

# 농촌지역 전원주거단지 정주 실태 및 입주자 만족도 분석 - 전원마을조성사업지구와 일반전원주거단지의 비교·분석을 중심으로 -

조영재 · 조은정\*

충남발전연구원 농촌·농업연구부 · \*전남대학교 지역바이오시스템공학과

## A Study on the Settlement Environment and Life Satisfaction of Sub-Urban Residential Complex - Focused on the comparative analysis of Sub-Urban Residential Complex created by the government and the nongovernment -

Cho, Young Jae · Cho, Eun Jung\*

*Dept. of Rural & Agricultural Research, Chungnam Development Institute*

*\*Dept. of Rural and Bio-systems Engineering, Chonnam National Univ*

**ABSTRACT** : This study aims to present the policy issues and direction of sub-urban residential complex by analyzing the settlement environment and life satisfaction. For the purpose, 10 sub-urban residential complexes in Chungnam Province were surveyed for general situation, physical environment, social environment, economic environment. The results are as follows; 1) The satisfaction in the physical environment is more higher in case of the complex created by the public organization. 2) The physical environment is an important factor in the determinant of the settlement, while the economic environment have a relatively lower impact. 3) The residents community is the more active, the satisfaction in the social environment is the more improved. 4) The source of income or the activity of consumption doesn't have an effect on the satisfaction in the economic environment. On the basis of this study, three programs for improvement of sub-urban residential complex policy were suggested. First, the various information and counseling service should be provided to attract city dwellers. Second, the policy on the development of sub-urban residential complex has to consider residential preference factors and improve the quality of life. Third, to increase the life satisfaction, the residents community should be activated and especially the activation of community with residents in other village is very important.

**Key words** : Sub-Urban Residential Complex, Settlement Environment, Life Satisfaction, Chungnam Province

### 1. 서론

1960년대 베이비붐세대의 은퇴와 더불어 영농을 목적으로 하는 귀농 인구뿐만 아니라 단순히 전원생활의 향유를 목적으로 하는 귀촌 인구 또한 증가하고 있다. 1990년에는 귀농 가구가 371호에 불과하였으나 2009년에는 열 배가 넘는 4,080호로 증가하여 연평균 13.5%의

증가율을 보이고 있으며, 귀촌에 있어서도 2007년부터 도시에서 농촌 지역으로의 인구 유입이 반대 방향의 유출보다 많아지기 시작하여 2009년에는 약 62만 명의 도시민이 귀촌하였다(한국농촌경제연구원, 2011).

귀농·귀촌 인구의 증가는 특히 농촌지역에 있어 전원주택과 함께 전원주거단지의 증가를 낳고 있고, 이는 최근 농촌공간의 주목할 만한 변화요인 중 하나라 할 수 있다. 전원주거단지의 증가는 고령화·과소화 되고 있는 농촌지역의 인구유치와 지속가능한 공간창출이라는 긍정적인 성과를 거두고 있으며, 향후 이러한 성과를 최대한

Corresponding author : Cho, Eun Jung

Tel : 062-530-0159

E-mail : choej110@naver.com

살려 보다 지속적으로 유지·확대시키기 위한 노력이 필요하다 할 수 있다. 실제, 이와 관련하여 구동회(1999), 김갑열(2000), 옥한석 등(2002), 배상욱 등(2005), 김충묵 등(2007), 백호진 등(2008), 정종술 등(2010), 한석중 등(2011), 박경옥 등(2011) 등의 연구자에 의한 다양한 연구가 진행되어 왔으며, 전원주택 또는 전원주거단지 조성의 정책 및 개발방식, 그리고 잠재 수요자의 측면에서 현황을 분석하고 과제를 제시하였다는 측면에서 큰 의의가 있다고 할 수 있다. 그러나 대부분이 정책수립자 또는 개발자, 그리고 도시민 등의 제3자의 입장에서 논의가 이루어지고 있어, 실제 전원주거단지에 입주하여 생활하고 있는 거주자 측면에서의 실태를 분석하고 과제를 제시하는 연구는 부족한 실정이라고 할 수 있다.

이러한 측면에서 본 연구는 충청남도 농촌지역의 전원주거단지를 중심으로 실제 입주자의 정주실태와 이들 입주자의 만족도에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 분석하고, 이를 통하여 향후 전원주거단지 조성의 과제를 제시하고자 하였다. 물론, 전원주거단지가 농촌지역사회에 미치는 거시적인 측면에서의 논의, 즉 농촌지역사회의 새로운 커뮤니티 형성이라는 긍정적인 측면과 도·농 혼재(混在)·혼주(混住)에 의한 정체성 상실, 농촌전통경관의 변화 및 파괴, 지역사회의 갈등 유발 및 커뮤니티의 혼란 등의 부정적인 측면에 대한 논의가 필요할 것이나, 본 연구에서는 전원주거단지에 국한하여 실제 입주자 측면에서 정주실태를 분석하고, 입주자 만족도를 극대화한다는 측면에서의 전원주거단지 조성의 과제를 제시하고자 하였다. 특히, 기존의 전원주거단지 중 전원마을조성사업지구와 일반민간사업자에 의해 조성된 일반 전원주거단지의 실태를 비교·분석하여 시사하는 바가 무엇인지를 함께 고찰하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 전원주거단지의 개념

‘전원주거단지’에 대해 아직까지 학술적으로 정의된 바가 없으며 단지 전원주택들이 집단을 이루어 단지를 형성하고 있다는 측면에서 전원주거단지를 논의하고 있어, 이러한 전원주택의 개념으로부터 전원주거단지의 개념을 유추하여 정의할 수 있다.

일반적으로 전원주택이란 전원지역에 도시민이 거주하는 주택이라는 개념으로 정의되어지고 있으나, 상시거주를 포함하여 비상시거주 주택을 전원주택으로 포함하는지 아닌지에 따라 약간씩 범위를 다르게 설정하고 있

다. 김갑열(2000)은 전원주택을 ‘도시생활양식을 영위하는 사람이 복잡한 도시를 벗어나 교외 및 농촌지역에 환경 친화적인 주거기능을 확보하며 상시거주하기 위하여 지은 단독주택으로 대도시에서 교외화 현상의 일부로서 도시의 열악한 주거환경에서 벗어나 자연환경이 양호한 지역에 전체 가족 또는 일부가 상시 거주하거나 정기적으로 거주하기 위하여 건축한 주택’이라고 정의하고 있어 비상시거주 주택까지 포함하고 있는 반면, 배상욱(2005)은 ‘도시에 생활기반을 두고 있던 사람이 중심 도시로부터 일정거리에 떨어진 자연환경이 양호한 교외 및 농촌지역에 순수주거용으로 상시거주를 위한 단독주택’이라고 정의하여 비상시거주 주택은 제외시키고 있다. 그러나 전원주택을 주거목적에 따라 직장 출·퇴근을 전제로 하는 ‘생활형 전원주택’, 직장과 생활근거지를 한꺼번에 옮겨 생활하는 ‘생계형 전원주택’, 그리고 좋은 곳에 집을 짓고 틈을 내서 시간을 보내는 세컨드 하우스 개념의 ‘별장형 전원주택’으로 분류(김충묵 등, 2007)하고 있음을 볼 때 넓은 의미에서 비상시거주 주택도 전원주택에 포함하는 것이 타당할 것으로 보인다.

이러한 전원주택의 다양한 개념을 바탕으로 본 연구에서는 기존의 정의를 수정·보완하여 전원주거단지를 다음과 같이 정의하였다. 즉, 전원주거단지란 ‘도시생활을 영위하던 사람들이 전원생활의 영위를 위하여 교외지역 및 농촌지역에서 상시거주 또는 특정기간 거주를 목적으로 조성한 전원주택이 집단이나 단지를 이룬 마을 또는 소생활권역’이라 할 수 있다.

전원주거단지 조성의 대표적인 사례로는 ‘전원마을조성사업’을 들 수 있다. ‘전원마을조성사업’은 농촌지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거 공간 조성을 지원하여 도시민의 농촌유입을 촉진함으로써 농촌인구유지 및 지역활성화를 목적으로 새로운 마을의 조성 및 기존 마을의 재개발을 지원하고자 택지조성 및 주택건축에 관한 계획을 수립하여 추진하는 사업으로, 2013년까지 300개소 조성을 목표로 추진되고 있다. 그러나 최근 귀농·귀촌인구의 증가와 함께 전원생활에 대한 수요가 증가하면서 전원마을조성사업과 같은 공공영역에서의 움직임뿐만 아니라 민간영역에서의 움직임도 활발히 진행되고 있고 근래에는 농촌지역 곳곳에서 전원주거단지를 쉽게 찾아볼 수 있게 되었다.

전원주거단지의 개발방식은 일반적으로 조성방식에 따라 ‘택지분양방식’, ‘일괄조성방식’, ‘개인조성방식’으로 구분이 가능하며, 개발주체에 따라 ‘공공기관 주도형’, ‘일반기업 주도형’, ‘입주자 주도형’으로 구분할 수 있다. 조성방식에 있어 ‘택지분양방식’은 업체가 택지만을 조성하여 분양하고 주택은 개인이 조성하는 방식으로 조성

이 간단하다는 장점이 있는 반면 미분양 발생의 우려가 있다는 단점이 있으며, ‘일괄조성방식’은 업체가 택지뿐만 아니라 주택건축까지 조성 후 일괄 분양하는 방식으로 조성비용 및 시간을 절약할 수 있지만 개별 주택의 개성과 다양성을 담을 수 없다는 단점이 있다. 그리고 ‘개인조성방식’은 개인 또는 단체가 업체의뢰를 통하여 조성하는 방식으로 개성적 공간창출은 가능하지만 인허가 비용부담과 난개발의 우려가 있다(김갑열, 2000). 개발주체에 있어서 ‘공공기관 주도형’은 공공기관이 전원주거단지 조성에서부터 분양까지 일괄시행하는 형태이고, ‘일반기업 주도형’은 공공기관 주도형과 동일하지만 공공기관 대신 일반기업이 주도하는 형태이다. 그리고 ‘입주자 주도형’은 입주자가 부지를 확보하여 업체에 개발의뢰를 통하여 조성하는 방식이다.

Table 1 전원주거단지의 개발방식에 의한 분류

구분	유형	내용
개발방식	택지분양 방식	업체가 택지조성 후 분양, 주택은 개인이 건축
	일괄조성 방식	업체가 택지 및 건축 조성 후 일괄 분양
	개인조성 방식	개인 또는 단체가 업체의뢰를 통해 조성
개발주체	공공기관 주도형	공공기관이 조성부터 분양까지 일괄 시행
	일반기업 주도형	일반기업이 조성부터 분양까지 일괄 시행
	입주자 주도형	입주자가 부지확보 및 개발의뢰 후 조성

2. 전원주거단지 관련 선행연구

전원주거단지 관련 연구는 크게 입지적인 측면의 연구, 관련법규 및 제도에 관한 연구, 시장·마케팅 측면의 연구, 전원마을조성사업의 문제점과 과제에 관한 연구로 구분할 수 있다.

전원주거단지 입지선정에 관하여 구동회(1999)는 전원주택이 입지하게 되는 주요한 요인은 ‘양호한 자연환경’ 및 ‘중심도시와의 접근성’이라고 할 수 있으며, 특히 주거환경의 질이 일차적인 주거입지 결정요인으로 작용한다고 주장하였다. 이와 유사하게 옥한석(2002), 백호진(2008) 등은 풍수지리를 활용한 전원주거지의 입지선정에 관한 연구를 수행하여 전원마을을 선택함에 있어 자연환경적인 요인과 더불어 인문환경적인 요인도 매우 중요하다고 주장하고 있다. 이들 연구는 주로 계획단계에서 물리적 시설의 입지를 결정하는 요인을 기존 전원주거단지의 입지실태 분석을 통하여 유추한 연구이며, 대

부분의 전원주거단지가 양호한 입지조건을 갖고 있다고 보았을 때 입주자의 만족도를 결정하는 기타 요인에 대해서는 다루지 못하였다.

한편, 김충목 등(2007)은 전원주택 관련법규를 검토하여 전원주택 개발에 관한 문제점을 다양한 측면에서 지적하고, 이에 따른 개선방안으로 제도적 측면에 있어서는 법제의 정비, 토지거래규제의 완화, 공공성의 확보 등을 제시하였고, 개발적 측면에 있어서는 국토이용체계의 개편, 효율적인 전원주택단지의 조성, 전원주택단지의 연계방안 마련 등을 제시하여, 거시적 측면에서 전원주거단지의 정책을 다룬바 있다.

전원주거단지의 시장·마케팅 측면에서 김갑열(2000)은 수도권 동남부지역을 대상으로 전원주택의 입지요인과 시장 분석을 실시하여 정부의 주택정책이 삶의 질을 향상시키고 보다 쾌적한 주거환경수요에 부응한 환경친화적 주거지 조성에 중점을 두어야 함을 역설하였다. 또한 배상욱 등(2005)은 서울·수도권, 부산·경남권 소비자를 중심으로 전원주택에 대한 소비성향의 차이점을 파악하고, 전원주택 공급 측면에서의 마케팅 전략을 제시하였다. 즉, 이들 연구는 전원주거단지를 하나의 투자 대상으로 보고 주로 상업적인 측면에서 성공을 거두기 위한 전원주거단지 조성에만 논의의 초점을 두었다는 한계가 있다.

정중술 등(2010)은 전원마을조성지구의 특성과 문제점을 분석하고 개선방안을 제안하고자 하였으며 이를 위해 경남, 충북, 충남, 전북의 9개 사례지역의 조사를 통하여 계획적인 측면과 제도적(정책적) 측면에서의 문제점과 과제를 제시하였다. 이와 마찬가지로 한석중 등(2011)은 전원마을조성사업의 추진실태를 분석하여 안정적인 예산 확보와 체계적인 기본계획의 수립, 거점면 소재지 기능강화를 위한 정책적 지원 등의 농촌마을개발방안을 제시하였다. 이들 연구는 전원마을조성사업지구를 연구대상으로 하였다는 측면에서 많은 의의를 갖고 있지만, 주로 전문가 등의 제3자의 입장에서 문제점을 분석하고, 정책의 수립과 집행과정 등 사업추진체계와 관련된 과제를 제시하였다는 측면에서 본 연구와의 차별성이 있다. 한편, 박경옥 등(2011)은 전원마을조성사업 중 입주자 주도형 사업방식으로 커뮤니티를 중시한 공동체마을 개발에 필요한 요인을 파악하는 연구를 진행한바 있으나, 이 역시 전원마을조성사업 중 입주자 주도형 사업방식에 국한되어 분석이 되었다는 한계를 갖고 있다.

종합적으로 선행연구의 주로 입주자 중심이 아닌 정책수립자 또는 개발자, 그리고 도시민이나 전문가 등의 제3자의 입장에서 논의가 이루어지고 있어, 전원주거단지에 입주하여 생활하고 있는 거주자 측면에서의 실태와

만족도를 분석하는 연구는 부족한 실정이라고 할 수 있으며, 본 연구는 다양한 전원주거단지를 대상으로 실제 입주자 중심의 연구를 통하여 실증적인 전원주거단지 조성의 과제를 제시하고자 하였다.

### III. 조사개요 및 분석틀

#### 1. 조사대상지 개요

조사대상지는 충청남도를 중심으로 전원마을조성사업이 추진된 사업지구와 일반 민간업자에 의해 조성된 일반전원주거단지를 대상으로 각 5개 마을씩 총 10개의 마을을 대상지역으로 선정(Figure 1 참조)하였으며, 가능한 대상지의 위치 및 입지, 유형, 개발방식 등이 다양하게 구성되도록 하였다.



Figure 1 조사대상지 위치.

전원마을조성사업지구에 있어 신동지구는 금산군 남일면 신동리 일원에 위치하고 2007년부터 2010년까지 단지를 조성하여 전체 34세대 중 10세대가 입주한 상태이며, 등고지구는 서천군 판교면 등고리 일원에 위치하고 2006년부터 2009년까지 단지를 조성하여 전체 34세대의 입주가 완료된 상태이다. 작천지구는 청양군 대치면 작천리 일원에 위치하고 2007년부터 2010년까지 단지를 조성하여 31세대 중 16세대가 입주해 있고, 지정지구는 홍성군 장곡면 지정리에 위치하고 2007년부터 2009년까지 단지를 조성하여 20세대가 입주해 있다. 마지막으로 대동지구는 예산군 덕산면 대동리 일원에 위치하고 2006년부터 2009년까지 단지를 조성하여 전체 30세대 중 13세대가 입주한 상태이다.

일반전원주거단지에 있어 기로전원단지는 천안시 서북구 입장면 홍천리 일원에 위치하고 1991년에 단지가 조성되어 현재 150여 가구가 입주하고 있는 비교적 대규모 단지이다. 신유리 전원주택마을은 아산시 도고면 신유리 일원에 위치하고 2001년에 단지가 조성되었으며 현재 30여 가구가 입주해 있다. 갈산리 전원주택단지는 당진군 순성면 갈산리 일원에 위치하고 있으며 비교적 최근에 조성된 단지로 현재 27세대가 입주하고 있다. 청벽전원마을은 공주시 장기면 금암리 일원에 위치하고 2006년에 단지가 조성되어 현재 60여 세대가 입주해 있으며, 마지막으로 황룡전원마을은 논산시 연산면 신암리, 신양리 일원에 위치하고 최근 2~3년 사이에 단지가 조성되었으며 현재 20여 세대가 입주해 있다. 일반전원주거단지 조사대상지역은 전원마을조성사업지구에 비해 비교적 일반농촌마을과 인접해 있으며, 특히 신유리 전원주택마을은 일반농촌마을내에 전원주택지가 조성되어 가장 인접되어 있는 상황이다.

조사대상지의 조성방식과 개발주체는 Table 2와 같다.

Table 2 조사대상지 현황

구분	마을명	위치	조성연도	세대수*	조성방식	개발주체
전원마을 조성사업 지구**	신동지구	금산군 남일면 신동리 일원	2010	34	택지분양방식	공공기관 주도형
	등고지구	서천군 판교면 등고리 일원	2009	34	일괄조성방식	공공기관 주도형
	작천지구	청양군 대치면 작천리 일원	2010	31	택지분양방식	공공기관 주도형
	지정지구	홍성군 장곡면본 지정리 일원	2009	20	일괄조성방식	입주자 주도형
	대동지구	예산군 덕산면 대동리 일원	2009	30	택지분양방식	입주자 주도형
일반전원 주거단지***	기로전원단지	천안시 서북구 입장면 홍천리 일원	1991	150	일괄조성방식	일반기업 주도형
	신유리전원주택마을	아산시 도고면 신유리 일원	2001	30	택지분양방식	일반기업 주도형
	갈산리전원주택단지	당진군 순성면 갈산리 일원	2008	27	일괄조성방식	일반기업 주도형
	청벽전원마을	공주시 장기면 금암리 일원	2006	60	개인조성방식	입주자 주도형
	황룡전원마을	논산시 연산면 신암리, 신양리 일원	2008	20	개인조성방식	입주자 주도형

\* 세대수는 주택수에 따른 추정치임

\*\* 전원마을조성사업지구의 세대수는 전체 전원주택의 수이며 일부지역은 전체 세대의 입주가 완료되지 않음

\*\*\* 일반전원주거단지의 조성연도는 인터뷰조사를 통한 추정치임

Table 3 입지 및 개발현황

구 분	개소수	전원마을조성사업지구					일반전원주거단지				
		신동	등고	작천	지정	대동	기로	신유리	갈산리	청벽	황룡
위치	평야	1				●					
	중산간	8	●		●		●	●	●	●	●
	산간	1		●							
유형	농촌	7	●		●	●		●		●	●
	산촌	3		●			●		●		
	산촌+도시근교	0									
입지	기존마을 연결	6	●	●	●	●		●			
	읍면소재지 연결	3							●	●	●
	독립지역*	1					●				
형태	신규마을 조성	5	●		●	●		●		●	
	기존마을 개량	0									
	신규+기존마을	5		●			●		●		●

\* 독립지역 : 기존마을이나 읍면소재지 연결지역이 아닌 독립적으로 입지된 지역

조사대상지 대부분은 중산간지역에 위치하고 있으며, 주로 농촌과 산촌의 성격을 갖고 있다. 입지형태를 보면 전원마을조성사업지구의 마을은 주로 기존마을에 연결한 형태가 많았고, 일반전원주거단지는 읍면소재지에 연결한 형태를 보이고 있어 접근성을 고려한 개발이 이루어진 것으로 사료된다.

는 77명(38.5%)으로 조사되었으며, 연령은 50대와 60대가 각각 70명(35.0%), 67명(33.5%)으로 전체 대상자의 약 70%를 점유하였다. 직업 조사 결과 현재 직업이 없다(무직)고 응답한 사람이 75명(37.5%)으로 가장 많았고, 학력은 대졸(92명, 46.0%)과 고졸(88명, 44.0%)이 주를 이루었다. 거주기간은 60%에 가까운 사람이 1~3년 사이인 것으로 조사되었으며, 조사대상자의 상세한 현황은 Table 4와 같다.

2. 조사대상자 현황

전체 조사대상자 200명 중 남자는 123명(61.5%), 여자

Table 4 조사대상자 현황

		전체	전원마을조성사업지구					일반전원주거단지				
			신동	등고	작천	지정	대동	기로	신유리	갈산리	청벽	황룡
전체		200(100.0)	10	33	11	12	10	40	17	22	30	15
성별	남자	123(61.5)	7	21	5	10	3	14	12	17	24	10
	여자	77(38.5)	3	12	6	2	7	26	5	5	6	5
연령	31-40세	25(12.5)	0	3	0	3	3	13	1	2	0	0
	41-50세	38(19.0)	3	1	4	2	1	8	2	8	3	6
	51-60세	70(35.0)	2	14	4	2	3	8	7	9	16	5
	61-70세	67(33.5)	5	15	3	5	3	11	7	3	11	4
직업	농수축산업	4( 2.0)	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1
	회사원	24(12.0)	0	4	0	2	1	13	4	0	0	0
	자영업	24(12.0)	0	2	2	1	0	7	0	6	3	3
	공무원	28(14.0)	3	2	2	4	1	3	5	3	4	1
	전원주부	39(19.5)	2	7	5	1	4	7	0	4	4	5
	자유업	5( 2.5)	0	1	0	0	0	0	0	2	2	0
	무직	75(37.5)	5	17	2	4	4	8	7	6	17	5
학력	기타	1( 0.5)	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	중졸 이하	4( 2.0)	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0
	고졸	88(44.0)	3	11	6	3	4	16	7	9	19	10
	대졸	92(46.0)	7	18	5	5	6	19	3	13	11	5
거주기간	대학원졸이상	16( 8.0)	0	3	0	4	0	2	7	0	0	0
	1년 미만	19( 9.5)	10	0	6	0	3	0	0	0	0	0
	1-3년	119(59.5)	0	33	5	12	6	3	1	22	22	15
	4-6년	25(12.5)	0	0	0	0	1	12	4	0	8	0
	7-9년	12( 6.0)	0	0	0	0	0	11	1	0	0	0
10년 이상	25(12.5)	0	0	0	0	0	14	11	0	0	0	

### 3. 조사 및 분석방법

전원주거단지 정주 실태 및 입주자 만족도 조사는 일반현황, 물리적 환경, 인문·사회적 환경, 경제적 환경 등 4개 항목에 대하여 실시되었으며, 조사항목에 대한 상세한 조사내용은 Table 5와 같다. 이들 조사항목과 내용은 선행연구(구동희, 1999; 김갑열, 2000; 육한석 등, 2002; 배상욱 등, 2005; 김충목 등, 2007; 백호진 등, 2008; 정종술 등, 2010; 한석중 등, 2011; 박경옥 등, 2011)에서 다루고 있는 전원주거단지과 관련된 요인들을 바탕으로 설정되었다.

조사방법은 관련 문헌 및 자료조사, 현장답사 및 설문·인터뷰조사를 통하여 실시되었으며, 이중 주민설문조사 및 인터뷰조사는 2011년 9월 30일부터 10월 14일까지 15일간에 걸쳐 이루어졌다.

분석방법은 일반현황, 물리적 실태, 인문·사회적 실태, 경제적 실태에 대한 빈도분석을 통하여 실태 및 문제점에 대한 분석을 실시하였고, 이와 함께 일반현황을 제외한 3개 부문의 만족도에 대한 빈도분석과 분산분석을 실시하여 만족도 현황과 만족도에 영향을 주는 요인들을 추출하였다. 만족도는 5점 척도를 기준으로 아주 만족 5점, 만족 4점, 보통 3점, 불만족 2점, 아주 불만족 1점으로 분석하였으며, 분석을 위한 통계프로그램으로는 SPSS v.19.0을 활용하였다.

## IV. 정주실태 및 입주자 만족도 분석결과

### 1. 정주실태 분석결과

#### 1) 물리적 실태

물리적 실태에 있어 건축년도 조사결과 비교적 최근에 사업이 추진된 전원마을조성사업지구의 주택은 모두 1년~5년 이내에 건축되었고, 일반전원주거단지는 1년~5년 사이의 주택뿐만 아니라 11년 이상 된 주택도 상당 비율을 점유하고 있다.

부지면적은 100평~200평이 68.5%를 차지하고 있고 200평 이상도 전체의 31.5%를 차지하고 있으며, 식수원은 전원마을조성사업지구의 일부지역(작원지구, 지정지구)에만 상수도가 보급되고 있을 뿐 대부분의 마을에서는 지하수를 식수원으로 사용하고 있다.

건축재료는 전체적으로 목조(33.5%)와 콘크리트(31.6%)가 가장 높은 비율을 점유하고 있으나, 전원마을조성사업지구는 흙(진흙)과 목조가 가장 많은 것으로 나타나 최근의 수요변화를 반영한 친환경건축이 이루어지는 것을 알 수 있다. 취사·난방연료로 석유(64.8%)를 가장 많이 이용하고, 이 외의 연료로 전원마을조성사업지구는 태양광과 나무를, 일반전원주거단지는 심야전기를 많이 사용하는 것으로 나타났다.

#### 2) 인문·사회적 실태

조사대상지 가구당 거주자 수는 2명이 전체의 63.5%로 가장 많았고, 다음으로는 4명, 3명의 순으로 나타났는데, 이는 세대구성원이 부부 단독세대나 부부와 1~2명의 자녀가 동거하는 형태가 많은 것을 알 수 있다. 거주형태는 자가가 97.5%이며 극소수의 전세 세입자가 거주하고 있었다. 거주유형은 상시거주가 90.0%로 가장 많고, 8.5% 정도는 휴일에만 거주하는 별장형 주거지로 사용하고 있는 것으로 나타났다. 전원주거단지에 입주하기 이전에 거주하였던 지역으로서는 수도권이 58.0%로 가장 많았고, 다음으로는 충남(29.5%), 대전(12.5%) 순으로 나타났으며, 특히 전원마을조성사업지구는 수도권에서

Table 5 조사 및 분석방법

조사항목	조사내용	조사방법	분석방법
일반사항	- 성별, 연령, 주소, 직업, 학력, 거주기간 - 개발방식 : 조성방식, 개발주체	- 관련 문헌 및 자료조사 - 설문 및 인터뷰조사	빈도분석 분산분석 (SPSS)
물리적 환경	- 입지현황 : 위치, 유형, 입지, 형태 - 주택현황 : 건축연도, 부지면적, 건축재료, 취사·난방 연료, 식수원 - 물리적 여건의 만족도	- 현장 방문조사 - 설문 및 인터뷰조사	
인문·사회적 환경	- 거주현황 : 입주배경(목적), 입주요인(전원주택 선정 요인) - 입주 준비시 어려웠던 점 및 현재 생활에서 불편한 점 - 커뮤니티 현황 : 단지내/인근마을 주민간의 관계, 단지내/인근마을 교류활동 - 전원생활 장단점 : 개인생활의 변화정도, 긍정적/부정적 변화사항 - 향후 이주(전출)의향 - 인문·사회적 여건의 만족도	- 설문 및 인터뷰 조사	
경제적 환경	- 경제활동 : 직업현황(이직현황), 직장소재지, 주 소득원 - 소비활동 : 식재료구입처, 생활용품 구입처, 문화생활 소비처 - 경제적 여건의 만족도	- 설문 및 인터뷰 조사	

Table 6 주택현황

단위 : 빈도(%)

구분		전체	전원마을조성 사업지구	일반전원 주거단지
건축 년도	1년 이하	16( 8.0)	16(21.1)	0( 0.0)
	1-5년	144(72.0)	60(78.9)	84(67.7)
	6-10년	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	11년 이상	40(20.0)	0( 0.0)	40(32.3)
부지 면적	100평 이하	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	100-200평	137(68.5)	56(73.7)	81(65.3)
	200평 이상	63(31.5)	20(26.3)	43(34.7)
식 수 원	상수도	23(11.5)	23(30.3)	0( 0.0)
	간이상수도	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	지하수	177(88.5)	53(69.7)	124(100.0)

\* 복수응답 문항

구분		전체	전원마을조성 사업지구	일반전원 주거단지
건축 재료*	흙(진흙)	62(17.3)	59(39.6)	3( 1.4)
	목조	120(33.5)	50(33.6)	70(33.5)
	조적조	63(17.6)	12(8.1)	51(24.4)
	콘크리트	113(31.6)	28(18.8)	85(40.7)
	판넬조립	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	기타	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
취사 · 난방 연료*	나무	13(5.0)	12( 9.2)	1( 0.8)
	석유	169(64.8)	72(55.0)	97(74.6)
	LPG가스	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	도시가스	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	심야전기	35(13.4)	3( 2.3)	32(24.6)
	태양광	43(16.5)	43(32.8)	0( 0.0)
	기타	1( 0.4)	1( 0.8)	0( 0.0)

전입한 수가 압도적으로 많았지만 일반전원주거단지는 수도권과 충남, 대전에 비교적 고른 분포를 보였다.

전원주거단지로의 입주배경을 살펴보면, 귀촌이 32.6%, 건강관리 24.7%, 여가휴양 16.8%, 자아실현 15.8% 등의 순서로 나타나 농촌지역이지만 상대적으로 귀농을 목적으로 한 입주자는 적었다. 전원주택을 선정하는 입주요인으로는 자연환경 및 전원경관(42.3%), 주택 시설 및 주거환경(33.2%)이 가장 중요하게 나타났으며, 이외에 교통여건 및 접근성(10.9%), 커뮤니티환경(5.5%)

도 일부 주민의 입주요인으로 조사되었다. 전원주거단지 입주 준비 시 애로사항으로는 전원주택 및 전원주거단지에 대한 정보부족(34.3%)과 전원생활 경험부족으로 인한 두려움(33.5%)으로 나타나 농촌지역의 귀농·귀촌 유치에 있어 정보제공 및 상담 등이 중요한 과제임을 알 수 있다. 이외에 가족합의형성(19.0%) 및 자금마련의 어려움(12.0%)도 주요한 애로사항으로 나타났다. 현재 생활에서의 불편사항으로는 생활편의시설의 부족(24.2%), 열악한 문화 환경(22.9%), 보건·의료 여건(22.3%) 등의 의견을

Table 7 거주 및 입주현황

단위 : 빈도(%)

구분		전체	전원마을조성 사업지구	일반전원 주거단지
거주자 수	1인	1( 0.5)	0( 0.0)	1( 0.8)
	2인	127(63.5)	58(76.3)	69(55.6)
	3인	27(13.5)	11(14.5)	16(12.9)
	4인	45(22.5)	7( 9.2)	38(30.6)
	5인 이상	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
거주 형태	자가	195(97.5)	75(98.7)	120(96.8)
	임대(전세)	5( 2.5)	1( 1.3)	4( 3.2)
	임대(월세)	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	기타	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
거주 유형	상시거주	180(90.0)	69(90.8)	111(89.5)
	주중거주	3( 1.5)	1( 1.3)	2( 1.6)
	휴일거주	17( 8.5)	6( 7.9)	11( 8.9)
前 거주지	대전	25(12.5)	4( 5.3)	21(16.9)
	충남	59(29.5)	6( 7.9)	53(42.7)
	수도권	116(58.0)	66(86.8)	50(40.3)
	기타	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)

\* 복수응답 문항

구분		전체	전원마을조성 사업지구	일반전원 주거단지
입주 배경*	귀농	8( 1.9)	2( 1.2)	6( 2.4)
	귀촌	136(32.6)	66(38.8)	70(28.3)
	여가휴양	70(16.8)	21(12.4)	49(19.8)
	건강관리	103(24.7)	37(21.8)	66(26.7)
	투자	33( 7.9)	10( 5.9)	23(9.3)
	자아실현	66(15.8)	34(20.0)	32(13.0)
	기타	1( 0.2)	0( 0.0)	1( 0.4)
입주 요인*	자연환경·전원경관	199(42.3)	76(43.7)	123(41.6)
	주택시설·주거환경	156(33.2)	62(35.6)	94(31.8)
	교통여건·접근성	51(10.9)	16( 9.2)	35(11.8)
	안전·편의성	16( 3.4)	5( 2.9)	11( 3.7)
	커뮤니티환경	26( 5.5)	10( 5.7)	16( 5.4)
	교육여건	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	경제활동여건	2( 0.4)	1( 0.6)	1( 0.3)
	투자가치	19( 4.0)	4( 2.3)	15( 5.1)
기타	1( 0.2)	0( 0.0)	1( 0.3)	

Table 8 주민 애로사항 및 주민커뮤니티 현황

구분		단위 : 빈도(%)		
		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
입주준비시 어려웠던 점*	정보부족	137(34.3)	55(35.3)	82(33.6)
	자금마련	48(12.0)	9( 5.8)	39(16.0)
	가족합의	76(19.0)	36(23.1)	40(16.4)
	토지확보	1( 0.3)	0( 0.0)	1( 0.4)
	토지,주택개발	4( 1.0)	1( 0.6)	3( 1.2)
	전원생활경험부족	134(33.5)	55(35.3)	79(32.4)
	기타	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	현재생활에서 불편한 점*	안전	66(12.5)	11( 5.4)
	보건·의료	118(22.3)	65(31.9)	53(16.3)
	교육	13( 2.5)	3( 1.5)	10( 3.1)
	문화활동	121(22.9)	51(25.0)	70(21.5)
	정주성	8( 1.5)	4( 2.0)	4( 1.2)
	쾌적성	3( 0.6)	1( 0.5)	2( 0.6)
	편의성	128(24.2)	53(26.0)	75(23.1)
	접근성	59(11.2)	10( 4.9)	49(15.1)
	커뮤니티	9( 1.7)	4( 2.0)	5( 1.5)
	경제활동	3( 0.6)	2( 1.0)	1( 0.3)
	기타	1( 0.2)	0( 0.0)	1( 0.3)

  

구분		단위 : 빈도(%)		
		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
단지내 주민간의 관계	매우 우호적 관계	4( 2.0)	3( 3.9)	1( 0.8)
	우호적 관계	108(54.0)	57(75.0)	51(41.1)
	보통	81(40.5)	14(18.4)	67(54.0)
	비우호적 관계	7( 3.5)	2( 2.6)	5( 4.0)
	매우 비우호적 관계	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
단지내 교류활동	입주민 전체의 모임 및 교류활동 활발	3( 1.5)	2( 2.6)	1( 0.8)
	활발하지 않지만 입주민 전체의 활동 있음	83(41.5)	50(65.8)	33(26.6)
	일부 입주민을 중심으로 소규모 활동 있음	85(42.5)	13(17.1)	72(58.1)
	모임, 교류 전혀 없음	29(14.5)	11(14.5)	18(14.5)
인근마을 주민과의 관계	매우 우호적 관계	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	우호적 관계	64(32.0)	45(59.2)	19(15.3)
	보통	100(50.0)	19(25.0)	81(65.3)
	비우호적 관계	35(17.5)	12(15.8)	23(18.5)
	매우 비우호적 관계	1( 0.5)	0( 0.0)	1( 0.8)
인근마을과 교류활동	주민전체의 모임 및 교류활동 활발	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	활발하지 않지만 주민 전체의 활동 있음	53(26.5)	45(59.2)	8( 6.5)
	일부 주민을 중심으로 소규모 활동 있음	56(28.0)	7( 9.2)	49(39.5)
	모임, 교류 전혀 없음	91(45.5)	24(31.6)	67(54.0)

\* 복수응답 문항

보였다.

주민커뮤니티에 있어서 단지내 주민간의 관계는 대체적으로 우호적인 관계를 유지하고 있으며, 활발하지는 않지만 입주민 전체의 모임 및 교류활동(41.5%)이 있거나 일부 입주민을 중심으로 소규모 모임 및 교류활동(42.5%)이 있는 것으로 조사되었다. 한편, 인근마을주민과의 관계에 있어서는 전체적으로 보통 또는 우호적인 관계를 유지하고 있다는 응답이 많았으나, 세부적으로 살펴보면 전원마을조성사업지구는 우호적 관계(59.2%), 보통(25.0%), 일반전원주거단지에서는 보통(65.3%), 비우호적 관계(18.5%) 순으로 나타나 일반전원주거단지에 비해 전원마을조성사업지구가 주변 마을주민과 좀 더 원활한 관계를 유지하고 있음을 알 수 있다. 마찬가지로 실제적인 교류활동실태에 있어서도 전원마을조성사업지구는 활발하지 않지만 주민 전체의 모임 및 교류활동이 있다는 응답이 59.2%로 가장 많았고, 일반전원주거단지는 모임이나 교류활동이 전혀 없다는 응답이 54.0%로 가장

많았다.

조사대상지 주민의 전원주거단지 입주 후 생활변화 정도를 보면 긍정적으로 변화되었다는 응답(74.5%)이 압도적으로 많았으며, 일부 변화가 없었다는 응답(19.5%)도 보였다. 구체적으로 긍정적으로 변화된 사항에 대해서는 정신적·신체적 건강회복 및 증진(51.1%)과 가족화합(26.1%) 및 자아실현(19.3%)에 도움이 되었다는 의견이 가장 많았다. 반면 부정적으로 변화된 사항으로는 자아실현 기회박탈(46.9%)과 자녀학업성취 저하(24.9%)가 가장 높은 비율을 점유하였다. 즉, 전원주거단지가 자아실현에 미치는 영향이 긍정적인지 부정적인지 여부는 개개인에 따라 달리 평가되고 있으며, 특히 전원주거단지의 교육환경은 그리 양호하지 못한 것으로 판단된다. 향후 이주의향에 대해서는 80% 이상이 이주의향이 없는 것으로 응답하여 전원주거단지 거주에 대한 만족도가 양호한 것으로 판단된다.



Table 9 주민 생활변화 및 향후 이주의향

					단위 : 빈도(%)				
구분		전체	전원마을조 성사업지구	일반전원주 거단지	구분		전체	전원마을조 성사업지구	일반전원 주거단지
개인 생활 의 변화 정도	매우긍정적 변화	12( 6.0)	11(14.5)	1( 0.8)	부정 적 변화 사항*	건강악화	6( 2.8)	1( 1.3)	5( 3.8)
	긍정적으로 변화	149(74.5)	61(80.3)	88(71.0)		자녀학업성취 저하	53(24.9)	15(18.8)	38(28.6)
	변화없음	39(19.5)	4( 5.3)	35(28.2)		가족 불화합	23(10.8)	10(12.5)	13( 9.8)
	부정적으로 변화	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)		자아실현 기회박탈	100(46.9)	42(52.5)	58(43.6)
	매우부정적 변화	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)		경제적 여건 악화	15( 7.0)	6( 7.5)	9( 6.8)
긍정 적 변화 사항*	건강회복증진	178(51.1)	73(53.7)	105(49.5)	기타	16( 7.5)	6( 7.5)	10( 7.5)	
	자녀교육에 도움	4( 1.1)	3( 2.2)	1( 0.5)	향후 이주 의향	이주의향 없음	161(80.5)	67(88.2)	94(75.8)
	가족화합에 도움	91(26.1)	32(23.5)	59(27.8)		1년 이내에 이주	2( 1.0)	0( 0.0)	2( 1.6)
	자아실현에 도움	67(19.3)	26(19.1)	41(19.3)		2-5년 내에 이주	8( 4.0)	2( 2.6)	6( 4.8)
	경제활동에 도움	8( 2.3)	2( 1.5)	6( 2.8)		6-10년 내에 이주	11( 5.5)	2( 2.6)	9( 7.3)
	기타	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)		11년 이후에 이주	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
				잘 모르겠음		18( 9.0)	5( 6.6)	13(10.5)	

\* 복수응답 문항

3) 경제적 실태

조사대상지 주민의 직업현황을 살펴보면 전체적으로 퇴직을 포함한 무직의 비율이 53%로 가장 높게 나타났으며, 직업의 종류가 입주 전과 동일하다는 응답도 전체의 44.0%를 점유하였다. 특히, 전원마을조성사업지구에 있어서는 무직의 비율이 높게 나타나 대다수가 은퇴 및 퇴직 후 전원주거단지에 입주한 것으로 보이며, 역으로 일반전원주거단지는 직업이 입주전과 동일하다는 응답이 많아 직업을 유지하면서 전원주거단지에 입주한 것으로 판단된다.

현재 직장소재지 현황에 있어서는 무직을 제외하고 동일시군 18.5%, 대전·충남 14.5%로 비교적 고른 분포를 보였으며, 타 시도에서 출퇴근하는 경우도 전체의 10.0%를 점유하고 있다. 지구별로는 전원마을조성사업지

구는 대전·충남에서 출퇴근하는 주민(15.8%)이 많고, 일반전원주거단지는 동일 시군에서 출퇴근하는 경우가 많았다. 주 소득원으로는 대부분이 농외소득(직업활동)과 연금 또는 저축 등에 의존하고 있는 것으로 나타났다.

조사대상지 주민의 식재료 구입처는 주로 인근 읍·면소재지가 56.0%의 과반수이상을 점유하였고 자급자족을 포함한 단지내의 경우도 28.5%를 점유하였다. 생활용품구입처에 있어서는 대부분이 읍·면소재지를 이용(70.0%)하고 있고, 이외에 전원마을조성사업지구는 주변 대도시를, 일반전원주거단지는 인근마을을 이용한다는 의견이 많았다. 한편, 문화생활 등의 소비활동은 주로 읍·면소재지(77.5%) 또는 주변 대도시(22.5%)에서 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

Table 10 주민 소득 및 소비현황

					단위 : 빈도(%)				
구분		전체	전원마을조 성사업지구	일반전원주 거단지	구분		전체	전원마을조 성사업지구	일반전원주 거단지
직업 현황	무직(퇴직)	106(53.0)	51(67.1)	55(44.4)	식재 료 구입 처	단지내	57(28.5)	27(35.5)	30(24.2)
	입주 전과 동일	88(44.0)	24(31.6)	64(51.6)		인근마을	15( 7.5)	5( 6.6)	10( 8.1)
	입주 후 이직	6( 3.0)	1( 1.3)	5( 4.0)		읍면소재지	112(56.0)	39(51.3)	73(58.9)
직장 소재지	무직	114(57.0)	50(65.8)	64(51.6)	주변 대도시	16( 8.0)	5( 6.6)	11( 8.9)	
	동일 시군	37(18.5)	6( 7.9)	31(25.0)	생활 용품 구입 처	단지내	4( 2.0)	1( 1.3)	3( 2.4)
	대전·충남	29(14.5)	12(15.8)	17(13.7)		인근마을	28(14.0)	5( 6.6)	23(18.5)
타 시도	20(10.0)	8(10.5)	12( 9.7)	읍면소재지		140(70.0)	59(77.6)	81(65.3)	
주소 득원	가족보조(자녀송금)	5( 2.5)	1( 1.3)	4( 3.2)	주변 대도시	28(14.0)	11(14.5)	17(13.7)	
	농수축산업 소득	5( 2.5)	0( 0.0)	5( 4.0)	문화 생활 소비 처	단지내	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	농외소득(직업활동)	106(53.0)	35(46.1)	71(57.3)		인근마을	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)
	연금, 저축	83(41.5)	39(51.3)	44(35.5)		읍면소재지	155(77.5)	57(75.0)	98(79.0)
	소득원 없음	1( 0.5)	1( 1.3)	0( 0.0)		주변 대도시	45(22.5)	19(25.0)	26(21.0)

2. 입주자 만족도 분석결과

1) 물리적 여건 만족도

물리적 여건에 대한 만족도 분석결과 ‘매우 만족’과 ‘만족’으로 응답한 비율이 전체의 70.6%를 점유하여, 전체적으로 물리적 여건에 대한 입주자의 만족도가 높은 것으로 나타났다. 특히, 일반전원주거단지 보다는 전원마을조성사업지구의 물리적 여건에 대한 만족도가 높은 것으로 분석되었다.

전원주거단지의 조성방식과 개발주체에 따라 물리적 여건에 대한 만족도의 차이가 큰 것으로 나타났다. 조성방식에 있어 택지분양방식과 일괄조성방식이 개인조성방식보다 만족도가 크게 나타났으며, 개발주체에 따른 만족도에 대해서도 공공기관 주도형이 일반기업 주도형이나 입주자 주도형의 경우보다 높게 나타나, 공공기관 주도형으로서 택지분양방식과 일괄조성방식을 채택하고 있는 전원마을조성사업지구의 물리적 여건 만족도를 높이는 데 영향을 준 것으로 판단된다.

성별은 여자보다는 남자가, 연령대는 50-70세, 직업은 공무원 및 자영업, 학력은 대졸 이상, 부지면적은 200평 이상이 물리적 여건에 대한 만족도가 높게 나타났으나 통계적인 유의성은 없는 것으로 분석이 되어, 이들은 물리적 여건 만족도를 결정짓는 중요한 요인은 아닌 것으로 판단된다.

거주기간에 있어서는 거주한 기간이 짧을수록 만족도가 높게 나타났으며, 특히 거주기간 3년 이하의 만족도

가 가장 높았다.

Table 11 물리적 여건에 대한 만족도

단위 : 빈도(%)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
물리적 여건 만족도	매우만족	14( 7.1)	13(17.1)	1( 0.8)
	만족	127(63.5)	59(77.6)	68(54.8)
	보통	58(29.0)	4( 5.3)	54(43.5)
	불만족	1( 0.5)	0( 0.0)	1( 0.8)
	매우불만족	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)

입지는 기존마을 연접지역과 읍·면소재지 연접지역이 이들 지역과 관련 없이 독립적으로 입지한 독립지역보다 만족도가 높게 나타나, 자연적으로 형성된 기존 커뮤니티와 연접해 있는 전원주거단지에도 만족도를 높이는 요인이 되고 있는 것으로 보이며, 특히 읍·면소재지 연접지역이 기존마을 연접지역보다 상대적으로 낮은 만족도를 보인 것은 입주자가 읍·면소재지의 접근성이나 편의성 보다는 일반 농촌마을의 전원적 경관 및 환경을 더 선호하는 경향에 기인한 것으로 판단된다.

건축연도는 거주기간과 마찬가지로 짧을수록 만족도가 높게 나타났다.

Table 12 물리적 여건 만족도에 대한 세부 분석결과

구분	만족도	F-값	유의확률
지구	① 전원마을조성사업지구(4.12), ② 일반전원주거단지(3.56)	58.300	0.000***
조성방식	① 택지분양방식(3.81), ② 일괄조성방식(3.87), ③ 개인조성방식(3.49)	7.615	0.001**
개발주체	① 공공기관 주도형(4.13), ② 일반기업 주도형(3.59), ③ 입주자 주도형(3.69)	17.504	0.000***
성별	① 남(3.79), ② 여(3.74)	0.336	0.563
연령	① 31-40세(3.80), ② 41-50세(3.68), ③ 50-60세(3.79), ④ 61-70세(3.79)	0.351	0.789
직업	① 농수축산업(3.50), ② 회사원(3.63), ③ 자영업(3.83), ④ 공무원(3.89), ⑤ 전업주부(3.72) ⑥ 자유업(3.80), ⑦ 무직(3.79)	0.643	0.720

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

구분	만족도	F-값	유의확률
학력	① 중졸 이하(3.75), ② 고졸(3.67), ③ 대졸(3.86), ④ 대학원졸 이상(3.81)	1.666	0.176
거주기간	① 1년 미만(3.95), ② 1-3년(3.86), ③ 4-6년(3.64), ④ 7-9년(3.58), ⑤ 10년 이상(3.44)	4.091	0.003**
입지	① 기존마을 연접(4.03), ② 읍·면소재지 연접(3.60), ③ 독립지역(3.45)	23.260	0.000***
형태	① 신규마을 조성(3.78), ② 신규+기존마을(3.76)	0.044	0.834
건축연도	① 1년 이하(4.00), ② 1-5년(3.83), ③ 11년 이상(3.45)	9.077	0.000***
부지면적	① 100-200평(3.73), ③ 200평 이상(3.86)	2.137	0.145

2) 인문·사회적 여건 만족도

인문·사회적 여건에 대한 만족도는 물리적 여건 만족도와 마찬가지로 ‘매우 만족’과 ‘만족’으로 응답한 비율이 전체의 74.5%를 점유하여, 전체적으로 입주자의 만족도가 높은 것으로 나타났다. 지구별 만족도에 있어서도 일반전원주거단지 보다 전원마을조성사업지구의 인문·사회적 여건에 대한 만족도가 높은 것으로 분석되었다.

Table 13 인문·사회적 여건에 대한 만족도  
단위 : 빈도(%)

구분	전체	전원마을 조성사업 지구	일반전원 주거단지	
인문· 사회적 여건 만족도	매우만족	14( 7.0)	14(18.4)	0( 0.0)
	만족	135(67.5)	53(69.7)	82(66.1)
	보통	49(24.5)	8(10.5)	41(33.1)
	불만족	2( 1.0)	1( 1.3)	1( 0.8)
	매우불만 족	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)

전원주거단지의 조성방식에 따른 만족도의 차이는 없으나, 개발주체에 따른 만족도의 차이는 크게 나타났다. 즉, 공공기관 주도형과 입주자 주도형이 일반기업 주도형보다 인문·사회적 여건 만족도가 높게 나타났다.

성별로는 여자보다는 남자, 연령은 50세 이상, 직업은 공무원이나 자영업, 학력은 대졸, 거주형태는 전세보다는 자가형태, 거주자수는 2~3인, 거주유형은 상시거주의 경우에서 만족도가 높게 나타났으나 통계적인 유의성은 없는 것으로 분석되어, 이들 요인이 전원주거단지의 인문·사회적 여건 만족도를 결정짓지는 않을 것으로 판단된다.

한편, 거주기간에 따라 만족도의 차이를 보였는데 주로 3년 이하 거주자의 만족도가 높게 나타났다. 이전 거주지에 있어서도 충남지역에 거주하던 사람보다 수도권이나 대전 등 대도시 지역에서 거주하다 이주해 온 주민의 경우가 인문·사회적 여건에 대해 보다 높은 만족도를 나타내, 대도시의 삭막한 커뮤니티 환경보다는 전원지역의 친근한 커뮤니티 환경이 만족도를 높이는 긍정적인 요인으로 작용한 것으로 판단된다.

Table 14 인문·사회적 여건 만족도에 대한 세부 분석결과

구분	만족도	F-값	유의 확률
지구	① 전원마을조성사업지구(4.05), ② 일반전원주거단지(3.65)	26.635	0.000***
조성 방식	① 택지분양방식(3.71), ② 일괄조성방 식(3.87), ③ 개인조성방식(3.76)	1.577	0.209
개발 주체	① 공공기관 주도형(4.06), ② 일반기업 주도형(3.59), ③ 입주자 주도형(3.85)	12.258	0.000***
성별	① 남(3.82), ② 여(3.78)	0.260	0.611
연령	① 31-40세(3.72), ② 41-50세(3.61), ③ 50-60세(3.93), ④ 61-70세(3.82)	2.999	0.032
직업	① 농수축산업(4.00), ② 회사원(3.75), ③ 자영업(3.79), ④ 공무원(3.82), ⑤ 전업주부(3.74) ⑥ 자유업(3.60), ⑦ 무직(3.85)	0.354	0.928
학력	① 중졸 이하(3.25), ② 고졸(3.78), ③ 대졸(3.86), ④ 대학원졸 이상(3.75)	1.675	0.174
거주 기간	① 1년 미만(3.89), ② 1-3년(3.90), ③ 4-6년(3.60), ④ 7-9년(3.75), ⑤ 10년 이상(3.52)	3.570	0.008**
거주 형태	① 자가(3.82), ② 전세(3.40)	2.662	0.104
거주 자수	① 1인(3.00), ② 2인(3.83), ③ 3인 (3.89), ④ 4인(3.69)	1.644	0.180

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

구분	만족도	F-값	유의 확률
거주유형	① 상시거주(3.82), ② 주중거주 (3.67), ③ 주말·휴일거주(3.65)	0.838	0.434
前거주지	① 대전(3.72), ② 충남(3.56), ③ 수도권(3.95)	10.531	0.000***
단지내 주민관계	① 매우 우호적(4.25), ② 우호적(3.94), ③ 보통(3.63), ④ 비우호적(3.57)	6.201	0.000***
단지내 교류활동	① 전체 교류활동 활발(4.33), ② 전체 교류활동 있음(3.94), ③ 일부 교류활동 있음(3.73), ④ 교류활동 전혀 없음(3.59)	4.658	0.004**
인근마을 주민관계	① 우호적(4.14), ② 보통(3.65), ③ 비우호적(3.66), ④ 매우 비우호적(3.00)	13.754	0.000***
인근마을 교류활동	① 전체 교류활동 있음(4.15), ② 일부 교류활동 있음(3.70), ③ 교류활동 전혀 없음(3.67)	15.571	0.000***
개인생활 변화정도	① 매우 긍정적 변화(4.50), ② 긍정적 변화(3.83), ③ 변화 없음(3.49)	18.111	0.000***
이주의향	① 이주의향 없음(3.88), ② 1년 이내 이주(3.50), ③ 2-5년 이내 이주(3.38), ④ 6-10년 이내 이주 (3.82), ⑤ 잘 모르겠음(3.39)	4.715	0.001**

실제 전원주거단지 커뮤니티 활동에 있어서도 단지 내·외의 주민들과의 관계가 우호적이고 친목모임 및 교류활동이 활발할수록 인문·사회적 여건에 대한 만족도가 높게 나타나 전원주거단지의 조성에 있어서 주민커뮤니티는 결코 소홀히 다루어져서는 안 될 중요한 계획요소임을 증명하고 있다.

개인생활변화정도에 따른 만족도는 긍정적인 변화가 클수록, 이주의향에 따른 만족도는 이주의향이 전혀 없거나 근래에 이주할 의향이 없는 사람일수록 만족도가 높게 나타났다.

### 3) 경제적 여건 만족도

경제적 여건에 대한 만족도는 ‘매우 만족’과 ‘만족’으로 응답한 비율이 전체의 24.5%에 불과하고 불만족도 7.5%를 점유하여, 물리적 여건 만족도와 인문·사회적 여건 만족도에 비해 상대적으로 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 그러나 지구별 만족도는 물리적 여건 만족도와 인문·사회적 여건 만족도와 마찬가지로, 일반전원주거단지 보다 전원마을조성사업지구의 만족도가 높았다.

전원주거단지의 조성방식에 따른 만족도와 개발주체에 따른 만족도 모두 통계적으로 유의하지 않는 결과 나타나, 물리적 여건과 인문·사회적 여건과 달리 경제적

여건에 대한 만족도는 조성방식이나 개발주체에 영향을 받지 않는 것으로 나타났다.

Table 15 경제적 여건에 대한 만족도

단위 : 빈도(%)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
경제적 여건 만족도	매우만족	3( 1.5)	3( 3.9)	0( 0.0)
	만족	46(23.0)	22(28.9)	24(19.4)
	보통	136(68.0)	45(59.2)	91(73.4)
	불만족	15( 7.5)	6( 7.9)	9( 7.3)
	매우불만족	0( 0.0)	0( 0.0)	0( 0.0)

성별은 여자보다는 남자, 연령은 61세 이상, 직업은 농수축산업과 공무원, 학력은 대학원졸 이상, 거주기간은 1~3년의 경우 만족도가 가장 높게 나타났으나 통계적인 유의성은 없다. 마찬가지로, 직장현황에 있어서도 무직이나 동일시군에 직장이 소재한 경우, 그리고 주소득원은 연금·저축에 의존하는 경우, 생필품 등의 소비처는 전원주거단지와 가까울수록 만족도가 높게 나타났지만, 역시 통계적인 유의성은 없는 것으로 분석되었다.

Table 16 경제적 여건 만족도에 대한 세부 분석결과

구분	만족도	F-값	유의확률
지구	① 전원마을조성사업지구(3.29), ② 일반전원주거단지(3.12)	4.087	0.045*
조성방식	① 택지분양방식(3.15), ② 일괄조성방식(3.22), ③ 개인조성방식(3.13)	0.537	0.585
개발주체	① 공공기관 주도형(3.26), ② 일반기업 주도형(3.11), ③ 입주자 주도형(3.21)	1.107	0.333
성별	① 남(3.21), ② 여(3.14)	0.668	0.415
연령	① 31-40세(3.12), ② 41-50세(3.11), ③ 50-60세(3.11), ④ 61-70세(3.33)	2.115	0.100
직업	① 농수축산업(3.50), ② 회사원(3.04), ③ 자영업(3.13), ④ 공무원(3.29), ⑤ 전업주부(3.05) ⑥ 자유업(2.80), ⑦ 무직(3.29)	1.585	0.142
학력	① 중졸 이하(2.75), ② 고졸(3.16), ③ 대졸(3.17), ④ 대학원졸 이상(3.50)	2.475	0.063

\* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

구분	만족도	F-값	유의확률
거주기간	① 1년 미만(3.16), ② 1-3년(3.21), ③ 4-6년(3.16), ④ 7-9년(3.17), ⑤ 10년 이상(3.12)	0.158	0.959
이직현황	① 무직(3.21), ② 입주전과 동일(3.17), ③ 입주 후 이직(3.00)	0.415	0.661
직장소재지	① 무직(3.21), ② 동일시군(3.22), ③ 대전·충남(3.14), ④ 타 시도(3.05)	0.537	0.658
주소득원	① 가족보조(2.60), ② 농수축산업 소득(3.00), ③ 농외소득(3.15), ④ 연금·저축(3.28), ⑤ 소득원 없음(3.00)	2.109	0.081
식재료구입처	① 단지내(3.26), ② 인근마을(3.07), ③ 인근 읍면 소재지(3.19), ④ 주변 대도시(3.00)	1.111	0.346
생필품구입처	① 단지내(3.00), ② 인근마을(3.00), ③ 인근 읍면 소재지(3.19), ④ 주변 대도시(3.00)	1.758	0.157
문화생활소비처	① 인근 읍면 소재지(3.23), ② 주변 대도시(3.04)	3.494	0.063

## V. 결 론

본 연구는 농촌지역의 전원주거단지를 중심으로 정주 실태와 입주자의 만족도를 분석한 후, 향후 전원주거단지 조성의 과제를 제시하고자 하였다. 이를 위하여 충청남도 전원주거단지를 중심으로 일반현황, 물리적 환경, 인문·사회적 환경, 경제적 환경에 대한 조사·분석이 이루어졌고, 결과의 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

전원주거단지의 물리적 환경에 대한 만족도는 전반적으로 높게 나타났으며, 특히 일반전원주거단지 보다 전원마을조성사업지구에서의 만족도가 높게 나타났다. 이는 공공기관 주도 하에 택지분양과 일괄조성방식을 채택하고 있는 전원마을조성사업지구의 물리적 여건 만족도를 높이는 데 영향을 준 것으로 판단된다. 또한 도시의 생활양식에 익숙한 입주자가 개인적인 프라이버시 확보 차원에서 독립된 입지지역의 만족도가 높을 것으로 예상되었으나, 오히려 기존마을이나 읍·면소재지와 연결지역에서 만족도가 높게 나타나, 향후 기존 커뮤니티에 기반을 둔 전원주거단지 조성이 필요할 것으로 판단된다.

전원주거단지를 선정하는데 있어 기준이 되는 입주요인으로는 자연환경 및 전원경관, 주택시설 및 주거환경이 중요하게 나타났으며, 의외로 교육여건과 경제적 활동여건은 중요도가 낮게 나타나 기존의 연구(박경옥 등, 2011)와는 다른 결과를 보였다. 즉, 본 연구에서는 물리적 환경이 전원주거단지 입주결정의 가장 큰 요인이며, 상대적으로 농촌지역의 정주환경측면에서 주된 문제점으로 다루어지고 있는 경제적 조건은 그다지 고려되지 않는 것으로 나타났다.

전원주거단지 입주 준비 시 가장 어려웠던 점으로는 전원주거단지에 대한 정보부족과 전원생활에 대한 경험 부족으로 인한 걱정이 가장 많이 지적되었는데, 이는 곧 귀농·귀촌 의향이 있는 도시민을 유치하기 위한 정책적 측면에서 시사하는 바가 크다고 할 수 있다. 현재 생활에서 불편한 점에 대한 질문에는 생활편의성, 문화활동, 보건·의료 등의 순서로 나타나 전원주거단지를 포함한 농촌지역에 서비스기반 확충이 시급함을 알 수 있다.

인문·사회적 환경에 대해서도 전체적으로 입주자의 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 역시 일반전원주거단지 보다 전원마을조성사업지구의 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 이는, 주민커뮤니티에 있어 전원마을조성사업지구가 상대적으로 양호한 활동실태를 보이고 있다는 점과 주민커뮤니티 활동이 양호 할수록 인문·사회적 여건에 대한 만족도가 높게 나타난다는 점에서 그 원인을 찾을 수 있으며, 동시에 전원주거단지의 구성에 있어서 주민커뮤니티는 결코 소홀히 다루어져서는 안 될 중요한

계획요소임을 증명하고 있다.

경제적 환경에 대한 만족도는 물리적 여건 만족도와 인문·사회적 여건 만족도에 비해 상대적으로 낮게 나타났다. 이는 전원주거단지 입주요인으로 경제적 조건은 반영되지 않다는 점에서 상대적 만족도가 낮게 나타난 것으로 판단되며, 한편으로는 직업, 학력, 직장소재지, 주소득원, 소비활동 등이 경제적 환경의 만족도를 결정하는데 별다른 영향을 미치지 않는다는 점에서 경제적 환경의 만족도는 외부의 요인이 아닌 입주자 개인적인 사정에 따라 달라짐을 유추해 볼 수 있다.

이상의 연구를 통하여 도출된 전원주거단지 조성의 향후 과제를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 전원주거단지 등 농촌지역 도시민 유치를 위해서는 다양한 정보 및 상담·컨설팅 등을 제공할 수 있는 대책이 필요하다.

둘째, 전원주거단지의 개발에 있어 물리적 환경의 고려와 함께 서비스 기반 확충 등 입주민의 삶의 질 향상을 위한 대책이 필요하다.

셋째, 입주민의 만족도를 높이기 위해서는 주민커뮤니티 활성화가 필요하고, 특히 단지내의 주민커뮤니티뿐만 아니라 주변지역 주민과의 커뮤니티 활성화가 필요하다.

## 참고문헌

1. 강대구, 2010, 귀농·귀촌의 현황과 정책과제, 농촌지도와 개발, 17(4), 743-771.
2. 강방훈, 김은자, 윤순덕, 김상범, 윤희정, 2009, 전원마을조성사업 평가항목 개발 연구, 한국지역사회생활과학회지, 20(4), 469-479.
3. 구동희, 1999, 전원주택의 출현과 입지적 특성, 대한지리학회지, 34(2), 193-208.
4. 구동희, 1998, 대도시 주민의 도시탈출 이주과정 - 수도권 전원주택 거주자를 사례로, 도시연구, v.4, 141-155.
5. 구동희, 1998, 전원주택 거주자의 이주과정과 생활양식, 공간과 사회, v.10, 187-203.
6. 김갑열, 2000, 전원주택 입지요인과 시장분석, 지역개발연구, v.8, 109-123.
7. 김성희, 김신원, 2002, 원삼면 전원주택단지 기본계획, 농촌계획, 8(3), 49-57.
8. 김영환, 박재평, 2009, 전원마을조성계획의 내용 및 방향에 관한 연구 - 보령죽림지구 전원마을조성사업 기본계획을 중심으로, 한국사회과학연구, 31(1), 127-142.

9. 김정섭, 김광수, 2011, 귀농·귀촌 동향과 지역의 대응 방안, 한국농촌경제연구원.
10. 김충묵, 설주원, 2007, 단지형 전원주택개발에 관한 연구 - 전원주택개발법규를 중심으로, 지역발전연구, 7(1), 103-134.
11. 농림부 농촌정책과, 1999, 문화마을조성사업 추진계획(내부자료).
12. 농업기반공사, 2002, 문화마을조성사업 친환경 계획 설계 업무편람.
13. 박경옥, 이상운, 류현수, 홍옥선, 이연선, 리웨이자, 2011, 전원마을조성사업에 의한 공동체마을의 개발 특성, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2011 v.1 (춘계), 176-181.
14. 박공주, 김양희, 박정윤, 2007, 은퇴 후 귀농인의 농촌 이주준비 및 농촌 적응과정 실태에 관한 연구, 대한가정학회지, 45(1), 9-21.
15. 박공주, 윤순덕, 강경하, 2006, 은퇴 후 귀농인의 농촌생활만족도에 영향을 미치는 요인, 농촌계획, 12(4), 63-76.
16. 배상욱, 공희숙, 이만희, 2005, 전원주택 마케팅 믹스 전략에 관한 탐색적 연구 : 서울·수도권과 부산·경남권을 중심으로, 산업경제연구, 18(5), 1931-1955.
17. 백호진, 정상국, 2008, 전원마을의 입지선정평가에 관한 연구 - 풍수지리측면에서, 부동산학연구, 14(2), 75-96.
18. 서인국, 2010, 전원마을조성사업 실무를 통한 문제점 및 성공요인 분석, 한국농촌건축학회 추계학술대회 발표자료.
19. 엄봉훈, 우형택, 1999, 한국형 전원주택단지의 지속가능성 지표 개발에 관한 연구, 한국조경학회지, 27(1), 64-78.
20. 옥한석, 박우평, 2002, 북한강 유역에 있어서 경관 풍수에 의한 전원주택 후보지의 선정, 사진지리, v.13, 59-72.
21. 이상호, 2008, 경북지역 귀농인의 지역 및 지역주민과의 만족도 분석, 농업경영·정책연구, 35(3), 551-565.
22. 장익근, 2007, 전원마을조성사업 추진과 한국농촌공사의 역할 - 자체수익사업과 연계한 전원마을조성사업 추진방향, 농어촌과 환경, v.94, 43-51.
23. 정종술, 김강섭, 강병환, 이상정, 2010, 전원마을조성사업의 성과와 개선방안 연구, 한국농촌건축학회 논문집, 12(2), 125-133.
24. 조영재, 장동호, 윤진옥, 박지혜, 2010, 도시근교 농촌지역의 실태 및 계획과제 - 충남 아산시를 중심으로, 충남발전연구원 기본연구 2010-06.
25. 한국농촌경제연구원, 2011, 농업전망 2011.
26. 한국농촌공사, 2006, 전원마을 조성 방안에 관한 연구.
27. 한석중, 강만호, 손승광, 주석중, 2011, 농촌이주를 고려한 농촌마을개발 특성에 관한 연구 - 전원마을 조성사업 사례를 중심으로, 한국농촌건축학회논문집, 13(1), 63-70.
28. 홍정기, 이관규, 2010, 도시와 전원 거주자의 자연경관에 대한 시각적 선호도 차이, 한국환경복원기술학회지, 13(1), 103-111.

---

접 수 일: (2012년 2월 6일)

수 정 일: (1차: 2012년 3월 8일, 2차: 6월 5일  
3차: 6월 6일)

게재확정일: (2012년 6월 6일)

■ 3인 익명 심사필