

# 농촌 커뮤니티 공간 리모델링의 대상요소 및 평가방법에 관한 연구 - 제주도 선흘리를 대상으로 -

신재선 · 김상범  
농촌진흥청 국립농업과학원

## A Study on the Evaluation Index and Rating system for Remodeling in Rural Community Facility

Shin, Jae-Sun · Kim, Sang-Bum

*National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration*

**ABSTRACT** : In terms of both quality of rural lifestyle and cultural awareness, the importance of community facility is being emphasized. Nevertheless, by occasion of graying, population outflow and revenue loss, rural society faces the erosion of community. For these reasons, government is promotion an community space construction project on rural areas which is lack of community facilities. Whereas the projects are just one off thing not include upkeeping, so lots of functional overlapping community facilities are formed in same place. In this study has classified rural community facility remodeling element and designed rural community facility evaluation system of each elements. In order to implement of purpose, it has categorized community remodeling index in rural area by literature analysis and site survey. For setting remodeling rating system, this study analysed preceding research data and conducted a Delphi survey of 30 experts. As a result, this study deducted 29 categories of community remodeling index and 21 categorizes of remodeling rating clause. Taking this result, this study progressed case study on seonheul-ri in Jeju. Implications, limitations and future research directions are presented. It would be groundwork for remodeling system development in rural community facility.

**Key words** : Rural Community Facility, Rating System for Remodeling

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1970년대 도시화 이후 꾸준한 인구유출이 일어나고 있는 농촌은 생산인구의 감소 및 노동력 부족으로 경제력 감소, 고령화, 마을 시설의 유희화 등의 문제가 일어나고 있다. 이러한 문제점 탈피를 위해 농촌 관련 각 부처에서는 농촌마을에 대한 다양한 정책 및 지원을 진행하고 있지만 실효성이 없어 인구유출에 따른 문제는 계속 진행 중에 있다. 정부부처에서는 이러한 문제로 야기되는 커뮤니티 붕괴를 막고, 거주환경 개선을 위해 농촌마을의

경관 개선 및 시설 확충을 정책적으로 지원하고 있다.

농촌에 관한 지원사업은 Table 1에서 확인 할 수 있듯 5개 부처에서 10개 사업이 진행 중에 있으나 그 중 6개 사업이 주거환경 개선에 집중되고 있고, 대상을 커뮤니티 공간으로 한정하는 사업은 부재해 실질적인 마을 커뮤니티 공간에 관한 지원이 부족하다. 또한 마을경관 및 커뮤니티 시설관련 4개 사업은 1회성 지원으로 농촌에서는 신축된 커뮤니티 공간의 유지 및 관리가 어려운 실정이다. 고령화 및 경제성 상실이 급속도로 이루어지고 있는 농촌 커뮤니티 공간의 지속적 사용을 위해 부차적인 유지 및 관리 정책이 필요한 실정이고 농촌진흥청의 ‘농촌마을 리모델링 시스템 개발 및 현장 기반 조성 연구’를 비롯해 각 부처에서는 농촌마을의 지속적인 거주환경 개선 및 유지를 위한 연구를 진행 중이다.

Corresponding author : Kim, Sang-Bum  
Tel : 062-238-203  
E-mail : landlife@korea.kr

Table 1. Status of Rural Community Support Project

Government department	Project	Target	Contents
Ministry for Food, Agriculture, Forestry and Fisheries	Rural residence improving project	Housign	- Reconstruction and partial improvement of rural dwelling
	Huimang“家”cou-gi	Housign	- Paper, Lay linoleum, Painting, Heating equipment substitution, Western style kitchen installation, Window replacement, etc.
	Green Rural Tourism Village	Community Industry	- To make local amenities and local landscape, Be educated about industry
	Revitalizing program	Industry	- Fostering traditional Local resources and agritourism
Ministry of Health and Welfare	Dwelling welfare project	Housing	- Resolving inconveniences in dwelling except major repair
Ministry of Public Administration and Security	Rural residential environment improving project	Housing	- Deteriorated dwelling improvement
Rural Development Administration	Supply stay type rental house in rural area	Housing Industry	- Convert a house into rental house
	Rural Traditional Theme Villages	Community	- Rural traditional theme villages development
Korea Rural Community Corporation	Comprehensive Rural Village Development Project	Community Industry	- Empowerment of rural community - Improvement of the Rural Living Environment and landscape
	Rural theme park	Community Industry	- Construction support program about recreational facilities - Experience Facility and Infrastructure

리모델링은 단순히 건축물의 물리적 수명 연장을 위한 행위를 넘어서 변화하는 사회적 기능의 충족 및 실용성 증진을 위해서 행할 수 있는 것으로, 궁극적으로 사용자 만족도 증진을 위해 최소의 비용으로 행하는 환경 개선 활동이라 볼 수 있다.

Table 1의 사업에서 볼 수 있듯 농촌마을의 주거에 관한 사업 및 정책은 리모델링의 성격을 강하게 나타내고 있지만, 커뮤니티 공간에 관한 내용은 신축을 권장하고 있다. 리모델링의 장점에도 불구하고 농촌마을 커뮤니티 공간에 관한 사업에서 리모델링이 이루어지지 않는 이유는 커뮤니티 공간 리모델링에 관한 욕구는 있으나 사례 및 구체적 연구가 미비하고, 정책이 신축에 집중되어있기 때문이다. 이는 현재까지의 연구가 리모델링 자체에 초점을 맞추어 일어나고 있고, 어떠한 항목을 어느 정도 개선해야 비용대비 효과를 극대화 시킬 수 있는가에 대한 연구가 미비하기 때문으로 볼 수 있다.

따라서 리모델링이 가능한 대상 요소 선정 및 기존 시설물의 성능평가에 관한 평가 방법에 관한 연구가 필요하며, 더 나아가 농촌마을의 상황을 반영한 현실적인 리모델링 시스템의 제시가 요구된다. 이는 농촌마을 사업 대상지역의 주민에게 한정된 비용으로 다수의 마을 시설 환경의 개선을 제시할 수 있는 하나의 평가 자료로 중요한 지침이 될 것이다.

이에 본 연구는 농촌마을 커뮤니티 공간의 유지 및 관리 한계점을 인식하여 농촌지역 커뮤니티 공간 활성화 및 관리를 위한 적극적 전략의 하나로써 농촌마을 커뮤니티 공간을 조사하고, 조사를 통해 리모델링 가능한 요소들을 추출하고, 얻어진 요소를 기반으로 평가등급체계를 구축하고자 한다.

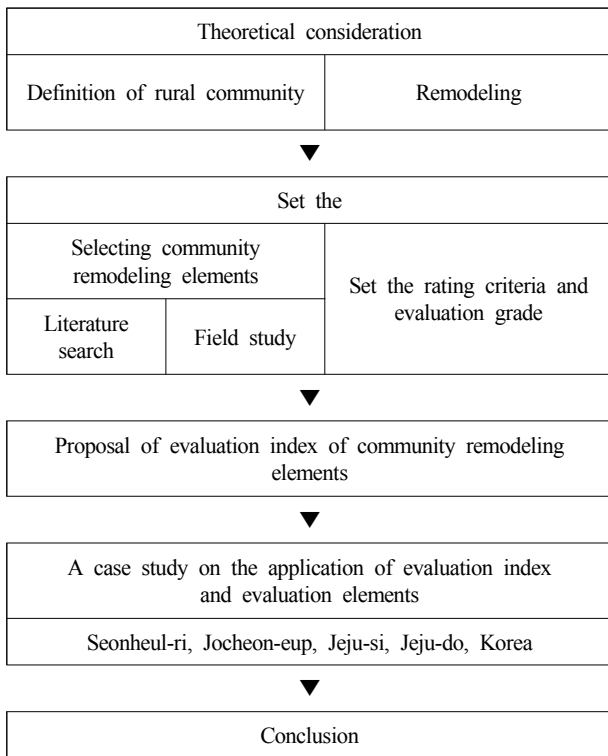
## 1.2 연구의 대상과 방법

본 연구는 농촌마을 커뮤니티 공간의 리모델링의 기초 작업으로 농촌마을 커뮤니티 리모델링 대상요소 분류 및 리모델링 대상공간의 평가 방법을 모색하고자 하였다. 먼저 농촌마을 커뮤니티시설과 리모델링에 관한 선행연구 분석을 통해 농촌마을 커뮤니티 공간의 개념과 농촌마을에 적용 가능한 리모델링의 정의를 살펴보았다. 이후 농촌마을 커뮤니티 공간의 대상요소의 선정을 위해 농촌마을 커뮤니티 공간에 관한 선행연구 분석을 통해 리모델링 대상요소를 1차적으로 분류 하였고, 이를 바탕으로 농촌마을 답사를 통해 선행연구 분석에서 도출된 농촌마을커뮤니티 대상요소를 재분류하였다. 현장조사는 2012년 04월부터 10월까지 진행하였고, 농촌진흥청 연구원들이 농촌마을 종합개발 사업권역 중 6개 마을을 조사하였다.

리모델링 요소의 평가 방법은 커뮤니티시설 평가에 관한 선행연구 분석을 바탕으로 2회에 걸친 델파이 조사를

실시하였다. 델파이 조사 및 분석기간은 2013년 10월 -11월로 약 2달이 소요되었고, 델파이 조사의 대상은 건축, 조경, 지역계획, 환경계획, 도시, 관광 전공 교수 및 연구원 30명으로 구성하였다. 전문가 조사는 2회에 걸쳐 우편설문을 진행하였으며, 회수율은 100%였다. 본 연구에서 도출된 농촌마을 커뮤니티 공간의 리모델링 대상요소 및 리모델링 대상요소의 평가방법 사례연구를 위해 2013년 여름, 농촌진흥청 연구원들이 대상지를 직접 방문 현장조사 하였다. 커뮤니티 현황조사는 대상지 커뮤니티 시설을 전수조사 하였고, 유휴화 된 시설 및 이용도가 낮은 커뮤니티 시설에 대한 현장 조사는 리모델링 대상요소 평가 시 배제하였다. 이를 바탕으로 본 연구에서 도출한 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 대상요소 및 평가방법을 적용해 제주도 선흘리의 커뮤니티 공간의 리모델링 대상요소 및 리모델링 수준에 관하여 분석하였다.

Table 2. The Flow of Research



## II. 이론적 접근

### 2.1 농촌 커뮤니티 공간 정의 및 범위

커뮤니티에 관련된 선행연구를 살펴보면 Hillery(1955)는

커뮤니티를 일정한 지리적 영역 밑에서 공동의 유대를 가지고 사회적 상호작용을 하는 인간 집단으로 정의하였고, M.Ross(1958)는 일정한 영역에서 사회적 상호작용을 함께 하면서 집단 정체성을 형성하는 공동체라고 정의하였으며, Nisbet(1962)은 협동적 관계를 수립하기 위하여 자타의 일치를 이룬 정신적 집단이라고 정의하였다. 각 정의의 개념을 살펴보면 커뮤니티는 크게 지역성, 공동체성, 유기성을 공유하는 집단이라는 개념으로 정의될 수 있으며 커뮤니티의 각 속성은 Table 3과 같다.

Table 3. Property and Contents of Community

Attribute	Contents
Regionality	- Sharing local area, historically
Solidarity	- Formation identity and solidarity by the medium of interaction
Organic vitality	- Adapt to the environmental change - Achievement of economic self-containment on the community unit

농촌마을은 역사적으로 경작이 가능한 지역을 중심으로 형성되었고, 1년의 주기의 경작활동이 이루어지기 위해서 씨족단위의 가족으로 구성되었으며, 구성원간의 협동으로 존속되었다. 씨족 단위의 폐쇄성을 갖는 농촌 커뮤니티는 다른 커뮤니티와 구별되는 정체성을 형성하였으며, 교통의 발달로 인한 인구변동으로 과거에 비해 연대감이 낮아졌다고는 하나 여전히 도시에 비해 잘 유지되고 있다. 농촌마을에서의 커뮤니티는 마을과 마을 구성원 자체로 정의할 수 있다. 즉, 우리나라 농촌마을은 커뮤니티라는 단어로 정의되기 이전부터 커뮤니티의 성격을 띄고 있었다.

커뮤니티 공간은 커뮤니티의 성격을 수용할 수 있는 공간으로 대한주택공사(1999)에서는 농촌 커뮤니티 공간을 농촌생활에서 오랫동안 지속되는 농업노동과 이웃 등의 관계, 다양한 기능(생산, 교류, 복지 등)등이 포괄적으로 존재하는 농촌 생활로의 공간으로 정의하였다. 더불어 좋은 커뮤니티 공간은 사람과 사람간의 상호작용을 조장하고 다양한 프로그램 및 용도를 갖으며 다양한 계층, 연령의 사람들을 많이 끌어들이는 공간(이윤석, 2004)이라 할 수 있다. 즉, 농촌커뮤니티 공간은 농촌마을의 중심에 위치하고, 주민의 생산, 교류, 복지 등의 기능을 수행하는 공공의 공간이라고 정의될 수 있다. 과거 우리사회의 커뮤니티 공간은 정자목, 빨래터, 우물 등이 거론될 수 있으나, 사회적, 시대적 변화에 따라 도시 인프라 보급이 이루어지면서 커뮤니티 공간에 변화가 생기게 되었다.

커뮤니티 공간에 관한 정책은 1970년대 새마을운동에서 확인할 수 있다. 농촌 주민의 계몽 및 두레, 향약 등 농촌마을 집단의 회의를 위한 시설로써 새마을회관이 건축되기 시작하였는데 이것이 정책적으로 설치된 커뮤니티 공간의 시초이다. 국가기록원에서 확인할 수 있는 건설부공고 제25호는 새마을회관표준설계도서(국가기록원)를 제시하고 있어 새마을회관이 정책적으로 이루어진 커뮤니티 시설 설치 정책 이라고 할 수 있다. 이후 1994년부터 농촌마을 커뮤니티 공간으로서의 마을 공동쉼터가 조성되기 시작하였다.

## 2.2 리모델링에 관한 연구

주택법 2조에서는 리모델링을 ‘건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선하는 행위’로 규정짓고 있고, 리모델링의 범위는 건축법에 따라 개·보수, 대수선, 증·개축 등으로 나뉜다. 개·보수는 건물의 이미지만 바꾸는 공사로서 내력벽을 수선하지 않고 외벽과 내부구조 일부만을 변경하는 공사이며, 대수선은 건물의 내력벽을 포함한 건물의 내부와 외벽 전체, 내부구조 등을 변경하는 공사이고, 증·개축은 건물의 내외부 개·보수는 물론 증축 또는 일부 개축을 결정한 공사(농자연, 2004)라고 정의하였다. 또한 윤영성(2000)이 리모델링에 대해 정의한 내용을 보면 기존 시설물의 개·보수를 통해 건축물의 가치를 향상시키는 방법으로 기본골조는 유지하면서 시설의 노후화를 억제하거나, 그 기능을 향상시켜 건축물의 물리적, 사회적 수명을 연장하는 일체의 활동 및 그 주변 활동을 의미한다고 정의하고 있다.

이 밖의 농촌커뮤니티에 관한 선행연구에서 리모델링의 정의를 살펴보면 리모델링은 건축물을 대상으로 처음 사용되었고, 최근까지도 건축물에 국한되어 사용하는 개념임을 알 수 있다. 그러나 최근 연구논문을 살펴보면 리모델링이라는 개념이 건축에만 국한된 것이 아니라 정책, 사회, 문화 전문가 걸쳐서 사용되고 있고, 리모델링의 개념이 기존에 존재하는 것의 기능을 향상시키기 위해 수선하는 것 이라는 의미가 부각되어 사용된다.

본 연구의 대상인 커뮤니티 공간은 마을 커뮤니티를 수용하는 기능 공간의 리모델링을 전제로 하므로 리모델링을 ‘건축물을 포함한 농촌마을의 각종 시설을 재정비하는 행위(농어촌연구원, 2007)’의 개념이 사용되어야 할 것이다.

즉, 농촌마을 커뮤니티 공간의 리모델링이란 농촌지역의 커뮤니티를 수용하는 공간을 재정비하는 행위로 그 대상은 주거시설, 생산시설을 제외한 건축물, 시설물, 경관 등의 공간이라고 정의할 수 있다.

## III. 농촌 커뮤니티 공간 리모델링을 위한 평가항목 설정

### 3.1 농촌 커뮤니티 공간 리모델링 대상요소 항목선정

농촌마을 커뮤니티 리모델링에 관련된 정책 및 연구는 현재 농촌 리모델링 시스템 개발의 초기 단계로 Table 1의 정책들을 살펴보면 사업의 내용 및 대상요소가 구체적으로 제시되어있지는 않은 상황에서 사업이 진행되고 있다. 그로인해 사업이 대상물에 중복적용 되거나 누락되는 경우가 있다.

농촌 커뮤니티 공간의 리모델링 평가체계 구축을 위해서는 대상요소 추출 및 리모델링 범위선정이 가장 기본적으로 행해져야 하는 작업이므로 농촌 커뮤니티 공간에 관한 선행연구 분석을 통해 농촌 커뮤니티 공간 요소를 Table 4와 같이 도출하였다. 선행연구는 농촌마을 종합개발사업, 농업·농촌테마공원 조성사업, 전원마을 조성사업, 신활력사업, 녹색농촌체험마을, 농어촌관광체험마을, 팜스테이, 농촌전통테마마을, 산촌생태마을조성

Table 4. Classification of rural community space remodeling evaluation elements through Literature search

Classification		Target		
Resident's interaction space	Architecture	Public Toilet	Pool	Dry sauna
		Public bath	Welfare center	Fitness center
		Senior citizen center	IT Training Center	Nursery facilities
		Health services		
	Facility	Wash place	Drainageway	Playground
		Maeulmadang	Wondumak	Stair
		Well site	Rest area	Trail
		Gateball Court	Bench	Tennis Court
		Firefighting water	Low wooden bench	Drinking Fountain
Urban and rural interaction space	Architecture	Village Hall	Training facility	Farming Experience Center
		Multipurpose hall	Accommodation	Experience Facility
		Closing down a school	Tourist Information Center	
	Facility	Parking lot	Mineral spring	Sculpture
		Annaeseok	Campsite	Pond
		Pavilion	Observatory	Fishery
		Deck	Cycle path	Bed
		Direction board	Sign	Garbage can
		Astronomical observatory	Traditional Wrestling Ring	
Historically and cultural space	Architecture	Cultural assets	Training Center	Sotdae
	Facility	Archery field	Tombstone	Jangseung
			Seonghwangdang	

사업, 환경시설물 디자인 메뉴의 요소분류를 재정리하였고, 이를 바탕으로 분류한 커뮤니티 공간은 주민교류시설 26 항목, 도농교류시설 30항목, 역사문화시설 7항목으로 분류되었다. 각 시설은 다시 건축물과 시설물로 분류하였고, 건축법상 건축물로 정의되지 않는 커뮤니티 공간을 시설물로 정의하여 분류를 하여 Table 4와 같이 58개의 리모델링 대상 항목을 도출할 수 있었다.

보편적인 요소 도출을 위해 선행연구 분석을 통해 도출된 리모델링 요소 중 현장답사 후 농촌현실에 적합한 항목체계로 재분류하였다. 현장조사는 2012년 04월부터 10월까지 진행하였고, 농촌진흥청 연구원들이 농촌마을 종합개발 사업권역 중 6개 마을을 조사하였고, 현장조사 결과는 Table5 과 같다.

현장답사 결과 문헌조사를 통해 얻은 대상요소의 범위가 지나치게 세분되어 있는 것을 확인할 수 있었고, 6개 마을이 공통으로 가지고 있는 커뮤니티 공간 종류 및 동일 공간의 빈도수를 바탕으로 소수의 커뮤니티 공간은 상위개념으로 통합하였다. 소수의 커뮤니티 공간 중 상위 개념으로 통합할 수 있으나 마을 유지에 필요하다고 예상되는 요소의 경우에는 그 요소를 유지하였다. 또한 공간규모 및 범위를 한정할 수 없는 공간의 경우 대상요소에서 제외하였다. 그 결과 현장조사를 통한 커뮤니티 공간 요소의 추출은 문헌조사시 분류된 58개에서 29개 요소로 축소되었고, 이를 바탕으로 커뮤니티 공간 리모델링 요소를 재분류하면 복지시설, 체험시설, 전통·문화시설, 휴게시설, 안내시설 6항목으로 분류될 수 있고, 각 요소별 항목은 Figure 1과 같다.

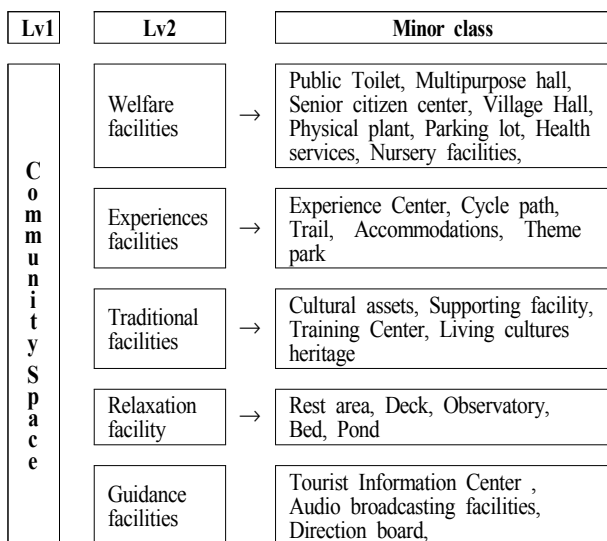


Figure 1. Classification of rural community space remodeling evaluation elements

Table 5. Classification of rural community space remodeling evaluation elements through field survey

Classification	A	B	C	D	E	F
Cycle path						
Trail		●	●	●	●	
Direction board	●	●	●	●	●	●
Parking lot	●	●	●	●	●	●
Training facility			●			
Farming Experience Center	●	●	●	●	●	●
IT Training Center			●	●	●	●
Multipurpose hall	●	●	●	●	●	●
Tourist Information Center					●	
Campsite						
Closing down a school	●		●			
Health services						
Senior citizen center		●		●	●	●
Public Toilet						
Village Hall		●		●	●	●
Public bath						
Welfare center	●	●			●	
Dry sauna						
Nursery facilities						
Fitness center	●	●	●	●	●	●
Traditional Wrestling Ring						
Archery field						
Experience Facility	●	●	●	●	●	●
Gateball Court				●		
Playground	●	●	●	●		
Fishery					●	
Astronomical observatory						
Pool						
Observatory		●		●		
Bed	●		●	●	●	●
deck	●	●	●			●
Bench	●	●	●	●	●	●
Pavilion	●	●	●	●	●	
Wondumak	●	●	●	●	●	
Rest area	●	●	●	●	●	●
Accommodations		●	●		●	
Training Center						
Wash place						
Well site		●				
Drinking Fountain						
Mineral spring						
Pond	●	●	●			

주) A : Icheon buraemi B : Gochang seondong  
 C : Goesan-gun galeun D : Jeungpyeong anggreen  
 E : Daegu dalseong F : Jeju mooreungdong

\* 농촌진흥청 연구사업(농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 시스템개발, PJ00855103) 2차년 보고서 재구성

### 3.2 농촌 커뮤니티 공간 리모델링 평가체계 및 등급설정

리모델링 대상요소에 관한 범위선정이 이루어지지 않은 것과 마찬가지로 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 평가 체계에 관한 정책 및 법안이 존재하지 않기 때문에 이를 구축하기 위해 문헌문석을 통해 농촌마을 커뮤니티 공간에 적용 가능한 평가등급기준 도출하고자 하였다.

Table 6. Rating criteria of rural community space remodeling evaluation elements

Grade	Standard	Form	Method of remodeling
A	- Degree of deterioration level : Comparatively mint condition - Unnecessary maintenance of professional technic or acknowledge	Maintenance	Maintenance
B	- Degree of deterioration level : Minor damage condition - General maintenance and simple task to repair - Remodeling, correspond to social obsolescence in covering efficiency	Remodeling	Performance recovery
C	- Degree of deterioration level : Not for demolish but abnormal deficiency on structure, scenery, or maintenance of function - Reinforce on construction or strength to improve structure safety and function, - Remodeling expense less than 70% of constructing new building expense	Conditional remodeling	Safety security
D	- Degree of deterioration level : fairly occurrence condition - Remodeling expense over than 70% of constructing new building expense	Demolish	Demolish

2001년부터 2013년까지의 기간 동안 농촌마을 커뮤니티 공간 평가 관련 문헌은 총36건으로 문헌분석결과 커뮤니티 공간 평가는 건물배치, 평면구성, 일조 및 일사, 난방 및 단열, 통풍 및 환기, 재료, 옥상녹화, 건물외벽녹화, 우수 활용, 생활하수 활용에 관한 항목을 대상으로 안전평가, 성능평가, 비용평가가 이루어지고 있었다.

이로써 리모델링에 관한 내용이 건축물에 국한되어 있다는 것을 확인할 수 있었고, 공간의 쾌적성 및 주민의 만족도는 평가내용에 반영되지 않은 것을 확인할 수 있었다.

본 연구에서는 위 문헌분석을 토대로 리모델링 평가 등급 및 방법, 평가단계를 설정하였다. 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링에 적용 가능한 평가등급기준은 문헌분석의 내용과 마찬가지로 안전평가, 성능평가, 비용평가의 3단계로 구분하였다. 각 평가의 순서는 안전평가를 먼저 시행함으로써 건축물의 구조안전성 평가를 진행하고 안전평가에서 A등급을 획득하지 못한 건물의 경우 종합평가를 한 단계 하향 조정하였다. 이후 성능평가와 비용평가를 진행하는데, 성능평가는 문헌조사를 통해 얻은 내용을 바탕으로 행하는 평가이고, 비용평가는 리모델링 비용과 신축비용의 가격 비교를 통해 70%를 기준으로 철거와 리모델링을 나누는 단계를 의미한다.

각 단계별 리모델링 형태는 유지관리(A등급)와 리모델링(B-C등급), 철거(D등급)으로 구분한다. 등급평가의 기준 및 방법을 Table 6과 같이 도출하였다.

### 3.3 농촌 커뮤니티 공간 리모델링 대상요소 평가유형

농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 대상요소 평가유형은 관련 문헌, 사업기준, 지침 등에서 제시하는 평가 유형을 활용하여 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링에 적용 가능한 평가유형을 1차 설정 하였고, 추후 전문가 델파이 조사를

통해 세부 항목을 설정하였다.

선행연구 분석은 농촌마을 커뮤니티 시설 및 공간 평가를 키워드로 조사하였으며 이를 통해 1차 분류된 리모델링 대상요소 평가유형은 자원절약성, 지속성, 기능성, 접근성, 공공성, 편리성, 보건성, 위생성, 심미성, 경관성, 쾌적성 11가지 항목으로 나뉘었고, 리모델링 대상요소 평가유형은 주로 사용자의 만족도와 같은 정성적 평가보다는 시설중심의 질적평가가 이루어지고 있었다. 각 항목은 유사 성격을 갖는 항목으로 통합되어 자원절약성은 지속성에 통합되었고, 기능성, 접근성, 공공성은 편리성으로 통합되었다. 보건성, 위생성, 심미성 경관성은 쾌적성으로 통합시키고, 구조체의 결합에 관련된 항목으로 안전성에 관한 항목을 추가하였다. 각 평가유형의 정의는 Table 7에서 확인할 수 있다.

Table 7. Evaluation factor for remodeling Evaluation Index of Rural community facility

Type	Brief explanation
Safety	- Consideration on second class citizen - Safety from natural disease and man-made disaster
Convenience	- Usage satisfaction of living convenience, transportation accessibility, and similar facilities
Comfortability	- Satisfaction caused by physical, chemical and biological environment
Sustainability	- Adaptability of changing social attitudes - Flexibility of Space Usage

평가유형의 세부지표를 도출하기 위해 문헌분석에서 작성된 평가유형 및 세부지표를 바탕으로 전문가 델파이

조사하였다.

문헌분석에서 분류된 세부지표는 34항목으로 1차 델파이 조사시 응답한 전문가 패널들의 리모델링 대상요소 평가지표에 대한 의견을 바탕으로 유사한 항목을 통합, 신규항목을 생성하였다. 델파이 평가에서 평균 4.0이상이며 내용타당도가 0.3이상인 항목을 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 평가지표로 선정하였다. 안전성은 시설구조, 재해 및 사고, 사회적 안전성으로 세분하였으며, 쾌적성은 위생환경, 실내환경으로 세분하였다. 지속성은 경제적, 사회적 지속성으로 세분하여 Table 8과 같은 평가 등급 체계 표를 작성하였다.

Table 8. Evaluation index for remodeling elements of Rural community facility

Number	Organization	Name	Element
Type	Item	Index	Grade
Safety	Structure	Modify transform & crack	
		Deterioration	
	Disaster	Infrastructure	
		Disaster Inductive Factor	
	Social	Transportation Vulnerable	
		Traffic accident prevention	
Convenience	Livelihood	Water and sewage	
		Air conditioning and heating	
		Electricity	
		※ Consideration : Optimal scale estimation Traffic & culture	
Comfortability	Sanitation	Cleanliness	
		Sanitation	
	Interior	Temperature control	
		※ Consideration	
		Soundproofing	
		Building arrangement Rest area	
Sustainability	Economical	Management	
		Energy-saving system	
		※ Consideration New Regeneration Energy Environmental material	
	Social	Residence occupancy	
		User Satisfaction	
		Operational satisfaction	

#### IV. 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 평가 적용: 제주도 선흘리

본 연구에서 작성한 리모델링 대상요소의 분류 및 대상요소의 평가방법을 농촌마을에 적용하기 위해 농림부에서 2017년까지 추진하는 농촌마을종합개발사업 중 커뮤니티시설 계획지역인 제주도 선흘리를 대상지로 선정하여 연구원들이 방문조사하였고, 조사된 내용을 바탕으로 커뮤니티 공간 리모델링 대상요소 분류 및 평가방법을 적용하였다.

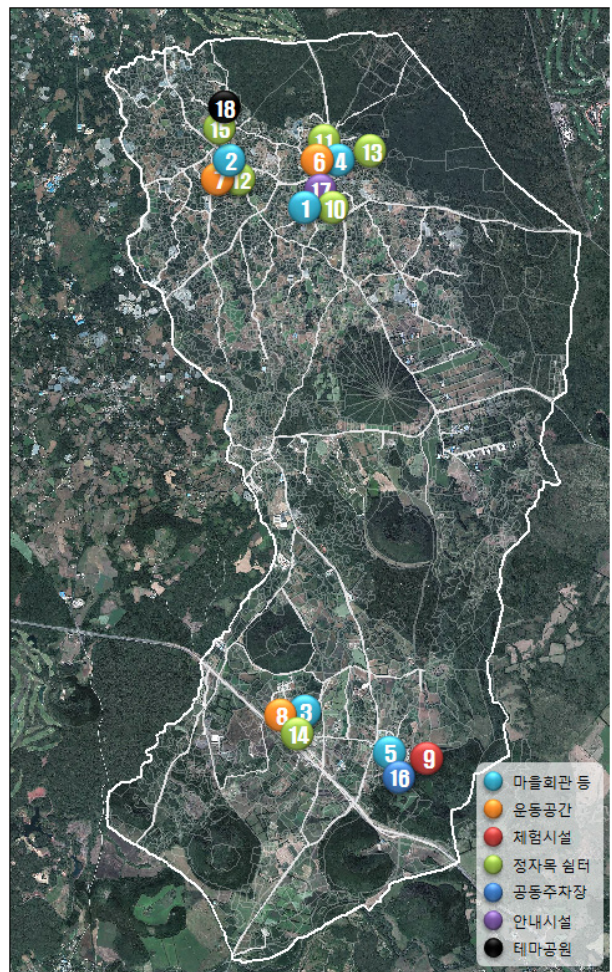


Figure 2. Element of community facility

선흘리의 커뮤니티 공간 현장 방문조사 결과 마을 내 다수의 커뮤니티 대상요소가 인접해 위치해 복합적 성격을 가지는 것을 확인할 수 있고, 다수의 대상요소가 인접하여 하나의 커뮤니티 공간으로 인식할 수 있는 지점들을 정리하면 Figure 2와 같다. 커뮤니티 공간은 2개 이상의



커뮤니티 공간요소로 구성되어 있는 ‘복합 커뮤니티 공간’과 하나의 커뮤니티 공간요소의 ‘단순 커뮤니티 공간’으로 구분할 수 있다. 이는 커뮤니티 공간이 단일 기능을 수행하기 위해 만들어진 공간이 아닌 창발적 공간이기 때문으로 볼 수 있으며, Table 9 에서 보이는 것과 같이 제주 선흘리의 복합 커뮤니티 공간은 선흘복지회관, 낙선복지회관, 선흘1리 노인회관, 선흘2리 노인회관, 낙선동 4·3성 이며, 단순 커뮤니티 공간은 선흘1리 정자목 쉼터, 선흘2리 복지회관과 제주자연유산센터이다.

Table 9. Community space in Seonheul-ri

	Name	Constituent	Organization
1	Seonheul welfare center	1. Village Hall 10. Pavilion 17. Guidance facility	Complex
2	Seonheul-2ri welfare center	3. Village Hall 8. Sporting goods 14. Pavilion	Complex
3	Nacsun welfare center	2. Village Hall 7. Sporting goods 12. Pavilion	Complex
4	Seonheul-1ri senior citizen center	4. Village Hall 6. Sporting goods 11. Pavilion	Complex
5	Seonheul-2ri senior citizen center	5. Village Hall 16. Parking lot	Complex
6	Seonheul-1ri Pavilion	13. Pavilion	Simple
7	April 3rd Peace Park	18. Theme Park 15. Pavilion	Complex
8	JEJU World Natural Heritage Center	9. Theme Park	Simple

선흘 복지회관은 요소 1, 10, 17가 함께 존재하고, 선흘2리 복지회관은 요소 3, 8, 14가 존재한다. 낙선복지회관은 2,7,12가 존재하고 선흘1리 노인회관의 구성요소는 4, 6, 11이다. 이러한 요소들에서 알 수 있듯 마을회관은 회관 단일 공간으로 이루어진 것이 아니라 다양한 요소의 집합으로 만들어진다. 낙선동 4·3성은 구성요소 15,18로 이루어져 있다.

제주시 선흘리에 위치한 커뮤니티 공간 요소의 각 평가 결과를 종합해보면 Table 10과 같이 결과 산정할 수 있다. 각 평가결과의 종합은 Table 11과 같고, Table 10에서 도출된 평가의 종합등급이 안전성과 관련된 항목의 등급이

B이하인 경우 종합평가 작성에서 한 등급 하향 조정해 등급 산정하였다.

Table 10. Synthesis of Remodeling elements Assessment

Type	Item	Index	Result							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Safety	Structure	Modify transform & crack	B	A	B	B	B	D	A	A
		Deterioration	B	A	B	B	B	D	A	A
	Disaster	Infrastructure	D	B	C	C	C	-	B	A
		Disaster inductive factor	B	A	A	A	A	D	A	A
	Social	Transportation vulnerable	D	C	B	B	C	C	C	A
		Traffic accident prevention	C	C	C	C	C	C	C	A
Crime prevention		D	C	C	C	C	C	C	A	
Convenience	Liveli-hood	Water and sewage	B	A	B	B	B	-	-	A
		Air conditioning and heating	B	A	B	B	B	-	-	A
		Electricity	B	A	B	B	B	-	-	A
		※ Consideration Optimal scale estimation Traffic & culture	C	B	C	A	A	-	-	B
Comfortability	Sanitation	Cleanliness	B	B	B	C	C	B	B	A
		Sanitation	C	B	B	D	B	-	B	A
	Interior	Temperature control	B	B	B	B	B	-	-	A
		※ Consideration Soundproofing Building arrangement Rest area	C	B	B	C	B	-	-	A
Sustainability	Economic	Management	B	A	B	B	B	-	-	A
		Energy-saving system	C	C	C	C	C	-	-	A
		※ Consideration New regeneration energy Environmental material	C	B	C	C	C	-	-	A
	Social	Residence occupancy	B	B	B	B	B	B	C	B
		User Satisfaction	B	B	B	B	B	B	B	A
		Operational satisfaction	B	B	B	B	B	-	B	A
Total			C	B	B	B	B	C	B	A

Table 11. Result of Remodeling Assessment

Number	Comprehensive evaluation	Number	Comprehensive evaluation
1	III	5	II
2	II	6	IV
3	III	7	III
4	III	8	I



평가 결과 대상요소 8을 제외한 모든 요소가 리모델링 대상 요소임이 분석되었다. 대상요소 8은 2012년 개관해 사용연수가 짧아 안전성, 편의성, 쾌적성 및 지속성이 보장된 것으로 분석된다.

평가등급Ⅱ를 받은 대상요소 2,5는 시설구조는 양호하나 사회적 안전성이 보장되지 않고, 경제적 지속성이 부족해 간단한 보수만으로 성능회복이 가능할 것으로 분석된다.

평가등급Ⅲ의 대상요소 1,3,4,7은 안전성, 쾌적성, 지속성 면이 부족한 것으로 분석되며 특히 대상요소 1,3,4는 재해 및 안전에 관한 보강이 필요할 것으로 분석된다. 시설물로 분류되는 대상요소 7은 사회적 안전성이 부족해 인제가 일어날 수 있는 것으로 판단되므로 그에 대한 보강이 필요할 것으로 보인다.

평가등급Ⅳ인 대상요소 6은 건축물 노후화로 구조 및 재해 안전성 확보가 이루어지지 않고, 안전성 및 지속성을 확보하는데 필요한 비용이 신축 비용의 70% 이상으로 예측되기에 철거 후 신축해야 할 것으로 분석된다.

위 결과를 종합해볼 때 제주시 선흘리 리모델링에서 가장 필요한 리모델링 유형은 안전성 확보로, 대상요소 2,5,7는 사회적 안전성이, 대상요소 1,3,4는 재해 안전성이 확보되어야 할 것으로 분석되었다. 또한 전 대상요소에 걸쳐 경제적 지속성이 부족한 것으로 분석되었다

본 연구에서 도출된 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 대상요소 및 대상요소 평가방법을 제주도 선흘리를 대상으로 Case study를 진행한 결과 커뮤니티 공간의 리모델링을 시행할 때에는 단일 요소의 평가만을 진행하는 것이 아니라 단일요소가 존재하는 공간까지도 시행할 수 있는 방안마련이 필요할 것으로 보인다.

## V. 결 론

최근 정부 및 공공기관의 지원으로 다양한 부처에서 농촌마을 개발사업이 진행되고 있지만 사업이 주로 주거 공간의 리모델링에 집중되어 진행되고 있으며, 커뮤니티 공간에 관한 사업은 마을회관 신축사업에 국한되어있다. 이러한 정책은 고령화된 농촌 마을에서 유지, 관리하기 힘든 커뮤니티 시설을 유희화 시키고, 동일 시설을 신축하는 현상을 야기하고 있다.

본 연구에서는 향후 농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 시스템 개발에 필요한 기초자료를 확보하기 위해 농촌마을 커뮤니티 공간의 리모델링을 ‘농촌지역의 커뮤니티를 수용하는 공간을 재정비하는 행위로 그 대상은 주거시설, 생산시설을 제외한 건축물, 시설물, 경관 등의 공간’이라 정의하였다. 기존 관련문헌과 연구자료 분석을 통해 각

농촌공간별 농촌마을 리모델링 대상요소를 분류하였고, 현장답사를 통해 문헌조사에서 도출한 대상요소를 재분류하였다. 문헌분석을 통한 농촌마을 리모델링 대상요소는 커뮤니티 공간이 58개로 나타났으며 분류된 대상요소 체계를 토대로 현장 조사를 실시한 결과 커뮤니티 공간은 복지시설, 체험시설, 전통·문화시설, 휴게시설, 안내시설 5개의 카테고리 29개 시설로 분류하였다.

또한 문헌분석을 통해 농촌마을 커뮤니티 공간에 적용 가능한 평가등급기준 도출하고자 하였다. 커뮤니티 공간의 리모델링 평가를 위한 평가 기준은 문헌분석 결과를 토대로 전문가 델파이 조사를 진행해 등급, 방법, 단계를 나누었다. 대상요소 평가항목은 안전성, 편의성, 쾌적성, 지속성을 대분류로 안전, 성능, 비용평가를 적용하였고, 농촌마을 커뮤니티 공간의 공공적 성격을 고려하여 리모델링 평가등급을 유지관리(A등급), 리모델링(B등급), 조건부 리모델링(C등급), 철거(D등급)의 4단계로 구분하였다.

구축된 커뮤니티 공간의 평가체계를 제주시 선흘리에 적용하여 공간평가를 하였고, 8곳의 커뮤니티 공간 중 1개소가 유지등급, 1개소가 철거의 평가를 받았으며, 2개소가 리모델링, 3개소가 부분적 리모델링의 등급을 받았다. 현장조사에서는 B등급을 받은 2개소는 안전성 가중치 평가에 의해 III등급으로 하향조정 되었다. 제주도 선흘리를 대상으로 Case study를 진행한 결과 커뮤니티 공간의 리모델링을 시행할 때 대상요소와 대상요소가 존재하는 공간을 함께 평가하는 방안마련이 필요할 것으로 보이고 이는 추후 연구에서 진행되어야 할 것으로 보인다.

농촌마을의 삶의 질 향상을 위해서는 유지관리가 어려운 농촌커뮤니티 공간에 관한 리모델링이 필요한 실정으로 이는 만족감 높은 농촌마을 공간형성을 가능하게 할 것으로 보인다. 현재 농촌지역개발사업은 그 범위 및 내용 등에 대한 규정이 없는 상태이고, 사업추진체계가 명확하지 못한 실정이다. 그러므로 농촌 리모델링에 관한 범위 및 대상요소 평가방법에 관한 체계가 구축되어야만 효율적인 재정비가 가능할 것이다.

본 연구의 커뮤니티 리모델링 평가방법은 고령화와 경제력 감소로 마을 공동시설에 관한 유지 및 관리가 어려운 농촌마을의 시설정비가 필요한 커뮤니티 공간의 선별에 관한 것으로 농촌마을 커뮤니티 공간의 요소 도출을 실시하였고, 평가 체계를 구축하였다. 또한 대상 지역을 선정하여 평가 적용을 진행하였다. 이로써 농촌마을 개발계획을 진행할 때 커뮤니티 공간에 동일 시설을 신축하는 일이 줄어들 수 있을 것으로 예상되며 수리를 통해 기능발휘 될 수 있는 시설의 경우 부분적 리모델링이 이루어질 수 있을 것으로 예상된다. 그로인해 동일비용

으로 다양한 시설의 개선이 가능할 것으로 보인다. 본 연구의 활발한 적용을 위해서는 향후 A-D의 평가결과에 따른 리모델링 흐름도 수립 및 체크리스트 작성이 필요할 것으로 사료된다.

본 연구는 농촌진흥청 연구사업(농촌마을 커뮤니티 공간 리모델링 시스템개발, 과제번호: PJ00855103)의 지원에 의해 이루어진 것임

## Reference

1. Shin, Y S., Kang, Y E., Jee, D N., Kim, J A. and Im, S B., 2010, A Study on the Area Calculation of Community Facilities in Rural Villages. *Journal of Korean institute of landscape architecture* 37(6):28-38.
2. Lee, Y S., 2004, A Study on Facilitation Plan of Sendai Mediatheque as a Community Facility, Dept. of Architecture Master Coures In Graduate School Seoul National University.
3. Kim, H R., Lim, C S., Kim, E J., Kim, S B., Choi, J A., 2012, A Study on the Classification System of the Target Elements for Rural Village Remodelling System -A Study on Deducing Target Elements Based on Empirical Field Survey-, *Journal of Korean Society of Rural Planning*, 18(3):111-122.
4. Kim, H R., Lim, C S., Kim, E J., Hong, K W., Moon, H G., 2014, The Set of Performance Evaluation Index of Remodeling in Rural Housing for Residential Environments Improvement, *Journal of Korean Society of Rural Planning*, 20(1):1-12
5. Shin, Y S., Kang, Y E., Oh, D Y., Im, S B., 2008, A Study on the Derivation of Problems and Improvement Strategy for the Development and Management of Community Facilities in Rural Villages, *Journal of Korean Society of Rural Planning*, 14(2):43-54.
6. Lee, S A., 2003, Potential Improvements on Community Space in Rural Planning : focused on Rural Villages in Gyeonggi Province, Department of Horticultural Science, The Graduate School of Seoul Women's University.
7. Jang, H D., Je, H S., 2004, A Case Study on the Improvement of Dwelling Environment by Apartment Remodeling, *Proceeding of annual Conference of Architectural Institute of Korea*, 24(2):171-174
8. Park, T H., Park, J S., 2007 An Analysis of Remodeling Factors through the Case Studies of Closed Schools in Kyunggi Province, *Journal of the architectural institute of Korea planning & design*, 23(3):171-174.
9. Kim, M J., Kim, S B., 2007, A Case Study of Rural House Remodelling with Traditional Residence Factors, *Journal of Agricultural Extension & Community Development*, 14(2):417-436.
10. An, Y G., Kim, N Y., Kim, Y G., 2008, Regenerating a Tourist Fishing Village with a Community Concept : A Case of Byeonsan Daehang-ri, *Korean Rural Tourism Association*, 15(2):143-166.
11. Kang, Y E., Shin, Y S., Jee, D N., Kim, J A., Im, S B., 2009, A Study on the Spatial Model using Participant Observation - Focused on Community Facilities in Rural Villages-, *Journal of Korean Society of Rural Planning*, 15(1):31-46.
12. Shin, Y S., Kang, Y E., Jee, D N., Kim, J A., Im, S B., 2010, A Study on the Area Calculation of Community Facilities in Rural Villages, *Journal of the Korean Institute of Landscape Architecture*, 37(6):28-38.
13. Cho, S M., 2011, A Study on the Architectural Present State of the Community Facilities in the Rural District and the Methods of It's Improvement, Dept. of Architectural Engineering Graduate School of Chonbuk National University.
14. Lee, K H., 2002, Pursuit and Management of Remodeling Project, *Architecture*, 200203.
15. <http://www.archives.go.kr/next/viewMain.do>

- 
- Received 5 November 2014
  - First Revised 27 November 2014
  - Second Revised 11 December 2014
  - Third Revised 22 December 2014
  - Finally Revised 26 December 2014
  - Accepted 26 December 2014