

농어촌 마을정비를 위한 민간자본 유치방안

박 시 현
한국농촌경제연구원

I. 연구배경 및 목적

지금까지 농어촌 마을의 정비는 공공자본을 가지고 공공이 개발 주체가 된 공공투·용자 방식에 의해 이루어져 왔다. 농림부의 문화마을 조성사업, 내무부의 취락구조개선사업 등이 그 대표적인 예이다. 도시에 비해 소득 및 생활수준이 열악하다는 형평적인 차원에서 볼 때 앞으로도 농어촌 마을의 정비는 공공의 주도 내지는 지원하에 이루어져야 한다. 그러나 정부에서 많은 예산을 들여도 66,000 여개에 이르는 전국의 농어촌 마을을 정비하는 데는 기본적인 한계가 있다. 뿐만 아니라 소득 수준이 향상되고 도시적 주거양식이 확산됨에 따라 농어촌 지역에서도 개인 주택단위의 생활양식이 급변, 주거환경에 대한 개선요구가 양적·질적으로 다양해지고 있다. 이를 수용하기 위해서는 농어촌 마을정비에서도 일정 부분 민간부문의 참여가 요망된다. 이러한 배경하에 이 연구의 목적은 농어촌 마을정비를 위해 민간자본의 참여 가능성 및 그 방법을 밝혀보고자 한다.

II. 연구 대상 및 방법

주요 연구 항목	주요 연구 내용	연구방법
1. 농어촌 마을정비를 위한 민자유치 가능성	○ 유치대상 사업 검토 ○ 유치 가능 지역 검토	문헌연구, 기업, 주민, 행정기관의 의견조사.
2. 민자유치관련 현행 제도 검토	○ 관련 법률의 검토 ○ 세제 및 금융상의 지원 조치	문헌 및 관계법령의 검토
3. 민자유치 가능 방안 모색	○ 실현 가능한 민자유치 방법의 모색 ○ 제도개선 사항	

III. 연구결과

민간자본의 유치 가능성이 높은 지역으로는 대도시 근교농촌지역을 들 수 있다. 이들 지역에서는 도시민들의 전원생활에 대한 수요를 바탕으로 농어촌 주민이 가지고 있는 토지자원을 주거지로서 활용할 수 있는 가능성이 높기 때문에 개발업자의 입장에서 적정수익율이 보장될 수 있다. 이 지역에 적정한 민간자본 유치방안으로는 협동개발방식을 들 수 있다. 이는 도시의 재개발방식을 농어촌에 도입하는 것이다. 이는 도시의 재개발방식을 농어촌에 도입하는 것이라고 말할 수 있다. 다시 말하면 사업지구내의 주민과 토지소유자가 조합을 형성하여 마을을 건설 이를 지역주민과 도시민에게 분양하는 것이다. 이 과정에서 개발업체는 조합의 위탁을 받아 택지개발 및 주택건설사업, 그리고 분양업무를 대행하며 지방자치단체는 공공용지의 기부 및 공공시설의 건설, 조합과 건설업자와의 분쟁조정, 도시민 유치를 위한 홍보활동 등을 수행하고 필요한 경우 민간

주택조합의 설립 및 운영에 관한 업무를 대행하는 것이다.

민간자본의 참여여건이 비교적 열악한 대부분의 일반 농어촌지역서는 지금과 같이 공공이 주도한 사업추진방식을 계속 유지하되 민간개발업자의 참여폭을 넓히는 방안이 요구된다. 이는 민자유치방안중 간접참여방식에 해당된다. 간접참여방식에서는 공공자금과 민간자금의 용도 구분이 요구된다. 즉 공공자금은 도로 상하수도과 같은 마을기반 시설의 설치와 공공용지의 확보 등에 사용되어야 하며 민간자본은 택지조성과 복리시설 및 주택건설 등에 사용되어야 한다. 일반농어촌 지역에서 민간 건설업체의 참여를 유인하기 위해서 각종 유인조치가 적극적으로 강구되어야 한다. 택지개발(재개발 포함)비, 주택건설비의 일부분에 대한 장기저리의 자금융자 및 세제상의 특혜 등이 그것이다.