

# 면소마을 개발사업의 건조환경에의 영향과 개선 시사점 황성군 우천면 우항1리의 경우

張 聖 浚  
명지대 건축학부 교수

## Rural Development Projects and their Impacts on Built Environment; Case of Ucheon Myon-center Village

Jang Seong-Jun

Faculty of Architecture, Myoungji Univ.

### ABSTRACT

The study intends to find out contents and impacts of rural development projects implemented by government in Ucheon myon-center village (Hoingseong-county) between 1989-1995. The projects in concern are Rural Industrial Estate Project(1989-90) and Rural Collective Village Project(1992-93). The restructuring of village plan introduced new construction and renewal of buildings that are required for a myon-center in general has to be.

The study reveals some morphological patterns the village has and needs to be adjusted. As a conclusion, it proposes a conception of self-containment for a myon-center development. It is necessary that a project plan strategy should be based upon harmonious exploitation between old and new, flexible planning, and sense of technological alternatives.

## I. 서 론

### 1. 문제제기

개발동력이 미약한 농촌에서 정부의 공공사업은 자원배분과 민간자극을 유도하여 왔다. 사업과 함께 마을은 근대적 건조환경으로 개조되고는 있으나 주민의 만족도는 기존 마을에 비해 크게 나아지지 않고 있으며(임승빈 외 1995:3), 문제점과 개선방향 제안은 계속되고 있다(김정연 1995:3; 임승빈 외 1998:3). 농촌의 건조환경 개선은 근본적으로 사

회건축적 시각을 수용함으로써 정책목표 달성에 이바지 할 수 있을 것임은 이미 지적된 바 있다(장성준 1983:10).

농촌에서도 면사무소가 위치한 면소마을은 그 중심역할을 정부가 인정하고 도시계획구역 설정과 정책적 개발사업 투입으로 지원을 계속하여 왔다. 이곳의 건조환경은 그 자체가 통시적으로 전개된 정부지원사업과 민간개발의 표상인 동시에 결과로서 농촌계획과 개발에 관한 전문적 관심 대상이 되기에 충분하다.

### 2. 대상지 개요 및 연구방법

우천 면소마을(강원도 황성군 우천면 우항1리 일부)은 1970년대 이후 정부지원 개발사업이 있어왔고 민간부문 건축활동도 연계 진행된 곳이다.

이 고찰에서는 면소마을에 투입된 정부지원의 2개 개발사업, 즉 농공단지조성(1988-1989)과 집단마을조성(1991-1993)을 개발기획 관점에서 검토하고, 통시적으로 행해진 제 개발사업의 결과인 마을 건조환경을 공간조직과 건물특성 측면에서 평가함으로써, 유사한 개발사업의 개선을 위한 시사점을 제공하고자 한다. 평가는 물리적 실체에 대한 것과 이의 사회적 기능에 대한 것 양자가 대상이 될 수 있는 바" 본 고찰은 물리적 실체에 한정한다.

이 연구는 1995년도 시점에서 사업에 관계된 계획서를 수집분석하고, 현지답사와 관련자 개별면담으로 진행한 것이다.

## II. 농촌개발사업과 건축환경

### 1. 농촌개발사업

농촌계획과 개발사업은 대상위계와 정부부처에 따라 다양한 구조와 복잡성을 지닌다.<sup>2)</sup> 이들 제 개발사업은 농촌계획을 구현하는 수단이며, 목적하는 건축모델이 있고, 막대한 인적 물적자원을 동원한다는 점에서 공통된다. 사업은 국가의 정책우선순위나 중앙부처의 업무영역 변화에 따라 신설 소멸되며, 동일 시기에도 상이한 부처간에 유사프로젝트로 공존하기도 한다(표1).

표 1 농촌의 위계와 개발사업

대상	계획위계 지자체(정주권)	개발사업(시작년도)
단위주택		농가주택개발(행정자치부 1976, 농림수산부 1983), 변소개발(농림수산부 1980)
농촌마을	취락계획 (기초생활권)	취락구조개선(행정자치부 1972), 집단마을정비(농림수산부 1991), 문화관광마을 조성(문화관광부 1994)
면소마을	면도시계획 (중심생활권)	소도읍가꾸기(행정자치부 1978), 농공단지조성(농림수산부 1983)
군읍도시	군건설종합계획 (정주생활권)	시군농어촌발전계획(농림수산부 1990), 도농통합(건설교통부 1994)

면소마을은 도시계획구역으로 설정되기는 하였어도 농경지 연결과 혼재로 인해 토지이용은 농촌과 도회적인 것이 병행되며, 개발사업도 그러한 경향이다. 개발사업은 주관부처와 계획위계에 따라 공시적 통시적으로 다양하게 일어난다. 그 중 다음의 2개 사업은 '부지와 부대시설'(site and service) 개발개념을 갖는 것으로 1990년대 농촌마을 건조환경 조성에서 씨앗으로 기능하고 있다.

농공단지조성사업은 전략적으로 선택된 곳에 공장부지와 부대시설을 조성하여, 공장필지는 제조업체에게 분양하여 공장을 건설하게 된다(이동필 외 1996.5). 공장은 인근의 개발과 연계되면서 상승효과를 유발한다. 부대시설로는 관리사무소가 건설되며 주민과 종업원을 위한 예식장 유아원 체육시설 등으로 활용되기도 한다. 1990년대에 들어 수요가 주는 추세에 있다.

집단마을정비사업은 면의 중심마을(면당 2-4개)을 대상으로 주거단지를 개발(신규 또는 정비)하며, 가능하면 농업생산시설도 연계한다.<sup>3)</sup> 정주생활권 개발사업의 핵심사업이며 수요가 느는 추세에 있다(변양석 1995.9). 단지는 주택용지(주택, 공동주택), 공공시설용지(공용청사, 복지회관, 주차장, 어린이놀이터, 공동작업장, 집하장, 보관창고 용도), 근린생활시설용지를 포함한다. 집단마을은 인근의 기존마을과 비교할 때 도회적 성격을 지니게 된다(임승빈 외 1995.3).

이들 공공사업은 주관부처인 농림수산부에서 세운 프로젝트종합기획에 따라 지자체와 농촌진흥청이 특정 지역을 대상으로 한 프로젝트개발기획을 하는 것으로 진행된다(표 2).

### 2. 공공부문의 건축물

공공부문의 건축물이나 시설은 주관부처에 따라 다양하며, 여타부문에 비해 시각적 노출과 대비도 강한 편이다.

- 행정자치부에 의한 농가개발주택, 복지시설(유아원, 노인정, 마을회관, 놀이터), 기간시설(간이급수, 하수처리장, 쓰레기처리장), 공공건물(면사무소청사, 파출소)

- 농수산부 농어촌진흥공사에 의한 농어촌주택과 복지시설(건강관, 놀이터, 마을쉼터), 농협 임협에 의한 단위농

1) "집단마을" 건설을 예로 들면 부지배치와 주택형은 "물리적 실체" 개발전후의 수혜자와 사용행태는 "사회적 기능"으로 구분할 수 있다.  
 2) 이정환 1991.10 "농어촌의 구조개선과 정주권개발", 농어촌정주생활권개발세미나결과보고서, 면83에서 보이듯이 정주권개발관련사업의 행정조직체계는 중앙의 5부1청, 도의 8과, 군의 6과에 18사업내용에 이르듯이 방대 복잡하기 그지없다  
 3) 집단마을조성사업은 후기에는 '문화마을사업'으로도 불리운다

협, 창고, 농기계보관창고, 온실, 축사  
 - 환경부에 의한 마을 오폐수정화시설  
 - 문화관광부에 의한 전통문화마을사업, 관광농원  
 - 정보통신부에 의한 우체국  
 - 건교부가 기술검토하여 공고하는 표준설계로서 취락배치, 농가, 온실, 축사, 창고 등이 있다.

표 2 농공단지조성과 집단마을 정비의 프로젝트종합기획

	공통성	농공단지조성사업	집단마을정비사업
사업방안	농업수산업부가 정책입안·프로젝트종합기획·농어촌지역의 개발	- 소규모 공장단지 - 신규 조성 - 중소기업 창업 위한 - 공장부지	- 면의 중심마을(면당 12-4개) 개발 - 신규 집단마을 조성, 기존마을 정비, 농업생산시설 등으로 구성
기획조건	개발조건이 결핍된 곳을 집중투자하여 지역개발의 씨앗으로 활용 도시계획 수립 또는 미수립 지역	농어촌소득원개발촉진법(1983) 농업입지조건이 불리한 곳을 전략적 선택 - 임주업체 사업성 - 비안정적	- 농어촌정주생활권개발사업의 핵심사업 - 기존 및 신규 주민 고려 - 면소마을의 공공시설 부지공급 및 정비
경영기획	국비 지방비로 보조 및 융자 투자구입비, 공사비	- 임주업체에게 저렴하게 부지 분양	- 주민이나 사업자에게 부지 분양
조직기획	군에서 기획 입지 선정 농어촌진흥공사 사업대행; 설계, 발주, 분양		- 군에서 농촌취락구조개선의 1항목으로 개발 계획을 수립
공간기획	부지규모선정; 배치계획; 부지, 도로, 농공시설	- 공장부지 - 관리사무소 - 폐수종말처리시설	- 주택, 공공시설, 근린생활시설 부지 - 오폐수처리시설, 농업소득시설연계
기술기획	일반적 단지조성에 적용되는 기술수준		

공공부문의 건축물은 주관부처별로 설계기준, 표준설계, 시행지침 등을 포함한 프로젝트종합기획을 작성하게 된다. 구체적 지역을 대상으로 한 프로젝트개발기획은 이 프로젝트

트종합기획에 근거하여 작성되며, 후속될 설계에 대한 지침으로서 기능한다. 흔히 사용되는 표준설계는 건교부가 중앙건설기술심의위원회를 통해 기술검토와 공고를 행함으로써 적절한 수준을 유지하게 된다. 기획의 구체성과 수준은 부처나 건물유형에 따라 상이하다. 주관부처가 담당하는 건축물에는 공공지원 민간시설도 포함된다.

한 면소마을에 건설되는 공공시설은 근대적 건조환경이라는 점에서 부정의 여지가 없다. 이들은 면소마을 자체와 현재시점에 기준하면 과잉투자나 부조화의 인상을 줄 수 있다. 단일시점에서 전개되는 경관범위에 그치지 않고 면 전체를 대상으로 한다는 점, 규모결정에 있어 구체적 현재보다는 가상적 미래를 목표로 삼는다는 점, 취향에 있어서도 농촌을 떠나 도회성을 추구한다는 점 등에서 그 적절성에 대한 판단은 쉽지 않다. 그 외에도 세부 목적을 지향한 사업시행, 짧은 기간에 행해진 다양한 모델, 모델의 유행성, 정책의 변경빈도 등으로 인해 조화와 일관성이 결핍된다는 지적을 받을 수도 있다.

### 3. 민간부문의 건축물

농촌마을에서 민간부문은 건축물 개발에 매우 소극적이게 된다. 개발수요가 낮고 사업성 개발은 드물어서, 공공부문의 투자에 의해 민간부문이 이끌리며, 외지인도 참여하게 된다.<sup>4)</sup> 면소마을에서 등장하는 민간부문 건물은 대체로 다음과 같다.

- 주민차원의 자사용 건물로서 농가주택, 축사, 온실, 작업창고, 점포주-민간차원의 사업용 건물로서 교회, 사찰, 소형공장, 대형판매장, 창고 -개발사업 대상으로서의 건물로서 공동주택, 다세대주택, 다가구주택, 상가건물, 전용유치원 자사용 건물은 대체로 농가나 농업시설로서 신축 개축에 정부지원이나 용자가 있으며, 특정 모델로 권고 받기도 한다.<sup>5)</sup>

신축은 건설교통부가 공고한 표준설계를 선택하게 되면 원칙적으로는 건축비 절감, 건축허가 용이, 규격자재와 표

4) 계룡집단마을사업(공주군 계룡면 월암리)에 대한 사후 검토에서 지적받은 사항, 한국농어민신문, 1994. 6.10, 6.21, 7.1, 7.8  
 5) 농가주택에 대한 표준설계도는 1970-90년대 사이에 농촌진흥청, 건설부, 농어촌진흥공사 등에서 다수 제작 배포 건설되었다. 최근의 것으로는 97 농어촌주택표준설계도(행정자치부+농림부+농어촌진흥공사)가 있다. 이 외에도 농기계보관창고(농림부+농어촌진흥공사, 1998.7), 농촌마을유택터(농림부, 1996) 등에 대한 표준설계도 또는 지침서가 있다.  
 6) 표준설계도의 장점으로 공식적으로 주장되는 것은 현지 사정에 따라 신뢰성이 다르게 나타나며, 이는 별도의 검증을 요하는 것으로서 본 고찰에서는 취급하지 않기로 한다.

준시공이 가능하다는 장점이 있다.<sup>6)</sup> 기존건축물이 있는 경우, 이에 대한 활용 또는 폐기는 프로젝트개발계획에서 가장 근본적인 결정이다. 사업주체는 기존건물 활용을 위한 보수 개조에 관한 프로젝트종합계획이나 표준설계를 시도할 수도 있다. 개조나 부분개선에 있어서 기술수준의 선택은 매우 어려운 과제가 된다.<sup>7)</sup>

구릉으로 경계되고, +자형 내부도로와 지방도로(442번)로 연결됨으로써, 공간조직상 격리와 연계를 적절히 갖추고 있다. 도시계획상 +자형 내부도로로 집단마을정비사업지구와 농공단지지를 연계하도록 되었지만, 이 도로 신설은 시행되지 않았다.

### Ⅲ. 우천 면소마을의 공공부문 개발사업

#### 1. 우천면개발계획(1985-1995)

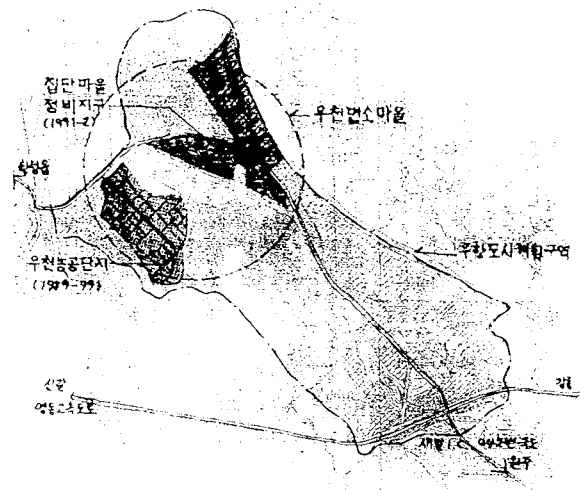
우천 면소마을은 우항도시계획구역(우항, 양적, 조원 중 20km<sup>2</sup>) 내 우항1리 일부이며 황성군종합개발계획<sup>8)</sup>, 우천면 개발계획<sup>9)</sup> 등에 관련된다.

우천면개발계획(1990)에 의하면 면소마을은 다음 사업항목을 갖고 있었다.

- 농어촌취락정비개발: 단지조성 및 마을내 도로, 가로 등, 용수, 지역배수, 쓰레기처리장
- 문화복지시설 확충개발: 복지회관
- 농어촌주택개발: 주택신축 19호, 주택개발 15호
- 생산기반정비: 농산물집하장, 농기계 수리센터, 공동주차장

면소마을은 1980년대 까지만 하여도 지방도로 연변에 단선형 블록이었으나, 1992년에는 집단마을계획서 내용에 공조하여 격자형 블록으로 확대되었다. 사업지구 내 호수(농가 포함)는 계속 증가한다는 전제하에<sup>10)</sup>, 개발을 낙관하는 확대지향적 사업을 유도하게 되었다.(도1 우항도시계획구역과 우천면소마을)

우천면개발계획은 면소마을을 대상으로 한 집단마을정비와 농공단지사업이 중심이 되었다. 양 사업 지구는 낮은



도 1. 우항도시계획구역과 우천면소마을

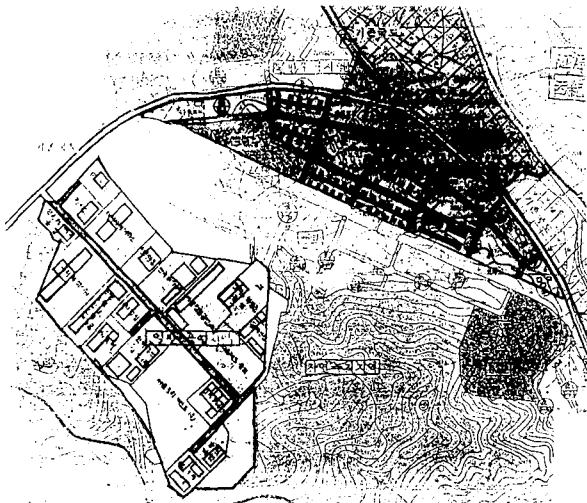
#### 2. 우천농공단지 조성사업(1988-89)

우천농공단지 조성사업은 우항도시계획구역(1985)에서 공업지역으로 지정된 부지 53,000여평을 대상으로 하였다. 사업은 공장필지 18개, 도로, 용수, 하부시설, 관리소(후생시설 포함) 건설을 포함하며, 사업 후 1~2년간에 공장건물이 신축되었고, 필지 1개는 계속 빈터로 남아 있다. 입주업체 사

7) 농촌진흥청 외 (1995)가 조사하고 제안한 농가주택 부분개선을 위한 지침서는 그 한 표현이다.  
 8) 개발사업이 끝난 후에 수립된 황성군종합개발계획(1994)에 의하면 면소마을은 계속 소도읍 개발 대상이며, 이는 기존주택지 정비 및 도시계획구역 확장, 집단 상업지 조성, 공업지역 확장 및 개발 유보지역 신설, 우회도로 개설 등을 의미한다. 농촌진흥청 외(1995)가 조사하고 제안한 농가주택부분개선을 위한 지침서는 그 한 표현이다  
 9) 황성군청(1990, 우천면 정주생활권개발계획) 계획서에서 드러나듯이, 사업명칭에 있어서도 지자체, 중앙부처, 연구기관 등에 따라 일관성이 결핍되고 있다; 예, 면소재지를 '중심생활권', '기초생활권', '중심도읍' 등으로도 혼칭하고 있다  
 10) 개발전체인 상주인구는 계획 당시까지는 감소하고 있었다; 황성군 연 -3.5%, 우천면 연 -5.9%. 사업지구내 인구(호수)는 현황 및 추정은 1991년 112인(29호), 1995년 244(61), 2001년 280(70)  
 11) 가동업체 13개는 가동률 72%이며, 공장건물은 건설중 2개, 휴폐업 업체는 3개, 고용인구는 540명(군민 414명, 비군민 136명)에 이른다(1995.5현재).

업은 변동의 폭이 크며 시설은 저활용 상태이다.<sup>12)</sup>

농공단지는 지방도로와 적절히 격리되면서, 경사부지로 노출되어 인식성과 홍보효과는 두드러진다. 단지 토지이용은 개별필지(평균 2400평, 900 ~ 7,400평)가 83%, 나머지는 공용지(관리소 1,300평), 경계지, 도로 등으로 구성된다. 단지는 경계가 야산과 경지이며, 넉넉한 면적, 수목, 지형으로 적절한 격리와 안정을 얻고 있다. 단지 내부도로는 폭, 포장, 경사, 측구 등이 양호하다. 필지는 단상형으로 배치되며, 경사경계지는 넉넉하여 필지간 밀도감을 낮추고 완충공간으로 기능한다. 구릉에 위치한 상수도 취수장(400ton/일)은 농공단지와 집단마을 전체를 대상으로 한다. 오폐수시설은 각개 필지별로 갖추고 있다고 하며 오수관은 은폐식으로서 육안 관찰은 곤란하다.(도2 우천면소마을의 농공단지와 집단마을정비)



도 2. 우천면소마을 (1995):농공단지와 집단마을지구

### 3. 우천집단마을 정비사업(1992-93)

사업계획은 2차에 걸쳐 작성되었는데 1970년대의 취락

구조개선사업이 측량된 마을배치도 조차 준비되지 못한 채 시행된 것에 비하여 진일보한 방식이다. 2개 계획서는 계획 범위는 다르지만, 면소마을에 대한 강조와 주거지 신설정비에서는 동일하다. 계획은 1차, 2차, 시행 단계를 거치면서 점차 농업을 강조하고, 비용제한으로 인해 축소되며, 통과교통을 감안한 합리적 도로망을 제시하고 있었다.<sup>13)</sup>

초기 면개발계획서(1990)는 주거지와 농공단지의 연계, 주거지내 신규지방도 관통을 제시하였으나, 집단마을계획서(1991)에서 주거지와 집중농업시설의 연계, 주거지의외곽 신규 지방도 제시로 변경 제안되었다. 실제 시행은 지방도로를 경계로 남측은 신축지구, 도로변은 정비지구, 북측은 농업시설지구로 3구분 되면서 의도와는 약간의 차이를 갖는다.<sup>14)</sup>

집단마을조성은 지방도로 남측 23,800평을 대상으로, 200호 신규필지를 조성하는 것이며 1차로 진행된 사업이다. (1992-1993). 남측 경지와 임야를 신규 개발하여 단독공동주택, 면청사, 공공시설, 공동시설, 공원 등 블록으로 구획하였다.

마을정비는 지방도로변에 있는 기존주택군을 상업지역 블록으로 지정하고 주택정비개량 자금을 지원하는 것이다 (17,700평, 80호, 1993년 이후). 주로 1969-70년대에 건설된 주택 및 점포로서 노후된 것이 대상이다.

집중농업생산시설은 지방도로 북측에 경작지에 연속된 구역을 대상으로 하며(12,000평) 가공포장시설, 하수처리장, 경지정리 등 블록으로 구획하는 것이다. 일정은 늦게 시작된다(1993년 이후)(도2).

### 4. 면소마을의 외부환경; 도로, 공터, 경관조직

면소마을은 2개 공공사업을 거치면서 부지와 하부시설에 큰 변화를 겪었다. 격자형 도로망으로 확폭 직선화하는 것은 개별부지에의 접근성을 크게 향상시켰다.

어느 부지이나 차량이나 농장비가 접근할 수 있는 것은 가장 중요한 변화이다. 특히 공공시설이나 상업시설의 개방은 특히 도움되고 있다.

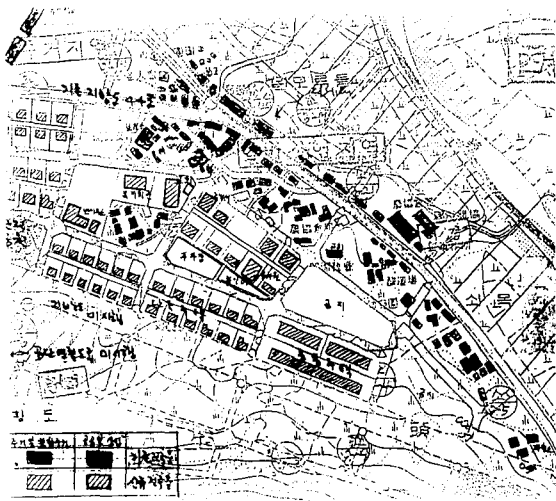
12) 우천면 정주생활권 개발계획서(강원도+황성군우천면, 1991.2, 이하 '우천면계획서' 지칭), 우천지구 집단마을 정비사업 기본계획 및 기본설계(황성군+농어촌개발공사, 1991.9, 이하 '집단마을계획서' 지칭)가 있다.

13) 집단마을계획서에 의하면 "집단마을"이라는 단어가 사업의 일부(신규건설 16,000평, 200호), 또는 사업의 전체(280호)로 혼칭되는바, 이러한 현상은 사업계획 자체의 모호성과 미숙을 노출하는 예로 파악된다. 동 자료 57면

도로는 차량 속도 증가와 보차 공존으로 갈등이 있으며 대책이 필요하게 되었다. 향상된 개방감은 특히 단독주택지에서는 프라이버시의 취약을 극복할 주택형을 요구하게 되었다. 개방정원, 개방담장에 의한 형식적 정원이 존재하며 내면적 정돈과 감춤을 위한 후면은 더 이상 제공되지 않는다.

공동주차장과 놀이터라는 새로운 공터는 도시주거단지 개발에서 관례적으로 마련되는 공터로서 명확한 경계, 바닥 포장, 기구시설을 갖는다. 다만 의도적 단일기능은 현실적 이용양태에서 혼란과 배타성을 띄고 있다: 잘 포장된 넓은 공동주차장은 빈 반면 일부 소로는 주차장화 하고, 어린이 놀이터에는 경운기가 주차가 되어있다. 개발은 기존의 의미 있던 공터를 제거하기도 한다. 농협마당, 장터 마당, 교회 숲, 구릉 소로, 주택부근 공터, 채전 등은 새로운 도로조직 구사와 함께 의미를 상실해가고 있다. 일부는 활용 잠재력이 현저한 것도 있으나 조만간 사라질 경향이다.

경관상으로는 명확히 구획된 동일 폭의 포장도로가 면 마을 전체를 지배한다.



도 3. 우천집단마을지구(1995):도로망과 건축물

직선도로의 종단경관은 지형적 부정합이나 축대로 가로 막힌다. 지구 내 식수는 가로수라는 형식화 식재, 대규모 토목공사에 따른 경사면 식재로서 존재하며, '자연스러운' 식재는 사라지고 있다. 새로운 마을에서는 수목다운 수목과 푸르름은 신규 조경보다는 기존 수목과 채전에서 더 확인

되는 형편에 있다. 표3 (도3 우천면소마을의 도로 공터 경관)

#### IV. 우천 면소마을의 건축물

우천 면소마을은 도시계획 용도지역제를 적용받으며 상업지역, 주거지역, 공원 등 블록에는 대도시와 동일한 지표가 적용된다. 이는 농촌지역이 신축 개축활동을 겪으면서 준도시적 건축환경으로 변하게 될 수 있다는 것을 의미한다. 면소마을에서는 2개 공공개발사업에 의한 부지개발 이후에 신축된 건축물이 90% 이상을 차지한다. 잔여 기존건물은 대부분 지방도로변 정비구역으로 지정된 블록에 남아 있다.

##### 1. 기존 건축물

기존건물은 1970년대 새마을사업의 일환으로 행해진 농가개량사업으로 건설된 주택, 이전신축에서 제외된 몇 공공건물이 해당된다. 기존건축환경은 대부분 신규도로와 획지분할에 의해 그 위상이 악화되고 있었다. 이들은 종합적으로 다음 특징을 갖는다.

-기존주택은 자사용 건물로서 부지 100-200여평, 건평 12-18평 정도이며, 마을에 전원적 여유를 준다. 도로변 주택은 고밀 상황이며, 절반가량이 상점, 식당, 점포 등을 겸한다. 신축환경과의 열등적 대조를 완화시킬 필요가 있다.

-공공건물은 일부가 해당되며 구조와 형태는 마을 전반 상황을 고려할 때 양호한 편이며, 부분적 개선이 필요하다.

-면소마을에는 경관상 랜드마크가 되는 건물과 장소가 있다. 성결교회, 구양조장 건물, 면사무소 옆 전래주택 등으로서 보전이나 개선이 필요하다.(표4)

##### 2. 신규 건축물

건물신축은 주로 신규조성 블록의 필지에서 행해졌으며, 간혹 기존 건물을 철거하고 확대신축하는 형식으로도 진행되었다. 전반적으로는 공공건물과 단독주택이 먼저 건설되고, 공동주택과 상업건물이 추가되며, 당분간 계속 빈터로 남아있을 블록이나 필지도 있다. 지방도로변 상업지역 블록에는 다세대주택이 2개동 건설되었으며, 이에 연결한 집중농업시설지구에는 계획서와 달리 건설이 행해지지 않고 있다.

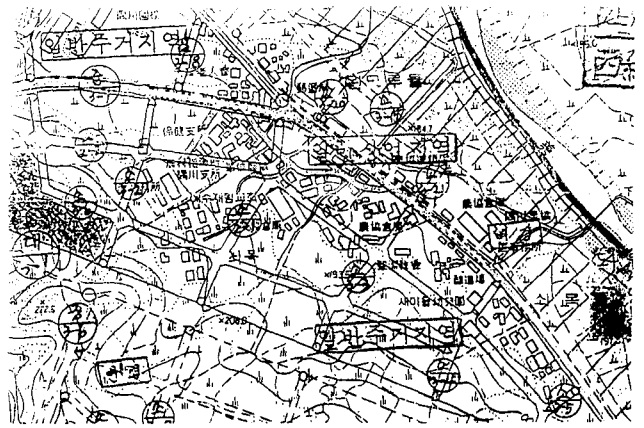


활용하지 못하는 결과도 초래한다.

표 5. 신규 건축물의 분석

종류	위치와 현황	양적요소	개선방향
농공단지 관리소	-위치:농공단지 조립 블록 -단지운영협의회에서 공동운영 -관리동, 휴게소, 주차장, 테니스장으로 구성;관리동은 1층에 강당, 식당, 매점, 2층에 사무집 회의실 -식당 외에는 적활용 방치 상태 -형태와 내장재의 과장성에 비해 내부기능, 실비, 난방은 빈약 -벽면의 크랙과 지하실의 누수 습기, 건물 상태는 악화 경향	-운영에 따라서는 활용도와 기여가 높은 건물이라는 잠재력	-건물보수와 활용도 제고 대책
농공단지 공장 건물	-위치:농공단지 18개블록 -RC조나 철골조 1-2층 -건물은 고급 기술수준이 채택됨; 장스팬, 철골조, 조립패널, 고급실비등 -업체 이미지 제고를 고려한 형태비 -중축, 폐업에 따른 방치, 업종변경에 따른 조성률이 있음	-충실한 기간시설, 상대적 '전원적'분위기를 지닌 공장	-활용도 제고 대책 -전용성 증대
단독주택	-위치:도로변과 내측의 4개블록 40호 -부지 80-100평, 단층 벽돌조 집중평면 -앞뜰은 잔디, 주차구획, 투시용타리 이며, 농업시설은 드러나지 않음 -공동농이터에 경운기를 주차	-'문화적' 주택	-농가의 부속시설 터와 전용성 확대
공동주택 3개동	-위치: 마을 야산 경계부 2개 블록 3개동 96세대 -4층 벽식구조 분양주택, 24평-25평 -외부공간은 농업활동 여지가 전부 -단독주택 블록과는 6m도로 경계	-'문화적' 주택	-농촌형 공동주택 -평민의 가변성
다세대주택	-위치:상업지역 블록에 2개동 16세대	-'문화적' 주택	-적절한 수목
빈사무소 건물	-위치:중앙 정비블록 기존부지 -개축, RC조 3층 커튼월(1994) -외부공간은 콘크리트포장, 주차장화, 식수는 담장외부에 -부지와 인접도로간 래벨차 불균형	-넉넉한 정사	-사용효율 제고 -경계부 정합성
부지회관	-위치:중앙 정비블록 -RC조 2층, 옥상 가건물 증축 -비합리적인 복합이용과 관리가 있음 -외부공간은 콘크리트포장, 주차장화, 식수부재	-근대적이고 넉넉한 부지시설	-운영관리 개선 -전원적 외부공간 고려 -외부공간간의 정돈감, 자연요소, 정합성
교회	-위치:중앙 정비블록 -기독교회의 철거 확대신축, RC조 2층, 직벽돌 외벽 -빈소 노출, 외부공간과 식수는 부재 -도로와 부지간 부정합;선형과 래벨	-중형건물로서 새로운 랜드마크	-외부공간간의 정돈감, 자연요소, 정합성
소방서 건물	-위치: 중앙 신규블록 -RC조 단층, 타일치장 -복합건물로서 외부공간이 부족	-경사도로와의 정합성	
유아원	-위치: 상동 -RC조 2층, 직벽돌외벽, 형태과장 -복합건물로서 외부공간이 부족	-새로운 부지시설	-관리개선 -활이터와 연결
숙박학원, 집포주택	-위치:상동 -RC조 단층, 도로와 부정합 -상업건물로서의 경쟁력은 상실	-새로운 상업시설	-도로와 정합성 -가변용 동성

부적절한 신규도로는 부정합을 초래하는 큰 원인이다. 현지에 대한 배려가 부족한 채로 그려진 신규도로는 기존 부지나 건물을 절단하고, 과도한 축대, 기존 공지 미활용, 연속경관 차폐 등의 원인이 되며, 건축물에는 프라이버시 침해, 재해 노출, 재건축으로의 압력 등을 주게 된다. 당초 터 도시계획상 획지와 도로가 지형과 기존건물에 대한 고려없이 그어짐으로 인해 정합성은 기대하기 곤란하며, 후속의 개발사업 부지설계에서 정합성 개선이 추구되지 못하면 문제는 계속 확대될 수 밖에 없다(도4 신규도로의 부정합성).



도 4. 신규도로의 부정합성

우천면소마을은 개발사업지구 내에 있어서 기존과 신규간의 대립적 관계가 현저하였다. 이들은 건물과 건물, 도로와부지, 계획지구 내부와 외부, 이질요소 경계부 등에 있는데, 이 대립은 적절히 완화하여 정합성을 유지할 필요가 있었다.

자연이 우세하고 전래적 환경이 우세한 농촌마을에서, 특히 개발 동력원이 미약한 곳에서 외부지원으로 사업을 진행하는 경우에는 정합성을 확보하려는 노력이 필요하다. 정부가 전국의 모든 마을에 전기 2개 사업의 수준으로 지원한다는 것은 현실적으로 불가능하기 때문이다. 마을에 이미 존재하는 모든 주택과 시설환경을 철거대체 할 대상으로서 보는 것과 활용해야 할 자원으로 보는 것과는 큰 차이가 있다.

새로 투입할 자원이 제한된 마을에서는 기존자원 활용을 전제로 하며, 신규투입부분은 기존과 정합성을 유지해야 할 것이다. 단위주택에 있어서 기존주택의 부분개선은



신규건설과 동일하게 중요하며, 활용적 적합성을 감안하면 더 큰 비중으로 다뤄야 할 것이기 때문이다.” 마을레벨에서는 사업기획의 전제가 되는 면소마을 도시계획을 조정함은 물론, 개별적 획지, 이의 건물에의 영향 등을 감안한 치밀한 작업이 필요한 바, 이는 고도의 기술을 요하는 부분이다.

## 2. 융통적 계획성

면소마을 개발은 사업주체인 군이 기획하고 개발계획서를 작성하지만, 시행과정에서 토지이용과 시설내용은 달라지고, 인구 예측이나 목표년도도 일치하지 않는 경우가 대부분이다. 그러나 계획과 시행간의 접근시도는 사업의 성공에 매우 중요한 요소가 된다.

우천 면소마을 개발사례는 계획수립은 초기에 치밀하게 진행된 듯 하였지만, 몇 사항에서는 원만히 대응하지 못함으로써 문제를 유발하고 있다. 지방도로 442번에 대한 우회도로를 사업도중에 취소한 것, 이에서 파생된 문제에 대한 대체안이 미흡한 것, 공원부지의 허구성, 주민인구 1/3 수준으로 계획했던 영농주민을 위한 농가주택의 부재 등이 대표적 예이다. 건설된 주택형, 즉 단독주택과 공동주택에서 나타나는 단순거주용 성격, 공공건물에서의 실내위주 공간 성격, 근린외부공간의 집중화와 기능의 고정화 등은 융통성 부족을 반영한다.

농촌이 겪는 변화가 급격하여 예측이 어려운 것을 감안하면 융통적 계획성에 대한 고려는 매우 중요하다. 한 개발사업은 계획, 시행, 현황간에 일치하지 않는 수가 대부분이기 때문이다. 사업 진행에 있어 계획 자체도 변경될 수 있으며, 사업의 중간 또는 완료 후에도 예기치 못한 사태로 인한 변경은 있을 수 있다. 이 점을 감안한다면, 처음부터 변화 자체를 수용하는 것을 사업기획에서 매우 중요한 주제로 삼을 수도 있다. 이에 대한 시설기획측의 대비는 융통성으로 표현된다. 융통성은 현재의 요구와 함께 미래의 불특정 요구를 수용하고, 더 나아가서는 건물의 용도대체성 등도 포함한다.

## 3. 기술적 적정성

농촌마을은 도시환경과 비교할 때 적용되는 기술과 심

미의 적정성에서 독자성과 공통점을 함께 지닌다. 적정성은 어느 절대적 기준보다는 상대적이며, 선택은 부담할 수 있는 비용과 문화적 속성에 따른다.

우천 면소마을 개발에 적용된 용도지역상 건폐율과 용적률은 대도시와 동일한 기준이었다. 부지조성에 적용된 도로와 필지의 기준, 설비시설의 수준도 도시의 대단위 택지 개발에서의 것과 동일하였다. 단독주택지의 획지 분할부터 조경식재의 수종선택, 도로의 포장구조로부터 가로등의 방식 등 여러 면에서 도시주택지 개발기준이 그대로 모사 적용되고 있었다. 이는 면소마을에 절대기준이 적용되고 있었음을 의미한다.

이렇게 절대기준을 적용함은 시범사례로서의 전략적 필요성 측면에서는 필요성을 인정하더라도, 인근 농촌마을에 비해 과잉기준 또는 과잉투자가 된다. 이것이 특히 문제되는 것은 전국적으로 연속 포뮬화하기 어렵다는 점이다.

더 간과할 수 없는 것은 과잉투자는 용당 획지분양가의 상승으로 이어지며, 농가 단독주택 획지구모의 축소, 공동주택의 중층아파트 고밀개발 현상, 의미있는 공동공지 확보 곤란 등을 유발하며, 드디어는 농촌마을로서의 매력을 갖추기 어려운 지경에 도달한다는 점이다. 따라서 사업 내에서도 기술과 비용 적용에는 대상에 따라 우선순위를 구분하고 조정해야 할 필요가 있음이 드러난다. 이점에 있어서 기술과 심미의 선택에서 상대기준은 중요성을 갖게 된다. 공동주택인 경우에도 면소마을의 상황에 부합되는, 그러면서도 농촌적 매력을 창조할 모델은 이미 존재한다고 볼 수 있는바(장성준 1992.10), 필요한 것은 이에 개안하고 실천으로 옮길 선택이다.

## VI. 결 론

우천 면소마을은 정부에 의한 지속적인 지원사업이 마을 형성에 중요한 계기로 작용하고 있었다. 최근의 농공단지사업과 집단마을사업은 마을의 배치와 하부시설을 근본적으로 바꾼 것으로서 후속되는 건축물 신축을 통하여 근대적 면중심의 마을을 창조하고 있다. 개발에 관한 기획은 종합적기획과 개별적기획 단계로 치밀히 진행 되었다.

그러나 면소마을은 정부사업으로 인해 몇 문제를 주체, 공공건물, 민간건물 등을 통해 드러내고 있었다. 내포하는

14) 다음 자료는 기존주택의 부분개선에 중점을 둔 것이다; 장성준 1995, 농촌진흥청 외 1993

바 문제에 대한 개선 시사점으로서 활용적 정합성, 융통적 계획성, 기술적 적정성이 필요함을 확인하였다.

이들 문제가 우천면소마을 이후 수년간에 걸쳐 다른

마을들을 대상으로 적용된 정부프로젝트에서 얼마나 개선되고 있는지, 또는 여전히 계속되는 것인지는 별개의 과업으로서 관심두어야 할 대상이다.

## 參 考 文 獻

1. 강원도농협, 1995.7, 연합포장제가공사업소 증축공사 설계도
2. 강원도+황성군,1991.2, 우천면개발계획서
3. 강원도+황성군청, 1990, 우천면 정주생활권개발계획
4. 농촌진흥청+(장성준/우리계획), 1993, 농가주거환경 개선편람1993
5. 농촌생활연구소, 1993, 농가주거환경 개선편람1993
6. 농촌진흥청+농촌생활연구소(임승빈), 1995.10, 농촌주택과 마을의 주거공간 계획에 관한 연구
7. 변양석, 1995, "농어촌정주생활권 개발 계획", 도농통합과 농촌계획, 서울대 농생대 농업개발연구소, 1995.9.28, 51-82
8. 이동필 이상문, 1996.5, "농어촌지역의 유형구분과 농공단지개발사업의 활성화 방안", 한국농촌경제연구원, 면69
9. 이정환, 1993, "농어촌의 구조개선과 정주권개발", 농어촌정주생활권개발세미나 결과보고서 1993
10. 임승빈 조순재 박창석, 1995.3, "문화(집단)마을과 기존농촌마을의 비교평가에 관한 연구", 농촌계획(한국농촌계획학회지)
11. 임승빈 외 1998.3, "농촌문화마을 주거환경개선을 위한 공간계획 방향", 농촌계획(한국농촌계획학회지)
12. 장성준, 1992.10, "2호연속 농촌주택설계안: 월암리 1992", 대한건축학회 학술대회논문집 1992
13. 장성준, 1995, "농촌주택의 현황과 개선 방향", 주생활개선교육교재, 농촌진흥청+농촌생활연구소,
14. 장성준, 1995.8.25, "면소마을 개발에서의 공간조직과 건물특성", 1995년도 심포지엄 도농통합과 농촌계획 제4부 발표 원고, 서울대 농생대 농업개발연구소
15. 장성준, 1983.10, "주거의 발전을 위한 사회 건축적 고찰", 건축(대한건축학회지)
16. 장성준, 1983.10, "주거의 발전을 위한 사회 건축적 고찰", 건축(대한건축학회지)
17. 한국농어민신문, "집단마을 어디까지 왔나", 1994.6.10, 6.21, 7.1, 7.8
18. 행정자치부+농림부+농어촌진흥공사, 1997, 농어촌주택 표준설계도
19. 황성군 우천면, 1991.2, 우천면 농어촌정주생활권 개발계획서 1991
20. 황성군 우천면, 우천면 우항도시계획구역도 1985년도, 1991년도, 1992년도
21. 황성군+농어촌진흥공사, 1991.9, 우천지구 집단마을 정비사업 기본계획 및 기본설계
22. 황성군,1994, 황성군건설종합개발계획 (요약서), 면 41