

충남 농촌주거공간개선사업의 성공적 추진을 위한 사례조사 및 정책 제언

조영재* · 변경화**

* 충남연구원 지역도시·문화연구실 연구실장

** 에코메이리지역문화연구소 이사

본 연구는 충남형 농촌주거공간개선사업의 성공적 추진을 위해 국외(일본) 관련정책 사례를 조사·분석하고, 국내 사례조사 연구를 진행하여 시사점과 향후 정책과제를 도출하고자 함

CONTENTS

- 1. 연구 배경 및 목적
- 2. 충남 농촌주거공간개선사업 개요
- 3. 국외(일본) 관련정책 사례
- 4. 국내 사례조사 연구
- 5. 시사점 및 정책제언

요약

• 국외(일본) 관련정책 사례조사

- ① 한계집락론 : 마을의 한계화 정도에 따라 4개 유형으로 구분하고 마을 기능이 한계에 이르기 전에 최대한에 노력을 기울여야 함을 주장
- ② 철퇴의 농촌계획론 : 행정투자의 효율성, 삶의 합리성을 근거로 적극적인 농촌마을의 공간적 재편 주장
 - 반대논리: 삶의 철학적성, 마을의 강인성 등 주장

• 국내 사례조사 연구

- 전북형 햇살가득 농촌재생 프로젝트
- 강원 운학삼돌이 마을, 경북 녹동귀농마을, 주치골 마을, 정양마을, 전북 월곡뉴타운, 충남 송림마을, 충북 죽리마을 등 조사

• 시사점 및 정책제언

- ① 재편정책 관련 : 다양한 재편방법의 검토, 과소마을 및 한계마을 정책 연계, 거점마을 연계 및 다양한 거점마을(작은거점) 육성, 기존 사업(농촌형 임대주택 등)과의 차별성 확보 필요
- ② 공간정비 관련 : 이상적인 형태는 기존 마을 리모델링 또는 재개발, 신규마을 조성시 사업취지와 목적 달성 고려, 공동입주형 조성에 대한 신중한 접근 필요
- ③ 입주자 관련 : 농촌주민의 소위 '삶의 철학적성' 존중 필요, 입주자 선정시 기존 주민과 신규주민(귀농·귀촌인, 관계인구 등) 고려, 입주자 특성을 고려한 주거공간 설계 필요
- ④ 커뮤니티 관련 : 기존 커뮤니티 소실 최소화 및 새로운 커뮤니티 활성화 도모, 농촌마을 재편정책과 마을 재생정책의 연계 추진 필요 등

01 연구 배경 및 목적

1. 연구의 배경

- 본격적인 인구감소시대의 도래와 함께 지방정부 차원의 차별화된 농촌정책 마련 필요
 - 본격적인 인구감소시대 도래와 함께 지방소멸, 농촌(마을)소멸 등에 대한 위기감이 확대되고 있으며, 이에 대응하기 위한 다양한 정책마련이 요구되고 있음
 - 중앙정부 차원에서는 인구감소지역 89곳을 지정하여 매년 1조원씩 10년간 지방소멸대응기금을 지원하도록 하고 있고, 지방정부 차원에서도 지방의 실정에 맞는 차별화된 농촌정책을 도입할 필요성이 높아지고 있음
- 충청남도 민선8기 정책과제로 산재되어 있는 농촌마을에 대한 ‘농촌주거공간개선사업’ 시범 추진중
 - 산재되어 있는 농가주택 및 농촌마을에 대해 이전·집적화 등 농촌공간 재구조화로 농촌주거공간개선사업을 시범적으로 추진하고 있으며, 구체적으로는 새로운 주거시설, 공동시설, 농촌주택 주거환경, SOC기반, 지역문화커뮤니티 등을 조성·육성하고 있음
 - 그러나 현재는 하드웨어(H/W) 중심의 사업으로 향후 조성된 공간에 대한 서비스 활성화, 새로운 커뮤니티 육성 등 다양한 소프트웨어(S/W)적인 사업의 연계 추진이 요구되고 있음

2. 연구의 목적

- 본 연구에서는 충남 ‘농촌주거공간개선사업’의 추진을 위한 정책 시사점을 도출하고자 함
 - 관련 국내·외 정책 및 사례를 조사·분석하고 충남도에 적용가능한 시사점을 도출하고, 성공적인 사업 추진을 위한 정책 시사점을 도출

02

충남 농촌주거공간개선사업 개요¹⁾

1. 사업목적 및 근거법령

○ 사업목적

- 산재되어 있는 노후·불량 주택의 이전·집적화 등 농촌주거공간의 재구조화로 취약계층, 은퇴농 농가의 열악한 농촌 주거 환경 개선
- 농촌주민 주거복지 생활서비스 확충을 통해 청년농 등의 유입·정착을 유도

○ 근거법령

- 지방자치단체 기금관리기본법 및 동법 시행령
- 충청남도 마을만들기 활성화 지원조례 제8조(지원대상사업)
- 농어업인인 삶의 질 향상 및 특별법, 농어촌정비법 등

2. 사업지원 자격

○ 충청도내 15개 시군 농촌지역 마을

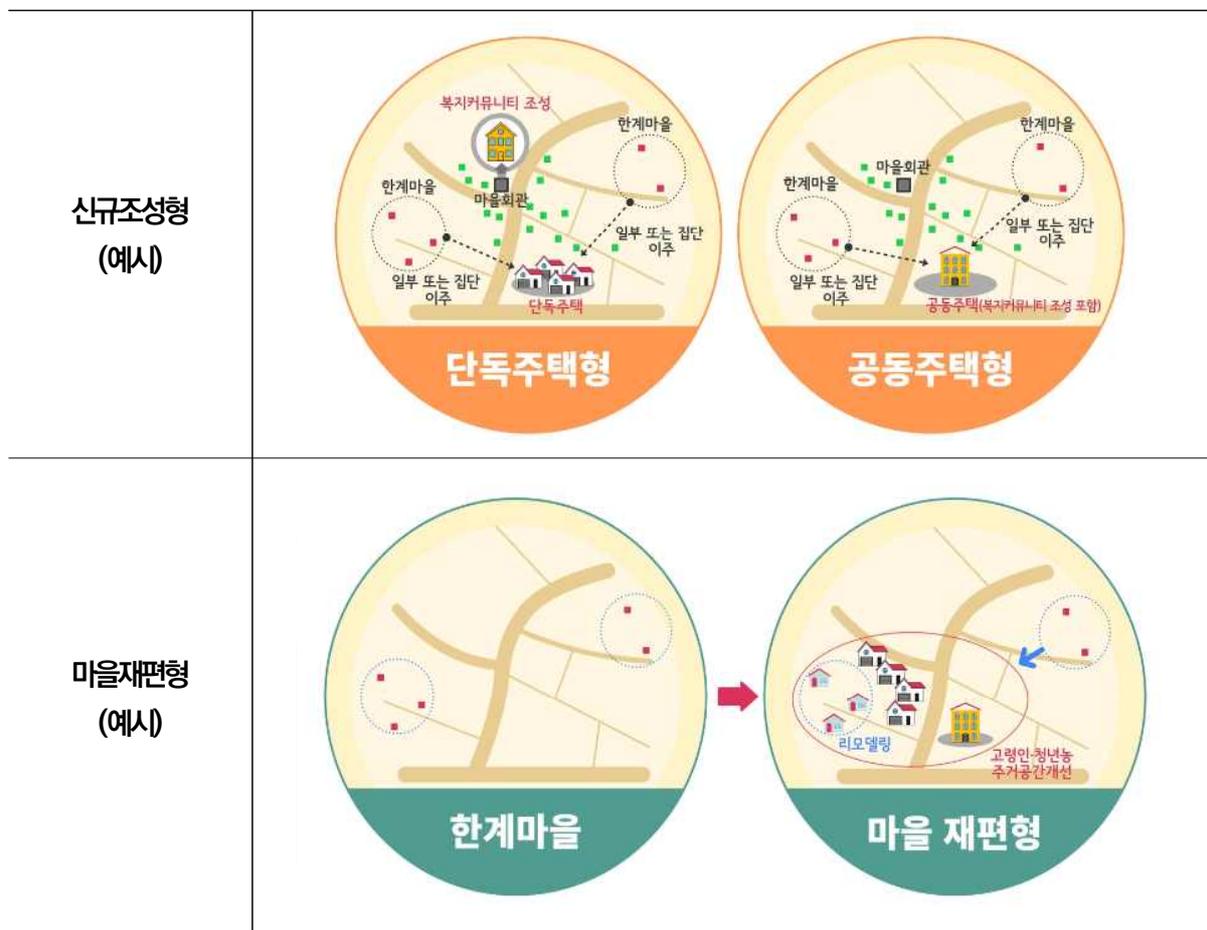
- 행안부 발표 충청도 *인구소멸위험지역 9개 시군 우선 선정
 - * 공주, 보령, 논산, 금산, 부여, 청양, 서천, 예산, 태안
- 인구소멸위험지역 외 시·군도 여건이 갖춰진 대상지가 있을 시 우선 선정 가능

1) 자료: 충청남도, 2022, 농촌주거공간개선사업 시행지침(안)

3. 사업지원 개요

- 사업기간 : '22~'26년(5년간) / 지구당 3년
- 사업비 : 총2,000억원(도 1,400, 시군 600) : 지구당 최대 100억원(지구당 도비 최대 70억원)
- 사업규모 : 총 20지구(시군별 1~2지구)
 - 인구소멸지역 9개시군 : 1~2지구 우선 선정 / 소멸지역 외 6개시군 : 1지구 선정
- 시행자 : 시장군수 시행 또는 위탁시행 가능 (한국농어촌공사, 지방공기업, LH 한국토지주택공사)

4. 사업유형



5. 주요 사업내용 및 지원 기준

사업내용		지원한도	비 고
주거단지	건축비 등	실소요 비용	○ 주택 조성 비용 지원(30호 내외)
마을공동 시설	건축비 등	실소요 비용	○ 지역 주민수요 및 필요성 등을 기반으로 사업 규모에 따라 지원
철거	철거비용	실소요 비용	○ 주거시설에 입주하는 전제로 기존 주거 주택 철거 비용 지원
보상	토지 매입비	전체 사업비의 20%까지 지원	○ 본사업 대상부지 및 기존 주거 주택 토지 및 지장물 비용 포함
	지장물 보상비		
※ 모든 보상비의 세부 지원 기준은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법)」에 따름			
경관개선	빈집정비	5,000천원/호 한도	○ 「농어촌정비법」제65조의5에 따른 특정빈집에 해당하는 경우 지원 ○ 빈집정비계획수립 및 정비시스템 등록 시 지원
기반시설	마을 안길·도로 정비, 하천정비 등	실소요 비용	○ 사업지구와 배후마을 등 연계를 위해 필요 시설 지원

6. 조성부지 요건 및 입주자격

- 「농어촌정비법」 제2조에 따른 농어촌지역으로 개발제한 요인이 없는 지역
 - ※ 인근 거점마을에 마을이전 등 집적화가 가능할 경우 우선 선정
- 농식품부 농촌협약, 충남형 마을만들기, 농어촌지역개발사업과 연계 가능한 지역
- 아래 우선순위에 따라 적절하게 규모 배분
 - 1순위 : 상하수도 기반시설이 보급되지 않고 노후·불량 주택(20년 이상)에 3년 이상 실거주하고 있는 자
 - 2순위 : 고령 은퇴 농업인 중에서 농지 이양 의사가 있는 주민(실거주)
 - 3순위 : 청년농업인(농업·농촌의 미래를 짊어질 후계자 확보)
 - 4순위 : 초중학생 동반 학부모 가족(학교살리기 연계)

03

국외(일본) 관련정책 사례²⁾

1. 한계집락론(限界集落論)

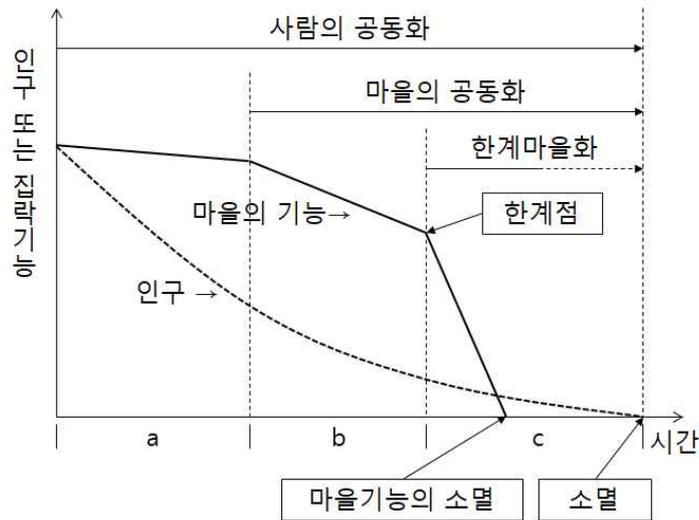
- 일본 사회학자 오노아키라(大野晃)에 의해 1990년대 ‘한계집락(限界集落)’이라는 용처 처음 사용
 - 65세 이상의 고령자가 집락인구의 50% 이상으로 다양한 사회적 공동체 생활의 유지가 곤란한 상태에 이른 집락으로 정의
 - 즉, 한계화가 진행되어 머지않은 장래에 소멸 가능성이 높은 마을로 이해할 수 있으며, 집락의 한계화 정도에 따라 존속집락, 준한계집락, 한계집락, 소멸집락 등 4개 로 구분

〈집락의 상태에 따른 구분과 정의(大野晃, 2008)〉

집락구분	기준	정의	세대유형
존속집락	55세 미만 인구가 50% 이상	후계자가 확보되어 있고, 사회적 공동체 생활의 유지가 차세대에 의해 계승되고 있는 상태	젊은 부부세대 취학아동세대 후계자 확보세대
준한계집락	55세 이상 인구가 50% 이상	현재는 사회적 공동체 생활이 유지되고 있으나 후계자 확보가 곤란하여 한계집락화 될 가능성이 있는 상태	부부만의 세대 준고령자부부세대
한계집락	65세 이상 인구가 50% 이상	고령화가 진전되고 사회적 공동체 생활의 유지가 곤란한 상태	노인부부세대 독거노인세대
소멸집락	인구·세대수 없음	주민이 존재했지만 완전히 무주화 상태가 되고 문자 그대로 집락이 소멸된 상태	-

2) 「조영재 외, 2018, 한계마을정책 개발을 위한 최근 일본의 한계집락 관련 논의 및 정책 동향 연구」를 바탕으로 재정리

- 오다키리도쿠미(小田切徳美, 2014)는 마을의 ‘한계화’의 프로세스를 ‘사람의 공동화(人の共同化)’와 ‘마을의 공동화(ムラの共同化)’를 거쳐 결국 ‘한계집락화(限界集落化)’ 및 소멸에 이르는 것으로 제시
 - 집락기능 저하의 ‘임계점’에 이르기 전에 최대한의 노력을 기울여야 함을 주장



자료: 小田切徳美, 2014, 農山村は消滅しない, 岩波新書
<집락 한계화 프로세스>

- 한편, 한계집락론에 대한 비판적인 시각도 존재
 - 일본의 많은 사회학자나 현장활동가들은 ‘주민의 정서를 감안하여 ‘한계집락’이라는 용어를 변경해야 한다고 주장하고 있으며, 일본의 총무성, 국토교통성, 농림수산성 등 정부 공식문서에서는 한계집락이라는 용어 대신 ‘기초적 조건이 열악한 집락’, ‘유지가 곤란한 집락’ 등의 표현을 사용함
 - 지방이주론 및 전원회귀론으로 유명한 메이지대학의 오다키리도쿠미(小田切徳美)는 “한계집락이라는 용어의 일반화와 함께 지자체는 고령화율 등 표면적인 지표로만 집락문제를 파악하고 집락의 현장을 보려하지 않는다.”라고 비판하고 있음

2. 철퇴(撤退)의 농촌계획론

(1) 철퇴론의 개념

○ 일본 하야시나오키(林直樹, 2010) 등이 주장한 '한계집락 재편'의 논리

- '대다수의 과소집락이 아무것도 하지 않은 채 그대로 소멸될 가능성이 높다'고 주장
- 특히, 아무것도 하지 않은 채 그대로 소멸 시키는 '소극적인 철퇴'보다 집락의 이전 등의 의한 '적극적인 철퇴'가 필요함을 주장

○ 철퇴의 농촌계획론(이하 철퇴론) 주장의 논리적 근거

- 행정투자의 효율성 : 인구감소사회의 도래와 더불어 행정예산이 감소하고 있는 열악한 상황에 행정투자의 효율성 측면을 고려하지 않을 수 없음
- 삶의 합리성 : 주민의 입장에서는 거주지를 인근 중심지로 이전하게 되면 보다 나은 삶을 영위할 수 있음

○ 철퇴론의 전제 조건

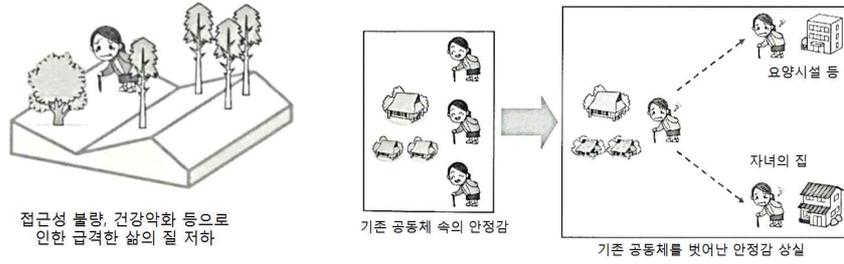
- '집락이전'은 반드시 주민의 자주적인 의사결정을 바탕으로 '집락단위로 이전'하여 기존 커뮤니티의 소실을 최소화하여야 함
- 조건이 매우 열악한 집락만이 그 대상이 되어야 함

(2) 철퇴론의 주요 내용³⁾

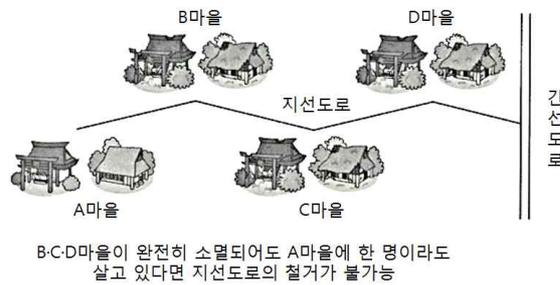
○ 기존 농촌마을의 실태 및 문제점(소극적 철퇴의 문제)

- 접근성 불량 등으로 인한 삶의 질 저하, 요양시설, 자년의 집 등으로 이주로 인하여 기존 공동체를 벗어난 안정감의 상실 초래

3) 자료 : 林直樹 外, 2010, 撤退の農村計画 - 過疎地域からはじまる戦略的再編, 学芸出版社

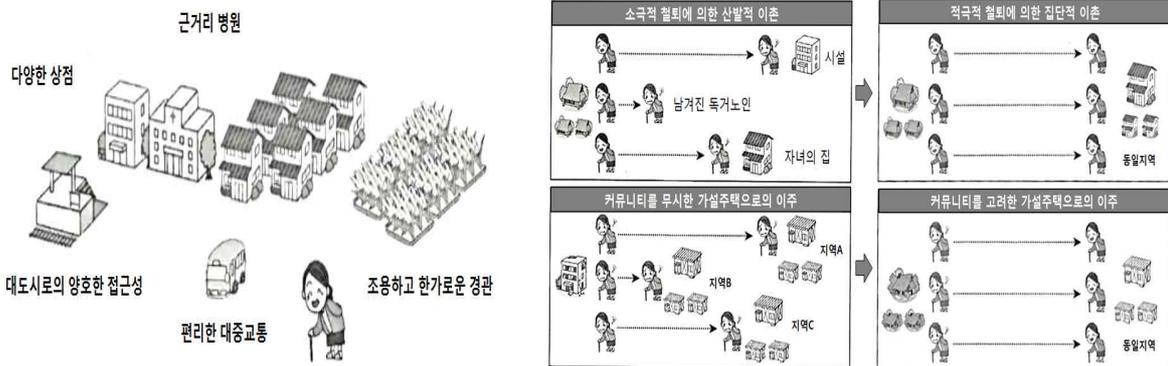


- 마을이 완전 소멸될 때까지(마지막 한명이 살고 있는 한) 마을까지의 접근도로 등의 지속적 유지 및 관리 필요 이는 곧 행정투자의 비효율성 초래

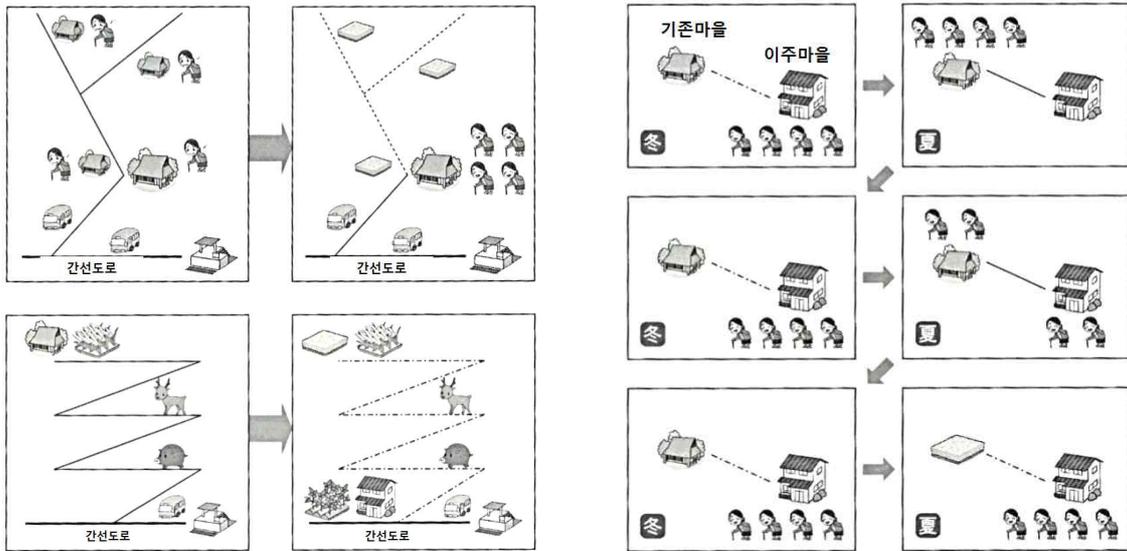


○ 공간적 재편의 방법 및 의의(적극적 철퇴의 효과)

- 인근 중심지 등으로의 이전을 통한 삶의 질 확보(삶의 합리성) 및 기존의 커뮤니티 및 삶의 안정성을 고려한 적극적인 공간적 재편(이전)



- 공간적 재편(이전)을 통한 행정투자의 효율성 확보 및 주민의 자주적인 의사결정을 바탕으로 하는 점진적인 이전



(3) 철퇴론의 반대 논리

○ 집락은 그렇게 간단히 소멸되지 않음 (山下祐介, 2012)

- 과거 집락의 소멸 사례는 댐건설 또는 재해로 인한 이진, 행정구역 재편(시정촌합병 등)이 대부분이며, 철퇴론은 누구를 위한 효율성이며, 안심/안전/안정의 가치를 효율성의 가치에 비교할 수 없음을 주장

○ 철퇴하지 않는 농촌을 지지하는 논리 (秋津元輝, 2013)

- '행정투자의 효율성'에 대해서는 행정예산의 부족문제는 결국 행정의 정책 실패로부터 야기된 결과로 행정시스템의 개선으로 해결 필요
- 이농이촌 현상에도 불구하고 현재까지 삶을 지속하고 있는 이유는 '삶의 합리성'보다는 그 곳에서의 삶을 중요하게 여기는 '삶의 철학성'이 있기 때문이며, '삶의 철학성'의 측면에서 볼 때 과연 여력이 있는 마을이 집단이전을 결정할 것인가에 대한 현실적인 의문을 제기

○ 농산촌은 소멸하지 않음 (小田切徳美, 2014)

- 지방소멸론 반박, 농산촌의 '사람, 토지, 마을의 공동화'는 부정하지 않지만 실제 농산촌은 소멸하지 않으며, 농산촌의 집락은 미래를 향해 존속하려고 하는 힘이 강하게 움직이고 있다고 하는 소위 '집락의 강인성(強韌性)'을 주장

04 국내 사례조사 연구

1. 전북형 햇살가득 농촌재생 프로젝트⁴⁾

1) 당초 사업개요(2021년)⁵⁾

○ 2021년부터 전북형 햇살가득 농촌재생 프로젝트 추진

- 농촌지역 인구감소로 인한 농촌 공동화와 마을 소멸에 대응한 새로운 발전전략으로 전북도내 5가구 미만의 과소화 마을 주민 중 이주를 희망자를 인근 거점마을로 이주시키는 ‘2021년 햇살가득 농촌재생 프로젝트’ 사업 추진

○ 인구감소에 따른 과소화 마을의 고령화 추세에 따른 주거이전, 의료·복지, 일자리 등을 집약시켜 통합서비스를 제공하는 압축 거점마을(Compacted village) 형성 도모

- 5가구 미만의 농촌지역 과소화 마을 거주자 중 읍면 소재지나 50가구 이상의 인근 거점마을로 이주를 희망하는 대상자를 이주시켜 정주 여건을 개선한다.
- 주거통합 거점마을에는 주거·문화·의료 및 보건진료소나 마을회관 등의 공공시설, 정보통신, 금융, 물류 등 다양한 서비스를 통합적으로 제공하게 된다.
- 아울러, 거점마을의 부족한 의료복지문화시설 등 확충을 통한 기능 집약화로 통합 복지 서비스 제공 및 일자리 창출과 농촌지역 공동체의 복원도 도모

○ 사업대상지 : 거점마을(50가구 이상) 반경 1km 이내 산재해 있는 과소화마을(5가구 미만)

4) 자료: 전라북도 내부자료

5) 자료: 전라북도 보도자료, 2021년 4월 26일

○ 2019년 선정사업

시군	사업비 (백만원)	위 치	사 업 명	사 업 내 용
남 원 시	2,500 (도1,000, 시1,500)	금지면 입암리 갯바위마을 (정미소 및 양곡창고)	햇살가득 섬진강 섬섬옥주 6차 산업화	- 건물규모 : 양곡창고 330㎡, 정미소 140㎡ - 양조시설(전통주, 수제맥주) 구축 - 청년창업 발효아카데미 프로그램 운영 - 정미시설 리모델링을 통한 마을 복합문화 커뮤니센터 구축 - 남원 명주 브랜드 및 캐릭터 개발 - 원표(쌀, 보리, 밀 등) 생산조직 및 가공설비 - 온라인 마케팅(상품기획 및 판매)
김 제 시	3,000 (도1,000, 시2,000)	죽산면 서포리 577-40 (구 동진강 휴게소)	새만금 지평선 커뮤니티센터 조성	- 지평선 물(로컬 판매장-지역주민 연계) 운영 - 청년창업 체험판매장(체험카페형) 운영 - 홍보전시관 운영(새만금챔버리, 농생명) - 청년 메이커스페이스 운영 - 힐링 테라피 쉼터 운영 - 외부조경 및 체육시설, 캠핑장, 부대시설 등
임 실 군	2,500 (도1,000, 시1,500)	임실읍 이도리 233-4 (농협창고)	삼삼오오 청춘 햇살 창고	- 청춘 햇살창고 리노베이션 : 지붕, 바닥보수, 내부 인테리어, 기본시설 구비 - 청춘 햇살식당 : 임실군 특산물을 활용한 청춘식당 10개 정도 운영 - 커뮤니티 공간 : 35사단 장병 가족 쉼터, 홍보미디어 공간, 창업 및 교육공간

○ 2021년 선정사업

시군	사업비 (백만원)	위 치	사 업 명	사 업 내 용
정 읍 시	2,500 (도1,000, 시1,500)	칠보면 시산리 남전마을	향약정신이 살아있는 칠보 남전마을	<ul style="list-style-type: none"> • 마을특성화 사업 - 무성서원, 고현동 향약 등 연계 탐방로 조성 - 마을 특화작물 활용 마을카페 운영 • 주거환경정비 - 빈집철거 11동, 슬레이트 지붕철거 12, 슬레이트 지붕개량 20, 노후주택 집수리 20 • 생활SOC 정비 - 마을 안길정비(L=1km), 배수로정비(L=100m), 마을회관 리모델링, 마을공동창고 조성, 마을 CCTV 및 방송시설 보수

시군	사업비 (백만원)	위 치	사 업 명	사 업 내 용
진안군	3,917 (도1,000, 군2,887, 전북대30)	진안읍 군상리 노계2동 마을	진안군 청년마을 조성 (진안읍 노계2동에 청년이 함께 노달다)	<ul style="list-style-type: none"> • 마을기반 조성 - 마을 진입로, 상하수도 구축 등 • 농촌주택개량사업 연계 청년주택 공급 • 주민복합센터 조성 - 마을공방, 커뮤니티센터, 사회적경제지원센터, 동아리실 등 • 안전마을 만들기 조성 - 농경지 배수로변 가드레일 설치(L=400m)
남원시	2,500 (도1,000, 시1,500)	운봉읍 동천마을 서천마을 일원	운봉고원 스케이 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> • 지리산 식탁 - 가공공장, 체험관, 판매장 등 • 지리산 커뮤니티 - 창업 아이디어룸, 교육장 및 회의실 • 역량강화 및 운영콘텐츠 개발 - 체험관광 상품개발, 체험상품 시범운영 - 공동브랜드 개발, 판매 마케팅 등 - 밀키트 상품개발 컨설팅, 사업운영 컨설팅

4) 시사점⁶⁾

○ 당초 취지대로 5호 미만 과소화 마을을 집단이주 시키는 것은 불가능한 것으로 판단

- 5호미만으로 과소화된 마을은 고령자들 혹은 취약계층만 존재하는 경우로 이들이 평생 살던 장소를 떠나 다른 마을로 이주하는 것을 희망하지 않음 (애착심과 수반되는 비용에 대한 부담)
- 읍면소재지나 50가구 이상 거점마을 주변은 소멸로 인한 과소화마을 자체가 존재하지 않음
- 5호 미만의 산발적으로 분포된 경우에는 생활여건이 양호하면서 오히려 조용한 삶을 원하는 경우로서 이 사업취지에 해당하는 사례가 아님

○ 마을의 집단이주 정책은 현실적으로 실효성이 낮음

- 사례지역 모두 당초는 과소마을 집단이주를 추진하려 하였으나 현실적인 어려움으로 인하여 청년마을 조성이나 주거환경 개선 사업 등의 내용으로 전환해 추진하고 있음

6) 자료: 「한승석 외, 2022, 농촌마을 재편 사례분석 및 사업모델 개발」 연구를 참고하여 재정리

2. 영월군 운학삼돌이 마을

1) 마을 개요

○ 위치 및 입지 : 강원도 영월군 무릉도원면 운학1리

- 마을 총면적 : 총 861ha(전 79, 답 16, 기타 766)
- 행정리명은 운학1리로서 운학삼돌이 마을로 유명해짐. 삼돌이는 박힌 돌(원주민), 굴러온 돌(귀농·귀촌인), 굴러올 돌(예비 귀농·귀촌인)을 의미하는 것으로 귀농귀촌이 활성화되고 성과를 거두면서 운학삼돌이 마을로 유명해지게 되었음
- 영월군 서쪽 끝에 위치하여 영월군 소재지와의 접근성은 다소 떨어지나 수도권 방향으로 인접한 주천면과 타 시·군 읍면 소재지인 원주, 신림, 횡성과는 약 25분 거리로 접근성 양호

○ 인구 현황

- 2022년 8월 기준, 마을의 실제 거주인구는 185명(명목거주 인구 221명)으로 귀농귀촌 등 전입 인구가 150명(75가구)로 실제 거주인구의 83.3%를 차지하고 있음. 그 중 최근 5년간 전입인구는 49명(25가구)임
- 다른 농촌마을과 마찬가지로 고령화가 진전되어 65세 이상이 119명(남성 53명, 여성 66명)으로 실제 거주인구의 64%를 차지하고 있음. 취학 전 영유아는 1명, 초등학교생은 4명, 유치원을 포함해 학교에 다니는 아이들은 총 12명 임

○ 기타 현황

- 귀농귀촌이 활성화되면서 폐교를 리모델링하여 식당과 세미나실 등을 배치하여 귀농귀촌학교로 활용하고, 학교 주변에 귀농귀촌 웰컴센터, 귀농귀촌주택, 그리고 최근 체험 및 체류 등의 단기 거주자를 위한 모듈형 숙박시설을 배치함
- 방치되었던 폐교 주변이 활성화되면서 마을 전체가 활력을 찾아가고 있음

2) 사업 추진 현황

○ 마을사업 추진 실적

- 2014년부터 본격적으로 마을 사업을 시작하여 꾸준히 진행하고 있음
- 2015년 창조적 마을만들기 사업에서 폐교를 리모델링하여 마을자원으로 활용하기 시작함
- 2018년 귀농귀촌 웰컴센터 및 입주주택을 조성하여 귀농귀촌 사업이 본격화 되었으며, 2021년 단기체류, 귀농귀촌 체험 교육을 위한 숙박시설로 모듈러 주택 3동을 설치함
- 2014년부터 2022년까지의 집행된 사업비는 총 2.406백만 원에 해당함

○ 주요 인프라 자원

- 마을주민을 대상으로 교육·회의·경로잔치 등이 진행되는 마을회관과 건강검진·질병예방·주민체조 등을 진행하는 보건소가 입지하고 있음
- 농산물 직거래판매장으로 사용되는 정앤미소(부녀회 운영)와 축제장소 및 세미나, 식당으로 사용 중인 운학분교 및 예비 귀농·귀촌인들을 위한 웰컴센터 등이 있음



〈마을회관〉



〈귀농귀촌학교〉



〈귀농귀촌 웰컴센터〉

3) 주거공간 운영·관리 현황

○ 빈집 및 임대주택 현황

- 마을에 주민등록을 하지 않은 가구가 50채 정도 있으나 거의 모두 세컨하우스로 사용하고 있으며, 귀농귀촌마을로 유명해지면서 현재는 빈집이 존재하지 않음
- 2018년 귀농귀촌 웰컴센터 및 입주주택을 조성하여 귀농귀촌자의 정착을 지원을 본격적으로 하였으나, 귀농귀촌 교육 또는 체험, 체류 등 단기체류자를 위한 숙박시설이 요구되었으며, 이에 따라 강원도 새농어촌건설사업(이하, 새농사업) 1차, 2차에 선정되어 모듈형 숙박시설 5동을 2021년 준공하고, 강원도 새농사업 선도마을에 선정되어 부족했던 것을 충당하기 위해 3동 추가로 2022년 준공함

- 현재 임대주택은 귀농귀촌주택(살림동 : 어린이가 있는 가족을 위한 주택, 장기거주), 모듈형(숙박동 : 체험 및 교육 시 숙박, 마을스टे이 등 단기체류 용 숙박시설가능)등 2가지 유형의 주거시설 운영중

〈강원도 운학삼들이 마을 공동주거시설 현황〉

주택유형	사업명	사업비 (백만원)	추진년도	규모 (평)	세대수
귀농귀촌 주택	마을단위 종합개발사업	1,000	2018 ~ 2021	22평	3호 (2021년도)
모듈형주택	강원도 새농촌 건설사업	600	2021 ~ 2023	9평	5동 (2021년도)
	강원도 새농촌 선도마을사업	200	2021 ~ 2023	9평	3동 (2022년도)



〈귀농귀촌주택〉



〈모듈형 주택〉

○ 귀농귀촌주택 운영 현황

- 2021년 22평형 규모로 1~3호를 신축(규모와 평면유형 동일, 방2개, 거실부엌, 욕실, 다락방, 냉장고, 에어컨, 세탁기 등 구비)했으며 모두 마을 소유임
- 1호와 3호는 현재 입주상태이며, 2호는 어린이자녀3·어른2명이 2021년 9월~2022년 9월까지 거주 후 이사를 하여 공실 상태임

구분	규모	현재 입주자	이용현황	입주기간	입주조건	임대료	운영관리 주체
1호	22평	어른2, 어린이2	입주상태	장기거주가능	어린이 2명 이상 있는 가족	관리비 월 15만원	마을
2호	22평	-	비어 있음	지난 1년 거주함			
3호	22평	어른2, 어린이3	입주상태	장기거주가능			

- 전기요금, 수도요금 등의 공과금은 입주자 부담이며, 귀농귀촌주택의 입주 가족은 마을의 동아리 활동(어른, 아이), 마을잔치, 마을축제, 마을참여 행사등 공동체 활동에 함께 참여해야하는 사실을 입주 전 안내 함
- 관리비 15만원은 마을 수익금으로 책정하지 않고 입주자 부담을 주지 않기 위해 주택의 유지보수 등을 위해 사용 (22년 사용처: 어닝이 없어서 거실창 어닝 설치 (3채)/ 이사나 간 후 화장실 호수, 일부 벽도배)
- 매년 겨울철 난방비(가스난방) 부담을 줄여주기 위해 3개월(12월~2월)간 임대료 15만원을 환불하는 방식으로 난방비 지원

○ 모듈형 주택 운영 현황

- 마을 숙소로 불리는 모듈형주택은 최초 2021년 5동을 조성하고, 수요가 증가하여 마을회관까지 방문객 숙소로 사용하고 있으며, 이후 삼돌이학교 위탁사업 8박9일간 마을스테이 프로그램을 유치하면서 3동을 증설하여 현재 총 8개동이 되었음
- 규모는 모두 동일하여 9평이며, 마을스테이 경우에는 「1박~3박」을 하며, 귀농귀촌학교 진행 기간에는 기숙사로 사용하여 8박9일간 사용하고, 수익금은 마을공동기금으로 사용됨

규모	사용자	생활 기간	영업허가 조건	사용료	운영관리 주체
8동 (각 9평)	· 소소한마을스테이 · 게스트하우스로 판매 · 귀농귀촌학교 (삼돌이학교) 기숙사	마을스테이 (1박~3박) 기숙사 (8박9일)	· 체험휴양마을 · 농어촌 민박 사업	· 1박 주중 8만원 · 주말 10만원 · 최성수기 여름 15만원	마을

- 귀농귀촌체험학교(삼돌이학교) 8박9일 과정은 영월군 위탁 교육기관으로 영월군 군비 예산을 지원 받음(체험생 1인 30만원 자부담)
- 소소한마을스테이(게스트하우스)로 객실 판매의 경우 세미나 단체, 가족단위 주말 이용고객, 마을 주민들의 친척, 가족이 마을 방문시 이용함 (비용 : 주중 8만원, 주말 10만원, 여름 최성수기 15만원)
- 수익금 사용은 주민 전체가 모이는 식사잔치 (1월 단배식-떡국세배 / 2월 정월대보름-오곡밥 쥐불놀이, 민속놀이 / 5월 - 어버이날 가정의달 식사 / 6월~8월 초복, 중복, 말복 & 삼돌이 생일잔치 / 10월 삼돌이축제 / 11월 마을단체여행 / 12월 마을총회), 삼돌이학교 운영(9일간 식사 준비 및 운영을 위한 부녀회, 마을스텝의 급여지급), 소소한마을스테이 운영(청소 침구 세탁은 부녀회에서 담당하므로 스태프에게 급여지급) 등에 사용됨
- 또한, 학산천 법인 설립하여 22년 첫 소득 발생하여, 주주들에게 수익 분배, 마을 발전기금, 외부 장학금 기탁 예정

○ 입주자 모집 방법

- 귀농귀촌주택 거주가족은 황둔초등학교 교장 선생님이 추천, 그 외는 귀농귀촌학교 수료자, 귀농귀촌 상담센터 상담자, 귀농귀촌 멘티멘토 과정 참여자 등이 입주
- 모듈형주택은 마을스테이, 삼돌이 학교참여자들을 대상으로 하므로 특별회 외부 공고 등은 하지 않으며 마을에 이미 관심을 갖고 있거나 이미 관계를 맺은 사람들이 자연스럽게 모집됨

4) 시사점

○ 폐교를 활용하여 지역의 중심적 역할 수행

- 초등학교 폐교 이후 주변 일대 방치되어 있었으나, 마을사업을 시작하면서 폐교를 적극적으로 활용, 마을 주요 공용시설 등을 폐교 주변으로 배치해 중심적 기능 역할
- 어르신들이 주로 이용하는 경로당 등은 생활공간 밀접지에 배치되어 있음

○ 빈집을 귀농귀촌인 유치자원으로 적극적으로 활용

- 귀농귀촌으로 알려지면서 오히려 빈집이 필요할 정도가 되었으며, 이로 인해 어르신 부부의 사망 후 타지에 있는 자녀들도 빈집을 방치하지 않고 세컨하우스로 사용

○ **외지인을 위한 맞춤형 주거공간의 조성·운영**

- 귀농귀촌자를 위해 단기 체류, 1~2년 거주, 정착 등 기간별 거주 가능 주거시설을 귀농귀촌주택(장기, 자녀동반형)과 모듈형주택(단기, 체험·체류형)의 2가지 유형 제공
- 귀농귀촌주택은 어린이가 있는 가족용이므로 아이들의 취향을 고려해 다락공간 계획
- 귀농귀촌학교, 웰컴센터 등의 주변에 주거시설을 배치하면서도 단기체류용 모듈형의 경우는 이용자 특성을 반영해 다소 공간적 이격감을 두었음
- 실제 귀촌한 이장이 귀농귀촌 학교 등 사업을 운영하면서 마을에 들어와 정착까지의 기간은 약 4~5년 정도 소요되는 것을 경험에서 터득하고, 정착하기 전에 다양한 체험과 교육을 통해 정착여부를 결정하고자 하는 특성을 반영, 정착을 유도하기 위한 단기체류형 숙박시설을 조성함 (모듈형주택의 필요성)

○ **관계인구 네트워크를 활용한 마을 활성화 도모**

- 세컨하우스로 사용하는 원거주민들의 타지 거주 자녀나 외지인들을 마을행사에 참여유도
- 귀농귀촌학교 운영을 통해 전국 각지의 인적 네트워크 구축 및 관리 계획 수립

3. 상주시 녹동귀농마을

1) 마을 개요

○ 위치 및 입지 : 경상북도 상주시 이안면 문창리(문창1리)

- 문창리는 2개의 행정리로 구성되어 있으며, 문창1리는 녹동, 동역(동녘), 양지마, 음지마, 동미안(독미안, 동판)의 5개 자연 마을, 문창2리는 1개의 자연마을인 서봉마을로만 이루어졌음
- 이중 녹동은 2010년 신규마을 조성사업이 완료되어 녹동귀농귀촌마을로, 양지마을은 2016년 조성되어 하나의 행정리 내 2개의 신규마을이 조성됨
- 특히, 녹동마을은 외지인 중심의 재개발방식으로 조성된 양지마을과 달리 환지방식을 적용하여 원거주민이 다시 마을에 재입주하는 사례임

○ 인구 현황

- 마을 조성 당시 입주한 30가구는 기존 녹동마을에 거주하던 12가구와 타지에서 유입한 외지인 18가구로 구성되었음. 기존 12가구는 2009년 입주가 완료되었고, 외지인 18가구는 2010년 10월 입주가 완료되었음
- 2010년 마을 조성 후 단지인접 부지에 3가구가 입주해 들어와 현재 녹동마을은 총 33가구임
- 입주한 30가구 중 4가구가 교체되었는데 이 4가구는 모두 타 지역에서 들어온 경우이며, 기존 원거주민 11가구 중에 한명이 사망해 그 주택에 손자가 들어와 생활하고 있음
- 마을 조성 후 10년이 경과되면서 원거주민과 이주민 구분은 거의 사라져 녹동마을이라는 하나의 공동체로 운영되고 있음

2) 사업 추진 현황

○ 마을사업 추진 실적

- 이안면은 2004년 농촌마을종합개발사업에 선정되어 아무진권역을 구성하고 문창리와 양뼌리, 안룡리 일원에 70억원을 투자, 지역정보 교류센터, 민속초가, 황금소축산단지 조성, 마을 공동 이용시설 등 정주기반시설을 구축하고, 신규마을로 녹동귀농마을 조성을 계획함

○ **신규마을조성사업 추진 실적 (총사업비 : 2,875백만 원)**

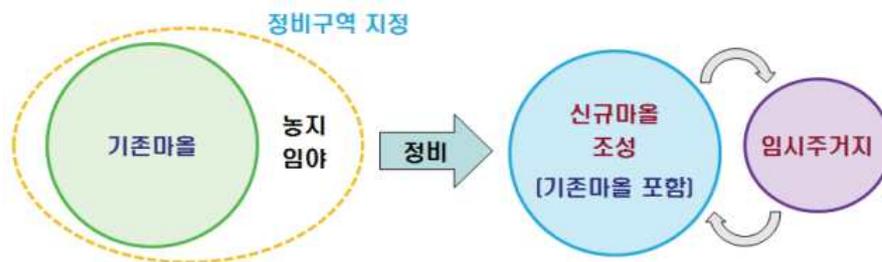
- 녹동귀농마을은 2007년부터 2010년까지 신규마을조성사업이 추진됨
- 사업면적 : 24,740㎡(단지 19,862㎡, 공공용지 4,878㎡)
- 사업량 : 단지내 도로 659m, 상하수도·오수처리시설 1식, 다목적마당 1,525㎡, 공동이용시설 4,878㎡, 전기·통신 지중화 1식(건축비 제외)

○ **입주현황 : 30가구(준치 4, 재건축 10, 신축 16)**

- 주택현황 : 단독주택 30호 (입주현황 : 귀농귀촌자 18호, 기존주민 12호)
- 직업 : 농업 6, 공무원 8, 기업 3, 자영업 13
- 가격 : 평당 9만원 분양 / 입주완료 : 2010. 10월

○ **신규마을 개발 유형 및 토지이용 방식**

- 녹동마을은 신규마을 조성 시, 기반시설과 노후·불량 주택이 극히 열악한 기존마을 혹은 연결한 지역을 하나의 정비구역으로 지정, 마을을 전면적으로 정비하여 새롭게 만드는 형태인 「전면 재정비형(재개발형)」방식을 적용하였으며 이 방식은 마을이 정비되는 기간 동안 기존마을 주민들은 임시주거지로 옮겨 생활하고 마을의 정비가 완료되면 다시 입주하는 형태임
- 정비구역 전체가 통일감 있는 마을로 재구성되기 위해 기존마을의 사유지는 환지방식을 통해 토지이용의 효율화 및 주택의 합리적 재배치가 이루어졌으며, 이 과정에서 신규택지나 농어촌 임대주택 등을 동시에 조성하여 귀농·귀촌 희망자들에게 분양 혹은 임대하여 신규 인구유입을 도모함



〈전면 재정비형 개념〉



▲ 사업 조성 전



▲ 마을 항공사진(2022년)



〈녹동귀농마을 전경〉

3) 운영·관리 현황

○ 마을회 운영 및 규정 제정

- 마을회가 구성되어 있으나 현재는 노인회와 부녀회만 활동이 가능할 정도로 고령화 됨
- 건물 색채, 반려동물, 가축 사육, 마을에 담장을 만들지 않는 등의 마을 규정은 매우 구체적인 항목까지 모두 주민들의 합의에 의해 결정되었으므로 초기에 합의한 규정의 내용에 대해서는 현재까지도 불만은 없음
- 마을 조성 후 원거주민과 이주민 간 화합을 위한 노력중 하나로 마을공동경제를 위해 마을 앞에 약 5천여 평 연밭을 조성하여 5년 정도 공동경작 하였으며, 현재는 주민의 고령화로 인한 공동경작, 그리고 공동수의 창출에 어려움이 발생하여 현재는 전문 재배업자에게 위탁운영

○ 마을공동기금 마련

- 매월 만오천씩 마을공동경비를 위해 매월 만5천원씩 30가구가 부담하고, 현재 마을공동기금으

로 5천만원이 마련되어 있음

- 마을 조성 당시 공동기금 마련을 위해, 가구당 백만 원 씩 기탁하고 새롭게 마을에 들어오는 가구도 백만 원을 마을에 기부해야 한다는 사항을 마을 정관에 명시함
- 월 만5천원은 마을공동시설 운영관리로 사용하고 있으며, 마을조성 후 이사 온 3가구는 폐수처리장을 사용하지 못하므로 월 경비 부담에서 제외함

4) 시사점

○ 전면 재정비형(재개발형) 방식을 통한 기존 커뮤니티의 계승 및 합리적 의사결정

- 녹동마을은 마을을 전면적으로 정비하여 새롭게 만드는 형태인 「전면 재정비형(재개발형)」방식으로 조성되면서 환지방식을 통해 기존 마을주민 커뮤니티를 계승하고 토지이용의 효율화 및 주택의 합리적 재배치가 이루어짐
- 물론, 이러한 방식은 주민들의 생활공간 이동, 마을 공동체의 재형성, 그리고 마을 공간의 계획적 측면 등이 복잡하게 얽혀 있어 사업 초기에 주민들이 사업방식을 이해하는데 어려움이 있었으나 마을주민들과 동거동락 하면서 문제들을 해결했고, 주민들은 그에 대한 신뢰감이 형성되면서 사업이 성공적으로 마무리 됨

○ 신규 공동체의 활성화를 위한 소득사업 추진 및 마을규약의 마련

- 마을 조성 후 원거주민과 이주민 간 화합을 위한 노력중 하나로 마을공동경제를 위해 마을 앞에 약 5천여 평 연밭을 조성하여 공동경작 함
- 건물 색채, 반려동물, 가축 사육, 마을에 담장을 만들지 않는 등의 마을 규약을 마련하고, 마을 공동기금 마련을 통한 마을공동시설 운영관리비 충당

4. 영주시 주치골 마을

1) 마을 개요

○ 위치 및 입지 : 경상북도 영주시 봉현면 두산1리

- 주치골은 두산리의 3개 자연마을(두산1리, 주치골, 두산2리;소미, 두산3리;홍정골) 하나임
- 10여분 거리에 풍기온천이 있으며, 20분 거리 내에 소백산, 소수서원 등 자연·문화적 자원이 존재하며, '국립산림치유원'이 마을과 바로 인접해 2016년 8월 개원함
- 마을의 주요 특산물은 사과와 송이로 사과는 모든 가구에서 재배하고 있어 연간 1,400톤을 생산하고 있으며, 송이는 마을소유 임야에서 10여 가구가 참여해 1.0톤 생산하고 있음

○ 인구 현황

- 2022년 8월 기준 마을 거주인구는 26가구에 56명이며, 2013년 농촌마을 리모델링 사업을 추진할 당시는 36가구에 67명으로 약 10년이 경과하면서 10가구 10여명이 감소함
- 65세 이상이 현재 33명으로 마을이 고령화되었으나 10세 이하 1명, 10대가 5명으로 56명으로 구성된 마을에 비해 젊은 층이 다소 존재하고 있음
- 주민등록상 주민은 사업 추진당시와 특별히 변화한 것이 없으며, 다만 10여년 전에는 젊은 층이 다소 있었으며, 최근 5년 이내에 4가구(8명)가 전입해 옴

2) 사업 추진 현황

○ 농촌마을리모델링 시범사업 추진

- 주치골은 2013년 농촌축산식품부의 '농촌마을 리모델링 시범사업'에 선정된 4개 지역(경북 영주 주치골, 전북 순창 방축마을, 충남 서천 송림마을, 전남 진도 안농마을) 중의 하나임
- 2013년 농촌마을 리모델링사업 이외에는 다른 사업을 추진한 경험이 없음
- 마을과 인접한 '국립산림치유원'이 2016년 8월 개원하게 되면서, 주치골이 산림치유체험마을로 조성될 것을 기대하여, 연구용역까지 진행했으나 예산을 확보하지 못해 추진하지 못함
- 영주시는 한국농어촌공사와 위·수탁 계약을 체결 사업비 43억 원을 투입해 배전선로 지중화 사

업, 마을안길 신설, 우·오수관 정비, 상수관로, 공동생활홈 리모델링, 마을회관 신축, 마을카페, 담장정비, 소공원조성 등 마을 기반시설 및 경관 정비 추진

- 건축물 철거 61동(주택14, 창고·부속건물 47), 지붕개량 43개, 에너지효율화작업 20가구 완료
- 주치골 리모델링 사업은 폐건물의 리모델링을 통한 재활용은 농촌지역의 공동화와 고령화에 따른 농촌취약 계층에 대한 주거공간 및 생활공간의 환경개선을 주요 핵심으로 하였음
- 마을회관은 공동생활공간으로 사용하기 위해 최신 디자인이 갖춰진 할아버지방, 할머니방, 공동 놀이공간 등으로, 그리고 버려진 사과창고는 리모델링해 마을카페도 조성, 오래된 마을회관도 재탄생 되어 전체적으로 마을환경과 분위기가 정비됨

시설명	규모	비고
마을회관	149㎡	신축 (기존 농산물 집하장 철거)
마을식당(주치골사람들)	100㎡	신축, 국립산림치유원 지원
공동생활홈 조성	115㎡	기존 마을회관 리모델링
마을카페	100㎡	기존 사과창고 리모델링

3) 운영·관리 현황

○ 마을식당 (주치골사람들)

- 국립산림치유원이 인근에 들어오게 되면서 마을 토지가 수용되는 등에 따라 보상차원에서 마을에 필요한 사항을 지원하기로 한 과정에서 주민들이 마을식당으로 결정하게 됨
- 농촌리모델링 사업을 추진하면서 전체적인 마스터플랜 내에서 계획함
- 당시 주민들은 마을에 필요한 사항으로 자립마을 만들기를 위해 마을 수익사업으로 결정하고 아이템을 찾기 위해 마을 자원 발굴, 회의, 선진지 견학 등의 의욕적 활동을 함
- 주민들의 토론과 논의 등에 의해 의욕적으로 추진했으나 실제 경영상에서 어려움이 나타나 결국 현재는 위탁하게 됨

○ 마을회관

- 기존의 농산물 집하장을 철거하여 신축함
- 마을식당(주치골 사람들)의 옥상을 데크를 조성해서 마을 주민들의 대화광장으로 이용하고 그 공간이 확장되면서 마을회관, 마을카페가 연결되는 마을중심지 역할 수행



〈이전 농산물 집하장(좌) → 마을회관(우)〉

○ **공동생활홈**

- 공동생활홈 논의가 시작될 당시에는 입주하고 싶은 수요가 많았음
- 건물 규모가 4인용 이상으로 짓기에는 작아서 4명이 입주할 수 있도록 방을 4개를 조성하였고, 막상 건물 리모델링이 완성된 후 3명만 입주함(이유는 타지에 있던 자녀의 반대)
- 그 후, 또 한명은 당신 집을 놔두고 거기 가서 사는 것이 좀 생소하다면서 집으로 가버리시고, 결국 두 명이 생활하다가 한 분이 돌아가셔서 나머지 한분도 본인 집에서 살고 있음
- 결국 현재는 공실 상태로 마을의 애물단지가 되어버림



〈주차골 구마을회관(좌) → 공동생활홈(우)〉

○ **마을카페**

- 마을에 방치되었던 사과창고를 리모델링하여 마을카페를 조성함
- 마을입구에 위치하여 외지인과 마을주민간의 동선이 겹치지 않으면서도 주민을 방문한 지인들과 자연스럽게 대화할 수 있는 장소이며, 회전계단을 설치해 위층은 좌식으로 답소하는 공간으로 조성함

- 마을 청년회에서 운영을 시작해 현재까지 운영이 되고 있는데, 사과농사를 인해 결국 위탁을 하고 있으나 경영상 노후화가 없어서가 아니라 시간적 여유가 없기 때문이라 함
- SNS 등으로 마을이 홍보가 되면서 카페는 주치골에서 가장 유명한 핫플레이스 중 하나로 유명해졌으며, 국립산림치유원의 개원으로 더욱 유명해짐



〈방치되었던 사과창고 → 마을카페〉

○ 기타 사항

- 농촌마을 리모델링 사업을 하던 당시에는 마을에 젊은 층이 있어서 의욕적으로 진행했는데, 그 이후에는 특별히 마을사업을 통해 변화되어야 할 공감대가 없는 상황임

4) 시사점

○ 농촌마을리모델링 사업 이후 마을사업 부재로 인한 주민역량 및 지속가능성의 문제

- 주치골마을은 2013년 마을리모델링 사업을 추진 한 이후 추가로 마을사업이 진행되지 않았음
- 공동생활홈은 수요를 바탕으로 의욕적으로 조성되었으나 이후 수요의 변화 등으로 인해 현재는 방치되어 있는 상황으로 조성 후 운영관리방안과 수요변화 사전 예측 필요
- 마을 수익사업에서는 마을 방문객의 수가 뿐 아니라 방문객의 특성 파악이 중요하며, 카페가 운영될 정도로 방문객은 많으나 실제로 숙박시설은 경영이 어려움
- 마을식당은 당초 주민들의 만장일치에 의해 의욕적으로 추진했으나 실제 경영상에서 어려움이 나타나 결국 위탁하게 됨

5. 상주시 정양마을

1) 마을 개요

○ 위치 및 입지 : 경상북도 상주시 모동면 정양리

- 정양마을은 모동면 19개리 중 하나의 행정리로 서쪽 백화산, 남쪽 지장산, 동쪽 백학산에 둘러싸여 형성된 산간분지로 해발 250~300m 중산간지역에 위치하고 있으며, 비옥한 토질과 큰 일교차로 과수재배에 적합하여 포도농사가 주업인 전형적인 농촌마을임

○ 인구 현황

- 현재 마을 인구는 67가구의 150명으로 2004년 116명(51가구), 2013년 130명, 2017년 149명(67가구)에 비해 서서히 증가하고 있음. 특히 2020년, 2021년 제외하고 2010년부터 매년 아기가 태어나는 마을로 최근 경북도에서 가장 주목받는 마을 중에 하나임
- 2022년 취학전 영유아 5명, 초등학생 11명으로 마을이 젊어지고 있음
- 67가구 중 귀농귀촌 등 전입가구가 30가구의 50명으로 주민들의 공동체적 화합이 중요해지면서 귀농귀촌 프로그램을 적극적으로 운영하게 되었으며, 마을 자체가 농업을 주업으로 하고 있으나 마을에 들어오는 사람은 귀농보다는 귀촌을 선호하고 있음

2) 사업 추진 현황

○ 마을사업 추진 현황

- 마을 리더를 중심으로 활기있는 마을의 공동체 복원을 본격적으로 시작하면서 문화복지 프로그램 운영과 귀농귀촌에 중점을 두었음
- 귀농귀촌인이 전체 마을주민의 1/3을 차지하고 있으며, 2016년에는 마을 자체적으로 '마을귀농 학교'를 2회 운영함. 1박2일과 4박5일 일정의 프로그램에서 마을 소개, 농가생활과 농사일 체험을 통해 귀농귀촌인을 적극적으로 유치하고 있음
- 2017년부터 마을사업을 시작했는데, 마을 이장이 귀농한 경우이므로 본인의 경험과 마을에 귀농귀촌인을 유치한 노하우를 토대로 프로그램을 운영하고 있음
- 2017년도에 행복마을콘테스트에서 대통령상을 수상하고, 2018년도에 마을 자체로 '정양리 10년

대계를 구상하면서 십시일반 모금으로 마을 부지를 구입하고, 2019년도에 농림부 마을만들기 사업 공모에 선정되어 국비와 시비로 마을회관인 어울림회관을 2020년에 착공, 2021년 12월 준공 하게 되었음

- 마을회관이 없었던 정양리마을에 어울림회관의 준공은 그 간 마을사업 및 다양한 공동체 활동에서 얻어진 성과물로서 마을 주민 모두들에게 커다란 의미를 부여할 수 있음
- 다른 마을에서 볼 수 없었던 '트램펄린(trampoline; 어린이 방방 놀이터)'와 족구장이 있음
- 농촌마을에서 어린이를 위한 공간이나 시설을 특별히 마련한 사례는 거의 없었는데 정양리마을에는 어울림회관에 인접해 트램펄린을 설치해 어린이를 소중하게 여기는 인식이 나타남
- 어울림회관 후면 족구장은 청년들이 마을 활동에 적극적으로 참여하고 있음



〈어울림회관〉



〈어울림회관 내부 카페〉

○ 귀농인의 집(모듈형 주택) 조성

- 현재 마을에 귀촌을 희망해 개인소유의 빈집을 임대해 거주하는 귀농인의 집이 1호가 있으며, 귀농귀촌 프로그램을 운영하면서 귀농귀촌 수요는 증가하지만 마을에는 더 이상 임대용 빈집이 부재하여 2021년 상주시 지원으로 3개의 모듈형 주택을 설치함



〈귀농인의집(모듈주택) 전경〉

3) 운영·관리 현황

○ 귀농귀촌주택(모듈형 주택)

- 규모 : 7평(1호·2호), 10평(3호) (1호·2호는 7평이지만 내부가 복층구조로 되어 약 10평 내외)
- 배치 : 어울림회관(마을회관) 후면
- 임대료 : 월 12만원(7평), 15만원(10평)이나 청년은 10만원으로 함
- 거주기간 : 1년 (귀농귀촌은 정착까지 1년 이상 기간이 소요되므로 1년이상 거주 고려)
- 전기요금, 수도요금 등 사용은 입주자 부담
- 현재 3호 주택에 귀촌인이 입주해 있는 상태이며, 1호는 마을 방문객 누구라도 언제든지 제공할 수 있게 하기 위해 입주자를 받지 않을 계획
- 운영관리 : 정양리 귀농귀촌위원회 (8명; 원거주민과 귀농귀촌인 50:50으로 구성)
- 귀농귀촌주택 3호 입주희망자는 '농촌살기프로그램 시스템'에서 정양리를 신청한 사람 중에서 서류를 검토하여 선정했는데, 귀농귀촌 교육 및 관련 포럼 등에서 마을과 사전에 인연이 있는 사람들이 주로 신청하고 있음
- 마을에서는 가능하면 하나의 주택은 무조건 아~삼십대 청년에게 제공한다는 기준을 세웠음



〈모듈주택 3동 중 2개동은 내부가 복층 구조임〉

○ 귀농귀촌위원회

- 마을이 점점 발전하고, 여러 가지 행정사업들도 늘어가고 마을 활동영역도 확대됨
- 특히 마을의 주요특징인 '귀농귀촌마을'이라는 역할과 사업영역이 커지는 가운데 귀농공유주택 사업과 농촌에서 살아보기 사업을 하게 됨에 따라 2021년 마을 내 귀농귀촌위원회라는 특별위원회를 조직하게 됨

- 귀농귀촌 상담부터 귀농프로그램, 귀농공유주택 관리 등 제반 사항들을 자체적으로 꾸려가고 독립적인 예산관리도 하게 되면서 마을운영 위원회의 산하조직으로 관리감독 감사 체계를 구축
- 위원회는 8명으로 구성하였으며 원거주민과 귀농귀촌자 50:50으로 구성함

4) 시사점

- **주민 간 이해관계, 세대 간 갈등 등이 발생하는 것 보다는 그런 것들을 조율하고 정리하는 것이 중요함. 공동체 운영에서 입장과 갈등이 없을 수는 없음**
 - 마을에 새로운 분위기와 문화가 정착되기 위해서는 일정정도 마을에 시간도 필요하고 그러한 노력의 과정도 중요함
 - 귀농귀촌을 위해서는 다양한 프로그램이 필요하고 정착 기간도 다양하게 주어져야 함
- **관계인구 확대를 통한 귀농귀촌주택의 잠재적 입주자 확보**
 - 귀농귀촌주택의 입주자는 ‘농촌살기프로그램 시스템’에서 정양리를 신청한 사람 중에서 서류를 검토하여 선정했는데, 귀농귀촌 교육 및 관련 포럼 등에서 마을과 사전에 인연이 있는 사람들이 주로 신청하고 있어 관계인구의 지속적 확대를 통한 입주자 수요확대
- **기존주민과 귀농·귀촌인의 동일한 참여기회 제공을 통한 갈등 사전 예방**
 - 귀농귀촌 상담부터 귀농프로그램, 귀농공유주택 관리 등 제반 사항들을 자체적으로 꾸려나가기 위한 귀농귀촌위원회에 원거주민과 귀농귀촌자 50:50으로 구성함으로써 기존주민과 신규주민의 갈등을 해소하고 마을 활성화의 새로운 원동력이 됨

6. 고창군 월곡뉴타운⁷⁾

1) 마을 개요

○ 위치 및 입지 : 전라북도 고창군 고창읍 월곡리 일원

- 월곡뉴타운은 고창 월곡 “꿈에그린”으로 불리고 있으며, 전라북도 고창군 고창읍 월곡리 일원에 위치하고, 현자농업인 66세대, 귀농인 34세대 등 총 100세대가 거주(2018년 기준)

2) 사업 추진 현황

○ 농어촌 뉴타운 조성 시범사업 추진

- 월곡뉴타운은 2009년 농림축산식품부의 농어촌 뉴타운 조성 시범사업(이하 뉴타운사업)에 선정되어 2013년까지 5년간 33,227백만 원(국비 3,915, 군비 13,578, 분양금 15,734)이 사업부지면적 149,625㎡(45,261평)에 투자
- 뉴타운 조성을 위한 기반시설, 주택건축, 커뮤니티센터 및 소공원 등의 사업이 추진되었으며, 5개의 시범사업 대상지구 중 가장 성공된 사례 중 하나로 평가되고 있음

3) 운영·관리 현황 (특징)

○ 신재생에너지 설치 의무화에 따라 전 세대에 에너지 절감시설을 설치

- 일반주택 71세대에 대해 태양광 시공이 이루어졌으며, 에너지자립형 주택 29세대에 대해서는 태양광 + 태양열 + 지열 시공이 이루어지면서, 각 주택의 냉난비비 등의 에너지 절감을 실현
- 물론, 분양 6년차, 입주 4년차에 접어든 최근에 ‘지열 + 태양열시스템’의 고장으로 인해 다수의 민원이 발생하고 있어 검증되지 않는 시스템의 도입에 따른 문제점이 향후 해결해야할 과제로 제기되고 있음

○ 귀농인 유치를 위해 저렴한 주택 분양가를 산정

- 분양가 산정 논의 당시 예정가 공고 1차에서 167~203백만 원, 2차에서 146~180백만 원으로

7) 자료: 「조영재 외, 2018, 과소지역 농촌마을의 공간적 재편에 관한 정책사례 및 주민의식조사 연구」를 바탕으로 재정리

산정되었으나, 감정평가 결과 2차 공고시 예정가보다 총액기준 280백만 원이 상승했음에도 불구하고 분양가 심의위원회에서 2차 공고시와 동일한 금액(분양 평균가 : 일반 주택 149,931천 원, 에너지자립형 주택 174,855천원)으로 최종 결정함

- 이로 인해 많은 귀농인을 유치할 수 있었던 계기를 마련하였고, 당초 100% 귀농인을 대상으로 분양할 계획이었으나 지역주민의 의견을 수렴하여 최종적으로는 지역주민(농업인) 66세대, 귀농인 34세대가 분양됨
- 또한, 분양 당시 5년간 판매권 제한을 설정하여 2년 전에 해제가 되었음에도 불구하고 월곡뉴타운으로 전입을 희망하는 사람은 많으나 매매하려는 세대가 없어 1년에 겨우 2~3건만이 매매가 이루어질 정도로 입주자의 만족도가 매우 높게 나타남

○ **입주자 선호도 및 거주편의성이 높은 도시지역에 단지를 조성**

- 학교, 문화시설 등을 활용하기 쉬운 도시지역내에 뉴타운 단지를 조성하여 귀농자 관내유입을 촉진하였고, 이는 월곡뉴타운의 가장 큰 성공요인으로 꼽히고 있음
- 특히, 2014년에는 아동복지타운 조성사업(사업비 : 20억 원, 부지 6,903㎡, 연면적 1,415㎡)을 통하여 고창군 육이종합지원센터가 설치되었고, 바로 인접부지에 어린이집과 어린이 생태놀이터 등이 함께 조성되어 젊은 층의 귀농인 유치와 입주자 만족도 향상에 큰 요인이 되고 있음

○ **쾌적하고 아름다운 주거환경 조성을 위한 지구단위계획이 이루어 짐**

- 단지내 소공원을 확대 배치하여 녹지비율이 높은 마을로 조성되었으며, 대지간 경계를 생울타리 등으로 만들어 단지 미관이 향상되는 단지를 조성함
- 실제, 최근의 '지열 + 태양열시스템'의 고장 민원 이외에 민원이 거의 없다는 점이 이러한 주거 환경에 대한 만족도를 반영하고 있다고 할 수 있음

4) 시사점

- **기반 및 주택 조성후 저렴한 분양가격으로 공급함과 동시에 다양한 문화시설과 서비스 접근성이 양호한 도심지역에 단지를 조성함으로써 젊은층의 귀농인을 유치하는 성과를 거두고 있음**
- 단지, 이주주민의 커뮤니티 활성화를 도모할 수 있는 노력이 필요할 것으로 판단됨

7. 서천군 송림마을⁸⁾

1) 마을 개요

○ 위치 및 인구 : 충청남도 서천군 장항읍 송림2리 일원

- 2016년 기준 인구 398명에 총 174세대로 구성

2) 사업 추진 현황

○ 농촌마을 리모델링 시범사업 추진

- 송림마을은 구 장항제련소 관련 토양오염지역에 편입된 주민들이 집단 이주대책을 요구하는 상황에서 2013년 농식품부의 농촌마을 리모델링 시범사업(이하 리모델링 사업)에 선정되어 추진되었으며, 주거환경이 열악한 농촌마을의 노후·불량 주택을 계획적으로 정비해 삶의 질 향상 및 지속 가능한 농촌마을을 유지하는 등의 리모델링 사업 목적에 걸맞은 성공사례로 알려져 있음

- 송림마을 리모델링 사업은 2013년 3월 농림축산식품부에 공모해 전국 227개 사군구 중 전국 최초로 선정·실시된 사업으로, 장항읍 송림리 일원에 50여 가구를 대상으로 2015년까지 총 사업비 4,280백만 원(국비 2,000, 도비 478.5, 군비 678.5, 자부담 23, 용자 1,100)을 투입해 사업면적 27,240㎡를 조성해 마을회관 및 공동생활홈 등 공동이용시설 신축공사와 주택개량 16동, 주택신축 30동, 도로 및 상하수도공사 등 기반조성사업이 추진됨⁹⁾

○ 세부사업 내용

- 기존주택 16가구에 대해서 리모델링이 이루어졌다. 기존 외벽에 외단열공법과 창호 교체를 통해 단열성능을 개선하고 슬레이트 지붕에 대해 지붕개량사업이 이루어짐

- 또한, 신축주택단지 계획이 이루어졌는데, 신축부지 30가구에 대해 자연에 순응하는 건물배치, 안전한 주공공간 조성, 건축물의 형태 및 외관, 색채 등 마을 단지 통일감 조성 등을 목적으로 건축사 9명이 참여한 충청남도 여성건축사회 재능기부 형태로 신축주택 설계가 이루어 짐

- 이를 위해 기존 67개 필지에 대한 토지정리가 이루어졌고 58개 필지에 대해 환지방식의 분양

8) 자료: 「조영재 외, 2018, 과소지역 농촌마을의 공간적 재편에 관한 정책사례 및 주민의식조사 연구」를 바탕으로 재정리

9) 자료 : <http://www.ezonenews.kr/news/articleView.html?idxno=22509>

이 추진되었는데, 이러한 과정에서 9개 주택이 철거되고 기존 마을주민 중 10여 가구가 이주해 나가고 장항읍 등지에서 5가구가 새롭게 이주해 들어옴

- 기반조성비로는 30여 억 원이 투자되었으며, 환지 과정에서 기존 토지를 평당 10~12만 원에 매입하여 토지정리 이후 평당 35~38만 원에 분양을 하였는데, 이 과정상에 환지차액에 대한 마을주민들의 불만이 다수 제기되었으나 이후 마을회의 등을 통해 환지에 의한 정산방식을 이해하면서 갈등이 해소되었다고 함
- 이외에 신축주택단지 조성과 함께 도로 612m, 상수도 595m, 하수도 567m에 대한 기반시설 조성이 함께 추진됨
- 리모델링사업의 세부사업으로 마을회관 323㎡(1층 마을회관, 2층 다목적 공간)의 신축과 공동생활홈 155㎡(다가구주택 4호, 전용면적 약 10평)가 조성됨
- 특히, 공동생활홈 사업은 리모델링 시범사업에서 최초로 적용된 사례로, 총 사업비 30억 원(자부담 23백만 원, 용자 1,100백만 원 제외)이 투자되었으며, 공동생활홈에는 현재 고령자 4명이 독립된 가구형태로 거주하고 있으며, 이는 개인의 프라이버시 보호측면을 건축설계에 적극 반영한 결과라고 함



〈서천군 송림마을 전경(좌) 및 마을회관 모습(우)〉

3) 운영·관리 현황

○ 공동생활홈

- 공동생활홈 입주 대상자는 마을의 독거노인, 영세민 중에서 입주 희망자를 대상으로 추진위원회 회의를 통해 최종 결정

- 건물의 관리는 마을에서 담당하되 전기료·수도료 등의 공과금과 개인의 식사 등은 입주자 개인이 담당하되, 마을회 및 부녀회의 봉사활동을 통해 생활을 지원하고 있음

4) 시사점

○ 한지방식 등에 대한 불신 및 주민 갈등을 마을회의 및 역량강화 등으로 해결

- 추진위원회 등 마을의 역량의 부족함으로 인하여 사업추진 과정상에 관련 전문가의 도움을 받게 되었고, 특히 토지정리 및 환지에 있어서도 환지사의 도움을 받아 마을 필지별 단가를 산정하고 추첨을 통해 분양이 이루어졌으나, 앞서 기술한바와 같이 이 과정상에 환지차액에 대한 마을주민들의 불만이 다수 제기되었다고 함
- 토지의 가치상승에 대한 이해보다는 소유 토지 면적의 축소와 환지차액에 대한 불신이 팽배해졌던 것이고, 이후 마을회의 등을 통해 환지에 의한 정산방식을 이해하면서 갈등이 해소됨

○ 리모델링 사업 추진시 신속한 사업추진 필요 및 새로운 부지에 신규마을 조성이 바람직

- 사업중 지가가 상승할 수밖에 없으며 지가가 상승되는 상황에서 토지를 매입하려고 하면 주민을 설득하기 어렵고 사업비가 상승되는 문제가 발생하게 됨
- 리모델링 사업과 유사한 유형의 사업을 추진할 경우, 기존 마을을 리모델링하는 것보다는 별도의 부지를 마련하고 개발한 후 마을이 이전하는 것이 훨씬 바람직함을 지적함
- 신규주택단지를 조성하는 공간적 재편을 시도할 경우 이러한 문제점을 극복하기 위해서는 기존 마을을 리모델링하는 방식보다는 새로운 부지에 신규마을을 조성 후 이주하는 방식이 훨씬 바람직한 것으로 판단됨

○ 리모델링 사업을 통해 새롭게 조성된 마을과 주택에 대해 마을주민의 만족도가 매우 높게 나타남

- 마을주민의 보유한 주택과 토지에 대한 가치상승에 대한 만족도뿐만 아니라 기존에 열악한 생활환경의 마을에서 보다 살기 좋은 환경으로 탈바꿈되었고, 마을 구성원도 새롭게 외지인을 유치하면서 보다 활력 있는 마을로 변화됨
- 다만, 기존주민과 신규주민과의 소통의 문제, 새로운 리더(마을이장)의 등장에 따른 새로운 갈등의 문제는 향후 해결해야할 과제로 제시하고 있음

8. 증평군 죽리마을¹⁰⁾

1) 마을 개요

○ 위치 및 인구 : 충청북도 증평군 죽리1길 46 일원

- 2019년 기준 인구 137명(65세 이상 인구 41명), 남성 64명, 여성 73명으로 총 61가구가 거주하고 있음

○ 마을 특징

- 죽리초등학교를 중심으로 반경 200m 이내 사각형 모양으로 집약된 전형적인 농촌마을로 농업 29가구, 축산업 6가구 등으로 구성되어 있음
- 2015년 기준 마을에 위치한 70가구 중 14.3%에 해당하는 10여 가구가 빈집으로 방치되어 마을 및 농촌 경관을 해치는 경관저해요인으로 작용하고 있었으며, 마을내 일자리 및 정주환경이 좋지 않은 상황이었음
- 죽리마을은 마을 활성화를 목적으로 현재 소시지를 테마로 하는 체험마을을 운영중에 있으며, 30명으로 구성된 체험법인을 주체로 하여 유아에서 초·중·고생, 학부모에 이르는 체험객을 유치하여 연 5천만 원 정도에 매출을 올리고 있음

2) 사업 추진 현황

○ 마을 사업 추진 현황

- 죽리마을은 마을활성화를 목적으로 2013년 농촌현장포럼, 2014년 죽리 삼보산골 행복누리사업(창조적 마을만들기, 사업비 3억5천만 원)을 통하여 꽃길조성과 삼보산골새뜰관(행복누리센터) 조성 등이 추진됨

○ 새뜰마을사업

- 죽리마을은 2015년 새뜰마을사업(취약지역개선사업, 사업비 11억6천만 원)을 통하여 빈집철거(13가구, 20여 동(창고 등)), 마을 담장 정비 및 벽화 조성, 마을 광장 및 공원 조성, 공용주차

10) 자료: 「조영재 외, 2019, 일반농산어촌개발사업 시설물 유지관리 및 유희시설 활용도 제고방안 모색 기초연구 - 유희시설 활용사례 조사를 중심으로」를 바탕으로 재정리

장 조성, 마을자원(보호수, 우물 등) 복원 등이 추진됨.

- 이 중, 공용주차장은 마을 경로당 앞 빈집을 철거하여 소유주의 사용승낙서를 받아 조성되었으며, 마을 광장(공원)은 10년이 넘게 방치된 구마을회관을 철거하여 마을주민의 쉼터 공간으로 마을공원(대나무공원)을 조성하고, 마을 내 유휴지를 활용하여 마을광장(트랙업)을 조성함
- 또한, 방치된 마을 우물터 주변을 정비하여 마을주민 휴게공간인 박샘공원을 조성함
- 그리고 귀농인의집 조성사업, 도시민 농촌 유치 지원사업 등을 통하여 귀농인의 집 4개소를 조성하여 귀농귀촌 인큐베이팅 시설로 활용하고 있음. 5년간 귀농인의 집으로 활용하는 조건으로 집주인의 동의를 받아 빈집을 철거하거나 리모델링이 진행되었고 현재 예비귀농인 4가구가 거주중임(6개월 이상 1년 미만으로 계약이 이루어지며 인터넷 등으로 입주자 모집)
- 귀농인의 집 1호와 2호는 2015년에 빈집철거 후 새롭게 신축되었고, 2017년 귀농인의 집 3호는 700만원으로 마을에서 매입하여 빈집철거 후 신축(2층), 4호는 빈집 건물만 마을에서 매입하여 리모델링을 통해 조성되었으며, 귀농인의 집 임대 수익료(월 20만 원)는 마을잔치 및 마을주민 복지비용 등으로 활용되고 있음(마을회에서 운영)

3) 시사점

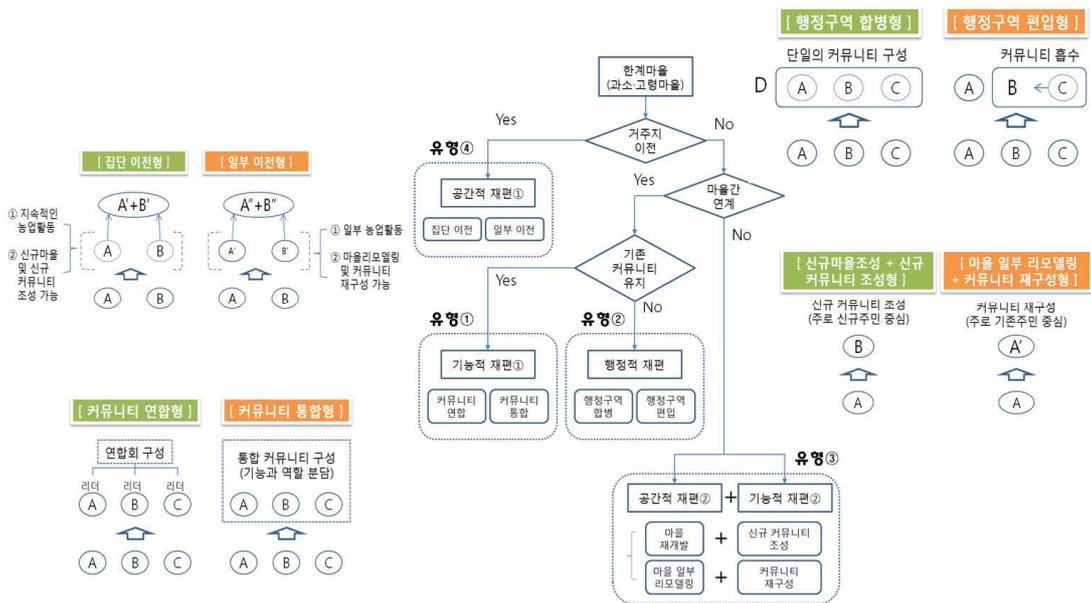
- 죽리마을은 빈집 등 마을의 유휴시설을 철거하거나 리모델링하여 귀농인의 집, 마을주차장, 공원 및 마을광장을 조성하는 등으로 활용하는 우수사례지역으로 농림축산식품부가 주관하는 제1회 빈집 및 유휴시설 활용 우수사례 공모전에서 대상을 수상함
- 마을에서 방치된 10여 가구의 빈집을 소유 주민의 설득을 통하여 철거하거나 귀농인의 집 등으로 활용하였으며, 일부 빈집은 마을에서 직접 매입하여 활용하는 특징을 보임
- 죽리마을의 귀농인의 집은 예비 귀농·귀촌인을 인큐베이팅 하는 시설로 활용하고, 추후 마을로의 귀농·귀촌인을 유치하는 잠재적인 자원이 되고 있음

05 시사점 및 정책제언

1. 재편정책 관련

○ 공간적 재편 이전에 다양한 재편방법에 대한 검토 필요

- 농촌지역의 다양한 재편방법 중 공간적 재편은 접근하기가 가장 어려운 최후의 방법으로 공간적 재편을 고려하기 전에 기능적·행정적 재편 등 다양한 재편방법에 대한 검토가 요구됨
- 거주지를 이전할 것인가, 다른 마을과 연계할 것인가, 기존 커뮤니티를 유지할 것인가 등에 따른 커뮤니티 연합형 및 커뮤니티 통합형, 신규마을 조성 & 신규 커뮤니티 조성형, 마을 일부 리모델링 & 커뮤니티 재구성형, 집단 이전형 및 일부 이전형 등의 재편방법 검토 가능

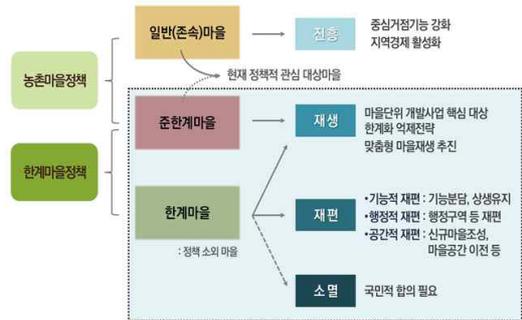


자료: 조영재 외, 2014, 농촌마을 과소화·고령화에 대응한 마을재편 방안 연구, 충남연구원 전략연구 2014-07

○ 인구감소시대 도래에 대응한 큰 틀에서의 과소마을 및 한계마을 정책 연계 필요

- 인구감소시대 지방소멸 및 농촌소멸 등에 대응하여 새로운 정책영역으로 '한계마을정책' 도입이 요구되며, 이러한 한계마을을 고려한 농촌정책의 틀 정립과 함께 충남형 농촌주거공간개선사업의 추진 필요

- 즉, 재생 가능한 마을은 최대한 재생을 도모하고 재생이 불가능하다고 판단되는 마을을 대상으로 다양한 재편방법(기능적·행정적·공간적 재편)을 고려하되 충남형 농촌주거공간개선사업 등의 공간적 재편방법도 함께 검토하여 최적의 정책이 추진될 수 있도록 정책의사결정시스템 구축



○ 거점마을과 연계한 입지선정 및 새로운 거점마을(작은거점) 육성 필요

- 농촌마을을 이전하거나 신규로 조성할 경우, 다양한 서비스 기능을 갖춘 거점지역을 입지로 선정할 필요가 있으며 가능하면 읍면소재지 또는 인접지역에 조성할 필요가 있음

- 그러나 과소마을이나 한계마을의 경우 일정한 거점기능을 보유한 읍면소재지 등과는 접근성이 떨어지는 것이 일반적으로 농촌주거공간개선사업을 추진하고 하는 과소마을이나 한계마을 인접한 마을(행정리)를 중심으로 다양한 거점마을(작은거점) 육성을 검토할 필요가 있음

- 단지, 하나의 거점마을에 필요한 모든 기능을 집중·강화하기 보다는 각각의 마을 여건에 맞게 기초생활서비스, 복지·의료, 문화·여가, 교육, 커뮤니티 등의 기능과 역할 분담을 통하여 다양한 거점마을을 육성하고, 이를 바탕으로 복수의 마을이 연계·협력을 통하여 농촌소생활권을 형성하도록 함

○ 기존 사업(농촌형 임대주택 등)과의 차별성 확보 필요

- 충남형 농촌주거공간개선사업은 현재 중앙정부에서 추진하고 있는 '농촌형 임대주택' 등의 사업과 유사성을 보이고 있으며, 차별성을 담보하기 위해서는 조성되는 농촌주거공간에 지역주민(과소마을 등)이 입주하여 입주하여야 하나 현실적으로 어려움이 존재하고 있음

- 즉, 지역주민만으로는 100% 입주가 어려울 수도 있다는 현실적인 수요를 감안하여 기존 사업과의 차별성을 담보한다는 범위 내에서 지역주민 이외의 외지인(귀농·귀촌인 등)의 비율을 어느 정도 수용할 것인가에 대한 고민이 필요함

2. 공간정비 관련

○ 이상적인 형태는 기존 마을 리모델링 또는 재개발의 형태이나 추진의 어려움 고려 필요

- 충남형 농촌주거공간개선사업의 이상적인 사례는 서천군 송림마을(농촌마을 리모델링 사업), 상주시 녹동귀농마을(신규마을조성사업) 등이나 공론화 및 합의 과정 등 사업추진의 어려움 존재
- 송림마을은 기존 농촌마을의 공간을 대상으로 주거환경정비, 리모델링, 신축 등이 추진되었고 기존주민과 함께 신규주민이 유입되어 새로운 커뮤니티를 형성한 사례로 토지정리에 있어 환지방식을 도입하면서 다양한 갈등과 불만이 제기되는 어려움을 겪음
- 녹동귀농마을은 역시 기존 농촌마을의 공간을 대상으로 환지방식을 통하여 전면 재정비(재개발형)하는 형태로 기존 커뮤니티를 계승하였다는 의의가 있으나 사업추진 과정에서 적지 않은 어려움을 겪음
- 물론, 두 사례마을 모두 어려움을 극복하여 현재는 주민 만족도가 높고 전국적인 우수사례로 평가되고 있지만, 모든 농촌마을이 동일하게 성공을 거둘 수는 없을 것으로 판단되며, 세부적인 계획과 관련주체의 역량강화 등의 노력이 반드시 전제되어야 할 것임

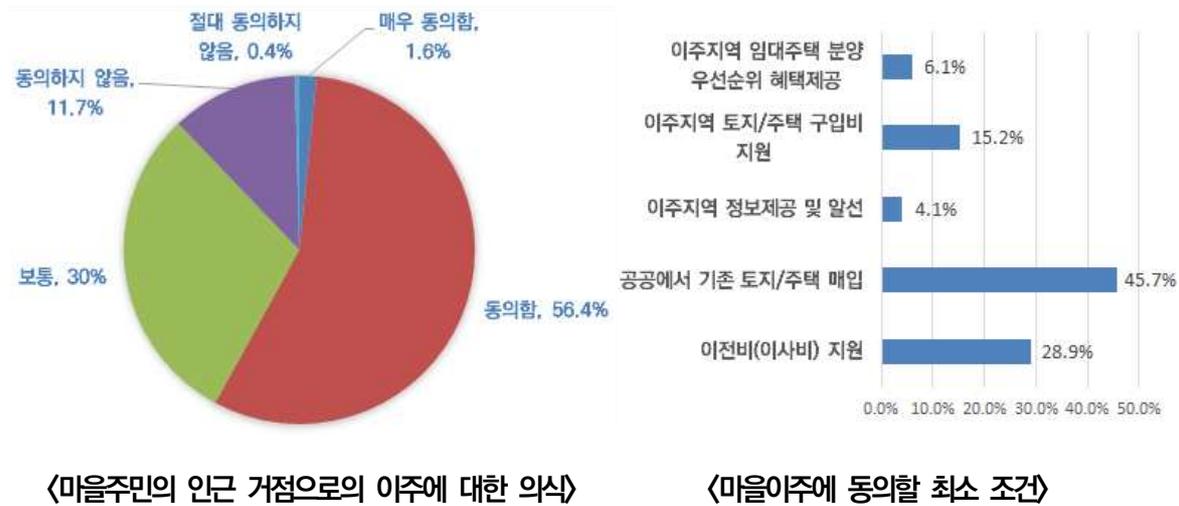
○ 사업추진은 신규마을 조성이 용이하나 사업 취지와 목적 달성의 고민 필요

- 사업추진의 용이성 측면에서는 기존 마을 리모델링 또는 재개발 보다는 새로운 부지에 새로운 마을을 조성하는 방법이 바람직하나 기존 농촌마을 주민의 이주 가능성 및 커뮤니티의 계승, 주변 마을과의 연계성 등의 측면에서 충남형 농촌주거공간개선사업의 취지 달성이 가능할지에 대한 고민이 요구됨
- 즉, 신규마을을 조성하고 임대 등으로 입주자를 모집할 경우, 인근의 과소마을, 한계마을의 주민보다는 상대적으로 경제적 여건이 양호한 도시민, 귀농·귀촌인 등의 외지인이 입주자의 대부분을 점유할 것으로 예상되며, 이는 사업의 당초 취지에 부합하지 않고 기존 농촌형 임대주택 사업 등과의 차별성을 담보하기 어렵게 됨
- 신규마을을 조성할 경우, 가능하면 기존 농촌마을 주민의 이주 가능성 및 커뮤니티의 계승, 주변 마을과의 연계성 등이 반드시 고려되어야 할 것이며, 입주자 구성 비율에서도 인근 농촌마을(과소마을, 한계마을 등) 주민을 주된 대상으로 하여 귀농·귀촌인 등의 외지인의 비율을 적절하게 안배할 필요가 있음

○ **공동입주형 공동생활홈 조성에 대한 신중한 접근 필요**

- 충남형 농촌주거공간개선사업의 유형으로 기존 공동생활홈과 같은 신규조성형의 공동주택형 유형이 제시되었으나 사업추진에 신중한 검토가 요구됨
- 사례연구지역인 주치골 마을에서도 당초 수요를 바탕으로 조성되었던 공동생활홈이 이후 수요의 변화 등으로 인하여 유휴시설로 전락하였고, 주치골 마을 뿐만 아니라 타 사례지역에서도 방치된 공동생활홈이 다수 발생하고 있는 실정임
- 공동생활홈(공동주택형)의 문제는 우선 한 건물공간에서 다수의 입주자가 입주하여 공동공간을 공유하며 생활하는 형태로 개개인의 성향에 따라 갈등의 소지가 다분하고 개인의 프라이버시를 완벽하게 보호하기 어렵다는 치명적인 단점이 있음
- 즉, 신규조성형의 유형으로 사업을 접근할 경우 공동주택형의 유형보다는 개개인의 독립된 생활공간과 프라이버시를 보장할 수 있는 단독주택형으로 접근할 필요가 있음

※ 참고 : 공간적 재편에 관한 주민의식조사 결과¹¹⁾



11) 자료: 조영재 등, 2018, 과소지역 농촌마을의 공간적 재편에 관한 정책사례 및 주민의식조사 연구, 충남연구원 전략연구 2018-17

3. 입주자 관련

○ 농촌주민의 소위 '삶의 철학성' 존중 필요

- 일본의 '철퇴론'의 반대논리(철퇴하지 않는 농촌을 지지하는 논리)에서 제기한바와 같이 농촌지역의 공동화, 불균형 발전의 심화 현상에도 불구하고 농촌마을에서 현재까지 삶을 지속하고 있는 이유는 서비스 등 삶의 질을 추구하고자 하는 '삶의 합리성'보다는 그 곳에서의 삶을 중요하게 여기는 정서와 철학을 반영한 소위 '삶의 철학성'이 있기 때문임
- 즉, 농촌지역의 공간적 재편에 있어 대상지역(마을) 주민의 의견을 최우선적으로 수렴함과 동시에 불편함을 감내하면서도 현재의 거주지에서 지속적으로 삶을 영위하고자 하는 의견도 최대한 존중해야 하며, 도시지역의 서비스 수요를 농촌지역에 동일하게 적용하려 하기 보다는 도시지역과 실제 농촌지역 주민의 수요에는 차이가 있을 수 있음을 염두에 두어야 할 것임

○ 입주자 선정시 기존 주민과 함께 신규주민(귀농·귀촌인, 관계인구 등) 고려 필요

- 충남형 농촌주거공간개선사업을 통해 주거단지를 조성하면 임대 등의 방법을 통해 입주자를 모집하게 되는데 당초 취지에 부합하기 위해서는 인근 농촌지역 과소마을 및 한계마을 등 취약지역 주민들을 중심으로 입주자를 선정하여야 하나 이를 100% 충족시키는 것은 쉽지 않을 것으로 판단되며 일정 비율의 외지인(도시민, 귀농·귀촌인 등)을 고려할 수밖에 없을 것임
- 특히, 과소마을 및 한계마을 등 농촌마을의 소멸위기를 감안하여 지속적으로 증가하고 있는 귀농·귀촌에 대한 수요를 반영(귀농·귀촌 인큐베이팅 등)하고, 귀농·귀촌인의 정착기간을 고려한 1년 이상의 입주기간 반영 필요
- 또한, 최근 이슈가 되고 있는 미래의 잠재적 인구유치를 목적으로 다양한 관계인구 창출을 위한 체재형 주말농장 및 주말별장, 농촌마을 한달살기, 체험휴양 및 농촌유학 프로그램 등의 활용방안도 적극 검토할 필요가 있음

○ 입주자의 특성을 고려한 주거공간 설계 필요

- 공동생활홈 등의 실패 사례를 참고하여 조성되는 주거공간은 개인 사생활을 보장하고, 입주세대 구성을 고려한 다양한 주택유형과 기능을 도입하도록 함
- 특히, 농촌지역 주민뿐만 아니라 도시민의 전원에 대한 수요를 반영하여 일정한 규모의 개인 정원 또는 텃밭, 산책로, 공원, 놀이터 등의 공간이 필수적으로 도입할 필요가 있음

4. 커뮤니티 관련

○ 기존 커뮤니티 소실 최소화 및 새로운 커뮤니티 활성화 도모 필요

- 농촌지역(마을) 재편의 궁극적인 목표는 커뮤니티 재생 및 활성화이며 마을의 이전 또는 공간재편의 경우에도 반드시 기존 커뮤니티 소실을 최소화하도록 노력하여야 함
- 일본의 철퇴론에서도 마을의 이전은 반드시 대상 주민의 자주적인 의사결정을 바탕으로 마을단위로 이전하여 기존 커뮤니티의 소실을 최소화하여야 한다고 강조하고 있음
- 특히, 주거단지 조성으로 외지인(도시민, 귀농·귀촌인, 기타 관계인구 등)이 대상마을로 이주해 들어올 경우, 반드시 기존주민과 신규주민간의 갈등을 방지하고 새로운 커뮤니티를 활성화시킬 수 있는 노력이 요구됨

○ 농촌마을 재편정책과 마을 재생정책의 연계 추진 필요

- 농촌마을의 공간적 재편정책인 충남형 농촌주거공간개선사업과 농촌마을 재생정책인 충남형 마을만들기는 반드시 연계 추진하여야 하며, 조성되는 하드웨어(H/W) 사업에 대해 운영·관리할 수 있는 역량과 새롭게 구성되는 커뮤니티를 활성화 할 수 있는 소프트웨어(S/W) 사업이 병행 추진되어야 함

〈충청남도 농촌마을정책 구상(안)〉

정주계층 구분	마을재생정책 (충남형 마을만들기)	공간재편정책 (충남형 농촌리브투게더)		
		1단계: 마을이전 재개발 (단기)	2단계: 신규지구 개발 (중장기)	
↑ 중심성	1. 읍면소재지 (중간거점)	※ 중심지활성화 ※ 기초생활거점	※ 농촌형 임대주택 -	
	2. 거점마을 (작은거점)	종합개발 마을만들기 ↑ 중규모 마을만들기	3) 마을 이전형 - 일부이전 - 집단이전	-
↓ 낙후도	3. 일반마을	↑ 소규모 마을만들기 ↑ 선행사업 ↑ 현장포럼	1) 마을공동생활형 - 단독입주형 - 공동입주형 2) 마을재편형 - 리모델링 - 재개발	※ 신규지구 개발 (스마트팜, 뉴타운 등)
	4. 한계마을	※ 과소(한계)마을정책		

자료: 충남연구원 2022년 전략과제

참고자료

- 유학열 외, 2022, 지방소멸위기에 대응한 충남 농어촌 과소지역 활성화 전략 - 사람·공간·공동체를 중심으로, 충남연구원 2022년 전략과제
- 윤정미 외, 2018, 서천군 한계마을 실태분석 및 유형별 정책 대응방안, 서천군
- 조영재 외, 2014, 농촌마을 과소화 고령화에 대응한 마을재편 방안 연구, 충남연구원 전략연구 2014-07
- 조영재 외, 2018, 과소지역 농촌마을의 공간적 재편에 관한 정책사례 및 주민의식조사 연구, 충남연구원 전략연구 2018-17
- 조영재 외, 2018, 한계마을정책 개발을 위한 최근 일본의 한계집락 관련 논의 및 정책 동향 연구, 농촌계획, 제 24권 제1호, pp.21-31
- 조영재 외, 2019, 일반농산어촌개발사업 시설물 유지관리 및 유희시설 활용도 제고방안 모색 기초연구 - 유희시설 조사를 중심으로, 충남연구원 현안과제연구
- 충청남도, 2022, 농촌주거공간개선사업 시행지침(안)
- 한승석, 2022, 농촌마을 재편 사례분석 및 사업모델 개발, 한국농어촌공사 농어촌연구원 최종보고 자료
- 秋津元輝, 2013, 「撤退」しない農村を支える論理, 農業と経済, 第79巻1号, pp.36-45.
- 大野晃, 2008, 限界集落と地域再生, 北海道新聞社
- 小田切徳美, 2014, 農山村は消滅しない, 岩波新書
- 林直樹 外, 2010, 撤退の農村計画 - 過疎地域からはじまる戦略的再編, 学芸出版社
- 山下祐介, 2012, 限界集落の真実 - 過疎の村は消えるか?, ちくま新書