

# 농촌기반시설로서의 농촌주택문제와 농촌마을의 재구성



주 대 관

엑토건축 대표, (사)문화도시연구소 공동대표

## 1. 농촌기반시설로서의 농촌주택문제

모두 다 이는 사실로서, 우리 농촌의 상황은 매우 어렵다.

경제적 측면에서 농촌은 산업화의 전 과정을 통해서 진행되어온 농업자체의 산업적 경쟁력 저하와 그 위에 겹쳐진 시장개방의 파고를 넘어야 한다. 공간환경적 측면에서 농촌은 산업화에 따른 도시집중과 농촌의 하드웨어의 특수성에 따른 고비용구조, 건설 드라이브 정책에 의한 도시지역의 과잉 개발로 인한 삼투압, 그리고 입시중심의 교육과 향락 중심의 문화라는 한국 사회전반의 특수성의 결과로 인해 거주공간으로서의 비교경쟁력을 잃어버린 것처럼 보인다. 이러한 산업적 공간환경적 상황은 노령화와 인구과소라고 하는 인구 사회학적 문제로 나타나고 있어서 농촌공간의 지속가능성조차 위협하고 있다.<sup>1)</sup> 이 세 가지 측면

은 매우 복합적으로 작용한다.

### 가. 농촌주택의 현황

농촌 공간환경의 현실은 실제로 매우 열악하다. 특히 가장 주된 문제가 될 수밖에 없는 주거환경, 더 좁혀서 상당수의 주택들이 전 현대적인 상황을 벗어나지 못하고 있고 그러한 주택들에는 대부분 저소득 노인들이 거주하며, 임대아파트의 건설과 같은 방식으로 지원되고 있는 도시지역과는 달리 아무런 지원을 받지 못하고 있는 실정이다.

농촌주택의 노후도는 보통의 경우에 농업인구비에 비례하여 농업에 종사하는 가구수가 많은 마을일수록 노후주택이 많은 편으로 나의 추산으로는 20년 이상된 주택<sup>2)</sup>의 비율은 농가 대비 50%~70%에 달할 것으로 본다. 또한 어떤 마을에서는 현대적이라고 할 수 있는 집<sup>3)</sup>들이 고작

1) 시군지역의 인구에 관한 통계가 리단위까지 나와 있지만 그 문제가 심각한 순수농촌마을과 도시화되거나 비농업적 개발이 된 지역과의 구분이 명확하지 않아서 현장조사를 하지 않는 한 순수농촌지역의 문제들을 통계적으로 접근하는 것은 매우 어렵다. 농촌 중에서도 비교적 활력이 있는 곳이 선정되게 되는 농림부의 농촌마을종합개발계획 선정권역의 65세 이상 노인인구비는 15%에서 30%에 달한다. 그러한 노인인구비도 사실상 읍면소재지 도시지역과 합산된 수치로서 전통적인 농촌으로서 활력이 적은 곳은 이 보다 훨씬 높을 것으로 보인다. 이와 함께 조사 통계 방법과 기준이 통일되지 않아 통계분석결과를 적시하기는 어렵지만 공통적으로 나타나는 순수 농촌지역의 인구는 10년내에 약 30% 이상 감소될 것으로 보고 있다. 노인인구비는 농가 비율에 비례하는 경향을 보인다. 더구나 농촌의 노령인구의 증가율은 너무나 가파르다. 농촌마을종합개발계획선정권역의 65

세이상 노인비율은 지난 5년간 15%에서 30%까지 증가한 것으로 조사되었다.

2) 여기서 20년 전이라면 80년대 중반이전을 의미하는데 이는 70년대말의 오일쇼크를 거쳐 주택에 단열의 개념이 본격적으로 적용되기 시작하던 때를 말하는 것으로서 그 이전에 지어진 집들은 대부분 주택의 단열이 제대로 되어 있지 않다.

3) 여기서 현대적인 집이라고 말하는 것은 전적으로 그 기능성에 입각한 기준으로, 입식부엌과 수세식화장실과 보일러 설비를 갖추고 특히 외벽과 천정의 단열성능 등을 모두 확보한 집을 의미하는데, 대부분이 60년대나 그 이전에 지어진 우리농촌의 집들은 사회의 변화와 생활수준의 향상에 따라 농업만큼이나 많은 변태를 강요당해 왔지만 기존의 집이 개량을 통해서 이러한 현대적인 성능을 갖추는 데에는 구조적 한계를 안고 있기 때문에 현대적인 집에 산다는 것은 바로 집을 새로 짓는 다는

20% 안팎인 경우도 발견된다.

더욱 중요한 문제는 거주자의 소득수준의 차이가 도시지역에서는 위치적인 차이로 나타나는 반면, 농촌지역에서는 주택의 노후정도의 차이로 나타나서, 에너지 비용과 같은 거주비용지출과 반비례한다는 점이다. 즉 저소득층일수록 더 많은 거주비용을 지출해야하고 이를 피하기 위하여 병약한 노인들의 집에서도 한겨울에도 거의 난방을 하지 않는 집이 매우 많다. 또한 위생시설이 실내화되어 있지 않아서 겨울에도 외부 화장실을 사용함으로써 소위 낙상사고로 인한 골절 등을 경험한 예가 많이 발견된다. 특히 도시 이주에 따른 빈집 중 재활용가치가 떨어지는 물리적으로 열악한 주택에 사실상 노인빈민이 무상임대형식으로 거주하게 되는 경우가 많은 탓에 비탈면에서의 사고가 많이 조사된다. 그 결과 무난방과 사고에 따른 의료비용의 사회적 지출이 상당할 것으로 예상된다.

나. 사유재산으로서의 농촌주택, 경관으로서의 농촌주택

농촌주택문제가 이렇듯 심각하고 도시지역에서는 아파트가 과잉 공급되고 있는 상황임에도 불구하고 농촌주택문제가 전혀 개선되고 있지 못한 것은, 전통가옥이 입식과 난방연료의 변화에 쉽게 적응하기 어려운 구조를 지니고 있는 반면 농촌지역의 소득수준이 도시지역에 비하여 너무 낮아서 주택을 개량할 여력을 갖지 못하는 데에 있다고 할 수 있다. 그러나 그러한 원인 이외에도 농촌에는 농촌정주성향을 가진 사실상 농업에 종사하는 것으로 보기 어려운 노령빈민이 많이 거주하는 반면 도시지역과는 달리 임대아파트와 같은 공동주택 형식의 도입이 어렵다는 기술적 측면과, 그에 따른 행정당국의 방임의 탓도 매우 크다. 그러나 그러한 방임의 한 켠 밑을 벗겨 보면 농촌주택의 문제를 아직도 단순한 사유재산의 영역으로만 보는 시각이 있음을 알 수 있는데 이는 복합적인 원인에 기인한다.

1950년대의 베이비 붐이후 폭발적인 인구증가와 급격한 산업화 도시화의 과정에서 정부는 국민의 주택문제를 주로 민간시장의 아파트건설에만 의존하였으며, 저소득층의 주거복지 조차도 단위세대면적의 건설비용을 시장에 강제하여 해결해왔다. 이러한 상황에서 주택에 관한 국민적 인식

것을 의미하고 그럴 여유가 없는 대부분의 '농촌사람'들은 前형 대적인 집에서 살 수밖에 없는 것이 현실이다.

은 삶의 기본적인 틀로서가 아닌 '재산증식의 도구나 부(富)의 과시 수단' 정도로만 간주될 수밖에 없고 그러한 시각이 정부 정책에 까지 연장된 것으로 보인다.

농촌주택문제의 해결을 도시에서처럼 시장에만 맡기는 것은 사실상 무정책이라고 할 수 있다. 농촌주택의 문제는 공동주택형식의 도시지역 아파트와는 달리 독립주택형식을 가질 수밖에 없고 개별적인 건축행위가 불가피하며, 인프라가 거의 갖추어져 있지 않아서 비용이 많이 드는 반면 그 수요가 매우 제한적이어서 투기요인도 거의 없기 때문이다.

이러한 현실에도 불구하고 정부의 농촌주거환경 개선과 관련된 투자는 주로 상수도과 도로 등 인프라에만 이루어져 와서 말 그대로 대문 앞까지의 문제에 국한되어 왔다. 최근 수년 사이에 늘어난 농촌지역에 대한 정부예산의 투자 역시 예외가 아니어서 대문 안에 대한 투자는 주로 경관적 측면에만 국한되어 왔다.<sup>4)</sup>

농촌의 주택문제에 대한 경관 중심적 접근은 주택을 그 안에 사는 이들의 삶을 담는 그릇으로 보지 않는다는 점에서 사유재산적 관점에서 보는 것보다도 위험하다. 사유재산적 관점은 국가예산의 부족과 관련된 측면도 있기 때문에 이해될 수도 있는 문제이나, 예산이 있어서 투자가 될 수 있음에도 사는 이들의 삶의 누추함을 외면하고 단지 방문자나 지나가는 이들의 시선을 즐겁게 하는 데에만 돈이 쓰인다는 점에서 난센스라고까지 할 수 있다.

농촌주택문제에 대한 경관적 관점은 주택문제를 포함하는 농촌의 문제를 단지 경제적 관점에서 보고 있음을 의미하는 것이기도 하다. 왜냐하면 경관적 관점이 주로 농촌관광이라는 것을 바닥에 깔고 있기 때문이다.<sup>5)</sup>

4) 실제로 농촌지역의 주거환경을 개선하기 위한 모든 투자에서 주택개량과 관련된 직접적인 예산지원은 용자를 제외하고는 거의 없는 실정이다. 2004년도부터 시행되고 있는 농촌마을종합개발사업에서도 주택개량에 관한 지원은 용자지원 원칙만 있을 뿐, 대상권역내의 주택의 현황에 대한 실측조사나 그에 따른 개선방안의 제안, 그리고 주택들을 포함한 마을 경관의 미래상이 반영된 마스터 플랜이나 설계지원 등 계획적측면에서의 지원을 예산계획에 반영한 곳은 한 군데도 없었다. 그나마 2005년에 선정된 2006년과 2007년 사업 대상 40개 권역중 증평과 상주 두 개 권역에서 이에 관한 일부 지원 방향이 제시되었다.

5) 예컨대 농촌마을종합개발사업 선정권역에서 경관관련 투자예산은 평균 4억에서 5억에 달하며 그 대부분이 지붕색채 통일이나 생울타리 담장의 설치나 가로수

그러나 공공적 측면에서 보더라도 농촌주택의 사회적 기능이 경관적 측면에 제한될 수는 없다. 도시지역과는 달리 농촌주택은 농촌노인들의 정주특성상 대부분의 노인들이 복지시설 입주를 꺼린다는 측면에서 주택자체가 일종의 노인복지시설적 기능을 수행하고 있다고 보아야 한다. 또한 농촌주택은 세대간의 소통의 공간이기도 하기 때문이다. 예컨대 필자가 기획하였던 2004인제(서화)집짓기 거주 노인의 경우 깨끗하고 따듯한 새 집에 살게 되면서 1, 2년에 한번 방문하던 외지 거주 가족이 년 3회 방문하게 되는 결과가 확인되었다.

이러한 사실은 농촌주택문제가 농촌주민들의 행복추구권과 관계된 주거복지의 관점뿐만 아니라, 노인복지와 의료복지적 관점에서 접근되어야 하며 그로 인한 사회적 총비용의 관점에서 접근하여야 한다는 것을 의미한다. 따라서 농촌주택을 개선하기 위한 예산의 투자가 농촌지역개발비용에서 투자되는 것은 적절한 것이 아니라고 할 수 있다. 농특회계나 균특회계 예산이 아닌 별도의 복지예산에서 투자되는 것이 바람직하다고 볼 수 있다.

#### 다. 인식의 전환: 농촌주택의 농업기반시설적 기능

농촌주택의 또 다른 사회적 기능으로 농업기반시설적 기능을 들 수 있다. 예컨대 산업단지를 건설하는 경우에 종사자들의 숙소를 건설하는데, 이 때 그 산업단지가 불가피하게 기존의 마을이나 도시지역과 떨어진 곳에 입지할 수밖에 없는 경우에는 종사자들의 숙소를 건설하는 비용도 산업단지 건설비용에 포함되며, 이 경우에 숙소는 산업단지를 지탱하는 인프라로 분류될 수 있는 것이다. 농촌주택의 경우도 유사하게 볼 수 있다. 농업의 국가적 중요성은 모두가 다 아는 일이나 국민 대다수가 농업을 기피하고 현실에서 농촌주민들이 농촌을 지킬 수 있게 하기 위해서는 그들이 일상을 영위하는 데에 가장 중요한 주택문제를 해결해 주어야 하는 것은 당연한 일이다. 즉 농업이 국가적으로 매우 중요함에도 불구하고, 농업의 경제적 경쟁력이 취약하여 모두가 농촌을 떠난다면 누가 농촌을 지킬 것인가 하는 것은 주거시설이 없는 산업단지의 경쟁력이 약화될 수밖에 없는 것과 같다. 더구나 농촌이란 단지 산업시설의 직장

과는 다른 생활문화적 측면이 매우 소중하다는 점에서 의지에서 출퇴근하여 해결할 수도 없지 않은가.

노후한 농촌주택을 방치하는 일은 그러한 면에서 농촌의 미래를 어둡게 하는 가장 큰 문제가 된다. 대부분의 농촌에서 구옥은 거주자의 도시 이주와 함께 철거되게 되는 반면, 경제적으로 넉넉지 못한 귀농의향자들을 망설이게 하는 커다란 이유 중에 하나가 주택문제이기 때문이다. 즉 농촌주택문제를 개선하는 일은 농촌노인들의 주거복지를 개선하는 일임과 동시에 그들이 떠나고 나서도 건강한 주택이 철거되지 않고 남아 있어서 다시 또 다른 주민이 이주해 와서 농촌과 농업을 지킬 수 있도록 하는, 농업과 농촌의 기반시설인 것이다.<sup>6)</sup>

## 2. 농촌거주환경 재구성을 위한 계획 및 정책방향

이와 같이 농촌의 주택에 대한 우리의 인식을 바꾼다고 하여도 농촌의 거주환경 전반을 개선하는 문제는 개별의 낡은 주택의 개선을 지원한다고 해서 해결되는 단순한 문제는 아니다. 도시와는 다른 여러 가지 어려운 조건들이 복합되어 있기 때문이다. 마을단위로 보아서 농촌공간은 과거 전통적인 농경사회의 공간전통을 유지하고 있는 상태에서 정부의 지원사업 등에 따라 종합적인 고려나 계획이 없이 그때그때의 필요에 따라 시설이 입지되어 왔다. 또한 농촌관광의 수용이나 농산물의 판매촉진을 위한 마을단위 축제의 개최, 그리고 주차공간의 확충이나 여가프로그램 공간의 확보 등 과거와는 전혀 다른 공간적 요구를 수용하여야 할 뿐만 아니라 효율적인 토지이용과 경관관리를 위하여 이들 간의 치밀한 계획이 요구되기 때문이다. 아울러 기존의 건강하지 못한 주거를 정리하고 감소된 농업인구에 맞게 주거지를 재조정하여야 할뿐만 아니라 중장기적으로 노령화된 인구학적인 문제들을 개선하고 유인하여야 하는 문제도 갖고 있다.

농촌의 개별 주택에 대한 처방이 획일적으로 제시되기

6) 집이라는 하드웨어가 사람을 불러올 수 있다는 주장에 대하여, 도로가 넓어져야 지역개발이 된다는 주장과 비교하여 잘못된 것이라는 반박이 가능할 것이다. 하지만 양자는 모두 얼핏 보기에는 공급이 수요를 창출한다는 낡은 경제이론에 근거한 것처럼 보이나 매우 다르다. 전자는 수요가 있음에도 불구하고 공급이 없는 것이고, 후자는 공급이 있되 주민 이탈과 같이 수요자의 욕구가 다른 곳으로 쏠릴 수 있다는 점에서 다르다.

식재 등 농촌주민들의 직접적인 삶의 질 개선과는 무관한 것들로 조사된다.

어려운 측면도 문제이다. 적벽돌이나 통나무와 같이 비교적 내구성이 있는 재료로 구축된 유럽 등의 농촌과는 달리 우리 농촌의 주택들은 나무와 흙이라는 비내구적 재료로 구축되어 있고, 생활방식과 위생방식도 근대화과정에서 서구적으로 바뀐 반면, 새로 지어지는 집들은 샌드위치패널이나 서구식 목조주택은 물론 흙벽돌과 변형된 전통적인 구법으로 지어진 집들 등, 재료나 형태에서도 어떤 일관된 흐름을 갖기 어려운 집들이 혼재되어 가고, 평면적으로는 농촌생활에 적합하지 않은 도시적 평면이 무분별하게 도입되어 농촌주택의 정체성을 상실하거나 사후에 이질적인 보완이 이루어지는 등 혼란스러운 양상을 보이고 있다.

이러한 민간부문의 혼란에 더하여, 정부의 정책도 명확한 기술적 기준도 없이 특별히 황토집의 건축을 지원하거나 외벽체의 문제는 방치한 채 지붕의 비 샘을 개선하기 위하여 최소한의 비용을 지원하여 지붕위에 지붕이 덧씌워지게 한다든지, 지붕의 색채를 통일하는 데에 예산을 지원하는 등, 확실한 목표와 비전이 없이 그때그때의 임시처방으로 이어져 왔다.

가. 종합적인 계획과 장기적인 관리를 위한 인문학적 조사와 주거현황 조사

이러한 상황을 개선하기 위해서는 무엇보다도 마을단위의 종합적인 계획이 전제가 되어야 하는데, 농촌지역에는 이러한 혼란스러운 상황에서의 복합적인 문제를 풀어나가는데 필요한 수치지적도이나 세밀한 지형도 등 계획에 필요한 기본적인 자료조차 구축되어 있지 않다. 더구나 농촌지역은 지형특성이나 접근성, 농업특성과 농가비 등에 따라 마을별로 주택의 상태나 노후정도, 그리고 외부공간 등 거주환경특성이 매우 다르다. 또한 마을의 인심이나 주민의식 등에 따라 개별가구에 대한 지원방법도 달라져야 하는 문제가 있다. 따라서 거주환경의 재구성을 위해서는 기본적인 자료는 물론 주택현황에 대한 조사 자료나 거주자의 인문적인 자료 등 농촌지역이나 마을단위, 그리고 거주자의 특수성을 알 수 있는 자료가 중요한데, 수치지적도나 세밀한 지형도는 전국의 지자체 차원에서 데이터베이스의 구축이 이루어지고 있어서 시간적인 문제라고 하여도, 전국의 4만 7천여 마을에 대하여 모두 주택의 기술적 현황과 거주자의 인문적 현황을 모두 조사하는 일은 매우 많은 노

력과 비용을 요하는 일이라는 점이 문제이다.<sup>7)</sup>

전국 농촌마을에 대한 전면적인 조사와 실측이 현실적으로 어렵다는 점을 인정하더라도, 농촌마을종합개발사업과 같은, 마을단위 정부지원사업에서라도 세밀한 자료의 축적이 이루어져야 하겠지만 실정은 전혀 그러하지 못하다. 예컨대 2004년 선정된 모든 농촌종합개발사업이 마을전체에 대한 실측조사나 그에 근거한 마스터플랜, 건축지침의 작성과 같은 기본계획, 그리고 기본설계가 전혀 시행되지 않은 상태에서 실시설계 입찰이 진행되었는데 이러한 결과는 농촌공간계획의 특수성과 중요성을 전혀 인식하지 못한 결과로 밖에 볼 수 없다.<sup>8)</sup>

관련되는 대안으로서 전국의 농촌마을을 미리 연구된 척도로서 분류하여 유형화하고 유형별로라도 세밀한 자료를 축적하여 제시하는 방안이 제안될 수 있을 것이며, 다른 방법으로는 마을들을 묶어서 자문전문가를 두는 방법도 가능할 것이다. 양자 모두 충분한 방법은 아니라고 하여도 농촌을 경쟁력이 있는 공간으로 개선해나가기 위해서는 장기적 비용적 모델이 필요하다는 점에서 현실적인 대안은 될 수 있을 것이다.

나. 마을공유시설의 확충을 통한 공동체중심의 지원정책

저소득층의 노후주택문제를 개선하거나 귀농인을 유치하기 위한 정책대안으로 관련시설을 확보하기 위한 예산을 마을공동체에 지원하는 방식이 제안될 수 있다. 예컨대 저소득층의 주택을 개보수하기 위해서는 토지소유권과 건물

7) (사)문화도시연구소에서는 실제로 어떠한 조사 자료가 필요한지, 그리고 얼마나 많은 예산과 인력이 소요되는지를 검증하기 위하여 2006년 2월 17일부터 24일까지 강원도 양구군 동면 팔랑1리 마을에 대하여 연인원 180인일을 투입하여 전면적인 조사를 실시한 바 있다. 조사의 내용으로는 마을의 지형에 대한 3차원적인 모델링자료의 수집(측량)과 수목이나 수로 등 외부사물의 조사, 건물별 평입단면의 실측, 병력과 외지 거주 가족 등 가구별 거주자들의 인문적인 내용에 대한 조사, 가구별 공간 소요조사, 그리고 농업현황에 대한 조사 등이 포함되었으며 1차 조사자료를 정리 분석하고 부족한 부분에 대하여 3월중으로 2차 조사를 실시하고 이를 바탕으로 마을전체의 마스터플랜과 가구별 심층 면담을 통하여 주거환경개선방향을 설정하고 계획 및 실시설계를 제공할 계획이다.

8) 또한 제도적인 측면에서도 문제가 있다. 농촌종합개발계획은 법적으로 농어촌정비법을 따라야 하는데 시설적 측면에서 보면 농어촌정비법은 농업토목적 사고에서 입법되어 기본설계의 개념이 없어서 반드시 실측조사, 마스터플랜과 기본설계행위가 필요한 건축행위와 관련해서는 비용의 지출이 불가능하다.

소유권이 본인 명의여야 하는 문제가 발생하는데, 실제로 대상주민의 대부분은 사실상 재산적인 가치가 없는 건물소유권은 있어도 토지소유권은 없는 경우가 대부분이어서 토지주가 사용승락을 해야 하는 문제가 발생한다. 또한 개별주민에 대하여 3, 4천만 원의 예산을 지원하는 일은 대상자의 선정과정의 특혜문제와 외지 거주가족의 재산증식 등 뜻밖의 많은 현실적인 문제에 부딪힐 수가 있다.<sup>9)</sup>

이러한 문제점에 대한 대안으로서 마을 소유 토지나 제삼자의 토지에 사용승락이 있는 경우 정부에서 마을공동체에 건축관련 비용을 지원하고 마을소유로 건축물을 건축하여 마을의 어려운 노인 등을 거주하게 하는 방식을 고려해 볼 수 있을 것이다.<sup>10)</sup>

마을단위 공공임대주택건설방식은 마을별로 상황에 맞게 점진적으로 늘려갈 수 있다는 장점외에도 특정인에 대한 특혜의 시비를 줄이고 노인복지 수요가 완료되었을 경우 민박시설이나 외지인 유치시설로 전환할 수 있다는 장점이 있다.

이러한 방식은 귀농인이나 지역활성화를 위한 프로그램 공간의 확보에도 유용할 것으로 보인다. 예컨대 마을의 빈집이나 빈 집터가 나올 경우 마을비용으로 우선 확보하고 매입비용이나 개보수비용을 신청에 의하여 정부에서 보상 지원하여 건물이나 집터를 제공하는 방식이 그것인데, 실제로 낙후된 농촌지역의 경우 지가가 평당 5만원 내외로 예산부담이 크지 않고 떠나는 집의 경우 개보수 사용이 가능하다는 점, 귀농자 등에 대하여 마을소유를 전제로 집짓는

비용을 지원하고 정착하면서 별도의 주택을 신축할 수 있다는 점에서 현실적인 대안이 될 수 있다.<sup>11)</sup>

또한 이러한 마을 공유시설에 대한 평시 지원방식은 농촌마을에 들어가려고 하는 사람들에게 언제라도 들어갈 수 있도록 하는, 준비된 마을을 만드는 데에 유용하며 마을의 토지가 비거주 투기목적의 외지인의 손에 넘어가는 것을 막는 효과도 있을 것으로 예상된다.

#### 다. 비교우위를 특성화하고 종합적으로 지원하는 정주민 유치정책

농촌의 거주환경 개선의 미래적 목적은 농촌정주민의 유지를 통한 농촌공간의 지탱이라고 할 수 있다. 위에서 언급한 마을 공공임대주택은 현재적이며 주거복지적 성격이 강한 프로그램이며 귀농자를 위한 마을공동체 중심의 지원정책은 농업관련 핵심주민을 끌어들이기 위한 정책이라고 할 수 있을 것이다. 그러나 이러한 정책만으로는 향후 20년 뒤의 농촌을 지탱할 절대인구가 부족하다. 이를 위해서는 별도의 인구 유입이 필요하며 현재도 도농복합공간 조성과 같은, 정부차원의 정책이 추진 중인 것도 사실이다.

정주민구의 유치도 시장적 측면에서 본다면 확실한 마케팅전략이 필요한데, 실제로는 그러하지 못하다. 마케팅전략에서 보면 우선 농촌공간의 비교우위가 무엇인지에 대하여 검토하고 비교우위를 구매할 시장성을 검토하여야 하며, 구매자들의 구체적인 구매요구를 충족시켜야 할 것은 너무나 당연하다.

전원생활은 도시인들이 꿈꾸는 농촌살이를 말한다. 여기서의 전원은 사전적인 “시골”의 의미와는 달리 목가적인 풍경이나 자연적인 전망이 좋은 것을 의미한다. 문제는 전원이라는 의미속에는 현실로 접하는 농촌이 아닌 눈으로 바라보는 농촌의 의미가 숨겨져 있고, 대부분의 사람들이 꿈꾸는 전원은 아주 특정한 지역에만 제한적으로 존재하며, 그마저도 다른 이들의 침투로 인하여 언제나 깨질 수 있는 꿈이라는 것이다. 게다가 전원을 꿈꾸는 이들조차도 생활적인 필요 등 여러 가지 이유에서 그 대상공간을 대도시 근

9) 저소득층이 많은 지역일수록 정부지원에는 더 민감하여 양곡이나 연탄의 지원의 차이도 서로 의심하는 것이 현실이다. 농촌지역에서도 개별적인 주민에 대한 지원은 많은 사람들의 시기질투의 대상이 된다. 또한 농촌독거노인을 거의 돌보지 않던(못하던) 외지 거주가족도 특별한 이익에는 다투어 모여들고 서로 다투는 것이 현실이다.

10) 필자가 기획총괄한 2004 인제(서화) 집짓기의 경우 외지거주 토지주의 승낙을 받지 못해 집짓기를 시행하지 못할 위기에 처했었는데, 토지주와 마을대표와 거주노인이 건물의 소유권을 마을로 하고 노인의 생전에는 무상사용하는 것으로 합의하여 건축행위가 이루어진 바 있다. 최초의 마을단위 공공(무상) 임대주택인 셈이다. 2005 인제(용대) 집짓기에서는 이러한 프로그램을 더욱 발전시켜서 용대 1, 2, 3리 마을의 마을회관에 인접한 마을소유토지에 마을소유로 15평 정도의 독거노인용주택 3동을 지어서 각 마을의 가장 어려운 노인들을 입주시킨 바 있다. ‘서화’에서는 마을의 지원이 전무했으나 ‘용대’에서는 마을에서도 상징적인 정도의 금액을 부담하였다. [프로그램을 생산하는 건축](2006, 문화도시연구소) 참조

11) 앞서 언급한 양구 팔랑리 실측결과 비교적 건강한 빈집이 발견되어 마을측과 마을내에 거주하는 토지건물주와의 협의를 거쳐 집을 개보수하여 청소년프로그램을 운영하는 단체에 무상으로 임대하기로 결정된 바 있다.

교나 교통이 편리한 제한된 지역만을 선호한다. 그러한 점에서 볼 때 보편적인 농촌의 정주인구 개선을 위해서는 전원개념 공간마케팅 전략이 적합하지 않을 수 있다.

그렇다면 지역인구마케팅의 관점에서 볼 때 농촌지역이 도시와 구별되고 비교우위를 점하는 것이 무엇인가 다시 한 번 살펴 볼 필요가 있는데, 그 예의 하나로 청정함을 들 수 있다. 청정함은 전원개념이 내포하고 있는 아름다움이라고 하는 주관적 가치가 아니라 계량가능한 객관적 가치라는 점에서도 매우 보편적인 가치라고 할 수 있을 뿐만 아니라, 도시지역의 오염이 개인의 건강까지도 심각하게 위협하는 수준에 와 있다는 점에서도 매우 유용한 마케팅개념이 될 수 있는 것이다. 예컨대 대표적인 도시형 질병인 아토피성질환을 앓고 있는 아이들을 가진 가족들에게 청정한 환경과 깨끗한 먹거리처럼 중요한 것은 없다.

농촌지역이 청정함의 비교우위에도 불구하고 교육과 문화서비스가 부족한 것은 부정할 수 없는 현실이다. 따라서 청정마케팅을 위해서는 적절한 교육서비스가 고려되어야 한다. 정주민 유치를 위해서 예컨대 도시지역에서는 불가능한 자연중심교육을 실시한다든가 하는, 교육의 특화까지도 필요하다는 말이다. 문제는 청정함을 관광마케팅 전략으로는 내세우지만 정주마케팅전략으로 삼는 지역이나 마을이 없다는 것이며, 지역의 정주인구 증가를 위하여 장학금제도를 확충하는 지자체는 있지만 전면적인 교육특화에 투자하는 지자체는 없다는 점이다. 또한 실제 수혜자는 몇몇의 음식점주에 불과한데도 농촌관광을 활성화하고 관광방문객의 증가를 위해서는 수십억을 투자하는 지자체는 많지만 장기적인 지역홍보를 위하여 도농간의 교환학생 제도를 적극적으로 지원하는 지자체는 없다.

물론 여기서 말하는 청정함에 관한 것은 하나의 예에 불과할 것이다. 중요한 것은 불특정 다수를 겨냥한 막연한 기대는 아무런 효과를 볼 수 없다는 점이며,<sup>12)</sup> 지역이나 마

을의 특성에 따라 특정한 공간구매자를 겨냥한 특화된 전략을 수립하고 이를 뒷받침할 수 있는 종합적인 대책을 세워 실행해나가야 한다는 것이다.

#### 라. 공공시설계획: 여가프로그램의 확충과 시설활용도의 제고

농촌의 공공시설이라고 할 수 있는 마을회관이나 노인회관의 경우는 개별주택보다는 나은 형편이다. 대부분의 농촌지역의 마을회관과 노인회관은 그 비용의 70%정도를 정부지원으로 건설되고 난방비가 주종을 이루는 그 운영비도 대부분 지자체에서 보조하기 때문이다. 문제는 농촌지역의 노인회관은 도시지역의 그것과 그 용도에 있어서 매우 다르다는 점에 있다.

도시지역의 노인정은 과일과 세대간의 동거에 따른 사회학적인 문제를 완충하는 역할로서 4계절 운영되는 반면, 농촌지역의 노인회관은 주로 겨울철에 해당하는 11월에서 4월까지만 운영되며 농번기에는 운영이 되지 않고, 특히 주택의 노후로 에너지 비용을 절감하기 위하여 농촌 노인들의 대부분이 동계 주간의 시간을 노인회관에서 보낸다. 즉 농촌의 노인회관은 사실상 노인복지회관의 기능을 수행하고 있는데 아무런 소일할 프로그램이 없어서 무료하게 화투와 술로 소일할 수밖에 없으며, 별도의 정부 지원 등으로 찜질방과 같은 시설이 설치되어 있어도 연료비부담이나 전기료부담으로 대부분 운영되지 못하고 있는 것이 현실이다.

경상비에 대한 정부예산을 절감하고 시설의 활용도를 높이기 위해서는 에너지 비용을 대폭절감할 수 있는 대안이 적극 검토되어야 한다. 태양광 발전시스템과 지중열 냉난방시스템과 같은 재생가능에너지의 도입 적용을 농림부와 산업자원부간의 부처합의를 통하여 배정받아 단계적으로 보급하는 방안을 검토하는 것이 요구된다.

또한 저소득층의 가정을 대상으로 태양열난방시스템을 무상공급하는 방안도 검토하여야 할 일이다.

#### 마. 지속적인 관리를 위한 전문가 지원시스템의 구축

농촌의 공간환경의 문제는 가장 오래된 공간의 패러다임적 전환과 관련된 문제여서 그 개선에도 많은 시간과 비용이 소요될 수밖에 없고 그에 따른 많은 전문가들의 지속적인 참여와 도움이 요구된다. 농촌공간은, 치밀한 공적 제어

12) 2008년 시행 농촌마을종합개발사업의 예비신청을 받은 어떤도에서는 모든 신청권역이 금년도에 새로이 지침에 추가된 정주민 유치대책의 일환으로서, 누가 올 수 있을 것인지에 대한 조사분석도 전혀 없고 무엇을 지원해야 하는 지에 대한 검토도 없이 전원마을조성계획을 반영하였다. 이러한 계획은 정주민 유치문제를 시군단위 지자체에서 시행한 기존의 신시가지 개발정책이나 행정자치부의 문화마을사업의 연장선쯤에서 생각하고 있음을 말해주는 것이기도 하다.

시스템이 갖추어져있고 개별적인 비용지출능력이 있는 도시지역과는 달리 매우 느슨하게 움직이는, 그러나 분명히 살아 움직이는 유기적인 공간이다. 따라서 지속적인 전문가의 도움만이 공간의 경쟁력을 최상으로 유지할 수 있는 것이다.

전문영역의 측면에서 보면 농촌의 문제는 전통적으로 농업경제학이나 농업토목학의 문제로 남아 있었으며 최근 농촌종합개발사업과 같이 정부차원의 농촌공간의 종합적인 경쟁력에 대한 정책이 시행되면서 지역개발분야, 관광분야, 그리고 조경분야 전문가들이 대거 투입되고 있는 상황이지만, 건축가의 참여는 미미한 실정이다. 농촌거주환경의 문제가 종합적인 고려의 대상이 아니라 개별 주택의 건축과 관련된 비용의 문제로만 인식되어 주로 표준주택적 사고에서 다루어져 왔기 때문에 반드시 필요한 공공서비스라는 인식이 전무한 때문이며, 사실상 관련비용의 지출이 거의 이루어지지 않는 구조였기 때문이다.

실제로 농촌의 한마을의 건물의 총량을 통틀어도 도시지역의 중규모 건물 한동에 못미치는 경우가 많은 실정에서 이러한 문제를 개선하고 장기적인 지원을 위해서는 사실상의 자원봉사시스템의 구축하고 소요되는 최소한의 비용을 공공에서 지불하는 방식만이 유일한 해결책이라고 할 수 있다. 또한 단기적으로는 이러한 시스템이 마련된다고 하여도 워낙 농촌지역의 특수성을 이해하는 전문가가 부족하기 때문에 현장 중심 건축전문가 양성을 위한 프로그램도 필요할 것으로 본다. 끝



농촌의 빈집(양구 팔랑, 0602 주대관)



농촌독거노인(서천 갈산, 0511 주대관)



농촌 구옥의 내부(인제 서화, 0406 주대관)



단열이 되지 않는 집의 겨울(화천 유촌, 0502 주대관)

특 집



샌드위치 패널조 농촌주택(영광 효동, 0410 권문성)



2005 인제 집짓기 14호 주택(인제 용대, 0512 주대관)



2004 인제 집짓기 11호 주택(인제 서화, 0408 작업팀)