

전원마을조성사업에 의한 공동체마을의 개발 특성

Characteristics of Community Village Development by the Rural Village Development Policy

박경옥* 이상운** 류현수*** 홍옥선**** 이연선**** 리웨이자****
Park, Kyoung-Ok Lee, Sang-Un Ryu, Hyun-Soo Hong, Ok-Sun Lee, Yeon-Sun Li, Weijia

Abstract

This study has purpose to make a report on the newly established rural villages in this country, and to find out the success factors of the rural village project focusing the developers who succeeded in the sales of rural village with emphasized community function.

For this study, 123 projects informed from the website(www.welchon.com) were analyzed on the frequency and the officials in charge were interviewed by telephone on the step of projects. In addition, 4 personnel of development companies answered the semi-structured questionnaire on the location, development theme, preparative resident meeting, and success factors of 7 projects which was dealt with content analysis. The result was as follows.

1) Among the projects, more than 50% were the detached housing type with less than 50 units, and also were the resident-driven development projects. Only 5 projects were completed. 2) The personnel of development companies pointed at the location, environment for the economic activity, project theme and continuous resident meeting, as success factors of project. The barriers for rural village development policy are inadequate regulation and long administrative procedure. The preparative resident meeting is an important success factor, so that the system and the cost to run a professional program have to be guaranteed.

Keywords : Rural Village Development Policy, Community Village, Preparative Resident Meeting

주요어 : 전원마을조성사업, 공동체마을, 사전 입주자모임

I. 서론

전원마을조성사업은 2004년부터 농림부(현 농림수산식품부)가 도시민의 농촌유입을 목적으로 마을단위의 주거공간을 조성한 사업이나 분양률이 낮고 진행 과정에 어려움을 겪고 있는 지구가 다수여서 2011년 현재 완공하여 입주한 지역이 소수에 불과하다. 사업방식은 공공주도형보다 전문적인 시행사나 지역공동체에 의해 추진하는 입주자주도형이 분양률이 높고 정주성도 높아 사업평가가 긍정적으로 나타나고 있다. 본 연구는 전원마을조성사업의 전국적인 현황을 파악하고, 입주자 주도형 사업방식으로 커뮤니티를 중시한 공동체마을로 개발하여 사업 지구의 분양율을 높인 시행사의 담당자를 대상으로 전원마을사업의 성공적인 수행을 위해 필요한 요인을 파악하는 것을 목적으로 한다.

II. 선행연구

1. 전원마을조성사업의 개요

전원마을조성사업은 농촌지역에 수요자들의 요구에 맞는 다양한 형태의 주거공간을 확충하여 도시민의 농촌유입을 촉진하고 농촌인구유지 및 지역활성화 도모를 위해

2004년 시범지구 2지구 지정 이후 시행되고 있다. 사업은 지자체 및 한국농촌공사가 마을 조성을 위해 택지조성 및 주택에 관한 계획을 수립하여 추진하는 사업으로 도로·상하수도 등의 마을기반시설 설치, 단지조성·부지정리·주택건축·분양·임대·조경 등 경관형성, 농장·농원·마을회관 등 부대시설 설치, 마을 커뮤니티 형성 및 운영 프로그램 개발, 인근마을에 대한 기반시설 설치 등을 지원하고 있다. 지원 규모는 주택 20~29호에 10억원 이내, 30~49호에 15억원 이내, 50~74호에 20억원 이내, 75~99호에 25억원 이내, 100호 이상에 30억원 이내로 마을의 규모에 따라 차등지원하고 있다. 사업의 전체적인 진행과정은 사업제안 및 신청, 사업대상지구 선정 및 예산 배정, 기본계획 수립 및 보고, 마을정비구역 신청·승인·지정, 시행계획 수립 및 승인, 사업시행, 준공으로 이루어진다(웰촌포털 홈페이지).

2. 전원마을조성사업 관련 연구

전원마을조성사업에 관한 연구는 사업이 완료된 지구가 적어 소수이며, 이 사업을 이용한 전원마을 또는 전원주택 계획에 관련된 연구가 일부 있다. 강방훈·김은자·윤순덕·김상범·윤희정(2009)은 2007년 농림부 주관 전문가 워크숍에서 논의된 바 있는 전원마을조성사업이 기존 사업과의 차별화 부족, 추진 성과의 미흡 등의 문제점을 고찰하여 사업이 완료된 전원마을조성사업 지구를 대

* 정희원(주저자), 충북대학교 주거환경학과 교수, 학술박사

** 정희원(교신저자), (주)소통이 있어서 행복한 주택만들기 코디네이터, 생활과학박사

*** 정희원, 충북대학교 대학원 주거환경학전공 박사과정, 자담건설 부설 연구소 소장

**** 준희원, 충북대학교 주거환경학과 학부생

상으로 적용이 가능한 사업성과 평가항목을 개발해 사업의 성공적 추진 유도와 지속성을 유도하고자 하였다. 대분류 평가항목의 중요도는 경제, 환경, 생활, 인구 순이어서 사업완료후 경제 항목에서는 지역경제의 활성화, 자본유입, 고용창출이, 생활 항목에서는 교류증진, 인식변화, 생활편의, 만족도가, 환경 항목에서는 재해위험성, 자연환경훼손, 어메니티 개선, 경관조화성 순으로 평가하는 것으로 설정하였다.

정종술·김강섭·강병환·이상정(2010)은 전원마을조성지구의 특성과 문제점, 성과, 개선방안 등에 대해 고찰하고 현상을 분석하여 전원마을조성사업 정책의 합리적인 방향 설정을 위해 개선방안을 제안하였다. 이를 위해 문화마을조성사업지구 7개와 전원마을조성사업지구 2개에 대한 현장조사를 하였다. 이를 바탕으로 전원마을 개발은 수요에 따라 순차적으로 추진하는 방식의 도입, 연관사업의 정책적 연계 도모 및 지역적 차원에서의 종합적인 계획 수립의 필요성을 강조하였다.

전원마을조성사업이 완료된 지구가 극히 적어 이와 관련된 연구는 소수이므로 사업 전반적인 사항을 분석하여 개선방안을 제시하고 이를 통해 사업의 지속성을 확보할 수 있는 연구가 필요하다.

III. 연구방법

연구방법은 1단계로 전원마을조성사업의 현황 파악을 위해 한국농어촌공사에서 운영하는 웰촌(www.welchon.com) 사이트의 2004~2010년까지 추진된 123개 사업지구를 대상으로 건설 기본사항을 빈도, 교차 분석하였다. 2단계로 군청 담당자에게 전화면담을 하여 53개 지구의 현재 진행사항을 파악하여 빈도분석하였다. 3단계로 커뮤니티 중심 공동체마을을 계획한 시행사는 4곳만 알려져 있어 편의표집하였으며, 담당자 4명을 대상으로 시행한 7개 지구에 대한 사업지구의 입지관련 특성, 사업 테마(theme), 진행과정, 입주자모임운영, 사업의 성과요인 등을 반구조화된 설문지로 면담을 진행하고 내용 분석을 하였다(표 1).

표 1. 연구방법

단계	조사·면담대상	조사내용	조사시기	조사방법	분석방법
1	전원마을조성사업지구 123개	사업지구 특성	2011.1.4.~1.31.	웰촌 사이트	빈도, 교차 분석
2	53개 지구 군청 담당자	사업진행 단계	2011.3.11.~3.15	전화면담	
3	시행사 담당자 4명	사업지구 개발특성	2011.2.16.~3.6.	면담	내용 분석

IV. 조사결과 및 분석

1. 전원마을조성사업 추진현황 분석

1) 지구 개발 특성

전원마을조성사업 지구(이하 사업지구)의 비용지원 기

준에 따른 주택가구수는 30~49호가 51.3%로 가장 많았으며, 다음으로 20~29호가 33.6%이었다. 20~49호가 84.9%로 대부분을 차지하고 있는데 이는 50호 이상은 사업 추진방식이 공공기관 주도형 사업이 의무적으로 적용되기 때문에 입주자가 사업의 주체가 될 수 있는 입주자 주도형 사업이 가능한 50호 미만의 규모를 선호하는 것으로 보인다(표 2).

표 2. 사업지구의 주택가구수

총 가구수	빈도(%)
20~29호	40(33.6)
30~49호	61(51.3)
50~74호	13(10.9)
75~99호	4(3.4)
100호 이상	1(0.8)
계	119(100.0)

전원마을조성사업의 지역적인 분포는 전라도가 44.7%로 가장 많았으며, 다음으로 경상도 20.3%, 충청도 17.1%, 강원도 16.3% 순이었다. 전원마을조성사업의 지원이 국가와 지자체의 지원 비율이 각각 80%와 20%로 지자체의 의지가 사업 시행의 정도에 영향을 끼친다. 타 지자체에 비해 전라도 지자체가 사업 진행에 대한 의지가 높은 것으로 보인다(표 3).

표 3. 사업지구의 지역

지역	빈도(%)
제주도	2(1.6)
경상도	25(20.3)
전라도	55(44.7)
충청도	21(17.1)
강원도	20(16.3)
계	123(100.0)

전원마을조성사업의 시행시기는 2004년 2개 지구의 시범사업을 시작으로 2005년 9.2%, 2006년 22.7%로 가장 많았으며, 2007년 14.3%, 2008년도 21.0%로 감소, 확대의 변화를 보이거나 2009년 17.6%, 2010년 13.4%로 감소하는 경향을 나타냈다(표 4).

표 4. 사업 시행시기

년도	빈도(%)
2004	2(1.7)
2005	11(9.2)
2006	27(22.7)
2007	17(14.3)
2008	25(21.0)
2009	21(17.6)
2010	16(13.4)
계	123(100.0)

사업지구별 조성면적은 20,000㎡ 초과 40,000㎡ 이하인 경우가 66.7%로 가장 많았으며, 다음으로 40,000㎡ 초과인 경우가 30.0%로 많았다. 20,000㎡ 이하인 경우는 3.3%로 적었다. 이는 주택가구수의 결과와 관련이 있으며 30~49호로 구성하는 사업이 많아 이에 맞는 대지 면적의 확보가 필요하기 때문인 것으로 보인다(표 5).

표 5. 조성면적

조성면적	빈도(%)
20,000㎡ 이하	4(3.3)
20,000㎡ 초과 40,000㎡ 이하	80(66.7)
40,000㎡ 초과	36(30.0)
계	120(100.0)

사업 지구의 개발주택형식은 단독주택이 89.1%로 대부분이었고, 단독주택과 연립주택의 복합형은 10.9%로 적었다. 이것은 입주예정자들이 단독주택에 대한 선호도가 높기 때문이며 지구 조성면적이 단독주택 개발을 충분히 지원할 수 있는 면적을 확보하고 있기 때문인 것으로 보인다(표 6).

표 6. 개발주택 형식

주택형식	빈도(%)
단독주택	106(89.1)
단독주택 복합형	13(10.9)
계	119(100.0)

사업방식은 입주자 주도형이 61.0%로 많았으며, 공사 및 지자체, 자체 주도형이 39.0%이었다. 사업주체가 입주자인 입주자 주도형이 가구별 의견반영이 높기 때문에 선호하는 것으로 판단된다(표 7).

표 7. 사업방식

사업방식	빈도(%)
입주자 주도형	75(61.0)
공사 및 자체, 지자체 주도형	48(39.0)
계	123(100)

사업지구에서 면사무소까지의 거리는 편의시설의 접근성 등 지구의 생활권을 알 수 있는 기준이 된다. 사업 지구에서 면사무소까지의 거리는 1km 이상 5km 미만인 경우가 55.8%로 가장 많았으며, 다음으로 5km 이상 10km 미만 30.8%, 10km 이상 10.8% 순이었다. 도보가 가능한 권역인 1km 미만이 2.5%로 현저히 적은 것으로 나타나 대부분의 지구들의 생활권의 위치가 원거리인 것으로 보인다. 지구의 생활을 지원할 수 있는 시설들에 대한 설치 또는 이를 지원할 수 있는 방법이 필요하다(표 8).

사업지구의 공공용지의 비율은 하나의 마을로서 기능을 하는데 중요한 공적인 공간을 제공한다. 공공용지가

20%~40% 미만이 38.6%로 가장 많았으며, 그 다음이 40%~60% 미만이 31.7%이어서 비교적 여유 있는 공공용지를 보유하고 있었다(표 9).

표 8. 사업지구와 면사무소의 거리

거리	빈도(%)
1km 미만	3(2.5)
1km ~ 5km 미만	67(55.8)
5km ~ 10km 미만	37(30.8)
10km 이상	13(10.8)
계	120(100.0)

표 9. 공공용지 비율

공공용지 비율	빈도(%)
20% 미만	18(17.8)
20% ~ 40% 미만	39(38.6)
40% ~ 60% 미만	32(31.7)
60% 이상	12(11.9)
계	101(100.0)

사업지구는 주택가구수 30~50호 미만, 단독주택형식, 입주자주도형, 면사무소까지의 거리는 1km~5km 미만이 50%이상의 일반화 경향을 나타냈다. 따라서 조성시기에 따른 주택가구수, 주택형식, 사업방식, 면사무소까지의 거리도 빈도분석과 유사한 경향을 보인다(표 생략).

2) 사업방식에 따른 특성

사업방식은 사업 진행과 입주자의 공동체 의식에 차이를 나타내는 요소가 된다. 사업방식별로 주택가구수, 주택형식, 면사무소와의 거리, 공공용지비율을 분석하였다.

주택가구수는 입주자주도형의 경우 20~49호가 91.9%로 대부분을 차지했으며, 공사 및 지자체 주도형도 20~49호가 73.3%로 높은 비율을 나타냈다. 반면, 공사 및 지자체 주도형이 50호 이상이 26.7%로 입주자주도형보다 상대적으로 많았다.

주택형식은 사업방식에 따른 차이 없이 단독주택이 각각 94.6%와 80.0%로 대부분이었다. 공사 및 지자체 주도형의 경우 단독주택과 연립주택의 복합형의 비율이 20.0%로 입주자주도형보다 상대적으로 높았는데, 이는 공사 및 지자체 주도형의 경우 주택가구수 50호 이상의 비율이 상대적으로 많은 것과 관련이 있다.

면사무소까지의 거리는 입주자 주도형이 1km 이상 5km 미만의 경우가 60.0%로 높게 나타났다. 반면, 공사 및 지자체 주도형은 1km 이상 5km 미만인 경우와 5km 이상 10km 미만인 경우가 각각 48.9%와 35.6%로 높게 나타났으며, 10km 이상인 경우도 13.3%로 상대적으로 높게 나타났다. 이는 공사 및 지자체 주도형이 입주자 주도형보다 주택가구수가 상대적으로 많아 부지 확보가 수월한 면사무소로부터의 거리가 먼 곳에 위치한 것으로 판단된다.

공공용지 비율은 입주자 주도형은 20% 이상 40% 미만

인 경우가 45.2%로 가장 많았으며, 다음으로 40% 이상 60% 미만인 경우가 29.0%로 많았다. 공사 및 지자체 주도형은 40% 이상 60% 미만인 경우가 35.9%로 가장 많았으며, 다음으로 20% 이상 40% 미만인 경우가 28.2%로 많았다(표 10).

표 10. 사업방식에 따른 특성

구분	입주자주도형	공사 및 지자체주도형	계	
주택가구수	20~29호	26(35.1)	14(31.1)	40(33.6)
	30~49호	42(56.8)	19(42.2)	61(51.3)
	50~74호	5(6.8)	8(17.8)	13(10.9)
	75~99호	0(0.0)	4(8.9)	4(3.4)
	100호 이상	1(1.4)	0(0.0)	1(0.8)
	계	74(100.0)	45(100.0)	119(100.0)
주택형식	단독주택	70(94.6)	36(80.0)	106(89.1)
	복합형	4(5.4)	9(20.0)	13(10.9)
	계	74(100.0)	45(100.0)	119(100.0)
면사무소거리	1km 미만	2(2.7)	1(2.2)	3(2.5)
	1~5km미만	45(60.0)	22(48.9)	67(55.8)
	5~10km미만	21(28.0)	16(35.6)	37(30.8)
	10km이상	7(9.3)	6(13.3)	13(10.8)
	계	75(100.0)	45(100.0)	120(100.0)
공공용지비율	20% 미만	10(16.1)	8(20.5)	18(17.8)
	20~40%미만	28(45.2)	11(28.2)	39(38.6)
	40~60%미만	18(29.0)	14(35.9)	32(31.7)
	60% 이상	6(9.7)	6(15.4)	12(11.9)
	계	62(100.0)	39(100.0)	101(100.0)

3) 사업지구 진행단계

사업지구의 진행단계를 시행시기에 따라 살펴보면, 2005년 이전에 시행한 사업의 입주 비율이 71.4%로 높게 나타났으나 사업시행 후 5년 이상이 경과 했으나 완료되지 못한 지구가 있었다. 또한 2006년~2008년에 시행된 사업의 입주 비율이 29.8%로 낮았다. 이처럼 사업의 시행 이후에도 제대로 사업이 진행 되지 않거나 사업의 취지와는 다르게 기반공사만 이루어진 후 주택공사나 입주가 이루어지지 않는 비율이 높게 나타나고 있어 사업의 지속적인 관리가 필요하다(표 11).

표 11. 조성시기별 진행단계

구분	2005년 이전	2006년 ~2008년	2009년 이후	계
분양 중	0(0.0)	6(16.2)	6(42.9)	12(20.7)
기반공사 중	0(0.0)	6(16.2)	5(35.7)	11(19.0)
기반공사 완료	1(14.3)	6(16.2)	0(0.0)	7(12.1)
주택공사 중	1(14.3)	8(21.6)	1(7.1)	10(17.2)
입주	5(71.4)	11(29.8)	2(14.3)	18(31.0)
계	7(100.0)	37(100.0)	14(100.0)	58(100.0)

웹사이트에서 사업 진행단계를 확인할 수 있는 지구가 적어 군청 담당자에게 전화 면담을 하여 실제 진행단계를 재확인해 본 결과, 123개 지구 중 46개 지구(37.4%)가 확인가능하였다. 기반공사 전인 경우가 34.0%로 가장 많았으며, 다음으로 주택공사 중 22.6%, 기반공사 중과 기반공사 완료가 각각 15.1% 순이었다(표 12).

표 12. 군청 담당자 전화 면담 진행단계

진행단계	빈도(%)
기반공사 전	18(34.0)
기반공사 중	8(15.1)
기반공사 완료	8(15.1)
주택공사 중	12(22.6)
알 수 없음	7(13.2)
합계	53(100.0)

2. 시행사 담당자 면담분석

1) 면담 대상자의 관련사항

커뮤니티 중심 공동체마을을 계획한 시행사의 면접 대상자는 3명이 대표이며 1명이 마을만들기 팀장이었다. 각 시행사 별로 2~3개의 지구를 시행하였다.(표 13).

표 13. 면담 대상자 및 사업지구 관련사항

면담자	사업지구					
	시행사	직위	시행	번호	지역	주택수
A	대표		2006.6.	1	전북 진안군 학선지구*	31
			2009.2.	2	충북 영동군 백학전원마을	40
B	팀장		2008.1.	3	충남 홍성군 지정지구	20
			2007.12.	4	충남 서천군 등고지구	34
C	대표		2006.6.	1	전북 진안군 학선지구*	31
			2007.1.	5	강원도 화천군 개울하늘지구	20
			2008.12.	6	충남 보령시 죽림지구	31
D	대표		2007.6.	7	전라북도 남원시 백일지구	20

* A와 C가 같이 시행함

2) 입지특성

입지는 지자체, 시행사, 입주자 등 다양한 주체에 의해 결정된 것으로 나타났다. 담당자들은 좋은 입지의 조건을 양호한 자연환경, 도심까지의 접근성, 조망 및 향 등으로 보았다. 반면, 입지의 제약조건을 경제적 기반 미약, 높은 경사도, 부지 부족과 형태 등으로 보았다. 또한 입지 선정 과정에서 입주자들이 부지 선정의 현실적 어려움, 적정 부지의 부족 등의 문제점이 나타났다. 이처럼 입지는 사업의 성공적 수행의 중요한 요소임에도 다양한 문제점을 나타내고 있으므로 입지 선정 기준에 대한 지침 개발이 필요하다(표 14).

3) 사업의 테마

사업의 테마는 사업주체, 시행사, 지자체 등에 의해 결

정되는 것으로 나타났다. 사업의 테마의 결정과정에 입주자의 참여여부에 따라 서로 다른 장단점이 나타났는데, 입주자가 참여하면 입주자들 사이의 공동체성이 형성되고 마을에 대한 논의가 가능하다는 것이 장점이었다. 반면, 입주자들이 참여하지 않는 경우에는 사업 진행상의 용이함이 장점이었다. 따라서 사업진행상의 단점을 최소화하고 사업 진행의 흐름을 고려한 입주자 참여 프로그램의 개발이 필요하다(표 15).

표 14. 입지특성

시행사	마을	선정	장점	단점	과정상의 장점 단점
A	1	토지구·지자체	사회적 위치	· 높은 경사도로 토목공사비용 상승 · 자연경관 부족 · 적은 농경지	
	2	시행회사	· 인근 대도시 접근성 · 지역브랜드 · 배산임수	추운 날의 국지풍	
B	3	지자체시행사	· 자연조건		적시의 땅 구입의 어려움
	4	입주자	· 도심 접근성		
C	1	토지구·지자체	· 조망 및 향	면적 대비 많은 세대수로 절토(자연 훼손)	입주자들의 직접적 땅 구입의 어려움
	5	토지구			
	6	입주자			
D	7	사업주체	· 교육적 입지 · 향(남향) · 입지의 인지도	· 동서로 분리 · 좁은 간선도로	부족한 대지선택의 여지

표 15. 사업의 테마

시행사	마을	주체 및 방식	장점	단점
A	1	추진위원장 및 자문위원단 회의	구체적 실현 노력	외부인으로 인한 입주민 결속력 결여
	2		· 구체적 프로그램 실현 · 입주민의 적극적인 참여	
B	3	지자체와 협의	사업의 구체성	· 구체성 및 체계성 결여 · 현실성 부족
	4	공동모의 의뢰		
C	1	시행사의 기획	입주자 모집 용이	현실성 부족
	5		입주자의 주체적 활동	
	6	입주자		
D	7	사업주체와 시행사의 회의	사업주체의 적절한 테마선정	

4) 진행과정

담당자들은 단계적 계획의 불가능 요인을 행정절차상의 시간 소모가 큰 것을 지적하였다. 반면, 단계적 계획이 가능했던 것으로 나타난 지구는 기반공사와 동시에

기반공사가 된 대지부터 입주자의 선택에 따라 주택건설이 이루어졌다. 단계적 계획이 가능하도록 제도적·정책적·법률적으로 치밀한 준비를 통해 융통성 있는 진행이 가능하도록 행정절차상의 시간단축과 군의 담당자가 책임감을 가지고 임하고, 농림수산식품부, 지자체, 시행사가 종합적인 사업관리로 협업관계를 지향해야 한다(표 16).

표 16. 진행과정

시행사	마을	단계적 계획의 가능/불가능 요인	보완점
A	1	진안군의 적극적인 협조	· 입주자 부담으로 기본 계획 진행 · 민간진행 및 전문업체의 실시설계 검토 · 검토과정과 기반공사 병행
	2	지자체의 협조 부족으로 인한 사업지연	
B	3	맞은계획서 교체로 기반 시설과 주택시설 동시시공	· 제도적·정책적·법률적으로 치밀한 준비 · 담당자의 책임감 · 종합적인 사업 관리로 협업관계 지향
	4	행정절차상 문제로 계획 면적축소	
C	1	행정 절차상의 시간 소비	정확한 행정절차
	5		
	6		
D	7	· 기반공사 후 주택건설 · 입주자의 선택에 따른 설계로 단계별 진행	· 사업초기 단계부터 전문가 참여 · 입주시기 단계별 구분

5) 입주자 모임의 운영

담당자들은 모두 입주자모임의 구성이 사업의 성패에 영향을 미치는 것으로 보았다. 입주자모임의 구성은 입주자들의 상호간의 교류 및 소통과 통합에 기여할 수 있어 안정적인 마을 정착의 중요한 요소라고 하였다. 그러나 입주자모임의 구성으로 갈등 및 논란의 여지도 있는 것으로 보았으며, 대표자의 역할을 강조하였다. 따라서 사업의 성패에 중요한 요인이 될 수 있는 입주자모임의 구성을 위한 지침(guide line)을 제시해 주고 운영에 필요한 프로그램 개발에 대한 관·지자체의 지원이 필요하다(표 17).

6) 사업의 성패요인 및 필요조건

사업을 진행한 담당자들은 사업의 성패요인을 입지, 입주 후 경제 기반, 사업의 테마, 공동체성 등으로 보았다. 이 중 입지와 사업의 테마는 사업 시작단계에서 결정되어지는 것이므로 사업에 대한 계획적인 접근이 필요하다. 또한 입주 후 경제기반과 공동체성은 사업진행 과정에서 지속적인 프로그램 개발과 운영이 필요하다.

담당자들은 성공적인 사업 수행을 위한 필요조건으로 사업담당자의 전문성 및 책임감, 사업운영원칙, 지자체 등 각 기관의 지원, 정착 프로그램 개발 등으로 보았다. 가장 중요한 사항으로 사업시행을 위한 전문성을 갖춘 시행사의 지위를 관에서 인정해 주고 이들의 사업 참여를 유도하는 것을 강조하였다. 따라서 시행사에 대한 전문성

평가를 통한 사업 참여 유도가 필요하다. 또한 사전 입주자회의 운영과, 사업지구 정착 프로그램 개발 등과 같은 소프트웨어 개발을 위한 각 기관의 적극적 지원과 지원방식의 제도적 보안을 통해 사업의 성공적 시행을 유도가 필요하다(표 18).

표 17. 입주자 모임의 운영

시행사	마을	영향	운영상 장·단점
A	1	사업의 성패	운영시 기획, 추진자의 역할 중요
	2		주민회의 논의주제의 내용 중요
B	3	· 입주자들이 모여 오해를 없애는 기능 · 입주자들과의 교류 및 기존 마을 주민들과의 교류	· 기존주민들과의 관계형성 도움 · 도시민의 시골생활 이해 부족으로 문제점 노출
	4		
C	1	입주자 모집	논란의 생성
	5	입주자들의 만남과 마을 형성을 위한 노력이 전원 마을조성사업의 취지에 부합	
D	7	· 마을의 소통과 통합에 기여 · 가치관 및 공통점 공유로 안정적 정착 유도	· 초기 욕심으로 인한 상호 갈등 · 대표를 중심으로 한 갈등 해소 필요

표 18. 사업의 성공요인 및 필요조건

시행사	성공요인	필요조건
A	· 공동체성 형성 노력 · 이후후 경제기반 마련 · 입주자의 정주의지	· 시행사 지위보장 및 소프트웨어의 지원 · 마을운영원칙
B	· 사업의 테마 · 지역 인지도	· 사업 담당자의 책임 · 귀농전 입주자 교육업체에 대한 인정 · 농협, 농림부의 귀농후 수익성 기반마련
C	· 입주자들 공동체성 · 지자체의 지원	· 공무원의 열정과 공무원 교육 · 시행사의 전문성
D	· 입지적 여건	· 담당자의 전문성 · 농촌정착프로그램 개발

V. 결론

1) 사업지구는 주택가구수 30~50호 미만, 단독주택형식, 입주자주도형, 면사무소까지의 거리 1km 이상 5km 미만 등의 특성에 대한 일반화 경향을 나타냈다.

사업방식별로는 입주자주도형이 20~49호 규모로 단독주택형태로 개발하는 경향을 나타낸 반면, 공사 및 지자체 주도형은 50호 이상, 단독주택과 연립주택 복합형으로 개발되는 경우가 상대적으로 많았으며, 면사무소까지의 거리가 상대적으로 멀게 위치하는 경향을 나타냈다.

사업지구의 진행단계는 사업의 시행 경과년수가 3~6년이 경과하였는데도 사업이 완료되지 않았거나 기반공사만 이루어진 후 주택공사나 입주가 이루어지지 않는 비율이 높게 나타나고 있어 사업의 지속적인 관리가 필요하다.

2) 커뮤니티를 중시한 공동체마을로 전원마을조성사업을 진행한 담당자들은 사업의 성공요인을 입지, 입주후 경제 기반, 사업의 테마, 공동체성 등으로 보았다.

좋은 입지의 조건은 양호한 자연환경, 도심까지의 접근성, 조망 및 향 등이거나 입주자들이 부지 선정의 현실적 어려움, 적정 부지의 부족 등의 문제가 있으므로 입지 선정 기준에 대한 지침 개발이 필요하다. 사업의 테마설정은 입주자 모집에 유리하며 입주 후 경제기반마련을 위한 테마도 포함될 수 있다. 테마 결정에 대한 입주자 참여 프로그램의 개발이 필요하다. 입주자모임의 구성과 운영은 분양의 제고와 공동체의식을 강화하는 중요한 요소이므로 입주자모임의 구성과 운영에 필요한 프로그램 개발에 대한 관·지자체의 지원이 필요하다.

진행과정상에 단계적 계획이 불가능한 것은 행정절차상의 시간지연, 법적용의 불명확성, 담당 공무원의 열의부족 등이므로 중앙부처, 지자체, 시행사 간의 긴밀한 협업관계와 제도적·정책적정비가 필요하다.

참 고 문 헌

1. 강방훈·김은자·윤순덕·김상범·윤희정(2009). 전원마을 조성사업 평가항목 개발 연구. **한국지역사회생활학회지**, 20(4), 469-479.
2. 정중술·김강섭·강병환·이상정(2010). 전원마을조성사업의 성과와 개선방안 연구. **한국농촌건축학회논문집**, 12(2), 125-133.
3. 웰촌 홈페이지 www.welchon.com