

# 귀촌형 공동체마을 조성을 위한 생활환경과 사회환경 측면의 가이드라인 개발

## Guidelines Development of Living and Social Environmental Aspects for the Planning of Back-to-Farm Community Village

박 경 옥 \*      이 상 운\*\*      정 지 인\*\*\*  
Park, Kyoung-Ok      Lee, Sang-Un      Jung, Ji-In

### Abstract

In order to give back-to-farm residents the stable settlement environment in the rural area, the 'community village' is desirable as the village type and its village planning guideline should be supported as well. The purpose of this study was to develop a guideline for the planning of back-to-farm community village in the living and social environmental aspects, based on the comprehensive comparative analysis about items that field survey and literature suggested.

The guideline for the living environment was developed for 6 items; village structure(adequate size, lot, outer space for household), village landscape(allocation, space composition), road system and transportation(parking lot in village, placement of bus stops, village trail, public transportation, road and pedestrian system), common living facilities and common space(number, size, location & placement, plan type, planning type of common facilities), transfer space, individual housing(type, size, planning type).

The guideline for the social environment was developed for 3 items; village making and establishment(resident participation type, resident participation tool, residents' construction participation) and resident education in the course of planning, resident participation(gathering resident opinion, decision making, composition of construction committee, community newsletter).

주 요 어 : 귀촌, 공동체마을, 조성, 가이드라인

Keywords : Back-to-farm, Community village, Planning, Guideline

### 1. 서 론

귀촌자들은 개별적으로 농촌지역에 정착하는 과정에서 주거문제, 농지구입문제, 원주민과의 갈등 등의 어려움을 겪는다. 귀촌인구가 지속적으로 증가하면서 정부는 전원마을조성사업, 농어촌뉴타운사업 등의 마을단위 정주사업을 시행하여 개별가구로 이주하는 것보다 마을을 조성하여 함께 이주하여 귀촌자가 겪는 어려움을 해소하고 농촌에 안정적으로 정착할 수 있도록 하였다. 전원마을조성사업은 토지를 분양하고 주택은 입주자가 건축하는 방식이다. 이 방식을 적용하여 관 주도, 민관 합작, 민간 등 여러 주체들에 의해 다수의 마을이 조성되었다.

마을 조성방식중 공동체마을은 입주과정에서 공동체의식을 형성할 수 있는 프로그램을 운영하고 공동생활시설을 설치함으로써 입주율이 높고 입주 후에도 주민들이 함께 공동체활동을 하여 공동체 의식을 지속적으로 유지하는 장점이 있다. 그러나 공동체마을로 조성된 사례는 소수일 뿐만 아니라 입주자를 모집하는 방법, 마을건설과정에 맞춘 공동체형성 프로그램 운영방법, 입주자요구를 반영한 공동생활시설의 건설 등 마을 조성 시 필요한 계획요소들에 관한 가이드라인이 개발되어 있지 않아서 마을 조성과정에서 시행착오로 인한 시간적, 경제적 손실의 문제점이 나타나고 있다.

국내에서 주거·계획공동체로서의 공동체마을은 2000년대 이후부터 건설되었고 관련 연구도 이 시기부터 이루어졌다. 농촌지역에 위치하는 공동체마을은 입지특성상 생태마을 조성에 초점을 두어 분석한 연구(나하영·천득염, 2007; 송정석·박정은·이효원, 2009)<sup>1)</sup>가 일부 있으며,

\* 충북대학교 주거환경학과 교수, 학술박사  
\*\* 충북대학교 강사, 생활과학박사  
\*\*\* 전 충남연구원 농촌농업연구부 연구원, 생활과학석사  
(Corresponding author: Department of Housing & Interior Design, Chungbuk National University, kyopark@cbnu.ac.kr)

본 논문은 2014년도 정부(미래창조과학부)의 재원으로 한국연구재단의 기초연구사업 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2010-0025633)

본 논문은 2015년도 한국생활과학회 하계 학술발표대회에 발표한 포스터논문을 수정·보완한 연구임

1) 나하영·천득염, 생태마을의 계획요소 적용 현황 분석에 관한 연구; 안솔기마을을 중심으로, 한국주거학회논문집, 제 18권 6호, 2007, pp.15-23  
송정석·박정은·이효원, 생태마을 공용공간의 공간 구성 형식에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집, 제 9권 2호, 2009, pp.37-42

계획에 대한 연구(한민정, 2006; 전호상, 2007)<sup>2)</sup>는 극히 소수이다.

귀촌자의 증가에 따라 마을단위의 농촌이주도 높아지고 있으므로, 귀촌자들의 마을조성방식으로 공동체마을이 확립될 수 있는 방안이 모색되어야 한다. 귀촌자들이 안정적으로 정착하여 농촌지역발전에 기여하기 위해서는 기존에 조성되어 생활이 이루어지고 있는 공동체마을을 대상으로 한 연구를 통해 공동체마을을 조성하기 위한 계획지침을 도출해내는 것이 필요하다. 따라서 본 연구의 목적은 공동체마을 조성에 필수적인 계획요소를 선정하고 문헌과 현장조사 자료를 종합하여, 귀촌형 공동체마을 조성 시 생활환경과 사회환경 측면의 체크리스트로 사용할 수 있는 가이드라인을 개발하는 것이다.

## 2. 이론적 배경

### 2.1 귀촌형 공동체마을 계획의 특성

공동체마을은 주거의 계획공동체(intentional community) 중 코하우징의 특성으로 제시되는 ① 주택을 디자인하고 계획하는데 주민이 참여하는 과정, ② 커뮤니티를 형성하는 디자인, ③ 공동시설, ④ 거주자 자치운영, ⑤ 결정에 대한 책임을 모두가 공유하는 평등한 구조, ⑥ 회비로 운영하며 수입을 공유하지 않는 체계 등 6개의 원칙<sup>3)</sup>을 적용할 수 있는 마을이다.

본 연구에서 '귀촌형 공동체마을'은 '귀촌자들이 공통적인 가치와 필요에 의해 일상적인 생활을 함께하기 위하여 귀촌하였으며 마을이 조성되거나 유지·운영되는 과정에서 공동체성이 증시되는 마을'로 정의하였다. 공동체마을 계획은 물리적인 생활환경을 거주자참여로 건축하므로 생활환경측면과 더불어 거주자들의 공동체 의식을 형성해가는 사회환경적 측면이 중요한 계획요소이다. 생활환경적 측면은 거주자들의 쾌적한 생활환경 조성을 통해 정주성을 확보할 수 있는 마을의 물리적 환경에 관한 것이며, 사회환경적 측면은 마을의 커뮤니티 형성과 지속가능성을 파악할 수 있는 소프트웨어적인 측면이다(박경옥·이상운, 2014).<sup>4)</sup>

### 2.2 공동체마을 계획 관련 선행연구

공동체마을의 계획과정에 대한 연구는 계획공동체 중 주생활공동체에 대한 접근으로 이루어졌으며 서구의 마을형태의 코하우징을 분석하여 국내에 적용할 수 있도록 물리적 환경계획을 제시한 연구가 소수 있다. 공동체마을 계획은 물리적 환경과 사회적 환경의 2개의 축으로 이루어

어져야 하는데 공동체마을의 초기 연구는 물리적 환경 계획에 중점을 두고 이루어졌다.

한민정(2006)은 서구의 코하우징을 문헌연구하고 전문가와 면담을 통해 코하우징의 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획요소를 물리적 환경인 단지배치, 외부공간, 공동시설, 개별주택으로 나누어 계획방법을 제안하였다. 전호상(2007)<sup>5)</sup>은 계획공동체마을 공간구성의 특성을 마을공간의 유연성, 공동체의 안전성, 마을공간의 기능성, 마을시설의 경제성, 구성원들의 친밀성으로 설정하였다. 이에 따라 마을구조에서는 마을의 입지, 배치, 규모를, 건축공간에서는 공동시설, 개별주택, 매개공간을, 가로체계에서는 도로, 보행로를 계획요소로 제시하였다.

국외의 공동체마을의 계획과정을 실증적으로 다룬 연구에서는 물리적 환경계획과 사회적 환경계획과정을 모두 분석하였다. 최정신(2010)<sup>6)</sup>은 주민주도로 계획된 스웨덴 웨르셀 생태마을의 형성을 주민참여관점에서 분석하였다. 자연환경보존과 농경지를 이용한 자급자족이라는 설립이념을 정한 후 대지구입, 조합구성, 마을계획, 건설과 이주, 생활단계로 진행되었다. 진행과정에서는 전문가의 자문과 주민토론으로 의사결정을 하였고, 마을 설립 초기에 입주한 주민들은 주민참여와 공동활동이 많이 이루어졌으나 15년 이상의 장기간에 걸쳐 입주가 이루어져서 초기의 공동체 의식을 유지하기 어려웠다.

최정신(2008)<sup>7)</sup>은 국내의 주생활공동체 마을에 대해 현지조사를 하였는데 마을의 설립초기 단계에서는 자발적인 주민참여가 이루어지지만 지속적인 연계성이 떨어지는 경우가 많았으며, 마을 설립 시 공동생활시설의 부재가 중요한 문제점이며 주민간 공동활동의 활성화에 부정적인 요소로 작용하므로 마을 조성 시 공동생활시설의 배치를 강조하였다.

## 3. 연구방법

본 연구에서는 공동체마을 계획의 가이드라인을 개발하기 위해서 다음과 같은 3단계의 선행연구를 진행하였다. 3단계는 공동체마을 평가를 위한 평가지표 선정을 통한 평가도구 개발, 평가도구에 대한 검증, 거주자들을 대상으로 한 거주 후 평가 순으로 진행되었다. 1단계인 평가도구 개발은 '공동체마을, 코하우징, 공유주택, 농촌마을 만들기, 생태마을 등'의 키워드로 검색한 23개 문헌(직접 인용한 문헌은 참고문헌에 제시함)을 바탕으로 평가지표 선정 → 전문가의 적합성 검토 → 평가지표의 항목수정 → 전문가의 자문 → 평가지표 결정의 단계로 진행하였다. 평가지표를 생활환경적 측면, 사회환경적 측면, 관리환경적 측면, 지역환경적 측면, 경제환경적 측면의 5개 대분류에 26개 중분류, 78개 소분류 항목으로 추출하였다.

2) 한민정, 스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성에 관한 연구, 스칸디나비아 연구, 7호, 2006, pp.173-204

전호상, 계획공동체 마을의 공간구성, 박사학위 청구논문, 성균관대학교 대학원, 서울, 2007

3) Cohousing Association of the United States, [http://www.cohousing.org/six\\_characteristics](http://www.cohousing.org/six_characteristics)

4) 박경옥·이상운, 지속가능한 귀촌형 공동체마을을 위한 평가도구 개발, 대한건축학회논문집 계획계, 제 30권 1호, 2014, pp.74-75

5) 전호상, 계획공동체 마을의 공간구성, 박사학위 청구논문, 성균관대학교 대학원, 서울, 2007, pp.180-181

6) 최정신, 스웨덴 웨르셀 생태마을의 주민참여 실태에 관한 사례연구, 한국가정관리학회지, 제 28권 2호, 2010, pp.19-34

7) 최정신, 국내 계획공동체 마을의 주민참여의 실태 및 특성, 한국주거학회논문집, 제 19권 5호, 2008, pp.93-102

2단계인 평가도구 검증은 1단계에서 선정된 평가지표를 바탕으로 현장조사<Table 1>로 현장적용 → 평가지표 수정 → 최종 완성의 단계로 진행하여 평가지표를 생활환경적 측면, 사회환경적 측면, 관리환경적 측면, 지역환경적 측면, 경제환경적 측면의 5개 대분류에 20개 중분류, 44개 소분류 항목으로 확정하였다. 3단계인 거주자 대상 거주 후 평가는 1단계 및 2단계의 선행연구를 바탕으로 개발된 평가지표를 거주자 질문용으로 수정하여 진행하였으며, 마을대표자를 대상으로 한 인터뷰 자료를 보완자료로 활용하였다.

Table 1. Objective and content of survey

조사내용	조사대상	수	조사기간
마을조성사업 과정, 조성주체 활동 및 관계	계획전문가	4	2011.1.7. ~ 3.2.
마을의 전반적인 사항 (생활환경, 사회환경)	마을 <sup>1)2)</sup> 대표	10	2013.7.23. ~ 8.9.
생활환경, 사회환경 평가 지표 및 만족도	마을 <sup>2)</sup> 거주자	60	2014.5.1. ~ 5.31.
계획지침 및 가이드라인	마을관련 문헌	23	2015.4.1. ~ 7.31.

1) 산너울마을, 안솔기마을, 작은마을, 한울마을 2) 간디숲속마을, 갈전마을, 둔철마을, 미루마을, 백화마을, 선에빌

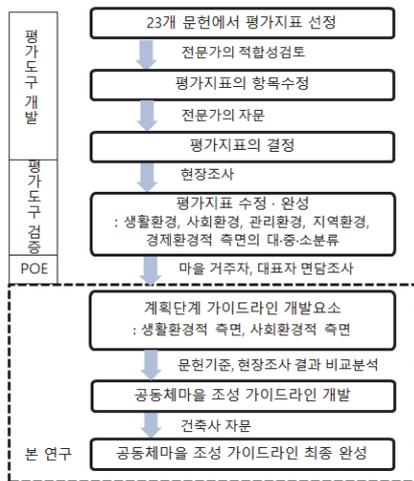


Fig. 1. Research flow chart

이와 같은 과정을 바탕으로 본 연구에서 공동체마을 계획단계에서 가이드라인 개발요소는 생활환경적 측면과 사회환경적 측면의 두 방향으로 정하여 2개 측면의 각 항목에 대해 문헌조사에서 제시한 기준과 현장조사 결과의 내용을 종합적으로 비교분석하여 귀촌형 공동체마을 조성을 위한 가이드라인을 개발하고자 한다. 개발한 가이드라인은 공동체마을 계획전문가인 건축사(이하 자문건축사)인 동시에 거주자인 1인<sup>8)</sup>에게 최종적으로 자문을 받

8) 국내에서 귀촌 공동체마을 전문가는 극소수이다. 공동체마을 계획전문가(건축사)인 동시에 거주자인 자문위원은 귀농이나 귀촌을 위한 교육사업, 공동체마을 조성 계획 및 컨설팅 등을 수행하는 사회적 기업의 대표이다. 직접 계획에 참여하고 컨

아 완성하였다<Fig. 1>.

#### 4. 조사결과 및 분석

##### 4.1 생활환경적 측면의 가이드라인

생활환경적 측면의 가이드라인은 마을구조, 마을경관, 도로체계 및 교통이용 등 공동생활시설과 공유공간, 전이공간, 개별주택 등 6가지로 구분하여 개발하였다.

###### (1) 마을구조

마을구조는 대지면적과 관련된 요소로서 커뮤니티가 유지될 수 있는 적정규모와 대지가 확보될 수 있는 기준, 세대당 적절한 옥외공간면적의 기준에 대한 내용이다. 마을의 규모에 대해서 현장조사한 결과 조사대상 마을들의 조성에 참여한 계획전문가(이하 전문가)들이나 마을대표들은 대체로 20가구 규모를 적정한 규모로 보았으며, 마을 거주자(이하 거주자)들 대부분은 20~40가구가 적절하다고 보았다. 이것은 문헌기준(이하 문헌)(한민정, 2006)<sup>9)</sup>인 20~50세대 범위와도 유사하였다.

옥외공간<sup>10)</sup>의 적절한 규모에 대하여 현장조사 결과 제시된 기준이 없었는데 농촌지역 특성상 옥외공간의 확보에 어려움이 없어 특별한 기준이 필요 없기 때문에 파악된다. 한민정(2006)은 최소기준 7㎡/세대 및 적정기준 10㎡/세대를 제시하였으며, 현장조사 결과 모든 마을에서 옥외공간의 면적이 10㎡/세대를 초과하는 것으로 동일하게 나타났다. 이러한 결과에 대해 자문건축사는 마을의 전용률을 50% 정도로 하는 것이 적절하다는 기준을 제시하였다<Table 2>.

Table 2. Standard to be a village

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
마을규모	20~50세대	20가구 이상	20가구 전후	20~40가구 정도
옥외공간 규모	최소7㎡/세대, 적정10㎡/세대	-	-	-

###### (2) 마을경관

마을경관은 마을배치 형태, 외부공간계획과 관련된 요소로서 주민들이 서로 마주치기 쉽도록 하는 배치방법을 제시하고, 조망의 구성요소인 자연 및 건물 등 단지의 공간구성에 대한 방향을 제시하는 것이다. 마을배치 형태에 대한 현장조사 결과, 전문가, 마을대표, 거주자 모두 집중형 배치와 가로형 배치에 대해 선호하고 적절한 것으로

설명을 진행한 공동체마을에 입주하여 생활하고 있어 공동체마을에 대한 기획부터 입주 후 생활에 이르기까지 전과정에 대한 이해가 높으며 실행력을 가지고 있는 전문가이다.

9) 한민정, 스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성에 관한 연구, 스칸디나비아 연구, 7호, 2006, pp.185-186

10) 옥외공간은 마을 내 주거용지나 공동생활시설 용지 등 건축물을 건설하기 위해 구획되어 있는 대지의 면적을 제외한 면적을 세대당 면적으로 환산한 면적을 기준으로 하였다.

평가하였으나 문헌(최정신, 2012; 전호상, 2007)<sup>11)</sup>에서는 저층 클러스터 형태나 블록 형태의 계획이 적절한 배치 계획이었다. 이와 같이 현장조사 결과와 문헌이 차이가 나는 것은 조사대상 마을 대부분이 40가구를 넘지 않는 마을들로 클러스터나 블록 형태의 배치계획을 적용하기 어려운 한계가 있기 때문으로 해석된다. 그러나 조사대상 마을 중 57가구의 미루마을은 비교적 대규모 마을로 일부 가구들이 클러스터 형태의 배치를 취하고 있었으며 배치에 대한 거주자만족도도 높았다.

외부공간계획은 마을의 전면 개방성이나 주변 환경과의 조화에 대한 요소인데, 전문가 및 마을대표는 마을들이 대부분 경사지에 조성되어져 마을의 전면 개방성에 대한 의견보다는 마을의 전체적인 경관과 관련된 요소인 주변환경과의 조화의 필요성을 제시하였다. 이것은 문헌(전영미, 2009; 신연호·김원필, 2008)<sup>12)</sup>에서 도출되어진 마을 전면의 개방감 및 주변 환경과의 조화로운 경관 형성 과도 유사한 경향이였다<Table 3>.

Table 3. Standard for village landscape

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
마을배치 형태	저층, 클러스터나 블록형태	집중형 가로형	집중형 가로형	집중형 가로형
외부공간 계획	마을 전면 개방감 및 주변 환경과 조화	주변 환경과 조화	주변 환경과 조화	-

### (3) 도로체계 및 교통

도로체계 및 교통이용 등은 마을 내 주차장 구성, 버스 정류장의 위치, 마을탐방로의 구성여부, 대중교통 접근성, 도로체계 및 보행체계에 대한 내용이다. 마을 내 주차장 구성에 대해 문헌(한주희, 2005)<sup>13)</sup>에서는 마을 내에 자동차의 진입을 허용하지 않고 주차장을 외곽에 위치시켜 보행친화적인 형태로 구성하는 기준이었다. 이것은 현장 조사 결과 중 전문가의 의견인 마을 전체용 및 구역별 공동주차장 조성 과 유사하였으나 마을대표나 거주자들은 생활의 편의성 측면에서 세대별 주차장을 필요로 하였다. 그러나 공동체마을은 거주자들의 생활편의성보다는 보행 친화적인 환경을 구성하고 이를 통해 거주자들간의 교류를 증진시킬 수 있어야 하므로 마을 전체용 및 구역별 공동주차장을 구성하는 것이 적절하다. 구역별 공동주차장의 경우 5~10세대 단위의 구성이 적절한 것으로 기준을 제시하고자 한다.

11) 최정신, 스웨덴 코하우징의 물리적 환경 디자인 평가, 스킨 디나비아 연구, 13호, 2012, pp.115-150

12) 전영미, 농촌 문화마을의 주거환경 실태와 주관적 평가, 박사학위 청구논문, 연세대학교 대학원, 서울, 1999

신연호·김원필, 단지내 공동체 의식 활성화를 위한 외부공간 계획방법에 관한 연구; 단지형 전원주택단지를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계, 제 24권 5호, 2008, pp.185-192

13) 한주희, 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 박사학위 청구논문, 가톨릭대학교 대학원, 부천, 2005, pp.31-32

버스정류장의 위치는 거주자들의 생활과 직결된 요소로 마을대표와 거주자 모두 도보로 10분 이내의 기준을 제시하였고 문헌에서 도출되어진 마을 입구로부터 1km 이내라는 기준과 큰 차이가 없었으므로 가이드라인의 기준으로 제시하고자 한다. 대중교통 접근성 또한 거주자들의 생활과 직결된 요소로 마을대표와 거주자 모두 시간당 1회 정도의 버스 배차를 기준으로 제시하였으며, 문헌 조사(김대식·전택기·배승중, 2010)<sup>14)</sup> 결과도 1일 10회 정도의 기준이었으므로 가이드라인의 기준으로 제시하고자 한다. 이외에도 자문건축사는 거주자들의 생활중심지가 되는 면사무소 소재지나 읍사무소 소재지에 버스 정류소와 같은 마을카풀정류소 등을 설치하여 대중교통의 부족함을 해소할 필요가 있다고 하였다.

마을탐방로 구성은 현장조사의 전문가나 마을 관련 문헌에서 모두 필요하다고 하였지만, 마을대표나 거주자는 마을 내 보행자들의 보행로를 마을 탐방로로 인지하고 있어 별도의 탐방로가 필요하지 않다고 하였다. 또한 자문건축사도 마을의 도로율을 높일 수 없는 여건상 별도의 탐방로에 대해 부정적인 의견을 나타냈다. 따라서 마을탐방로 구성은 필요하지 않은 것으로 기준을 제시하고자 한다. 도로체계 및 보행체계는 조사대상 마을들이 대부분 소규모 마을들로 내부도로가 구성되어 있지 않아 도로체계에 대한 기준이 없었으며, 입지 여건상 외부도로와의 이격거리가 충분히 확보되어 있어 외부도로에 대한 기준도 없었다. 그러나 문헌(전호상, 2007)에서는 외부도로로부터 방문자를 공간적으로 차단하는 것이 필요하고 경사지<sup>15)</sup>나 마을 규모가 큰 경우 내부도로의 필요성이 도출되었으므로 입지 여건에 따른 도로체계의 기준을 제시하고자 한다<Table 4>.

Table 4. Standard for road system and traffic use

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
주차장 구성	전체 공동	전체 및 구역별 공동	전체 및 구역별 공동 / 세대별	세대별
버스정류장 위치	마을입구로부터 1km 이내	-	도보 10분 이내	도보 10분 이내
대중교통 접근성	1일 10회 정도	-	시간당 1회	시간당 1회
마을탐방로 구성	필요	필요	-	-
도로체계	- 외부도로로부터 방문자를 공간적 차단 - 경사지나 규모가 큰 경우 내부도로	-	-	-
보행체계	보차분리	보차분리	보행자 안전 확보	보행자 안전 확보

14) 김대식·전택기·배승중, 농촌마을단위의 정주환경 진단지표 개발, 농촌계획, 제 16권 3호, 2010, p.34

15) 자문건축사는 마을 내 도로의 적절한 경사도를 10% 미만으로 제시하였다.

보행체계는 현장조사와 문헌(한민정, 2006; 전호상, 2007)에서 모두 보행자의 안전에 대한 고려가 제시되었다. 문헌의 기준과 현장조사의 전문가는 보차분리의 필요성을 제시하였으나 마을대표나 거주자는 보행자 안전의 확보를 기준으로 제시하였다. 이것은 마을대표나 거주자가 주차장 구성방식에서도 생활편의성의 문제로 개별 주차장에 대한 선호를 보인 것과 유사한 결과이었다. 따라서 대부분 소규모로 구성되어 내부도로가 구성되지 않는 귀촌형 공동체마을의 특성을 반영하여 도로체계 및 보행체계에 대한 기준을 가이드라인으로 제시하고자 한다<Table 4>.

(4) 공동생활시설과 공유공간

공동생활시설과 공유공간은 공동시설 보유정도, 공동생활시설의 면적, 공동생활시설의 위치 및 배치, 공동생활시설 평면유형, 공동생활시설 계획방향 등에 대한 내용이다. 공동시설 보유정도는 현장조사 결과에서 전문가, 마을대표, 거주자 모두 반드시 필요하다고 하였으나 마을규모에 따라 필요개수는 상이하였다.

조사대상 마을들에는 3개 마을을 제외하고 모든 마을에서 1개소 이상의 공동시설을 보유하고 있었으며, 마을규모와는 관련성이 없었다. 문헌(김대식·전택기·배승중, 2010)에서는 공동시설은 5개소 이상 보유하는 것을 이상적인 기준으로 제시하고 있었으나 20~40가구의 비교적 소규모로 조성되어지는 귀촌형 공동체마을에서는 충족하기 어려운 기준이었다. 5개소라는 기준을 독립적인 동 건물의 공동시설이 아니라 필요한 기능(다목적 공간, 다목적 공간과는 분리된 주방, 창고, 게스트룸 등)을 수행할 수 있는 구분된 공간으로서의 기준을 제시하는 것이 적절하다.

공동생활시설의 면적은 문헌(최정신, 2012; 한주희, 2005; 한민정, 2006)에서는 전체 단지면적의 15~20% 정도로 가구당 15㎡ 내외가 기준이었으나 현장조사 결과, 전문가들은 대체로 세대당 5~10㎡ 정도가 적절하다고 하였다. 공동생활시설에 대한 비용도 거주자들의 경제적 부담이 되고, 거주자의 공동생활시설 사용빈도 등 사용패턴에 대한 조사 결과를 살펴보면 문헌조사에서 도출된 기준이 과도한 것으로 해석된다. 공동생활시설의 면적을 단순히 세대당 면적으로 제시하기보다는 관련기능을 수행하기 위해 필요한 최소면적인 200㎡ 이상을 기준으로 제시하고자 한다.

공동생활시설의 위치 및 배치에 대해 문헌에서는 단지 중심이나 입구, 주차장과 개별주택 사이, 개별주택에서 보이는 곳, 개별주택에서 비슷한 거리, 대규모 마을의 경우 분산 배치 등이 적절한 위치로 도출되었으며, 현장조사 결과에서도 전문가, 마을대표, 거주자 모두 마을 입구나 중심, 개별주택으로부터 비슷한 거리 등과 같은 유사한 결과가 도출되었다.

공동생활시설의 평면유형은 문헌에서는 단층형이나 복층형이 적절한 기준이었으나, 현장조사 결과에서는 전문가, 마을대표, 거주자 모두 대부분 단층형을 선호하였다. 20가구 내외의 대부분 소규모 마을이므로 사용자가 적고

공동생활시설의 규모가 제한적이어서 복층형보다는 단층형을 선호하였다. 따라서 공동생활시설의 평면유형은 단층형이나 복층형으로 한정하여 기준을 제시할 필요가 없으며, 고령자나 장애인 등 이용자를 고려한 디자인의 필요성을 기준으로 제시하고자 한다<Table 5>.

Table 5. Standard for common living facilities and common space

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
공동시설 보유정도	5개소 이상 보유	필수 마을규모별 상이	필수	필수
공동생활 시설의 면적	- 단지 면적의 15~20% 정도 - 가구당 15㎡ 내외	가구당 5~10㎡	-	-
공동생활 시설의 위치 및 배치	- 단지 중심이나 입구 - 주차장과 개별주택 사이 - 각 집에서 보이도록 - 각 집에서 비슷한 거리 - 대규모 마을은 분산 배치	마을 입구, 각 집에서 비슷한 거리	마을 입구나 중심	각 집에서 비슷한 거리
공동생활 시설 평면유형	단층형이나 복층형	단층형	단층형	단층형
공동생활 시설 계획 방향	- 다목적공간, 공동식당, 공동세탁실, 회의실, 아이들 놀이방 등으로 구성, 추가적으로 손님용 객실 구성 - 가정과 같이 친근한 분위기	커뮤니티 지원공간	공동생활 공간, 외부개방 공간	공동생활 공간

문헌(한민정, 2006; 한민정·이상호, 2005)<sup>16)</sup>에서 공동생활시설은 다목적공간, 다른 공간과 분리된 공동식당, 이불빨래 등을 위한 대형세탁기를 설치한 공동세탁실, 회의실, 아이들 놀이방, 외부 손님을 위한 객실 등이었다. 공동생활시설의 분위기도 가정과 같이 친근한 분위기 형성을 기준으로 제시하였다. 현장조사 결과에서, 전문가는 공동생활시설의 기능에 대해 커뮤니티 지원공간으로서의 중요성을 언급한 반면, 마을대표들은 대체로 공동생활공간과 함께 수익사업의 진행을 위한 외부개방공간의 구성을

16) 한민정·이상호, 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구, 한국주거학회논문집, 제 16권 6호, 2005, pp.93-100

중요하게 언급하였다. 거주자들은 공동생활공간에 대한 요구만 있었고 구체적인 공간을 제시하지 않았다. 이와 같이 문헌(한민정·이상호, 2005; 한민정, 2006)과 현장조사 간에 공동생활시설의 구체성에 차이가 있었다. 이러한 차이는 현장조사 마을들의 여건이 대지면적의 협소와 비용문제로 인해 양적인 공동생활시설의 공급에는 한계가 있어 구체적인 계획방향 설정이 어렵기 때문이었다. 따라서 귀촌형 공동체마을 조성을 위한 가이드라인을 제시할 때 공동생활시설의 규모 차이에 따라 수용가능한 범위를 설정할 수 있도록 구체적인 공간으로의 기준제시보다는 필요 기능을 제시해 주는 방향으로 기준을 설정하여 제시하는 것이 필요하다<Table 5>.

(5) 전이공간

전이공간은 개인공간과 공공공간 사이에 중간적인 역할을 하는 공간을 조성하여 거주자 사이의 교류를 증진시키는 기능을 수행하는데, 문헌(한민정, 2005; 한민정·이상호, 2005)에서는 개인공간과 공공공간 사이에 정원 등 준개인공간을 조성하고, 회랑, 폐쇄적인 담장, 바닥의 단차 등의 디자인을 배제해야 한다는 기준이 도출되었다. 현장조사 결과에서도 전문가는 개별주택간 마당 단차를 최소화하는 방향으로, 마을대표는 담장 설치를 최소화하는 방향으로, 거주자는 마당공간을 활용하는 방향으로 전이공간에 대한 적용방향을 제시하였다. 주체별로 내용에 다소간의 차이는 있으나 모두 개별주택의 외부공간인 마당공간을 활용한 전이공간을 적용하여 이웃과의 교류를 증진시키려는 것이었다. 따라서 전이공간에 대한 가이드라인은 마당공간의 활용방향에 대한 것으로 기준을 제시하고자 한다<Table 6>.

Table 6. Standard for transfer space

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
전이적 공간	- 개인공간과 공공공간 사이 준개인공간 조성 - 폐쇄적인 담장, 바닥 단차 등의 디자인 배제	개별주택 사이 마당 차단 최소화	담장 설치 최소화	마당공간 활용

(6) 개별주택

개별주택은 유형, 주거면적, 설계방식 등에 대한 내용이다. 개별주택의 유형은 현장조사의 전문가, 마을대표, 거주자 모두 단독주택형이 적절한 것으로 보았으며, 연립형보다는 독립형이 적절하다고 하였다. 그러나 문헌(진호상, 2007)에서는, 접지성이 높고 보행으로 주호와 공동시설의 연결성이 좋도록 저층 연립형, 단독주택형과 타운하우스형 등의 조성이 적절하다는 것이었다. 현장조사 결과와는 달리 연립형이나 타운하우스형 등에 대한 제시가

있었는데 주택형은 거주자들의 프라이버시를 고려한 기준으로 가이드라인을 제시하여야 한다.

주거면적은 문헌에서는 개인소유의 경우 100~150㎡, 공동소유의 경우 60~120㎡ 정도가 적정한 것으로 나타났다. 이는 현장조사의 결과와도 대체로 일치하였다. 다만 문헌에서 개인소유와 공동소유를 구분하여 기준을 제시하였으나 현 마을들에서 주택은 모두 개인의 재산권 문제로 개인소유방식인 것이 차이가 있었다. 또한 자문건축사는 개별주택의 적절한 면적으로 최대 100㎡ 이내로 기준을 제시하였다. 따라서 60~100㎡를 가이드라인으로 제시하였다.

설계방식은 일괄방식과 개별방식이 가능한데 이중 개별방식은 다시 상담조정, 유형선택, 자유설계 등의 방식을 적용할 수 있다. 문헌에서는 개별방식 기준으로 건축가, 실내디자이너, 코디네이터와 주민간의 긴밀한 상의와 타협의 필요성을 제시하였다. 그러나 주택건설의 효율성을 높이고 가격을 낮추기 위한 관점에서는 개별주택 계획의 표준화에 대한 기준도 제시하였다. 현장조사 결과에서도 전문가, 마을대표, 거주자 등 모든 대상자가 개별방식 중 유형선택과 상담조정 방식이 적절하다고 나타나 문헌조사의 결과와 유사하였다<Table 7>.

Table 7. Standard for individual houses

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
유형	- 접지성이 높고 공동시설의 연결성 좋도록 저층 연립형 - 단독주택형, 타운하우스형	단독주택형	단독주택형	단독주택형
주거면적	개인소유 100~150㎡, 공동소유 60~120㎡	60~100㎡	60~120㎡	60~120㎡
설계방식	일괄방식이나 개별방식(상담조정, 유형선택, 자유설계)	유형선택	상담조정, 유형선택	상담조정

4.2 사회환경적 측면의 가이드라인

사회환경적 측면의 가이드라인은 마을조성 및 설립, 주민교육, 주민참여로 구분하여 개발하였다.

(1) 마을조성 및 설립

마을조성 및 설립은 주민참여개발 방식, 주민참여기법, 거주자 건축참여 등에 대한 내용이다. 주민참여개발 방식은 마을조성이 이루어지는 과정에서 일어날 수 있는 목표, 공동활동, 공동공간 등에 대한 토론회에 의사결정 방법이나 해결방법 등을 구체화하고 원활하게 진행하기 위한 프로세스 구축 등이 필요하다. 문헌(박경옥·이상운·

류현수, 2013)<sup>17</sup>에서는 이러한 토론과정에 의사결정과 해결방법을 구체화하고 프로세스를 원활하게 진행하기 위해 공동체주택 전문가의 참여를 유도하는 방향을 제시하였다.

현장조사 결과, 전문가들은 마을조성에 대한 전반적인 프로세스를 진행할 수 있는 코디네이터의 역할과 코디네이터 회사의 참여를 유도할 수 있는 법적·제도적 장치의 필요성을 강조하였으며, 마을대표들도 거주자들이 직접 진행하기 어려운 부분에 대한 컨설팅이 필요하다고 하였다. 따라서 조성과정의 전반적인 프로세스를 관리할 수 있는 전문가의 참여와 관련된 가이드라인을 제시하였다.

주민참여기법은 마을을 조성하는 시작단계에서부터 참여디자인 과정을 통해 마을공동체를 완성하고 거주자간 관계를 구축하여 공동체 건설을 돕는 역할을 수행한다. 이를 위해 마을조성을 시작하는 단계부터 주민들이 스스로가 주인임을 인식할 수 있도록 비계급적 구조, 민주적 만장일치 등을 갖춘 주민참여기법을 도입하고 이를 바탕으로 주민자치와 공동활동 등이 활발히 이루어질 수 있도록 지원해야 한다. 이것은 문헌(최정신, 2003; 전호상, 2007; 김기영·김철영, 2014)<sup>18</sup>에서도 나타난 결과이며, 현장조사의 모든 집단은 주민참여의 필요성을 강조하였으므로 이에 대한 가이드라인의 제시는 필수적인 요소이다 <Table 8>.

Table 8. Standard for village making and establishment

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
주민참여 개발 방식	의사결정과 해결 방법을 구체화하고 프로세스를 원활하게 진행하기 위해 공동체주택 전문가 참여	코디네이터 회사 참여 및 역할 필요	컨설턴트의 역할 필요	-
주민참여 기법	스스로 주인임을 인식할 수 있도록 비계급적 구조, 민주적 만장일치, 주민자치와 공동활동 등에 대한 고려 필요	-	-	-

17) 박경옥·이상운·류현수, 전원마을조성사업에 의한 귀촌형 공동체마을의 주민참여 계획과정 특성; 남원시 작은마을을 중심으로, 한국주거학회논문집, 제 24권 3호, 2013, pp.135-147

18) 최정신, 덴마크 자치관리모델(Self-work Model)노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한가정학회지, 제 41권 4호, 2003, pp.1-9

김기영·김철영, 마을만들기를 위한 주민참여워크샵에서 디자인 게임의 활용 특성에 관한 연구, 한국도시설계학회지, 제 15권 2호, 2014, pp.5-25

### (2) 주민 교육

계획단계의 주민교육은 입주 전에 강의형, 워크숍형, 스튜디오형 등 다양한 형식으로 프로그램 진행이 가능하며, 프로그램도 이론교육, 답사, 토론 등을 거치며 진행될 수 있다. 문헌(채진해·이석현·조경진, 2012; 김진경·민범기·이재준, 2013)<sup>19</sup>에서는 공동체주택에 대한 사전안내, 공동체생활 실천 지침, 주민의 의무 등에 대해 입주자 교육이 제시되었으며, 현장조사 결과에서도 전문가들이 공동체생활이나 공동체마을에 대한 사전 교육의 필요성을, 마을대표들은 다양한 프로그램의 필요성을 언급하였으므로 문헌조사 결과와 일치하였다<Table 9>.

Table 9. Standard for resident education in the planning stage

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
입주 전 교육	코하우징에 대한 사전안내, 공동체 생활 실천 지침, 주민의 의무 등에 대한 입주자 교육 필요	공동체 생활 및 공동체 마을에 대한 사전 교육 필요	다양한 현장 견학 및 사례에 대한 교육 필요	귀촌 생활에 대한 교육 필요

### (3) 주민참여

주민참여는 주민의견 수렴 및 반영, 의사결정방법, 위원회 구성 등에 대한 내용이다. 계획과정에서 주민의견수렴 및 반영에 대한 방법은 문헌(전호상, 2007)에서는 게시판 활용, 구성원간의 접촉, 이메일, 인터넷 등의 활용이 도출되어졌는데, 현장조사의 결과도 대체로 일치하였다. 의사결정방법의 의견합의 방식은 관련 문헌(최정신, 2003; 전호상, 2007)에서는 사안에 따라 만장일치제, 합의, 다수결, 지도자·지도자그룹 또는 연장자의 결정 등을 활용하는 것도 가능한 것으로 나타났다. 현장조사 결과에서도 경우에 따라 다수결 원칙이 적용되거나 활용되고는 있으나 대부분 의견합의를 기본으로 하고 있었으므로 의견합의를 가이드라인으로 제시하였다.

위원회 구성은 다양한 형태 및 내용의 위원회 구성의 필요성이 도출되었으나 현장조사 결과에서는 마을규모의 한계 등이 있었다. 그러나 주민의 자체적인 위원회 활동이 있었으므로 가이드라인으로 제시하였다. 공동체 소식지 발간도 역시 필요성은 도출되어졌으나 마을규모에 따라 필요성이 다르게 나타났으며, 온라인을 통한 활동들을 통해 충분한 소식들이 교류되었으므로 가이드라인으로 제시하였다<Table 10>.

19) 채진해·이석현·조경진, 가로환경개선을 위한 주민참여형 교육 프로그램의 효과분석 연구; 시흥시 사례를 중심으로, 국토계획, 제 47권 3호, 2012, pp.21-35

김진경·민범기·이재준, 수원시 마을만들기 시민교육 프로그램의 특성; 2011년, 2012년 마을르네상스 학교 프로그램을 대상으로. 한국도시설계학회지, 제 14권 2호, 2013, pp.53-69

Table 10. Resident participation and activities

구분	문헌	현장조사		
		전문가	마을대표	거주자
주민의견 수렴 및 반영	게시판 활용, 구성원 간의 접촉, 이메일, 인터폰 등 활용	카페, 모바일 메신저 등 온라인 및 직접 접촉 등 오프라인 병행	- 대부분 카페, 모바일 메신저 등 온라인 방법 활용 - 경우에 따라 직접 전달하는 방식 활용	대부분 카페, 모바일 메신저 등 온라인 방법 활용
의사결정 방법	- 대부분의 결함의로 결정 - 사안에 따라 만장일치, 합의, 다수결, 지도자·지도자 그룹 또는 연장자의 결정 등 활용	- 대부분의 결함의로 결정 - 경우에 따라 다수결 방식 활용	- 원칙적으로는 다수결 원칙 활용 - 실질적으로는 의견합의나 만장일치로 결정	-
건축과정 추진위원회 구성	위원회 구성 필요	위원회 구성 필요	-	-
공동체 소식지 발간	공동체에 따라 공동체 소식지 발간	마을 규모에 따라 소식지 발간 등 필요	-	-

### 5. 귀촌형 공동체마을 조성의 가이드라인

귀촌형 공동체마을 조성을 위하여 현장조사 자료와 문헌에 제시된 기준을 바탕으로 한 가이드라인을 상호 비교하고 이를 수정 및 보완하여 최종적으로 가이드라인을 개발하였다<Table 11>.

생활환경적 측면의 가이드라인은 다음과 같다.

마을구조 중 마을의 규모는 30세대 내외로 50세대를 넘지 않는 것이 적절하다. 옥외공간은 7㎡/세대를 최소기준으로 하고 10㎡/세대가 적절하며, 마을의 전용률은 50% 내외가 바람직하다. 마을경관 중 마을배치 형태는 집중형, 가로형 배치로 하는 것이 좋지만, 50세대 이상의 대규모 마을의 경우 클러스터 형태나 블록 형태의 배치도 가능하다. 외부공간계획은 마을 전면의 개방감과 주변 환경과의 조화로운 경관구성이 필요하다.

도로체계 및 교통이용 등 중 주차장 구성은 전체 공동주차장이 바람직하지만, 대규모 마을의 경우 5~10세대 단위로 구역별 공동주차장도 가능하다. 버스정류장 위치는 도보로 10분 정도에 접근이 가능하도록 마을입구로부터 1km 이내로 하며, 대중교통접근성은 생활의 편의를 위해 1일 10회 정도의 배차가 이루어지는 입지이어야 한다. 대중교통을 보완할 수 있는 방안으로 면사무소 소재

지나 읍사무소 소재지에 마을 카풀 정류소를 설치하는 것을 고려해야 한다. 마을탐방로는 마을 내 길을 탐방로로 활용하는 방안을 모색함으로써 별도의 마을탐방로 구성은 필요치 않다. 도로체계는 외부 방문자를 외부도로로부터 공간적으로 차단하고, 경사지나 규모가 큰 마을은 내부도로를 구성하는 것이 바람직하다. 마을 내 도로 경사도는 10% 미만이 적절하다. 보행체계는 보차분리를 기본으로 하지만 불가능한 경우 보차분리에 준하는 방안을 마련하는 것이 바람직하다.

공동생활시설과 공유공간 중 공동시설 보유정도는 공동시설의 개소보다는 5가지 이상의 다기능(다목적 공간, 다목적 공간과는 분리된 주방, 창고, 공동세탁실, 회의실, 아이들 놀이방, 게스트룸 등)을 수행할 수 있는 시설을 보유하는 것으로 한다. 공동시설 면적은 가구당 10㎡ 정도의 규모가 필요하며, 최소면적으로 200㎡ 이상의 면적을 확보하는 것이 바람직하다. 공동생활시설의 위치 및 배치는 단지 중심이나 입구 배치, 주차장과 개별 주택 사이 배치, 각 집에서 보이도록 배치, 각 집에서 비슷한 거리 배치, 대규모 마을의 경우 분산 배치의 원칙을 지키도록 한다. 공동생활시설 평면유형은 단층형이나 복층형 모두 가능하지만, 고령자나 장애인 등 이용자를 고려한 디자인이 필요하다. 공동생활시설 계획방향은 상업적 시설과 같은 분위기가 조성되지 않도록 가정과 같이 친근한 분위기를 형성하도록 한다.

전이공간은 개인공간과 공공공간사이에 회랑, 폐쇄적인 담장, 바닥의 단차 등의 디자인은 배제하고, 개별정원, 테라스, 생활가로, 직출입공간 등 반개방적 전이공간을 조성하도록 한다. 개별주택의 유형은 점성성과 보행 접근성이 좋은 저층 연립형(단독주택형, 타운하우스형)으로 하며, 면적은 일반적으로 60~100㎡ 정도가 적절하다. 설계방식은 일괄방식 또는 개별방식 모두 가능하지만, 효율성과 적정 가격수준을 확보하기 위해 개별 주택계획을 표준화하거나 소수의 유형으로 한다.

사회환경적 측면의 가이드라인은 다음과 같다.

마을조성 및 설립 중 주민참여 개발방식은 의사결정과 해결방법의 구체화 및 원활한 프로세스 진행을 위해 코디네이터 전문회사 등 주택개발에 종사하는 공동체주택 전문가가 참여하는 것이 필요하다. 주민참여기법은 공동체 속에서 스스로 주인임을 인식할 수 있도록 비계급적 구조, 민주적 만장일치, 주민자치와 공동활동 등을 고려한다. 입주 전 교육은 코하우징에 대한 사전안내, 공동체생활 실천 지침, 주민의 의무 등에 대한 교육으로 프로그램을 운영하는 것이 필요하다.

주민참여 중 주민의견 수렴은 온라인 및 오프라인의 다양한 방법을 활용하고, 의사결정방법은 의견합의 결정을 원칙으로 하는 것이 공동체생활화를 위해 필요하다. 건축과정 추진위원회 구성은 마을 조성과정에 입주예정자 대표, 계획전문가나 코디네이터 전문회사, 건설업체 등으로 이루어진 건축과정추진위원회를 구성하여야 한다. 공동체 소식지 발간은 마을의 규모나 여건에 따라 다양한 방식으로 공동체 소식지를 발간하도록 한다.

Table 11. Guidelines of living and social environmental aspects for the planning of back-to-farm community village

측면	대분류	중분류	가이드라인
생활환경	마을구조	마을규모	30세대 내외의 규모가 적절하며, 50세대 이하인 것이 바람직하다.
		옥외공간 규모	최소 7㎡/세대, 적정 10㎡/세대, 마을 전용률 50% 내외 정도
	마을경관	마을배치 형태	집중형, 가로형 배치가 바람직하다. 50세대 이상 규모인 마을에서는 저층, 클러스터 형태나 블록 형태의 계획도 가능하다.
		외부공간계획	입지 선정 시 마을 전면의 개방감을 고려해야 한다. 마을의 구성은 주변 환경과 조화로운 경관이 이루어지도록 해야 한다.
	도로체계 및 교통이용 등	주차장 구성	전체 공동주차장이 바람직하다. / 대규모 마을의 경우 구역별 공동주차장도 가능하다. 구역별 공동주차장의 경우 5~10세대 단위로 구성
		버스정류장 위치	마을 입구로부터 1km 이내로 도보로 10분 이내인 것이 바람직하다.
		대중교통접근성	1일 10회 정도의 배차가 이루어지는 것이 바람직하다. 면사무소 소재지나 읍사무소 소재지에 버스 정류소와 같은 마을 카풀 정류소를 설치하는 것이 필요하다.
		마을탐방로 구성	별도의 마을탐방로 구성은 필요하지 않으나 마을 내 길을 탐방로로 활용하는 방안을 모색하는 것이 필요하다.
		도로체계	외부도로로부터 외부 방문자를 공간적으로 차단하는 것이 필요하다. 경사지나 마을 규모가 큰 경우 내부도로의 구성도 필요하다. 마을 내 도로의 경사도는 10% 미만으로 하는 것이 적절하다.
		보행체계	보차분리를 기본 원칙으로 한다. 보차분리가 불가능한 경우 보차분리에 준하는 방안을 마련해야 한다.
	공동생활시 설과 공유공간	공동시설 보유정도	5가지 이상의 기능을 수행할 수 있는 공동시설을 보유하는 것이 바람직하다. 필요한 기능은 다목적 공간, 다목적 공간과는 분리된 주방, 창고, 공동세탁실, 회의실, 아이들 놀이방, 게스트룸 등이다.
		공동시설 면적	가구당 10㎡ 정도의 규모로 조성하는 것이 바람직하다. 다만, 공동생활시설이 기능 수행을 위해서는 최소 200㎡ 이상의 면적을 확보해야 한다.
		공동생활시설의 위치 및 배치	단지 중심이나 입구에 배치 / 주차장과 개별 주택 사이에 배치 / 각 집에서 보이도록 배치 / 각 집에서 비슷한 거리에 배치 / 대규모 마을의 경우 분산 배치
		공동생활시설 평면유형	여건에 따라 단층형이나 복층형 모두 가능하다. 다만, 고령자나 장애인 등 이용자를 고려한 디자인이 필요하다.
		공동생활시설 계획 방향	다목적 공간, 다른 공간과는 분리된 공동식당, 이불 빨래 등을 위한 대형세탁기를 설치한 공동세탁실, 회의실, 아이들 놀이방 등으로 구성하는 것이 바람직하며, 추가적으로 외부 손님을 위한 객실의 구성도 고려해야 한다. 가정과 같이 친근한 분위기로 형성하는 것이 바람직하다.
	전이공간	전이적 공간	개인공간과 공공공간 사이에 개별정원, 테라스, 생활가로, 직출입공간 등 반개방적 전이 공간을 조성하는 것이 바람직하다. 희망, 폐쇄적인 담장, 바닥의 단차 등의 디자인은 배제해야 한다.
	개별주택	유형	접지성이 높고 보행으로도 주호와 공동시설의 연결성이 좋도록 저층 연립형(단독주택형, 타운하우스형)으로 조성하는 것이 바람직하다.
		주거면적	일반적으로 60~100㎡ 정도가 적절하다. 다만, 필요에 따라 창고, 개별 작업실 등을 추가로 조성할 수 있다.
		설계방식	일괄방식 또는 개별방식으로 진행할 수 있으며, 개별방식으로는 상담조정, 유형선택, 자유설계로 진행가능하다. 개별방식의 경우 건축가, 실내디자이너, 코디네이터, 주민과의 긴밀한 상의와 타협이 필요하다. 효율성을 끌어올리고 가격을 낮추기 위해서는 개별 주택계획을 표준화해야 한다.
	사회환경	마을조성 및 설립	주민참여개발 방식
주민참여기법			공동체라는 소속감, 공동체 운영의 활력, 마을조성을 위해 스스로 주인임을 인식할 수 있도록 비계급적 구조, 민주적 만장일치, 주민자치와 공동활동 등을 고려해야 한다.
주민교육		입주 전 교육	코하우징에 대한 사전안내, 공동체생활 실천 지침, 주민의 의무 등에 대한 입주자 교육이 필요하다.
주민 참여		주민의견 수렴	게시판 활용, 구성원간의 접촉, 이메일, 인터폰 등 온라인 및 오프라인의 다양한 방법을 활용해야 한다.
		의사결정방법	의견합의 결정을 원칙으로 하되, 사안에 따라 만장일치제, 합의, 다수결, 지도자·지도자 그룹의 결정 등도 고려해야 한다.
		건축과정 추진 위원회 구성	마을을 조성하는 과정에 건축과정 추진위원회를 구성하여야 한다. 다만, 위원회의 구성은 입주예정자 대표, 계획전문가나 코디네이터 전문회사, 건설업체 등으로 구성할 수 있다.
	공동체 소식지 발간	입주자모임은 공동체 소식지를 발간하는 것이 바람직하다. 다만, 마을의 규모나 여건을 고려하여 온라인을 활용하는 방안도 마련해 주어야 한다.	

## 6. 결 론

본 연구는 귀촌형 공동체마을 조성을 위한 가이드라인을 개발하였으며 결론은 다음과 같다.

1) 생활환경적 측면의 가이드라인은 마을구조, 마을경관, 도로체계 및 교통이용 등, 공동생활시설과 공유공간, 전이공간, 개별주택 등을 개발하였다. 문헌기준에 의한 공동체주택에 대한 계획요소는 서구의 사례로부터 도출한 것이 다수이고, 현장조사한 국내 공동체마을은 경년이 10년 이내이어서 마을의 공동체성이 강화되는 과정에 있었으므로, 국내 공동체마을 조성의 적절한 기준을 제시하는데 현실적인 측면을 고려해야 할 항목이 있었다.

마을경관 중 마을배치 형태, 공동주차장, 공동생활시설에 대한 가이드라인은 마을규모(가구수, 마을면적), 입지 등을 고려하여 적용해야 하는 항목들이었다. 주차장 구성 방식은 마을내 안전과 마을사람들의 우연한 마주침을 통한 공동체활성화를 위해 마을입구에 전체 공동주차장으로 배치하여야 한다. 그러나 마을의 세대수가 50호 이상이거나 마을면적이 넓은 경우에는 전체 공동주차장으로 계획하는 것이 물건의 운반, 야간이동 시 거주자가 불만을 느끼는 여건이 되므로 구역별 공동주차장을 활용하는 방향으로 가이드라인의 기준을 제시하였다.

공동생활시설과 공유공간 중 공동시설 보유 정도, 공동생활시설의 면적의 경우는 귀촌형 공동체마을의 일반적인 마을규모에서의 기준으로는 과도한 측면이 있는 것으로 나타나 현실적인 기준으로 조정하여 제시하였다. 또한 공동생활시설의 평면유형도 귀촌형 공동체마을의 특성을 반영한 기준으로 제시하였다. 또한 전이공간은 마당공간의 활용방향에 대한 것으로 기준을 제시하였다.

2) 사회환경적 측면의 가이드라인은 마을조성 및 설립, 계획단계의 주민교육으로 구분하여 개발하였다. 의사결정 방법은 의견합의 방식 이외의 다양한 방식들이 제시되었으나 현장조사 결과에서 나타난 현실적인 측면을 반영하여 의견합의 방식을 원칙으로 제시하였고 다른 방법들은 활용 가능한 수준으로 제시하였다.

위원회 구성은 현장조사 결과에서 마을규모의 한계 등이 언급되어 마을규모를 반영하여 기준을 조정하여 제시하였으며, 공동체 소식지 발간도 마을규모를 반영하여 기준을 조정하여 제시하였다.

본 연구결과로 도출된 공동체마을 조성의 가이드라인은 향후 마을을 조성하고 실행하는 계획 및 설계자, 시행사, 행정담당자 뿐만 아니라 귀촌예정자가 공동체마을의 건설과정에서 계획방향을 이해하고, 입주민이 공동체마을의 생활환경을 개선하거나 공동체를 강화시키고자 할 때 실용적이고 실증적인 정보로 활용될 수 있을 것이다.

공동체마을 조성의 가이드라인은 '생활환경적 측면'과 '사회환경적 측면'에서 제시되었으나, 귀촌자들이 공동체마을에 입주 후 마을 안에서의 생활뿐만 아니라 농촌지역에서 경제활동을 하며 지역의 일원으로 긍정적인 역할을 하면서 지속가능한 마을이 되기 위해서는 추후 관리환경적 측면, 지역환경적 측면, 경제환경적 측면에 대한 방향

을 제시할 수 있는 장기적인 연구가 이루어져야 한다.

## 참고문헌

1. 김기영·김철영, 마을만들기를 위한 주민참여워크샵에서 디자인게임의 활용 특성에 관한 연구, 한국도시설계학회지, 제 15권 2호, 2014
2. 김대식·전택기·배승중, 농촌마을단위의 정주환경진단지표 개발, 농촌계획, 제 16권 3호, 2010
3. 김진경·민범기·이재준, 수원시 마을만들기 시민교육 프로그램의 특성; 2011년, 2012년 마을르네상스 학교 프로그램을 대상으로, 한국도시설계학회지, 제 14권 2호, 2013
4. 나하영·천득연, 생태마을의 계획요소 적용 현황 분석에 관한 연구; 안솔기마을을 중심으로, 한국주거학회논문집, 제 18권 6호, 2007
5. 박경옥·이상운·류현수, 전원마을조성사업에 의한 귀촌형 공동체마을의 주민참여 계획과정 특성; 남원시 작은마을을 중심으로, 한국주거학회논문집, 제 24권 3호, 2013
6. 박경옥·이상운, 지속가능한 귀촌형 공동체마을을 위한 평가도구 개발, 대한건축학회논문집 계획계, 제 30권 1호, 2014
7. 송정석·박정은·이효원, 생태마을 공용공간의 공간 구성 형식에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집, 제 9권 2호, 2009
8. 신연호·김원필, 단지내 공동체의식 활성화를 위한 외부공간 계획방법에 관한 연구; 단지형 전원주택단지를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계, 제 24권 5호, 2008
9. 전영미, 농촌 문화 마을의 주거환경 실태와 주관적 평가, 박사학위 청구논문, 연세대학교 대학원, 서울, 1999
10. 전호상, 계획공동체 마을의 공간구성, 박사학위 청구논문, 성균관대학교 대학원, 서울, 2007
11. 채진해·이석현·조경진, 가로환경개선을 위한 주민참여형 교육 프로그램의 효과분석 연구; 시흥시 사례를 중심으로, 국토계획, 제 47권 3호, 2012
12. 최정신, 덴마크 자치관리모델(Self-work Model)노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한가정학회지, 제 41권 4호, 2003
13. 최정신, 국내 계획공동체 마을의 주민참여의 실태 및 특성, 한국주거학회논문집, 제19권 5호, 2008
14. 최정신, 스웨덴 웨르셀 생태마을의 주민참여 실태에 관한 사례연구, 한국가정관리학회지, 제 28권 2호, 2010
15. 최정신, 스웨덴 코하우징의 물리적 환경 디자인 평가, 스칸디나비아 연구, 13호, 2012
16. 한민정·이상호, 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구, 한국주거학회논문집, 제 16권 6호, 2005
17. 한민정, 스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성에 관한 연구, 스칸디나비아 연구, 7호, 2006
18. 한주희, 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 박사학위 청구논문, 가톨릭대학교 대학원, 부천, 2005
19. Cohousing Association of the United States, [http://www.cohousing.org/six\\_characteristics](http://www.cohousing.org/six_characteristics)

집수일자 : 2018. 01. 10

수정일자 1차 : 2018. 02. 16

제재확정일자 : 2018. 02. 22