

기본연구 2011

# 농촌지역의 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성에 관한 연구

- 충청남도를 중심으로 -

조영재 · 조은정



# 목 차

## 제1장 서 론

1. 연구배경 및 목적 .....	1
2. 연구내용 및 범위 .....	2
1) 연구 내용 및 방법 .....	2
2) 연구 범위 .....	3

## 제2장 이론적 고찰

1. 선행연구 .....	4
1) 전원주거지의 입지특성 및 관련 제도에 관한 연구 .....	4
2) 전원주거지의 시장·마케팅 측면에서의 연구 .....	5
3) 전원마을조성사업의 문제점 및 과제에 관한 연구 .....	6
4) 귀농·귀촌인의 정착 및 만족도에 관한 연구 .....	7
2. 관련 정책 .....	9
1) 전원마을조성사업의 추진경위 .....	9
2) 전원마을조성사업의 개요 .....	12
3) 전원마을조성사업의 주요내용 .....	15
4) 전원마을조성사업 추진절차 .....	17

## 제3장 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성 분석

1. 조사개요 .....	19
1) 조사대상지 개요 .....	19
2) 조사대상자 현황 .....	22
2. 물리적 실태 .....	24
3. 인문·사회적 실태 .....	31

4. 경제적 활동 실태 .....	41
5. 종합고찰 .....	44

## 제4장 요약 및 결론

참고문헌 .....	50
------------	----

※ 부록1. 설문조사표 .....	52
--------------------	----

# 제1장 서론

## 1. 연구 배경 및 목적

60년대 베이비붐세대의 은퇴와 더불어 영농을 목적으로 하는 귀농 인구뿐만 아니라 단순히 전원생활의 향유를 목적으로 하는 귀촌 인구 또한 증가하고 있다. 1990년에는 귀농 가구가 371호에 불과하였으나 2009년에는 열 배가 넘는 4,080호로 증가하여 연평균 13.5%의 증가율을 보이고 있으며, 귀촌에 있어서도 2007년부터 도시에서 농촌 지역으로의 인구 유입이 반대 방향의 유출보다 많아지기 시작하여 2009년에는 약 62만 명의 도시민이 귀촌하였다.(농촌경제연구원, 2011)

이러한 귀농·귀촌 인구의 증가는 특히 농촌지역에 있어 전원주택 및 전원주거단지의 증가를 낳고 있고, 이는 최근 주목할 만한 농촌지역사회의 주요 변화요인중 하나라 할 수 있다. 전원주거지의 증가는 농촌지역 인구유치라는 긍정적인 측면과, 도·농 혼재(混在)·혼주(混住)에 의한 정체성의 상실, 농촌경관의 변화 및 파괴, 지역사회의 갈등 유발 및 커뮤니티의 혼란 등 부정적인 측면이 동시에 발생할 우려의 목소리가 높아지고 있고, 일부 지역에서 이러한 문제점이 실제 발생하고 있는 사례도 종종 발견할 수 있다.

그러나 이러한 우려에도 불구하고, 이제까지의 관련 정책수립시 다양한 문제발생 가능성에 대한 검토가 충분히 이루어지지 않고 있으며, 이를 위한 기초적인 연구조차 부족한 실정이라고 할 수 있다.

이에 따라 본 연구는 충청남도를 중심으로 최근 증가하고 있는 농촌지역 전원주거단지의 실태 및 문제점을 분석하여, 향후 관련 정책을 추진하는데 필요한 기초자료를 제공하는데 목적이 있다. 구체적으로 본 연구에서는 전원주거단지의 조성실태 및 거주자 특성을 조사·분석하여, 문제점과 시사점을 도출하고, 향후 귀농·귀촌정책의 과제를 제시하고자 한다. 특히, 기존의 전원주거단지 중 전원마을조성사업을 통한 전원주거단지와 일반민간 사업자에 의해 조성된 전원주거단지의 실태를 비교·분석하여 시사하는 바가 무엇인지 도출하고자 한다.

## 2. 연구 내용 및 범위

### 1) 연구 내용 및 방법

본 연구에서는 이론적 고찰, 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성분석, 시사점 및 과제 도출 등 3개 부문으로 구성되어 있으며, 상세한 내용은 다음과 같다.

#### ① 이론적 고찰

전원주거단지 관련 이론적 고찰을 통하여 관련된 용어를 정리하고, 전원주거단지의 등장배경, 유형 및 특징, 개발과정 등에 대한 기존의 논의결과를 재정리한다. 또한, 기존의 선행연구 결과를 고찰하여 전원주거단지 관련 기존의 연구의 주요 내용 및 결과, 시사점 및 본 연구와의 차별성을 도출하고, 마지막으로 전원주거단지 관련 중앙정부 및 지방정부의 정책 및 제도 등을 분석하여 정리한다.

#### ② 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성분석

전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성분석은 전원주거단지의 일반현황, 물리적 환경, 인문·사회적 환경, 경제적 활동현황 등 4개 부문으로 나누어 실시되었다. 일반현황은 관련 정책 자료 및 인터넷 등의 문헌조사를 중심으로 조사하였으며, 물리적 환경은 현장조사 및 설문조사, 인문·사회적 환경과 경제적 활동현황은 설문조사와 인터뷰조사를 통하여 실시되었다.

구체적으로 설문조사 및 인터뷰조사는 농촌지역의 전원주거단지 조성 의의와 영향, 그리고 향후 과제를 도출하기 위해서 충남 농촌지역에 조성된 전원주거단지(전원마을조성사업단지 및 일반전원주거단지)의 거주자를 대상으로 설문조사를 수행하였다. 설문조사는 구조화된 설문지를 작성하여 직접방문을 통한 면접조사로 이루어졌다.

설문조사 및 인터뷰조사의 조사항목은 크게 거주자 일반사항과 물리적 환경, 인문·사회적 환경, 경제적 활동, 기타사항으로 구성하여, 충청남도의 전원주거단지 중 전원마을조성사업단 및 일반전원주거단지를 중심으로 조사가 이루어졌다.

〈표1-1〉 조사 내용

구 분	내 용
일반사항	- 성별, 연령, 주소, 직업, 학력, 거주기간
물리적 환경	- 입지현황(위치, 유형, 입지, 형태) 및 개발방식(조성방식, 개발주체) - 주택현황(건축연도, 부지면적, 건축재료, 취사·난방 연료, 식수원), 주변 환경 - 물리적 환경의 만족도
인문·사회적 환경	- 거주현황, 입주배경(목적) 및 입주요인(전원주택 선정 요인) - 입주 준비시 어려웠던 점과 현재 생활에서 불편한 점 - 커뮤니티 현황 : 단지내/인근마을 주민간의 관계, 단지내/인근마을 교류활동 - 지역사회에 미치는 영향 : 농촌지역사회로의 영향, 긍정적/부정적 요인 - 전원생활 장단점 : 개인생활의 변화정도, 긍정적/부정적 변화사항 - 향후 이주(전출)의향 - 인문·사회적 환경의 만족도
경제적 활동	- 경제활동 : 직업현황(이직현황), 직장소재지, 주 소득원 - 소비활동 : 식재료구입처, 생활용품 구입처, 문화생활(영화관람, 취미활동 등) - 경제적 활동의 만족도

### ③ 시사점 및 과제 도출

이론적 고찰과 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성분석을 통하여 도출된 결과를 정리하고, 현재의 전원주거단지 조성에 따른 문제점과 거주자와 관련된 문제점을 분석하여 향후 관련 정책을 추진함에 있어 반영되어야 할 시사점 및 과제를 도출하였다.

## 2) 연구 범위

본 연구의 범위는 충청남도 전원주거단지를 중심으로 하고, 특히 전원마을조성사업을 통해 조성된 전원주거단지 5개소, 일반 민간사업자에 의해 조성된 전원주거단지 5개소를 대상으로 한다. 이 외에도 농어촌지역에 개별적인 전원주택이 무분별하게 조성되고 있으나, 조사 및 연구의 용이성, 전원주거단지의 커뮤니티 측면의 분석 가능성이라는 측면에서 개별 전원주택은 연구대상에서 제외하였다.

## 제2장 이론적 고찰

### 1. 선행연구

전원주거지와 관련된 선행연구는 주로 전원주거지의 입지특성 및 관련 제도에 관한 연구, 전원주거지의 시장·마케팅 측면에서의 연구, 전원마을조성사업의 문제점 및 과제에 관한 연구, 그리고 마지막으로 귀농·귀촌인의 정착 및 만족도에 관한 연구로 구분할 수 있다.

#### 1) 전원주거지의 입지특성 및 관련 제도에 관한 연구

옥한석 등(2002)의 ‘북한강 유역에 있어서 경관풍수에 의한 전원주택 후보지의 선정’연구와 백호진 등(2008)의 ‘전원마을 입지선정평가에 관한 연구’에서는 풍수지리를 활용한 전원주거지의 입지선정에 관한 연구를 수행하였다. 이들 연구 결과 전원주택은 경관풍수의 조건을 모두 만족시킬 수 어렵지만, 일반적으로 일차생활권인 면소재지와와의 접근성 및 교통관계 등이 입지선정 평가에 큰 영향을 미치고 있으며, 전원마을을 선택함에 있어 자연환경적인 요인과 더불어 인문환경적인 요인도 매우 중요하다고 주장하고 있다.

이와 유사하게, 구동희(1999)는 ‘전원주택의 출현과 입지적 특성’ 연구에서 전원주택의 출현은 소비주체(수요자)의 생활양식 변화(소득수준의 향상, 기동성의 증대, 새로운 소비문화 등), 건설자본(공급자)의 사업환경 변화에 대한 대응(부동산 신상품 개발 및 주택상품 차별화 전략), 국가의 법적·제도적 지원(준농림지역제도의 도입)이 상호 맞물려서 나타난 현상으로 간주하고 있다. 그리고 전원주택의 분포와 성장축을 고려할 때, 전원주택이 입지하게 되는 주요한 요인은 ‘양호한 자연환경’ 및 ‘중심도시와의 접근성’이라고 할 수 있으며, 특히 도시민이 전원지향적 이주를 하는 근본적인 목적을 고려할 때, 양자의 요인 가운데 접근성보다는 주거환경의 질이 일차적인 주거입지 결정요인으로 작용한다고 주장하였다.



한편, 김충묵 등(2007)은 '단지형 전원주택개발에 관한 연구'에서 전원주택의 개념을 정립하고 관련법규를 검토함으로써 제도적인 측면을 중심으로 전원주택 개발의 문제점과 개선방안을 제시하였다. 즉, 동 연구에서는 전원주택 개발에 관한 문제점을 다양한 측면에서 지적하고, 이에 따른 개선방안으로 제도적 측면에 있어서는 법제의 정비, 토지거래규제의 완화, 공공성의 확보 등을 제시하였고, 개발적 측면에 있어서는 국토이용체계의 개편, 효율적인 전원주택 단지의 조성, 전원주택단지의 연계방안 마련 등을 제시하였다.

## 2) 전원주거지의 시장·마케팅 측면에서의 연구

윤갑열(2000)은 '전원주택 입지요인과 시장분석'연구에서 수도권 동남부지역을 대상으로 전원주택의 입지요인과 시장의 분석을 통하여 향후 전원주거지 개발의 과제를 제시하였다. 동 연구에 따르면 전원주택의 입지조건은 주거입지를 구성하는 자연환경과 인문환경에 대한 개별적 조건들로서 나타나는데, 자연환경은 녹지, 경관, 경사도, 표고 등의 자연적 조건과 대기 수질오염도 등 환경성을 제시하고, 인문환경에는 접근성, 경제성, 안전성을 제시하였다. 또한, 전원주택 시장분석 결과, 전원주거지는 주로 대도시 근교로서 접근성이 양호하고 자연경관이 수려한 지역에 집중 분포되고, 주로 일괄조성방식과 택지분양방식에 의한 공급방식이 대부분을 차지하고, 주로 10세대에서 50세대 이하의 단지가 주로 개발되고 있는 것으로 나타났다. 이에 대응하여 동 연구에서는 정부의 주택정책이 삶의 질을 향상시키고 보다 쾌적한 주거환경 수요에 부응한 환경친화적 주거지 조성에 중점을 두어야 하고, 계획적 접근, 소규모 개발업체에 대한 지원과 공공서비스 시설의 확충계획을 통하여 삶의 질을 높여나가는 노력이 요구됨을 역설하였다.

배상욱 등(2005)은 '전원주택 마케팅 믹스 전략에 관한 연구'에서 서울·수도권, 부산·경남권 소비자를 중심으로 전원주택에 대한 소비성향의 차이점을 파악하고, 전원주택 공급 측면에서의 마케팅 전략을 제시하고자 하였다. 즉, 전원주택 거주자의 전원주택 구매를 위한 마케팅에 있어서 서울·수도권은 세대수가 적은 단독 개발형으로 대지면적 200평 이상의 대형 전원주택을 중심으로 노인정, 의료시설을 제공하는 전략이 필요하고, 부산·경남권에서는 세대수가 많은 단지형 및 동호인 단지형으로 대지면적 100평 규모의 소형 전원주택을 중심으로 스포츠

센터와 의료시설을 제공하는 전략이 필요함을 제시하였다. 또한, 일반주택 거주자의 전원주택 구매를 위한 마케팅에 있어서는 서울·수도권은 일정세대수를 가지는 단독 개발형이나 단지형으로 대지면적 200평 미만의 중소형 전원주택을 중심의 전략이 필요하고, 부산·경남권은 세대수가 많은 단지형이나 동호인 단지형으로 대지면적 200평 미만의 중소형 전원주택을 중심으로 하는 전략이 필요함을 제안하였다.

### 3) 전원마을조성사업의 문제점 및 과제에 관한 연구

정종술 등(2010)은 '전원마을조성사업의 성과와 개선방안 연구'에서 전원마을조성지구의 특성과 문제점을 분석하고 개선방안을 제안하고자 하였다. 이를 위해 경남, 충북, 충남, 전북의 9개 사례지역을 중심으로 조사가 이루어졌고, 그 결과 전원마을조성지구는 계획적인 측면에서 물리적인 주거환경이 좋지 못하다는 것과 주제 및 테마의 부재, 시간적 측면 고려 미흡, 자연환경 및 경관 고려 미흡, 입지 선정의 문제 등을 문제점으로 제시하였고, 제도적(정책적) 측면에서는 부동산 투기성 잔존, 편의시설 미흡, 정책적 연계 미흡, 주민 정착 프로그램의 미흡, 펜션의 증가 등을 문제점으로 제시하였다. 또한, 이를 해결하기 위한 개선방안으로 계획적, 시간적 차원에서의 개발접근, 지자체의 노력, 뚜렷한 테마, 주민의 리더십 고려, 중앙정부 연관사업의 정책적 연계 도모, 주민의 공동체 의식 형성을 위한 노력 등을 주요한 과제로 제시하였다.

한석중 등(2011)은 '농촌이주를 고려한 농촌마을개발 특성에 관한 연구'에서 농촌이주의 개념 및 유형을 정립하고, 전원마을조성사업의 추진실태를 분석하여 향후 농촌마을개발방안을 제시하고자 하였다. 동 연구에서는 '농촌이주'를 영농 여부에 관계없이 도시민이 농촌지역으로 거주지를 옮긴 경우만을 한정하였으며, 농촌이주의 유형을 이동경로에 따라 U턴, J턴, I턴, 이주의 목적에 따라 취업형, 노후생활형, 도시 출·퇴근형, 이주 형태에 따라 개별형, 거점형으로 구분하였다. 또한, 전원마을조성사업의 사례 분석결과로 첫째, 안정적인 예산확보와 체계적인 기본계획의 수립, 거점면 소재지 기능강화를 위한 정책적 지원, 난개발 방지를 위한 소규모 산발적 개발 방지, 단지특성을 고려한 공간계획, 다양한 주택유형의 게호기, 기존 주민과의 교류 활성화를 위한 다양한 프로그램 마련 등의 과제를 제시하였다.

박경옥 등(2011)은 '전원마을조성사업에 의한 공동체마을의 개발 특성'연구에서 전원마을조성사업 중 입주자 주도형 사업방식을 커뮤니티를 중시한 공동체마을로 개발하는데 필요한 요인을 파악하고자 하였다. 그 결과, 사업의 성패요인을 입지, 입주 후 경제기반, 사업의 테마 및 공동체성에 있음을 밝혔으며, 특히 경제기반마련을 위한 테마 및 이를 결정하기 위한 입주자 참여 프로그램의 개발과 입주자의 공동체의식을 강화하는 프로그램의 개발이 필요함을 역설하였다.

#### 4) 귀농·귀촌인의 정착 및 만족도에 관한 연구

박공주 등(2006)은 '은퇴 후 귀농인의 농촌생활만족도에 영향을 미치는 요인' 연구에서 은퇴 후 귀농인의 농촌생활 적응 관련 요인을 밝힘으로써 관련 정책의 기초자료를 제공하고자 하였다. 이를 위하여 전국 70개 시·군에 거주하는 귀농인을 대상으로 개인적인 특성, 농촌이주 전과 농촌이주 후 과정, 농촌생활만족도를 설문조사를 통하여 측정하였다. 그 결과, 은퇴 후 귀농인의 농촌생활만족도에 영향력을 강하게 미치고 있는 것은 귀농자의 현재 건강상태가 좋을수록, 영농교육의 도움을 많이 받고 있는 귀농자일수록 농촌생활에 더 만족하였고, 농촌이주를 위한 자금이 마련되어 이주한 귀농자일수록, 이웃주민들과 잘 지내고자 하는 본인의 노력이 많을수록 농촌생활만족도가 높게 나타났으며, 이러한 농촌생활만족도에 영향을 미치고 있는 네 요인이 농촌생활적응에 매우 중요한 변인임을 밝혔다.

이상호(2008)는 '경북지역 귀농인의 지역 및 지역주민과의 만족도 분석'연구에서 귀농 이후 안정적인 정착방안에 영향을 미치는 요인을 분석하고, 정책적 지원방안을 도출하고자 하였다. 이를 위해 경북지역 귀농인 120명을 대상으로 귀농이후의 지역 만족도와 지역 주민과의 만족 정도를 조사하였다. 그 결과, 귀농 지역에 대한 만족도는 연령이 젊을수록, 귀농준비기간이 충분할수록 높게 나타났으며, 지역주민과의 관계에 대한 만족도는 연령이 젊을수록, 학력은 대졸에 비해 고졸일수록 더 높은 것으로 나타났다. 이상의 분석을 통하여 향후 농촌지역의 다양한 후생·복지시설에 대한 위치, 규모, 접근성 등을 데이터베이스로 구축하여 도시민이 귀농 이전에 사전적으로 귀농하고자 하는 지역을 파악할 수 있도록 하고, 귀농인의 안정적인 정착과 지역주민과의 관계 만족도를 높이기 위해서는 지역민과의 유기적인 관계형성을 위한 다양한

정착지원 프로그램이 마련되어야 함을 역설하였다.

## 5) 종합고찰

전원주거지와 관련된 선행연구를 정리하면 크게 전원주거지의 입지특성에 관한연구, 전원주택의 수요현황 분석에 관한 연구, 전원마을조성사업의 정책적 측면에 관한 연구, 귀농인의 정착에 있어 만족도에 관한 연구로 구분해 볼 수 있으며, 선행연구와 본 연구와의 차별성 측면에서 선행연구의 한계를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 전원주거지의 조성 및 거주자 실태에 관한 상세한 조사·분석이 없었다. 선행연구는 주로 전원주거지의 입지특성에 관한 내용이나 수요자 중심의 시장성에 대한 연구가 대부분으로, 실제 전원주거지가 어떻게 조성이 되었으며, 거주자의 실태가 어떻게 만족도는 어떻게 나타나고 있는지 등에 관한 상세한 연구가 부족하다.

둘째, 기존 선행연구들은 대부분 주로 도시성장 또는 도시민의 입장에서 전원주거지 조성에 초점을 두고 있어, 실제 중요한 농촌사회 및 농촌주민의 측면에서의 연구가 전무한 실정이다. 즉, 전원주거지의 증가를 농촌사회 및 농촌주민의 입장에서 어떻게 재해석하고 대처할 것인지에 대한 연구는 부족하다고 할 수 있으며, 특히 도시민의 농촌유입에 따른 농촌사회 커뮤니티에 미치는 영향에 대해 고려한 연구가 부족하다.

셋째, 전원주거지 조성과 관련하여 민간영역과 공공영역에서 사업이 추진되고 있으나, 이들 개발에 관한 차이점과 문제점에 대한 분석이 부족하다. 최근 민간사업자를 중심으로 전원주택 및 전원주거단지 조성이 활발히 이루어지고 있고 이와 함께 공공영역에서도 전원마을조성사업과 같은 사업이 이루어지고 있으나, 각각의 사업에 대한 차이점이 무엇이고 문제점이 무엇인지 등의 비교연구가 부족하였다.

본 연구에서는 이러한 한계점을 고려하여 전원주거지 조성 및 거주자 실태에 대한 상세한 현상분석과 함께 도시민 농촌유입의 따른 농촌사회 커뮤니티에 미치는 영향, 그리고 전원마을 조성사업과 일반 민간업자에 의한 전원주거지조성 사업의 성과와 문제점을 비교·분석하고자 하였다.

## 2. 관련 정책

### 1) 전원마을조성사업의 추진경위

- 1991 ~ 1992 : 집단마을조성사업
- 1993 ~ 2004 : 문화마을조성사업  
(농림수산부 소관사업을 농어촌진흥공사가 위탁 시행하면서 명칭 변경)
- 2005 ~ 현재 : 전원마을조성사업

#### (1) 문화마을조성사업과 전원마을조성사업의 비교

〈표2-1〉 문화마을조성사업과 전원마을조성사업의 비교

	문화마을조성사업	전원마을조성사업
사업목적	농어촌 면지역의 중심거점마을(중심마을)을 대상으로 집중 지원하여 생활환경을 현대적으로 정비하고, 생산기반정비사업과 소득증대사업을 연계 추진함으로써 생활환경과 소득이 조화된 농촌마을로 정비	농촌지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거 공간 조성을 지원하여 도시민의 농촌유입을 촉진함으로써 농촌인구유지 및 지역 활성화 도모
공간적 범위	762개 정주권개발대상면에 대하여 면당 1개 마을을 선정하여 시행	수도권·광역시를 제외한 농촌의 읍·면지역(단, 읍지역은 신활력사업 대상시·군에 속한 지역에 한함)
사업비 규모 및 보조율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보조사업비 : 20-30억원(지방양여금)</li> <li>• 융자사업비 : 10-20억원(농어촌구조개선특별회계)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 균형발전특별회계</li> <li>- 국고 70%</li> <li>- 지방비 30%</li> </ul>
사업내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보조사업 : 기존마을의 토지·주택 등의 합리적 재배치, 마을기반정비, 공동이용시설, 환경기초시설</li> <li>• 융자사업 : 용지매입, 주택건축</li> <li>• 농업생산기반조성 및 소득원개발 사업 등 연계 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전원마을조성사업 계획수립 소요 비용</li> <li>• 마을기반시설 사업비</li> <li>• 공공성이 있는 사업</li> </ul>

	문화마을조성사업	전원마을조성사업
근거법령	• 농어촌정비법 제2조, 제29조-42조	• 농어촌정비법 제26, 제29조-제39조, 제94조, 제96조-제99조, 제101조, 제109조 • 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한특별법 제29조
유형구분	• 정비형태 : 신규마을조성형 / 기존마을정비형 • 공사시행 : 공사수탁시행 / 지자체 직접시행	• 입주자주도형, 지방이전기업주도형 / 공공기관주도형 • (2005-2006 개발형태에 따른 사업유형) - 맞춤형 전원주거단지(민간주도형/시군주도형) - 체재형 주말농원(취미형/휴양체류형/사원복지형) - 은퇴농장(임대형, 분양형, 종합복지형)
사업추진 절차상의 차이	시·도 사업량 범위량 내에서 예정지구를 선정하여 농림부 제출 → 시군 또는 농어촌공사가 사업을 주도적으로 추진	입주예정자가 사업부지를 확보하여 사업제안 → 시군 또는 농어촌공사가 조성계획에 반영 추진(입주자주도형)

## (2) 문화마을조성사업 추진 내역

〈표2-2〉 문화마을조성사업 추진현황

구분	지구	분양계획(호)			분양실적(호)			분양율(%)	
		전체	단독주택	기타	전체	단독주택	기타	전체	단독주택
공사 수탁시행지구 계	154	7,431	7,041	390	7,205	6,824	381	97.0	96.9
- 신규마을조성형	139	7,431	7,041	390	7,205	6,824	381	97.0	96.9
■ 일괄수탁	133	7,423	7,033	390	7,205	6,824	381	97.1	97.0
■ 부분수탁	6	8	8	-	-	-	-	-	-
- 기존마을정비형	15								
지자체 시행지구 계	43								

〈표2-3〉 문화마을조성사업 연도별 지원 현황

구분		1992~1999	2000	2001	2002	2003~2004
사업량 (완료)		114 (104)	23 (11)	16 (19)	19 (14)	18 (42)
사업비	계	465,713	73,216	75,931	78,711	212,899
	국고(양여금)	170,969	36,480	49,290	52,649	98,002
	지방비	73,115	15,619	12,321	13,162	50,187
	융자	221,629	21,117	14,320	12,900	64,710

※ 사업량은 착수지구 기준, ( )는 단지조성 완료지구

※ 자료 : 농림사업시행지침서, 2002, 농림부

〈표2-4〉 문화마을조성사업 시행지구(충남)

구분	공사 수탁 시행지구	지자체 직접 시행지구
계	13	12
1991	공주 계룡	
1992	서산 고북	
1994	공주 의당	부여 초촌
1995	금산 추부	논산 부적, 청양 목면
1996	천안 목천	부여 석성
1997	홍성 홍북	공주 우성
1998		연기 송담, 부여 규암
1999	보령 주교, 청양 청남	
2000	서천 마서	아산 둔포, 청양 비봉
2001	보령 남포	부여 옥산
2002	당진 석문	청양 운곡, 아산 도곡
2003	논산 연산	
2004	홍성 홍북	

※ 공사 수탁 시행지구는 모두 신규마을조성형임

### (3) 문화마을조성사업의 성과 및 한계

- 본래 기존마을 정비와 분산된 마을의 집단화가 주요 정책목표였으나 실제 신규마을조성을 위주로 추진
- 호당 최소 5,000~6,000만원 정도의 자금이 소요되어 정책의 효과가 일부 부유한 농민 혹은 도시민에 귀착되는 등의 문제점
- 양질의 주거단지 건설에 기여하고 비농민의 유입으로 농촌지역사회의 활성화에 기여

## 2) 전원마을조성사업 개요

### (1) 목적

농촌지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거 공간 조성을 지원하여 도시민의 농촌유입을 촉진함으로써 농촌인구유지 및 지역 활성화 도모

### (2) 사업추진방향

- 지역특성을 살린 전원마을을 조성하여 여유롭고 쾌적한 삶의 공간제공
- 도시민의 다양한 경험과 노하우를 활용하여 농촌지역 활성화
- 다양한 주체가 참여하여 자율적이고 창의적으로 지역특성에 맞는 전원마을 조성
- 마을과 숲이 조화를 이루고 전통문화가 깃든 품격 있는 농촌마을 조성
- 주변경관과 어울리는 단지배치 및 농촌주택 건축 등 유도
- 관련부처 및 지자체의 관련사업간 연계를 강화하여 시너지 효과 창출
- 지역 주민간 공동체 형성을 강화하여 마을의 지속적인 유지·발전 도모
- 시·군, 한국농어촌공사 등 공공기관의 적극적인 참여 유도

### (3) 근거법령

농어촌정비법 제26, 제29조 내지 제39조, 제94조, 제96조 내지 제99조, 제101조, 제109조 및  
농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한특별법 제29조



농어촌정비법 제26조(생활환경정비사업의 대상 범위) : 생활환경정비사업은 농어촌지역과 광역시 자치구(준농어촌지역의 면적이 전체 면적의 100분의 50을 초과하는 광역시 자치구만을 말한다. 이하 같다)의 준농어촌지역을 대상으로 한다.

- 생활환경정비사업 중 집단화된 마을 조성 및 재개발 대상 마을의 정비사업과 농어촌임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업은 농어촌마을정비구역(이하 “마을정비구역”이라 한다)으로 지정·고시된 지역을 대상으로 한다. 제94조(자금지원)①관계 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 정비사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위하여 필요한 사업비를 예산에 계상(計上)하여야 한다.
- 정부는 이 법에 따른 정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다
- 정비사업의 시행자는 사업 시행을 위탁한 경우 필요하다고 인정하면 제2항에 따라 지원받은 자금의 전부 또는 일부를 사업을 끝내기 전이라도 위탁 사업자에게 내줄 수 있다.

농어촌정비법 제29조 내지 제39조, 제29조 내지 제39조, 제96조 내지 제99조, 제101조, 제109조 등 등은 사업추진 절차 등을 규정

- 제30조(생활환경정비사업 시행자)
- 제31조(생활환경정비사업 시행계획의 수립)
- 제32조(생활환경정비사업 시행계획의 내용)
- 제33조(마을정비시행계획의 변경)
- 제34조(도시관리계획 변경에 관한 사항)
- 제35조(환경영향평가의 특례)
- 제36조(사업시행자 지정 특례)
- 제37조(기존 건축물의 철거 등)
- 제38조(농어촌 주택 등의 분양 등)
- 제39조(기술지원 등)
- 제96조(토지 등의 수용)
- 제97조(마을정비구역 지정·고시의 효력)
- 제98조(국공유지의 양여)

- 제98조(국공유지의 양여)
- 제101조(측량·설계 및 공사감리의 위탁)
- 제109조(부처간 협조체제 유지)

농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한특별법 제29조(농산어촌의 기초생활여건 개선) : ①국가 및 지방자치단체는 농산어촌 주민의 생활편의를 증진하고 경제활동기반을 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원하여야한다.

- 농어촌주택의 공급 및 개량
- 빈집의 철거 및 정비
- 소규모 급수시설 등 요수시설의 확보
- 농어촌도로의 정비
- 농산어촌의 대중교통체계의 확충
- 마을하수도의 개량·정비 및 하수처리 시설의 확충
- 생활폐기물의 처리
- 그 밖에 농산어촌 주민의 생활편의 증진을 위한 사업

#### (4) 성과목표 및 지표

2013년까지 전원마을 300개소를 조성하여 도시민 8,400가구 농촌유입 목표로 추진

성과지표	09 목표	최근 3개년 실적			지표산출 시기	측정방식
		'06	'07	'08		
도시민 유치비율 (%, 누계)	35	11	15	25	12월	도시민 가구수/도시민 유치목표x100
도시민 유입인구 (가구, 누계)	2,940	924	1,260	2,100	12월	도시민 가구수

(5) 연도별 재정투입계획

(단위 : 백만원)

구 분	2006년까지	2007년	2008년	2009년	2010년이후
합계	67,138	28,829	12,840	30,253	260,740
국고	53,710	23,063	10,272	21,177	182,518
지방비	13,428	5,766	2,568	9,076	78,222

### 3) 전원마을조성사업 주요내용

(1) 사업 내용

마을정비구역으로 지정·고시된 지역을 대상으로 시·군 또는 한국농어촌공사(이하 농어촌공사)가 농촌인구 유지 및 지역 활성화 도모를 위해 새로운 마을의 조성 및 기존 마을의 재개발을 지원하고자 택지조성 및 주택건축에 관한 계획을 수립하여 추진하는 사업

- 지역실정에 따라 농촌마을의 경관개선, 기초생활환경정비, 소득기반확충, 지역사회유지를 위한 인구유치 및 지역역량강화사업 등을 종합 추진
- 부지정리, 주택건축 및 분양·임대
- 조경 등 경관형성
- 농장·농원, 마을회관 등 부대시설 설치
- 마을 커뮤니티 형성 및 운영 프로그램 개발
- 인근마을에 대한 기반시설 설치 등 지원

(2) 사업 시행자(사업주체)

시장·군수, 한국농어촌공사사장

(3) 지원 대상지역 요건

수도권(서울·경기)과 광역시를 제외한 농촌의 읍·면지역(다만, 읍지역은 신활력사업 대상지역으로 선정된 시·군에 속한 지역에 한함 : '09년 신규지구부터 적용)

#### (4) 지원대상 및 지원자금 사용용도

- 전원마을조성사업 계획수립 소요 비용
    - 기본조사비, 마을기반시설 설치 및 단지조성을 위한 세부설계비, 문화재지표조사·시굴조사비, 사전환경성검토비, 환경영향평가비, 사전재해영향성검토비, 경관형성계획수립비 등
  - 마을기반시설 사업비
    - 진입도로, 마을내 도로, 상·하수도, 오폐수처리시설, 전기·통신시설(단지내 포함), 공동이용시설(공동주차장, 사면공원·녹지포함), 단지조성 등
    - 인근 기존마을에 대한 기반시설 정비
  - 공공성이 있는 사업
    - 전기·통신시설의 지중화 등 경관형성을 위한 사업, 도시민 유치 등을 위한 빈집 철거·정비 사업비
    - 마을공동체 형성을 위한 마을회관 설치 및 마을운영·관리 프로그램 개발
    - 노인 또는 장애자를 위한 시설 설치
- ※ '07년 이전에 지구 선정되어 사업이 계속 추진 중인 지구에 대하여는 '07년 이후에 새로이 적용하고자 하는 경우에 한하여 위 보조금 지원 내용 적용가능 ('07년 이전에 지방비, 자부담 등으로 사업비를 기 투자하여 시행한 사항에 대해서는 보조금으로 보전 지원하지 않음)

#### (5) 지원형태

균형발전특별회계 : 국고 70%, 지방비 30%

#### (6) 지원 한도액 기준 및 범위

- 마을의 규모(주택 신축 기준)에 따라 10~30억원 범위내에서 차등 지원
  - 20~29호 10억원 이내, 30~49호 15억원 이내, 50~74호 20억원 이내, 75~99호 25억원 이내, 100호 이상 30억원 이내
  - 마을조성 규모별 보조금 지원액은 '07년 이전에 지구 선정되어 사업이 계속 추진되는 지구에 대하여도 적용
  - 보조금 지원한도를 초과하는 사업비는 지방자치단체 또는 입주자가 부담
  - 공공기관주도형 사업의 부지매입비는 지방비 또는 농어촌공사 자체자금 등으로 부담

- 주택신축 융자금
  - 농어촌주택개량사업 시행지침에 따라 지원
- ※ '10년 이후의 신규지구는 기본계획을 수립하고 마을정비구역으로 지정절차 이행준비가 완료된 지구를 대상으로 예산 지원함

#### 4) 전원마을조성사업 추진절차

##### (1) 사업추진방식

- 마을의 규모, 부지확보 및 주택건축 시행주체에 따라 입주자 주도형, 공공기관 주도형, 지방이전기업 주도형으로 구분하여 추진
- '07년 이전에 시군주도형 또는 민간주도형으로 추진 중인 지구('07년 신규지구 포함)는 사업추진방식을 적절하게 재조정하여 구분·추진
- '07년 이전에 지구 선정되어 추진 중인 50가구 이상 규모의 사업지구 중 민간 주도형 사업은 입주자 주도형사업으로 분류하여 추진 가능

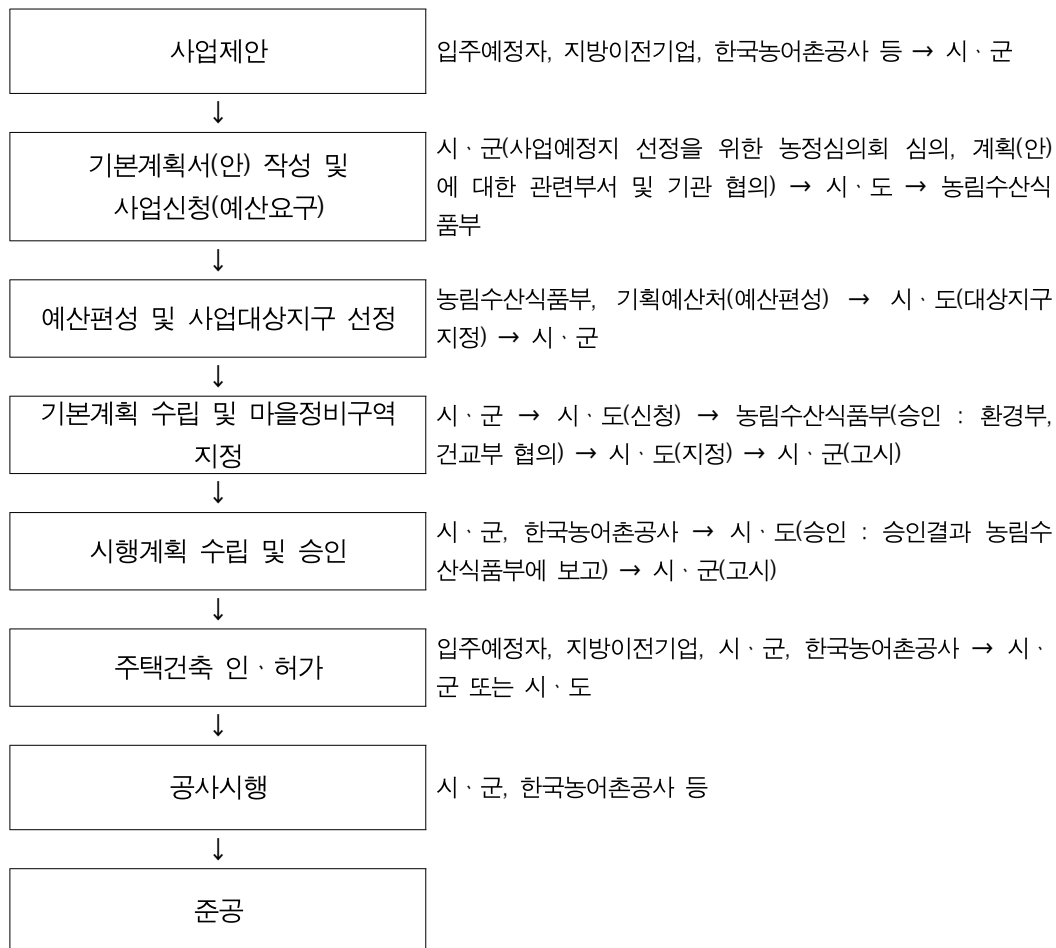
##### (2) 전원마을조성사업 추진방식별 비교

- 입주자 주도형 사업 : 20 ~ 49호 규모
  - 시·군 또는 농어촌공사가 동호회 등 입주예정자가 사업부지를 확보하여 제안한 주택건축 등 사업계획을 전원마을조성계획에 반영하여 추진하는 방식
  - 동호회 등 입주예정자는 시·군 또는 농어촌공사가 수립한 전원마을조성 계획을 바탕으로 부지정리 및 주택건축 등 사업을 주도적으로 추진
  - 마을기반시설 설치 및 단지조성사업은 시·군 또는 농어촌공사가 시행함을 원칙으로 하며, 사업의 범위와 비용의 부담 및 집행에 관해서는 시·군 또는 농어촌공사와 입주자가 협의하여 결정
- 공공기관 주도형 사업 : 20호 이상으로 규모 제한은 없으나, 50호 이상은 의무적용
  - 시·군 또는 농어촌공사가 전원마을조성계획을 수립하여 사업을 주도적으로 추진
  - 시·군 또는 농어촌공사가 마을기반시설 설치 및 단지조성, 주택건축 및 분양·임대 등

사업을 일괄하여 시행

- 지방이전기업 주도형 사업 : 20호 이상으로 규모 제한 없음
- 시·군 또는 농어촌공사가 지방이전기업(기업군 형태 포함) 또는 기업 임직원(이하 “지방이전기업”이라 함)이 사업부지를 확보하여 제안한 주택건축 등 사업계획을 전원마을조성 계획에 반영하여 추진하는 방식
- 사업추진 요건 및 절차는 입주자 주도형 사업을 준용

### (3) 사업추진절차



※ '10년 이후의 신규지구는 기본계획 수립 및 마을정비구역으로 지정된 지구를 대상으로 예산 지원하는 방안을 검토중임

## 제3장 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성 분석

### 1. 조사개요

#### 1) 조사대상지 개요

전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성 분석을 위한 조사는 충청남도를 중심으로 전원마을 조성사업이 추진된 사업지구와 일반 민간업자에 의해 조성된 일반전원주거단지를 대상으로 각 5개 마을씩 총 10개의 마을을 대상지역으로 선정하였다. 구체적으로는 전원마을조성사업지구로 신동지구, 등고지구, 작천지구, 지정지구, 대동지구를, 일반전원주거단지로 기로전원단지, 신유리전원주택마을, 갈산리 전원주택단지, 청벽전원마을, 황룡전원마을을 선정하였다.

전원마을조성사업지구에 있어 신동지구는 금산군 남일면 신동리 일원에 위치하고 2007년부터 2010년까지 단지를 조성하여 전체 34세대 중 10세대가 입주한 상태이며, 등고지구는 서천군 판교면 등고리 일원에 위치하고 2006년부터 2009년까지 단지를 조성하여 전체 34세대 대부분이 입주가 완료된 상태이다. 작천지구는 청양군 대치면 작천리 일원에 위치하고 2007년부터 2010년까지 단지를 조성하여 31세대 중 16세대가 입주해 있고, 지정지구는 홍성군 장곡면본지정리에 위치하고 2007년부터 2009년까지 단지를 조성하여 20세대 대부분이 입주해 있으며, 마지막으로 대동지구는 예산군 덕산면 대동리 일원에 위치하고 2006년부터 2009년까지 단지를 조성하여 전체 30세대 중 16세대가 입주한 상태이다. 전원마을조성사업지구의 개발방식은 신동지구, 등고지구, 작천지구는 공공주도형으로, 지정지구, 대동지구는 입주자주도형으로 추진되었다. 일반전원주거단지에 있어 기로전원단지는 천안시 서북구 입장면 홍천리 일원에 위치하고 20여 년 전에 단지가 조성되어 현재 150여 가구가 입주하고 있으며, 신유리 전원주택마을은 아산시 도고면 신유리 일원에 위치하고 10여 년 전에 단지가 조성되어 현재 30여 가구가 입주해 있다. 갈산리 전원주택단지는 당진군 순성면 갈산리 일원에 위치하고 비교적 최근 2~3년 사이에 단지가 조성되어 현재 27세대가 입주하고 있고, 청벽전원마을은 공주시 장기면 금

암리 일원에 위치하고 약 5년 여 전에 단지가 조성되어 현재 60여 세대가 입주해 있으며, 마지막으로 황룡전원마을은 논산시 연산면 신암리, 신양리 일원에 위치하고 최근 2~3년 사이에 단지가 조성되어 현재 20여 세대가 입주해 있다. 일반전원주거단지 조사대상지역은 비교적 전원마을조성사업지구에 비해 일반농촌마을과 인접해 있으며, 특히 신유리 전원주택마을은 일반농촌마을내에 전원주택지가 조성되어 가장 인접되어 있는 상황이다.

〈표3-1〉 조사대상지 현황

구 분	마을명	마을 위치	조성년도	세대		마을전경
				전체	입주	
사 업 지 구	신동지구 (공공주도형)	금산군 남일면 신동리 일원	2007 -2010	34	10	
	등고지구 (공공주도형)	서천군 판교면 등고리 일원	2006 -2009	34		
	작천지구 (공공주도형)	청양군 대치면 작천리 일원	2007 -2010	31	16	
	지정지구 (입주자주도형)	홍성군 장곡면본 지정리 일원	2007 -2009	20		
	대동지구 (입주자주도형)	예산군 덕산면 대동리 일원	2006 -2009	30	16	



〈표3-1〉 조사대상지 현황(계속)

구 분	마을명	마을 위치	조성년도	세대		마을전경
				전체	입주	
일 반 단 지	기로 전원단지	천안시 서북구 입장면 홍천리 일원	20년 전	150		
	신유리 전원주택마을	아산시 도고면 신유리 일원	10년 전	30		
	갈산리 전원주택단지	당진군 순성면 갈산리 일원	3년 전	27		
	청벽 전원마을	공주시 장기면 금암리 일원	5년 전	60		
	항릉 전원마을	논산시 연산면 신암리, 신양리 일원	3년 전	20		

## 2) 조사대상자 현황

전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성 분석을 위한 조사는 2011년 9월 30일부터 10월 14일까지 15일간에 걸쳐 설문조사 및 인터뷰조사가 이루어졌다.

조사대상자의 일반특성 살펴보면 다음과 같다. 우선 전체 조사대상자 중 남자는 61.5%이고 여자는 38.5%의 분포를 나타냈고, 직업 조사 결과 현재 직업이 없다(무직)고 응답한 조사자가 37.5%로 가장 많은 것으로 조사되었으며 이는 사업지구와 일반단지 모두에서 비슷한 경향을 보였다.

조사대상자의 연령은 50대와 60대가 각각 35.0%, 33.5%로 전체의 약 70%를 차지하는데, 사업지구는 60대(40.8%) 비율이 높은 반면 일반단지는 50대(36.3%)이 높은 것으로 조사되어 다소 차이를 나타냈다. 사업지구에서 고연령대 분포가 높게 나온 것은 은퇴 이후 전원생활을 계획·준비하던 도시민들의 유입에 기인한 것으로 사료된다.

학력 조사결과 사업지구는 대졸 학력을 지닌 응답자가 53.9%로 가장 많은 반면 일반단지는 고졸 학력을 지닌 응답자(49.2%) 비율이 높게 나타나 두 대상지역 간의 학력 차이를 보였다.

거주기간은 사업지구와 일반단지 간 확연한 차이를 나타냈는데 사업지구는 응답자의 98.7%가 마을거주기간이 3년 이하인 것으로 조사된 반면 일반단지는 4년 이상 거주했다는 응답자가 약 절반을 차지하며 이 중 10년 이상 거주한 주민도 약 20%로 서로 상이한 경향을 나타냈다. 이러한 경향은 사업지구와 일반단지의 전원단지 형성배경에 의해 영향을 받은 것으로 보인다.

이상을 종합해 볼 때, 전원마을조성사업지구와 일반전원주거단지는 연령, 학력, 거주기간 항목에서 서로 차이를 보였으며 이는 사업시행여부와 마을형성배경 및 과정 등에 영향을 받는 것으로 판단된다.

〈표3-2〉 조사대상자 현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
성별	남자	123(61.5)	46(60.5)	77(62.1)
	여자	77(38.5)	30(39.5)	47(37.9)
직업	농수축산업	4(2.0)	0(0.0)	4(3.2)
	회사원	24(12.0)	7(9.2)	17(13.7)
	자영업	24(12.0)	5(6.6)	19(15.3)
	공무원	28(14.0)	12(15.8)	16(12.9)
	전원주부	39(19.5)	19(25.0)	20(16.1)
	자유업	5(2.5)	1(1.3)	4(3.2)
	무직	75(37.5)	32(42.1)	43(34.7)
	기타	1(0.5)	0(0.0)	1(0.8)
연령	31-40세	25(12.5)	9(11.8)	16(12.9)
	41-50세	38(19.0)	11(14.5)	27(21.8)
	51-60세	70(35.0)	25(32.9)	45(36.3)
	61-70세	67(33.5)	31(40.8)	36(29.0)
학력	중졸 이하	4(2.0)	1(1.3)	3(2.4)
	고졸	88(44.0)	27(35.5)	61(49.2)
	대졸	92(46.0)	41(53.9)	51(41.1)
	대학원졸 이상	16(8.0)	7(9.2)	9(7.3)
거주기간	1년 미만	19(9.5)	19(25.0)	0(0.0)
	1-3년	119(59.5)	56(73.7)	63(50.8)
	4-6년	25(12.5)	1(1.3)	24(19.4)
	7-9년	12(6.0)	0(0.0)	12(9.7)
	10년 이상	25(12.5)	0(0.0)	25(20.2)

## 2. 물리적 실태

### (1) 입지현황

본 조사의 대상지역에 대한 입지현황을 조사한 결과는 다음과 같다. 전원마을조성사업지구는 중산간지역 또는 산간지역에 위치하고 있는 경우가 각각 약 40%를 차지하고 일반전원주거단지는 중산간지역에 위치하고 있는 비율이 약 93%로 대부분의 마을이 중산간지역에 위치하는 것으로 나타났다. 또한 사업지구는 농촌 또는 산촌 유형의 마을이 각각 43.4%, 56.6%로 두 유형이 고르게 분포하는 반면 일반단지는 농촌 유형에 해당하는 마을이 86.3%로 상당수의 마을이 농촌 유형에 해당하는 것으로 조사되었다.

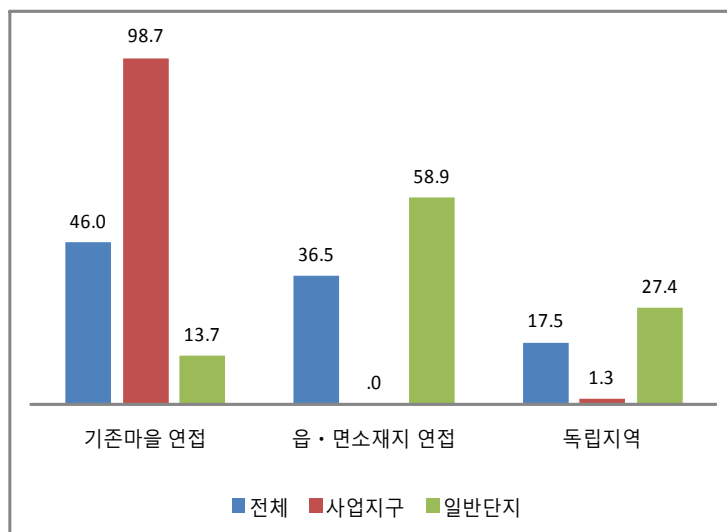
〈표3-3〉 입지현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
위치	평야	21(10.5)	12(15.8)	9(7.3)
	중산간	146(73.0)	31(40.8)	115(92.7)
	산간	33(16.5)	33(43.4)	0(0.0)
	해안	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
유형	농촌	140(70.0)	33(43.4)	107(86.3)
	산촌	58(29.0)	43(56.6)	15(12.1)
	어촌	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	도시근교	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	산촌+도시근교	2(1.0)	0(0.0)	2(1.6)
입지	기존마을 연접	92(46.0)	75(98.7)	17(13.7)
	읍·면소재지 연접	73(36.5)	0(0.0)	73(58.9)
	독립지역	35(17.5)	1(1.3)	34(27.4)
형태	신규마을 조성	91(45.5)	33(43.4)	58(46.8)
	기존마을 개량	3(1.5)	3(3.9)	0(0.0)
	신규+기존마을	106(53.0)	40(52.6)	66(53.2)

마을의 입지유형을 살펴보면, 사업지구는 기존마을에 연접하여 주거지가 조성되었다는 비율(98.7%)이 높은 반면 일반단지는 읍면소재지에 연접하여 조성되었다는 비율(58.9%)과 독립 지역에 주거단지가 형성되었다는 비율(27.4%)이 상대적으로 높게 나타났다. 한편 전원단지의 조성형태는 사업지구와 일반단지 모두 신규마을 형태로 조성되었거나 신규마을 조성 또는 일부 기존마을 개량 형태로 조성되었다는 비율이 약 절반씩을 차지하여 유사한 경향을 보였다.

입지현황을 종합해 볼 때, 두 대상지역은 농촌 또는 산촌의 중산간 또는 산간지역에 위치하고 신규마을 조성 또는 일부 기존마을 개량 형태로 주거단지가 형성되는 서로 유사한 패턴을 갖는 것으로 나타났다. 반면 전원주거단지의 입지 측면에서 차이가 확연히 나타나는데 사업지구는 기존마을에 연접하여 입지하는 반면, 일반단지는 읍·소재지에 연접하거나 독립지역을 형성하여 입지하는 경우가 많은 것으로 조사되었다.



〈그림3-1〉 전원주거단지 입지유형

## (2) 개발방식

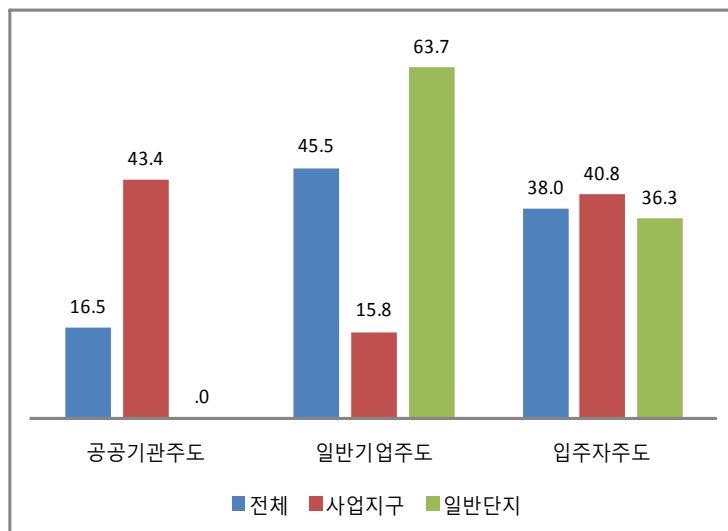
전원주거단지의 조성방식에 대한 조사 결과 사업지구와 일반단지 모두 업체가 택지 및 건축물을 조성한 이후 일괄적으로 분양하는 일괄조성방식이 53.5%로 가장 높은 비율을 보였고 다음으로 개인조성(33.0) → 택지분양(13.5%) 순으로 조사되었다.

한편, 전원주거지의 개발주체는 서로 상이하게 나타났는데 전원마을조성사업지구는 공공기관주도형과 입주자주도형이 각각 43.4%, 40.8%로 개발주체가 공공 또는 입주민인 경우가 대부분인 반면 일반전원주거단지는 공공기관주도형이 전무하고 일반기업주도형이 63.7%로 일반기업이 조성부터 분양까지 일괄 시행하는 비율이 가장 높게 나타났다.

〈표3-4〉 전원주거단지 개발방식

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
조성방식	택지분양	27(13.5)	10(13.2)	17(13.7)
	일괄조성	107(53.5)	45(59.2)	62(50.0)
	개인조성	66(33.0)	21(27.6)	45(36.3)
개발주체	공공기관주도	33(16.5)	33(43.4)	0(0.0)
	일반기업주도	91(45.5)	12(15.8)	79(63.7)
	입주자주도	76(38.0)	31(40.8)	45(36.3)



〈그림3-2〉 전원주거단지 개발주체

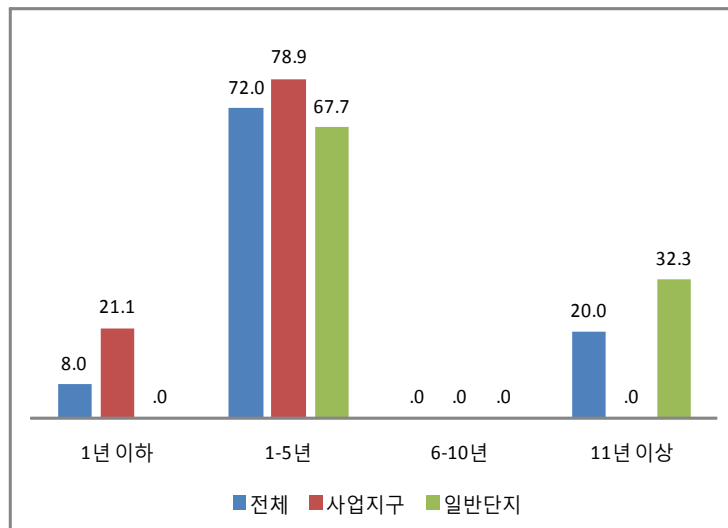
### (3) 주택현황

현재 거주하고 있는 전원주택의 건축년도에 대한 조사 결과, 전원마을조성사업지구는 모두 건축된 지 5년 이하인 것으로 나타난 반면 일반전원주거단지는 건축연도가 1-5년인 경우가 67.7%이고 나머지 32.3%는 11년 이상이라고 응답하였다. 전원마을조성사업은 2005년도부터 시행되었기 때문에 일반전원주거단지에 비해 건축연도가 다소 낮은 것으로 분석된다.

부지면적은 100-200평 규모가 68.5%로 그 비율이 가장 높게 나타났고 100평 이하 규모는 없는 것으로 조사되었다.

지하수를 식수원으로 사용하는 경우가 전체 중 88.5%를 차지하는 것으로 나타났는데 사업지구는 상수도를 식수로 사용하는 경우가 약 30%를 차지하는 반면 일반단지는 모두가 지하수를 식수를 사용하는 것으로 나타났다. 이에 비추어 볼 때 전원마을조성사업은 사업예산에 마을기반시설 사업비가 책정되어 있어 상·하수도 시설의 정비가 일반단지에 비해 잘 이루어져 있는 것으로 사료된다.

주택의 건축 재료로 사업지구는 흙(진흙)이 39.6%, 일반단지는 콘크리트가 40.7%로 가장 높게 나타났고 대상지역 공통적으로 목조(33.5%)를 이용하는 경우가 많은 것으로 조사되었다. 그리고 취사·난방연료로써 석유(경유, 등유 등)가 64.8%로 가장 높게 나타났고 다음으로 사업지구는 태양광(32.8%), 일반단지는 심야전기(24.6%)를 이용하는 경우가 많은 것으로 조사되었다.



〈그림3-3〉 전원주택 건축년도

〈표3-5〉 주택현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
건축년도	1년 이하	16(8.0)	16(21.1)	0(0.0)
	1-5년	144(72.0)	60(78.9)	84(67.7)
	6-10년	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	11년 이상	40(20.0)	0(0.0)	40(32.3)
부지면적	100평 이하	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	100-200평	137(68.5)	56(73.7)	81(65.3)
	200평 이상	63(31.5)	20(26.3)	43(34.7)
식수원	상수도	23(11.5)	23(30.3)	0(0.0)
	간이상수도	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	지하수	177(88.5)	53(69.7)	124(100.0)
전체		358(100.0)	149(41.6)	209(58.4)
건축재료*	흙(진흙)	62(17.3)	59(39.6)	3(1.4)
	목조	120(33.5)	50(33.6)	70(33.5)
	조적조	63(17.6)	12(8.1)	51(24.4)
	콘크리트	113(31.6)	28(18.8)	85(40.7)
	판넬조립식	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
전체		261(100.0)	131(50.2)	130(49.8)
취사·난방연료*	나무	13(5.0)	12(9.2)	1(0.8)
	석유	169(64.8)	72(55.0)	97(74.6)
	LPG가스	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	도시가스	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	심야전기	35(13.4)	3(2.3)	32(24.6)
	태양광	43(16.5)	43(32.8)	0(0.0)
	기타	1(0.4)	1(0.8)	0(0.0)

\* 복수응답 가능 문항



#### (4) 주변 환경

조사대상지역의 주변 환경자원으로는 두 대상지역 모두 농경지가 가장 높게 나타났고 다음으로는 사업지구는 산림(34.8%), 일반단지는 강 또는 하천(28.2%)이 많은 것으로 조사되었다.

〈표3-6〉 조사대상지역 주변환경

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		436(100.0)	198(45.4)	238(54.6)
주변환경*	바다	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	강(하천)	67(15.4)	0(0.0)	67(28.2)
	호수(저수지)	99(22.7)	42(21.2)	57(23.9)
	산림	112(25.7)	69(34.8)	43(18.1)
	농경지	147(33.7)	76(38.4)	71(29.8)
	휴양, 관광지	11(2.5)	11(5.6)	0(0.0)

\* 복수응답 가능 문항

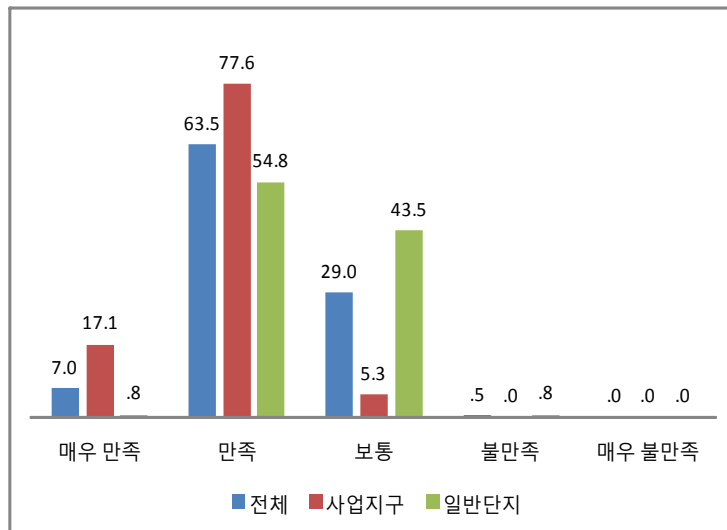
#### (5) 물리적 환경의 만족도

현재 거주하고 있는 전원주거단지의 물리적 환경에 대해서 전체 200명 중 141명(70.5%)이 만족 또는 매우 만족하는 것으로 나타나 현 거주지에 대한 주민만족도는 높은 편이라고 평가할 수 있다. 그러나 전원마을조성사업지구 입주민들은 약 95%가 만족(또는 매우 만족)하는 반면 일반전원주거단지 주민들은 만족 비율이 약 55% 수준이고 43.5%는 만족수준이 보통인 것으로 나타나 사업지구와 일반단지 사이에 차이를 보였으며 일반단지 주민들의 만족도가 전원지구에 비해 상대적으로 낮은 수준인 것으로 조사되었다.

〈표3-7〉 물리적 환경에 대한 만족도

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
물리적 환경 만족도	매우만족	14(7.1)	13(17.1)	1(0.8)
	만족	127(63.5)	59(77.6)	68(54.8)
	보통	58(29.0)	4(5.3)	54(43.5)
	불만족	1(0.5)	0(0.0)	1(0.8)
	매우불만족	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)



〈그림3-4〉 물리적 환경 만족도

### 3. 인문·사회적 실태

#### (1) 거주현황

현재 함께 거주하고 있는 거주자가 2인으로 구성된 경우가 가장 많았는데 사업지구는 그 비율이 76.3%인데 반해 일반단지는 55.6% 수준이고 대신 4인으로 구성된 경우가 약 30%에 달하여 서로 상이한 경향을 보였다.

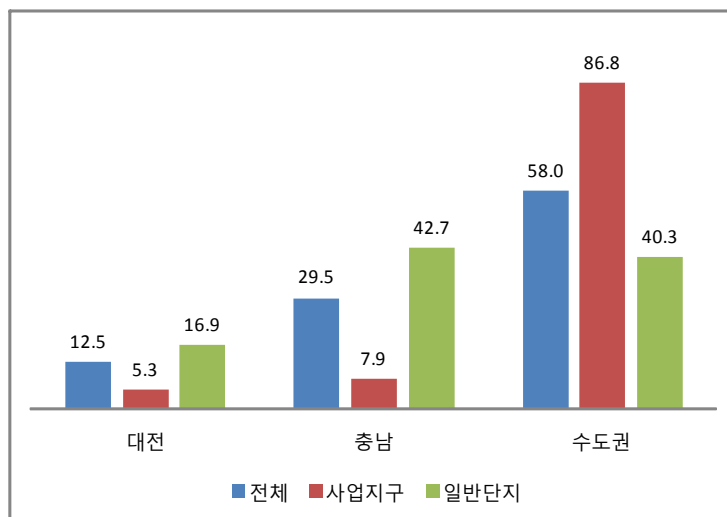
거주형태는 전체의 97.5%가 자가 주택이고 상시 거주하는(90.0%) 것으로 조사되었으며 사업지구와 일반단지 간의 차이를 보이지 않았다.

〈표3-8〉 거주현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
거주자 수	1인	1(0.5)	0(0.0)	1(0.8)
	2인	127(63.5)	58(76.3)	69(55.6)
	3인	27(13.5)	11(14.5)	16(12.9)
	4인	45(22.5)	7(9.2)	38(30.6)
	5인 이상	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
거주형태	자가	195(97.5)	75(98.7)	120(96.8)
	임대(전세)	5(2.5)	1(1.3)	4(3.2)
	임대(월세)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
거주유형	상시거주	180(90.0)	69(90.8)	111(89.5)
	주중거주	3(1.5)	1(1.3)	2(1.6)
	휴일거주	17(8.5)	6(7.9)	11(8.9)
前거주지	대전	25(12.5)	4(5.3)	21(16.9)
	충남	59(29.5)	6(7.9)	53(42.7)
	수도권	116(58.0)	66(86.8)	50(40.3)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)

현재의 전원주거단지로 이주하기 이전 거주지에 대한 조사결과 전원마을조성사업지구 거주자들은 86.8%가 수도권에 거주하였다고 응답한 반면 일반전원주거단지 거주자들은 충남지역 거주하거나(42.7%) 수도권에 거주한 경우가(40.3%) 비슷한 수준으로 높게 나타났다. 이러한 결과는 현재의 주거단지에 대한 정보획득의 용이성에 영향을 받은 것으로 판단되는데, 사업지구 거주자들은 전원마을조성사업을 통해 현재의 거주지 정보를 얻고 이주를 준비한 수도권의 도시민이 상당수인 반면 일반단지 거주자들은 과거 거주지 인근에 대한 전원단지 정보 검색을 통해 이주를 준비한 일반인이 많았을 것으로 분석된다.



〈그림3-5〉 이전 거주지

## (2) 입주배경(목적) 및 입주요인(전원주택 선정 요인)

전원주거단지로 입주한 배경(목적)을 조사한 결과 귀촌을 목적으로 입주한 경우가 32.6%로 가장 많았고 다음으로 건강관리(24.7%) → 여가휴양(16.8%) → 자아실현(15.8%) 순으로 조사되었다. 전원주택 선정요인으로서는 자연환경 및 전원경관에 대한 응답율이 42.3%로 가장 높게 나타났다 다음으로 주택시설 및 주거환경이 33.2%로 조사되었다. 입주배경과 입주요인은 두 대상지역 모두에서 유사한 경향을 보였는데 이는 대상지역에 대한 차이라기보다 개인의 취향 또는 평소 지향하는 바에 영향을 받는 요인일 것으로 사료된다.

〈표 3-9〉 입주배경 및 입주요인

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		417(100.0)	170(40.8)	247(59.2)
입주배경	귀농	8(1.9)	2(1.2)	6(2.4)
	귀촌	136(32.6)	66(38.8)	70(28.3)
	여가휴양	70(16.8)	21(12.4)	49(19.8)
	건강관리	103(24.7)	37(21.8)	66(26.7)
	투자	33(7.9)	10(5.9)	23(9.3)
	자아실현	66(15.8)	34(20.0)	32(13.0)
	기타	1(0.2)	0(0.0)	1(0.4)
전체		470(100.0)	174(37.0)	296(63.0)
입주요인	자연환경 및 전원경관	199(42.3)	76(43.7)	123(41.6)
	주택시설 및 주거환경	156(33.2)	62(35.6)	94(31.8)
	교통여건 및 접근성	51(10.9)	16(9.2)	35(11.8)
	안전 및 편의성	16(3.4)	5(2.9)	11(3.7)
	커뮤니티 환경	26(5.5)	10(5.7)	16(5.4)
	교육여건	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	경제활동여건	2(0.4)	1(0.6)	1(0.3)
	투자가치	19(4.0)	4(2.3)	15(5.1)
	기타	1(0.2)	0(0.0)	1(0.3)

\*기타 : 회사근처 1명

### (3) 입주 준비시 어려웠던 점과 현재 생활에서 불편한 점

전원주거단지 입주를 준비할 당시 어려웠던 점으로는 정보부족(34.3%)과 전원생활 경험의 부족(33.5%), 가족합의(19.0%)로 인한 어려움을 지적한 비율이 높게 나타났다. 그런데 두 대상 지역 간의 차이를 보인 점은 일반단지에 입주한 거주자들이 자금마련에 어려움을 느꼈다는 응답율이 16.0%로 사업지구(5.8%)에 비해 상대적으로 높게 나타났다. 사업지구의 경우 주택신축융자금 지원 등을 받기 때문에 자금마련에 대한 부담이 상대적으로 낮은 것으로 사료된다.

현재 전원주거단지에 거주하면서 불편한 점으로 두 대상지역 모두 공통적으로 생활편의시설 등의 편의성(24.2%)과 문화활동(22.9%)을 지적하였다. 이외에 사업지구는 보건·의료에 대한 지적이 31.9%로 상당히 높게 나타났고 일반단지에서는 범죄나 화재 등과 같은 안전문제(16.9%)와 도로, 교통과 관련한 접근성(15.1%) 측면에서 불편을 겪고 있다고 응답하였다.

〈표3-10〉 입주준비시 어려웠던 점 및 현재 불편한 점

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		400(100.0)	156(39.0)	244(61.0)
입주 준비시 어려웠던 점	정보부족	137(34.3)	55(35.3)	82(33.6)
	자금마련	48(12.0)	9(5.8)	39(16.0)
	가족합의	76(19.0)	36(23.1)	40(16.4)
	토지확보	1(0.3)	0(0.0)	1(0.4)
	토지,주택개발	4(1.0)	1(0.6)	3(1.2)
	전원생활 경험부족	134(33.5)	55(35.3)	79(32.4)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
전체		529(100.0)	204(38.6)	325(61.4)
현재 생활에서 불편한 점	안전	66(12.5)	11(5.4)	55(16.9)
	보건·의료	118(22.3)	65(31.9)	53(16.3)
	교육	13(2.5)	3(1.5)	10(3.1)
	문화활동	121(22.9)	51(25.0)	70(21.5)
	정주성	8(1.5)	4(2.0)	4(1.2)
	쾌적성	3(0.6)	1(0.5)	2(0.6)
	편의성	128(24.2)	53(26.0)	75(23.1)
	접근성	59(11.2)	10(4.9)	49(15.1)
	커뮤니티	9(1.7)	4(2.0)	5(1.5)
	경제활동	3(0.6)	2(1.0)	1(0.3)
	기타	1(0.2)	0(0.0)	1(0.3)

\*기타 : 투자성 부족 1명

(4) 커뮤니티 현황

〈표3-11〉 커뮤니티 현황

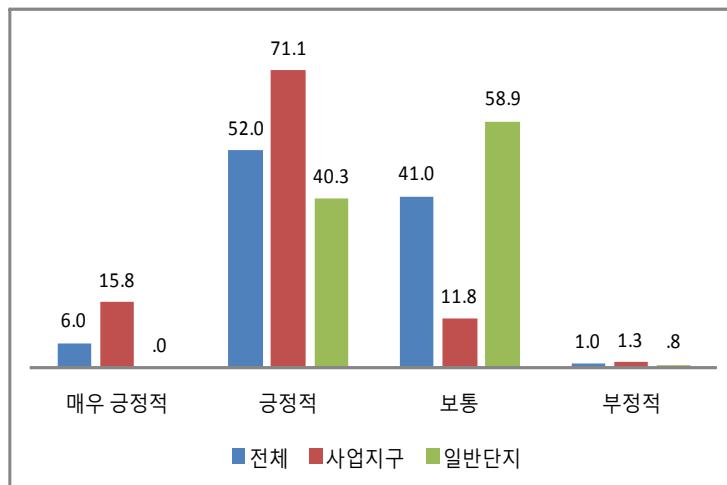
(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
단지내 주민간의 관계	매우 우호적 관계	4(2.0)	3(3.9)	1(0.8)
	우호적 관계	108(54.0)	57(75.0)	51(41.1)
	보통	81(40.5)	14(18.4)	67(54.0)
	비우호적 관계	7(3.5)	2(2.6)	5(4.0)
	매우 비우호적 관계	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
단지내 교류활동	입주민 전체의 모임 및 교류활동 활발	3(1.5)	2(2.6)	1(0.8)
	활발하지 않지만 입주민 전체의 활동 있음	83(41.5)	50(65.8)	33(26.6)
	일부 입주민을 중심으로 소규모 활동 있음	85(42.5)	13(17.1)	72(58.1)
	모임, 교류 전혀 없음	29(14.5)	11(14.5)	18(14.5)
인근마을 주민과의 관계	매우 우호적 관계	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	우호적 관계	64(32.0)	45(59.2)	19(15.3)
	보통	100(50.0)	19(25.0)	81(65.3)
	비우호적 관계	35(17.5)	12(15.8)	23(18.5)
	매우 비우호적 관계	1(0.5)	0(0.0)	1(0.8)
인근마을과 교류활동	주민전체의 모임 및 교류활동 활발	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	활발하지 않지만 주민 전체의 활동 있음	53(26.5)	45(59.2)	8(6.5)
	일부 주민을 중심으로 소규모 활동 있음	56(28.0)	7(9.2)	49(39.5)
	모임, 교류 전혀 없음	91(45.5)	24(31.6)	67(54.0)

단지 내 주민간의 관계와 인근마을 주민과의 관계에 대한 조사결과 사업지구가 일반단지보다 우호적인 관계를 형성하고 있는 것으로 나타났다. 단지 내 교류활동 및 인근마을 주민과의 교류활동 역시 사업지구에서 보다 활발한 경향을 보이며 전체적인 교류 또는 활동이 형성되어 있는 것으로 조사되었다. 이러한 경향은 전원주거단지 개발방식과 연관 지어볼 때 사업 지구는 입주민이 주체가 되어 주도적으로 개발에 참여하는 경우가 많은 반면 일반단지는 업체로부터 개인이 전원주택을 분양받는 사례가 대부분이기 때문에 주민들과의 정보교류 및 커뮤니티 형성이 취약한 것으로 판단된다.

#### (5) 전원주거단지가 지역사회에 미치는 영향

농촌지역사회로의 영향에 대한 조사 결과 사업지구 거주자는 71.1%가 긍정적이라고 응답한 반면 일반단지 거주자는 긍정적으로 평가하는 비율이 40.3%에 머물러 서로 상이한 경향을 보였다.



〈그림3-6〉 전원주거단지가 농촌지역사회에 미치는 영향

전원주거단지가 농촌지역사회에 미치는 긍정적인 요인으로 다양한 요인들이 작동되는 것으로 나타났는데 사업 지구는 농촌지역 인구유치(28.5%) 측면에서 가장 긍정적인 영향을 미치는 것으로 조사되었고 일반단지에서는 다양한 사람들에게 전원생활의 기회 제공(27.2%) 측면에서 가장 긍정적인 영향을 발휘하는 것으로 조사되었다. 이러한 결과에 비추어 볼 때 전원마을 조성사업은 ‘농촌지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거 공간 조성을 지원하여 도시민의 농촌유



입을 촉진함으로써 농촌인구유지 및 지역 활성화 도모'라는 사업목적에 대한 성과수준을 달성하고 있는 것으로 평가할 수 있다.

전원주거단지가 농촌지역사회에 미치는 부정적인 요인으로 농촌지역 정체성 상실(23.7%), 자연환경 파괴 및 난개발(22.8%), 농촌지역사회와의 괴리감(20.4%) 등이 지적되었다.

〈표3-12〉 전원주거단지가 지역사회에 미치는 영향

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
농촌지역 사회로의 영향	매우 긍정적	12(6.0)	12(15.8)	0(0.0)
	긍정적	104(52.0)	54(71.1)	50(40.3)
	보통	82(41.0)	9(11.8)	73(58.9)
	부정적	2(1.0)	1(1.3)	1(0.8)
	매우 부정적	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
전체		567(100.0)	221(39.0)	346(61.0)
긍정적인 요인	농촌지역 인구유치	102(18.0)	63(28.5)	39(11.3)
	전원생활 기회 제공	138(24.3)	44(19.9)	94(27.2)
	농촌지역 경제 활성화	113(19.9)	50(22.6)	63(18.2)
	농촌 커뮤니티 활성화	123(21.7)	48(21.7)	75(21.7)
	새로운 주거공간 창출	91(16.0)	16(7.2)	75(21.7)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
전체		570(100.0)	225(39.5)	345(60.5)
부정적인 요인	농촌지역사회와 괴리감	116(20.4)	53(23.6)	63(18.3)
	농촌지역 정체성 상실	135(23.7)	45(20.0)	90(26.1)
	자연환경 파괴, 난개발	130(22.8)	53(23.6)	77(22.3)
	전통농촌경관 파괴	89(15.6)	47(20.9)	42(12.2)
	농촌지역 투기 조장	99(17.4)	27(12.0)	72(20.9)
	기타	1(0.2)	0(0.0)	1(0.3)

\*기타 : 난방비부담 1명

(6) 전원생활 장단점

〈표3-13〉 전원생활의 장·단점

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
개인생활 의 변화정도	매우 긍정적으로 변화	12(6.0)	11(14.5)	1(0.8)
	긍정적으로 변화	149(74.5)	61(80.3)	88(71.0)
	변화없음	39(19.5)	4(5.3)	35(28.2)
	부정적으로 변화	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	매우 부정적으로 변화	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
전체		348(100.0)	136(39.1)	212(60.9)
긍정적 변화사항	건강회복 및 증진	178(51.1)	73(53.7)	105(49.5)
	자녀교육에 도움	4(1.1)	3(2.2)	1(0.5)
	가족화합에 도움	91(26.1)	32(23.5)	59(27.8)
	자아실현에 도움	67(19.3)	26(19.1)	41(19.3)
	경제활동에 도움	8(2.3)	2(1.5)	6(2.8)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
전체		213(100.0)	80(37.6)	133(62.4)
부정적 변화사항	건강악화	6(2.8)	1(1.3)	5(3.8)
	자녀학업성취 저하	53(24.9)	15(18.8)	38(28.6)
	가족 불화합	23(10.8)	10(12.5)	13(9.8)
	자아실현 기회박탈	100(46.9)	42(52.5)	58(43.6)
	경제적 여건 악화	15(7.0)	6(7.5)	9(6.8)
	기타	16(7.5)	6(7.5)	10(7.5)

\*기타 : 문화·운동 12명(8+4), 인간관계(친인척 방문 포함) 3명(2+1), 전원생활경험부족 1명(0+1)

다수(약 80%)의 응답자들의 전원생활을 통해 개인의 생활이 긍정적으로 변화하고 있다고 응답하였다. 긍정적 변화사항으로는 정신적·신체적 건강회복 및 증진(51.1%)과 가족화합

(26.1%)에 도움이 된다는 의견이 많았다. 부정적 변화사항으로는 자녀의 학업성취(교육) 저하와 자아실현 기회 박탈 등이 문제점으로 작용하는 것으로 조사되었다. 전원생활이 자아실현에 긍정적인 도움이 된다는 의견이 약 19%인데 그럼에도 불구하고 전원생활로 인해 자아실현의 기회를 잃게 된다는 의견은 약 47%로 매우 높게 나타났다. 이는 농촌지역의 전원생활이 취미, 문화, 여가, 교육 시설 및 프로그램 등을 접할 기회가 부족하기 때문에 더욱 더 문제시되는 것으로 판단되며 이에 대한 해결방안이 모색될 필요가 있다.

#### (7) 향후 이주(전출)의향

향후 다른 곳으로의 이주 또는 전출 의향에 대한 조사 결과 이주할 의향이 없다는 의견이 80.5%로 나타나 대부분 현재의 주거단지에 지속적으로 머무를 것으로 사료된다.

〈표3-14〉 향후 이주 또는 전출 의향

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
향후 이주의향	이주의향 없음	161(80.5)	67(88.2)	94(75.8)
	1년 이내에 이주	2(1.0)	0(0.0)	2(1.6)
	2-5년 내에 이주	8(4.0)	2(2.6)	6(4.8)
	6-10년 내에 이주	11(5.5)	2(2.6)	9(7.3)
	11년 이후에 이주	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	잘 모르겠음	18(9.0)	5(6.6)	13(10.5)

#### (8) 인문·사회적 환경의 만족도

현재 거주하고 있는 전원주거단지의 인문·사회적 환경에 대해서 전체 200명 중 149명(74.5%)이 만족 또는 매우 만족하는 것으로 나타나 전원주거단지의 인문·사회적 환경에 대한 주민만족도는 높은 편이라고 평가할 수 있다. 그러나 전원마을조성사업지구 입주주민들은 약 90%가 만족(또는 매우 만족)하는 반면 일반전원주거단지 주민들은 만족 비율이 약 66% 수준이고 33.1%는 만족수준이 보통인 것으로 나타났다. 인문·사회적 환경에 대한 만족도 조사결

과 사업지구와 일반단지 사이에 차이를 보였으며 일반단지 주민들의 만족도가 전원지구에 비해 상대적으로 낮은 수준인 것으로 조사되었다.

〈표3-15〉 인문·사회적 환경에 대한 만족도

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
인문사회적 만족도	매우 만족	14(7.0)	14(18.4)	0(0.0)
	만족	135(67.5)	53(69.7)	82(66.1)
	보통	49(24.5)	8(10.5)	41(33.1)
	불만족	2(1.0)	1(1.3)	1(0.8)
	매우 불만족	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)

## 4. 경제적 활동 실태

### (1) 경제활동

현재의 직업현황과 입주 전후 이직 여부에 대한 조사 결과 무직 또는 퇴직자가 가장 많고 (53.0%) 직업을 가지고 있을 경우 입주 전과 동일한 곳에 종사하는 경우가 대부분인 것으로 조사되었다. 직장의 소재지 또한 직업을 가지고 있는 응답자의 경우 동일 시군 또는 대전·충남권에 직장이 위치하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 사업지구와 일반단지 사이에 무직 또는 퇴직 여부에 따라 약간의 차이를 보이는데 이는 은퇴한 도시민들이 전원마을조성사업지구 에 입주한 영향을 받았을 것으로 사료된다. 따라서 주소득원 또한 사업지구 거주자들은 연금 또는 저축에 대한 응답율(51.3%)이 더 높고 일반단지 거주자들은 직업활동에 대한 응답율 (57.3%)이 더 높은 경향이 나타나는 것으로 판단된다.

〈표3-16〉 경제활동현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
직업현황 (이직현황)	무직(퇴직)	106(53.0)	51(67.1)	55(44.4)
	입주전과 동일	88(44.0)	24(31.6)	64(51.6)
	입주 후 이직	6(3.0)	1(1.3)	5(4.0)
직장 소재지	무직	114(57.0)	50(65.8)	64(51.6)
	지역내(동일 시군)	37(18.5)	6(7.9)	31(25.0)
	지역외(대전·충남)	29(14.5)	12(15.8)	17(13.7)
	타 시도	20(10.0)	8(10.5)	12(9.7)
주소득원	가족보조(자녀송금)	5(2.5)	1(1.3)	4(3.2)
	농수축산업 소득	5(2.5)	0(0.0)	5(4.0)
	농외소득(직업활동)	106(53.00)	35(46.1)	71(57.3)
	연금, 저축	83(41.5)	39(51.3)	44(35.5)
	특별한 소득원 없음	1(0.5)	1(1.3)	0(0.0)

## (2) 소비활동

식재료구입처로는 인근 읍·면소재지를 이용하는 거주자 비율이 56.0%로 가장 높고 다음으로 자급자족 등 단지 내에서 해결하는 경우가 28.5%를 차지하였다. 생활용품 구입처로는 인근 읍·면소재지를 이용하는 경우가 70.0%로 압도적으로 높게 나타났는데 이외의 장소로 이용하는 곳의 경우 일반단지 거주자들은 인근마을을 이용하지만 사업지구 거주자들은 주변 대도시를 이용하는 것으로 조사되어 차이를 보였다. 문화생활을 위한 방문장소 또한 인근 읍·면소재지가 77.5%로 가장 높고 다음으로 주변 대도시가 나머지 22.5%를 차지하였다. 이를 통해 볼 때 마을 내 또는 주변에 문화, 여가 관련 기반 형성이 취약함을 확인할 수 있으며 이에 대한 바람직한 개선방안이 요구된다.

〈표3-17〉 소비활동장소

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
식재료 구입처	단지내(자급자족포함)	57(28.5)	27(35.5)	30(24.2)
	인근마을	15(7.5)	5(6.6)	10(8.1)
	인근 읍면소재지	112(56.0)	39(51.3)	73(58.9)
	주변 대도시	16(8.0)	5(6.6)	11(8.9)
생활용품 구입처	단지내(자급자족포함)	4(2.0)	1(1.3)	3(2.4)
	인근마을	28(14.0)	5(6.6)	23(18.5)
	인근 읍면소재지	140(70.0)	59(77.6)	81(65.3)
	주변 대도시	28(14.0)	11(14.5)	17(13.7)
문화생활	단지내	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	인근마을	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	인근 읍면소재지	155(77.5)	57(75.0)	98(79.0)
	주변 대도시	45(22.5)	19(25.0)	26(21.0)

(3) 경제적 활동의 만족도

경제적 활동 환경에 대한 만족도 조사 결과 보통이라고 응답한 비율이 68.0%로 전원주거단지에 생활하면서 접하는 경제적 활동 환경에 대한 만족도는 그리 높지 않으며 이러한 경향은 일반단지 거주자들에게서 더 강하게 나타났다.

〈표3-18〉 경제적 활동에 대한 만족도

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
전체		200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
경제적 활동 만족도	매우 만족	3(1.5)	3(3.9)	0(0.0)
	만족	46(23.0)	22(28.9)	24(19.4)
	보통	136(68.0)	45(59.2)	91(73.4)
	불만족	15(7.5)	6(7.9)	9(7.3)
	매우 불만족	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)

## 5. 종합고찰

### (1) 물리적 실태

조사대상지역의 대부분 중산간지역의 일반 농촌 및 산촌지역에 위치하고 있음을 알 수 있다. 입지적인 측면에 있어서는 기존마을 연접지역에 위치하고 있거나, 읍·면소재지 연접지역에 위치하고 있는데, 특히 전원마을조성사업지구는 기존마을 연접지역에, 일반전원주거단지는 읍·면소재지 연접지역에 입지하고 있어 전원마을조성사업지구 보다는 일반전원주거단지가 거점지역으로부터의 접근성과 생활편의성을 더 고려하여 조성한 것으로 보인다. 입지형태에 있어서는 기존마을+신규마을 조성 형태가 가장 많았고, 다음으로는 순수 신규마을조성 형태가 많았다.

전원주거단지의 조성방식에 있어서는 업체가 택지 및 건축을 조성한 후 일괄적으로 분양하는 일괄조성방식의 형태가 대부분을 차지하고 있으며, 이 외에 개인 또는 단체가 업체의뢰를 통해 조성하는 개인조성방식의 형태가 많은 것으로 나타났다. 개발주체에 있어서는 일반기업이 조성부터 분양까지 일괄시행하는 일반기업주도형과 입주자가 부지확보 및 개발의뢰를 통해 조성하는 입주자 주도형, 공공기관이 조성부터 분양까지 일괄시행하는 공공기관 주도형 모두 고른 형태를 보였으며, 전원주거단지의 성격상 전원마을조성사업지구는 공공기관 주도형과 입주자 주도형, 일반전원주거단지는 일반기업 주도형의 비중이 높았다.

전원주거단지에 조성된 전원주택의 건축연도는 주로 1년에서 5년 사이가 가장 많았고, 특히 전원마을조성사업지구는 최근에 조성된 이유로 5년 이하가 대부분을 차지하였다. 전원주택의 부지면적은 100평에서 200평 사이가 가장 많았고, 200평 이상의 면적도 상당수 분포하고 있는 것으로 나타났으며, 식수원은 대부분 지하수를 이용하고 있고 일부 상수도를 활용하고 있었다.

전원주택의 건축재료는 목조, 콘크리트 골조가 가장 많은 비중을 차지하고 있으나, 비교적 최근에 조성된 전원마을조성사업지구를 중심으로 목조와 함께 흙집의 비중이 높게 나타났다. 취사 및 난방연료에 있어서는 석유가 과반수 이상을 점유하고 있으며, 이와 함께 태양광과 심야전기 등이 보조 연료로 사용되고 있음을 알 수 있었다.

물리적 환경에 대한 만족도는 전반적으로 높게 나타났으며, 특히 일반전원주거단지 보다는 전원마을조성사업지구의 만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 이는 비교적 최근에 조성된 전원



마을조성사업지구가 입주자의 수요에 잘 대응한 물리적 기반조성이 이루어졌음을 짐작할 수 있다.

## (2) 인문·사회적 실태

전원주거단지의 거주현황에 있어 가구당 거주자 수는 2인 가구가 가장 많았고, 다음으로는 4인, 3인 가구 순으로 나타났다. 이는 곧 전원주거단지의 입주자 대부분이 부부만 거주하거나 자녀 1~2명이 함께 하는 소가족 위주의 가구형태가 많음을 보여는 결과라 할 수 있다. 거주형태는 일부 전세 몇 가구를 제외하고는 자가의 형태가 압도적으로 많았고, 거주유형도 상시거주 가구가 대부분이고 일부 휴일만 거주하는 형태를 보였다. 거주기간은 전원마을조성사업지구는 3년 미만이 대부분이고, 일반전원주거단지는 1년~3년의 비중이 가장 많았으나 10년 이상을 거주하는 가구도 많은 비중을 차지하고 있었다. 전원주거단지에 입주하기 이전에 거주하던 지역으로는 수도권이 가장 많았고, 다음으로는 충남, 대전 순으로 나타났다. 특히, 전원마을조성사업지구는 수도권에서 이주해온 가구의 수가 압도적으로 높게 나타나 도시민 유치라는 측면에서 전원마을조성사업이 상당히 많은 실적을 올리고 있는 것으로 판단된다.

전원주거단지에 입주하게 된 배경을 살펴보면, 귀촌의 형태로 건강관리의 목적이 가장 많았으며, 이외에도 여가휴양, 자아실현의 비중도 높게 나타났다. 전원주거단지를 선정하는데 있어 기준이 되었던 중요한 요인으로는 자연환경 및 전원경관과 주택시설 및 주거환경이 가장 높게 나타나 물리적 환경에 대한 조건이 크게 작용했음을 알 수 있으며, 이외에 교통여건 및 접근성도 중요한 조건이 되었다는 응답자도 많은 비중을 점유하였다. 특히, 교육여건과 경제적 활동여건에 대한 응답은 낮게 나타나 농촌지역의 정주환경측면에서 주된 문제점으로 다루어지고 있는 교육 및 경제적 조건은 전원주거단지 입주에는 크게 고려되지 않음을 알 수 있다.

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

전원주거단지 커뮤니티 현황에 있어 단지내 주민간의 관계는 비교적 우호적인 관계를 유지하고 있는 것으로 나타났으며, 단지내 교류활동에 있어서는 일부 주민을 중심으로 소규모 활

동이 있거나 활발하지는 않지만 주민 전체의 활동이 있음을 알 수 있다. 한편, 인근마을 주민과의 관계에 있어서는 보통의 수준이거나 우호적인 수준에서 관계를 유지하고 있다는 응답이 많았으나 일부 비우호적 관계에 있다는 응답도 많은 비중을 점유하고 있었으며, 실제적인 교류활동에 있어서는 대부분이 모임이나 교류활동이 전혀 없다는 응답을 하여, 지역주민과의 커뮤니티가 그렇게 양호한 수준은 아닌 것으로 판단된다.

전원주거단지가 지역사회에 미치는 영향에 대해서는 대부분 긍정적인 응답이 많았으며, 구체적인 긍정적인 요인으로는 다양한 사람들에게 전원생활의 기회를 제공한다는 응답이 많았으며, 다음으로는 새로운 커뮤니티 형성을 통한 농촌지역 활성화, 농촌지역 경제 활성화 등의 순서로 나타났다. 한편, 전원주거단지가 지역사회에 미치는 부정적인 요인으로는 기존 농촌주민 소외 등 농촌지역의 정체성 상실, 자연환경 파괴 및 난개발 조장, 생활양식의 차이 등으로 인한 농촌지역사회와의 괴리감 등의 의견을 보였다.

전원생활을 통한 개인생활의 변화를 보면 대부분 긍정적으로 변화되었다는 의견이 많았으며, 일부 변화가 없다는 의견도 있었다. 구체적으로 긍정적으로 변화된 사항으로는 건강회복 및 증진에 도움이 되었다는 의견이 가장 많았으며, 그 외에 가족화합에 도움이 되거나 자아실현에 도움이 되었다는 의견이 많았다. 반면, 부정적으로 변화된 사항으로는 자아실현의 기회가 박탈되었다는 의견이 가장 많았으며, 다음으로는 자녀학업성취도가 저하되었다는 의견이 많이 나타났다.

향후 이주의향에 대해서는 대다수가 이주의향이 없다는 의견을 보여 전원주거단지에서의 생활에 대한 만족도가 높은 것을 알 수 있다.

### (3) 경제적 활동 실태

전원주거단지에 거주하고 있는 조사대상자의 직업은 무직이 가장 많고, 다음으로 전원주부, 공무원, 자영업 및 회사원의 순서로 나타났으며, 대부분 전원주거단지 입주시 퇴직을 하거나 동일한 직장을 유지하고 있는 것으로 나타났다. 즉, 전원주거단지 입주자 대부분이 은퇴후 귀농·귀촌의 형태이거나 직장을 유지하면서 귀촌을 한 형태가 많음을 알 수 있다. 현재, 직장의 소재지는 동일 시군이 가장 많고, 지역의 대전·충남지역, 타 시도의 응답도 많은 수를 점유하고 있었으며, 주 소득원으로는 직업활동 이외에 연금이나 저축으로 생계를 유지하고 있는 경우가 많았다.

소비활동에 있어 식재료와 생활용품의 구입처는 대다수가 인근 읍면소재지를 통하여 구입하고 있으며, 문화생활은 인근 읍면소재지나 주변 대도시에서 이루어지고 있었다.

경제적 활동에 대한 전체적인 만족도는 보통이라는 응답자가 많아, 물리적 환경이나 인문·사회적 환경에 비해서는 만족도가 떨어지는 것을 알 수 있었다.

## 제4장 요약 및 결론

본 연구는 기존의 전원주거단지의 조성실태 및 거주자 특성을 조사·분석하여, 문제점과 시사점을 도출하고, 향후 귀농·귀촌정책의 과제를 제시하고자 하였다. 이를 위하여 충청남도의 전원주거단지를 중심으로 조사 및 분석이 이루어졌고, 그 결과를 정리하면 다음과 같다.

조사 및 분석을 위하여 충청남도를 중심으로 전원마을조성사업이 추진된 사업지구와 일반 민간업자에 의해 조성된 일반전원주거단지를 대상으로 각 5개 마을씩 총 10개의 마을을 대상 지역으로 선정하였으며, 전원주거단지의 일반현황, 물리적 환경, 인문·사회적 환경, 경제적 활동현황 등 4개 부문으로 나누어 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 특성분석이 이루어졌다.

그 결과, 전원마을조성사업지구는 기존마을 연접지역에, 일반전원주거단지는 읍·면소재지 연접지역에 입지하고 있어 전원마을조성사업지구 보다는 일반전원주거단지가 거점지역으로부터의 접근성과 생활편의성을 더 고려하여 조성한 것으로 나타났으며, 개발주체는 전원주거단지의 성격상 전원마을조성사업지구는 공공기관 주도형과 입주자 주도형, 일반전원주거단지는 일반기업 주도형의 비중이 높았다. 물리적 환경에 대한 만족도는 전반적으로 높게 나타났으며, 특히 일반전원주거단지 보다는 전원마을조성사업지구의 만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 이는 비교적 최근에 조성된 전원마을조성사업지구가 입주자의 수요에 잘 대응한 물리적 기반조성이 이루어졌음을 짐작할 수 있다.

전원주거단지의 가구현황은 부부만 거주하거나 자녀 1~2명이 함께 하는 소가족 위주의 가구형태가 많았으며, 전원주거단지에 입주하기 이전에 거주하던 지역으로는 수도권이 가장 많았고, 다음으로는 충남, 대전 순으로 나타났다. 특히, 전원마을조성사업지구는 수도권에서 이주해온 가구의 수가 압도적으로 높게 나타나 도시민 유치라는 측면에서 전원마을조성사업이 상당히 많은 실적을 올리고 있는 것으로 판단된다. 전원주거단지를 선정하는데 있어 기준이 되었던 중요한 요인으로는 자연환경 및 전원경관과 주택시설 및 주거환경이 가장 높게 나타나 물리적 환경에 대한 조건이 크게 작용했음을 알 수 있으며, 교육여건과 경제적 활동여건에 대한 응답은 낮게 나타나 농촌지역의 정주환경측면에서 주된 문제점으로 다루어지고 있는 교육

및 경제적 조건은 전원주거단지 입주에는 크게 고려되지 않음을 알 수 있다.

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

전원주거단지 커뮤니티 현황에 있어 단지내 주민간의 관계는 비교적 우호적인 관계를 유지하고 있는 것으로 나타났으나, 인근마을 주민 등 지역주민과의 커뮤니티가 그렇게 양호한 수준은 아닌 것으로 판단된다. 전원주거단지가 지역사회에 미치는 부정적인 요인으로는 기존 농촌주민 소외 등 농촌지역의 정체성 상실, 자연환경 파괴 및 난개발 조장, 생활양식의 차이 등으로 인한 농촌지역사회와의 괴리감 등의 의견을 보였으며, 전원생활을 통한 개인생활의 부정적인 변화를 보면 자아실현의 기회가 박탈되었다는 의견이 가장 많았으며, 다음으로는 자녀학업성취도가 저하되었다는 의견이 많이 나타났다.

전원주거단지 입주자 대부분이 은퇴후 귀농·귀촌의 형태이거나 직장을 유지하면서 귀촌을 한 형태가 많으며, 주 소득원으로는 직업활동 이외에 연금이나 저축으로 생계를 유지하고 있는 경우가 많았다. 소비활동에 있어 식재료와 생활용품의 구입처는 대다수가 인근 읍면소재지를 통하여 구입하고 있으며, 문화생활은 인근 읍면소재지나 주변 대도시에서 이루어지고 있었다. 경제적 활동에 대한 전체적인 만족도는 보통이라는 응답자가 많아, 물리적 환경이나 인문·사회적 환경에 비해서는 만족도가 떨어지는 것을 알 수 있었다.

## 참고문헌

- 강대구, 2010, 귀농·귀촌의 현황과 정책과제, 농촌지도와 개발, 17(4)
- 강방훈, 김은자, 윤순덕, 김상범, 윤희정, 2009, 전원마을조성사업 평가항목 개발 연구, 한국지  
역사회생활과학회지, 20(4)
- 구동희, 1999, 전원주택의 출현과 입지적 특성, 대한지리학회지, 34(2)
- 구동희, 1998, 대도시 주민의 도시탈출 이주과정 - 수도권 전원주택 거주자를 사례로, 도시연구, v.4
- 구동희, 1998, 전원주택 거주자의 이주과정과 생활양식, 공간과 사회, v.10
- 김갑렬, 2000, 전원주택 입지요인과 시장분석, 지역개발연구, v.8
- 김성희, 김신원, 2002, 원삼면 전원주택단지 기본계획, 농촌계획, 8(3)
- 김영환, 박재평, 2009, 전원마을조성계획의 내용 및 방향에 관한 연구 - 보령죽림지구 전원마을  
조성사업 기본계획을 중심으로, 한국사회과학연구, 31(1)
- 김정섭, 김광수, 2011, 귀농·귀촌 동향과 지역의 대응 방안, 한국농촌경제연구원
- 김충묵, 설주원, 2007, 단지형 전원주택개발에 관한 연구 - 전원주택개발법규를 중심으로, 지역  
발전연구, 7(1)
- 농림부 농촌정책과, 1999, 문화마을조성사업 추진계획(내부자료)
- 농업기반공사, 2002, 문화마을조성사업 친환경 계획설계 업무편람
- 박경옥, 이상운, 류현수, 홍옥선, 이연선, 리웨이자, 2011, 전원마을조성사업에 의한 공동체마을  
의 개발 특성, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2011 v.1(춘계)
- 박공주, 김양희, 박정윤, 2007, 은퇴 후 귀농인의 농촌 이주준비 및 농촌 적응과정 실태에 관한  
연구, 대한가정학회지, 45(1)
- 박공주, 윤순덕, 강경하, 2006, 은퇴 후 귀농인의 농촌생활만족도에 영향을 미치는 요인, 농촌  
계획, 12(4)
- 배상욱, 공희숙, 이만희, 2005, 전원주택 마케팅 믹스 전략에 관한 탐색적 연구 : 서울·수도권  
과 부산·경남권을 중심으로, 산업경제연구, 18(5)

- 백호진, 정상국, 2008, 전원마을의 입지선정평가에 관한 연구 - 풍수지리측면에서, 부동산학연구, 14(2)
- 서인국, 2010, 전원마을조성사업 실무를 통한 문제점 및 성공요인 분석, 한국농촌건축학회 추계학술대회 발표자료
- 엄봉훈, 우형택, 1999, 한국형 전원주택단지의 지속가능성 지표 개발에 관한 연구, 한국조경학회지, 27(1)
- 옥한석, 박우평, 2002, 북한강 유역에 있어서 경관풍수에 의한 전원주택 후보지의 선정, 사진지리, v.13
- 이상호, 2008, 경북지역 귀농인의 지역 및 지역주민과의 만족도 분석, 농업경영·정책연구, 35(3)
- 장익근, 2007, 전원마을조성사업 추진과 한국농촌공사의 역할 - 자체수익사업과 연계한 전원마을조성사업 추진방향, 농어촌과 환경, v.94
- 정종술, 김강섭, 강병환, 이상정, 2010, 전원마을조성사업의 성과와 개선방안 연구, 한국농촌건축학회논문집, 12(2)
- 한국농촌공사, 2006, 전원마을 조성 방안에 관한 연구
- 한석중, 강만호, 손승광, 주식중, 2011, 농촌이주를 고려한 농촌마을개발 특성에 관한 연구 - 전원마을조성사업 사례를 중심으로, 한국농촌건축학회논문집, 13(1)
- 홍정기, 이관규, 2010, 도시와 전원 거주자의 자연경관에 대한 시각적 선호도 차이, 한국환경복원기술학회지, 13(1)

## ※ 부록 1 : 농촌지역 전원주거단지 조성 실태 및 거주자 현황 조사를 위한 설문조사표

안녕하십니까? 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.

저희 충남발전연구원에서는 「농촌지역 전원주거단지 조성 실태 및 과제」에 관한 연구를 진행중에 있습니다. 이에 본 설문조사는 전원주거단지의 조성 및 거주자 현황을 다양한 측면에서 조사·분석하여, 농촌지역에 있어 전원주거단지 조성의 의의 및 이를 통해 나타나는 영향, 그리고 향후 과제를 도출하는데 목적이 있습니다.

번거로우시더라도 설문에 응답하여 **2011년 10월 10일까지 우편이나 팩스로 송부**하여 주시길 부탁드립니다. 조사내용은 통계자료 이외의 다른 어떤 용도로도 사용되지 않고, 개인에 관한 사항은 일절 공개되지 않습니다.

여러분의 답변이 계획수립에 중요한 역할을 하오니, 적극적으로 협조해 주시면 감사하겠습니다.

2011년 9월

**충남발전연구원장**

※ 회답 및 문의처 : 충청남도 공주시 금흥동 101  
충남발전연구원 농촌·농업연구부 조영재  
Tel/Fax : 041-840-1202/1219  
E-mail : choyj@cdi.re.kr

성	별	① 남    ② 여	연 령	만	세
주	소	충청남도                      시/군                      읍/면/동                      리			
마을명 :					
직	업	① 농수축산업    ② 회사원    ③ 자영업    ④ 공무원    ⑤ 전업주부 ⑥ 자유업        ⑦ 무직        ⑧ 기타 :			
학	력	① 중졸 이하    ② 고졸    ③ 대졸    ④ 대학원졸 이상			
거	주기간	① 1년 미만    ② 1~3년    ③ 4~6년    ④ 7~9년    ⑤ 10년 이상			



## □ 물리적 환경

※ 다음은 전원주거단지의 물리적 현황을 묻는 질문입니다. 질문에 답하여 주십시오.

1. 입지현황 ※복수응답 가능	1-1 위치	① 평야      ② 중산간      ③ 산간      ④ 해안
	1-2 유형	① 농촌      ② 산촌      ③ 어촌      ④ 도시근교
	1-3 입지	① 기존마을 연접      ② 읍·면소재지 연접      ③ 독립지역
	1-4 형태	① 신규마을 조성      ② 기존마을 개량      ③ 신규+기존마을
2. 개발방식	2-1 조성방식	① 택지분양방식 (업체가 택지조성 후 분양, 주택은 개인이 건축) ② 일괄조성방식 (업체가 택지 및 건축 조성 후 일괄분양) ③ 개인조성방식 (개인 또는 단체가 업체의뢰를 통해 조성)
	2-2 개발주체	① 공공기관 주도형 (공공기관이 조성부터 분양까지 일괄시행) ② 일반기업 주도형 (일반기업이 조성부터 분양까지 일괄시행) ③ 입주자 주도형 (입주자가 부지확보 및 개발의뢰 후 조성)
3. 주택현황	3-1 건축연도	① 1년 이하      ② 1~5년      ③ 6~10년      ④ 11년 이상
	3-2 부지면적	① 100평 이하      ② 100~200평      ③ 200평 이상
	3-3 건축재료 ※복수응답 가능	① 흙(진흙)      ② 목조      ③ 조적조      ④ 콘크리트 ⑤ 판넬조립식      ⑥ 기타 :
	3-4 취사·난방 연료 ※복수응답 가능	① 나무(아궁이, 펠릿보일러)      ② 석유(경유, 등유 등) ③ LPG가스      ④ 도시가스      ⑤ 심야전기      ⑥ 태양광 ⑦ 기타 :
	3-5 식수원 ※복수응답 가능	① 상수도      ② 간이상수도      ③ 지하수      ④ 기타
4. 주변 환경 ※복수응답 가능		① 바다      ② 강(하천)      ③ 호수(저수지) ④ 산림      ⑤ 농경지      ⑥ 휴양·관광지
5. 물리적 환경의 만족도		① 매우만족      ② 만족      ③ 보통      ④ 불만족      ⑤ 매우 불만족

## □ 인문·사회적 환경

※ 다음은 전원주거단지의 인문·사회현황을 묻는 질문입니다. 질문에 답하여 주십시오.

1. 거주현황	1-1 거주자 수	① 1인      ② 2인      ③ 3인      ④ 4인      ⑤ 5인 이상
	1-2 거주형태	① 자가      ② 임대(전세)      ③ 임대(월세)      ④ 기타
	1-3 거주유형	① 상시거주      ② 주중거주      ③ 주말·휴일(특정일) 거주
	1-4 前거주지	① 대전      ② 충남      ③ 수도권(경기포함)      ④ 기타 :

2. 입주배경(목적) ※복수응답 가능		① 귀농 ② 귀촌 ③ 여가휴양 ④ 건강관리 ⑤ 투자 ⑥ 자아실현(취미, 예술·문화활동 등) ⑦ 기타 :
3. 입주요인 (전원주택 선정 요인) ※ 3개 이내 선정		① 자연환경 및 전원경관 ② 주택시설 및 주거환경 ③ 교통여건 및 접근성 ④ 안전 및 편의성 ⑤ 커뮤니티 환경 ⑥ 교육여건 ⑦ 경제활동여건 ⑧ 투자가치 ⑨ 기타 :
4. 입주 준비시 어려웠던 점 ※ 3개 이내 선정		① 정보부족 ② 자금마련 ③ 가족합의 ④ 토지확보 ⑤ 토지·주택개발 ⑥ 전원생활 경험부족 ⑦ 기타 :
5. 현재 생활에서 불편한 점 ※ 3개 이내 선정		① 안전(범죄, 화재 등) ② 보건·의료 ③ 교육 ④ 문화활동 ⑤ 정주성(단지밀도, 용적률 등) ⑥ 쾌적성(소음, 악취 등) ⑦ 편의성(생활편의시설 등) ⑧ 접근성(도로, 교통 등) ⑨ 커뮤니티(주민교류 등) ⑩ 경제활동(일자리 부족 등) ⑪ 기타 :
6. 커뮤니티 현황	6-1 단지내 주민간의 관계	① 매우 우호적 관계 ② 우호적 관계 ③ 보통 ④ 비우호적 관계 ⑤ 매우 비우호적 관계
	6-2 단지내 교류활동	① 입주민 전체의 모임 및 교류활동 활발 ② 활발하지는 않지만 입주민 전체의 모임 및 교류활동 있음 ③ 일부 입주민을 중심으로 소규모 모임 및 교류활동 있음 ④ 모임이나 교류활동 전혀 없음
	6-3 인근마을 주민과의 관계	① 매우 우호적 관계 ② 우호적 관계 ③ 보통 ④ 비우호적 관계 ⑤ 매우 비우호적 관계
	6-4 인근마을과 교류활동	① 주민전체의 모임 및 교류활동 활발 ② 활발하지는 않지만 주민 전체의 모임 및 교류활동 있음 ③ 일부 주민을 중심으로 소규모 모임 및 교류활동 있음 ④ 모임이나 교류활동 전혀 없음
7. 전원주거 단지가 지역사회에 미치는 영향	7-1 농촌지역 사회로의 영향	① 매우 긍정적 ② 긍정적 ③ 보통 ④ 부정적 ⑤ 매우 부정적 ⑥ 잘 모르겠음
	7-2 긍정적인 요인 ※ 3개 이내 선정	① 농촌지역 인구유치 ② 다양한 사람들에게 전원생활의 기회 제공 ③ 농촌지역 경제 활성화에 이바지 ④ 새로운 커뮤니티 형성을 통한 농촌지역 활성화 ⑤ 주택정비 및 개발로 농촌지역에 새로운 주거공간 창출 ⑥ 기타 :
	7-3 부정적인 요인 ※ 3개 이내 선정	① 농촌지역사회와의 괴리감 (생활양식의 차이, 갈등조장 등) ② 농촌지역의 정체성 상실 (기존 농촌주민 소외 등) ③ 전원주거단지 조성을 통한 자연환경 파괴 및 난개발 ④ 전통농촌경관의 파괴 (농촌경관과 어울리지 않는 주택 등) ⑤ 농촌지역의 투기 조장 ⑥ 기타 :

8. 전원생활 장단점	8-1 개인생활의 변화정도	① 매우 긍정적으로 변화 ② 긍정적으로 변화 ③ 변화없음 ④ 부정적으로 변화 ⑤ 매우 부정적으로 변화
	8-2 긍정적 변화사항 ※복수응답 가능	① 정신적·신체적 건강회복 및 증진 ② 자녀교육에 도움 ③ 가족화합에 도움 ④ 자아실현에 도움 (여가선용 등) ⑤ 경제활동에 도움 ⑥ 기타 :
	8-3 부정적 변화사항 ※복수응답 가능	① 건강악화(우울증 등) ② 자녀교육 저하 ③ 가족 불화합(가족의 분산 거주 등) ④ 자아실현 기회박탈 ⑤ 경제적 여건 악화 ⑥ 기타 :
9. 향후 이주(전출)의향		① 이주의향 없음 ② 1년 이내에 이주 ③ 2~5년 내에 이주 ④ 6~10 내에 이주 ⑤ 11년 이후에 이주 ⑥ 잘 모르겠음
10. 인문·사회적 환경의 만족도		① 매우만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

## □ 경제적 활동

※ 다음은 전원주거단지의 경제적 활동 현황을 묻는 질문입니다. 질문에 답하여 주십시오.

1. 경제활동	1-1 직업현황 (이직현황)	① 무직 (퇴직포함) ② 입주전과 동일 ③ 입주 후 이직 (직종변경 포함)
	1-2 직장소재지	① 무직 ② 지역내 (동일 시군) ③ 지역외 (대전·충남) ④ 타 시도
	1-3 주 소득원	① 가족보조(자녀송금 등) ② 농수축산업 소득 ③ 농외소득(직업활동 등) ④ 연금, 저축 등 ⑤ 특별한 소득원 없음 ⑥ 기타 :
2. 소비활동	2-1 식재료 구입처	① 단지내(자급자족 포함) ② 인근마을 ③ 인근 읍·면 소재지 ④ 주변 대도시 ⑤ 기타 :
	2-2 생활용품 구입처	① 단지내(자급자족 포함) ② 인근마을 ③ 인근 읍·면 소재지 ④ 주변 대도시 ⑤ 기타 :
	2-3 문화생활 (영화관람, 취미활동 등)	① 단지내 ② 인근마을 ③ 인근 읍·면 소재지 ④ 주변 대도시 ⑤ 기타 :
3. 경제적 활동의 만족도		① 매우만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

☐ 기타 사항

※ 기타 전원주거단지 조성 및 관련 정책에 관한 의견이나 지자체 건의사항이 있으시다면, 자유롭게 기술하여 주십시오.

[illegible]

♠ 감사합니다 ♠