

# 농어촌뉴타운조성사업의 특성 및 개선방안에 관한 연구

## The Study on Characteristics and Improvement of Rural New Town Development Project

한 석 중\*      주 석 중\*\*  
Han, Seok-Jong      Joo, Seok-Joong

### Abstract

The agricultural population, the farming, the agriculture of our country has been decreased more rapidly than those of other countries. Also, the changing speed of the rural village in Korea has shown a similar trend. By considering the urbanization process and migration state caused by the economic growth and the increasing level of relative poverty in comparison with the urban area, it has been necessary to go through the impoverishment and slum-orientation of the rural area. In our country, the rural village became old age. So, the collapse is predicted to a population shortage if such trend is continued in the village society. according to investigate, Many urban peoples have opinion that migrates to a farm village. but those not migrate to rural community. The mainly reason is low life environment. therefore it is need the plan that the urban people migrates to a rural village, and must have the plan to be engaged in the agriculture. It was the rural-fishing New Town development project that started in 2009 for 30~40 years's urban people. This study is about characteristic and improvement of Rural-Fishing New Town development project.

키워드 : 농어촌뉴타운사업, 농촌개발사업, 농촌이주, 도농복합형마을

Keywords : Rural-Fishing New Town Development Project, Rural Village Development Project, Rural Area Migration, Urban-Rural composition village

## 1. 서      론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라의 농업·농촌·농가 인구의 감소는 산업화된 선진국과 비교해 볼 때 매우 빠른 속도로 진행되고 있다. 특히, 농가 인구비는 70년에 44.7%에서 2010년에는 6.36%로, 70년 대비 1/7로 감소하고 있는 실정으로서 젊은 세대의 유입이 없으면 농가의 다음세대가 사라져 농촌사회가 해체될 것으로 예측했다.<sup>1)</sup> 아울러 농업부문과 비농업부문의 상대적인 생산성의 격차는 젊은 노동력의 이탈을 가속화시켜 농업의 재생산구조뿐만 아니라 삶의 터전으로서 농촌지역사회의 기반마저 위태롭게 하고 있다. 이에 정부는 도시 거주 30~40대 젊은 인력을 농어촌으로 유치하여 지역 농수산업의 핵심 인력으로 성장하도록 지원하며, 젊은 세대 유치를 통한 미래 농어업 승계자 확보, 농어업 경쟁력 제고 및 농어촌 활력 증진 도모를 목적으로 전국 5개 시범지구를 선정하여 농어촌뉴타운조성사업을 추진 중에 있다. 이 사업이 성공하기 위해서는

주거단지조성, 농가소득, 교육, 복지, 문화 등 복합적인 과제를 안고 있으며, 이의 해결을 위해서는 사업초기단계부터 면밀한 검토와 종합적인 개발계획의 수립이 필요하다.

본 연구는 2009년 시범지구로 선정된 전국 5개 지구의 농어촌뉴타운조성사업의 추진실태와 그 특성을 분석하여 개선 방안을 제시함을 목적으로 한다. 이는 2012년부터 본 사업으로 확대 추진할 계획으로 있는 농어촌뉴타운조성사업에 대한 기초적 자료를 제시하고자 한다.

### 1.2 연구의 방법 및 범위

조사대상마을은 현 정부 출범과 함께 2009년도에 전국적으로 5개 지구가 선정되어 추진되고 있는 전 마을을 대상으로 하였으며, 조사내용은 농어촌뉴타운사업의 유형<sup>2)</sup>에 따라 사업시행 측면, 계획적 측면, 정책적 측면으로 구분하여 그 특성을 조사 분석하였으며, 1차 조사기간은 2010. 9. 1~9. 20까지 수행하였고, 이후 부분적으로 보완조사를 실시하였다. 조사방법은 사업시행청 및 대상마을을 방문하여 현장조사와 사업시행관계자, 입주예정자

\* 교신저자, 전남대학교 건축학과 박사과정 수료  
(e-mail: sj0807@hanmail.net.)

\*\* 전남대학교 건축학과 교수, 공학박사

1) 통계청 (2010), 총인구조사(1970~2010)

2) 박재길 (2002)과 서수정 외 (2003)는 도농통합지역의 유형을 대도시근교형, 지역중심형, 농촌형으로 분류하였으나, 본 연구자는 농어촌뉴타운마을의 유형을 마을의 공간적 특성과 생활권에 따라 대도시근교형, 지역거점형, 농촌형으로 수정 분류하였다.

및 지역주민과의 면담조사를 수행하였다. 조사대상마을의 현황은 <표 1>과 같다.

표 2. 조사 대상 마을 현황

유형	마을명	위치	규모(㎡)	호수
대도시 근교형	장성 유평	전남 장성군 삼서면 유평리	168,818	200
	화순 잠정	전남 화순군 능주면 잠정리	177,000	200
지역 거점형	고창 월곡	전북 고창군 고창읍 월곡리	149,950	100
	장수 학골	전북 장수군 장수읍 송천리	193,047	100
농촌형	단양 옛단양	충북 단양군 단성면 증방리	139,908	100

## 2. 농어촌뉴타운사업의 개요

### 2.1 농어촌뉴타운사업의 목표 및 내용

농어촌뉴타운조성사업은 도시에 거주하는 30~40대 젊은 인력을 농어촌으로 유치하여 지역 농수산업의 핵심 인력으로 성장토록 지원하며, 젊은 세대 유치를 통한 미래 농업 승계자 확보, 농업 경쟁력 제고 및 농어촌 활력 증진 도모를 목적으로 하고 있다. 농어촌뉴타운조성사업은 도시민들이 귀농을 하고자 해도 농어촌의 열악한 생활환경, 자녀교육 및 복지, 영농기반, 친교기반 등의 미비로 귀농으로 연결되지 않는 점에 착안하여 맞춤형 영농 지원 프로그램, 양질의 자녀교육 및 복지환경, 쾌적하고 저렴한 주택공급 등을 종합 지원하는 농업 인력육성지원 종합프로그램이다. 이를 위해 우선 2009년부터 2011년까지 5개 지역을 시범적으로 추진하고, 시범사업을 평가하여 2012년 본 사업으로 확대 추진할 계획으로 있다. 농어촌뉴타운조성사업은 사업시행주체(시·군)가 지역특성과 수요를 감안하여 50~300세대 규모로 조성토록 할 계획이며, 시·군별 사업계획에 따라 기존의 농림수산업 및 관계부처 관련사업, 지자체 자체사업으로 지원 가능한 사업을 통합·연계 지원한다.

농어촌뉴타운 지원프로그램은 크게 세 분야로 지원되는데 첫째, 맞춤형 영농기술 및 자금지원 (맞춤형 교육 및 창업자금 지원)이고, 둘째, 양질의 교육 여건 조성이며, 셋째, 쾌적하고 저렴한 주택 공급이다. 뉴타운 입주 자격은 일정수준 이상의 경영규모를 갖추었거나 경영승계 등을 통해 갖추고자 하는 자를 말하며 구체적으로는 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 자격을 갖추어야 한다.<sup>3)</sup>

3) 농림수산업부, 농어촌뉴타운시행지침. 2009 참조 제작성

표 3. 농어촌뉴타운조성사업의 내용

구분	내용	
목적	·농어촌 연고 도시민을 귀촌시켜 핵심농업인을 양성하고, 농어촌의 중심마을로 조성하여 경제성을 갖춘 농어촌마을 개발	
대상자	·30~40대 귀농 희망자	
대상사업규모	·50~300가구	
사업제안	제안자	·시·군 지방자치단체
	조건	·교육, 문화, 복지, 의료 등 생활지원시설과의 연계가 용이하고, 귀촌자의 귀농 수요가 확인된 지역
주요내용	·농어촌의 새로운 주거지 조성 및 공간계획	
추진전략	·농산업과 연계된 주거지역의 개발 ·미래지향적 중심 마을의 개발	
기본계획 및 시행계획 수립	·시·군에서 계획 수립	
지원내역	·기반조성비, 주택, 영농교육 및 창업자금 등	

[자료: 농수산식품부, 농어촌뉴타운사업시행 지침 참조 작성, 2009]

### 2.2 농어촌뉴타운사업의 추진현황

농어촌뉴타운조성사업은 신정부 출범과 함께 2008년도에 새로이 추진된 사업이다. 2009년도에 전국에 5개 시범지구를 선정하여 추진 중에 있으며, 2009년부터 2017년까지 총 53개 지구로 사업을 확대 추진할 계획이다. 시도별 지정현황을 살펴보면 충북 단양에 1곳, 전북에 고창과 장수 2곳, 전남은 장성과 화순 2곳이 선정되었다. 사업지구에는 기존 농림사업 및 타 부처 관련사업, 지자체사업으로 지원 가능한 사업을 통합·연계해 맞춤형 경영기술 및 자금지원, 교육여건 개선, 쾌적하고 저렴한 주택공급 등 종합 지원한다. 사업비는 2009년도에 16,167백만 원, 2010년도에 26,324백만 원이 투입되었고, 그 이후 995,836백만 원이 투입될 예정이다.

표 4. 연도별 재정투입계획 (단위) : 백만원

구분	2009년	2010년	2011년이후
합계	16,167	26,324	995,836
보조	2,085	15,062	343,312
융자	-	5,254	448,002
지방비	14,082	6,008	204,522

표 5. 농어촌뉴타운 조성 시범사업 대상지 현황

시·도	지구명	위치		계획호수(세대)			조성면적(㎡)
		시·군	읍·면	계	분양	임대	
계	5개소			700	420	280	828,723
충북	옛단양	단양	단성	100	100	-	139,908
전북	학골	장수	장수	100	100	-	193,047
		월곡	고창	고창	100	100	-
전남	유평	장성	삼서	200	70	130	168,818
	잠정	화순	능주	200	50	150	177,000

[자료: 농림수산업부, 2010년도 농림수산업시행지침서, 2009]

## 3. 농어촌뉴타운조성사업 마을의 사례분석

### 3.1 조사대상 마을의 유형 분류

조사대상마을의 공간적 성격과 생활권에 따라 유형을 3가지로 분류하였다. 인구 50만 이상의 대도시의 도심으로부터 반경 40km<sup>4)</sup>(자동차로 1시간) 이내인 지역으로서 도시와 생활기반의 공유가 가능하고 도시의 문화시설 및 편의시설 등의 이용이 가능하며, 대도시에서의 경제활동이 가능한 지역에 입지한 마을을 대도시근교형으로, 대도시 이외의 시의 중심으로 부터 20km<sup>5)</sup>(자동차로 30분) 이내에 입지한 마을이거나 읍의 중심부에 위치함으로써 주생활권이 시나 읍인 지역으로서 자체생활권이 형성된 지역의 마을을 지역거점형으로, 그 이외의 전원생활 위주의 농촌지역으로서 주생활권이 중심면과 읍인 경우의 마을을 농촌형으로 분류하였다.

표 6. 유형 및 분류기준

유형	분류 기준
대도시근교형	· 인구 50만 이상의 대도시로부터 반경 40km 이내의 지역에 입지한 마을 · 도시와 생활기반이 공유 가능한 지역으로서 대도시의 문화시설 및 편의시설 등의 이용이 가능한 지역의 마을
지역거점형	· 대도시 이외의 시의 중심으로 부터 20km 이내에 입지한 마을이거나 읍의 중심부에 위치하며 주생활권이 시나 읍인 지역으로서 자체생활권이 형성된 지역의 마을
농촌형	· 전원생활 위주의 농촌지역으로서 주생활권이 중심면과 읍인 지역의 마을

### 3.2 조사대상 마을의 사례분석

#### (1) 전남장성 유평마을

전남 장성군 유평지구는 광주광역시와 20~30분 거리 대도시 근교에 위치해 있으며, 인근지역에 장성문예회관이 건립될 예정이며, 10~15분 거리에 대형병원 2개소, 명문고인 장성고가 인접해 있고 교육, 문화, 의료 등 생활 지원시설이 갖추어져 있는 지역으로서 입지가 양호하다. 단지내 커뮤니티센터에 각종 편의시설(헬스장, 도서관, 공부방, 노인정, 회의실, 보육시설 등)이 계획되어 있다. 마을 조성 면적은 168,818m<sup>2</sup>이며, 주택용지는 39.39%인 66,500m<sup>2</sup>, 공공용지는 60.61%인 102,318m<sup>2</sup>이다. 이 지구는 임대주택 130호, 분양주택 70호, 총 200호를 조성할 예정이며, 이 사업은 총사업비 437억 원을 투입하여 2009년부터

4) 대도시 거주자들의 도농복합형마을의 입지에 대한 수요조사 결과 응답자의 90.6%가 대도시와의 거리는 자동차 기준 30분~1시간 이내의 거리에 위치한 지역을 선호한 것으로 나타나 1시간 이내의 거리를 기준으로 도심으로부터 반경 40km 이내로 설정하였다.

5) 인구주택 총 조사결과 도통통합지역 거주자의 통근시간은 응답자의 90%가 30분 내외로서 나타났으며, 이는 농촌지역 거주자들의 생활권 반경이 차량으로 30분 이내로 접근할 수 있는 거리를 기준으로 도심으로부터 반경 20km 이내로 설정하였다. 서수정 외, 도농통합형 주거단지계획 방향 설정에 관한 연구, 주택도시연구원, 2003, p143

2012년까지 3개년에 걸쳐 마무리 할 예정인데 현재는 분양을 마치고 지반공사와 주택건축공사가 한창 진행 중에 있다.

표 7. 사업개요

구분	내용	
위치	전남 장성군 삼서면 유평리 일원	
진행단계	기반공사 및 주택건축 공사중	
사업기간	2009년~2012년(3년)	
주택형태	농촌형 단독주택(황토벽돌)	
사업비	437억 원	
개발계획	조성면적	168,818m <sup>2</sup>
	커뮤니티센터	15,900m <sup>2</sup> (보육시설, 도서관, 공부방, 문화센터 등)
	근린공원	37,486m <sup>2</sup> (호수공원, 생태탐방로, 생태학습장 등)
	체육시설등	7,386m <sup>2</sup> (잔디운동장, 헬스센터, 어린이놀장)
주택규모	계	200호
	임대주택	130호(100m <sup>2</sup> : 70호, 85m <sup>2</sup> : 60호)
	분양주택	70호(100m <sup>2</sup> )



그림 1. 단지 조감도



그림 2. 토지이용계획도

#### (2) 전남화순 잠정마을

전남 화순군 잠정지구는 광주광역시로부터 20km 거리에 위치해 있고, 교통 요충지로서 입지가 양호하다. 전남권 중앙에 위치하여 교통이 편리하고 교육환경이 양호하며, 울창한 산림속의 연주산과 지석천의 경관과 조망이 좋다. 마을 조성 면적은 177,000m<sup>2</sup>이며, 주택용지는 50.12%인 88,718m<sup>2</sup>, 공공용지는 49.88%인 88,282m<sup>2</sup>이다. 이 지구는 임대주택 150호, 분양주택 50호, 총 200호를 조성할 계획이며, 이 사업은 총사업비 398억 원을 투입하여 2009년부터 2012년까지 3개년에 걸쳐 마무리 할 예정으로서 현재 기반공사가 진행 중에 있다.

표 8. 사업개요

구분	내용	
위치	전남 화순군 능주면 잠정리 일원	
진행단계	기반공사 중	
사업기간	2009년~ 2012년	
주택형태	타운하우스, 한옥	
사업비	39,860백만 원	
개발계획	조성면적	177,000m <sup>2</sup>
	커뮤니티센터	5,654m <sup>2</sup>
	근린공원	52,749m <sup>2</sup>
	체육시설등	-
주택규모	계	200호 (분양:50가구, 임대:150가구)
	임대주택	타운하우스(150가구)
	분양주택	한옥형 단독주택(50가구)



그림 3. 단지 조감도

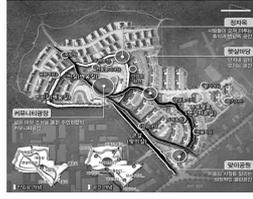


그림 4. 토지이용계획도

(3) 전북고창 월곡마을

전북고창 월곡지구는 고창읍 소재지에 위치하며 고속도로 IC까지 5분, 광주까지 30분 거리에 위치하고 있어 접근성이 매우 양호하다. 뉴타운단지를 중심으로 고창군청, 병원, 공설운동장, 학교 등 각종 공공기설 및 편의시설이 2km내에 위치하여 생활지원시설이 잘 갖추어져 있다. 마을조성면적은 149,950㎡이며, 주택용지는 30.24%인 45,338㎡, 공공용지는 69.76%인 104,612㎡이다. 이 지구는 택지 및 주택 일괄분양으로서 1필지 면적은 453㎡이며, 분양가는 160백만 원이다. 분양주택 100호(단독주택 80호, 타운하우스 20호)를 조성할 계획이며, 이 사업은 총사업비 231억 원을 투입하여 2009년부터 2012년까지 3년에 걸쳐 마무리 할 예정이며, 현재 기반공사 중에 있다.

표 9. 사업개요

구분	내용	
위 치	전북 고창군 고창읍 월곡리 일원	
진행단계	기반공사 중	
사업기간	2009~2012.	
주택형태	단독주택	
사업비	231억원	
개발 계획	조성면적	149,950㎡
	커뮤니티센터	4,571㎡ (커뮤니티센터, 복지센터, 아동종합복지관, 등)
	근린공원	38,631㎡
	체육시설등	-
주택 규모	계	100호
	임대주택	-
	분양주택	단독주택(100가구)



그림 5. 단지조감도



그림 6. 토지이용계획도

(4) 전북장수 학골마을

전북장수 학골지구는 차량으로 전주에서 67km, 무주에서 49km, 남원에서 38km 거리에 위치해 있고 팔공산 산등선의 중간지역(해발 600m)에 조성되어 자연환경이 양호한 지역에 입지해 있다. 대전~통영고속도로가 개통되어 교통 및 접근성이 양호하며, 마을조성면적은 133,155㎡이며, 주택용지는 34.02%인 45,499㎡, 공공용지는 65.98%인 87,659㎡이다. 이 지구는 택지 및 주택 일괄분양으로서 1필

지 면적은 455㎡이며, 단독주택 75호, 타운하우스 25호로서 분양주택 총 100호를 조성할 예정이다. 이 사업은 총사업비 198억 원을 투입하여 2009년부터 2012년까지 3년에 걸쳐 마무리 할 예정이며 현재 사업계획변경 중에 있다.

표 10. 사업개요

구분	내용	
위 치	장수군 장수읍 송천리	
진행단계	기반공사중	
사업기간	2009년~2012년	
주택형태	단독주택	
사업비	198억원	
개발 계획	조성면적	133,955㎡
	커뮤니티센터	3,141㎡
	근린공원	51,707㎡
	체육시설등	4,483㎡
주택 규모	계	100호
	임대주택	-
	분양주택	단독주택(75가구), 타운하우스(25호)



그림 7. 단지 조감도

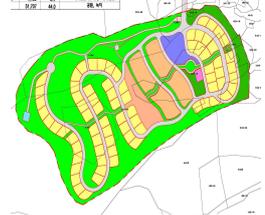


그림 8. 토지이용계획도

(5) 충북단양 옛단양마을

충북단양 옛단양지구는 중앙고속도로 단양IC 5분 거리에 위치해 있으며, 중앙고속도로, 충북선 철도와 접해있어 수도권과의 접근성이 뛰어나고 국립공원 월악산, 단양팔경 등 관광 인프라도 잘 갖추어져 있어 관광자원의 이용·체험 등을 통한 농외소득 창출이 가능하여 발전 잠재력이 풍부한 지역이다. 마을조성면적은 134,025㎡이며, 주택용지는 21.39%인 28,670㎡, 공공용지는 78.61%인 60,640㎡이다. 이 지구는 택지 및 주택 일괄분양으로서 1필지 면적은 287㎡이며, 분양가는 152백만 원이었다. 단독주택 61호, 타운하우스 39호로서 분양주택 총 100호를 조성할 예정이다. 이 사업은 총사업비 221억 원을 투입하여 2009년부터 2012년까지 3년에 걸쳐 마무리 할 예정이다.

표 11. 사업개요

구분	내용	
위 치	충남 단양군 단성면 중방리 일원	
진행단계	기반공사중	
사업기간	2009~2012	
주택형태	단독주택, 테라스하우스	
사업비	221억 5천 7백만 원	
개발 계획	조성면적	134,025㎡
	커뮤니티센터	1,228㎡ (보육시설, 도서관, 공부방, 문화센터 등)
	근린공원	47,881㎡ (호수공원, 생태탐방로, 생태학습장 등)
	체육시설등	-

주택 규모	계	100호
	임대주택	-
	분양주택	100호(단독주택 61호, 테라스하우스 39호)



그림 9. 단지 조감도



그림 10. 토지이용계획도

### 3.3 조사대상마을의 분석 종합

#### (1) 사업시행 측면

농어촌뉴타운조성사업은 2009년도에 전국 5개 지구를 시범지구로 지정하여 추진 중에 있으나 장성유평을 제외한 4개 지구는 사업진척이 부진하였다. 사업추진과정은 사업지정을 받은 후 기본계획수립-시행계획수립-기반조성공사-주택공사의 절차를 거치게 된다. 당초 계획대로 진행 중인 지구는 1개, 약간 지체가 1개, 나머지 3개 지구는 많이 지체로 나타났다. 장성유평과 고창월곡만이 2011년 3월 현재 기반조성공사 및 분양 중에 있으며, 나머지 3개 지구는 사업시행계획변경 및 실시설계 중에 있어 당초 계획보다 1년 이상 지체되고 있다.

농어촌뉴타운조성사업은 대부분 100호 이상의 대규모 개발로 많은 예산의 투입이 요구되는 사업으로서 국고지원 및 지자체 예산으로 충당되고 있으나 토지매입비 및 기반조성공사비의 증가로 인하여 지자체의 예산 부담률이 40%를 초과되어 지자체의 재정 부담이 가중되고 있는 실정으로서 사업비 미확보에 따른 사업지연의 요인으로 작용하고 있으므로 국고의 지원 확대가 요구된다.

표 12. 사업주체 및 사업추진단계

유형	마을	사업주체		사업진행	사업지정연도	사업추진단계			
		지자체	공사			기본계획	시행계획	기반조성공사	준공 및 입주
대도시근교형	장성유평	●		●	2009	'09.03	'09.12	'10.6~	'12~
	화순잠정	●		△	2009	'09.10	'09.12	'11.8~	'12~
지역거점형	고창월곡	●		○	2009	'09.04	'10.04	'10.10	'12~
	장수학골	●		△	2009	'09.10	'09.12	'11.9~	'12~
농촌형	단양옛단양		●	△	2009	'09.03	'10.09	'11.3~	'12~

(●) 계획대로진행: 6개월 이하, ○ 약간지체: 1년 미만, △ 많이지체: 1년 초과

#### (2) 계획적 측면

##### ① 입지

입지측면에서는 입지형태, 입지유형, 대도시, 시(군)청, 면사무소까지의 거리와 시간을 측정하여 비교 분석하였다. 입지형태에 있어서는 평지가 1개단지, 경사지가 4개 단지로 나타났다. 입지유형에 있어서는 임산형이 2개단지, 임수형이 1개단지, 임산·임수 혼합형이 2개 단지로

나타나 쾌적한 환경을 최대한 고려하여 입지를 선정하였다. 대도시와의 거리는 농어촌뉴타운과 인접한 대도시까지의 직선거리를 측정하였으며, 시(군)청과 면사무소를 기준으로 측정하였다. 대도시근교형은 대도시까지의 거리가 25km(35분), 지역거점형이 51km(72분), 농촌형이 160km(229분) 정도 소요되는 것으로 나타났으며, 시(군)청까지의 거리에 있어서는 지역거점형이 4km(5분), 농촌형이 10km(14분), 대도시근교형이 14km(19분) 정도 소요되는 것으로 나타났다. 면사무소까지의 거리에 있어서는 농촌형이 1km, 1분 정도 소요되는 것으로 나타났다. 대도시근교형이 3km(4분), 지역거점형이 4km(5분) 정도 소요되는 것으로 나타났으며 유형별로 주생활권과 밀접하게 연계되어 있었다.

표 12. 입지 특성

마을명	입지형태			입지유형			대도시까지거리		시(군)청까지거리/시간		면사무소까지거리/시간	
	평지	경사지	구릉지	임산형	임수형	전원형	거리	시간	거리	시간	거리	시간
대도시근교형	장성유평		●		●		30	43	17	24	4	6
	화순잠정	●			●		19	27	10	14	1	1
	평균						25	35	14	19	3	4
지역거점형	고창월곡		●		●		41	59	3	4	2	3
	장수학골		●		●	●	60	86	4	6	5	7
	평균						51	72	4	5	4	5
농촌형	단양옛단양		●		●	●	160	229	10	14	1	1
	평균						160	229	10	14	1	1

##### ② 토지이용계획

개발규모에 있어서는 호수, 단지규모, 필지규모, 주택용지비율, 공공용지비율, 주택유형 등을 유형별로 비교 분석하였다. 호수에 있어서는 대도시근교형이 200호 이상, 지역거점형과 농촌형은 100호 이하의 규모로 계획하고 있다. 도시와 접근성을 고려해 볼 때 도시민 유치 환경이 떨어질 수밖에 없는 농촌형이 가장 적은 규모로 개발되고 있는 것으로 분석되었다. 단지규모에 있어서는 대도시근교형이 200호 이상으로서 가장 규모가 컸으며, 지역거점형, 농촌형 순으로 나타났다.

표 14. 규모 및 주택유형

마을명	호수			단지규모			필지규모			주택지비율(%)	공공지비율(%)	주택유형		
	100호 미만	100-200호 미만	200호 이상	10만 미만	10-15만 미만	15만 이상	330㎡ 미만	330-500㎡ 미만	500㎡ 이상			단독	타운	테라스
대도시근교형	장성유평		●			●		●		39	61	●	●	
	화순잠정		●			●		●		50	50	●	●	
	평균		●			●		●		45	55			
지역거점형	고창월곡	●				●		●		30	70	●	●	
	장수학골	●				●		●		36	64	●	●	
	평균	●				●		●		33	67			
농촌형	단양옛단양	●				●		●		32	68	●	●	
	평균	●				●		●		32	68			

필지규모에 있어서는 옛단양이 287㎡로 가장 규모가 작았고, 가장 넓은 단지는 장수학골로 455㎡로 나타났다. 유형별 필지규모를 비교해보면 지역거점형이 454㎡로 가장 넓은 것으로 나타났으며, 그 다음이 대도시근교형으로 389㎡이며, 농촌형이 287㎡로서 가장 규모가 작았다.

주택용지 비율에 있어서는 장수학골이 50.12%로 가장 높았으며, 옛단양이 32.10%로 가장 낮았다. 공공용지비율에 있어서는 농촌형이 68%로 가장 높았고, 대도시근교형이 55%로 가장 낮았다. 이는 농촌형이 지역거점형이나 대도시근교형보다 토지가격이 저렴하고 농촌형의 경우 텃밭 등 전원생활을 하고자 하는 입주자의 요구가 반영된 결과로 분석된다. 주동배치유형에 있어서 선형이 3개 단지이고, 혼합형이 2개 단지로 나타났으며 대부분의 단지가 입지형태를 최대한 활용하여 도로체계 및 주동배치, 외부공간계획을 수립하였다.

공용시설에 있어서는 커뮤니티센터는 장성유평이 15,900㎡로 가장 규모가 컸는데, 이는 커뮤니티시설 내에 보육시설, 도서관, 공부방, 문화센터 등의 복합시설을 갖추어 문화·복지·주거 복합 타운을 지향하는 농어촌뉴타운 사업목적에 부응하고 있으나, 장성학골, 단양 옛단양지구는 이러한 시설의 계획이 미흡했다. 공원녹지에 있어서는 주변 울창한 임야를 공원부지로 편입한 화순잠정 52,749㎡로 가장 규모가 컸다. 체육시설의 경우 장성유평과 장수학골을 제외한 3개 단지가 별도로 계획하고 있지 않아 단지내 주민 및 인근주민과의 교류활성화를 위한 공간의 확보가 요구된다. 공용주차장은 장수학골을 제외한 4개 단지가 계획하고 있으나, 세대수에 비해 공용주차장 규모가 협소했으나 장성유평지구는 5개 블럭별로 10-15대 규모의 방문객을 고려한 공용주차장 계획을 하고 있다.

표 15. 주동배치유형 및 공용시설

유형	마을명	주동배치 유형			영농단지	공용시설				
		선형	위요형	콜드샷		커뮤니티센터	공원녹지	체육시설	도로	공용주차장
대도시근교형	장성유평	●			-	●	●	●	●	●
	화순잠정	●	●		-	●	●	-	●	●
지역거점형	고창월곡	●			-	●	●	-	●	●
	장수학골	●			-	●	●	●	●	-
농촌형	단양 옛단양	●		●	●	●		●	●	●

주택유형에 있어서는 5개 모든 단지가 단독과 타운하우스, 테라스하우스 등 다양한 주택유형을 채택하고 있으며, 특히 화순 잠정지구의 경우 단독, 타운하우스, 한옥6) 등 귀촌자의 특성을 고려한 다양한 주택유형을 채택

6) 전라남도 행복마을조성지원사업으로 한옥을 10호 이상 신축하는 마을을 한옥마을로 지정하고, 도지원비 2,000만원, 시군에서

하고 있어 입자에정자들로부터 좋은 평가7)를 받고 있다.

### ③ 교통계획

교통계획에 있어서는 도로형태, 간선도로와의 연계, 대중교통과의 연계로 구분하여 분석하였다. 도로형태에 있어서는 단지형태와 경사지형에 따라 3개단지가 순환형과 선형이 복합된 혼합형으로 계획되었으며, 선형은 2개 단지로 나타났다. 대부분의 단지가 주동과의 접근성 및 효율성을 고려하여 순환형과 선형의 혼합형 도로체계를 채택하였다. 간선도로와의 연계에 있어서는 3개 단지가 연계되어 있었으나 2개 단지는 연계되지 않았다. 또한 대중교통 연계에 있어서는 3개 단지가 연계, 2개 단지가 연계되지 않는 것으로 나타나 대중교통의 노선 조정 등 대중교통 이용의 편리성을 위한 지자체의 대중교통대책 마련이 요구된다.

표 16. 교통체계

유형	마을명	도로형태			간선도로 연계*		대중교통 연계**	
		순환형	선형	격자형	인접	비인접	연계	비연계
대도시근교형	장성유평	●	●			●		●
	화순잠정		●		●		●	
지역거점형	고창월곡	●	●			●		●
	장수학골		●		●		●	
농촌형	단양 옛단양	●	●		●		●	

(\*간선도로 연계: 마을입구에서 간선도로까지의 거리가 1km이내인 경우)  
(\*\*대중교통 연계: 마을입구에서 대중교통 승강장의 위치가 1km이내인 경우)

### ④ 분양 및 도시민 유치

장성유평을 제외한 나머지 4개 단지가 기본계획변경 등의 사업지연으로 분양을 마치지 못했다. 장성유평지구의 경우 분양률이 90% 이상 마쳤으며, 특히 임대주택은 이미 분양이 완료되어 임대주택에 대한 선호도가 대단히 높았다. 도시민 분양률에 있어서도 80% 이상 도시민에게 분양을 마쳐 농어촌뉴타운사업에 대한 도시민 귀촌자의 기대가 상당히 높았다.

### ⑤ 지역커뮤니티

지역커뮤니티연계 요소로는 기존마을과 연계성, 지역주민의 접근성, 단지내 커뮤니티시설 확보 여부를 조사 분석하였다. 기존마을과의 연계성은 기존마을과 근린생활권 내에 위치 여부를 기준으로 지역커뮤니티 형성 가능성을 분석한 결과이며, 지역주민과의 접근성은 보안, 방범 등을 이유로 단지 내에 자유롭게 접근할 수 없도록 시설(담장 및 관리시스템 등) 및 장치 등의 여부를 기준으로 분석하였다. 기존마을과의 연계성에 있어서는 2개 지구가 연계, 3개 지구가 비연계로 나타났다. 지역접근성에 있어서는 화순잠정, 고창월곡 2개 단지가 지역주민 접근성이

2,000만원을 지원하고 3,000만원은 2.5% 이율로 7년 거치 상환조건으로 정책적으로 지원하고 있으며, 한옥마을 체험 관광객을 위하여 한옥모형을 개발하여 지원하고 있다.

7) 주택유형 만족도에 관한 입주예정자 면담설문조사(2011. 2. 5 - 2.10)에서 87.6%가 만족한다고 응답했다.

양호한 것으로 분석되었으며, 단지내 커뮤니티공간은, 공원 놀이터, 휴게 공간 등의 시설 계획 유무를 기준으로 분류하였으며, 5개 모든 단지에서 외부 커뮤니티공간을 충분히 확보하고 있었다.

표 17. 지역커뮤니티와의 연계

유형	마을명	기존마을과 연계성		지역주민 접근성*		단지내 커뮤니티공간**	
		연계	비연계	폐쇄적	개방적	확보	미확보
대도시근교형	장성유평		●	●		●	
	화순잠정	●			●	●	
지역거점형	고창월곡	●			●	●	
	장수학골		●	●		●	
농촌형	단양옛단양		●	●		●	

(\*기존마을과 연계성: 마을진입도로 공유)

(\*\*지역주민 접근성: 담장 및 출입통제 등 관리시스템 시설 여부)

### (3) 제도·정책적 측면

농어촌뉴타운조성사업의 사례조사를 통하여 사업계획 수립에서 시행에 이르기까지 중앙정부와 지자체의 정책적 파트너십의 구축이 미약한 것으로 나타났으며, 상호 역할분담이 명확하지 않아 사업지연의 한 요인으로 작용하고 있다. 또한, 사업추진과정에서 다량의 절성토 등 자연경관의 훼손이 우려되므로 농촌경관 및 어메니티 관련 규정의 제도화 및 농어촌정비법 등 관련 법·제도의 보완 및 개선이 필요한 시점이다.

도시민들은 농촌이주 의향은 있으나 실질적으로 실행에 옮기는데 망설이는 경향이 분양과정에서 다수 나타났으며 이의 해소를 위한 세계주택 및 분양자에 대한 영농사업지원자격 사전부여 등 다양한 인센티브의 요구가 귀촌 예정자 및 지역주민과의 면담을 통해 나타났다.

## 4. 개선방안

### 4.1 사업시행 측면

농어촌뉴타운조성사업은 2009년 5개 지구를 선정하여 시범사업으로 추진되고 있으나 장성유평지구를 제외한 4개 지구는 기본계획변경 및 지자체 예산 부담 증가로 사업진행이 상당히 지체되고 있는 실정으로써 사전에 사업의 타당성 및 치밀한 사업계획 수립과 함께 중장기적인 종합계획을 수립하여 단계별로 개발하여야 한다. 다양한 계층의 도시민 유입에 따른 주거환경조성에 있어서 도시 기반시설 등의 인프라 확충과 개선이 요구되며, 특히 30~40대의 젊은 층의 유입을 위해서는 교육, 문화, 의료 등 생활편의시설 등의 확충과 지역간 네트워크화가 필요하다. 또한 사업선정 이후 사업계획시행에 이르기까지 기간을 단축하기 위해서는 중앙정부의 안정적인 예산확보가 무엇보다 중요하며, 전체 사업비 중 국고지원을 늘려 현재 지자체의 예산 부담률 40%대에서 20%이하로 낮추어 재정자립도가 낮은 지자체의 재정 부담을 덜어주는 것이 바람직하다.

### 4.2 계획적 측면

농어촌뉴타운조성사업은 자연녹지와 경작지, 실개천 등 자연자원을 최대한 활용하여 쾌적한 주거환경을 조성함으로써 도시 귀촌자에게 도시에서 느낄 수 없는 전원적인 특성을 반영할 수 있도록 친환경적 계획과 농어촌 사회의 여건 변화와 미래 세대의 수요에 대응하도록 계획되어야 한다.

입지는 사업의 성패와 직결되므로 교통, 교육, 의료, 생활편의시설 등이 상호 유기적으로 연계 가능한 지역으로서 대도시근교형은 대도시로부터 40km이내, 지역거점형은 중소도시로부터 20km이내, 농촌형은 면소재와 인접한 지역이 적합하다.

개발규모에 있어서는 귀촌 수요조사와 이주자 특성 등 사업의 타당성을 면밀히 검토하여 결정하여야 하며, 대도시근교형이 200호 이상, 지역거점형은 100호 이상, 도시와 접근성을 고려해 볼 때 도시민 유치 환경이 떨어질 수밖에 없는 농촌형은 100호 미만으로 계획하는 것이 바람직하다. 또한 주택유형에 있어서는 귀촌자의 이주 특성을 고려하여 타운하우스, 단독주택, 한옥 등 다양한 주택 유형과 건축 재료를 채택하여 주변 환경과 어울리는 주동배치 및 건축계획이 이루어져야 하며 전남화순 잠정지구는 좋은 사례이다. 교통계획에 있어 도로체계나 주동배치계획은 대부분의 주동의 접근성 및 토지이용의 효율성을 고려하여 지형에 따라 순환형이나 선형을 채택하고 있어 단지가 단조롭고 정형화된 느낌을 주고 있으므로, 위요형, 쿨데사형 등 단지특성을 고려한 도로체계와 다양한 주동배치계획이 필요하며, 간선도로와 대중교통이 유기적으로 연계되도록 계획하여야 한다.

장성유평지구의 분양결과 80%이상 도시민에게 분양을 마쳐 농어촌뉴타운사업에 대한 도시민 귀촌자의 기대가 상당히 높았으며, 임대주택에 대한 선호도가 대단히 높게 나타나 임대주택비율을 높일 필요성이 있다.

지역주민과의 커뮤니티 향상을 위해서는 지역주민의 접근성이 용이하도록 공원 및 산책로를 상호 연계시키고 단지내에 다목적 공간의 계획과 함께 주민과의 교류 활성화를 위한 다양한 프로그램 마련이 요구된다.

### 4.3 제도·정책적 측면

농어촌뉴타운조성사업이 보다 실효성을 거두기 위해서는 중앙정부와 지자체의 정책적 파트너십의 강화가 필수적이며, 중앙정부와 지자체간의 상호 역할분담을 명확히 하여 농어촌뉴타운개발에 수반되는 부작용과 갈등을 최소화 하여야 한다. 지자체는 지역거버넌스<sup>8)</sup>의 핵심 주체로서 적극적 역할을 주도해 나가야 하며, 다양한 사업주

8) 지역거버넌스는 관료체계적 의사결정방식에서 벗어나 다양한 민간 영역의 행위자가 참여하는 보다 개방적이고 수평적인 의사결정방식으로서 지방정부 및 지역의 다양한 민간 주체가 함께 참여하여 지역의 공적 문제를 해결해 가는 방식을 말한다.

체들(중앙정부, 지자체, 입주자, 지역전문가 등)이 파트너십을 구축하여 커뮤니케이션 강화, 유능한 농촌개발 에이전시 발굴 등 자체 역량을 강화하고 교통여건 및 교육환경 개선, 공공시설 및 생활지원시설의 유기적인 지역간 네트워크화 구축이 필요하다. 또한, 농어촌뉴타운조성사업의 활성화를 위해서는 농어촌정비법의 정비, 농촌경관 등 어메니티 관련규정의 제도화 등 관련 법·제도의 보완 및 개선과 함께 귀촌자에 대한 세제혜택(취득세, 양도세 감면 등) 등 다양한 인센티브(영농사업지원자격 사전 부여 등) 제공이 필요하다.

귀촌 도시민의 성공적인 농촌 이주·정착되기 위해서는 마을조성계획과 시행 등 하드웨어적인 측면뿐만 아니라 체계적인 영농지원 프로그램 및 마을운영 프로그램, 기존주민과의 커뮤니티강화 프로그램 등 소프트웨어적인 측면도 함께 고려되어야 한다.

표 18. 농어촌 뉴타운사업의 문제점 및 개선방안

구분	문제점	개선방안
사업 시행 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 귀촌자 수요조사 미흡</li> <li>· 빈번한 사업계획 변경</li> <li>· 사업 지연</li> <li>· 지자체 예산 부담 가중</li> <li>· 도시기반시설 미비</li> <li>· 임대주택 비율 낮음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역 귀촌자 수요조사 및 분석을 통한 사업규모 결정</li> <li>· 체계적이고 면밀한 기본계획 수립</li> <li>· 중앙정부의 예산 지원 확대를 통한 지자체 예산 부담률 20%이하로 축소</li> <li>· 도로, 통신, 교통, 도시가스 등 도시기반 시설 확충</li> <li>· 임대주택 비율 증대(임대주택 사전수요과약)</li> </ul>
계획적 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 친환경 단지계획 미흡</li> <li>· 입지선정의 문제</li> <li>· 도시와의 접근성</li> <li>· 다양한 주택유형 채택 미흡</li> <li>· 가족라이프스타일 미고려</li> <li>· 에너지절감형 주택계획</li> <li>· 지역주민과의 교류미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 농어촌지역의 어메니티를 고려한 친환경적 단지계획 수립</li> <li>· 교육, 문화, 복지, 생활편의시설과의 유기적 네트워크를 고려한 입지 선정</li> <li>· 대도시근교형 40km, 지역거점형 20km, 농촌형 면소재지와 인접</li> <li>· 한옥, 테라스하우스, 타운하우스 등 다양한 주택유형 채택</li> <li>· 태양열 및 지열을 이용한 에너지절감형 단지 및 주택계획</li> <li>· 단지내 다목적 공간 계획 및 다양한 교류활성화 프로그램 마련</li> </ul>
제도 정책적 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정부 부처간, 중앙정부와 지자체의 정책적 연계 미흡</li> <li>· 지역거버넌스시스템 미비</li> <li>· 관련 제도 법 규정 보완 및 개선</li> <li>· 귀촌자 농촌정착프로그램 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정부부처간 농촌지역개발사업간 연계 강화</li> <li>· 지자체 재량권 강화 및 역량강화</li> <li>· 지역거버넌스 시스템 구축 및 파트너십 강화</li> <li>· 농어촌정비법의 정비, 농촌경관 등 어메니티 관련 규정 제도화 및 세제혜택 등 다양한 인센티브 제공</li> <li>· 마을 운영 프로그램을 포함하여 소프트웨어적인 측면의 체계적인 마을유지관리 방안 마련</li> </ul>

## 5. 결 론

이상과 같이 농어촌뉴타운조성사업 5개 시범지구에 대한 사례조사 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 농어촌뉴타운조성사업은 2009년 5개 지구를 선정하여 시범사업으로 추진되고 있으나, 장성유평지구를 제외한 4개 지구는 기본계획변경 및 지자체 예산 부담 증가로 사업진행이 상당히 지체되고 있는 실정으로써 사전에 사업의 타당성 및 치밀한 사업계획 수립과 중앙정부의 안정적인 예산확보 및 지원이 요구된다.

둘째, 농어촌뉴타운조성사업은 자연녹지와 경작지, 실개천 등 자연자원을 최대한 활용하여 쾌적한 주거환경을 조성함으로써, 도시 귀촌자에게 도시에서 느낄 수 없는

전원적인 특성이 반영될 수 있도록 친환경적 계획과 개발이 이루어져야 한다.

셋째, 입지는 사업의 성패와 직결되므로 교통, 교육, 의료, 생활편의시설 등이 상호 유기적으로 연계 가능한 지역으로서 대도시근교형은 도시로부터 40km이내, 지역거점형은 중소도시로부터 20km이내, 농촌형은 면소재와 인접한 지역이 적합하다.

넷째, 귀촌자의 이주 및 지역적 특성을 고려하여 마을의 규모 및 주택유형, 임대주택 비율 등이 결정되어야 하며, 대도시근교형은 200호 이상, 지역거점형은 100호 이상, 농촌형은 100호 미만으로 계획되는 것이 바람직하다.

다섯째, 도로체계나 주동배치계획은 단지의 특징을 결정짓는 중요한 요소이므로 지형의 특성, 주동의 접근성 및 토지이용의 효율성 등을 종합적으로 고려하여야 하며, 간선도로 및 대중교통과 유기적 연계가 이루어져야 한다.

여섯째, 지역주민과의 커뮤니티 향상을 위해서는 단지 내 다목적 공간의 계획 및 주민과의 교류 활성화를 위한 다양한 프로그램 마련이 요구된다.

일곱째, 농어촌뉴타운조성사업의 활성화를 위해서는 농어촌정비법의 정비, 농촌경관 등 어메니티 관련규정의 제도화 등 관련 법·제도의 보완 및 개선과 함께 세제혜택 등 다양한 인센티브의 제공이 고려되어야 한다.

여덟째, 도시 귀촌자의 성공적인 농촌 정착을 위해서는 마을조성계획과 시행 등 하드웨어적인 측면뿐만 아니라, 체계적인 영농지원 프로그램 및 마을운영 프로그램, 기존주민과의 커뮤니티강화 프로그램 등 소프트웨어적인 측면도 함께 고려되어야 한다.

본 연구는 농어촌뉴타운조성사업의 시범 지구에 대하여 정성적인 평가와 사례조사 분석에 치우쳤다. 그러므로 2012년부터 본 사업으로 확대 추진될 사업지구를 대상으로 정량적인 평가와 더불어 체계적인 연구가 필요하다.

## 참고문헌

1. 정아름, 젊은 농어업인 유치를 위한 농어촌 뉴타운 조성계획, 한국관계배수학회논문집, 2008, pp.99-102
2. 박재길 외, 도농통합형 정주기반 구축과 농촌의 계획적 정비, 국토연구원, 2002
3. 서수정 외, 도농통합형 주거단지계획 방향 설정에 관한 연구, 주택도시연구원, 2003
4. 최령 외, 농어촌뉴타운 모델개발에 관한 연구, 농림수산식품부, 2008
5. 농림수산식품부, 귀농귀촌자를 위한 주거모델개발 및 주거지원 생활환경에 관한 연구, 2008
6. 농림수산식품부, 농어촌뉴타운단지의 신재생에너지 적용 방안 연구, 2009
7. 농림수산식품부, 농어촌뉴타운조성사업 시행지침, 2009