http://dx.doi.org/10.14577/kirua.2017.19.4.1

귀농·귀촌인 주거지 선택 기준에 대한 AHP 분석 연구

-전라남도 귀농·귀촌인을 중심으로-

Criterion of Dwelling Selection on the People who Return to Farming & Going to Village by means of AHP

- Centering on the People who Return to Farming & Going to Village in Jellanam-do in Korea -

강 봉 임*
Kang, Bong-Im

Abstract

The purpose of this study is to deduce dwelling selection criterion and to consider change of values and consciousness of dwelling on people who return to farming & going to village. For that, questionnaire of evaluation of housing choice is conducted by people who return to farming & going to village in Jellanam-do by the AHP.

The results are as follows. First, four factors as the primary hierarchy structure and 12 factors as the secondary hierarchy structure of dwelling selection criterion are deduced. The primary hierarchy are『education environment』,『economic & Convenience in life』,『residence safety and image』, and 『economic value』. Second, weight value deduced from the primary hierarchy structure is showed that『economic & convenience in life(0.345)』 is the highest and next is『education environment(0.262)』. 『Residence safety and image(0.237)』, and e『economic value(0.157)』is relatively low(C.I. 0.213). Third, for the secondary hierarchy structure, the case of life convenience is showed that economic condition(0.403) is the highest, the case of educational condition is showed that education facilities(0.479), the case of residence safety and image is showed that residence area(0.490) is the highest, and the case of economic importance is showed that financial technology(0.470) is the highest.

주 요 어 : 귀농, 귀촌, 주거지 선택 기준, AHP(계층분석)
Keywords : Return to Farming, Going to Village, Dwelling Selection, AHP(Analytic Hierarchy Process)

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

우리나라는 일제강점기와 한국전쟁을 거치면서 무너져 내린 국가시스템을 재건하고 피폐한 경제의 발전을 최우선의 가치로 삼아 뒤돌아볼 겨를조차 없이 앞으로 약진하여 오늘날 전 세계에서 유래를 찾아볼 수 없는 눈 분신 경제발전을 일구어 내었다.

그 과정에서 우리 국민 삶의 터전인 주택에 대한 질적 고려보다는 도시의 인구집중에 따른 주택의 양적 부족 문제를 해결하기 위해 저밀 단독주택에서 고밀 공동주택 위주의 공급을 끊임없이 늘려옴으로서 오늘날 도시주거의 대명사가 고층 아파트로 이해되는 국면을 맞이하게 되었다.

그러나 최근 경제수준이 향상되고 삶의 진정한 가치에 대한 관심 및 여가시간의 확대 등으로 빠르게 변화하고 움직이는 것이 필수적으로 요구되는 도시생활과 반대편의 개념으로 보다 더 느리게 삶의 여유를 갖고 즐기는 슬로우 라이프에 대한 관심이 크게 고조되면서 귀농[1]과 귀촌[2] 행렬이 점차 늘어나는 양상을 보이고 있다.

하지만 실제 귀농·귀촌을 결심하여 이주를 결행한 계층의 일부는 도시와는 사뭇 다른 주거지 환경과 현저히 낮은 주택 성능 등으로 인한 생활불편은 물론 기존 지역주민과의 갈등 또 농업 기술부족에 따른 실패 등 다양한 원인에 영향 받아 다시 도시로 돌아가기도 하고 있는 실정이다.

따라서 귀농·귀촌 생활을 꿈꾸는 도시민의 원활한 정착을 위해서는 다양한 방향에서의 지원책이 마련되어야 함이 마땅하며, 그 중 농촌 생활의 근거지가 되는 주거지를 잘 선택하여 실패가 없도록 하는 지원시스템의 운영 또한 절실하다 할 것이다.

이에 본 연구는 귀농·귀촌인의 성공적 생활안정과 정착을 위해 가장 우선시 여겨져야 하는 주거지 선택의 중요성을 인식하고, 실제 귀농·귀촌인의 주거지 선택과정

* 송원대학교 건축공학과 교수, 공학박사
(Corresponding author : Department of Architecture, Songwon University, 9715116@hanmail.net)

1) '귀농'은 도시에서 농촌으로 돌아와 농업을 중심으로 생업을 꾸려나가는 것을 일반적으로 지칭함

2) '귀촌'은 '귀농'과 달리 주거지는 농촌에 두면서 도시의 직장으로 출퇴근하거나 또는 주말에 농촌으로 내려와 텃밭을 가꾸고 여유로운 전원생활을 영위하는 것 등을 포함하여 포괄적으로 지칭함

에서 과연 어떠한 가치평가 구조를 갖고 이루어지는가를 밝혀 앞으로의 귀농·귀촌인의 주거지 선택지원 시스템 구축에 도움이 되는 자료를 제공하고자 한다.

1.2 연구방법 및 범위

본 연구는 도시민의 귀농·귀촌과정에서 이루저지는 '주거지 선택기준'을 주항목과 세부항목으로 구분하여 실제 귀농·귀촌과정을 경험자를 대상으로 다기준 의사 결정기법인 AHP(Analytic Hierarchy Process) 조사를 통해 주거지 선택기준 각 항목의 중요도 및 우선순위를 밝히고자 하였다.

구체적인 연구 진행방법으로는 먼저 기존의 귀농 귀촌 관련 연구문헌검토를 통하여 주거지 선택과 관련된 지표를 포괄적으로 수집하고 이를 종합화하여 주요 주거지 선택기준을 망라하였다.

다음으로 기존 연구에서 선택하고 있는 주거지 선택기준 중에서 가장 많이 나타나고 있는 대표적 상위개념을 1차 계층(주 항목)으로 구분하였고, 이후 기 수집된 지표들 중 반복적으로 나타나는 중요도 높은 지표를 선별하여 상위개념별로 분류한 후 2차 계층(세부 항목)으로 선정하였다.

이와 같은 과정을 통해 선정된 1·2차 계층 각 지표의 중요도를 실제 귀농 귀촌 경험을 갖고 있는 조사대상자[3]를 대상으로 온라인 설문조사를 진행하였으며, 조사결과를 종합하여 각 지표 간 중요도의 차이를 평가하고 구조화 분석하는 연구결과를 도출하였다.

2. 귀농·귀촌 현황

2.1 우리나라의 현황

농림축산식품부와 해양수산부 및 통계청이 행정통계자료 등을 종합하여 발표한 '2016년 귀농어·귀촌인 통계' 발표자료에 따르면, 우리나라의 귀농·귀촌 인구는 2016년 현재 335,383가구(496,048명)인 것으로 나타났으며 함께 조사된 귀어 인구는 929가구(1,338명)인 것으로 나타났다.

이는 직전년도에 비해 귀농의 경우는 11,959가구(19,860명)에 비해 916가구(7.7%)가 증가된 것이며, 귀촌의 경우 역시 5,099가구(1.6%) 증가한 것이다<Table 1>.

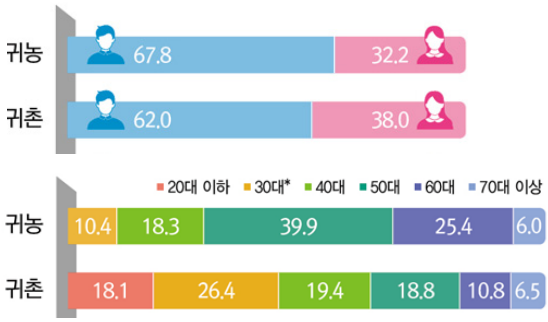
2016년 현재 귀농·귀촌 인구의 성별 특성을 살펴보면 귀농의 경우 남성이 67.8%이고 여성이 32.2%를 차지하고 있으며, 귀촌의 경우도 남성 62.0% 여성 38.0%로 비슷한 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

반면 연령별로는 귀농과 귀촌의 양상이 사뭇 다른 특성을 보이고 있는데, 귀농의 경우는 50대가 39.9%로 가장 높고 많은 비중을 차지하고 있고 다음이 60대 25.4%, 40대 18.3%, 30대 10.4% 순으로 많으나, 귀촌의 경우는 30대의 젊은층이 26.4%로 가장 많고 40대 19.4%, 50대 18.8%, 20대 18.1% 순으로 연령대별 의미 있는 분포 차이를 보이지 않는 것으로 나타났는데, 이를 통해 귀농은 연령대가 높아질수록 증가하고 귀촌은 점차 연령대가 낮아지는 양상을 보였다<Fig. 2>.

Table 1. Population distribution status in return to farming & going to village (3 years)

구분	귀농	귀촌
2016	12,875가구 (20,559명)	322,508가구 (474,489명)
	전년대비 증가 916가구(7.7%)	전년대비 증가 5,099가구(1.6%)
2015	11,959가구 (19,860명)	317,409가구 (466,778명)
	전년대비 증가 1,201가구(11.2%)	전년대비 증가 18,052가구(6.0%)
2014	12,875가구 (20,559명)	322,508가구 (474,489명)

자료: 농림축산식품부/해양수산부/통계청, 2015~16 귀농어·귀촌인 통계



자료: 농림축산식품부/해양수산부/통계청, 2015~ 16 귀농어·귀촌인 통계 p.4 그림 일부 발췌

Fig. 1. Population distribution status in return to farming & going to village (2016)

시도별로는 귀농의 경우 경기가 85,441가구(26.5%)로 전년에 이어 가장 많고, 경남(37,732가구), 경북(37,261가구), 충남(35,564가구) 등의 순으로 많게 나타났고, 귀촌의 경우는 경북이 2,323가구(18.0%)로 전년에 이어 가장 많고, 전남(1,923가구), 경남(1,631가구), 충남(1,423가구), 경기(1,283가구), 전북(1,263가구), 강원(1,058가구), 충북(1,052가구) 순으로 1,000가구를 상회하는 것으로 나타났다. 전체적으로 귀농은 대전 이남 그리고 귀촌은 서울 외곽 경기지역에 집중되는 것으로 나타났다<Table 2>.

가구원수별로는 귀농의 경우 1인가구가 64.3%(8,276가구)로 가장 많고 다음이 2인가구 21.8% (2,809가구)로 나타났는데, 1인가구는 전년대비 15.3% 증가한 것으로 나타났다. 귀촌의 경우도 1인가구가 70.0%(225,645가구)로 가장 많게 나타났으며, 다음으로 2인가구가 18.1% (58,355가구)를 차지하였는데, 증가율은 1~2인 가구보다 3~4인이상 가구가 더 높은 것으로 나타났다<Table 3>.

3) 조사대상자를 실제 귀농·귀촌 경험을 갖고 있는 계층으로 한정한 것은 실재(實在) 환경 하에서 이루어진 주거지 선택과정의 가치평가 구조를 더욱 뚜렷하게 투영할 수 있을 것으로 판단하였기 때문이다.

Table 2. Household distribution status in return to farming & going to village by metropolitan city and province (2 years)

귀농	전국	부산	대구	인천	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2016	322,508	6,807	12,076	3,422	6,399	4,229	85,441	20,669	21,415	35,564	15,672	27,430	37,261	37,732	8,391
	(100.0)	(2.1)	(3.7)	(1.1)	(2.0)	(1.3)	(26.5)	(6.4)	(6.6)	(11.0)	(4.9)	(8.5)	(11.6)	(11.7)	(2.6)
2015	317,409	7,289	7,428	3,553	8,451	4,147	81,465	24,323	20,854	34,445	16,183	29,220	35,363	37,541	7,147
	(100.0)	(2.3)	(2.3)	(1.1)	(2.7)	(1.3)	(25.7)	(7.7)	(6.6)	(10.9)	(5.1)	(9.2)	(11.1)	(11.8)	(2.3)
증감	5,099	-482	4,648	-131	-2,052	82	3,976	-3,654	561	1,119	-511	-1,790	1,898	191	1,244
	(0.0)	(-0.2)	(1.4)	(-0.1)	(-0.7)	(0.0)	(0.8)	(-1.3)	(0.1)	(0.2)	(-0.2)	(-0.7)	(0.4)	(-0.1)	(0.4)
증감률	1.6	-6.6	62.6	-3.7	-24.3	2.0	4.9	-15.0	2.7	3.2	-3.2	-6.1	5.4	0.5	17.4

귀촌	전국	부산	대구	인천	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2016	12,875	27	92	122	87	84	1,283	1,058	1,052	1,423	1,263	1,923	2,323	1,631	507
	(100.0)	(0.2)	(0.7)	(0.9)	(0.7)	(0.7)	(10.0)	(8.2)	(8.2)	(11.1)	(9.8)	(14.9)	(18.0)	(12.7)	(3.9)
2015	11,959	31	72	103	84	64	1,061	986	928	1,374	1,164	1,869	2,221	1,612	390
	(100.0)	(0.3)	(0.6)	(0.9)	(0.7)	(0.5)	(8.9)	(8.2)	(7.8)	(11.5)	(9.7)	(15.6)	(18.6)	(13.5)	(3.3)
증감	916	-4	20	19	3	20	222	72	124	49	99	54	102	19	117
	(0.0)	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.0)	(0.1)	(1.1)	(0.0)	(0.4)	(-0.4)	(0.1)	(-0.7)	(-0.5)	(-0.8)	(0.7)
증감률	7.7	-12.9	27.8	18.4	3.6	31.3	20.9	7.3	13.4	3.6	8.5	2.9	4.6	1.2	30.0

자료: 농림축산식품부/해양수산부/통계청, 2015~16 귀농어・귀촌인 통계 인용

Table 3. Household distribution status in return to farming & going to village by number of family members (2 years)

(단위 : 가구, %, %p)

귀농	합계	1인	2인	3인	4인 이상
2016	12,875	8,276	2,809	999	791
	(100.0)	(64.3)	(21.8)	(7.8)	(6.1)
2015	11,959	7,176	2,852	1,045	886
	(100.0)	(60.0)	(23.8)	(8.7)	(7.4)
증감	916	1,100	-43	-46	-95
	(0.0)	(4.3)	(-2.0)	(-1.0)	(-1.3)
증감률	7.7	15.3	-1.5	-4.4	-10.7

귀촌	합계	1인	2인	3인	4인 이상
2016	322,508	225,645	58,355	26,862	11,646
	(100.0)	(70.0)	(18.1)	(8.3)	(3.6)
2015	317,409	223,192	56,958	26,004	11,255
	(100.0)	(70.3)	(17.9)	(8.2)	(3.5)
증감	5,099	2,453	1,397	858	391
	(0.0)	(-0.4)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
증감률	1.6	1.1	2.5	3.3	3.5

자료: 농림축산식품부/해양수산부/통계청, 2015~16
귀농어・귀촌인 통계 인용

2.2 전라남도의 현황

전라남도의 귀농・귀촌은 2013년 29,308가구에서 2014년 31,385가구로 급증하였다가 2015년에29,220가구로 다소 줄어들었으며 2016년 현재에는 27,430가구인 것으로 나타났다.

전라남도 각 시군별 귀농・귀촌현황을 살펴보면 광주광역시와 지리적으로 인접하고 있는 나주시 담양군 장성군 화순군 등의 경우가 2013년 이후 2016년 현재에 이르기까지 대체적으로 1,000가구 이상으로 가장 많은 것으로 나타났다.

다음으로는 여수시 순천시 광양시 등의 시급이 많은 반면 장흥군(905가구) 곡성군(757가구) 구례군(675가구) 강진군(659가구) 진도군(583가구) 등 순으로 귀농・귀촌인구가 적은 것으로 나타났는데, 이같이 행정구역별 귀농・귀촌인구가 상당한 차이를 보이는 것은 도시인프라를 공유하기 쉬운 대도시 인접지역으로의 귀농・귀촌을 선호하는 것에도 다소 영향이 있겠으나 이와 동시에 전라남도 행정구역의 관할면적 차이에도 영향을 받는 통계적 현상에 영향도 있을 것으로 판단된다<Table 4>.

3. 가치평가 및 주거지 선택에 관한 고찰

3.1 가치 및 가치평가

일반적으로 어떤 대상이 다른 대상에 비해 상대적으로 좋은 정도, 값어치 있는 정도, 유용한 정도, 값 등을 지칭

Table 4. Household distribution status in return to farming & going to village by administrative divisions in Jeonnam-do

(단위 : 명)

구분	2013	2014	2015	2016
전라남도	29,028	31,385	29,220	27,430
여수시	1,673	3,283	1,958	1,719
순천시	3,534	3,883	3,454	2,696
나주시	1,442	1,500	2,175	1,499
광양시	1,745	1,794	1,584	1,677
담양군	1,317	1,346	1,392	1,472
곡성군	633	859	737	757
구례군	606	671	693	675
고흥군	1,237	1,271	1,212	1,310
보성군	863	928	922	903
화순군	1,614	1,590	1,544	1,703
장흥군	879	802	867	905
강진군	939	844	860	659
해남군	1,493	1,546	1,448	1,448
영암군	1,523	1,665	1,608	1,494
무안군	2,744	2,868	2,473	2,377
함평군	860	818	861	826
영광군	1,508	1,233	1,186	1,120
장성군	1,359	1,433	1,413	1,371
완도군	1,083	1,099	1,066	1,071
진도군	609	632	605	583
신안군	1,367	1,320	1,162	1,165

자료: 통계청 귀농어・귀촌인 통계자료 2013~2016 검색 결과 인용, http://kosis.kr인용

하여 '가치(價値)'라 하며, 인지적 정의적 행동적 측면을 모두 내포함과 동시에 전체적 체계와의 일관성과 통합성, 적합성, 가변성 등을 갖는다 정의[4]되고 있다. 때문에 가치는 일반적로 '관념'과 '관심'의 층위로 구성되며, 존재방식에 대한 인식의 차이에 따라 '가치실재론[5]'과 '가치유명론[6]'이라는 양대 관점을 갖고 있다.

가치평가는 대상이 가진 가치를 판단하고 평하는 행위로서, 모든 적절한 영향변수들을 상대적 중요성에 따라 가중치를 부여하는 것을 말한다.

가치평가를 통한 가치관련 연구들은 투자금액과 같은 정량적 수치로 가치를 평가하거나, 정성적인 가치를 CVM(Contingent Valration Method; 조건부 가치측정법)이나 WTP(Willingness To Pay; 지불의사금액), AHP분석(Analytic Hierarchy Process; 상대적 중요도 측정)등의 방법을 통하여 수치화 하는 접근방법을 주로 사용하고[7] 있다.

특히 AHP분석은 1970년대 초 Thomas L. Saaty가 개발한 '다기준의사결정기법'으로서 각 계층별로 평가항목간 상대적 중요도를 파악하여 최적의 대안을 선정하는 방법이다. 주어진 의사결정 문제를 계층화 한 후 각 계층에 있는 요소들의 상대적 중요도 또는 가중치를 쌍대비교(Pairwise Comparison)에 의해 도출하는 방식으로 최종적으로 최하위 계층에 있는 요소들의 가중치 또는 우선순위를 찾아내어, 객관적인 평가요인은 물론 주관적인 평가요인도 포함할 수 있는 의사결정방법으로서 많이 활용[8][9]되고 있다.

3.2 주거지 선택 기준

주거지는 일정한 곳에 자리를 잡고 머물러 사는 곳을 의미한다. 현대사회 이전의 주거지는 오롯이 안전하고 풍요로운 삶을 영위하기 위해 자연재해나 주변의 침입으로부터 얼마나 보호받을 수 있는 가를 무엇보다 우선시 하는 선택이 기준이었다고 한다면, 산업혁명이후 인구의 도시집중과 경제시스템의 발전이 이어져온 현대사외의 주거지는 거주행위를 적극적으로 지원 가능함은 물론 미래의 자산가치를 얼마나 가지는가가 선택이 기준이 되고 있다고 할 수 있으며 이 두 가지 가치 중 어느 쪽에 더 중점을 두는지에 따라 또 다시 선택이 달라질 수 있게 된다.

어떤 주거지를 선택한다는 의미는 주변의 자연환경은 물론 해당 지역의 각종 인프라를 선택하였다는 것을 의미할 뿐 아니라 기성 이든 신축 이든 주거행위의 근간이 될 주택의 유형과 형식을 결정하였다는 것을 의미[10] 하는데, 이와 마찬가지로 어떤 주택을 선택한다는 의미 또한 맥락을 함께 하게 된다. 즉 주거지의 선택과 주택의 선택은 별개의 독립된 과정이라기보다 상호간의 작용을 통해 일어나는 일련의 과정이라 할 수 있으며, 시계열적 측면에서 주거지의 선택이 주택의 선택에 독립적 영향을 미치는 독립변수로 작용하는 경우가 있기도 하나 절대적이지는 않으며 오히려 반대로 작용하는 경우도 찾아볼 수 있다.

4) 방보람·이희정, 서울 도심전통상권내 상업시설 보전 및 활용을 위한 가치 평가 연구. 한국도시설계학회지, 14(5), 2013. p.101 재인용

5) 인간이 추구하는 가치에는 진·선·미와 같은 누구에게나 공통되는 보편적 가치가 있다는 절대주의적 태도를 견지하는 관점

6) 공통의 보편적 가치가 있음에도 불구하고 그 인식과 평가는 사람에 따라 달라진다는 상대주의적 입장을 강조하는 관점

7) 방보람·이희정, 서울 도심전통상권내 상업시설 보전 및 활용을 위한 가치 평가 연구. 한국도시설계학회지, 14(5), 2013. p.101 재인용

8) 최여진, 계층분석법을 이용한 녹색건축 인증제도 평가항목의 중요도 분석, 한국생태환경건축학회, 13, 2013. p.115 참조

9) 강봉임, AHP 분석을 통한 주거선택 기준의 가치평가 연구-광주광역시 공인중개사의 경험인식을 중심으로, 대한건축학회지회연합논문집, 18(6), 2016.12, pp.113-114 재인용

10) 박영근·김판준·황태수, 주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구, 주택연구, 14(2), 2006.06, p.150 참조・재해석

주거지 선택과 관련된 기존의 선행연구[11]를 통해 중요하게 고려되는 기준은 그 사회의 문화적 규범이나 가치, 사회의 발전상태, 개인의 특성, 등에 따라 매우 다양하다는 것을 알 수 있었으며, 현대 사회의 복잡성이 증대됨에 따라 요인의 수 또한 증가경향이 있음을 알 수 있었는데, 본 연구에서는 귀농·귀촌인의 주거지 선택 기준의 가치평가 연구를 위해 선행연구에서 얻어진 선택지표의 활용하여 <Table 5>와 같이 설정하였다.

Table 5. Setting of dwelling selection criteria

주 항목	세부 항목	설 명
교육 환경	교육시설	주변지역의 교육적/문화적 수준 아동 유해/오락시설의 유무 등
	통학여건	통학거리, 스쿨존의 보안 및 안전 청소년 유해업소의 유뮤 등
	자녀육아 및 양육	영유아 보호시설의 입지 및 활용성 등
경제 및 생활편리	경제활동 여건	농업 등 경제활동가능 토지 유무, 기타 경제활동 가능성 등
	교통여건	지하철 및 버스정류장 유무, 도심 및 상업지역까지의 거리 등
	편익/ 위락시설	편의시설 유무, 위락시설 유무 병원 등 건강케어 시설 유무 등
거주안전 및 이미지	거주 안전성	사생활 보장, 안전시설, 화재예방시설 유무 등
	주변 치안	주변지역의 범죄 발생율 범죄예방시설의 유무 등
	지역 이미지	주변지역의 평판, 이웃간의 친밀도, 인 근마을과의 교류, 커뮤니티 의식 등
자산 가치	재테크 수단	토지 및 주택가격 상승 가능성 미래 자산으로서의 가치상승 등
	분양가격 (매매가격)	분양(매매)가격의 적정성, 유지관리비용의 적정성 등
	기타 (개인사정)	개인 재정상황 또는 설명하기 어려운 개인사정 등

귀농·귀촌인의 주거지 선택 평가지표를 구체적으로 살펴보면, 주 항목의 경우는 『교육적 환경』, 『경제 및 생활편리』, 『거주안전 및 이미지』, 『경제적 가치』 등 4개이며, 세부항목은 『교육적 환경』의 경우 '교육시설', '통학여건', '자녀육아 및 양육'으로 세분화 하였고, 『경제 및 생활편리』는 '경제활동 여건', '교통 여건', '편익/위락시설' 그리고 『거주안전 및 이미지』는 '거주 안전성', '주변 치안', '지역 이미지'로, 『자산 가치』는 '재테크 수단', '분양(매매)가격 및 조건', '기타(개인사정)' 으로 세분화 하였다.

11) 강봉임, AHP 분석을 통한 주거선택 기준의 가치평가 연구-광주광역시 공인중개사의 경험인식을 중심으로, 대한건축학회 지회연합논문집, 18(6), 2016.12, 선행연구에서 이루어진 문헌조사를 통해 경제성, 심미성, 사회성, 입지성, 안전성, 편리성, 교육성 등 7개 선택기준을 추출하였으며, 이를 총합하여 4개 주항목과 12개 세부항목으로 통합하여 제시하였다.

4. 귀농·귀촌인 주거지 선택기준의 가치평가

4.1 AHP 계층구조와 조사 개요

귀농·귀촌인 주거지 선택기준의 가치평가 구조화를 위해 계층구조를 다음 그림과 같이 설정하였으며, AHP 설문을 통해 각 계층구조별로 기준요소를 상호 교차 비교하였다.

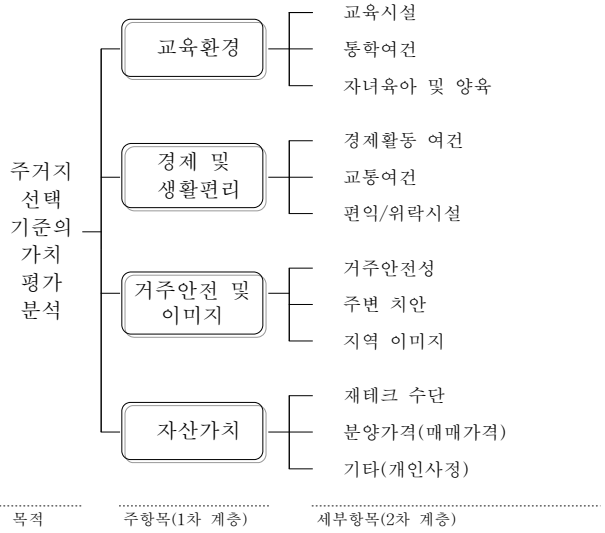


Fig. 2. Hierarchy structure of dwelling selection criteria

AHP 설문의 구성은 전라남도 귀농·귀촌인을 대상으로 주거지 선택 기준의 가치평가 구조를 파악하기 위한 것으로, 응답자의 성별·연령·경력 등 일반적 사항과 주거지 선택기준에 대한 1, 2차 계층 항목간 상호 중요도를 묻는 총 21개 문항으로 작성되었다.

설문조사는 온라인을 통해 배포 및 회수[12]하였으며, 중

Table 6. General information of respondents

구분	항목	빈도	구성비(%)
성별	남성	28	66.7
	여성	14	33.3
연령	20대	4	9.5
	30대	18	42.9
	40대	11	26.2
	50대	6	14.3
	60대 이상	3	7.1
귀농귀촌	귀농	26	61.9
	귀촌	16	38.1
거주 년수	3년 미만	14	33.3
	3~5년	11	26.2
	5~7년	14	33.3
	7년 이상	3	7.1
	합계	42	100.0

요도(Weight)와 일관성 지수(C.I.)는 통계처리 전용프로그램인 SPSS와 AHP 분석도구인 Expert choice 2000을 사용하였다. 조사대상은 전라남도 귀농·귀촌인 중 랜덤방식으로 추출된 60명을 대상으로 하였으며 응답자 49명(응답률 81.7%) 중 답변내용이 부실한 7부를 제외한 42명의 응답결과를 최종 데이터로 사용하였다.

조사대상자의 일반적 속성을 살펴보면, 성별의 경우 남자 28명(66.7%), 여자 14명(33.3%)로 남자가 더 많았으며, 연령은 30대 18명(42.9%), 40대 11명(26.2%) 그리고 45대 6명(14.3%) 순으로 비교적 장년층이 많게 나타났다. 또 귀농이 26명(61.9%)으로 귀촌 16명(38.1%) 보단 많게 나타났고, 귀농·귀촌이후 거주년수별로는 3년 미만과 5~7년이 각각 14명 33.3%로 가장 많았고, 다음이 3~5년 11명(26.2%) 순으로 나타나 전체의 절반이상이 5년이하의 거주기간을 갖고 있는 것으로 나타났다<Table 6>.

4.2 AHP분석 결과

AHP 분석은 귀농·귀촌인의 주거지 선택기준에 대한 가치평가구조를 파악하기 위하여 선행연구를 통해 도출한 계층화된 선택기준 각 항목 서로간의 상대적 중요도를 측정하는 것이다. 따라서 본 연구에서의 AHP 분석을 위한 계층구조는 1·2차로 구분하여 설정하였으며, AHP 분석의 신뢰성 확보를 위해 일관성 지수(C.I.; Consistency Index)를 함께 도출하여 확인하였다.

일반적으로 일관성 지수(C.I.)는 쌍대비교 수행자가 어느 정도의 일관성을 가지고 질문에 답했는가를 보여주는 지표로서 응답자가 해당 Factor와 분야에 대한 전문성이 높을수록 C.I.가 낮게 나오는 경향이 있으며, 따라서 통상 0.1이상이면 응답자의 답변을 신뢰할 수 없다고 판단한다. 본 연구의 경우 각 항목의 중요도 값에 대한 C.I.는 모두 0.1보다 현저히 낮게 나타나 일관성이 높고 신뢰할 수 있는 것으로 파악되었다[13].

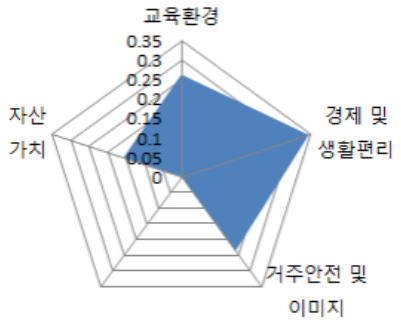
AHP 분석결과는 다음과 같다.

먼저, 귀촌·귀촌인 주거지 선택기준의 1차 계층구조는 『교육환경』, 『경제 및 생활편리』, 『거주안전 및 이미지』, 『자산가치』 등 모두 4개 항목으로 계층화 하였으며, 이들 항목간의 AHP 중요도는 『경제 및 생활편리』 항목이 다른 3가지 항목에 비해 0.345로 가장 높게 나타났고. 다음으로 『교육환경』 0.262, 거주안전 및 이미지 0.237 순으로 다소 비슷한 중요도를 갖는 것으로 나타났다.

반면 『자산가치』 항목은 0.157로 가장 낮은 중요도를 갖는 것으로 나타났다. 이는 귀농·귀촌을 투자 내지는 자산증식의 기회로 여기기보다 바쁘게 움직이는 도시와 다른 느리게 움직이며 여유를 갖는 삶의 방식 전환에 비중을 두기 때문으로 여겨진다.

Table 7. AHP weight in the primary hierarchy structure

항목	교육환경	경제 및 생활편리	거주안전 및 이미지	자산가치
Weight	0.262	0.345	0.237	0.157



Consistency Index = 0.0294

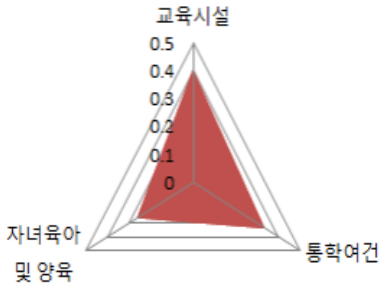
1차 계층구조에 대한 AHP 분석의 일관성지수(C.I.)는 0.0294로 비교적 높은 신뢰도를 보였다<Table 7>.

다음으로 귀농·귀촌인 주거지 선택기준의 2차 계층구조로서 '교육시설', '통학여건', '자녀육아 및 양육', '경제활동 여건', '교통여건', '편익/위락시설', '거주 안전성', '주변치안', '지역 이미지', '재테크 수단', '분양가격(매매가격)', '기타(개인사정)' 등 모두 12개를 설정하였다. 그리고 1차 계층구조 각 항목 당 3개의 2차 계층구조 항목을 갖도록 설정하여 AHP 중요도 분석을 시행하였다.

2차 계층구조의 AHP분석 결과를 살펴보면, 먼저 『교육환경』 항목의 경우에는 '교육시설'의 중요도가 0.403으로 가장 높고, 다음으로 '통학여건' 0.336 그리고 '자녀육아 및 양육' 0.262 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났다. 이 항목에 대한 AHP 분석의 일관성 지수(C.I.) 역시 0.0253으로 높은 신뢰도를 보였다<Table 8>.

Table 8. AHP weight of education environment

항목	교육시설	통학여건	자녀육아 및 양육
Weight	0.403	0.336	0.262



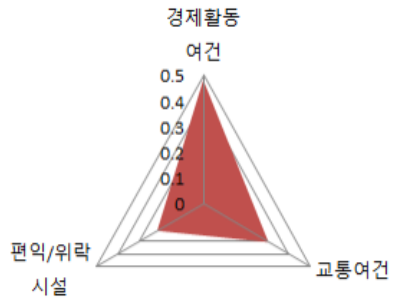
Consistency Index = 0.0253

12) AHP를 설문조사는 각 항목별 설문 구조를 병렬식으로 구성하기 때문에 응답자의 선택양식을 상호 교차분석 할 수 있어, 표본의 많고 적음이 분석 결과의 신뢰성에 큰 영향을 주지 않는다는 인식이 일반적임

13) 신은주·유창균·조성진, 도시재생사업 계획지표에 관한 지역주민의 가치평가 연구 - 목포시 지역 주민을 대상으로, 한국주거학회논문집 26(6), 2015.12. p.78 재인용

Table 9. AHP weight of economic & convenience in life

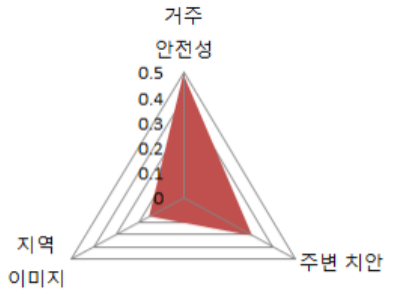
항목	경제활동 여건	교통여건	편익/ 위락시설
Weight	0.479	0.305	0.216



Consistency Index = 0.0132

Table 10. AHP weight of residence safety & image

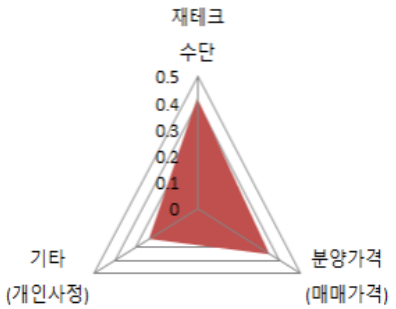
항목	거주 안전성	주변 치안	지역 이미지
Weight	0.490	0.307	0.153



Consistency Index = 0.0213

Table 11. AHP weight of economic value

항목	재테크 수단	분양가격 (매매가격)	기타 (개인사정)
Weight	0.415	0.350	0.234



Consistency Index = 0.0140

『경제 및 생활편리』 항목의 경우에는 '경제활동 여건' 이 0.479로 가장 높게 나타났으며, 다음이 '교통여건' 0.305 그리고 '편익/위락시설' 0.216 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났다. 이 항목에 대한 AHP 분석의 일관성 지수(C.I.)는 0.0132로 가장 높은 신뢰도를 보였다<Table 9>.

『거주안전 및 이미지』 항목의 경우에는 '거주 안전성' 항목이 0.490으로 가장 높은 중요도를 갖는 것으로 나타났으며, 다음이 '주변 치안' 0.307 그리고 '지역 이미지' 0.153 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났는데, 이 항목의 AHP 분석 일관성 지수(C.I.)는 0.0213으로 높은 신뢰도를 보였다<Table 10>.

마지막으로『자산가치』항목의 경우에는 '재테크 수단' 항목이 0.415로 가장 높은 중요도를 갖는 것으로 나타났고, 다음이 '분양가격(매매가격)' 0.350 그리고 '기타(개인사정)' 0.234 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났다. 이 항목의 AHP 분석 일관성 지수(C.I.)는 0.0140으로 높은 신뢰도를 보였다<Table 11>.

5. 결론

본 연구는 귀농·귀촌인의 성공적 생활안정과 정착을 위해 가장 우선시 여겨져야 하는 주거지 선택의 중요성을 새롭게 인식하고, 실제 귀농·귀촌인의 주거지 선택과정에서 과연 어떠한 가치평가 구조로 이루어지고 있는가를 밝혀 앞으로의 귀농·귀촌인의 주거지 선택지원 시스템 구축에 도움이 되는 자료를 제공하고자 하였다. 구체적인 연구결과는 다음과 같다.

주거지 선택기준과 관련된 문헌조사와 본 연구자의 선행연구과정을 통해 기 추출한 주거지 선택지표를 활용하여 귀농·귀촌인의 주거지 선택기준 연구에 적용 가능한 『교육환경』, 『경제 및 생활편리』, 『거주안전 및 이미지』, 『자산가치』 등 4개의 1차 계층구조 항목을 설정하였고, '교육시설', '통학여건', '자녀육아 및 양육', '경제활동 여건', '교통여건', '편익/위락시설', '거주 안전성', '주변 치안', '지역 이미지', '재테크 수단', '분양가격(매매가격)', '기타(개인사정)' 등 12개의 2차 계층구조 항목을 설정할 수 있었다.

귀농·귀촌인의 주거지 선택기준에 대한 AHP 분석 결과 1차 계층구조에서는 『경제 및 생활편리』항목이 다른 3가지 항목에 비해 0.345로 가장 높게 나타났으며, 다음으로『교육환경』 0.262, 거주안전 및 이미지 0.237 순으로 다소 비슷한 중요도를 갖는 것으로 나타났고, 『자산가치』 항목은 0.157로 가장 낮은 중요도를 갖는 것으로 나타났는데, 이를 통해 귀농·귀촌은 투자나 자산증식보다는 여유로운 삶의 방식 전환에 중심이 있음을 알 수 있었다.

2차 계층구조에서는 『교육환경』항목의 경우에는 '교육시설'의 중요도가 0.403으로 가장 높고, 다음으로 '통학여건' 0.336 그리고 '자녀육아 및 양육' 0.262 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났고, 『경제 및 생활편리』 항목의

경우는 ‘경제활동 여건’ 이 0.479로 가장 높게 나타났으며, 다음이 ‘교통여건’ 0.305 그리고 ‘편익/위락시설’ 0.216 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났다.『거주안전 및 이미지』 항목의 경우에는 ‘거주 안전성’ 항목이 0.490으로 가장 높은 중요도를 갖는 것으로 나타났으며, 다음이 ‘주변치안’ 0.307 그리고 ‘지역 이미지’ 0.153 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났다, 『자산가치』 항목의 경우에는 ‘재테크 수단’ 항목이 0.415로 가장 높은 중요도를 갖는 것으로 나타났고, 다음이 ‘분양가격(매매가격)’ 0.350 그리고 ‘기타(개인사정)’ 0.234 순의 중요도를 갖는 것으로 나타났다.

따라서 AHP분석의 중요도 결과를 종합하면, 귀농・귀촌인의 주거지 선택은 경제활동이 가능하고 거주 및 활동이 편리한 지역을 가장 선호하며 교육시설, 경제활동 여건, 거주 안전성 등이 중심적임을 알 수 있었다.

그러나 본 연구는 AHP분석을 위한 계층화 구조 모형이 비교적 단순하여 연구결과를 일반화하기에는 한계가 있으므로 앞으로 보다 더 다양하고 심화된 계층화 및 선택지표 구분을 통한 후속연구가 필요하다.

참고문헌

1. 강봉임, AHP 분석을 통한 주거선택 기준의 가치평가 연구-광주광역시 공인중개사의 경험인식을 중심으로, 대한건축학회지 회연합논문집, 18(6), 2016.12.
2. 박영근·김판준·황태수, 주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구, 주택연구, 14(2), 2006.06.
3. 방보람·이희정, 서울 도심전통상권내 상업시설 보전 및 활용을 위한 가치 평가 연구. 한국도시설계학회지, 14(5), 2013
4. 신은주・유창균・조성진, 도시재생사업 계획지표에 관한 지역주민의 가치평가 연구 - 목포시 지역 주민을 대상으로, 한국주거학회논문집 26(6). 2015.12.
5. 최여진, 계층분석법을 이용한 녹색건축 인증제도 평가항목의 중요도 분석, 한국생태환경건축학회, 13, 2013
6. 농림축산식품부/해양수산부/통계청, 2016년 기준 「귀농어·귀촌인통계」, 2017.06.29.

접수일자 : 2017. 10. 10
수정일자 1차 : 2017. 11. 12
게재확정일자 : 2017. 11. 22