%	23.9%
합 계		310	50	360
		86.1%	13.9%	100.0%

2) 조사대상자의 일반사항

(1) 가족 구성

- 부부 가족이 전체의 35.3%로 가장 많았고 부부+자녀의 핵가족이 24.9%로 많아, 과반수 이상이 핵가족임을 알 수 있다.
- 가족의 수는 평균 3.14로 주로 3~4인의 핵가족인 것으로 파악되었다. 2~3인 가족이 37.7%, 4~5인 가족이 31.3%로 가장 높은 비율로 조사되었다. 그리고 1인이 독신 가족이 10.2%를 차지하였다.

<표 3-63> 조사대상자 가족의 구성

가족구성	빈도	백분율(%)
부 부	135	35.3
부부+자녀	95	24.9
노부모+부부	18	4.7
노부모+부부+손자녀	67	17.5
노부모+손자녀	9	2.4
독 신	39	10.2
기 타	19	5.0
합 계	382	100.0

<표 3-64> 조사대상자의 가족 수

가족수	1인 가족	2-3인가족	4-5인가족	6-7인가족	8인이상가족	합 계
빈 도	38	203	111	67	8	384
백분율(%)	9.9	52.9	28.9	7.6	.8	100.0

- 1인 독신가족의 연령을 파악한 결과, 평균 68.95세(표준편차 10.92)였다. 그리고 70대 이상이 독신가족 38사례 중 20사례(52.6%)를 차지하여 앞서 1장에서 제시한 고령 1세대 가족이 급속히 증가하는 추세를 조사 결과에서도 파악할 수 있다.

(2) 응답자 연령

- 응답대상자 주부 167명(43.6%), 남편 198명(51.7%), 그 외 기타인 18명(4.7%) 분석하였다. 그 결과 조사대상자 평균 연령은 약 58.7세(N=386) 인 것으로 파악되었다.

- 그리고 <표 3-65>에 제시된 바와 같이 50대, 60대, 70대 이상의 연령층이 다수를 차지함으로써 농촌의 노령화 현상을 확인할 수 있었다.

<표 3-65> 조사대상자의 연령

응답자 연령	빈도	백분율(%)
20대 까지	8	2.1
30대	15	3.9
40대	66	17.1
50대	89	23.1
60대	132	34.2
70대 이상	76	19.7
합계	363	100.0

- 마을유형별로 연령의 분포를 파악하면 문화마을과 관광마을은 젊은층이 상대적으로 많았다. 40대 연령층은 문화마을, 관광마을에서 가장 높았고, 60대 이상 노인층은 자연마을, 관광마을, 취락구조개선마을의 과반수 이상의 비율을 차지하였다.

<표 3-66> 응답자 연령과 마을유형

응답자 연령 \ 마을유형		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	전 체
		빈도	빈도	빈도	빈도	빈도
20대 까지	빈도	2	1	3	2	8
	마을유형 %	2.1%	1.2%	2.6%	2.1%	2.1%
30대	빈도	5	4		6	15
	마을유형 %	5.3%	4.9%		6.3%	3.9%
40대	빈도	12	19	14	21	66
	마을유형 %	12.6%	23.2%	12.3%	22.1%	17.1%
50대	빈도	25	16	24	24	89
	마을유형 %	26.3%	19.5%	21.1%	25.3%	23.1%
60대	빈도	27	25	49	31	132
	마을유형 %	28.4%	30.5%	43.0%	32.6%	34.2%
70대 이상	빈도	24	17	24	11	76
	마을유형 %	25.3%	20.7%	21.1%	11.6%	19.7%
전 체	빈도	95	82	114	95	386
	마을유형 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3) 가구의 주소득원

- 조사대상자 과반수의 주소득원은 농업 종사(51.6%)였고, 그 다음으로는 자식에게 용돈, 연금, 농업과 다른 일을 겸업하는 기타 경우 29.7%로 높았다.
- 소득의 직업별 연령분포를 살펴보면, 농업종사자의 60.6%가 60대 이상, 연금 및

용돈, 농업 겸업 생활자의 64.9% 60대 이상의 노인인 것으로 파악되었고, 비농업인 회사원/공무원/자영업자들의 77.8%는 주로 50대 이하로 나타났다.

<표 3-67> 응답자 가구의 주소득원

주소득원	빈도	백분율(%)
농업	198	51.6
축산업	8	2.1
자영업(상업)	27	7.0
회사원/공무원	35	9.1
민박업	2	.5
기타(연금, 용돈 등)	114	29.7
합계	384	100.0

<표 3-68> 응답자 연령과 가구 주소득원

가구 주소득원 연령		농업	축산업	자영업 (상업)	회사원/ 공무원	민박업	기타(연금, 용돈 등)	전체
20대 까지	빈도	1		1	3		3	8
	전체 %	.5%		3.7%	8.6%		2.6%	2.2%
30대	빈도	1		3	4	1	6	15
	전체 %	.5%		11.1%	11.4%	50.0%	3.9%	4.2%
40대	빈도	29	2	7	13	1	13	61
	전체 %	14.6%	25.0%	25.9%	37.1%	50.0%	16.9%	16.9%
50대	빈도	47	4	10	10		18	83
	전체 %	23.7%	50.0%	37.0%	28.6%		23.2%	23.0%
60대	빈도	83	2	2	3		41	121
	전체 %	41.9%	25.0%	7.4%	8.6%		34.1%	33.5%
70대 이상	빈도	37		4	2		33	73
	전체 %	18.7%		14.8%	5.7%		19.8%	20.2%
전체	빈도	198	8	27	35	2	114	361
	전체 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- 한편 소득원을 마을유형에 따라 분석하면, 문화마을 응답자중에는 상업 및 자영업, 회사원/공무원의 비농업 거주자 비율 높았다. 그리고 자연마을, 관광마을, 취락개선마을 응답자 중에는 농업종사자 비율 높은 것으로 파악되었다.
- 따라서 이러한 결과는 농촌의 마을과 주택은 농업인만이 아닌 비농업인의 생활을 수용할 수 있는 방향으로 개발 필요함을 제시하는 것이다. 현재 문화마을에서 비농업인의 상주 현실은 농업이 쇠퇴하는 현실에서 직업이 변해도 농촌에 거주할 수 있는 기반이 지속적으로 제공되어야 함을 제시하는 것이다. 따라서 마을개발 및 주택의 정책은 비농업인을 포용하는 차원으로 폭 넓게 확장될 필요가 있다.

<표 3-69> 마을유형과 가구 주소득원

가구 주소득원		마을유형				
		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	전 체
농업	빈도	53	44	65	36	198
	전체 %	56.47%	54.3%	57.0%	37.9%	51.6%
축산업	빈도	1	5		2	8
	전체 %	1.1%	6.2%		2.1%	2.1%
자영업(상업)	빈도	9	3	3	12	27
	전체 %	9.6%	3.7%	2.6%	12.6%	7.0%
회사원/공무원	빈도	6	4	7	18	35
	전체 %	6.4%	4.9%	6.1%	18.9%	9.1%
민박업	빈도		2			2
	전체 %		2.5%			5%
기타(연금, 용돈 등)	빈도	25	23	39	27	114
	전체 %	26.6%	28.4%	34.2%	28.4%	29.7%
전 체	빈도	94	81	114	95	384
	전체 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

3) 주택에 대한 요구

(1) 주택 만족도

- 응답자는 현재의 거주하는 농촌주택에 대해 보통보다 약간 높은 만족도(3.38점, 표준편차=1.06)를 나타낸 것으로 조사되었다. 매우만족이 13.1%, 만족이 40.7%의 비율로 응답자의 과반수이상인 현재 거주하는 주택에 대해 만족하는 것으로 평가하였다.

<표 3-70> 조사주택의 거주자 만족도

주택만족도	빈도	백분율(%)
매우불만족	10	2.6
불만족	90	23.3
보 통	76	19.9
만 족	155	40.7
매우만족	50	13.1
합 계	381	100.0
주택만족평균	3.38(표준편차=1.06)	

- 마을유형에 따라 살펴보면, 문화마을 거주자의 주택만족도가 가장 높고(3.96점), 취락구조개선 마을 거주자의 주택만족도가 가장 낮은(2.96점) 것으로 파악되었

다 <표 3-71>. 이는 문화마을에 건축된 다수의 주택이 가장 최근에 지어진 것으로 현대적 삶을 가장 잘 고려한 결과에 기인한 것으로 여겨진다.

<표 3-71> 마을유형별 주택 만족도

구 분		N	평균	표준편차	F값	유의확률
주택만족	자연마을	94	3.17	1.08	19.118	.000**
	관광마을	81	3.54	1.15		
	취락개선마을	113	2.96	.91		
	문화마을	93	3.96	.85		
	합 계	381	3.38	1.06		

- 한편 응답자 전체의 주택만족도와 마을만족도는 양적인 상관관계가 높은 것으로 파악되었다(Pearson 상관관계수=.397, p=.000). 주택에 대한 만족도가 높으면 마을만족도도 높고, 마을만족도가 높으면 주택의 만족도도 높은 것이다. 따라서 마을정비에 있어 주택과 연계된 추진 정책이 필요하며, 주택의 정비를 사유재산권의 문제로 회피하기보다는 정부의 적극적인 정책개입이 필요함을 알 수 있다. 즉, 마을정비시 주택의 개량 및 재축, 신축 등의 필요성 제시하며, 주거환경의 향상과 경관정비, 어메니티 차원에서라도 주택의 정비는 반드시 함께 다루어져야 할 것이다.

(2) 주택의 개조 여부

- 조사주택(385사례)의 60.0%(231사례)는 개조를 하였으며, 40.0%(154사례)는 개조를 하지 않은 것으로 파악되었다.
- 주택개조 여부는 주택만족도와 매우 관련이 있으며, 개조한 경우 오히려 주택만족도는 낮았고(3.16점), 개조를 하지 않은 경우 만족도는 3.72점으로 더 높았다. 이러한 결과는 기존의 개량된 주택에 대한 새로운 정비 방향의 모색 필요성 제시하는 것이다.

<표 3-72> 개조 여부와 주택만족도의 t검정 결과

주택개조	N	주택만족도 평균	표준편차	t 값
개조함	229	3.16	1.05	-5.226
개조안함	151	3.72	1.00	(p=.000**)

- 개조 주택의 개조시기를 분석하면, 과반수이상은 1990년대에 개조(57.1%)하였다. 이에 마을형성과 주택건축이 오래된 자연마을, 관광마을, 취락구조개선마을은

주택의 약 70%가 '90년대 이후 개조하였다<표 3-74>. 그리고 최근 '90년대 조성된 문화마을은 주택의 개조 사례가 적었다.

<표 3-73> 주택개조의 시기

개조시기	빈도	백분율(%)
1970년 이전	6	2.9
1970-1979년	13	6.3
1980-1989년	20	9.8
1990-1999년	117	57.1
2000년 이후	49	23.9
합 계	205	100.0

<표 3-74> 주택의 개조시기와 마을유형

주택 개조시기		마을유형				전 체
		자연마을	관광마을	취락개선마을	문화마을	
1970년 이전	빈도	4	1	1		6
	전체 %	6.3%	1.9%	1.3%		2.9%
1970-1979년	빈도	2	6	5		13
	전체 %	3.2%	11.5%	6.5%		6.3%
1980-1989년	빈도	8	5	7		20
	전체 %	12.7%	9.6%	9.1%		9.8%
1990-1999년	빈도	41	29	41	6	117
	전체 %	65.1%	55.8%	53.2%	46.2%	57.1%
2000년 이후	빈도	8	11	23	7	49
	전체 %	12.7%	21.2%	29.9%	53.8%	23.9%
전 체	빈도	63	52	7	13	205
	전체 %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3) 주택개조의 내용

- 개조를 한 주택 228사례의 개조 내용을 파악하면 3가지 유형으로 분류할 수 있었다. 그 내용은 내부 개조 및 보수(138건, 60/5.3%), 주택 신축 혹은 재축(63건, 27.6%), 증축 및 신축(48건, 21.1%)이었고, 각각의 순서대로 개조행위가 많이 이루어졌다.
- 개조내용에 따라 만족도를 파악하였다. 내부 개조 및 보수 여부와 주택 만족도를 분석한 결과, 개조 및 보수를 한 경우 만족도가 낮았다. 이는 개조 및 보수가 현대적 생활을 수용하는 완전한 주거공간을 제공하지 못하는 문제점을 제시한 것이다. 앞서 개조여부와 만족도와 같은 결과이었다.
- 신축 혹은 재축 여부와 주택의 만족도의 분석결과에서는 신축/재축한 경우 만족도가 높은 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 주택의 개조는 부분적 보수 보

다는 전체적인 리모델링 형태로 주택정비의 방향 설정이 필요함을 제시하는 것이다.

- 주택의 증축 및 창고를 신축한 개조는 주택 만족도의 관련이 없는 것으로 파악되었다.
- 따라서 향후 주택개조의 방향은 부분적 수리 보다는 전체적인 수선으로 재축 혹은 신축의 효과를 얻을 수 있도록 전면적인 리모델링 사업을 추진하는 것이 필요하다.

<표 3-75> 내부 개조 및 보수한 경우 주택만족도

개조내용	개조여부	N	주택만족도 평균	표준편차	t 값
내부개조 및 보수	했 음	136	2.99	1.03	-3.015 (p=.003**)
	안했음	90	3.41	1.05	
주택 신축/재축	했 음	63	3.63	1.02	4.410 (p=.000**)
	안했음	163	2.97	1.01	
증축 및 창고 신축	했 음	48	2.96	1.05	-1.460 (p=.149)
	안했음	178	3.21	1.05	

(4) 주택개조의 비용

- 주택개조를 위해 정부로부터 받은 지원금⁴⁰⁾은 주로 100~500만원(14.0%), 1000만원 이상(30.0%)에 주로 분포하였으며, 주택을 개조한 가구당 평균 약 585만원 비용이 지원된 것으로 나타났다<표 3-75>.
- 정부의 지원금 없이 주택을 개량한 경우가 가장 많은 분포(42.0%)를 나타내고 있었다. 이는 주민의 경제적 여력이 있어서가 아니라 정부에서 주택의 부분개량에 대한 지원금이 있는지를 모르는 경우가 많았다. 따라서, 주택 리모델링에 대한 정부정책사업의 홍보가 필요할 것으로 판단된다.
- 실제 거주자가 개조에 투입한 비용을 조사한 결과, 200~500만원(23.7%) 1000만원 이상(38.9%)에 많이 분포하였으며, 개조 가구당 평균 약 1135만원의 비용이 소요된 것으로 파악되었다.
- 응답자로부터 조사된 실제 개조비용의 가구당 평균금액을 기준으로 볼 때 개조시 정부지원금은 실제 투입비용의 약 1/2정도 밖에 충당되지 않는 문제가 제기되어 주택의 부분개량에 대한 용자금을 상향조정할 필요성이 있다.

40) 앞서 2장에서 제시한 농림부의 리모델링 자금이 2003년 현재 5백만원(년리 4%, 3년거치/7년 상환), 신축자금이 20백만원(년리 5%, 5년거치/15년상환)이다.

<표 3-76> 개조시 정부 지원금

정부 개량 지원금	빈도	백분율(%)
지원금 없음	42	42.0
100만원 미만	10	10.0
100-500만원 미만	14	14.0
500-1000만원 미만	4	4.0
1000-2000만원 미만	17	17.0
2000만원 이상	13	13.0
합 계	100	100.0

<표 3-77> 주택개조의 투입 비용

개량비용	빈도	백분율(%)
200만원 미만	35	20.7
200-500만원 미만	40	23.7
500-1000만원 미만	30	17.8
1000-1500만원 미만	19	11.2
1500-2000만원 미만	11	6.5
2000만원 이상	34	20.1
합 계	169	100.0

- 주민의 응답이외 실제 개조를 담당하는 건설시장의 비용을 전화 조사하였다⁴¹⁾. 건설업자에게 주택을 개조하는 경우와 신축하는 경우 각각의 비용을 질문하였고, 주택은 노후 재래주택(초가형/ 전통개량형)과 새마을형 주택 대상으로 개조하는 경우와 신축하는 경우의 비용을 파악하였다<표 3-77>.
- 건설업자 조사결과 재래주택을 리모델링하는 비용은 개조내용에 따라 평균 1454.3~2032.5만원의 범위였다. 재래주택을 가장 유행하는 방식의 벽돌집으로 신축하는데는 평당 207.8만원 정도 소요되는 것으로 파악되어 약 25평~30평 정도규모의 주택으로 신축하는 경우 5195만원~6234만원의 비용이 소요되는 것으로 파악되었다.
- 그리고 새마을주택을 리모델링하는 비용은 개조내용에 따라 1314.6만원~1975만원 정도였고, 농촌의 일반적인 주택형으로 신축하는 경우는 평당 204.2만원인 것으로 조사되었다.

41) 강원, 전북, 충북, 경남의 조사지역을 중심으로 한미르 전화번호에서 건설업, 집수리를 검색하여 조사하였다. 강원도 원주, 홍천의 4곳, 경기도 평택 3곳, 경남 밀양, 합천의 3곳, 경북 상주, 안동 3곳, 전남 고흥 3곳, 전북 김제 3곳, 충남 논산, 당진 3곳, 충북 청원, 영동 3곳 모두 25곳의 건설업체를 노후재래주택 대상과 새마을주택 대상 조사자를 각각 선정하여 전화조사하였다.

<표 3-78> 건설업자가 응답한 주택개량비용

	부분개조 내용	평균비용 (전체)	신축 내용	평균비용 (평균)
노후 재래 주택 대상	① 부엌, 안방 난방, 욕실 /화장실설치 개조	1454.3만원	① 벽돌 슬래브집 신축	207.8만원
	② ①+ 안방벽체 보강 및 증축	1868.8만원	② 벽돌 기와/형글지붕 집으로 신축	300만원
	③ ①+②+지붕까지 형글 로 개량	2035.2만원	③ 목조패널 조립식 신축	181.4만원
			④ 샌드위치패널 조립식 신축	151.4만원
새마 을형 주택	① 부엌, 안방 난방, 욕실 /화장실설치 개조	1314.6만원	① 벽돌 슬래브집 신축	204.2만원
	② ①+창문, 현관샷시교 체	1662.5만원	② 벽돌 기와/형글지붕 집으로 신축	247.9만원
	③ ①+②+지붕까지 형글 로 개량	1975.0만원	③ 목조패널 조립식 신축	183.5만원
			④ 샌드위치패널 조립식 신축	150.4만원

- 이러한 건설업자가 제시한 주택개조 비용은 실제 거주자가 응답한 개조비용보다 더 높은 것으로 파악되었다. 부분 개조의 최소 비용이 1300~1500만원 정도인 조사 결과에 비추어 볼 때 현실의 정부 지원금은 상향 조정되어야 할 것으로 여겨진다. 따라서 현재 농림부에서 주택 리모델링 비용을 5백만원에서 1500만원으로 상향조정하려는 노력은 현실을 감안한 것으로 여겨진다.
- 신축비용 역시 25~30평 벽돌집 주택을 기준으로 볼 때 약 5,200~6,200만원 정도 소요되는 점을 고려 현재의 신축융자금 2,000만원은 매우 적으며, 주택면적의 확대추세를 고려하고 신축자금의 약 50% 내외를 지원하는 것으로 3,000~4,000만원 정도의 수준으로 상향조정하는 것이 필요하다.

(5) 현재 주택의 개조계획

- 현재주택에 대한 개조계획이 있는 경우는 141사례(36.8%)로 파악되었고, 개조계획의 유형은 신축, 실내공간의 개조(부엌, 화장실, 거실(마루), 현관, 베란다, 다용도실), 시설/설비 개조(난방, 온수, 단열, 창호, 샷시, 방수), 창고 신축 및 증축, 외부적 요소의 개조(미장, 외관, 정원, 마당)의 6가지로 분류할 수 있었다.
- 개조계획의 유형별 거주자 요구 빈도를 파악한 결과, 실내공간 개조(48건 지적) > 시설/설비개조(42건 지적) > 외부적 요소 개조(16건 지적) > 창고 신축 및 증축(14건 지적) > 신축(9건 지적)의 순으로 나타났다.

- 현재 주택의 개조계획이 있는 경우 주택 만족도가 더 낮은 것으로 파악되었으나, 창고 및 외부공간 외관, 정원, 마당개조는 예외적으로 개조계획이 없는 경우 만족도 높았다.
- 이러한 결과 역시 신축 혹은 실내공간, 시설/설비를 중심으로 개조계획이 더 시급함의 필요성 제시한 것이다.

<표 3-79> 주택의 개조계획 여부와 주택만족도

구 분	계획 여부	N	주택만족도 평균	표준편차	t값
현 주택 개조계획	개조계획 있음	141	2.99	1.10	-5.682 (p=.000**)
	개조계획 없음	237	3.60	.97	
현 주택 신축계획	신축계획 있음	9	2.44	1.01	-1.915 (p=.059)
	신축계획 없음	87	3.20	1.13	
부엌, 화장실, 거실(마루), 현관, 베란다, 다용도실 개조	개조 생각있음	48	3.10	1.13	-.375 (p=.709)
	개조 생각없음	47	3.19	1.14	
난방/ 온수/ 단열/ 창호/ 샷시/ 방수개조	개조 생각있음	42	2.88	1.07	-2.206 (p=.030*)
	개조 생각없음	51	3.39	1.17	
창고 신축/증축	개조 생각있음	14	3.64	1.08	1.741 (P=.085)
	개조 생각없음	79	3.08	1.13	
미장, 외관, 정원, 마당 등 개조	개조 생각있음	16	3.87	1.00	2.334 (p=.022*)
	개조 생각없음	77	3.04	1.13	

(6) 예상 개조비용

- 예상하는 개조비용은 200~500만원(31.1%), 2,000만원이상(23.0%)이나, 개축비용으로는 4,000~6,000만원(22.2%), 9,000~12,000만원(24.4%)로 개축 예상비가 훨씬 높았다.
- 예상 개조비용의 평균은 약 1,321만원으로 조사되었고, 개축비용의 평균은 약 8,774만원으로 개조비용은 개축의 약 1/6정도로 파악되었다. 거주자가 생각하는 개조 예상비용은 앞서 건설업자가 제시한 비용과 비교해 볼 때 부분개조의 경우는 최소 개조 범위의 비용과 거의 유사하게 파악되었고, 재축의 비용은 거주자가 소요비용을 더 높게 생각하고 있었다.
- 따라서 정부 지원금은 개조내용에 따라 차별화 및 현실화 차원에서 재검토 되어야 할 것으로 여겨진다. 특히 신축융자금의 상향조정과 함께 융자금 상환 문제를 고려하여 상환이자의 추가적인 인하조정도 필요하다.

<표 3-80> 예상하는 개조비용 및 개축비용

예상 개조 비용	빈도	백분율(%)	예상 개축 비용	빈도	백분율(%)
200만원 미만	8	13.1	4000만원 미만	5	11.1
200-500만원 미만	19	31.1	4000-6000만원 미만	10	22.2
500-1000만원 미만	10	16.4	6000-7500만원 미만	6	13.3
1000-1500만원 미만	5	8.2	7500-9000만원 미만	7	15.6
1500-2000만원 미만	5	8.2	9000-12000만원 미만	11	24.4
2000만원 이상	14	23.0	12000만원 이상	6	13.3
합계	61	100.0	합계	45	100.0

(7) 개축계획 주택의 규모

- 원하는 개축 계획의 주택규모는 주로 25~30평인 것으로 파악되었고, 3~4개의 방을 갖춘 형 요구하였다. 이러한 요구는 개축에 대한 정부 지원의 기준을 설정할 때 참고가 되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-81> 원하는 개축의 규모

예상 개축면적	빈도	백분율(%)
20평 미만	9	13.8
20-25평 미만	9	13.8
25-30평 미만	27	41.5
30-35평 미만	15	23.1
35-40평 미만	4	6.2
40평 이상	1	1.5
합계	65	100.0

<표 3-82> 원하는 개축의 방수

개축 예상 방수	빈도	백분율(%)
2개	8	11.9
3-4개	57	85.1
5개 이상	2	3.0
합계	67	100.0

(8) 개축주택의 형태


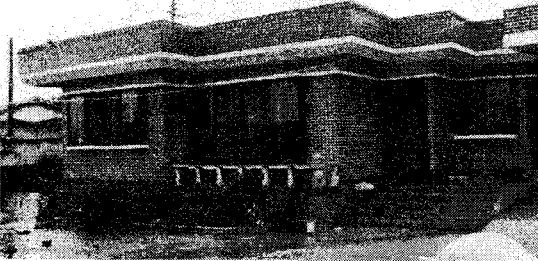






- 원하는 주택의 개축형태는 다양하였지만, 슬래브 벽돌집(19.4%) , 2층 슬래브형 벽돌집(1층 창고)(14.5%), 2층형 목조패널식 전원형주택(14.5%)의 비율이 높았다.


○ 1층에 창고가 있는 2층형 주택을 원하는 비율이 19.3%였으며, 지붕의 형태측면에서 원하는 주택을 파악하면 슬래브와 눈썹지붕의 비율이 33.9%인 것을 생각하면 66.9%는 경사지붕의 형태를 원하는 것으로 파악되었다. 즉, 현실에서는 슬래브, 눈썹지붕의 건축 경향이 있지만, 거주자는 경사지붕에 대한 의식이 잠재하고 있음을 파악할 수 있었다. 따라서 경관주택의 차원에서 지붕형을 유도하는 것을 실효성이 있을 것으로 생각된다.

<표 3-83> 원하는 개축 주택의 형태

원하는 개축주택의 형태	빈도	백분율(%)	원하는 개축주택의 형태	빈도	백분율(%)
경사지붕의 황토집	4	6.5	목조패널 주택	4	4.9
한옥형 주택	3	4.8	통나무 주택	3	4.9
재래형 개량주택	2	3.2	경사지붕의 공업화주택	2	3.2
조립식 주택	1	1.6	2층 기와지붕 벽돌집(베란다있음)	2	3.2
슬래브 눈썹지붕 벽돌집	1	1.6	2층 슬래브형 벽돌집(1층창고)	9	14.5
슬래브 벽돌집	12	19.4	2층 경사지붕 벽돌집(1층창고)	3	4.8
새마을형 주택	1	1.6	2층 경사지붕 전원형 벽돌집	2	3.2
경사지붕의 벽돌집	4	4.9	2층 목조패널식 전원형 주택	9	14.5
			합계	62	100.0



<p>⑤ 슬래브 눈썹지붕 벽돌집</p> 	<p>⑥ 슬래브 벽돌집</p> 
<p>⑦ 새마을형 주택</p> 	<p>⑧ 경사지붕의 벽돌집</p> 
<p>⑨ 목조 패널 주택</p> 	<p>⑩ 통나무 주택</p> 
<p>⑪ 경사지붕의 공업화 주택</p> 	<p>⑫ 2층 기와지붕의 벽돌집(베란다 있음)</p> 

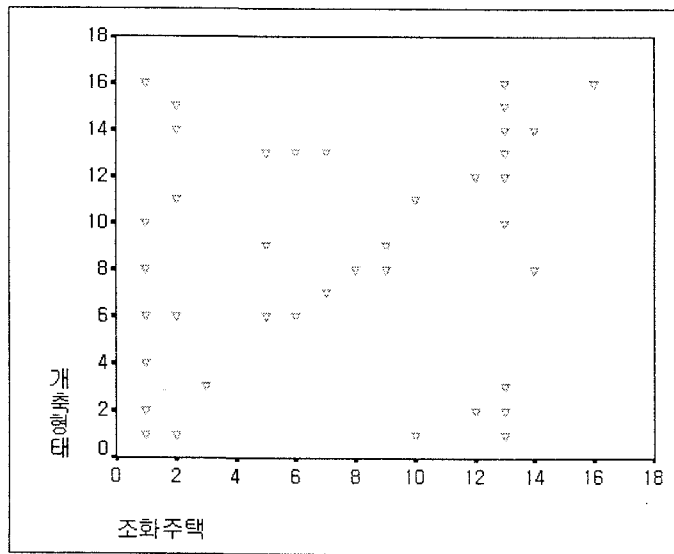
<p>13 2층 슬래브형 벽돌집(1층 창고)</p>	<p>14 2층 경사지붕 벽돌집 (1층 창고)</p>
	
<p>15 2층 경사지붕 전원형 벽돌집</p>	<p>16 2층 목조 패널식 전원형 주택</p>
	

(9) 농촌에 조화로운 주택형

- 농촌에 건축되어 조화를 이룰 수 있는 주택으로 2층 슬래브 벽돌집(1층 창고)을 22.1%로 많이 지적하였다. 다음으로 슬래브 벽돌집(13.3%), 한옥형 주택(11.3%)를 지적하였다.
- 이러한 결과는 농촌 거주자의 슬래브형 주택 선호도(35.4%)가 있음을 파악할 수 있었지만, 한옥에 대한 애착도 잔존하는 것으로 파악할 수 있었다. 이는 전통성이 부여된 주택으로 계획방향을 설정하는데 미약하나마 근거가 될 수 있다고 본다.
- 그리고 원하는 개축형태의 주택과 농촌의 조화주택과는 관련성이 있는 것으로 파악되었다. 통계적으로 양적 상관(Pearson'R=.372, P=.004^{**})이 있는 것으로 파악되었다 (그림 3-2). 즉, 주민의 주택에 대한 생각으로부터 일관된 슬래브형 주택 요구 계획방향 및 농촌의 조화로운 주택으로 생각하고 있다는 경향을 파악할 수 있었다.
- 그러나 조사결과에서 미약한 근거이지만 한국의 농촌 경관을 생각할 때, 주민을 유도할 수 있는 조화로운 주택으로는 한옥형 주택을 제안하고, 특히 관광마을에 이를 보급할 수 있는 방안이 필요하다.

<표 3-84> 농촌에 조화를 이룰 수 있는 주택

조화 주택	빈도	백분율 (%)	조화 주택	빈도	백분율 (%)
경사지붕의 황토집	30	8.5	목조패널 주택	19	5.4
한옥형 주택	40	11.3	통나무 주택	17	4.8
재래형 개량주택	7	2.0	경사지붕의 공업화 주택	6	1.7
조립식 주택	2	.6	2층 기와지붕의 벽돌집(베란다 있음)	16	4.5
슬래브 눈썹지붕 벽돌집	26	7.4	2층 슬래브형 벽돌집(1층 창고)	78	22.1
슬래브 벽돌집	47	13.3	2층 경사지붕 벽돌집(1층 창고)	11	3.1
새마을형 주택	13	3.7	2층 경사지붕 전원형 벽돌집	7	2.0
경사지붕의 벽돌집	6	1.7	2층 목조패널식 전원형 주택	28	7.9
			합 계	353	100.0



<그림 3-2> 개축형 주택과 농촌의 조화주택

(10) 주택개조 관련 정부에 대한 요구

- 거주자는 정부에게 비용지원의 요구를 가장 많이 제시하였다(242건, 63.1%). 이는 앞서 물리적 환경을 개선하기에는 적은 비용이 지원되고 있는 현실을 그대로 반영한 결과라고 여겨진다.
- 시공지원 요구, 특히 한옥으로 개조 시 그에 대한 기술적 요구를 제시하였다. 농촌의 조화주택이란 주민의 생각 중 한옥형 주택을 제시한 바가 있으므로 한옥시공에 관한 기술지원은 앞으로 정부차원에서 수용 검토되어야 할 것으로 여겨진다.
- 정부에서 유도하는 주택개조 방향을 따를 경우 추가보조금을 지급을 따르겠다는 의견은 56.7%가 긍정적이었다. 앞서 조사결과를 종합해 볼 때 지붕형, 재료,

색 등을 통일성 있게 유도할 수 있는 차원에서 농촌마을의 마을단위 경관정비 사업을 통한 보조금 지급방안에 대한 검토가 필요할 것으로 판단된다.

<표 3-85> 주택개조의 지원요망사항 (N=363)

지원요망 내용	빈도	지적건수(%)
비용지원 요구	241	63.1
도면 및 정보지원 요구	100	26.2
시공지원 요구	158	41.5
기타지원 요구	35	9.2

<표 3-86> 정부제안 수락여부

추가보조금과 정부제안	빈도	백분율(%)
따르겠다	217	56.7
따르지 않겠다	111	29.0
잘 모르겠다	46	12.0
기 타	9	2.3
합 계	383	100.0

4) 공동주택에 대한 인식

(1) 농촌에 지어져도 좋다고 생각하는 공동주택유형

- 단독주택에 대한 농촌주민의 인식이 매우 강하였다. 즉, 농촌주택 = 단독주택이라는 인식을 파악할 수 있었다. 그러나 면부에서도 공동주택의 건립이 증가하고 있는 추세를 감안해 볼 때 시기적으로 농촌지역에 맞는 공동주택의 모델을 제시하려는 노력이 있어야 할 것으로 여겨진다.
- 또 안채면적이 증가추세임을 볼 때, 마당면적의 협소 경향 문제는 경관차원에서 단독주택의 밀집을 완화하려면 공동주택의 방안으로 해결할 필요성이 있다. 그러나 농촌 공동주택의 모델은 도시와는 다른 단독주택이란 의미를 강하게 부여할 수 있는 방식으로 접근할 필요가 있다. 다시 말하면 공동주택이지만 외형적으로 단독주택의 분위기를 제공할 수 있는 계획 및 설계를 시도하려는 노력을 해야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-87> 바라는 공동주택의 형

공동주택유형	빈도	백분율(%)
단독주택형	329	86.1
다세대형	25	6.5
아파트형	17	4.5
기 타	11	2.9
합 계	382	100.0

(2) 공동주택의 계획 시 참고 배치

- 거주자는 공동주택을 계획하여도 창고는 반드시 필요하며, 이에 대한 배치는 살림공간과 분리되어 있되, 가까이 배치되어야 한다고 요구하였다.
- 이러한 요구는 농촌주택의 살림집과 부속채의 별도 건물배치 방법을 도입하여 계획 설계의 차원에서 다각적인 해결방법을 모색할 필요가 있고, 실제 가시적으로 제시하여 주민의 의견을 수용하고 수정하는 여러 단계의 계획 작업이 이루어져야 한다.

<표 3-88> 공동주택에서 참고 배치

창고와 살림집 배치	빈도	백분율(%)
창고와 살림집을 1,2층으로 연결배치	96	25.8
창고를 살림집의 전후 혹은 좌우에 연결배치	85	22.8
창고를 살림집과 분리하되 가까이 배치	167	44.9
창고를 살림집과 분리하되 떨어져 배치	24	6.5
합 계	372	100.0

(3) 공동주택 건립에 관한 의견

- 농촌지역에 공동주택을 건립하는 것에 대해 찬성의 입장으로 치우치고 있으나 56.4%, 반대 측 입장도 27.2%였다.
- 마을유형에 따른 공동주택 건립의견에 차이는 없으나, 문화마을 주민이 가장 건립의견의 점수가 높았고, 취락구조개선 마을 주민의 점수가 가장 낮았다.
- 응답자의 연령에 따른 공동주택 건립 의견 역시 차이가 없었으며, 젊은 20대의 점수가 낮고, 50-60대의 점수가 약간 높았다. 노령화됨에 따라 주택의 편리성을

추구하게 되어 공동주택 건립에 대한 인식을 보다 긍정적으로 받아들였다고 보여진다.

<표 3-89> 공동주택 건립의견

의견정도	빈도	백분율(%)
적극반대	25	6.6
반대	78	20.6
중간	62	16.4
찬성	161	42.6
적극찬성	52	13.8
합계	378	100.0

<표 3-90> 마을유형과 공동주택 건립의견

마을유형	N	평균	표준편차	F값	유의확률
자연마을	94	3.27	1.01	3.094	.027*
관광마을	76	3.45	1.30		
취락개선마을	113	3.17	1.18		
문화마을	95	3.62	1.07		
합계	378	3.36	1.15		

<표 3-91> 응답자 연령과 공동주택 건립의견

연령	N	평균	표준편차	F값	유의확률
20대 까지	8	3.00	1.31	.263	.933
30대	15	3.33	1.29		
40대	65	3.32	1.19		
50대	87	3.44	1.12		
60대	130	3.38	1.14		
70대 이상	73	3.33	1.16		
합계	378	3.36	1.15		

5) 노후대비에 대한 주택의식

(1) 현재 살고 있는 집에 계속 거주할 의향

- 나이가 들어도 현재 주택에 계속 살 의향이 80.8%, 몸이 불편해 저도 현 주택에 거주할 의향이 72.6%인 것으로 조사되었다. 노후에 거주 주택을 이주할 의사가

적음을 알 수 있다.

- 몸이 불편해 질 경우 현대식 공동생활을 지원하는 시설로 이주할 의사 47.4%인 것으로 파악되었다. 노인은 현재 살고 있는 주택에서 생을 마감할 가능성이 높은 것으로 생각되므로, 주거생활을 지원할 수 있는 도우미 인적 시스템을 갖추는 복지차원의 해결이 바람직 할 것으로 여겨진다. 예를 들어 방문 도우미가 1회/1일 집안의 일을 돕고 식사준비를 지원하는 것이 필요하다.
- 그러나 도우미 방문시 노인이 거주하는 주택이 도우미가 생활할 수 없는 불편 주택이라면 마을단위에서 도우미가 식사준비를 할 수 있는 공동시설을 지원하는 방안을 검토하는 것도 필요하다. 현재 노인이 거주하는 노후주택은 무한정한 지원으로 개량을 하는 것은 거주자에게도 심적 부담이 되고 정부에게도 부담이 되므로, 마을의 빈집이나 유휴 시설을 이용하여 도우미 지원시설을 마련하는 것도 검토되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-92> 노후의 현재 주택 거주 여부

노후 거주 의견	빈도	백분율(%)
계속 살 예정	311	80.8
계속 살지 않을 것	36	9.4
잘 모르겠다	28	7.3
나중에 생각해 보겠다	10	2.6
합 계	385	100.0

<표 3-93> 몸 불편과 현 주택 거주

몸 불편 거주 의견	빈도	백분율(%)
그래도 계속 현재 주택에 살 예정	278	72.6
자식의 집으로 갈 예정	37	9.7
기 타	68	17.8
합 계	383	100.0

<표 3-94> 몸 불편과 공동시설 거주 의사

몸 불편시 공동시설 거주 의사	빈도	백분율(%)
의향 있다	180	47.1
의향 없다	147	38.5
잘 모르겠다	53	13.9
기 타	2	.5
합계	382	100.0

(2) 노인을 위한 공동 주거시설의 공간사용의 허용 개념

- 공동 주거시설에서 공동으로 사용해도 괜찮은 공간을 파악한 결과, TV보는 곳 > 마루/거실 > 식당 > 부엌 > 창고의 순으로 높은 허용도를 나타냈다.
- 공동 주거시설에서 반드시 혼자 혹은 부부만이 사용해야 하는 공간은 잠자는 방만을 지적하여, 노인은 공동주거시설을 이용할 경우 침실이의 독립 공간이 확보되어야 개념이 매우 희박하였다.

<표 3-95> 공간 사용 시 허용도

공 간 명	잠자는 방	화장실	목욕실	부엌	식당	TV 보는곳	마루/거실	창고	
공유 허용	빈도	30	99	96	109	125	159	148	111
	(%)	13.8	45.4	44.0	50.2	57.6	72.9	68.2	51.2
	N	217	218	218	217	217	218	217	217
독립 확보	빈도	184	66	60	40	29	22	26	28
	(%)	84.8	30.4	27.8	18.5	13.4	10.1	12.0	13.0
	N	217	217	216	216	216	217	217	216

(3) 노인 공동 주거시설의 입지 위치에 관한 의견

- 노인주거시설의 입지 위치를 파악한 결과, 현재 생활하는 마을 내 위치하는 것의 바램이 75.4%였다. 노인은 자신의 생활반경을 벗어나지 않는 범위에서 공동 주거시설의 설치 필요성을 제시하였다.
- 노인 공동 주거시설을 만약 현재 거주마을에 설치할 수 없다면 오히려 이용 가능한 공간적 범위는 읍·면 소재지 지역으로 확대되는 경향이 있음을 파악할 수 있었다. 따라서 시범적 노인 공동주거시설을 설치한다면 읍·면 소재지지역에 설치하는 것이 보다 많은 수요를 확보할 수 있을 것으로 여겨진다. 그리고 읍·면의 공간은 노인이 의식하는 공간범주이기 때문에 적당할 것으로도 생각된다. 이렇게 노인 주거시설이 설치된다면 향후 배후마을에서 중심마을로 노인 인구의 집약 가능성을 생각해 볼 수 있다.
- 농촌에 마을회관이나 기타 공동주거시설을 갖추어서 노인에게 제공하는 것에 대해 85.9% 찬성하였다.

<표 3-96> 노인 공동주거시설의 입지 위치

입지 위치	빈도	백분율(%)
현재 생활하는 마을	265	74.4
앞, 뒤, 옆, 아래 이웃마을	23	6.5
초등학교가 있는 마을	6	1.7
읍/면사무소가 위치한 마을	62	17.4
합계	356	100.0

<표 3-97> 마을회관을 공동주거시설로 활용

노인위한 공동시설 의견	빈도	백분율(%)
좋 다	329	85.9
싫 다	27	7.0
잘 모르겠다	27	7.0
합 계	383	100.0

(4) 노인 공동주거시설의 주거비 부담 의식

- 노인 공동생활 시설의 전기, 수도, 난방 등의 주거비(월단위) 에 대해 14.8%는 무료이용을 요구하였다.
- 비용을 지불하겠다는 경우 부담액은 3만원 정도가 17.7%로 가장 많은 요구를 보였고, 5만원 정도까지 부담 15.2%, 10만원 정도까지 부담 15.5%인 것으로 조사되었다.
- 그리고 노인 공동주거시설을 이용할 경우 주거비 부담의 평균 비용은 월 단위 93166.08원 정도로 생각하고 있었다. 응답자의 상당수가 5만원 혹은 10만원 까지를 생각하고 있으나, 평균금액이 10만원 정도임을 보면 5만원 정도의 차액이 발생할 수 있다. 이에 5만원이라는 차액을 시설당 주거비(난방/수도/전기) 부담 금액으로 정부에서 책정하여 이를 보조하는 것을 검토할 필요가 있다.
- 노인시설의 주거비 부담액에 대한 생각은 연령별 차이는 없는 것으로 파악되었고, 소득원에 따른 차이는 있었으며, 지역, 마을유형별로는 차이가 없었다. 20대와 50대는 10만원 이상, 30와 40대는 10만원 정도, 60대 이상은 6만원 정도 금액을 적정 부담액으로 생각하였다. 소득에 따라서는 회사원 21만원, 자영업자/축산업자 13~14만원, 농업종사자 7만원 정도 금액을 적정 부담액으로 생각하였다.

- 농업소득과 농촌의 고령화 현실을 감안 60대 이상 주민의 생각을 반영하여 공동주거시설의 주거비는 10만원 미만의 5~6만원 정도의 선이 적정할 것으로 생각된다.
- 따라서 미래 공동의 노인시설을 이용할 수 있는 노후 복지 부담료를 마치 보험과 같은 방식으로 도입하여 이제부터 연령 혹은 소득원에 따라 차등 불입할 수 있고 일정 연령에 달하면 공동의 노인시설을 이용할 수 있게 허용하는 것에 대한 방안의 도입을 검토할 필요가 있다.

<표 3-98> 노인공동시설의 주거비 부담 가능범위

부담 가능 비용	빈도	백분율(%)
무 료	42	14.8
1만원정도 까지	37	13.1
3만원정도 까지	50	17.7
5만원정도 까지	43	15.2
8만원정도 까지	9	3.2
10만원정도 까지	44	15.5
15만원정도 까지	13	4.6
20만원정도 까지	16	5.7
20만원 초과	29	10.2
합 계	283	100.0

<표 3-99> 연령에 따른 주거비 부담 가능액

연령	N	주거비 가능액평균(원)	표준편차	F 값	유의확률
20대 까지	5	162000.00	116060.33	2.160	.059
30대	14	102857.14	146939.47		
40대	46	97900.00	100681.81		
50대	66	153086.96	373132.63		
60대	90	59391.30	69748.52		
70대 이상	52	60264.15	92522.59		
합 계	273	93166.08	203016.34		

<표 3-100> 소득에 따른 주거비 부담 가능액

응답자 소득원	N	주거비 가능액평균(원)	표준편차	F 값	유의확률
농 업	144	70250.00	88015.30	2.520	.030*
축산업	7	145714.29	176338.42		
자영업(상업)	21	138333.33	137179.93		
회사원/공무원	26	210000.00	574644.24		
민박업	1	30000.00			
기타(연금, 용돈 등)	83	81867.47	120293.62		
합 계	282	93354.61	203352.44		

<표 3-101> 마을유형과 주거비 부담 가능액

마을유형	N	주거비 가능액평균(원)	표준편차	F값	유의확률
자연마을	75	83973.33	110846.13	1.299	.275
관광마을	55	73327.27	85106.70		
취락개선마을	91	82527.47	110175.05		
문화마을	62	137500.00	385598.06		
합 계	283	93166.08	203016.34		

<표 3-102> 조사지역별 주거비 부담 가능액

조사지역	N	주거비 가능액평균(원)	표준편차	F값	유의확률
충북 지역	62	93741.94	383118.61	2.565	.055
경남 지역	74	63972.97	79672.10		
전북 지역	99	134444.44	132289.28		
강원 지역	48	52291.67	61686.91		
합 계	283	93166.08	203016.34		

6) 종합논의 및 제안

- 전북, 경남, 충북, 강원지역의 386호의 주택과 주민을 대상으로 조사한 결과를 종합 정리하면 다음의 <표 3-103, 104, 105, 106, 107>과 같이 제시 할 수 있다. 각각의 종합정리 내용을 다시 한번 정리하면 다음과 같다.
- 첫째, 주택의 일반사항을 종합해 볼 때 경관주택은 외관을 법적으로 규제 혹은 경관유지를 위한 보조금 지급으로 정부에서 원하는 방향으로 유도하는 것이 실현할 수 있을 것으로 여겨진다. 특히 일본과 프랑스에서와 같이 지붕형과 색, 재료 및 벽체를 중심으로 외관적 분위기를 통일성 있게 유도해 나가는 것이 필요하다.
- 둘째, 핵가족, 독신가족, 노령인구, 비농업인의 거주경향을 농촌지역에서 수용할 수 있도록 마을과 주택정책 및 계획 방향이 설정되어야 할 것으로 여겨진다. 점차 농업인이 비농업인으로 전환하여도, 노령화되어도 농촌지역에 지속적으로 거주할 수 있는 물리적 환경을 대응 제시 하여야 할 것으로 여겨진다. 즉, 변화에 대응하는 마을과 주택의 모델을 제시하고 농촌거주자의 이탈을 막으려는 정부의 노력이 다양하게 제시되어야 할 것이다.

<표 3-103> 주택 일반사항에 대한 종합 정리

조사내용	조사결과의 종합 정리
거주역사	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대를 물린다는 주택의 의식 희박해지는 경향 ⇒ 주택을 거주개념에서 경제적 척도로 평가할 가능성 내포
건축시기	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택의 노후화로 43.3% 90년대 건축 ◦ 20~30년 된 주택이 39.2% 차지 ⇒ 자연마을/취락구조개선마을의 노후 주택개량 요구
면적	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대지면적이 점차 작아지나 안채면적은 상대적으로 커지는 경향 ⇒ 마당면적 축소화 경향 ⇒ 마당을 확보하는 농촌주택모색 필요
구조/재료	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 붉은 벽돌집이 다수 차지, 관광마을은 흙과 나무이용 전통목구조 높은 비율 ⇒ 마을의 특성에 맞는 주택의 구조/재료 계획 방향 제시 필요
주택외관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지붕형- 전통 지붕형 55.2%, 평지붕 26.3% ◦ 지붕재- 기와 34.6%, 시멘트 25.0% ◦ 분위기- 현대식 벽돌형 40%, 전통개량형 24% ◦ 1층 주택 88.9%, 70년대 이후 2층 주택 지속화/ 창고의 필요 ⇒ 현대주택/ 전통주택 모습의 혼재 ⇒ 시대에 맞는 외관 계획 필요

<표 3-104> 거주자 일반사항에 대한 종합 정리

조사내용	조사결과의 종합 정리
가족구성	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2~3인의 핵가족 중심의 가구구성/60대 이상의 노인가구가 53.9% ⇒ 노인 가구를 위한 주거 문제 검토 필요
소득원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농업 종사자 51.6% - 과반수 이상이 60대 이상 노인 ◦ 비농업인의 77.8%는 50대 이하 비노인층 ◦ 문화마을의 비농업인 비율 가장 높은 ⇒ 비농업인 생활을 수용할 수 있는 마을·주택정책 필요

- 셋째, 이제까지 마을·주택정비에서 소외되었던 취락구조개선마을을 대상으로 열악한 환경을 개선하려는 정책이 마련되어야 한다. 그리고 거주자가 요구하는 수준의 주택으로 리모델링 혹은 신축하기 위해서는 정부 지원금의 차별화 및 현실적 비용을 반영하여 재 검토하는 것이 필요하다.
- 농촌 거주자의 주택요구를 반영하여 현실적으로 농촌의 경관과 조화를 이룰 수 있는 새로운 형태의 슬래브 지붕이 제시되어야 한다. 그리고 거주자의 의식 속에 잠재된 전통 한옥을 보급하려는 노력이 현실화 되어야 한다. 즉, 한옥 보급의 시공기술 및 디자인 계획을 제시하고 농촌경관주택의 새로운 모델을 전통성이 반영된 한옥으로 설정하는 방안도 검토가 필요하다. 한편으로 현재 농촌경관을 해치는 슬래브 및 눈썹지붕을 경관주택으로 리모델링 할 수 있는 주택개량모델도 제시되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-105> 주택 요구에 대한 종합정리

조사내용	조사결과의 종합 정리
주택개조 - 만족도	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취락구조개선마을의 만족도 가장 낮음 ◦ 주택의 부분 개조를 한 경우 만족이 낮음/재축은 만족 높음 ◦ 실내공간 및 시설설비의 개조계획이 있는 경우 만족도 낮음 ⇒ 취락구조개선마을 중심의 주택개조 정책 필요
개조비용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 실제 부분 개조비용 평균 1,135만원/개조 예상비용 1,321만원 ◦ 주택의 개축예상 비용 평균 8,774만원 ⇒ 개조내용에 따른 정부 지원금의 차별화 및 현실 반영필요
원하는 주택 과 주화주택	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 슬래브 벽돌집, 2층 슬래브형 벽돌집(1층 창고), 2층 목조패널식 전원형 주택/ 2층형 주택 원함 ◦ 슬래브 벽돌집, 2층 슬래브 벽돌집(1층 창고), 한옥형 주택이 농촌 조화주택 ⇒ 1층창고를 둔 2층형 + 벽돌집+ 한옥 분위기의 농촌주택 개발 필요
정부에 대한 요구	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 비용지원을 가장 많이 요구/ 한옥시공을 위한 기술지원 ◦ 추가 지원금을 지급하는 경우 정부의 주택개조 방향을 따르겠다는 의사는 긍정적 ⇒ 농촌 경관주택의 모델로서 현대생활을 수용하는 한옥형과 시공기술의 제시 필요

- 넷째, 농촌지역의 변화를 감지하여 미래를 준비하는 차원에서 농촌형 공동주택의 모델을 제시하는 것이 필요하다. 단독주택으로 인지하면서도 공동주택인 새로운 형태의 공동주택 계획·설계 방법이 한국의 농촌을 위해 준비되어야 할 것으로 여겨진다.

<표 3-106> 농촌의 공동주택 건립 의견 종합정리

조사내용	조사결과의 종합 정리
공동주택형	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단독주택과 같은 공동주택 ◦ 마당규모의 축소화를 해결하는 하나의 방안 ⇒ 도시에 지어지는 공동주택과는 다른 한국농촌의 공동주택 개발필요
창고 필요	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택에도 창고 필요 ◦ 살림집과 창고는 분리하지만 가까이 배치 ⇒ 창고가 함께 배치되는 농촌형 공동주택 모색 필요
건립의견	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택을 찬성하는 비율이 42.6%로 긍정적 ⇒ 농촌형 공동주택의 단지계획을 미래적 시각에서 준비

- 다섯째, 노령화 농촌을 대비 현재 거주주택을 중심으로 노인을 수용하는 방안과 공동주거시설에서 노인을 수용하는 방안, 노인 도우미의 인적자원 공급과 도우미 생활 주거시설을 지원하는 방안 등을 다양하게 방향설정이 검토 되어야 할 것으로 여겨진다. 노인을 위한 공동주거시설의 방향설정에서는 공간적 지원 뿐 아니라 주거비 부담까지도 검토되어야 한다.

<표 3-107> 노후대비 주거에 대한 의견 종합정리

조사내용	조사결과의 종합 정리
향후 거주	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 현재의 주택에 계속 거주 의사(80.8%) ◦ 몸이 불편하여도 현 주택에 계속 거주 의사(72.6%) ◦ 몸 불편시 공동시설 거주 의사 47.1% ⇒ 주택 중심의 노인 문제 해결하고, 도우미의 생활에 보탬이 되는 방향에서 노인 거주 주택의 정비 방향 모색
공동 주거	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 침실을 제외한 공간은 공동 허용하겠다는 의식 ◦ TV보는 곳>마루/거실>식당의 공용공간 의식 ◦ 현재 생활하는 마을에 설치되길 요구 ◦ 현재 마을회관의 활용 긍정적 ⇒ 기존의 노인정 중심의 공동시설을 벗어나 노인을 보호하고 관리할 수 있는 공동주거 시설 모색 필요
주 거 비	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농업을 위주로 생활하는 농촌노인은 한달에 10만원미만, 혹은 5-6만원 정도의 주거비 부담 가능성 제시 ⇒ 노인시설 이용에 대한 비용의 일부 정부 부담+노인 개인 보험의 부담으로 해결할 수 있는 방안 모색 필요 ⇒ 주거의 문제를 복지와 연계하여 보험으로 처리함으로써 노후가 보장되는 농촌실천 필요

- 이상의 종합정리와 전북, 경남, 충북, 강원 지역의 386호 주택과 거주자 조사한 결과를 바탕으로, 농촌의 경관주택 정책 마을 리모델링 방안 수립 시 몇 가지 검토되어야 할 사항을 제안하면 다음과 같다.
 - 마을의 경관과 조화를 이룰 수 있도록 주택건축을 지도하는 조정 역할의 전문 서비스 기관이 필요하다.
 - 농촌경관과 주택이 조화를 이룰 수 있는 방법, 예를 들어 지붕과 벽체의 색과 재료, 지붕형태의 몇 가지 유형 혹은 범위를 지역별로 제안하여 주민들에게 계몽하는 것이 필요하다.
 - 한 차원 발전된 주택개량의 모델이 제시되어야 한다. 예를 들어 농촌의 자연

환경에 적합한 주택계획/설계의 다양한 모델, 한옥의 전통성을 수용한 모델 등이 제시되어야 한다.

- 또한 농촌의 경관형성 차원에서 슬래브 지붕에 대한 개선 방안 및 대안의 검토가 있어야 한다.
- 마을·주택정비 관련 보조금 및 융자금 정책의 재검토가 필요하며, 경관정비 사업을 통한 주택형태의 유도가 필요하다. 그리고 융자금의 현실화, 차등화가 필요하다.
- 단독 주택형 이미지를 살린 농촌형 공동주택 및 단지계획 모델 제시가 농촌의 경관유지 차원에서 필요하다.
- 농촌 노인을 위한 복지 지원 시스템을 구축하고 이와 연계하여 주택의 계획방향이 설정되어야 한다.
- 현재 노인거주 주택에서 거주인 사망 시 공가 가능성을 고려 노인마을·주택으로의 특성화 방안도 검토할 필요가 있다. 예를 들어 현재 노인거주 주택을 노인전용 주거시설로 개조하고, 공가가 되었을 때 동네 혹은 인근 노인을 수용하는 방안을 검토할 수 있다. 그렇다면 노인주거로의 개조에 대한 비용 및 기타 정책 수립이 선행되어야 한다.

IV. 농촌경관주택 및 마을 리모델링 정책방향 설정

1. 농촌주택 및 마을의 변화전망

- 농촌주택과 마을을 둘러싼 제반 환경은 급격한 변화를 지속하고 있으며, 정부 각 부처의 다양한 정책사업의 추진으로 농촌마을은 오늘날에 이르러서는 괄목할 만한 변화를 이루었으며, 도농통합과 농촌관련 각종 법률의 제정, 사회문화적 여건변화 등에 따라 그 개념자체가 변화되어 가고 있으며, 농촌주택과 마을의 정비방향과 정책방향에 대한 논의도 점차 확대되고 있는 실정이다.
- 과거 생활공동시설이 수행했던 기능은 집행, 행정홍보, 부분적 일상품 판매와 같은 한정된 기능만 수행하고, 나머지 기능은 개별주택이나 마을영역 밖의 상위 중심지로 이동하고 있다(이상문, 1999). 즉 마을에서는 거주공간으로서의 기능이 중요시되고 여타의 기능은 상위중심지-중심도시 및 도읍-로의 의존성이 강해지고 있으며, 점차 도농통합시의 도시주변 농촌지역을 중심으로 도시화의 경향이 심화되어 혼주화되고 있다. 따라서 농촌의 주거지역도 도시적인 양상을 나타내며, 점차 도시의 주거지역과 비슷한 양상으로 변화될 전망이다.
- 또한, 지난 수십년간의 산업화와 도시중심의 국토개발의 결과 과도한 도시화에 따른 역작용이 점차 심화되고 있고, 삶의 질에 대한 관심이 확대되고 있는 현실에서 쾌적하고 여유있는 전원 주거 공간으로서 농촌에 대한 수요는 점차 확대되어 갈 것으로 예상된다.
- 주5일 근무제의 도입, 정보화 사회로의 진입과 재택근무 등 도시민들의 주거양식 변화와 함께 7×9 고속교통망 체계 구축 등 접근성의 개선, 노령화(은퇴인구의 증가)로 인한 여유있고 인간다운 삶에 대한 수요 확대 등과 맞물려 도시와는 차별화된 주거공간으로서 농촌의 역할이 증가할 것이며, 국토 전체에서 도시적 삶과는 다른 생활양식의 주거공간으로서 역할이 점차 강조될 것이다.
- 향후 농촌마을의 장기적인 모습은 단독주택 위주의 저층주택이 집합된 쾌적한 전원주거공간, 지역 공동체문화가 유지되는 인간다운 삶의 공간, 주변 자연환경·경관과 조화된 환경친화적인 주거공간, 다양한 계층이 혼주화된 여유있는 삶의 공간, 집합화된 마을과 주변 중심지와 연계되어 네트워크가 잘 갖추어져 기초생활여건(구매, 교육, 의료, 문화, 복지, 여가 등)이 충족되는 자족적인 삶의 공간, 지역(향토)문화, 전통문화가 계승·보전되고, 자연교육의 장이 되는 다양한 삶의 공간이 될 것이다.
- 또한, 농촌공간은 이러한 쾌적한 주거공간 기능과 함께 다양한 산업이 혼재된

복합산업공간으로서, 아름다운 자연환경과 경관을 유지하고 있는 전국민의 여가 및 휴양공간으로서도 중요한 역할을 할 것이다.

- 농촌마을은 혼주화로 인한 도시화 경향이 가속화 될 것이며, 이는 일상생활에서 각종 생활기반시설에 대한 수요와 직결된다. 따라서, 농촌지역이 전 국민을 대상으로 하는 쾌적한 주거공간으로서 기능하기 위해서는 기초생활환경에 대한 지속적인 개선과 주민편의시설과 문화·복지시설 등의 설치와 생활권 구성이 중요하고, 특히 교육시설에 대한 통학문제, 의료시설 이용, 일상생활용품 구입과 각종 문화·복지시설 등에 대한 체계적인 지원을 통해 전원생활을 위한 도시인구의 유입과 실버타운 등 노령화 사회로의 변화에 대응할 수 있어야 할 것이다.
- 주택, 도로, 상하수도 등 개별사업만으로는 농촌의 주거환경을 종합적으로 정비하기에 한계가 있고, 한정된 재원으로 전국의 모든 농촌을 정비하기는 현실적으로 불가능한 실정이므로 농촌의 종합적인 주거환경개선을 위한 전략적 접근이 필요하다. 즉 넓은 지역에 점적으로 분포하고 있는 주민들에게 기반시설과 생활편의시설을 제공하기 위한 지역개발 모델의 정립이 요구되며, 이러한 장기 목표 구상아래 순차적인 정비를 계획적으로 추진하여야 한다.
- 농촌마을의 변화를 고려한 정비방향 설정을 위해서는 변화하는 농촌의 사회문화에 맞는 농촌마을의 정비 패러다임이 필요하며, 그 패러다임은 환경 친화적이며 지역고유의 특성을 반영하고 주민들의 삶의 질을 향상시키기 위한 지속가능한 개발이어야 한다. 즉, 도시화를 향한 기능성과 경제성을 중시한 획일적인 마을정비방식이 아닌 농촌의 고유한 특성을 살리면서 농외소득, 주변 자연환경과의 조화, 쾌적성, 커뮤니티, 주민참여 등을 고려하여 변화하는 농촌의 생활을 반영하며, 경제적인 기반을 다지는 방향이어야 한다.

2. 농촌주택 및 마을정비 정책방향과 방안

1) 경관주택 정책 방향 및 방안

(1) 농촌경관주택 확산을 위한 금융지원 확대

- 농촌주택자금 융자금액 확대
 - 현재 농촌주택 건설에 국민주택기금의 일부를 지원해 오고 있으나 그 규모가 도시에 비해 턱없이 적을 뿐 아니라, 농촌주택의 개량수요조차 충족하지 못해

- 농촌주민들에게 실질적인 혜택이 되지 못하고 있음.
- 농촌주택에 대한 국민주택기금의 지원규모 확대가 필요함
 - 주택융자금액의 부족으로 부족한 자금을 일반금융이나 사금융에서 조달함으로써 인한 금리부담 가중.
- 농촌지역 경관조성 등을 고려하여 현행 2,000만원에서 3,000~4,000만원까지 차등지원(평슬래브형과 경사지붕형에 대한 차등지원 등)
 - 농촌주택 건축융자금 지원규모 및 지방세 감면 대상규모 확대(현행 100㎡⇒150㎡)
 - 주거환경개선사업 등에 의한 주택취득시만 지방세 감면규정 철폐
 - 建平 30평(100㎡)이내 농촌주택 건축시 각종 지방세(취득세·등록세 면제, 재산세·종토세 5년간 면제) 감면 제한 규정 폐지 또는 완화 필요
 - 농촌주택 건축비 융자금 상향조정 및 금리인하 추진
 - 농촌주택 융자금 개선 추진안(농림부, 2003)
 - 주택신축 : 20백만원(년리 5.5%, 5년거치/15년상환) → 30백만원(년리 3%, 5/20)
 - 리모델링 : 5백만원(년리 4%, 3년거치/ 7년상환) → 15백만원(년리 3%, 3/10)
 - ※ 국민주택기금 지원(전용면적 25.7평이하) 현황(건설교통부,2002)
 - 공공분양 : 호당 3,500만원, 연 7.0~8.0%, 1년거치 19년상환
 - 공공임대 : 호당 3,500만원, 연 4.0%, 10년이내거치 20년상환
 - 국민임대 : 호당 2,470만원, 연 3.0, 10년거치 20년상환
 - 사원임대 : 호당 3,500~4,000만원, 연 3%, 5년거치 20년상환
 - ※ 도시지역의 주거환경개선사업은 '89년부터 '04년까지 한시사업으로 추진되어 왔으나 이를 상시사업으로 전환하여 지속적으로 추진하고, 사업 활성화를 위해 노후불량주택 개량에 대한 주택기금 지원금리를 인하(5.5%→ 3.0%)하는 등 지원조건을 지속적으로 개선(건설교통부, 2003.9.)

(2) 농촌 경관주택 모델의 개발 보급 확대

- 경관주택은 단순히 미관적으로 아름다움만을 목표로 해서는 안되며, 거주자의 사용편의성을 고려한 기능적 충족의 바탕위에 경관개념이 부가적으로 접근되어야 함.
- 주변 자연경관 및 마을경관과 조화된 농촌 어메니티 형성형 주택모델의 개발
 - 지역의 특성을 반영하는 다양한 형태의 주택 모델의 개발 보급 지속
 - 표준모델은 주택의 안채(본채)만이 아닌 대지에서의 배치와 외부공간의 활용방안에 대한 고려가 포함되어야 함.

- 주택미관은 그 자체의 개성과 함께 주변과의 조화를 동시에 추구
- 농가의 영농작업과의 연관성을 고려한 주택모델 개발로 농촌주거경관 형성
 - 농작업이 주택내부에서 이루어지는 전업농가의 특성을 감안하여 주택의 형태를 도시형(비농업형)으로 개발하지 않도록 하고, 농기계보관, 농작물 수납 등의 일상적인 영농관련행위를 고려한 동선설계와 주택평면 개발이 요구됨
- 대규모 전업농가형, 겸업농가형, 비농가형 등 다양한 형태의 주택모델 개발
 - 농촌의 혼주화 추세에 맞추어 다양한 유형의 주택모형 개발이 요구됨

(3) 주택 리모델링 표준모델 개발 및 활성화 방안 마련

- 주거요구수준의 향상으로 주택의 개량이 필요하나 현재 정부의 정책방향이 신축주택 자금유자에 주안점이 주어져 있어 기존주택의 전면 리모델링에 대한 지원이 없는 실정.
 - '70년대이후 새마을운동(취락구조개선사업)을 통해 건축된 주택들도 20년이상 경과한 상태로 일부 주택들이 지붕개량, 평면구조변경 등이 부분적으로 시행되고 있음.
 - 농촌주택의 개량방법과 사례제시가 안되고 있어 기존 주택의 개량가능성에 대한 정보부족으로 농어민들의 부담가중
 - ⇒ 다양한 주택 리모델링 모델과 매뉴얼의 개발·보급이 시급함.
- 부엌, 화장실 등 요소별 단위시설에 대한 개량만으로는 노후주택의 주거환경 개선에 한계가 있음
 - 구조적으로 문제가 없는 주택은 자원 및 비용절감 차원에서 전면적인 리모델링 사업이 필요한 시점임.
 - 실태조사 결과 주택 개조가 시행된 주택 거주자의 만족도가 그렇지 않은 주택에 비해 낮게 나타나고 있어 부분개량에 문제가 있음이 실증됨.
 - 농진청의 부분 개량사업은 점차 축소하면서 지속
- 주택개량비용 융자금의 확대 필요(주택 유지보수에 대한 지원)
 - 주택개량은 부엌, 화장실, 목욕탕 등 부분개량에 국한되고 있음
 - 호당 4~5백만원, 3년거치 7년 분할상환(이자 4%)
 - ※ 정주권개발사업 : 주택개량 호당 5백만원, 3년거치 7년상환(이자 4%)
 - 농진청의 주거환경개선사업의 경우 1976년부터 2001년까지 92,567호를 대상으로 3,513억원이 투자되었고, 향후 2004년까지 4,497호를 대상으로 244억원이 소요될 예정.
 - ⇒ 주택 개량 융자금을 1,500만원 정도로 대폭 상향조정하고 금리인하(1~3%수

준) 추진 필요

- 새마을운동 당시 신축된 주택들의 노후화에 대비한 주택의 전면적인 리모델링 방안으로 농촌주택 리모델링 표준모델의 개발 필요
 - '70~'80년대 건축된 새마을형 주택을 중심으로 기존주택의 리모델링 방안을 다양한 표준모델로 제시하며, 유형별 예상 건축비와 정비방안을 농촌주민들이 알기 쉽게 제시
- 주택의 전면적인 리모델링 사업 추진
 - 농진청의 부분 개량사업은 점차 축소하면서 지속
 - 주택신축자금과 유사한 수준의 융자금 지원
 - 기존 주택 개량모델 개발 제시 및 기술지원

(4) 농촌경관주택 유도를 위한 기술지원 확대 및 지원체계 구축

- 농촌주택 및 농촌마을 리모델링 정비를 위한 홍보강화 및 컨설팅 체계구축
 - 농촌주택에 대한 자금만 융자 지원되고 주택에 대한 기술지원이 미흡하여 농촌 주택의 형태가 주변 자연환경과 조화되지 않아 경관을 저해하고 있고, 주택의 질적 수준도 저하되고 있음.
 - 신축주택 건축후 주택에서 변경요구가 있는 경우가 전체의 64.2%로 나타남.
 - 향후 주택 신축시 현재의 주택과 다르게 건축하겠다는 경우가 75.3%에 달함.
 - 농촌주택 표준도 홍보강화 및 농업기반공사를 통한 컨설팅체계 구축 필요
- 농촌주택 및 농촌마을 리모델링을 위한 정보센터 구축
 - 경관주택의 건축유도를 위한 전문가의 계획수립 지원(시·군 또는 읍·면 차원의 경관주택 가이드라인 정립)체계 구축
- 농촌 투자유치센터(도농교류센터) 등을 확대·개편하여 농촌주택을 건축하거나 농촌마을을 정비하고자 하는 주민들에 대한 컨설팅과 기술지원 및 정보제공 역할 강화
 - 농촌지역주민들의 주택·마을 정비를 위한 정보창구 역할 강화
 - 농협 등을 통한 홍보책자 배부 등 홍보 강화
- ※ 농촌주택을 신축한 주민들에 대한 기존연구결과(박윤희 외, 2001), 농어촌주택 표준설계도를 알고 있는 경우(39.3%)보다 표준설계도를 알지 못하는 경우(60.7%)가 많은 것으로 나타남.
- 코퍼레이티브 주택(cooperative house) 방식의 도입
 - 주민참여/관리하는 마을개발 방식 도입하여 시범적으로 추진할 필요가 있음
 - 마당이 축소화되는 현실, 주택의 경제적 개념의 가능성에 판단하여 볼 때 농촌

- 공동주택의 개발방향에 접목할 수 있는 가능성이 있음
- 단독주택형 공동주택을 추구하는 주민의 의사를 해결할 수 있는 하나의 방안
- 노인공동주거의 적용 가능성
- 농촌마을/주택의 코디네이터로서의 전문기관 필요

(5) 농촌주택 관련 세제 및 관련법 개정 추진

- 도시민의 농촌주택 소유시 1세대 2주택에 대한 양도소득세 비과세 특례 인정(소득세법)
 - 수도권 이외의 읍·면 지역의 주택으로 국한
 - 소득세법시행령상의 고급주택이 아닌 주택으로 한정
 - ※ 소득세법시행령상의 고급주택의 범위
 - ① 기준시가 4천만원이상 단독주택, 연건평 264㎡ 이상, 실양도가액 6억원 초과
 - ② 기준시가 4천만원이상 단독주택, 대지면적 495㎡ 이상, 실양도가액 6억원 초과
 - ③ 공동주택, 전용면적 165㎡이상, 실양도가액 6억원 초과
 - ④ 엘리베이터, 에스컬레이터, 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 하나 이상 설치 주택
- 농촌지역 별장 소유에 따른 세금부담 완화(중과 배제)
 - 취득세, 재산세, 종토세 등 일반세율 적용(지방세법)
 - 수도권 이외의 읍·면 지역에 위치한 주택에 대해 지방세법상의 고급주택이 아닌 주택으로 한정
 - ※ 강원도의 경우 '강원도세감면조례'로 취득세, 재산세, 종토세 중과 배제 조치

(6) 경관주택에 대한 유도책 및 규제책 마련

- 경관과 조화된 건축물의 설계모델을 제시하고 이를 따를 경우 인센티브를 주도록 하거나, 개발이 억제되는 토지 소유자에 대해서 다른 지역에서의 개발을 추가로 허용하는 방안 등도 검토해 볼 수 있을 것이다. 그리고 경관과 조화된 개발의 미래상을 미리 예상(시뮬레이션)해 봄으로써 주민들이 이에 동조해서 자발적으로 따를 수 있도록 하는 주민참여형의 개발도 도입될 필요가 있음
- 경관우수지역의 개발가능지역은 공공재로서 우수한 자연경관을 보전하기 위해서 친환경적으로 경관과 조화된 건축지침으로 관리하는 것이 필요
- 경관주택 신축 또는 경관형성을 위한 색채·가로 정비 등 경관주택 지원사업을 시행하고, 주민 자율참여 유도를 위해 시범마을을 선정하여 지원후 그 성과를 평가하여 확대 추진 가능성 검토 필요

- 농촌의 주변 자연환경과 조화되는 경관주택 건축시 보조금지원
- 경관주택 신축시 : 동당 10백만원 (국고 5, 지방비 5)
- 용자금 차등지원(평슬래브와 경사지붕에 대한 차등지원) 방식 도입
- 경관형성 이행시 : 마을당 사업비의 50% 보조 (20백만원 범위내)
- ※ 시범 운영후 그 성과를 평가·분석하여 향후 추진방향 재정립
- ※ 강원도는 '03~'06까지 경관주택가구에 보조금 20억원(도비 10억원, 시군비 10억원) 지원할 계획 [동당 5백만원, 총 400동]
- 농촌경관계획에 의거한 경관주택 건축 유도
 - 마을단위 혹은 면단위의 개발사업을 추진함에 있어 개발계획수립에 경관계획을 포함시켜 추후 발생할 건축행위의 가이드라인으로 활용되도록 유도
 - 경관계획에서 제시된 가이드라인에 적합한 주택 건축시 보조금 지급 또는 용자금의 차등지원 방안 도입

(7) 농촌지역의 소외계층을 위한 주택정책 프로그램 개발

- 농촌지역의 독거노인과 영세계층을 위한 영구임대주택 개념의 주거복지시설 지원방안 도입이 필요함
 - 주거복지시설의 지원을 위해서는 2가지 접근방법이 가능함.
 - 영구 임대주택의 경우 국가·지자체 재정 (85%이상), 입주자부담 15%로 되어 있는데, 농촌지역의 주거복지시설은 입주자 부담분 15%에 해당되는 금액을 농림부에서 추가적으로 부담하는 방안(1안), 입주자 부담분을 농촌주택 자금으로 추가 용자지원하고 이에 대한 이자 상환액을 농림부가 부담하는 방안(2안)이 가능할 것임
 - ※ 2004년부터 시행예정인 '농촌마을종합개발사업'을 통해 입주자 부담분을 사업비에서 부담하는 방식으로 시범적 사업시행 검토 필요

(8) 농촌마을·지역 종합정비차원에서 부분적 주택 건축 규제·유도 방안 도입

- 농촌지역 생활권구성과 경관정비 등을 위해 주택의 집단화를 적극 유도하고 점적으로 분산된 주택에 대한 입지규제(농지법 개정) 필요
 - 농지에 무분별하게 건축되고 있는 나홀로 주택에 대한 토지이용규제 필요
 - 농가주택 등에 대한 농지전용 특례조항 재검토 필요
- 지붕형태·색채 등에 대한 적극적인 유도책 마련

2) 마을 리모델링 정책 방향 및 방안

(1) 마을정비방식의 다양화

- 문화마을조성사업, 농어촌주거환경개선사업 등 마을단위 농촌마을 정비사업에서 주택건축까지 포괄하는 일괄건축후 분양방식의 도입이 필요함.
 - 마을정비사업과 주택건축사업을 연계 추진
 - 주택건축비용 절감 및 양질의 주택건축, 부실시공 방지
 - 마을 경관 향상 및 마을조성사업비용 절감
- 마을단위의 기존주택 개량사업의 시행 필요
 - 투자효과의 극대화와 마을단위의 사업추진으로 주민들의 주택개량에 대한 부담 경감(규모의 경제)
 - 개개 주택별로 사업이 시행됨으로서 투자효과 저감 및 주민들의 사업비 부담 가중
 - 취약구조개선사업에 의해 조성된 마을 중 20년 이상 경과된 마을부터 마을단위 리모델링 사업 우선추진
 - 마을단위의 오피수, 상하수도 정비사업과 일체화된 주택 리모델링사업 시행

(2) 시범사업의 시행 확대 및 다양한 주거 모델 정립

- 2004년 시행예정인 문화(전원)마을개발을 통해 다양한 농촌 경관주택의 건축유도책 마련
- 선건축 후분양 제도 도입 검토
- 주민참여를 통한 코퍼레이티브 주택(C.H) 방식을 통한 농촌 경관주택의 전형 제시
- 전원마을, 관광마을, 실버마을 등 다양한 유형의 시범사업을 통해 향후 농촌의 특성을 반영한 경관주택의 전형 제시·과급효과 제고
 - ※ 기존 연구결과(박윤호 외, 2001) 주택 신축시 참고한 정보가 무엇인지에 대한 질문에는 주변의 신축주택을 참고한 경우(63.7%)가 가장 많았다.
- 이러한 시범사업을 통해 농촌의 지역특성에 맞는 다양한 주거 모델 정립을 정립하고 다양한 농촌주거 양식의 도입
 - 입지유형과 지역특성, 거주자 계층을 고려한 다양한 유형의 농촌주거모델의 도입 필요

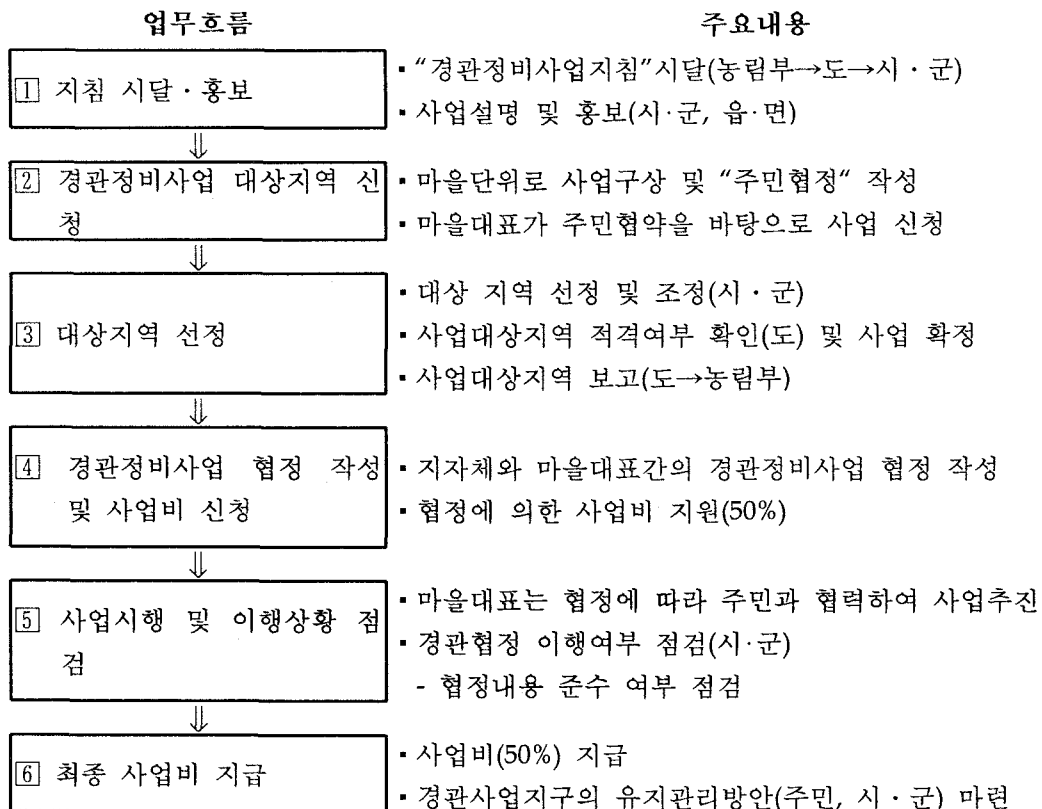
- 2호 연립(합벽주택), 저층 집합주택, 농촌형 실버하우스, 농촌형 임대주택 등
- 농촌주택의 획기적 개선 등 농어촌지역의 주거환경 개선을 주민의 삶의 질 향상 차원에서 추진
- 농촌지역종합개발과 연계하여 실질적인 개선이 이루어지도록 지원확대 및 관련 제도 개선

(3) 농촌 경관정비사업(농촌경관형성 보조사업) 시행

- 농촌지역 경관가치의 중요성이 증가할 것으로 예상되며, 이러한 농촌지역의 경관정비 특히 생활공간의 경관정비를 위한 보조사업(가칭 '농촌경관정비사업')의 시행이 필요함.
 - 경관정비를 위한 지자체와 마을대표와의 협정체결을 통해 마을차원의 경관정비 시행(지붕형태 및 색채의 조화, 담장정비, 마을진입로, 마을 가로공간의 정비 등)
 - 마을대표가 주민들의 동의를 받아 지자체와 건축협정(또는 경관협정)을 체결하며 협정체결시 사업비의 50%를 지원하고, 협정이 준수되었을 경우 나머지 50%를 지급
 - 마을대표는 주민들과 협력하여 마을경관정비를 책임지고 시행하며, 전문가의 도움을 받아 마을의 경관정비 방향과 구체적인 정비방안 정립, 지속적인 경관정비 추진
 - 주민참여를 적극 유도하여 내발적(Indigenous) 발의에 바탕한 상향식 사업 시행
 - 지자체와 주민 중심의 경관정비 사업 시행
 - 전문가는 외부에서 지원(행정, 주민, 전문가의 삼각 지원체계 구축)
 - 중앙정부는 사업시행을 위한 사업비 지원과 경관정비의 전체 방향 설정과 사업결과에 대한 평가, 모니터링을 통한 국가차원의 정책방향 설정
 - 사업시행 초기에는 지방비 부담(Matching Fund)을 가급적 줄이고, 국비 보조사업으로 시행하는 것이 바람직함.
 - 사업이 정착되면 국비 부담을 점차 축소하고, 지방비 및 자부담 비율을 확대하는 점진적 사업시행방식 변경 필요
 - 현재의 농가 경제여건과 농민입장에서 경관정비는 시급한 사항은 아니며, 농업·농촌의 경관가치에 대한 외부효과(Externality)를 고려한 중앙정부 차원의 접근이 필요한 시점임.
- ※ 농업·농촌의 경관가치는 7,451억원에 달하는 것으로 평가됨(농촌진흥청, 2001).

- 이는 국민들이 농촌지역 경관의 가치를 인정하고 있는 것으로서 삭막한 콘크리트 숲의 도시와는 다른 전원적이고 풍요로운 고향의 이미지를 담고 있는 농촌지역 경관의 유지·보전의 중요성이 정부 재정 투자의 근거 논리가 될 수 있음.
- 사업시행지구에 대한 인센티브 부여
 - 행정자치부와 협력하여 경관정비사업 지구의 주택 융자금 신청시 우선지원
 - 농촌주택 융자금 차등지원 또는 보조금 지급방안 연계
- 경관보전직불제 및 농촌마을종합개발사업과의 연계 추진 검토
 - 경관보전직불제의 보완적 성격의 농촌주택 및 마을의 경관정비
 - 농촌마을종합개발사업의 사업효과 제고 및 주민 인식전환에 기여
- 기초지자체와 마을(주민)을 대상으로 경쟁체제 도입, 경쟁과 평가에 의한 포괄적 자금지원과 인센티브(실적가산금) 부여

<표 4-1> 사업시행체계



(4) 농촌마을 리모델링 사업 시행

- 신촌마을의 정비사업과 병행해서 기존마을의 구조를 유지하면서 마을단위의 리

- 모델링을 위한 농촌주택 및 마을 재정비사업(리모델링사업)의 신규 시행 필요
- '70~'80년대 취락구조개선사업이 시행된 마을의 노후화에 대비한 주택을 포괄하는 마을단위 리모델링 사업의 도입 필요
 - 이 시기의 취락구조개선사업이 시행된 마을들은 대부분 고속도로, 국도, 철도변에 위치하고 있어 농촌지역 경관에 중요한 위치를 차지하고 있어, 이런 마을들에 대한 마을단위의 리모델링 사업은 사업효과가 매우 가시적임.
 - 주택단위의 개량은 개별 가구주가 사업비를 부담(주택 신축 및 개량 용자금 지원)하고, 마을의 노후화된 기반시설에 대한 정비는 정부에서 사업비 지원하는 방식으로 추진(주거환경개선사업의 현지개량방식)
 - 농촌경관정비사업과 연계하여 경관협정을 통한 사업유도
 - 개별주택단위로 주택 리모델링이 시행되고 있으나, 경관적 측면에서 기존의 마을경관에 악영향이 다수 발생
 - 주택개량만을 시행해서는 전반적인 주거환경개선에 미흡하고, 개별적인 주택 리모델링으로는 주민의 부담 가중되므로 이러한 수요를 집단화하여 규모의 경제 달성
 - 주민들의 발의에 의한 상향식 사업추진
 - 농촌관광마을에도 이러한 마을단위 리모델링 사업 추진 필요
 - 대부분의 농촌관광마을이 체험위주의 기반시설 정비에 머무르고 있고, 주민소득증대에 핵심적인 영역인 주택의 정비가 문제로 대두되고 있음.
 - 농촌관광마을의 기반시설정비와 경관정비 차원에서 추가적인 사업비 지원이 필요한 실정이고, 많은 마을대표자들이 추가지원을 호소하고 있는 실정에서 주택과 마을을 연계한 정비사업 추진필요
 - 관광마을에 대한 평가를 통해 발전가능성이 있는 우수마을을 대상으로 인센티브 형식의 추가 지원사업 추진 필요

(5) 농촌관광마을 활성화 정비사업(추가지원사업)

- 현재 대부분의 농촌 관광마을들은 농촌관광의 가능성에 대해서는 높은 기대를 보이고 있지만, 사업비의 부족 등 일회성의 사업추진을 통해서는 한계가 있으며, 농촌관광의 활성화를 위해서는 지속적인 정비가 필요한 상황임
- 농촌관광의 활성화를 위해서는 체험프로그램의 개발과 서비스 교육 및 마케팅 전략 수립 등 소프트한 측면의 접근이 매우 중요한 관건이라 할 수 있다. 그러나 이러한 내용들은 물리적인 시설을 바탕으로 해서 이와 연계 되어서 이루어지는 것이다. 즉 하드웨어를 바탕으로 소프트웨어가 중요한 요소가 되는 것이지

소프트웨어만으로는 농촌관광이 성장하는데 한계가 있다는 것이다. 따라서, 체험이 강조되고 서비스가 강조되는 것이 현재의 트렌드 임에는 이론이 없지만, 하드웨어적인 물적시설에 대한 정비가 병행되어야 하며, 현재와 같은 저수준의 상태에서는 오히려 농촌관광의 기반정비와 기반시설의 정비가 더욱 중요한 요소일 수도 있다. 그러므로 농촌관광 관련 시설의 모델제시와 프로그램 및 마케팅전략이 병행되어 추진되어야 하며, 다양한 농촌관광 관련시설의 기준설정 및 모델개발이 지속적으로 추진되어야 한다. 즉, 농촌관광 관련 시설물 단위의 정비방향과 기준설정에 바탕한 유형별 모델개발과 경제성 분석을 통한 적정 투자 규모 및 유지관리와 운영방안 등의 제시가 농촌관광의 활성화를 위한 초기 시장개척단계에서는 중앙정부 차원에서 정책적으로 접근될 필요성이 있음

- 농촌관광마을의 활성화를 위해서는 마을단위에서 단기적으로는 마을에 필요한 기초적인 기반시설들-공동주차장, 공동화장실, 농산물판매시설, 각종 체험시설, 단체관광 운영 실내공간, 안내시설, 단체 식당시설 등-을 체계적으로 정비하고 이러한 하드웨어를 기반으로 다양하고 차별화된 체험프로그램의 개발·운영이 이루어져야 한다. 또한, 현재의 마을단위로 추진되고 있는 농촌관광사업 추진과 함께 개별 농촌관광경영자를 육성할 수 있는 제도도입과 지원방안도 병행되어야 함
- 농촌관광마을의 활성화와 경관정비를 위해서는 관광마을 내의 민박마을의 정비가 절실한 실정이며, 적극적인 소득창출을 위해서 민박의 개선을 포함한 다양한 숙박시설의 정비방안이 필요함.
 - 개별 민박모델 개발, 사업비 지원 확대, 마을공동 숙박시설 모델개발과 사업비 지원, 제3섹터 방식의 민자유치를 통한 대규모 숙박시설 도입 등
- 농촌관광마을에 대한 모니터링과 평가를 통해 한번 선정된 마을에 대한 재투자 프로그램의 도입이 필요함.
 - 농촌마을종합개발사업과 연계, 문화마을과 정주권의 사업개편시 농촌관광마을에 대한 지원 모색
- 지역(권역)단위의 광역적인 농촌관광 기반정비사업으로 도시민의 휴양공간으로서의 경관형성과 어메니티 증진이 이루어질 수 있도록 지속적인 환경정비와 함께 농촌관광 시장형성을 위한 다각적인 시도가 필요
 - 일본의 농업공원, 크라이가르텐, 미찌이노에끼 등에 대한 검토를 통해 우리 실정에 맞는 지역단위 농촌관광 거점시설 정비사업 도입 검토

(6) 농촌노인 주거복지시설 정비사업(농촌 커뮤니티 시설 강화 사업)

- 마을단위의 독거노인과 영세계층을 위한 주거복지정책의 강화 필요
- 노인 주거복지차원의 실버임대주택에 대한 정책적 접근이 필요하며, 이는 별도의 사업을 시행하는 방안과 함께 우선, 기존 마을정비사업과 연계하여 마을(복지)회관과 연계한 소규모의 공동주거 시설을 건축하여 농촌지역의 영세계층과 독거노인 등의 주택공간으로 지원하는 방안이 가능한 방안
 - 지역주민의 상호부조의 개념에서 정부에서 시설 건축에 대한 자금지원을 하고, 운영관리 및 상호부조는 지역주민들이 담당하는 방식의 접근 필요
 - 각종 마을정비 사업시행시 마을회관과 연계한 소규모 지역밀착형 실버주택의 건설에 대한 사업비 지원
- 마을단위의 커뮤니티 센터로 기능강화
 - 영세계층 주거복지시설, 주민 커뮤니티 시설, 건강관리실,
※ 정주권 개발사업의 향후 추진방향으로 검토 필요.
 - 주민 공동이용시설의 규모 확대와 수준향상 및 다양한 시설과 프로그램의 도입 추진
 - 특히 마을회관은 복지회관의 개념으로 접근하여 주민들의 커뮤니티 활성화와 소득향상 및 주민복지 확충차원의 시설정비 추진

3. 농촌 경관 및 마을 리모델링 민간 참여 활성화 방안

1) 도시 지역의 민간 참여 실태와 시사점

- 국내에서 공식적으로 최초 민간 참여를 허용한 근거는 1990년 산업입지법 제정이라 할 수 있음.
 - 정부는 '80년대 후반 경기호황으로 공장용지의 공급 부족이 심각한 수준에 이르렀을 때 산업입지법(1990년 제정)을 제정하여 민간기업이 직접 사용할 기업공단을 조성할 수 있도록 하였음.
 - 이어 '90년대는 본격적인 민간참여를 허용.
 - 사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법(이하 민간자본유치법) 1994.8.제정, 이후 동법은 99년 4월 민간투자법으로 개정.
 - 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률(이하 지역균형개발법) 1994.1.7.제정
 - 택지개발에 있어서도 민간참여의 근거 마련('99.1.25 택지개발촉진법 개정)
 - 도시개발법 제정(2000.1.28)으로 다양한 도시개발에서의 민간 참여 근거 마련
- 그러나 이러한 민간 참여의 근거에도 불구하고 국내 도시개발과 정비 분야에서 민간 참여는 그리 활성화되지 않고 있음
- 본 절에서 도시 및 지역개발 전반에 적용되고 있는 민간 참여의 기법들을 살펴봄으로써, 농촌 지역의 민간 참여 활성화 방안을 도출하고자 함
- 도시 및 일반 지역개발 전반의 민간 참여 실태를 파악하기 위하여, 민간참여의 분야를 사회간접자본시설 부문, 도시개발 및 택지개발 부문, 지역개발 부문, 도시정비 부문, 주택 건설 부문으로 구분하여 살펴봄
- 각 부문별 민간참여의 근거와 민간업자 요건, 그리고 참여 사업은 <표 4-2>와 같음.

<표 4-2> 도시 지역의 민간 참여

	사회간접자본 시설부문	도시개발 및 택지개발 부문	지역 개발	도시정비 부문	주택 건설 부문
근거 법	민간투자법 (1998)	도시개발법(2000) 택지개발촉진법 (1999 개정시)	지역균형개발및지방중 소기업육성에관한법률 (1994)	도시및주거환경 정비법(2002)	주택건설촉진법 (1972) 임대주택법(1994)
민간 참여	●	●	●	▲	●
참여 사업	-SOC	-신도시개발 등 도시 개발사업 -택지개발사업	-개발촉진지구 개발 -특정지역 개발1) -복합단지 개발	-주택재개발, 주거 환경개선사업,재건축, 도심재개발	-신규 주택 건설업 (분양, 임대주택) -매입임대주택 사업
민간 참여 요건	-공공부문 이외의 법인으로 외국법인과 민관합동법인을 말함 -민관합동법인이란 공공부문과 민간부문이 공동으로 출자하여 설립한 법인임. 이때 민간 출자비율은 50%이상임	-도시개발법상 민간 시행자는 ①토지소유자 또는 조합(2/3 이상의 토지소유), ②수도권 이전 법인, ③건설산업기본법상 토목공사등 면허자 ④공동 출자한 법인 -택지개발촉진법상의 민간시행자는 공동 민관합동법인 설립을 통해서만 참여가능 -법인에 참가하는 민간사업자의 출자비율은 50% 미만으로 제한	-개인,상법 또는 민법에 의하여 설립된 지역개발법인 -지역개발법인이란 국가,지방자치단체,대통령령이 정하는 정부투자기관 또는 지방공사와 민간투자자가 공동으로 출자하여 지역개발사업의 시행을 목적으로 하는 법인을 말함.(민간출자비율은 50% 이상) -복합단지 개발은 지역개발법인 형태가 아닌 민간개발자 단독참여 가능	-민간은 시공자로서만 참여토록 규정	-주택법에 의한 주택건설사업자 등 록기준 요건에 적합한 민간업자

1) 특정지역이란 ①주요 산업 및 기반시설의 이전, 쇠퇴나 지역의 부존자원 고갈 등으로 새로운 지역경제 기반의 구축이 필요한 지역 ②역사, 문화유산의 보전과 정비, 관광자원의 개발 등을 위하여 기반시설의 설치, 주변지역과의 연계개발 또는 정비가 필요한 지역 ③자연재해 및 산업재해 등으로 부터 항구적인 복구와 정비가 필요한 지역 ④그외 경제 사회적 목적을 위하여 집중적인 개발이 필요한 지역(지역균형개발법 제26조의 3 특정지역의 지정 및 고시)

(1) 사회간접자본 시설 부문의 민간 참여 실태

- 정부는 사회간접자본시설 공급에 있어서 민간자본의 유치를 촉진시키기 위해 '94년 8월 '사회간접자본시설에대한민간자본유치촉진법'을 제정·공포하여 민간 참여의 법적 근거를 마련한 후 민간 투자를 활성화하기 위한 다양한 방안 마련
- 그러나 '97년 이후 민간투자사업이 매우 부진하여 '98년 '사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법'을 '사회간접자본시설에 대한 민간투자법'으로 개정하여

민간투자사업을 활성화하기 위한 실질적인 제도 개선을 추진함.

- 실질적으로 민간 투자가 활발하지 못한 이유는 다음과 같음. 특히 민간 참여를 정부가 특혜를 주는 것과 같은 인상과 여타 사업관련 리스크를 민간에 전가하려는 경향은 민간 참여에 대한 민간의 부정적 인식 초래.
 - 민간투자 대상사업 선정의 문제로 수익성이 낮은 사업이 민간투자 대상사업으로 선정되는 문제점
 - 민간의 사업능력을 고려하지 않고 대규모 사업 위주로 추진하는 문제
 - 민자사업이 정부와 민간간의 비즈니스 딜에 의해 추진되는 사업이라기 보다는 정부가 특정 사업을 민간에게 발주해 주는 사업으로 인식함에 따라 정부가 우월적인 위치에서 사업 위험들을 민간에게 전가하려는 경향
 - 민자 유치 사업의 다양성을 무시하려는 현상 등.
 - 타당성이 없는 사업들을 중앙 정부 및 지자체의 재정부담 회피 등의 방어적 수단으로 민간 참여를 유도
 - 민간투자사업에 대한 정부와 민간기업간의 시각 차이 존재

- 이에 상기의 민간 참여 저조 문제를 해결하기 위해 '99년 민간투자법 하에서는 자금 조달 및 세제 측면에서 제도를 보완하고, 민간투자사업기본계획의 수립과 관련된 업무를 지원하기 위해 국토연구원내 '민간투자사업지원센터'를 설치 운영 등의 제도가 보완됨.
- 자금 조달 측면의 개선
 - 국내외 사회간접자본시설 사업에 직접 지분 참여하거나 프로젝트 파이낸싱 형태로 융자할 수 있는 사회간접자본투융자 회사 즉, 인프라 펀드를 설립하여 운영할 수 있는 근거 규정을 마련

사회간접자본시설사업에 자산을 투융자하여 그 수익을 주주에게 배분하는 것을 목적으로 하는 사회간접자본투융자회사(이하 "투융자회사"라 한다) 설립 근거 명시(민간투자법 제41조).

 - 민간업자의 사업 자금 조달을 지원하기 위해 산업기반신용보증기금 제도 마련

금융기관으로부터 민간투자사업자금의 융자를 받고자 하는 사업시행자의 신용을 보증하기 위하여 산업기반신용보증기금 설치(민간투자법 제 30조)

- 세제 지원 측면의 개선으로 2000년 부가가치세 영세율 적용, 취득세와 등록세

면제 제도 신설함.

- 또한 사회간접자본시설의 투자비 보전 또는 정상적인 운영을 도모하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 시설사업기본계획이 정하는 바에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 부대사업을 당해 민간투자사업과 연계하여 시행하게 할 수 있게 함으로써 민간 참여를 더욱 확대하고 있음

(개정 2002.12.11, 2002.12.30, 2003.5.29).

- i) 주택법에 의한 주택건설사업
- ii) 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업
- iii) 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획시설사업
- iii의 ii) 도시개발법에 의한 도시개발사업
- iv) 도시및주거환경정비법에 의한 도시환경정비사업
- v) 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지개발사업
- vi) 관광진흥법에 의한 관광숙박업, 관광객이용시설업 및 관광지·관광단지 개발사업
- vii) 화물유통촉진법에 의한 화물터미널 사업
- viii) 항만운송사업법에 의한 항만운송사업
- ix) 유통산업발전법에 의한 대규모점포, 도매배송업 및 공동집배송 단지사업
- x) 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률에 의한 복합단지개발사업

(2) 도시개발 및 택지개발 부문의 민간 참여 실태

- 도시개발 및 택지개발 부문에서의 민간 참여의 근거는 도시개발법과 택지개발촉진법에 명시
 - 민간 참여에 대해서는 이미 '99년 1월 25일 택지개발촉진법을 통해 민간참여를 부분 허용한 바 있으나, 이때는 민간(건설업자와 주택사업자)이 공공부문과 함께 사업을 시행하는 제3섹터 방식으로만 가능하도록 되어 있는 반면,
 - 도시개발법에서는 민간의 자본, 기술, 창의성을 활용하기 위하여 민간도 조합, 순수 민간법인 또는 민·관 합동법인 등의 형태로 도시개발 사업 시행자가 될 수 있도록 규정함.
- 도시개발법에서의 민간 참여의 내용
 - 2000년 토지구획정리사업법과 도시계획법상의 도시개발사업에 관한 규정을 도시개발법으로 통합·제정.

- 도시의 개발을 주택, 상업, 산업, 유통, 관광휴양, 정보, 역사 문화 등을 통합하여 복합 도시 및 단지 조성을 가능케 하고, 이를 위해 민간 참여 확대
 - 민간에 '도시개발사업 구역'의 지정 권의권 부여
 - 다양한 도시개발 수용에 부응하기 위하여 개발대상 토지 면적의 4/5 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받으면 민간법인도 도시개발구역의 지정을 건의할 수 있도록 하고 있음(도시개발법 제11조 제5항).
 - 사업시행자 중 토지 소유자 또는 조합, 민간법인, 개발계획에 적합하게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 시행자의 경우, 「신탁개발」의 방법에 의해서도 사업을 시행할 수 있도록 하였음(도시개발법 제12조의 제4항)
 - 민간에 토지수용권 제한적 부여
 - 민간이 사업대상 토지면적의 2/3을 매입하고 토지소유자가 총수의 2/3이상의 동의를 받은 경우에 한하여 수용권을 갖게 함으로써, 수용권의 행사로 인한 토지소유자의 재산권을 침해할 소지를 최소화하도록 하고 있다(도시개발법 제21조 제1항 단서 조항)
 - 그 외 토지수용권의 조기 인정(개발계획 고시일을 토지수용법상의 사업승인일로 봄), 용지보상용 토지상환채권 발생, 기반시설 설치 관련 비용부담 주체의 명확화, 도시개발 사업 지원을 위한 재원 마련의 근거로 도시개발특별회계, 지구단위계획 의무화, 계획적 개발 유도, 도시개발의 절차 간소화 등의 내용을 담아, 도시개발에서의 종합성을 꾀함.
- 도시개발법이 2000년 제정되고 난 이후 실제 이 법에 근거하여 사업이 추진된 경우는 거의 없기 때문에 도시개발법 하에서의 민간 참여가 얼마나 효과적이었는지에 대해 평가할 수 없는 단계임.
- 이에 건교부는 2003년 11월 26일 도시개발업무지침 개정을 통해 종래 활용성이 낮은 동법은 서울시 뉴타운 개발 등의 근거법으로 활용하는 등의 개정안을 시행, 공고하였음.
- 도시개발법은 미개발지역의 신규 개발을 위해 도입된 제도지만(원칙적으로 나대지 비율이 50%이상인 지역에만 허용토록 되어 있었음), 이를 나대지 50% 미만인 지역에도 확대 적용하여 도시및주거환경정비법상으로는 개발 요건에 해당되지 않는 낙후된 도시지역에서 적용토록 함(건교부 2003년 11월 26일).
 - 따라서 향후 서울시 뉴타운 개발에 도시개발법이 확대 적용됨에 따라 뉴타운 개발 및 강북 재개발에 민간 참여 실적이 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 그동안 도시개발에 있어 민간참여가 저조한 이유는 다음과 같음.

- 민간사업자의 참여만 가능하게 할 뿐 법규에서 규정하는 제 필요조건을 전제로 한 사업참여 및 기회 부여로 여전히 순수 민간개발에 있어서는 제한적임.
 - 공공이 수립한 엄격한 개발계획을 그대로 수용하는 전제하에 개발에 소극적으로 참여하는 주택건설사업자 등 민간들로서는 시장여건이나 실수요 입장을 대변할 수 있는 입장에 있으면서도 현실 여건을 반영하거나 창의력을 발휘하기가 매우 어려움.
 - 사업의 수범 면에서 도시개발 관련 제도들은 개인 및 민간 참여를 제한
 - 개인으로서 도시개발에 참여할 수 있는 기회는 토지소유자로서의 위상
 - 그런데 대부분의 도시개발 제도들은 공영개발의 형태를 띠기 때문에 토지소유자들은 보상비를 받을 뿐, 실질적으로 사업에 단독 혹은 공동으로 참여할 수 있는 기회 배제됨
- ※ 국내의 경우 '80년대와 '90년대 택지공급실적의 공공 대 민간 비율은 약 60:40 비율인 반면, 동기간 일본의 경우 약 30:70임⁴²⁾
- 도시개발법에서의 민간 참여 확대와 관련하여 제도 개선안으로 제안된 내용들을 보면, 민관 합동 법인 설립시 공공기관 출자비율 제한 규정의 완화 또는 폐지, 중·소규모 업체의 컨소시엄을 통한 사업 시행 허용 방안, 그리고 계획단위 개발을 위한 시행자 공모제도 도입 필요성으로 논의가 진행 중임.
- '시행자 공모제도' 제안은 공공개발사업의 민간 아이디어 활용 차원에서 제안됨
- 택지개발부문에 민간 참여는 '99년는 택지개발촉진법 개정을 통해서임. 민간 참여는 공공시행자와 별도의 법인 설립시 가능하며, 이때 민간의 출자 비율은 50% 미만으로 되어 있음.
- 도시개발 및 택지개발 부문에서의 민간 출자 비율 50% 미만 제한 규정은 과거 경험상, 민간의 개발이익의 사유화 방지 및 개발이익의 지역 외 유출에 대한 우려 때문으로 판단됨.

(3) 지역개발 부문의 민간 참여 실태

- 지역개발 부문의 민간 참여의 근거는 1994년 제정된 지역균형개발및지방중소기업육성에 관한 법률에 근거함
- 동법은 국토를 합리적으로 이용·개발·보전하기 위하여 지방의 발전잠재력을 개발하고 민간부문의 자율적인 참여를 유도하여 지역개발사업이 효율적으로 시

42) 국토연구원(1996). 민간택지개발 활성화를 위한 제도개선 방안

행될 수 있도록 함과 아울러 지방중소기업을 적극적으로 육성함으로써 인구의 지방정착을 유도하고 지역경제를 활성화시켜 국토의 균형있는 발전에 기여함을 목적으로 함.

- 민간 참여 사업은 개발촉진지구 개발, 특정지역 개발, 복합단지 개발 영역으로 개인, 지역개발법인, 민간개발업자 단독 참여 등 민간 참여의 범위가 넓음.
지역개발법인의 경우, 민간의 출자 비율은 50% 이상이며, 국가, 지방자치단체, 정부투자기관 또는 지방공사는 50% 미만 출자가 원칙임(단, 지역개발사업의 공공성 확보를 위하여 특히 필요한 경우는 제외함)
- '94년 법 제정 이후 지역균형개발법에 근거한 민간 참여는 그리 활발하지 못하였으며, 민관출자 법인에 대한 세제 및 금융 지원의 미비 및 제도적 여건 미비 등의 제반 문제점이 여전히 남아 있음.
- 최근 정부 지원책(2002.1.26 신설)은 지역균형개발법에 근거한 민간 참여의 경우 민간에게 다음과 같은 사항을 허용 조치함.
 - 공공시설에 대한 점용 허가
 - 사업에 소요되는 토지나 시설 등의 매입의무의 대행
 - 민간개발자의 수익성을 보장하는 범위내에서의 주변 토지개발권 부여 등을 법에 명시하고 있음(지역균형개발법 제31조)
 - 또한 참여하는 민간에게 공공시설의 관리권을 부여하고 있음(법 제32조). 즉, 민간유치사업의 시행에 따라 설치되는 공공시설과 그 부대시설을 관리할 수 있는 권리 부여

(4) 도시정비 부문의 민간 참여 실태

- 과거 도시재개발법 상황과는 달리 2002년 12월 30일 제정된 도시및주거환경정비법(이하 도정법)에서는 민간 참여에 대한 근거가 삭제됨
즉, 도정법에서 도시정비에서의 민간은 시공권만 있고 사업주체로서의 참여 근거가 없음
 - 민간 참여에 대해서는 이전의 도시재개발법상에서는 주택재개발사업에 대해 조합과 등록업자(민간)가 공동으로 사업주체가 될 수 있음을 명시하였고, 주택건설촉진법상의 재건축 사업의 경우에도 조합과 등록업자(민간)가 공동으로 사업주체가 될 수 있다고 명시되어 있는 반면,

- 2003년 7월 1일부터 시행되고 있는 도정법에서는 민간이 단독으로든 공동으로든 사업주체로 참여할 수 없도록 제도적으로 금지하고 있음.
- 이는 과거 재개발 및 재건축 조합과 시공사 간의 비리 등이 사회문제화 되면서 이러한 민간 참여에 대한 부정적 인식의 팽배와 더불어
- 동법 추진당시, 주택 및 부동산 경기가 침체된 상황이라 민간업체의 경우 재개발, 재건축 사업에 사업주체로서의 매력을 느끼지 못하던 상황임.
- 즉, 주택경기가 불확실하기 때문에 지분제로 참여할 경우 준공 후 과연 이득이 남을지에 대한 민간 자체의 불확실성 증대
- 따라서 민간부문은 사업주체로서의 매력보다는 단순 시공사로서의 지위를 선호하게 됨. 단순 시공사(공사 위탁)로 들어가게 되면 공사 부분에 대해서는 확실하게 적정 수익을 보장받기 때문에 시장 변동에 대한 사업 리스크가 전혀 없어 사업 안정성 확보
- 그러나 민간에게 시공권만 주는 이러한 도시정비 수법은 정비 시장의 수요가 많아질 경우 공사비 상승 효과를 야기할 소지 있음
- 민간은 시공권을 따기 위해 경쟁 입찰방식에 의하게 되는데, 이때 경쟁률이 높아지면 높아질수록 이것이 사업비에 전가될 수 있기 때문임.

○ 제한적으로 <표 4-3>과 같이 지정개발업자 자격으로 민간 참여는 가능함.

<표 4-3> 도시및주거환경정비법의 사업시행자

사업시행자	근거	법조문
주거환경개선사업의 시행자	도정법 제7조	정비구역 지정고시일 현재 토지 등소유자의 2/3 이상의 동의를 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행
주택재개발,재건축 사업의 시행자	도정법 제8조	조합의 1/2 이상의 동의를 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행
지정개발업자	도정법 시행령 제14조	지정개발자의 요건은 1)정비구역 토지소유자의 50%이상의 찬성으로 추천을 받은 자 2) 사회적 접자본시설에 대한 민간투자법의 규정에 의한 민간합동법인으로서 토지등소유자의 50%이상의 추천을 받은 자 3)정비구역안의 토지면적의 1/3이상의 토지를 신탁받은 부동산신탁회사

(5) 신규 주택 건설 부문에서의 민간 참여 실태

- '72년 주택건설촉진법을 제정, 주택이 심각하게 부족하던 시절 주택공급을 증가시키기 위해 민간 자본에 의존할 수밖에 없었음
이에 <표 4-4>과 같이 주택사업자의 참여 범위를 자격 규제 차원보다는 최소한의 법적 기준 측면에서 등록범위, 자본금, 기술자, 사무실 등 등록기준, 그리고 등록업자의 시공요건을 규정하고 있음.
- 등록요건에 적합한 민간건설업자는 주축법에 따라 13개 법의 인·허가 등을 의제처리 받을 수 있었고, 18평 이하의 공공분양이나 공공임대주택을 건설할 경우 정부의 자금 지원도 일부 보조.
- 2002년 정부에 등록된 주택사업자는 4,848개 업체이며, 이 중 대형업체는 91개 업체임. 이들 업체들은 매년 평균 40~50만호를 건설하는 국내 신규 주택건설에서 매우 중요한 역할을 담당하고 있음.
- ※ '77 - '90 공공 : 민간 비중 = 43.5% : 56.5%
'91 - '01 공공 : 민간 비중 = 34.8% : 65.2%
- 그러나 4,848개 업체 중 한해 실적 신고를 하는 업체는 10%에 불과. 주택건설사업등록자의 공동주택 건설 시장의 경쟁 과열 현상이 뚜렷함. 특히 중소주택건설업체의 시장 참여는 열악함.

<표 4-4> 주택건설촉진법에 의한 주택사업등록업자 등록범위와 등록기준

구분	등록기준	
등록범위	주택건설호수: 단독주택 20호이상 혹은 공동주택 20호 이상 대지조성사업면적: 10,000㎡이상	
등록기준	자본금	자본금 3억원(개인의 경우 자산평가액 6억원 이상)
	기술자	주택건설사업자: 건축분야기술자 1인 이상 대지조성사업자: 토목분야기술자 1인이상
	사무실	33 제곱미터 이상
등록업자 시공요건 (건설산업기본법 제41조의 규정을 배제하고 직접 시공)	-자본금 5억원(개인의 경우 자산평가액 10억원 이상) -건축 및 토목분야기술자 3인이상(건축기사1급 및 토목분야기술자 각1인 포함) -주택건설실적 100세대이상 건설 -자체 시공 범위: 5층이하(6층이상 건설실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상 실적이 있는 경우는 6층 이상 가능) ※등록업자가 건설할 수 있는 주택의 범위는 주택건설사업계획 승인의 건설공사비(대지구입비 제외)가 자본금과 준비금을 합한 금액의 10배 이내	

자료: 주택건설촉진법 제6조와 제6조의3, 주택건설촉진법시행령 제9조와 제10조의2

<표 4-5> 주택건설사업등록업자 현황

연도	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02
계	8,857	7,819	6,065	4,107	4,144	3,900	3,626	3,195	3,555	3,835	3,929	4,848
업체수	8,740 (117)	7,702 (117)	5,949 (116)	3,991 (116)	4,029 (115)	3,786 (114)	3,514 (112)	3,084 (111)	3,461 (94)	3,744 (91)	3,841 (88)	4,757 (91)

자료: 건설교통부(2003). 주택업무편람

주) ()는 대형업체

- 임대주택 건설에 있어 민간이 참여할 경우, 택지 우선 분양 및 조성원가 이하로 택지를 우선 공급하며, 정부의 국민주택기금 지원을 받고 있음.
'02년 민간 건설임대사업자는 1,281업체이며, 개인 임대주택건설업자(건축법 허가자)는 3,222인에 달함.

○ 민간 건설임대사업자 지원 내용

- 임대주택용지의 공급가격을 조성원가 대비 70~95% 수준에서 공급
- 전용 60㎡이하의 경우 조성원가 대비 70% 분양
- 전용 60~85㎡이하의 경우 수도권·부산권은 조성원가 대비 90~95% 광역시는 조성원가 대비 80%, 기타지역은 조성원가 대비 70%로 공급
- 국민주택기금 지원
- 소형(전용 60㎡이하) 공공임대 : 호당 최고 3,500만원(연 3%)
- 중형(전용 60-85이하) 공공임대 : 호당 3,500~5,000만원(연 5.5%)
- 5년 임대후 양도시 양도소득세 100% 면제
- 5년 임대의무기간 중 1/2 경과시 임차인에게 매각 가능하게 함으로써 투자 자금의 조기 회수 가능
- 민간건설업체가 건설하는 중형건설임대주택의 경우 분양전환가격 및 임대료는 임대주택법에 제한받지 않고 민간 자율로 결정

- 또한 정부는 임대주택 부문에서의 민간 참여 활성화를 위해 '94년 매입임대주택 사업 제도를 신설, 도입하여 개인 혹은 법인이 분양 주택을 5호 이상 매입하여 5년 이상 임대할 경우 취득세, 재산세, 종합토지세, 양도소득세 등의 감면 혜택을 통해 민간 참여를 유도.

'02.12 기준으로 민간 매입임대사업자는 16,916인이며, 이들이 임대하고 있는 주택 물량은 111,174호임.

이러한 세제 지원 이외에 매입임대주택 구입자금을 지원(호당 6,000만원, 연 5.5%)

<표 4-6> 민간 매입임대사업자의 세제 지원 현황(2002.12)

세제별	주택규모별			감면 근거	
	40㎡ 이하	60㎡ 이하	85㎡ 이하		
취득시 (시,도세)	취득세	면제	면제	50% 감면	지자체별(각 시,도) 감면 조례 ※취득세 및 등록세는 임대를 목적으로 새로이 건축하거나 최로로 분양받은 공동주택에 한함
	등록세	면제	면제	50% 감면	
보유시 (시,군세)	종합토지세	면제	분리과세 (3/1,000)	분리과세 (3/1,000)	
	재산세	면제	50% 감면	50% 감면	
	도시계획세	면제	50% 감면	50% 감면	
양도시 (국세)	양도소득세	'99.8.20 이후 신축주택과 '99.8.19 이전 신축되어 '99.8.20 현재 미분양 주택에 대하여 5년 임대후 양도시 100% 면제			

- 주택 건설 부문은 어떤 다른 부문보다 국민의 가장 직접적인 삶의 질과 관련이 있고 정책 목표도 1가구 1주택 소유 정책으로 명확하다 보니, 주택건설에서의 민간 참여를 위해 상기와 같은 다양한 세제 및 금융 지원책 등의 정책 수단을 구사하고 있음.

(6) 농촌 주택 및 마을정비에의 시사점

- 민간을 부분적 참여자로 인식하기보다는 공동 참여자로 인식
- 재원 조달의 근거 및 민간 금융 지원 제도 마련 필요
- 민간 참여를 유도하기 위해 부대사업 인정, 공공시설 관리권 부여, 수익성 보전을 위한 주변 토지개발권 부여 등 강구 필요
- 민간 참여자의 자격 요건 필요 및 이에 근거한 세제 지원 범위 확대 필요
- 기존 주택건설사업등록자의 농촌주택 참여 유도, 특히 중소주택건설사업자의 참여 확대 방안 모색 필요. 이는 리모델링을 포함 건설산업 전반에 걸쳐 매우 긍정적인 파급효과를 미칠 것으로 예상
- 경험적으로 수익 모델이 없는 농촌주택사업에 대한 민간 참여는 도시 지역 민간참여 보다 더 저조할 수 있으므로 실효성있는 다양한 지원 수단 필요
- 농촌의 어메니티 자원과 연계된 민간 참여 방안 필요
- 개발이익 발생 부분에 대한 개발부담금 면제 및 유인책, 그리고 각종 부담금 감

면은 실효성있는 정책 수단으로 판단됨.

2) 현행 민간의 농촌 참여 실태 : 제약 요인

(1) 농촌주택 정책 부재로 민간 참여에 대한 정책 의지 미흡

- 왜 민간을 농촌 지역 개발과 정비에 참여시켜야 하는지에 대한 뚜렷한 목표가 없었기 때문에 이에 대한 각종 세제 및 금융 지원책이 부재한 실정임.
- 농촌주택은 도시주택에 비해 정책적 틀이 없으며, 농업구조개선 및 이를 위한 생활환경개선에 초점을 두고 진행됨. 전담 부처도 농림부, 행정자치부, 농촌진흥청, 산림청, 환경부, 해양수산부 등 다부처에 걸친 범 농촌 정책 차원에서 각 부처의 목적하에 별도로 추진되고 있음.
- 농촌마을 재정비와 관련된 주 사업 프로그램으로는 정주권 개발사업, 문화마을 조성사업, 농가주거환경개선사업, 농어촌 주거환경개선사업 등이 있으나, 농촌의 인프라 공급에 치중한 물리적 개발 형태를 띠고 있으며, 취락의 내부구조(생활 환경) 개선에 그치는 경향 있음.
- 또한 농촌 지역에서의 정비사업을 위한 수단은 상대적으로 한정적임.
 - 대개 농촌지역의 개발사업은 중앙정부가 사업내용을 정하고, 사업물량과 사업비를 확보한 뒤, 지역별로 사업비를 배분하여 시행하는 단순한 방식이 지배적임. 또한 하수처리시설 정비는 이루어졌으나 개별 주택 개량이 수반되지 않아 투자의 효과가 반감되는 경우도 있음.
- 이러한 근본적인 이유는 농촌마을 정책에 대한 종합적인 계획틀이 부재하고 농촌지역 주택 및 거주자를 대상으로 한 농촌주택정책 프로그램이 존재하지 않기 때문이며, 중앙집권적 계획주의에 의한 하향식 개발 방식의 관행과 투자 재원의 부족 문제라고 할 수 있음.
- 최근 농촌경제 활성화와 정주 여건 개선을 측면에서 추진되는 농촌마을 경관 및 어메니티 자원화, 상품화 경향은 민간 참여를 유도하기 위한 좋은 아이템으로 향후 이를 육성 지원할 필요 있음.

(2) 민간 참여에 대한 법, 제도적 한계

- 현행 농촌 주택·마을 정비사업에서 공공주체가 시행하는 대표적 사업으로 농어촌정비법에 근거한 정주권개발사업과 문화마을 조성사업이 있음

- 최근에는 <표 4-7>과 같이 농촌지역에 민간 참여를 확대하기 위한 다양한 투자 상품을 개발하고 있으나, 전체적인 조세 체계 내에서 농촌 투자 지원형의 세제 지원책이 미흡하며, 전원주택건설, 관광 및 유통단지 조성, 실버타운 조성 등 민간개발업자로서의 민간 지위가 일반 사업과 무차별적이어서 민간업자의 사업 리스크에 보완책이 없으며, 그 외 재원 조달, 제3섹터 설립 등 민간 지분 참여에 대한 기준이 미흡함.

<표 4-7> 2000년 이후 농촌 지역 민간 자본 유치 조치(검토 중인 내용도 포함)

민간 자본 유치조치	주요 내용
도시민의 주말농장 소유 및 운영	2003년 법 개정을 통해 도시인도 300평까지 농지 소유 가능 도시민이 농지를 취득하여 회원제형 주말농장 사업 가능함
도시민의 농촌주택 활용	농촌에는 2000년 현재 약 24만 1천호의 빈집이 있는 것으로 추산 이 가운데 17만호가 면지역에 위치. 이러한 빈집을 주말용 주택(별 장), 전원주택 등으로 활용하도록 조치 이 경우 주택 소유는 양도소득세 비감면 조치를 추진 중
한계농지 개발 투자	2002년 농어촌정비법 개정을 통해 한계농지에 대한 전원주택 개발 을 유도. 사업시행자로 민간사업자 참여 가능. ※'96년부터 지금까지 9개소의 한계농지정비사업지구가 지정된 바 있으나, 4지구만이 사업 완료, 5지구는 지정이 취소되거나 해당 군에 서 자체 추진 중임. 또한 완료된 4지구의 택지분양율도 평균 12%에 그침
비농업인의 농업 법인 출자	농가부채, 담보 부족 등 농촌 내부 자금 실정 어려움에 따라 비농 업인의 농업법인 출자 가능 허용
비농업인의 협동 조합 출자	협동조합의 취약한 자기자본조달 구조와 고금리 자금(상호금융) 조 달 등에 따른 사업수익성 저차 개선을 위해 비농업인의 협동조합 출 자 허용
식품산업 등 친농촌형 제조업 유치	농산물가공산업, 특산단지 육성에 비해 낮은 매출실적으로 전통주 류 제조업의 시설 설치 기준 완화 및 품목 확대 방안 추진 중
관광·체육·위락 시설 유치	관광·체육·위락시설 수요의 증가에 대응하여 지자체, 농협, 농업 기반공사 등 공공기관과 민간이 공동 개발하는 제3섹터 방식의 도입 을 확대하고, 토지소유자인 지역주민들과 도시자본가가 컨소시엄을 형성하여 공동개발하는 방식 유도 중
체험·체류형 농촌 관광 사업 투자	농촌 관광시설의 고급화와 활성화를 위하여 시설의 설치 및 운영에 농업인 이외에 농촌 주민, 도시민의 참여를 허용하고, 관광농원 등의 시설 규제를 완화하며, 민박, 관광농원 외에 펜션(Pension)업, 팜스테 이(Farm Stay) 등 농촌관광 숙박시설 다양화 방안 검토 중
자연휴양림사업 민간 투자	환경정책기본법 및 자연환경보전법의 사전 협의 대상에서 자연 휴 양림 사업을 제외하여 설립절차를 간소화하고, 사회간접자본시설에 대한민간투자법의 '사회간접시설'에 자연휴양림을 포함하는 방안 검 토 중
실버 타운 등 노인복지시설 유치	노령화 사회 진입과 함께 도시 은퇴자의 농촌거주 수요가 증대하고 있으므로 실버타운 등의 농촌 유치를 촉진하기 위하여 농촌지역에 노인복지시설을 설치할 경우 시설 부지 제공을 비롯하여 금융·세제 상의 지원 등 인센티브 부여 방안이 검토 중
교육, 연구·수련시설 투자	국유지·국유림 또는 폐교 시설을 수련 또는 연수시설 부지로 장기 임대하는 방안 검토 중. 농촌 지역에 평생교육시설 및 수련·연수시 설 등을 설치하는 경우 시설 부지, 금융, 세제상의 인센티브를 부여 하는 방안 검토 중임

3) 민간 참여 형태에 따른 민간 활성화 방안

(1) 민간 단독 참여

- 민간 단독 참여란 개인, 법인(영리, 비영리) 등의 민간사업자가 단독 사업주체로 참여하거나 시공권자의 지위로 참여하는 형태를 말함.
- 개인, 법인 등 민간 단독 사업주체가 참여 가능한 농촌 개발사업으로는 농촌 빈집 활용 및 한계농지 개발 등으로 사업 유형이 다양한 투자처가 됨.
- 농촌 빈집을 일정 호수 이상 매입하여 신축 또는 증개축(리모델링)하여 주말용 주택이나 전원주택 등으로 활용
 - 개인 목적으로 직접 활용: 1호
 - 공동 투자 목적으로 임대업 활용: 5호 이상
- ⇒ 민간 참여에 대한 지원 방안으로는 취득등록세 감면(많은 대지를 보유하고 있는 농촌주택의 특성상 면적 제한 규정 없음), 양도세 100% 감면, 재산세, 종합토지세 50% 감면 필요.
 이의 근거는 매입 임대주택사업자의 주택임대업 세제 지원 내용에 준할 필요 있음.
- 한계 농지를 매입, 실버타운 조성, 연수 및 교육시설, 관광위락시설, 전원주택단지 조성, 분양
 - 현행은 기반조성비가 많이 소요되는 한계농지정비시 세제 혜택 없음
 - ⇒ 개선 방안
 - 기반조성비에 대한 자원 조달 측면에서 준공전 선분양 지원 방안 강구 (사업승인 후 공정이 20% 진행시 수요자와의 계약 체결 가능)
 - 주택법에 의한 주택건설사업자가 농촌 참여시 도시지역 개발시 용적률 인센티브 방안 필요

(2) 민·관 공동출자에 의한 파트너쉽 형태의 민간 참여

- 민·관 공동출자에 의한 파트너쉽 형태의 민간 참여 방식이란 지자체라는 공공 단체가 민간의 자금, 인재, 노하우 등을 활용해서 지역활성화를 기하는 사업을 말함.
 민간 참여로 민간 자본 유치, 즉 지분 참여 유도 방법이라 할 수 있음

- 일본을 비롯하여 선진 외국의 경우 산업진흥이나 리조트개발, 도시개발 등 여러 분야에 일찍이 민관공동출자사업이 도입되어 지역활성화에 공헌하고 있는 사례가 많으며, 국내의 경우에도 특산물 개발, 공단이나 유통단지 개발, 특산물 개발에 적용되고 있음.
- 지자체는 지속적으로 증가하는 공공서비스 요구에 대응함과 아울러 지역 활성화를 위한 투자재원의 확보가 큰 과제로 대두되고 있는 상황 속에서 이러한 민간 부문과의 협력 강화는 매우 중요한 과제로 등장
- 일본의 경우 <표 4-8>의 여러 관련법을 통해 1970년대부터 민과 관의 공동출자 형태로 민간 참여를 유도.
 - 일본은 1986년 5월 민활법(민간사업자의 능력 활용에 의한 특정시설의 정비촉진에 관한 임시조치법)을 제정하고, 이어 1987년 6월에 민도법(민간의 도시개발 촉진에 관한 특별조치법) 그리고 같은 해 9월에 NTT법(일본 전신전화주식회사의 주식매각수입의 활용에 의한 사회자본정비의 촉진에 관한 특별조치법) 등의 제정을 통해서 민간의 자금, 인재, 노하우 등 민간활력을 적극적으로 유도하기 위한 제도적인 지원을 확대함으로써 지역활성화를 추진
 - 이 중 민간참여를 허용하는 가장 기본적인 법령은 民活法이며, 민도법은 도시개발에 민간의 자금과 기술을 최대한 활용하기 위한 목적으로 제정. 동 법에 근거하여 '민간도시개발추진기구'로부터 장기저리의 자금융자를 받거나 이 기구의 주선으로 공공과 공동으로 도시개발사업을 추진.
 - 리조트법은 민간 참여 대상 사업의 폭을 확대시키는 지원제도이며 NTT (Nippon Telegram and Telephone Company) 법은 민간참여를 활성화시키기 위한 금융지원 제도임

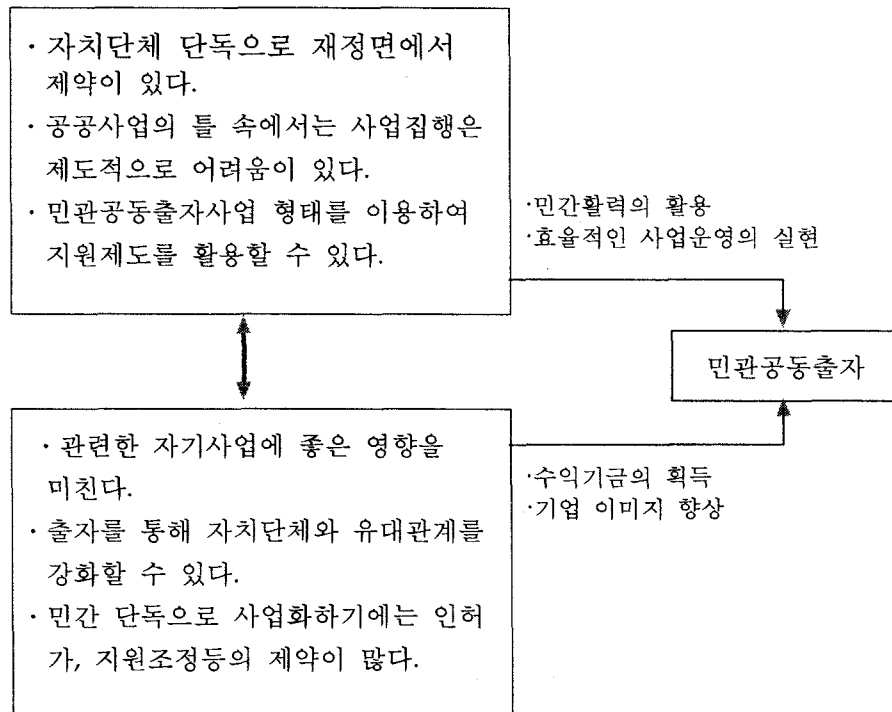
<표 4-8> 일본의 민자유치제도

제 도	제정 시기	목적	대상
민활법	1986.5	기술혁신, 정보화, 국제화라는 경제적 환경에 대응하여 각종 시설의 정비에 민간사업자의 능력 활용 및 개발	공업기술 연구개발 및 기업화를 위한 시설, 전기통신기술 연구개발을 위한 시설, 정보화 기반시설, 전기통신 고도화 기반시설, 국제경제 교류 촉진시설, 항만이용 고도화 시설, 국제정보형 지역개발 기반시설, 국제비즈니스 교류기반시설, 어항이용 고도화 시설, 종합유통기능 고도화 시설, 다목적 여객터미널 시설 등
민도법	1987.6	양호한 시가지 형성과 도시기능의 유지 및 증진을 도모하기 위해 설립	도시개발정비사업
리조트법	1987.6	양호한 자연 조건을 지닌 관광휴양지역에 대해 스포츠, 레크리에이션, 교양, 문화 등 종합적 기능의 시설을 민간사업자의 능력 활용	스포츠, 레크리에이션 시설, 교양, 문화시설, 휴양시설, 집회시설, 숙박시설, 교통시설, 판매시설 등
NTT법	1987.9	NTT 주식 매각 수입에 의해 조성된 국채 정리기금의 일부 운용으로 사회자본의 정비 촉진	수익회수형 공공사업(A유형) 보조금형 공공사업(B유형) 민활형 사회자본정비 사업(C유형)
지역종합 정비자금 대부제도	1988	지방채 특례 조치를 통해 지방채에 의해 조성된 자금을 제3섹터 사업에 참여하는 민간기업에 대부	지방자치단체단체가 선정하는 사업 대상자

자료: 배용수(1995), 이동신 외(1995) 참조

○ 이러한 민·관 공동 출자 파트너쉽 형태는 별다른 유인책을 제공한다고 보다 공동의 이익을 도모한다는 차원에서 의의가 있음.

○ 출자 동기는 그림 4-1과 같이 도식화할 수 있음.



【그림4-1】 민간부문과 공공부문의 출자 동기

○ 공동 출자에 따른 기대효과는 다음과 같음.

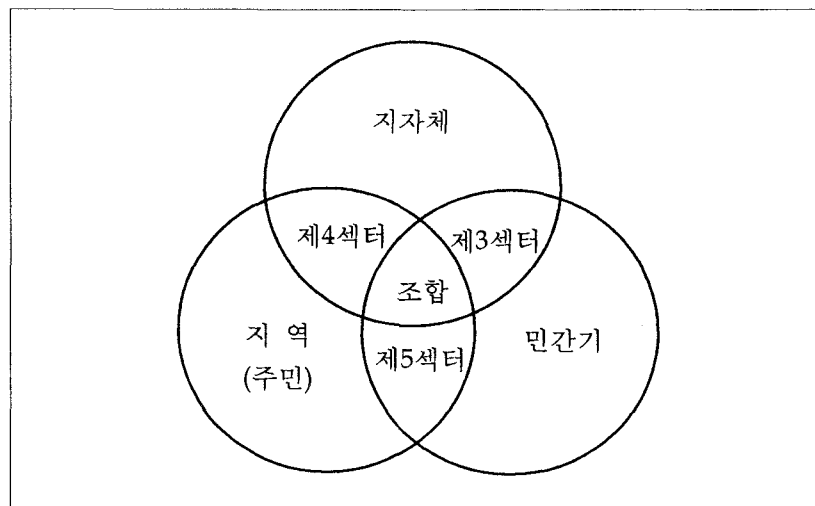
- 재원조달과 대규모 사업 가능 : 지자체의 부족한 재원 조달, 공공사업에 있어 지자체는 세수 또는 국가로부터 지방교부세나 보조금 등 세입의 범위내에서 사업을 행해야 하는데, 기채 발행도 제한적인 상황 속에서 대규모 사업을 추진하기에는 어려움.
- 민간활력을 이용한 상승효과 : 민간부문의 장점을 활용하여 농촌 지역의 활성화에 기여
- 지역경제 및 주민참여의 활성화 : 공익을 기본 목표로 수익성을 고려하면서 지역의 인프라 정비, 각종 복지 및 문화사업, 지역개발사업 등 전개 가능
- 수요변화에 능동적 대응 : 농촌 마을 리모델링 등 공공수요 충족 가능
- 환경 변화에 따른 새로운 행정 수요에 대응

○ 이 방식이 도입되기 위한 제도 개선안

- 민간 출자 범위에 따른 법인세, 부가가치세 감면 등 인센티브 부여 방안 필요
- 민간 출자 부분에 대한 원리금 보전 방안
- 민간업자 금융지원 필요 및 사업자금 대출시 대출신용 보증 필요
- 농촌경관 및 어메니티 자원에 대한 재투자 유도 및 홍보 필요

(3) 별도의 법인인 제3섹터 설립을 통한 민간 참여

- 제3섹터는 별도의 법인을 설립하여 사업을 시행하는 방식임. 민관공동출자 방식이지만, 별도의 법인을 설립한다는 측면에서 별도로 다룰 필요 있음.
- 현실적으로 제3섹터에 대한 논의가 많은데 비해 아직 사업 여건이 성숙되지 않고 지원제도 또한 미비한 실정이어서 단기간 활성화되기는 힘들지만, 그 적용 사례가 증가하고 있기 때문에 여기서 그 적용 가능성에 초점을 두고 살펴봄
 - 지역균형개발법의 지역개발법인, 도시개발법과 택지개발법의 민간출자를 통한 별도의 법인으로 간주됨
 - 국내 제3섹터 사례로 장흥표고유통공사(1992), 김제개발공사, 인천터미널공사(1992), 김해관광유통공사 등이 있음.
- 제3섹터란 그림4-2와 같이 표시될 수 있음
 - 일반적으로 국가, 지방공공단체 등 공공부분을 제1섹터로 민간부분을 제2섹터, 양자의 중간적인 형태 즉 반관반민의 법인조직으로서 '관민 양섹터의 공동출자에 의해서 설립되고 또한 수익사업을 영위하는 것'을 통상 제3섹터로 칭하고 있음.
 - 민간의 출자 비율 등에 따라 그 정의는 국가마다, 적용 상황마다 차이가 나지만, 제3섹터 활용상의 이점은 다음과 같음



【그림 4-2】 제3섹터에 대한 개념도

- 제1섹터: 공공부문
- 제2섹터: 민간부문
- 제3섹터: 별도의 법인(민간+공공)
- 제4섹터: 공공부문+ 민간기업 + 주민
- 제5섹터: 공공부문+ 민간기업 + 주민 + 조합 등 비영리 단체(NPO)

※ '90년대 이후 국내에서는 민관합동 법인(제3섹터)사업의 활성화 및 제4섹터 사업방식의 도입 논의가 활발. 이는 공공부문의 신뢰성을 바탕으로 사업의 안정성을 확보하고, 민간부문의 창의력과 경영능력을 바탕으로 사업을 효율적으로 진행하며, 사업에 참여하는 민간부문의 투자비 부담을 감소시켜 수익성을 확보하는 방법임.
특히 제4섹터(공공+민간기업+주민) 사업방식의 도입을 통해 주민 협조체제를 강화하고, 사업의 안정적 수요기반을 구축하며, 지역주민들의 박탈감을 해소하는 방법이 국내외의 도시개발의 추세임

※ 일본의 제3섹터 개념은 "제1섹터인 국가, 지방자치단체 또는 정부관계기관 등의 공공부문과 제2섹터인 민간사업자와의 공동출자에 의해 설립된 법인" 즉 주로 주식회사의 형태를 의미하는 협의적 개념임. 이에 비해 우리나라의 제3섹터란 지방공기업이라고 하여 최협의의 제3섹터 개념을 사용하고 있음. 일본 자치성의 정의에 따르면 제3섹터란 공사, 협회, 기금, 주식회사 등 그 명칭의 여하를 불문하고 민법 또는 상법에 기초한 법인으로서 지방자치단체가 25%이상 출자하고 있는 경우를 말함
미국의 경우 제3섹터의 의미는 정부(연방정부, 주정부, 지방정부)와 시장영역밖에 있는 단체나 법인이 원칙으로 그들에 의해 제공되지 않는 재화 또는 서비스를 위해 비영리를 목적으로 활동하는 영역을 칭하므로 주로 재단, 교회, 자선단체, 노동조합 등의 비영리단체를 의미하는 경향이 더 큼

○ 제3섹터 활용상의 이점

- 민간 부문

- 보조금이나 유리한 정책금융자금의 도입 가능성 커짐

※ 일본 민활법의 경우, 특정시설 정비사업의 건설사업비(토지취득비등을 제외)의 5%를 보조, 국세(법인세)의 특별상각, 지방세(부동산취득세, 고정자산세, 특별토지보유세, 사업소세)의 감면, 민간금융기관으로부터의 차입에 대한 산업기반정비기금의 채무보증, 일본개발은행과 북해도 동북개발공단에서의 출자, 용자, 중소기업사업단의 무이자 대부가 이루어지고 있음.

또한 리조트법의 경우 국세의 특별상각, 지방세(특별토지보유세, 사업소세)의 감면, NTT의 무이자 대부, 지방비의 특별조치 등이 있음.

- 공공부문의 출자에 의해 공적신용이 부여되고 이해 조정이 용이

개발과정에서 발생하는 복잡한 행정업무(주민협의, 인허가, 용지매수 교섭, 어

- 업권 교섭, 환경기준의 적용 등)의 신속한 처리
- 공유지 이용이 용이.
 - 국유지, 방풍림의 지정해제, 국철용지 불하과정에서 많은 이익이 있음.
- 정부 및 지자체
- 도시환경정비등 거액의 자금을 요하는 사업분야에의 민간자금의 도입
 - 민간의 노하우나 인재 활용에 의한 효율적인 서비스의 공급
 - 시장 서비스적 요소서비스 수요(분양주택건설, 택지조성, 유료도로건설, 노인주택 건설 및 농촌 마을 정비 등)에 대한 대응
 - 용이한 자금조달(지자체의 지방채 제한을 받지 않으며 민간자본도입이 용이)
 - 운영기준에 엄격한 법적인 규제가 없고, 기동적·탄력적인 운영이 가능.
 - 지가상승, 개발이익 등을 내부로 흡수할 수 있다.
- 농촌지역 지방자치단체가 갖는 이점
- 제3섹터사업을 통하여 고용을 증진할 수 있는 기회를 확보
 - 농림수산업의 1.5차 산업화하여 지역산업을 활성화할 수 있음.
 - 관광이나 이벤트업에 의한 지역활성화

제3섹터의 사례: 김해관광유통단지 조성사업

- 김해관광유통단지 조성사업은 유통시장개발에 따라 영세한 국내 업체뿐만 아니라 경남 일원의 중소기업자를 보호하고, 소비자들에게는 여가를 즐기면서 저가의 양질의 상품을 공급하여 국민의 삶의 질을 높이고, 자치단체에게는 지방화 시대에 급증하는 재정수요를 어느 정도 보전시키고, 세계화 속에 빈번해 질 국내외적 관광인력을 유인하고 효과를 발현시키고자 추진.

- 사업시행자: 경상남도, 토지소유자, 민간개발자
- 사업기간: 1998년 1월 - 2002년 12월
- 예정사업비: 1조 130억원(기반조성 1,734억원, 상업시설 8,396억원)

- 사업추진상의 문제점

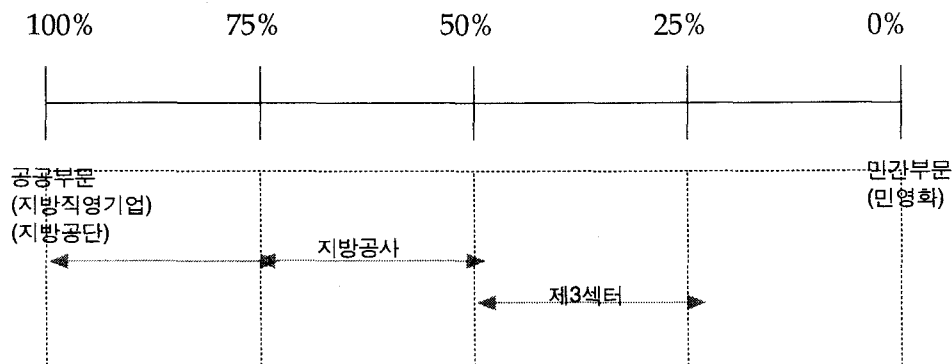
- 사업계획기간의 잦은 변경: 최초 타당성 보고서에 의하면 1995년부터 사업구상 및 계획을 추진하여 1997년 7월에 영업개장을 목표로 하였으나, 민자유치의 애로 및 국토이용계획의 변경 차질, 주민과의 협조 체계 애로, 연약지반 발견 등 실시설계 승인 차질로 개장 연도가 연기되고 있음. 특히 IMF로 인한 투자비용 감소등이 문제임.
- 경기불황에 따른 투자분위기 위축으로 투자 사업비의 감소: 김해 유통관광단지 조성에 따른 투자예상금액은 1조 94.8억원임. 이와같은 유통단지 조성은 소득효과, 고용효과, 지방재정기여효과, 입지효과, 정주효과 등 다양한 파급효과를 나타내어 지역경쟁력을 강화시킬 것으로 보임.¹⁾ 이러한 파급효과를 가지고 있는 이 사업이 1997년 말 IMF 여파로 투자비가 급감되었음.
- 각종 부담금의 비면제: 총납부액이 161억원 규모인 농지조성비(98.4억원)과 전용부담금(62.6억원) 미납 사태 발생. 납부기간 98년 7월 21일까지 미납되어, 경남도는 민간개발자의 부담 경감과 계획투자 유도를 위해 농림부에 납부기간을 연기요청 했을 뿐 아니라 준공연도 연기까지 모색하는 실정임.

○ 우리나라의 경우 제3섹터 설립의 법적 근거는 지방재정법, 지방공기업법에 명시되어 있음.

<표 4-9> 우리나라의 제3섹터 설립의 근거

제3섹터 유형	근거법	지자체의 출자율	적용법	준용법	법인형태
지방공사형 제3섹터	지방재정법 제15조 제1항 지방공기업법 제53조 제2항	50% 이상	지방공기업법 제1조-제4조, 제49조-제75조의 3, 제78조-제79조, 제79조의 3, 제80조-제83조	상법 주식회사에 관한 규정 (제22조는 제외)	공공법인 (公社)
주식회사형 제3섹터	지방재정법 제15조 제1항 지방공기업법 제79조의 2	25% 이상 50% 미만	지방공기업법 제2조 상법 주식회사에 관한 규정	지방공기업법 제55조, 제64조 제71조, 제75조의 2 제75조의 3	주식회사
		25% 미만	지방공기업법 제2조 상법 주식회사에 관한 규정		주식회사
공익법인형 제3섹터	지방재정법 제15조 제1항 지방공기업법 제79조의 2	25% 이상 50% 미만	지방공기업법 제2조 제79조의 2 민법 재단법인에 관한 규정	지방공기업법 제55조, 제64조 제71조, 제75조의 2 제75조의 3	재단법인
		25% 미만	지방공기업법 제2조 제79조의 2		

○ 제3섹터는 출자비율에 따라 그림4-3과 같음.



【그림4-3】 출자비율에 의한 제3섹터의 영역

- 지방자치단체의 출자비율이 50%이상 75%미만에 이루는 경우는 원칙적으로 지방공기업법에 의한 지방공사로 설립·운영.
- 출자비율이 25%이상 50%미만인 경우 원칙적으로 제3섹터로 설립·운영. 다만

- ①거액의 초기투자가 요구되는 경우 ②민간기업의 참여가 다소 지연되거나 기대하기 어려운 경우 ③공공성이 강하면서도 민간의 자금, 기술, 정보가 필요한 경우에는 75%까지 출자비율을 높이도록 하며 탄력적 운영을 기할 수 있도록 함.
- 따라서 지방자치단체가 어떤 사업을 추진하려고 할 때 지방공사로 할 것인가 아니면 제3섹터로 할 것인가를 결정하는 데에는 신중을 기하여 결정하고 그에 따라 출자비율을 결정해야 함. 즉, 공공성이 낮은 사업을 지방공사로 운영하기 위하여 출자비율을 높인다든가, 반대로 공공성이 높은 사업을 제3섹터로 운영하기 위하여 출자비율을 낮추어 민간부문의 참여를 저해하게 되는 사례는 없어야 할 것임. 이것은 적어도 지방공사제도가 인정되고 있는 한 제3섹터와 구별하려는 중요한 이유 중의 하나이다. 더욱이 지방재정력의 빈약을 하나같이 주장하면서 자치단체의 출자비율을 높이는 것은 결코 지방재정에도 도움이 되지 않는다는 점을 간과해서는 안되기 때문.
 - 현재 제3섹터 방식을 적용할 경우 제약 요인으로는 출자비율의 경직성, 설립 절차의 복잡성, 경영 및 사업주도권 행사의 제약, 조세 및 금융지원 미비, 한시적인 법인일 경우 인력 관리 문제, 추가 사업비에 대한 출자 비율 협의 문제, 책임 소재 불분명, 개발이익 분배 등의 문제가 지적되고 있음
 - 조세 및 금융지원 미비 : 법인 설립비, 그외 각종 부담금 및 조세 감면 혜택이 없으며, 이의 납부시기도 현행 민간사업자 지위와 동일.
 - 현재 법적 근거만 마련되어 있고 활성화 대책은 없으며, 이는 결국 농촌 개발에 대한 수익성 저하와 연결될 수 있음.
 - 법인 설립 절차의 번잡성으로 사업추진 장기화 가능성
 - 출자비율의 경직성
 - 한시법인의 경우 법인 설립비용 과다, 인력파견 문제, 해산시 직원 사후 처리문제
 - 사업비가 법인설립 자본금보다 많은 경우 대처 미비.
대규모 사업일 경우 발생 가능함. 국내 건설부문의 경우 이러한 문제 해결을 위해 시공업체에게 공사비를 제3섹터 주식으로 지급한 사례가 있음.
 - 사업비 증가에 따른 문제점 발생 : 사업이 진행됨에 따라 사업비가 증가하였으나 출자기업들이 투자비 회수 지연 등을 문제삼아 사업비 증액에 소극적으로 대처하여 사업진행에 차질이 발생 가능함. 이것은 일본 제3섹터 추진시 문제점으로 지적된 사항으로⁴³⁾ 국내에서도 발생할 수 있는 문제임.

43) 삼성경제연구소(1999). 도시개발사업의 활성화 방안.

- 농촌 참여 방식으로의 제3섹터 방식 도입시 개선 방안
 - 출자 비율의 탄력성 유도
 - 제3섹터 법인의 수익성 확보 방안 마련
 - 부대사업 및 공공시설 관리권 부여 필요
 - 지자체 기준에 준하는 세제 지원 필요.

4) 농촌주택 및 마을 리모델링사업에 민감참여 활성화 방안

(1) 민간참여를 통한 농촌주택시장 창출의 필요성

- 농촌지역의 주택은 도시에 비해 점적으로 분포해있어 밀도가 매우 낮고, 수익성이 낮기 때문에 시장경제원리에 의한 자율적인 개발을 기대하기 어려운 것이 현실임
- 따라서, 도시의 주택정책과는 다른 측면으로 접근할 필요성이 있으며, 이는 사업비의 일정부분을 정부가 보조로 지원하고 이와함께 외부 민간자본의 참여를 유치하는 방안이 병행되어야 함
- 다양화·규모화 되는 농촌주택 수요에 대응한 정부 정책사업의 한계와 민간자본에 의한 농촌개발 방식의 도입
 - 1970년대 이후 정부의 농촌 주거환경 관련정책의 기조는 일반 농민을 대상으로 농업생산을 장려하고 농민복지를 향상하는 농업·농민정책의 일환으로 추진해 왔음.
 - 1980년대 중반 이후에는 도시수준의 현대적인 생활환경조성을 목표로 농촌 정주권개발 정책의 일환으로 문화마을조성사업과 주거환경개선사업이 추진되고 있으나, 이 또한 일반 농촌마을의 농민을 주요 대상으로 하는 농업구조개선의 하위 정책에 불과
 - 그러나 농업에 종사하지 않으면서도 농촌에 다수 정주하는 재촌탈농인, 은퇴농가, 신규 유입인구, 인근 읍·면소재지 거주자, 재촌통근인 등 총체적 비농업인에 대한 주거정책은 거의 전무한 실정임
 - 1990년대 이후 읍·면부 농촌지역에서도 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 공동주택이 급격히 늘어나 2000년 현재 전체 읍부 주택의 44.0%, 면부의 14.5%를 점하고 있는 상황임. 그리고 1990년대부터 농촌에 신규 건축붐이 일어나 1995년을 기준으로 5년이내에 지어진 주택이 전체 농촌주택재고의 34%를 차지할 정도임.

- 그리고 농촌에도 다양한 형태의 전원주택이 건축되고 있고, 농가주택도 이제 영농과 연관된 생산·생활 미분화 공간에서 탈피하여 일상생활의 편의성을 도모하는 공간으로 기능이 변화되면서 주택의 규모와 형태도 다양화되고 있으며, 건축재료와 공법도 현대화되어 재래적인 수식(조적식) 공법에서 벗어나 조립식 등 선진화된 건식공법으로 발전하고 있음
 - 이처럼 다양한 주택 수요를 반영한 융통성 있는 정부 정책을 기대하기에는 그동안의 정책이 경직되어 있어, 수요 대처에 현실적인 어려움이 존재함
 - 따라서 정부 정책의 공익성을 살리면서 주민, 개발업자 등 민간자율 역량에 의한 주거환경개선을 촉진할 수 있는 새로운 사업추진 방식이 시급히 마련되어야 함
- 주택 신·개축 등 농촌생활환경개선을 위한 정부 재정의 한계와 민간자본의 참여를 통해 농촌건설 시장의 확대와 정부 재정부담의 경감
- 농림부의 문화마을조성사업의 경우 1991년부터 2004년까지 총 약 8800억의 사업비가 지출되고, 동 사업에 대한 장기계획(2005-2014년)으로 약 2조원의 사업비를 예상하고 있음. 이를 통해 2001년까지 154개 사업지구(지구당 평균 74호 주택건설)를 대상으로 사업이 추진되었음
 - 정주권개발사업의 주택신개축 용자사업이 2000년까지 4,500억원 소요되어 전체 765개 사업대상 면(面)중에서 344개 추진되어 45%의 실적을 보이고 향후 사업이 완료되는 2014년까지 5,000억원 정도가 소요될 예정
 - 행정자치부의 주거환경개선사업의 1999년까지의 사업추진 실적을 살펴보면, 농어촌주택개량 부분에는 약 16만여호를 대상으로 약 2조 3천억원을 지원하였고, 농어촌마을정비에는 1,471마을을 대상으로 2700억원을 지원하였음. 농어촌빈집정비에는 19,800동을 대상으로 60억원을 지원하였음.
 - 농진청의 주거환경개선사업의 경우는 1976년부터 2001년까지 92,567호 대상 3,513억원이 투자되었고 향후 2004년까지 4,497호 대상 244억원이 소요될 예정
 - 그러나 위와 같은 투자비는 나름대로 농촌 주거환경의 현대화에 선도적인 역할을 수행, 주변에 긍정적인 과급영향을 미쳤으나, 실제 전국 47,000여개 전체 농촌마을을 수혜 대상으로 사업효과를 나타내기에는 턱없이 부족한 사업비인 실정
 - 따라서 이러한 투자비 부족을 극복하는 방안으로 정부사업에 민간자본이 적극 참여하는 제3섹터화 방안을 적극 모색하고, 아울러 정부사업과는 별도로 민간이 자율적인 사업운영체계를 갖추어 농촌 주거개발사업을 추진하는 방안을 강구하되, 정부는 이를 제도적으로 지원하고 공익성의 측면에서 평가하는 방안을

검토

- 최근 농촌 난개발에 대응하여 농산지를 계획적으로 개발할 수 있는, 지역농업계획 경험이 있는 공익기관의 농촌개발 참여가 절실히 요구됨
 - 1990년대 이후 나타난 준농림지 훼손으로 인한 농업환경 및 지역사회 파괴, 무분별한 고층주택 개발로 인한 농촌경관 훼손, 특히 인프라를 구비하지 않은 수도권 농촌지역 마구잡이 개발 등 농촌의 난개발에 대응하여 농촌개발의 사회적 공익성이 절실히 필요함
 - 그래서 지역농업 및 농촌주민의 입장에서 농촌토지를 계획적으로 개발하여 농업·농민의 지속가능성을 확보할 수 있는 공익기관의 농촌개발 참여가 요구됨

- 주민자율성, 민간자본 참여, 공익성 제고 차원에서 공익기관과 민간이 유기적으로 연계된 농촌주택시장의 창출 필요성
 - 이상에서 언급한 농촌개발사업에서의 주민자율 역량의 확대, 민간자본의 적극적인 참여, 난개발을 방지하기 위한 사회적 공익성 확보 등을 위해서는 민간주택사업자에게 농촌개발을 전적으로 의지하기 보다는 공익기관(농업기반공사 등)과 민간의 유기적인 연계에 의한 총체적 참여가 절실히 필요함

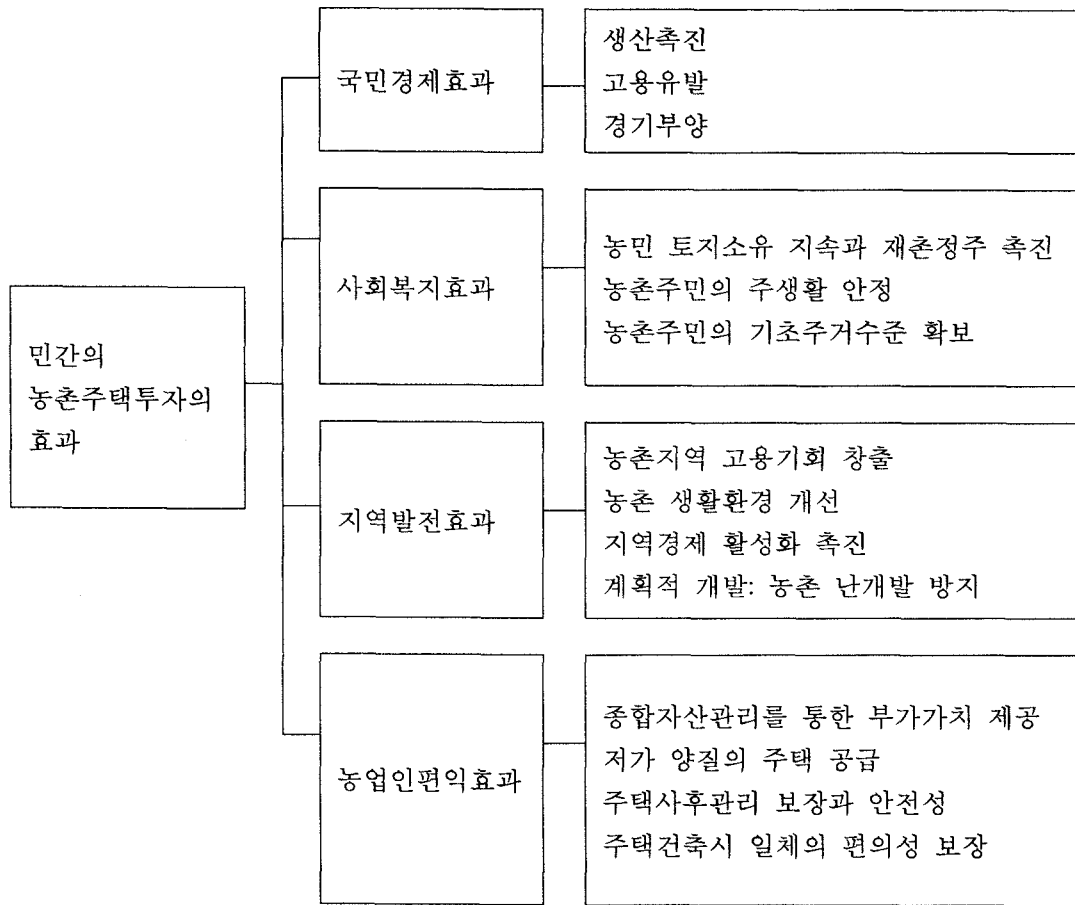
- 농촌주민에게 양질의 주거서비스를 제공하기 위해서는 건실한 민간주택업자의 농촌주택·마을정비 사업에의 참여가 절실한 상황
 - 현재는 정부가 주도하는 농촌마을개발사업에 부분적 농촌 현지 영세건축업자가 참여하는 수준으로 가격, 품질, 사후보증 등에서 좋은 서비스를 주민에게 제공하지 못하고 있음
 - 평당 건축가격의 절감, 시공품질 확보, 양호한 주거경관형성, 사후 철저한 보증과 유지관리 등을 위해서는 규모를 갖춘 전국적 수준의 주택업체가 농촌주택시장에 참여하여 새로운 시장수요를 창출하면서 다양한 하위 농촌주택시장을 만들어갈 필요가 있음

- 농촌주택시장의 창출·활성화·확대를 통해 저소득 농촌주민에게 경제적 편익 제공
 - 농촌주택시장의 창출·활성화·확대를 통해 농촌주민에게 저렴한 주택의 공급과 양질의 주택품질 보증
 - 공익기관이 민간부문과 함께 주택시장을 창출하여, 주택건설과 관련된 다양한 서비스를 기존 영세 농촌주택시장보다 저렴한 비용으로 제공함으로써 농촌주

민의 경제적 편익 도모

- 민간의 농촌주택투자를 통한 국민경제에의 기여
 - 농촌 지역경제 활성화하는데 일정 부분 기여 : 주택건설에 부수되는 공공시설물 설치, 사회적 서비스 공급의 확대 등 농촌주택의 승수효과(생산촉진, 고용유발, 경기부양) 기대
 - 주택부문이 국내의 경기활성화와 경제순환을 조절하는 수단이 되고 있다는 점을 감안하면 민간의 주택사업 참여는 정부에게 이로운 농촌경제정책 수단을 제공하는 역할

- 주택정보의 비대칭성 해소
 - 지역별로 주택업자(공급자)와 농촌주민(소비자)간에 정보획득의 비대칭성이 존재하고 이것이 농촌주택시장의 불완전성을 유발하는 요인으로 작용
 - 공익기관 및 이와 제휴한 민간건설업체가 농촌주택 생산의 중간 과정에 참여함으로써 주택공급자와 소비자간에 존재하는 정보의 비대칭성을 해소시켜주고, 이로써 전체 주택시장의 불완전성을 유발하는 원인을 차단하는데 기여



【그림 4-4】 민간의 농촌주택투자의 효과

※ 참조 : 하성규(1991), 주택정책론, p.74.의 그림을 부분 이용

(2) 농촌주택 및 리모델링사업의 영역과 사업품목

○ 농촌주택사업의 영역과 세부사업

- 민간수요 농촌주택사업 : 농촌단독주택사업(농가형, 비농가형), 농촌형 공동주택사업(연립주택, 소규모 아파트단지), 전원주택사업(전원주택, 별장형 임대주택, 전원주택단지, 휴양타운, 실버타운)
- 정책지원 농촌주택사업 : 정주권개발사업(농림부)의 주택부문, 문화마을조성사업(농림부)의 주택부문, 주거환경개선사업(행자부)의 주택부문, 농가주거환경개선사업(농진청)의 주택부문, 농촌마을종합개발사업(농림부)의 주택부문

<표 4-10> 검토대상 신규사업의 영역 및 사업품목

사업 영역		세부 사업품목
농촌주택 및 리모델링사업	민간수요 농촌주택사업	농촌단독주택사업 (농가형, 비농가형) 농촌형 공동주택사업 (연립주택, 소규모 아파트단지) 전원주택사업 (개별전원주택, 별장형 임대주택, 전원주택단지, 휴양타운, 실버타운)
	정책지원 농촌주택사업	농촌마을종합개발사업(농림부)의 주택부문 정주권개발사업(농림부)의 주택부문 문화마을조성사업(농림부)의 주택부문 주거환경개선사업(행자부)의 주택부문 농가주거환경개선사업(농진청)의 주택부문
	농촌마을 리모델링사업	주택 리모델링사업 마을 리모델링사업

(3) 사업별 수요특징과 민간참여 방향

① 기본방향

○ 사업추진의 기본방향

- 수요자 중심적인 주택 및 리모델링사업 개발
- 민간의 사업추진 역량을 감안한 단계적인 접근
- 시장확대(수요창출)를 통한 기존 소규모 영세건축업자 저항의 최소화
- 민간 참여시장에서의 서비스상품의 차별화
- 신규 사업과 공익적 조직체계의 연계 개발
- 미진한 정책기능 보완을 통한 신규 사업시장 확대
- 주택사업 성공의 관건인 기획·기술개발에서의 전문성 확보와 지속적인 외부전문가 모니터링 체계 구축

- 농촌주택시장은 산발적이고 영세성을 면치 못하므로 주택개발수요를 한곳으로 집중화시키지 않고는 결코 민간업체의 참여는 불가능한 상황임. 따라서 주택 및 마을 정비와 리모델링사업에 대한 민간참여의 핵심관건은 바로 전국에 흩어져 있지만 총량규모는 매우 큰 주택수요를 결집시키는 것임

○ 공익기관의 역할

- 전국적으로 분산된 농촌주택 및 마을 정비와 리모델링 수요를 전국에 걸친 조직체계를 적극 활용하여 한곳으로 집중화
- 규모화된 민간업체의 농촌주택시장 참여를 유도하고 민간업체의 객관적 평가를 통한 제휴 모색

○ 민간업체의 역할

- 주택 및 마을정비와 리모델링의 시공 참여
- 농촌경관을 배려한 어메니티 주택상품의 개발과 양호한 주거서비스의 제공
- 평당 건축가격이 하락화되면서도 품질은 월등히 개선된 다양한 농촌형 주거모델의 개발

② 농촌주택사업의 수요 특징

○ 농촌 단독주택사업(민간수요, 농가형·비농가형)

- 수요의 잠재성·산발성
- 가격에 민감하고 현지 건축업체 밀착
- 재료와 공법에서 현대식 주택형태 선호 경향
- 기능과 형태의 다양한 선호
- 농가형과 비농가형 차별화
- 농촌 단독주택 재고량과 건축수요의 감소 추세

○ 정책지원 농촌주택사업(정주권개발·문화마을조성·주거환경개선사업 등)

- 고정적인 사업수요
- 건설수요가 마을단위로 집중
- 정책방향에 강한 영향
- 주택정비와 마을환경정비를 동시에 추진하는 경향

○ 농촌형 공동주택사업(연립·아파트)

- 최근 공동주택 선호 경향
- 최근 농촌공동주택 재고량의 급격한 증대
- 건설업체 안전성 우려
- 농촌 중심지에 입지 경향
- 농촌주민도 아파트의 가격과 편의성에 민감

- 전원주택사업(단독형·단지형·임대별장형·휴양지형)
 - 수도권 남동부 수요 집중
 - 중저가와 고가의 이원화
 - 서비스 품질과 업체 신용도에 민감
 - 전원주택 수요자는 입지환경에 민감
 - 농촌의 공동체와 목가적 전원생활을 전원주택단지 인근에서 실현 희망

(4) 사업영역별 민간참여 방향

- 농촌 단독주택사업(민간수요)에의 민간참여 방향
 - 풍부히 잠재된 수요의 개발
 - 초기에 강력한 개발수요 창출과 유지
 - 초기 수요개발의 지역적 집중(보급형 주택을 거점으로 집중 홍보)
 - 농촌 공익기관과 연계하여 다양성·중저가·고품질·하자보수의 메뉴 개발
 - 일반보급형 주택평면, 재료, 공법 개발
 - 시범사업 형태로 사업 착수
- 정책지원 농촌주택사업에의 민감참여 방향
 - 건설한 민간주택업체와의 제휴를 통해 정책지원사업에 안정적인 민간참여 통로의 마련
 - 기존 영세 소규모 건축업자가 주도하는 농촌주택시장에서 탈피하여 규모성, 체계성, 가격안정성, 품질을 확보한 주택업체의 참여체제로 발전
 - 정책사업에 민간참여의 공식화(제도화)
 - 정책사업 참여로 민간의 주택시장 안정화의 토대 마련
 - 정책운용방식 다양화(민간자본참여, 민간자율방식) 유도
 - 문화마을조성사업의 필지분양과 주택건축 단계에 민간건설업의 참여
 - 주택정책자금과 주택금융상품, 주택사업의 연계
 - 단지형태의 주택개발 유도
- 농촌형 공동주택사업
 - 사업추진 경험이 없는 상태에서 초기 대규모 사업 민간참여는 지양
 - 건설면허 및 경험이 있는 민간업체가 추진(장기적 과제)
 - 농촌차별화 주택단지 개발
 - 농촌형 공동주거 모델 개발

- 농촌주택은 아파트보다 농촌형 저층 집합주택 건설에 집중
 - 대규모 아파트단지 사업참여 지양
- 전원주택사업
- 전원주택사업 운영자만이 지닌 전문성과 전원주택 개발경험이 사업운영에 필수적 요구 조건
 - 초기에는 단독전원주택사업, 장기적으로 단지형 전원주택사업 추진
 - 중저가(3-4억원) 전원주택시장 선도
 - 단지형·완성형 전원주택지 개발 추진
 - 수도권시장 집중 공략
 - 신용·특성화 이미지 제고
 - 장기적으로 전원주택사업의 경험을 바탕으로 농어촌 휴양지, 실버타운 사업형태로 발전

<표 4-11> 농촌주택사업 수요의 특징과 추진방향

사업분야	수요특징	추진방향
민간수요 단독주택사업 · 농가형 단독주택 · 비농가형 단독주택	-수요의 잠재성·산발성 -가격에 민감하고 현지 건축업체 밀착 -재료와 공법에서 현대식 주택형태 선호 경향 -기능, 형태선호의 다양화 -농가형, 비농가형 차별화 -농촌단독주택 재고량과 건축수요의 감소 추세	-풍부히 잠재된 수요의 개발 -초기에 강력한 개발수요 창출과 유지 -초기 수요개발의 지역적 집중(보급형 주택을 거점으로 집중 홍보) -농촌형 주택금융상품 개발과 연계 -다양성·중저가·고품질·하자보수의 메뉴 개발 -일반보급형 주택평면, 재료, 공법 개발 -시범사업 형태로 사업 착수
정책지원 농촌주택사업 · 정주권개발사업 · 주거환경개선사업 · 문화마을조성사업	-고정적인 사업수요 -건설수요가 마을단위로 집중 -정책방향에 강한 영향 -주택정비와 마을환경정비를 동시에 추진하는 경향	-정책사업에 민간참여의 공식화(제도화) -민간의 정책사업 참여로 주택시장 안정화 토대 마련 -정책운용방식 다양화(민간자본참여, 민간자율방식) 유도 -문화마을조성사업의 필지분양과 주택건축 단계에 참여 -주택정책자금과 주택금융상품, 주택사업의 연계 -단지형태의 주택개발 유도
농촌형 공동주택사업 · 연립주택 · 소규모 아파트단지	-최근 공동주택 선호 경향 -최근 농촌공동주택 재고량의 급격한 증대 -건설업체 안전성 우려 -농촌 중심지에 입지 경향 -농촌주민 가격, 편의성에 민감	-건설면허 취득자 추진(장기적 과제) -민간의 차별화된 농촌주택단지 개발 -농촌형 공동 주거모델 개발 -아파트보다 농촌형 저층집합주택 건설에 집중 -대규모 아파트단지 사업참여 지양
전원주택사업 · 개별전원주택 · 전원주택단지 · 별장형 임대주택 · 농어촌 휴양타운 · 농어촌 실버타운	-수도권 남동부 수요 집중 -중저가와 고가의 이원화 -서비스 품질과 업체 신용도에 민감 -전원주택 수요자는 입지 환경에 민감 -농촌적인 공동체와 전원 생활 연계 희망	-초기에는 단독전원주택사업, 장기적으로 단지형 전원주택사업 추진 -중저가(3-4억원) 전원주택시장 선도 -단지형·완성형 전원주택지 개발 추진 -수도권시장 집중 공략 -신용·특성화 이미지 제고 -장기적으로 전원주택 경험을 바탕으로 농어촌 휴양지, 실버타운 사업형태로 발전

(5) 농촌공익기관에 의한 신규 농촌주택시장 창출과 민간참여

- ① 대안 1 : 건설업형태(건설면허등 취득)
- 농촌공익기관이 직접 일정한 건설기술능력(인력), 자본금 등을 갖추어 일반건설

업(건설산업기본법), 주택건설사업(주택건설촉진법), 건축엔지니어링(엔지니어링 기술진흥법), 감리전문업(건설기술관리법) 등 해당 업종의 면허를 취득하여 일반 건설회사처럼 건설업에 참여하는 방안

- 기획·설계·시공·감리·컨설팅 등의 종합적인 건설기능을 구비하여 전국에 산재하는 의뢰인의 각종 건설수요에 즉각 대응, 농촌공익기관이 농촌건설의 주 도자의 하나로서 진출하는 방식
- 대규모 주택단지 건설에 적합하고 일정 이상의 건설물량이 지속적으로 확보 가 능할 경우에 적합한 회사형태

② 대안 2 : 건설중개·대행형태(건설면허 등 미취득)

- 농촌공익기관이 건설관련(설계·시공·감리) 해당 업종의 면허를 취득하지 않고 주택건설을 희망하는 의뢰인(농민·비농민)의 건설수요를 위임받아 관련 시공업 체 등에 알선 중개하거나 시공계약을 체결하여 건축을 시행하는 형태
- 사업대행자와 의뢰인이 서로 민법적 효력을 발하는 위임계약을 체결하고 동시 에 시공 협력업체와도 사전에 계약을 체결하여 사업을 진행하고 사업대행자는 사업기획, 건축상담, 사업성분석, 설계, 건설관리, 하자접수 및 처리 등 기획·설 계·감리·관리업무만 전담하는 방식
- 현재 건축설계사무소, 부동산컨설팅사무소 등에서 행하는 개발 컨설팅 방식과 유사하되, 사후관리 및 주택금융상품과의 연계성을 강조하는 점이 차이

<표 4-12> 주택건설기능 참여형태별 장단점 비교

구 분	장 점	단 점
건설업형태 (건설면허 취득)	-기획·설계·시공·감리의 일체 적 추진 가능 -단위물량 대비 수익성 높음 -건설후 신속한 하자보수 -신용도 제고 가능 -사업영역·규모 확장에 용이	-별도의 기술인력, 자본금 등 초 기투자비가 많음 -운영비용 과다 -건설시장 동향에 따라 위험성이 다소 높음 -공익기관이라는 대국민 인식상 민간 건설업 진출의 어려움 -농촌현지 건설업자와 경쟁관계 유발로 초기 반발 예상
건설중개형태 (건설면허 미취득)	-사업안정성이 높음 -인력, 자본금 등 초기투자비 적 음 -건설조직 운영비용이 적게 들 음 -농촌복지 차원으로 대국민 인식 에 자연스럽게 부합 -현지 업자와 협력관계 유지로 건설업형태보다 반발 적음	-단위물량 대비 수익성이 낮음 -하자보수 주체의 불분명 -협력업체 선정·관리의 어려움 -건축상담 등 건설 전문성 취약 -사업영역 및 규모 확장에 애로

5) 관련 제도 정비 및 지원 방안

(1) 중앙 정부와 민간 부문의 역할 분담 방향

- 이러한 종합적 체계 속에서 마을 정비와 마을 특성화가 다뤄질 경우, 중앙 정부와 민간 부문의 역할 재정립이 필요함.
 - 그동안 중앙정부 차원에서 획일적이고 배분적인 방식으로 진행하던 사업 패턴은 사업 단위별 지원 및 보조금 지원 틀 속에서 운용되어야 할 것임.
- 따라서 중앙정부의 역할은 다음 몇가지 사항에 중점을 두어야 할 것임.

< 중앙정부 역할 >

- ▶ 종합적인 농촌마을 경관 및 정비에 대한 비전 제시 근거 마련 및 이 틀에 근거한 사업 확대 지원
- ▶ 새로운 시장 창출을 위한 정책지원 수단 다변화 및 이를 통한 자원 발굴
- ▶ 농촌어메니티 자원경영과 수익모델에 대한 가이드라인을 세우고 이를 보급
- ▶ 공익적 사업임을 감안하여 재정지원 및 금융지원 근거 마련
- ▶ 농촌주택, 마을의 정비를 위한 별도의 기금 설립 근거 마련

(2) 세제 및 금융 지원 확대 방안

- 주택 및 기반조성 사업비 자체 뿐 아니라 이에 부과되는 세금과 부담금 많음. 일반적으로 이러한 세금 및 부담금은 대지조성비의 20% 수준인 것으로 조사되고 있음.
- 이에 농촌 참여 활성화뿐 아니라 농촌 산업과 건설 경기 측면에서도 세금 및 부담금 지원 제도가 필요함
- 세금 및 부과금 납부 기준을 보면, 민간업체는 지자체 및 정부투자기관에 비해 불리한 입지에 있으므로, 이에 대한 기준 완화가 없을 경우 민간의 농촌 참여 유도는 매우 어려울 것임.

<표 4-13> 사업주체에 따른 세금 및 부담금 납부 비교

구 분	지자체	정부투자기관	민간업체
취득세	비과세	과세 1)	과세
등록세	비과세	과세 1)	과세
재산세	비과세	과세 2)	과세
종합토지세	비과세	과세 2)	과세
부담금 -농지조성비 -대체조립비 -개발부담금	비과세	50% 감면	과세

○ 재원 확보 차원의 금융 지원 필요

→ 현행 기채승인제 개선 방안 필요

→ 지역활성화 공동투자(가칭)(농촌주택·마을 정비기금) 제도의 설치 필요

- 재원조달은 크게 공공재정을 통한 확보와 개발을 담보로 한 개발금융 수단을 통한 확보가 있을 수 있음.

공공재정을 통한 재원 조달은 주로 중앙정부의 지원이나 지자체의 세수, 지방채 발행 등을 통해서 이루어지나, 국내 군 지역의 낮은 재정자립도도 국가 재정의 한계로 공공재정을 통한 재원 조달은 매우 어려움

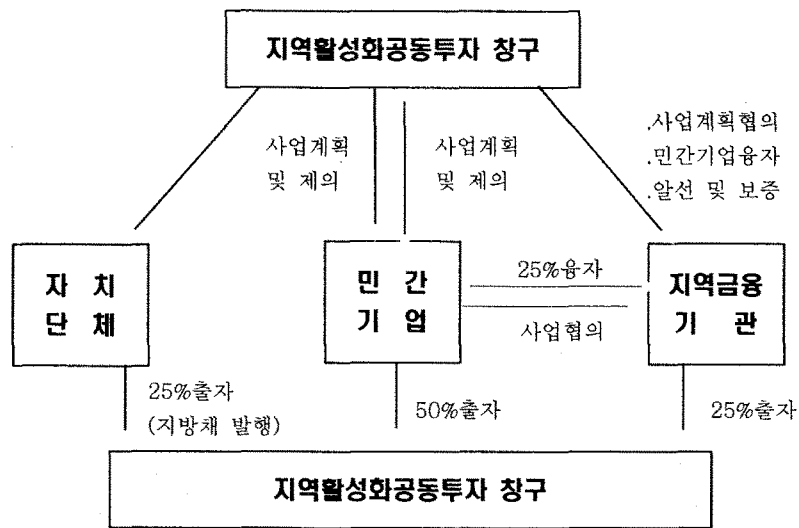
- 지자체의 지역개발기금이 있으나, 현재 서울시 및 광역시에 국한하여 사용된 실적이 있으며, 지방채 발행 역시 한계가 있음

※ 미국의 경우 도시재개발 지역에 대해 중앙정부가 지방정부에 보조한 도시개발보조금(UDAG: Urban Development Action Grant), 그외 지역에 대해서는 지역개발보조금(CDBG: Community Development Block Grant) 제도 등이 있음.

- 따라서 각종 농촌 사업에의 원활한 자금조달을 위해 현재의 기채승인제 등의 개선방안 요구됨

- 지역활성화공동투자(가칭) 제도의 설치 고려

민관공동출자사업에 투자하려는 민간기업이 금융기관으로부터 용자를 통해 투자자금을 조달하려는 경우 자치단체가 용자를 알선해 주는 동시에 자금용자지원리금 지급보증을 해 줌으로써 민간참여의 촉진유인을 제공할 필요성이 있음. 이 경우 일본의 후루사토용자제도가 하나의 좋은 사례로 볼 수 있는데, 이를 기초로 우리나라의 실정을 감안하여 적용해 볼 필요 있음.



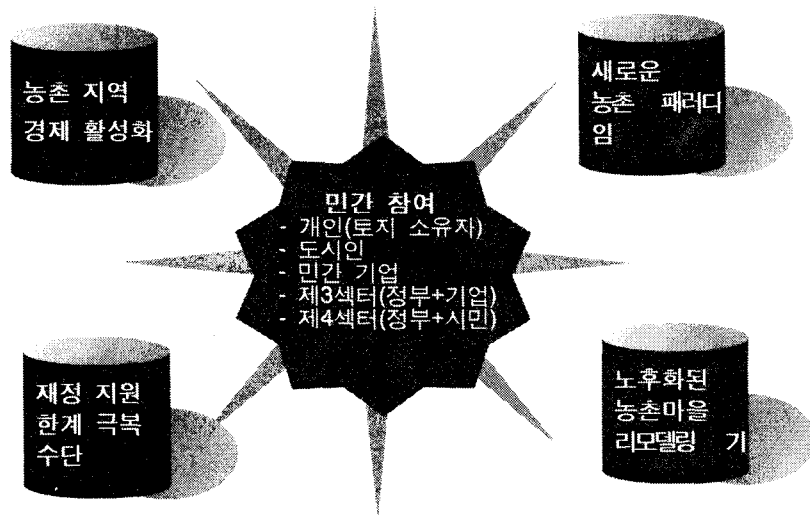
【그림 4-5】 지역활성화 공동투자 활용사례

○ 이러한 지역활성화 공동 투자는 민관 공동 출자 형태를 띠면, 다음과 같은 측면에서 긍정적 효과가 있을 것임

- 첫째, 자치단체 입장에서는 출자비율 25%에 해당하는 재원에 대해 지방채를 발행할 수 있게 되어 자금조달이 보다 용이할 수 있고 그리고 민간자금을 75%나 끌어들이 수 있어 자원부족을 어느 정도 극복하면서 지역의 공공사업, 각종 필요사업을 보다 활발히 전개할 수 있다는 점
그리고 지역의 필요 발굴사업에 대한 한계성을 민간기업의 아이디어, 창의성과 노하우를 통해서 얻을 수 있어 보다 지역특성에 맞는 지역활성화와 행정 및 재정운용에 대한 주민참여의 확대를 기할 수 있다는 점
- 둘째, 민간기업의 입장에서는 지역에 필요하면서도 수익성 있는 사업 추진을 하고자 할 때, 총사업비의 50%를 자치단체 및 지역금융기관이 공동으로 출자함으로써 비용부담을 줄일 수 있고 그리고 민간기업의 출자비율 50% 중 25%를 자치단체의 보증하에 지역금융기관으로부터 제도적으로 장기 저리로 용자를 받을 수 있어 사업을 의욕적으로 추진할 수 있다는 점. 또한 종래와는 달리 민간부문에서도 민관공동출자사업을 적극적으로 추진할 여지가 마련되어 보다 지역특성에 맞고 지역에 필요한 제3섹터 설립이 활발히 추진될 것으로 기대.
- 셋째, 지역금융기관의 입장에서는 25%를 직접 출자함으로써 수익을 올릴 수 있음과 동시에 지역발전을 위한 금융기관의 역할을 제고하고 자금운용의 효율성을 제고할 수 있다는 점. 그리고 지역사회발전에 기여함과 아울러 이미지 향상에 따른 영업기반이 확충될 수 있다는 점

4. 민간참여 활성화 정책에 의한 정책효과 예측

- 민간의 농촌 참여를 통한 정책 효과는 ① 농촌 주택 및 마을 정비 효과, ② 정부의 부족한 재정 조달 측면, ③ 농촌 거주자의 지역 애착심 고취, ④ 도시민 유치, ⑤ 농산물 판매실적 증가 및 소득원 개발 가능성, ⑥ 마을의 고용 효과, ⑦ 변화해 가는 농촌 환경에 대응 및 농촌 활력의 계기가 될 수 있다.



【그림 4-6】 민간 참여로 인한 정책적 파급 효과

- 일반적으로 도시 기법상의 정부 정책 프로그램 평가는 ①투입(재정 및 기금지원, 택지임가공급, 조세 감면 등 정부 지원규모) 대비 산출(입주자 편익)에 의한 사업의 효율성, ②소득계층별 배분의 형평성, 그리고 ③계획 대비 실적의 효과성 등의 측면에서 파악 가능하나, 농촌의 경우 도시에 비하여 입주자 편익 자료가 프로그램별로 조사되어 있지 않고⁴⁴⁾, 소득계층이라는 측면에서 도시 지역에 비해 그 범주(최소와 최대)가 크지 않은 바, 농촌 주택·마을 프로그램별 정책 평가는 민간 참여 활성화 측면에서는 크게 중요하지 않다.
- 따라서 본 장에서는 민간부문의 참여를 확대하기 위하여 사업성 평가를 통해, 과연 농촌주택·마을 정비사업 참여를 위해서는 어떤 인센티브 방안이 실효성 있는가를 실증 분석하고자 한다.

44) 도시지역의 경우 입주자 편익은 이전 주택과 현재 주택의 주거수준, 가격(임대료) 조건 변화 등을 통해 측정가능하다.

1) 사업성 분석 대상 지역과 기본 가정

- 자료의 효율성을 위해 문화마을사업 대상지 중 준공지구 20개 지구를 분석 사례로 하였다. 이들 문화마을사업 지구는 1개 지구를 제외하고는 모두 복합형(기존마을 정비+신규조성)의 형태이다. 총사업비 중 정비 보조 비율은 평균 75%이며, 용자 비율은 평균 25%이다.

<표 4-14> 사업성 분석 사례지구 현황

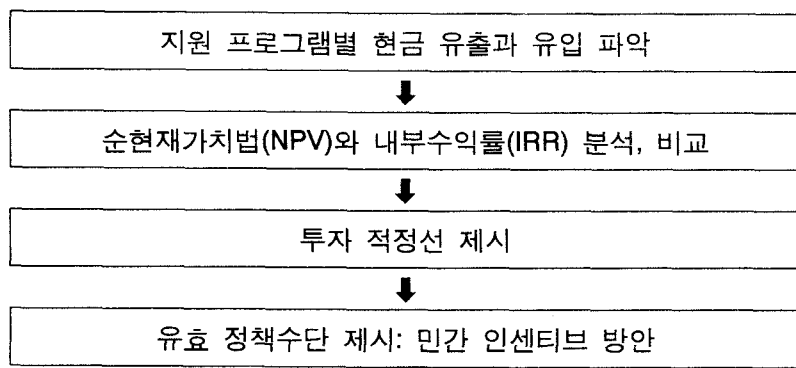
지구명	총사업면적(m ²)	분양용지(m ²)	총 사업비 (단위:천원)		
			계	정비 보조	신규조성(용자)
1. 송학지구(1999)	37,165	21,198	2,782,780	2,129,780	653,000
2. 청안지구(1999)	75,450	43,922	6,402,757	4,051,573	2,351,184
3. 강내지구(1999)	34,019	12,050	3,297,037	2,512,037	785,000
4. 마로지구(1999)	23,944	14,359	2,918,000	2,528,000	390,000
5. 생극지구(1999)	62,900	34,623	5,322,719	2,973,719	2,349,000
6. 군위효령(2001)	6,408	4,488	2,541,165	2,111,165	430,165
7. 봉화봉성(2001)	33,695	17,586	2,755,000	2,200,000	555,000
8. 춘양지구(2002)	151,300	0	2,173,000	2,173,000	0
9. 유치지구(2002)	59,504	30,692	5,484,163	4,224,163	1,260,000
10. 강구지구(2002)	111,905	9,072	3,485,666	2,512,680	972,986
11. 주교지구(2002)	182,771	10,131	2,368,304	2,000,000	368,304
12. 이방지구(2002)	35,591	30,035	5,385,339	4,561,712	823,627
13. 감곡지구(2003)	65,520	65,520	5,952,735	3,398,474	2,554,261
14. 신북지구(2003)	64,449	31,778	3,964,000	3,080,000	884,000
15. 학교지구(2003)	57,285	38,705	4,621,672	3,688,572	933,100
16. 장수지구(2003)	64,229	18,770	4,057,834	3,347,834	710,000
17. 석보지구(2003)	28,015	11,187	3,475,830	3,045,830	430,000
18. 마성지구(2003)	52,194	1,413	3,010,000	2,910,000	100,000
19. 남하지구(2003)	30,759	15,745	3,572,951	3,231,291	341,660
20. 거류지구(2004)	76,513	75,513	6,428,383	3,568,000	2,860,383

자료: 농업기반공사, 각년도

- 문화마을조성사업의 사업의 지원 규모를 분석대상 20지구를 통해 분석하면 다음과 같다.
 - 보조 : 20~64억원 수준(마을기반정비, 공동이용시설 등 공공시설)
 - 용자 : 0~28억원 수준(주택단지 용지매수·보상)

2) 사업성 분석 흐름과 분석 방법

- 사업성 분석 흐름의 순서는 [그림 4-7] 과 같으며, 구체적인 분석방법은 순현재 가치법(NPV)와 내부수익률(IRR)로 분석, 비교하고자 한다.
- 또한 현재 추진 중인 문화마을사업의 수익성과 이를 민간부문이 수행할 경우 수익성을 비교함으로써, 어떤 정책 수단을 통하여 민간 참여를 유인할 수 있을 것인가에 대한 대안을 제시하고자 한다.



【그림 4-7】 사업성 분석 흐름도

- 사업성 분석 방법으로는 크게 순현재가치법과 내부수익률법이 있다. 일반적으로 민간부문의 경우 투자의 동기는 이윤 획득에 있으므로 투자를 하고 안하고의 의사결정의 기준은 투자로 인한 기대수익의 크기에 좌우된다.

(1) 순현재가치법(Net Present Value)

투자결정에 관한 현재가치법(present value method)은 투자안으로부터 발생하는 현금유입의 현재가치에서 현금 유출의 현재가치를 차감한 값을 말한다.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CI_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{CO_t}{(1+r)^t} \quad \text{----- (식1)}$$

CI_t : t기의 현금 유입, CO_t : t기의 현금 유출, r : 할일율

이를 보다 살펴보면, 현재 시점에서 Po의 가치는 n년이 지난 후에 다음과 같이 Pn의 가치를 갖는다.

$$Po = Pn / (1+r)^n \quad \text{..... (식 2)}$$

(2)의 식은 n년 후에 Pn이 되는 자산의 가치는 현재시점에서 Po의 가치를 가진다는 것을 보여준다. 이 경우 n년이 지난 미래시점에서의 가치 Pn은 현재가치 Po를 갖는다고 말한다. 이렇게 미래 시점에서의 가치를 현재가치로 치환하는 것을 할인(discount)이라고 한다.

기업이 투자를 할때 당장에 투자비용이 들어가지만 수익은 장래에 서서히 실현된다. 미래수익과 현재비용을 직접 비교하는 것은 합리적인 계산이 아니다. 미래수익의 현재가치와 현재비용을 비교하는 것이 합리적인 계산이다. 따라서 기업의 현재투자금액(투자비용)을 I라 하고 그 투자재의 존속기간 n년 동안 매년 R1, R2, R3,....., Rn이라는 수익이 기대된다고 가정하면(여기에서 수익이란 일정기간 동안 생산한 생산물의 판매액에서 원재료비, 임금 등의 가변비용을 제외한 차액 등을 말함), n년 동안 연 이자율 r이 불변이라면 투자로 인한 총수익의 현재가치(PV)는 다음과 같이 계산된다.

$$\frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \text{PV} \quad \text{---- (식 3)}$$

만약 이렇게 계산된 현재가치(PV)가 투자금액(I)보다 크다면 이는 투자로 인한 수익이 투자비용보다 크다는 것을 의미하므로 기업은 투자를 실시할 것이다. 반대로 PV<I이면 투자해서 손해가 나는 경우이기 때문에 기업은 투자하지 않을 것이다. 이와 같이 투자금액과 기대수익의 현재가치를 비교해서 투자의 실시 여부를 결정하는 것이 투자의 현재가치법이다.

(2) 내부수익률법

내부수익률(IRR : internal rate of return method)이란 투자안으로부터 발생하는 현금유입의 현재가치와 현금 유출의 현재가치를 일치시켜 주는 할인율로서, 이는 투자안으로부터 얻게 될 현금 유입액을 내용연수말까지 IRR로 재투자할 때 얻게 될 연평균 투자수익률을 의미한다.

$$\sum_{t=1}^n \frac{CI_t}{(1+i)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{CO_t}{(1+i)^t}, \quad (i = IRR) \quad \text{---- (식 4)}$$

CI_t : t기의 현금 유입, CO_t : t기의 현금 유출

즉, 내부수익률은 투자의 한계효율과 이자율에 의해서 투자가 결정된다고 보는데, 여기서 투자의 한계효율(marginal efficiency of investment)이란 투자로 인하여 발생할 것으로 예상되는 미래의 총기대수익의 현재가치와 투자액을 일치시키는 할인율을 말한다.

투자금액을 I, 미래의 기대수익을 R1, R2, R3,.....,Rn이라 할때, 다음의 등식이 성립할 수 있게 하는 할인율 m이 곧 투자의 한계효율(내부수익률)이 된다.

$$\frac{R_1}{(1+m)} + \frac{R_2}{(1+m)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+m)^n} = I$$

r < m 이면 PV>1 ; 투자 가능

(이자율보다 투자의 한계효율이 크면 기대수익의 현재가치가 투자금액보다 크기 때문에 투자하는 것이 수지가 맞는다)

r > m 이면 PV<1 ; 투자 불가능, 손실 발생하게 된다.

이러한 분석적 관점에서 사례 지역의 사업성을 분석하면 다음과 같다.

3) 사업성 분석 결과

(1) 현행 정부 지원조건하에서의 사업성 분석

- 현행 정부 지원조건하에서 농촌주택사업성을 보면, 정부 보조 75%하에서 신규 조성시 용자 등을 받을 경우 IRR는 6%이다. 동일 조건에서 민간이 사업을 할 경우 대체농지조성비과 취득등록세를 내게 되므로, 이를 감안하면 IRR은 4%이다.
- 반면, NPV는 시장이자율이 2.6%이상 이 되면 모두 손실(-)을 보는 것으로 나타났다으며, 시장 이자율이 2.5%일 경우 순현재가치는 20개 지구 1,202,050천원으로 나타나고 있다.
- 즉, 이러한 결과는 현행 정부 지원조건하에서 민간이 대체농지조성비와 취득등록세를 모두 납부할 경우, 그리고 현재와 같은 저금리 시대가 지속될 경우에는 농촌주택·마을 정비사업은 민간에게 투자성있는 사업 유형으로 인식될 가능성이 높음을 의미한다.

<표 4-15> 현행 조건하에서 사업수행시 사업성 비교

시장할인율 (시장이자율)	NPV(천원)	비교	내부수익률(IRR): 투자율
6%	-\33,789,805	< 이므로 투자함	각종 조세 면제시 6% 각종 조세 납부시 4%
5%	-\25,683,542		
4%	-\16,172,397		
3%	-\5,043,952		
2.6%	-\85,963		
2.5%	\1,202,050		

(2) 정부 지원 규모 감소에 따른 사업성 분석

- 현행과 같은 동일 조건의 정부 지원하에서 민간의 단순 참여는 의미가 없다. 민간 참여를 유도하는 것은 사업 초기 민간의 자본을 활용하기 위함이기 때문이다. 따라서 당초 정부 지원액(총사업비의 75% 수준)을 점차 줄여나갈 경우 사업성이 어떻게 변화하는가를 살펴보면 다음과 같다.
- 분석 결과, 총사업비의 현금 유입부분에서 정부 지원액과 융자액이 차지하는 비중이 너무나 커서, 현금 유출 부분의 대체농지조성비나 취득등록세 부분의 감면 금액 변동폭이 사업투자 유인에 아무런 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 즉, 농촌주택·마을 정비사업의 경우, 비록 조세 및 부담금 감면 등의 인센티브가 주어지더라도 민간의 투자 결정에는 아무런 영향을 미치지 못함을 시사하고 있다. 따라서 조세 및 부담금 감면보다는 현행의 정부 재정 지원을 줄이는 일환으로 민간을 참여시키는 것이 보다 바람직한 유인책이라 판단된다. 따라서 사업성 분석시에는 정부 지원액을 어느 규모로 해야 최소한의 수익성을 보장할 수 있을 것인가에 초점을 두었다.
- 분석 결과 다음과 같다.

- ① 용자조건만 현행 수준이고 정부의 보조금이 없는 경우 내부수익률 계산 불능
- ② 현행 정부 지원 규모를 50% 수준에서 지원, 농지조성비와 취득등록세 면제
→ IRR은 -1%로 투자 불가능
- ③ 현행 정부 지원 규모를 70% 수준에서 지원, 농지조성비와 취득등록세 납부
→ IRR은 -2%로 투자 불가능
- ④ 현행 정부 지원 규모를 70% 수준에서 지원, 농지조성비와 취득등록세 면제
→ IRR은 0%
- ⑤ 현행 정부 지원 규모를 80% 수준에서 지원, 농지조성비와 취득등록세 면제
→ IRR은 1%로 투자 가능

- 따라서 사업수익성 0 수준의 정부 보조금의 수준은 현행 정부 지원규모의 70%에서 농지조성비와 취득등록세 100% 감면으로 나타났다. 또한 사업수익성 1% 확보를 보장해 주어야 할 경우 정부지원 규모를 현행 80%수준에서 농지조성비와 취득등록세 100% 감면으로 나타났다.
- 따라서 민간 참여의 효과는 현행 정부 재정을 20~30% 절감하는 효과를 가져오며, 수익률이 0~1%가 담고 있는 의미는 현행과 같은 마을 기반조성 및 신규조성에 그칠 경우를 의미하므로, 민간의 창의력이 어떻게 반영되는가에 따라 그 이상의 효과가 있을 것으로 판단된다.
- 따라서 민간 참여를 위해 인근 지역 개발권의 부여는 조세 정책 보다는 매우 효과적인 유인책이 될 수 있으며, 농촌 관광 상품 등과 연계할 경우 그 효과가 더 클 것으로 판단된다.

V. 결론 및 제언

- 농촌 지역의 주택 정비 사업은 그 실태가 도시지역보다 노후·불량·열악함에 불구하고 도시지역에 비해 상대적으로 소외, 배제되었으며 주택정책이나 재개발 정책에서 다뤄지지 못하고 있음.
 - 농촌 지역의 대부분이 단독주택형(96.4%)인데다가 지은지 25년이 경과된 주택이 36%이며, 수세식 화장실 비율이 52.2%, 자가 수도도 43.5%에 불과(통계청, 2000, 인구 및 주택총조사)
 - 주택에 대한 지원(융자금, 상환이자)도 도시에 비해 농촌지역이 오히려 열악한 실정으로 도시수준 이상으로 주택에 대한 지원이 강화되어야 함
- 농촌주민들에 대한 주택선호도 조사결과 여전히 평슬래브형 주택에 대한 선호도가 높으며, 1층에 창고를 둔 2층형 주택에 대한 선호도가 높게 나타남.
- 따라서, 경관주택으로의 유도를 위해서는 경관주택에 대한 지원을 강화하는 다양한 방안의 도출이 필요하며, 이를 정책화 할 필요성이 높음
 - 추가 지원금을 지급하는 경우 정부의 주택정비 방향을 따르겠다는 의견이 높게 나타남(56.7%, 따르지 않겠다-29%)
- 농촌지역의 경관정비 측면에서 노후화된 마을은 공동주택을 통한 마을정비방안의 도출이 필요함. 즉 다양한 주택유형의 도입이 필요함
 - 공동주택에 대한 긍정적 반응이 상당수 임(42.6%)
 - 시범사업과 연계 추진 필요
- 현재의 주택정비에 대한 지원정책은 주로 어느 정도 경제력을 갖춘 농촌주민에게 혜택이 돌아가고 있는 실정이고, 오히려 정부에서 정책적으로 지원이 되어야 할 영세계층에 대한 지원정책은 거의 전무한 실정으로 왜곡된 현상을 나타내고 있다. 이는 정부 융자금의 회수를 위한 불가피한 조치인 면도 있으나 결국 경제력의 차이에 의한 주거환경수준의 격차가 심화되고 있는 실정이다. 따라서, 향후 농촌주택정책의 전개에 있어서는 소외된 계층에 대한 정부차원의 적극적인 정책개입이 절실함.
 - 농촌지역의 소외계층(독거노인, 영세가정 등)에 대한 주거복지차원의 주택정책 프로그램의 도입이 필요하며, 이는 마을단위에서 마을회관을 확대개편한 마을커뮤니티 센터개념으로 정부지원이 이루어지는 것이 바람직함.
 - 농촌마을종합개발사업이나 정주권개발사업의 향후 사업방향 개편시 연계추진방안의 정립 필요
- 농촌마을에서 경관상 가장 큰 문제점 중 하나인 빈집정비는 마을단위의 정비방

- 향과 연계하여 향후 소멸될 마을과 지속가능한 마을을 구분하여 지속가능한 마을을 대상으로 마을단위의 빈집정비사업 추진 필요
- 빈집은 단순철거 보다는 지역자원과 연계하여 활용방안 모색
 - 빈집철거부지의 활용방안 (소공원, 주차장, 노인정, 쉼터 등) 제시 및 시범사업의 추진 필요
 - 농촌주택과 마을에 대한 실태조사 결과 사업이 시행된지 20년 이상 경과된 취약구조개선 마을의 주택·마을의 정비를 위한 마을단위 리모델링 정책사업의 시행이 시급한 실정이므로 이에 대한 정부차원의 정책방안이 필요함.
 - 주택정비와 마을정비가 연계된 마을 리모델링 사업의 도입 필요
 - 시범사업과 함께 농촌마을 종합개발사업과 연계 추진 필요
 - 농촌주택과 마을로 이루어지는 주거공간의 경관정비가 시급한 실정으로 '농촌지역 경관정비(형성)사업'의 시행이 시급한 실정임
 - 마을 리모델링 사업 또는 현재 검토중인 경관보전직불제와 연계 추진 필요
 - 문화마을의 경우 사업시행후 하자보수 등 유지관리에 대한 필요성이 많이 제기되고 있으므로 정부 정책사업의 사후관리 체계 구축이 필요함.
 - 농촌지역의 신규택지 조성을 위한 마을정비사업은 향후 당분간은 지속될 필요성이 있고, 이는 농촌지역의 공간구조 재편과 연계되어 다양한 형태의 전원주거공간 확대 및 지역활성화 정책과 연계 추진 필요
 - 관광마을의 경우 주민들의 만족도는 높은 편이나, 추가적인 지원을 요구하고 있는 경우가 많으며, 마을홍보와 관리의 필요성이 제기되고 있으므로, 농촌관광마을의 활성화를 위한 추가지원사업의 도입 혹은 기존의 다른 정부정책사업(정주권개발사업, 농촌마을종합개발사업, 문화마을조성사업 등)과 연계방안 구축이 필요함
 - 그린투어가 가능한 지역은 마을회관 건축시 소규모의 펜션개념으로 게스트 하우스를 공동주택으로 건축하여 농외소득 향상에 기여할 수 있는 방안의 도입 검토가 필요함.
 - 이와함께 민박모델의 개발, 마을회관 리모델링 모델 개발 등이 연계 추진되어야 함
 - 제3섹터 방식에 의한 마을단위 숙박시설의 민간참여 방안 필요
 - 선호하는 숙박시설의 유형은 주인과는 별도의 공간으로 구분된 객실과 화장실을 갖춘 유형(64.66%)으로 나타났다. 즉 도시민의 대다수가 개별출입구와 화장실을 갖춘 독립된 객실을 선호하고 있어 개인의 사생활이 보장되면서 여유 있는 휴식을 원하는 것으로 나타남(박윤호 외, 2003)

- 현재의 농촌관광 정책방향이 체험중심의 마을단위의 사업추진과 육성으로 농촌 지역의 활성화라는 관점에서 이루어지는 것은 현실적합성이 높은 것은 사실이다. 그러나 농촌관광이 아마추어 관광을 표방하면서 체험을 중심으로 현재와 같은 저수준의 시설 및 서비스 상태로는 점차 고급화 되어가는 도시민들의 수요를 충족시키기에는 한계가 있으며, 농촌관광의 추진주체도 소수의 경우를 제외하고는 개별경영체가 될 것으로 예상된다. 농촌관광의 목적자체도 도시민조사에서 나타났듯이 단체단위의 체험보다는 가족단위의 소규모 휴양·휴식이 중심이 되는 관광형태로 점차 변화되어 갈 것으로 예측되며, 또한 도시민 조사결과 민박 등 농촌관광 숙박시설의 개선이 가장 시급한 현실에서 마을단위 농촌관광 기반시설의 정비로는 한계가 있다. 이러한 관점에서 볼 때 마을단위를 농촌관광 사업추진주체로 설정한 현재의 정책방향을 확대하여 민박 등 소규모 개별 경영체 육성방안에 대한 정책접근이 필요함.
- 자연마을의 경우 마을 공동체 유지를 위한 공동시설의 요구가 높으며, 노인주거 복지시설에 대한 지원이 필요할 것으로 판단되므로 기초수요충족을 위한 정비사업의 시행과 주거복지지원사업의 도입이 필요함.
- 지금까지의 농촌지역의 주택정비와 마을정비는 정부가 사업을 주도하는 방식으로 이루어져 왔으며, 따라서, 농촌지역의 주택과 마을환경에 가장 큰 영향을 미치는 요소 역시 정부정책임
 - 지금까지의 추진방식을 살펴보면, 정부가 사업내용을 정하고, 사업물량과 사업비를 확보한 뒤, 지역별로 사업비를 배분하여 사업을 시행하는 방식이 일반적
 - 지자체와 주민의 역량 강화와 함께 전문가의 제도적 참여 방안 마련 필요
 - 선진외국의 사례에서와 같이 장기적으로는 지자체, 주민, 전문가의 3자가 협력하는 주택, 마을 정비시스템의 구축이 바람직할 것임
- 농촌지역은 도시와는 달리 경제적인 수익성이 낮기 때문에 민간부문이 시장경제원리에 의한 자율적인 사업참여에는 상당한 제약이 있는 것이 현실임.
 - 민간참여 활성화를 위해서는 도시의 주택정책과는 다른 측면으로 접근할 필요성이 있으며, 이는 사업비의 일정부분을 정부가 보조로 지원하고 이와 함께 외부 민간자본의 참여를 유치하는 방안이 병행되어야 함. 즉, 주변지역의 개발권 부여 등 다양한 인센티브가 필수적임
- 민간자본의 유치와 사업효과 측면에서 제약요건이 되고 있는 각종 관련 법률의 조속한 정비와 타법률의 의제 처리 방안 필요
 - 사업시행을 위한 각종 인·허가 및 시행자 자격규제의 완화가 필요

- 다만, 농촌지역 주거환경의 계획적 정비를 위한 원칙의 정립과 농촌지역의 난개발 방지대책이 병행되어야 함
- 농어촌 주거환경개선에 대한 목표(비전)설정과 추진전략의 부재속에 주거환경개선 관련 사업들이 주택, 공동이용시설, 기반시설 등 물리적 시설 개선에 머물고 있어 주거환경의 중요한 요소인 소득, 교통, 교육, 의료, 환경, 어메니티, 문화, 복지 등과 연계된 농촌주민들의 삶의 질 향상을 위한 사업추진 필요.
 - 농어촌 주거환경 정비는 종합적 정비의 비전설정과 전략수립의 바탕아래 세밀한 계획수립을 통해 주민참여, 입지선정, 시설항목, 타사업과의 관계, 지역활성화 방안, 사업에 대한 평가와 피드백구축 등을 통해 융통성있는 추진전략 필요
- 농촌의 주거환경과 경관의 정비를 위해서는 종합적인 정비사업의 시행이 필수적이지만, 이러한 종합정비사업의 틀 속에서 각 부문별 세부 프로그램 예를 들면, 경제, 사회복지, 교육, 주택 등 각 부문에 대한 개별 프로그램별로 사업이 진행되어 각 부문별로 체계적이고 전문적인 분석 및 방안을 마련하여 추진되어야 함.
- 다양한 주택정책 프로그램과 마을정비 방식의 정립이 농림부 차원에서 중장기 계획수립과 추진전략의 수립 필요
 - 획일화되고 정형화된 주택·마을 정비방식이 아닌 융통성을 최대한 확보하는 다양한 형식의 사업추진체계 정립
 - 문화마을조성사업과 정주권개발사업의 향후 추진방향 정립과 연계하여 종합적인 재검토 필요
 - 농촌관광마을의 활성화를 위한 민박정비 등 관광마을의 추가지원사업 검토와도 연계 필요
 - 농촌마을종합개발사업의 사업내용에 본 연구에서 제시한 주택과 마을 정비 프로그램을 포함하여 지역특성에 맞는 지역개발 모델의 정립 필요
 - 행자부 등 타 부처와의 협력방안과 국가차원의 주택 및 마을정비 실태에 대한 모니터링 시스템 구축 필요
- 농촌지역의 가장 기초단위인 주택과 마을의 정비에서도 경관, 관광, 복지, 어메니티 등이 중시되는 현상이 향후 더욱 확대되어 갈 것으로 예상됨. 따라서, 이러한 사회문화적 변화에 맞도록 자연마을, 중심마을, 문화마을 등의 계획마을, 취락구조개선마을, 관광마을 등 다양한 특성을 가진 마을의 실정에 맞는 융통성있는 주택과 마을의 정비시스템의 구축이 필요함. 즉, 다양한 주택·마을정비 정책수단의 마련과 사업시행방식과 체계의 융통성 확보가 이루어져야 할 것임.

< 부 록 >

1. 주민 설문조사지
2. 주택 관찰지
3. 마을 대표자 조사지

부록 1. 주민 설문조사지

안녕하십니까?

본 설문지는 2003년 농림부 정책과제인 『농촌경관주택 정책 및 마을 리모델링 방안연구』를 수행하기 위하여 주민 여러분의 의견을 듣고자 합니다.

질문에는 정답이 없으므로 평소 생각하고 생활하시는 바를 솔직히 답하여 주시면 됩니다.

응답내용은 어떠한 형태로도 외부에 공개되지 않으며, 본 연구 이외의 어떠한 목적으로도 사용하지 않을 것임을 약속드립니다. 귀하의 협조와 고견을 부탁드립니다.

농업기반공사 농어촌연구원

■ 조사주택 도 시/군 읍/면 리 번지 연락처:
조사주택 번호:

■ 주택 일반사항

1. 현재 살고 있는 집은 조상 때부터 살던 집입니까? ①예 ②아니오
2. 언제부터 이 집에 살고 있습니까? _____년
3. 그럼 이 집을 언제 지었습니까? _____년
4. 농촌에서 안채 이외 건물(창고)이 꼭 필요합니까?
① 예 → 왜 꼭 필요한지 이유?
② 아니오 → 왜 필요치 않은지 이유?
5. 안채(생활공간)의 면적과 대지(집터)의 면적은 얼마입니까?
① 안채(생활공간): _____(평) ② 대지(집터): _____(평)

■ 주택과 마을에 대한 요구

6. 현재 살고 계신 마을에 대해 얼마나 만족하십니까?
① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족
7. 현재 살고 계신 주택에 대해 얼마나 만족하십니까?
① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

8. 이 집에 살면서 고치거나, 다시 지은 적이 있습니까?

- ① 예 (아래 질문) ② 아니오 (9번으로)

① 고친 적이 있다	② 다시지은 적이 있다
→ 연 제: → 고친 내용: →정부지원(음자) 받은 경우 : 지원금 _____ → 개조비용 : _____ 만원 → 원하는 지원금 범위: _____ 만원	→ 연 제: → 지은 이유: → 정부지원(음자) 받은 경우 : 지원금 _____ → 신축비용 : 평당 _____ 만원 → 원하는 지원금 범위: _____ 만원

9. 현재 살고 있는 주택을 혹시 고치거나 다시 지을 생각이 있습니까?

- ① 예 (아래 질문) ② 아니오 (10번으로)

① 고칠 계획	② 다시 지을 계획
→ 고치고 싶은 곳: → 내용: → 예상비용 : _____ 만원	→ 몇 평: _____ 평 → 방의 수: _____ 개 →형태(사진 번호기입): →이유 → 예상비용 : _____ 만원

10. 농촌에 잘 어울린다고 생각하는 주택은 어느 것입니까?(사진 제시하고 번호기입)

왜 이런 집이 잘 어울린다고 생각하시나요? _____

11. 정부에서 주택을 개조하는 것에 대해 어떠한 도움을 지원하는 것이 좋겠습니까?

- ① 비용만 지원 ② 도면 및 정보 제공 ③ 시공까지 지원 ④ 기타

12. 만일 주택을 고치거나 다시 지을 경우 정부에서 마을 전체와 조화되도록 제안하는 형태(지붕형태, 색채, 담장형태 등)를 제시하고 그를 따를 경우 추가 보조금을 지원한다면 따르시겠습니까?

- ① 따르겠다 ② 따르지 않겠다 ③ 잘 모르겠다 ④ 기타

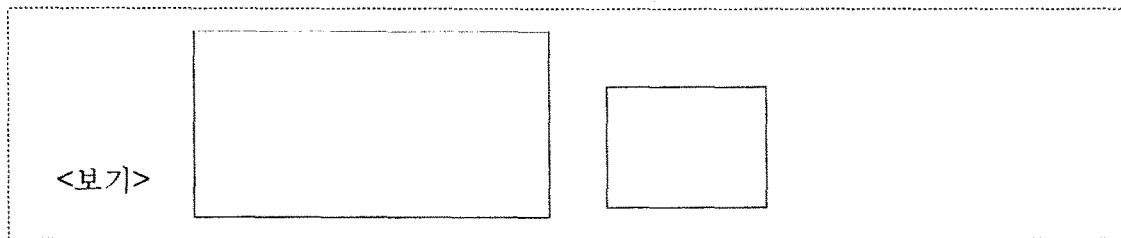
■ 공동주택에 대한 의식

13. 농촌에 공동주택이 지어진다면 어떤 유형의 주택으로 지어지는 것이 좋겠습니까?

- ① 단독주택 ② 다세대형(연립/빌라) 공동주택 ③ 아파트형 공동주택 ④ 기타

14. 공동주택에서 창고를 어떠한 형식으로 배치하여 이웃과 마당을 공유하고 사는 것이 좋겠습니까?

- ① 창고와 살림집과 1, 2층으로 연결 배치 ② 창고를 살림집의 전후/좌우에 연결 배치
③ 창고를 살림집과 분리하되 가까이 배치 ④ 창고를 살림집과 분리하되 떨어져 배치



15. 몇 채의 주택이 결합되어 위의 그림과 같은 공동주택이 농촌에 지어진다면 이를 어떻게 생각하십니까?

- ① 적극 찬성 ② 찬성 ③ 중간 ④ 반대 ⑤ 적극 반대

■ 노후 대비에 대한 주택의식

16. 앞으로 더 나이가 들어서도 현재 살고 있는 이 집에 계속 사실 예정입니까?

- ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다 ④ 나중에 생각해 보겠다

17. 만일 몸이 불편해 지신다면, 어떻게 하시겠습니까?

- ① 그래도 계속 이곳에 살 예정이다 ② 자식의 집으로 ③ 기타

18. 몸이 불편해 지시는 경우, 정부에서 공동으로 생활을 지원하는 현대식 시설이 갖추어진 집을 제공한다면, 그곳에 가서 사실 의향이 있습니까?

- ① 있다(18번으로) ② 없다(21번으로) ③ 잘 모르겠다 ④ 기타

19. 노인이 모여 사는 집에서 함께 사용해도 괜찮은 곳은 어디입니까?

- ① 잠자는 방 ② 화장실 ③ 목욕실 ④ 부엌 ⑤ 식당 ⑥ TV보는 곳
⑦ 마루/거실 ⑧ 창고

20. 노인이 모여 사는 집에서 꼭 나 혹은 부부만 혼자서 사용해야 되는 곳은 어디
입니까?
① 잠자는 방 ② 화장실 ③ 목욕실 ④ 부엌 ⑤ 식당 ⑥ TV보는 곳
⑦ 마루/거실 ⑧ 창고
21. 노인만이 공동으로 생활할 수 있는 집을 어느 곳에 짓는다면 실제 이용하시겠
습니까?
① 현재 생활하는 우리 마을 ② 앞, 뒤, 옆, 아래에 있는 이웃마을
③ 초등학교가 있는 곳 ④ 읍/면사무소가 있는 곳
22. 마을에서 마을회관이나 기타 공동 주거시설을 갖추어서 노인들에게 제공하는
것에 대해서는 어떻게 생각하십니까?
① 좋다 ② 싫다 ③ 잘 모르겠다.
23. 노인이 공동으로 생활할 수 있는 시설에 들어가서 생활하신다면 전기/수도/난
방 등의 비용을 얼마정도로 생각하십니까? 원/달

■ 응답자 일반사항

24. 현재의 집에 함께 사는 가족은 누구 입니까?
1) 가족구성원: ① 부부 ② 부부+자녀 ③ 노부부+부부 ④ 노부부+부부+손자녀
⑤ 노부부+손자녀 ⑥ 독신 ⑦ 기타
2) 가족 수: 인
25. 응답하시는 분의 연령은 얼마입니까? 세
그리고 응답하신 분은 누구입니까? ①주부 ②남편 ③기타
26. 주된 생활 소득원 :
①농업 ②축산업 ③상업 ④회사원/공무원 ⑤민박업 ⑥ 기타

- 질문에 응해 주셔서 대단히 감사합니다 -

부록 2. 주택 관찰지

■ 조사주택 도 시/군 읍/면 리 번지
 조사주택의 번호:

1. 주택의 외형을 관찰하고, 그에 대한 내용을 기록 정리하여 주십시오.

* 해당되는 경우에 모두 표시하여 주십시오. 그리고 기타 관찰 내용과 보충할 내용은 비고란에 기입하여 주십시오.

항 목	조사내용 체크	비고
벽체구조	①전통식(목구조) ②통나무집 ③조적조(블럭 벽돌쌓기) ④콘크리트 ⑤조립식 ⑥ 황토집	
외벽재료	①흙+나무 ②블럭/페인트 ③붉은 벽돌 ④샌드위치패널 ⑤목조 사이딩패널 ⑥시멘트 사이딩패널 ⑦기타 사이딩패널 ⑧드라이비트 ⑨기타:_____	
지붕형태	①우진각 ②박공형 ③모임 ④평지붕 ⑤눈썹 ⑥복합형	
지붕재료	①짚 ②시멘트 ③기와 ④성글 ⑤기타:_____	
외관분위기	① 초가형 ② 전통 개량형 ③ 한옥형 ④ 새마을형 ⑤ 현대식 벽돌형 ⑥ 조립식형(샌드위치패널) ⑥ 전원주택형(펜션형) ⑦ 기타:_____	
안채 형식	①1층 ②2층 ③기타	살림공간 중심
평면형식 (예제참조)	①—자형() ②ㄱ자형() ③ㄷ자형() ④ㅁ자형() ⑤권총형() ⑥기타:_____	
공간구성	①안방/큰방 ②방()개 ③마루 ④거실 ⑤욕실 ⑥욕실/화장실 ⑦실외화장실 ⑧현관 ⑨다용도실 ⑩베란다 ⑪기타:_____	

2. 주택의 안채(생활공간)이외 구성하고 있는 건물을 관찰하고 기록 정리하여 주십시오.

① 안채 이외 공간 없음

② 안채 이외 공간 있음 : 공간명칭_____ 용도_____

부록 3. 마을대표자 조사지

- 마을명: 도 군 면 리
- 마을유형: 문화마을() 관광마을() 취락구조개선마을() 자연형성마을()

※ 다음의 몇 가지 사항을 이장님께 질문한 후 응답내용을 기록하여 주십시오.

1. 이 마을은 언제 형성되어 주민이 살게 되었습니까?
 외지인이 들어와 사는 경우도 있습니까? 있다면 그 비율은 얼마입니까?
 이 마을은 형성시기부터 현재까지 계속 커지고 있습니까? 줄어 들고 있습니까?
 왜 커지거나 줄어드는지 이유를 파악하여 주십시오.

2. 이 마을이 정부로부터 어떤 지원을 받은 적이 있습니까? 있다 () 없다()
 있다면 언제 어떻게 그러한 지원을 받게 되었는지 상세히 여쭙어 기록하여 주십시오.
 (예를 들어 문화마을이나 관광마을로 선정된 것은 어떻게 주민이 선정되도록 추진하였는지, 취락구조개선사업의 마을은 당시 어떤 이유에 선정되었는지 파악하여 주시고, 자연형성마을의 경우는 정부지원사업으로 부엌개량이나 주택개량, 지붕/담장개량, 도로, 상하수 등의 지원이 있었는지 등을 상세히 알아보아 주십시오.)

3. 우리 마을에 대한 만족의 정도는 어떻습니까?
 ① 아주 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 아주 불만족

4. 문화마을의 경우 마을전체에 대한 유지관리의 문제점이 없는지 파악하여 주십시오.
 (예를 들어 공동으로 이용하는 시설물(전기/상수도/오수 하수처리/가로등/마을회관운영...)을 수선해야하는 경우 비용 부담은 어떻게 이루어지는지 파악하여 주십시오.)

5. 인근 마을의 주민이 문화마을 사업을 추진하신다면 어떻게 말씀 하시겠습니까?
 ① 적극 찬성 ② 찬성 ③ 찬성도 반대도 아님 ④ 반대 ⑤ 적극 반대

6. 우리마을의 문화마을 사업에 점수를 주신다면 몇 점을 주시겠습니까? 점

7. 관광마을의 경우 사업을 추진하는 과정이나, 사업추진이 완료된 후 이것은 개선되어야 하겠다 하고 생각하시는 점을 파악하여 주십시오.
8. 관광마을의 경우 마을공동 수익금에 대한 분배는 어떻게 이루어지고 있습니까?
9. 인근 마을의 주민이 관광마을 사업을 추진하신다면 어떻게 말씀 하시겠습니까?
① 적극 찬성 ② 찬성 ③ 찬성도 반대도 아님 ④ 반대 ⑤ 적극 반대
10. 관광마을을 추진(혹은 완료한 경우도 포함)하시는 경우 본 사업에 점수를 주신다면 몇 점을 주시겠습니까? 점
11. 20~30년 전 취락구조 개선사업이 추진되었지만, 현재 문제가 되는 점이 있다면 무엇인지 그리고 어떻게 개선되는 것이 좋은지 조사하여 주십시오.
12. 20~30년이 지난 시점에서 취락구조개선사업(새마을사업)에 점수를 주신다면 몇 점을 주시겠습니까? 점
13. 마을에 빈집이 있습니까? 있다면 빈집이 마을에 어떤 문제를 제공합니까?
14. 그밖에 현재 살고 계신 마을의 문제나 개선점 등이 있다면, 정부 차원에서 어떻게 도와주었으면 좋겠는지 등을 자유롭게 파악하여 주십시오.

참 고 문 헌

- 강영환(1987), 한국 농촌주거의 변화과정에 관한 연구, 대한건축학회논문집 3권 6호
- 경기개발연구원(2000). 경기도 민간투자사업 활성화 방안
- 경기개발연구원(2001). 도시개발사업의 과제와 효율적 추진 방안 연구
- 국토연구원(2000). 국토의 합리적 관리를 위한 개발권 분리방안 연구
- 국토연구원(2000). 주택 리모델링의 실태와 정책과제
- 국토연구원(1998). 도시 인프라의 개발과 민간 참여 방안
- 국토연구원(2002). 도·농통합형 정주기반 구축과 농촌의 계획적 정비
- 김남조(2003). 농촌 어메니티의 국외 정책 사례, DDA 대응 농촌경제활성화와 어메니티 자원 개발, 삼성경제연구원 세미나 자료
- 김선기(1992), 농촌 주거환경개선사업의 효율적 추진방안, 한국지방행정연구원
- 김정호 외(1998), 민간자본유치 제도개선에 관한 연구, 국토개발연구원
- 김주원(2003). 인센티브형 상향식 농촌개발전략사업의 문제와 개선방안, 「국토계획」, 대한국토도시계획학회지 38(4).
- 농어촌연구원(1997), 농어촌주거환경개선사업 계획요령, 농어촌진흥공사 농어촌연구원
- 농촌생활과학연구소(1999). 환경친화적인 농가 주거환경개선 및 공간이용에 관한 연구, 농촌진흥청
- 농촌생활과학연구소(2001). 환경친화적인 농촌마을 조성전략, 농촌진흥청
- 대한주택공사 주택도시연구원(2000). 공사의 농어촌 지역 주택사업 참여방안 연구
- 대한주택공사 주택도시연구원(1995). 지자체 본격 실시에 따른 지자체, 민간기업과의 공동사업 추진 방안 연구.
- 대한주택공사 주택도시연구원(2000). 공동택지개발사업과 공사의 참여 전략
- 대한주택공사 주택도시연구원(2001). 민관협력에 의한 주택공급 방안 연구
- 박경옥, 유복희(1993), 주민 자유의사에 의해 최근 신축된 농가주택의 건축적 특성 및 생활에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 9권 1호
- 박석희 외(1997) 농산촌 수변공간의 관광자원 개발 모형정립에 관한 연구, 농림부
- 박시현 외(1996), 농어촌 마을정비를 위한 민간자본 유치방안, 한국농촌경제연구

원

- 박시현 외(1997), 농촌 생활환경 정비정책의 효율적 추진방안, 한국농촌경제연구원
- 박시현 외(1999), 주민 자율적 농촌마을 재개발사업의 효율적 추진방안, 한국농촌경제연구원
- 박시현, 송미령(1999). 환경시대의 농촌정비 방향과 과제. 한국농촌경제연구원
- 박신영 외(2000) 일본주택도시정비공단의 시대별 역할 및 기능분석, 대한주택공사 주택연구소
- 박윤희 외(1998) 강원 정선 북평문화마을 경관형성계획보고서, 정선군·농어촌연구원
- 박윤희 외(1998) 가변성을 수용한 농어촌주택 표준설계도의 모델 개발 연구, 농어촌연구원
- 박윤희 외(2001) 농촌마을 특성화에 대한 정책방안 연구, 농림부·농어촌연구원
- 박윤희 외(2001) 환경친화적 농어촌정비사업 설계지침 - 마을정비편, 농어촌연구원
- 박윤희 외(2001) 가변형 농어촌주택 자동설계시스템 개발 연구, 농림부
- 박윤희(2001), 환경친화적 문화마을 조성방안, 새국토연구협의회 종합대토론회 논문집
- 박윤희(2002) 농어촌 주거환경의 종합적 정비방향, 농어업·농어촌특별대책위원회 제3분과 발제논문
- 박윤희(2002), 농촌마을의 특성화와 향후 정비방향, 새국토연구협의회 '지속가능한 농촌정비와 어메니티' 세미나 논문집
- 박윤희 외(2003) 농촌관광 시설 및 서비스의 표준화와 등급화 방안 연구, 농림부·농어촌연구원
- 박윤희(2003), 농촌지역개발의 추진방향, 농업기술자협회 농업기술회보.
- 박재철(2002). 농촌지역 경관정비의 방향. 지속가능한 농촌정비와 어메니티. 농어촌연구원. 새국토연구협의회
- 박창석(1999). 농촌정주공간의 이용특성과 개선필요도 평가. 서울대 박사학위논문
- 윤원근(1998), 도시와 농촌지역간 주거수준의 차이, 협성논총 제9집
- 윤원근, 하성규(1997), 도시근교 혼주화마을 농촌주택의 공간변화에 관한 사례연구, 주택연구 5권 1호
- 이광훈(2000), 선진국의 단독주택지 개발환경과 한국적 운용 방안, 토지개발기술 13권 1호
- 이상문(1998). 20세기 후반 한국 농촌마을의 정주기능변화에 관한 연구. 서울대

- 박사학위논문.
- 윤영선(2000), 리모델링 건설시장의 발전방안.
 - 윤정숙 외(1996), 농촌주택의 건축적 변화에 관한 연구, 대한건축학회논문집
 - 장성수(1999), 지방화시대의 지역주택정책방향, 주택 62호.
 - 장성수(2001), 주택수요 확대에 대응한 주택건설촉진법의 성과, 주택 70호.
 - 장택주 외(1991), 농촌지역의 생활권역별 시설배치 현황에 관한 조사연구, 대한건축학회논문집
 - 전영미(1999). 농촌문화마을의 주거환경 실태와 주관적 평가. 연세대 박사학위논문.
 - 전영미(2002). 농촌환경의 변화에 따른 농촌주택의 개선과제. 농어촌과 환경76. 농림부, 농업기반공사.
 - 정장희(1996). 농가주택금융 지원확대방안에 관한 연구. 농협중앙회 조사부.
 - 최효승(1997), 농촌주택. 대한건축학회편 주거론.
 - 정기환(2001), 농촌지역활성화를 위한 그린투어리즘 정책의 발전방향. 農村經濟
 - 주택연구소(2000). 공사의 농어촌지역 주택사업 참여방안 연구. 대한주택공사
 - 제주대 지역발전연구소(1992) 민박이용 실태와 이용도 제고 방안. 복제주군
 - 진 정(1997), 도시근교 농촌주택의 변화에 관한 연구, 대한건축학회논문집 13권 3호
 - 최병숙, 윤정숙, 김성우(1989), “서울근교 농촌주택의 주거공간 구성에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 5(1).
 - 최병숙(1995), 거주자 요구에 의한 농촌주택 계획방향에 관한 연구, 연세대학교대학원, 박사학위논문.
 - 최병숙 외(1998) 문화마을조성사업 사후평가 및 발전방안 연구(I), 농어촌진흥공사 농어촌연구원
 - 최수명 외(2002) 농촌마을 빈집의 활용가능성 모색을 위한 유형별 정비모형, 대산논총 제10집
 - 한국관광공사(1996) 농어촌 관광개발 활성화 방안 연구
 - 한국농촌경제연구원(2003). 농어촌 특별세와 농업 재정
 - 한국농촌경제연구원(2003). 도·농통합형 농촌 정주기반 구축 방안 연구
 - 한국환경정책·평가연구원(2000). 환경친화적인 농촌개발을 위한 정책지원방안.
 - 한필원(2001). 농촌 재래주택의 리모델링, 국토이용체계개편에 따른 농촌계획의 위상과 방향 정립. 한국농촌경제연구원. 새국토연구협의회.
 - 협성대학교(1998). 농어촌 생활환경 정비구역 설정기법 및 재정비계획 기술개발 연구. 농림부

- 협성대학교 도시환경계획연구소(2001). 농협의 농촌주택사업 참여방안 연구. 농협 중앙회
- 황병천(1996). 신농촌 마을개발의 효율적 추진방안. 한국지방행정연구원.
- 勝野武彦(1997). 綠地・自然環境がら見た農村再構築. 日本農村計劃學會誌16(2).
- 監澤 (1998). 集落活性化計劃の目標設定とその實踐への課題: 地域資源 活用. 日本農村計劃學會誌 17(3)
- Choi Byoungsook, Park younho, Hong Chansun(1999), The Foundational Approach to the Modifiable Plan System of The Rural Standard House Models, 한국주거학회지 10권 3호.
- Park younho(2000), Development of Modifiable Rural standard House Models, 제1회 한일농촌계획 국제심포지엄 발표집.
- Bliane, Thomas W., Golam Mohammad, and Turgut Var(1993), "Demand for Rural Tourism : An Exploratory Study", Annals of Tourism Research, Vol.20, No.4, pp.770-772
- Sumer Gulez(1994), "Green Tourism: A Case Study", Annals of Tourism Research, Vol.21, No.2, pp.413-414.
- Lankford, Samuel V.(1994), "Attitudes and Perceptions Toward Tourism and Rural Regional Development", Journal of Travel Research, Vol.32, No.3, pp.35-43.
- Michael Oxley, Jacqueline Smith(1996), Housing Policy and Rental Housing in Europe, E & FN SPON.
- Belden, J.N. & Wiener, R.J.(1999). Housing in rural America. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Housing Assistance Council(2003). A guide to federal housing and community development programs for small towns and rural areas. Washington, DC: Author.