

충남리포트 제68호 2012. 6. 21

## 충청남도 전원주거단지 정주실태 분석

조영재 (충남발전연구원 농촌·농업연구부 책임연구원, choyj@cdi.re.kr)

### 목 차

< 요약 >

1. 서론
2. 조사개요 및 분석틀
3. 전원주거단지 정주실태 분석
4. 결과 및 고찰

## <요 약>

- 본 연구는 기존 전원주거단지의 정주실태 조사·분석하여, 문제점과 시사점을 도출하고, 향후 귀농·귀촌정책의 과제를 제시하고자 하였음. 이를 위하여 충청남도의 전원마을조성사업지구와 일반전원주거단지를 중심으로 조사 및 분석이 이루어졌고, 그 결과를 정리하면 다음과 같음
- 전원마을조성사업지구는 기존마을 연접지역에, 일반전원주거단지는 읍·면소재지 연접지역에 입지하고 있어 전원마을조성사업지구 보다는 일반전원주거단지가 거점지역으로부터의 접근성과 생활편의성을 더 고려하여 조성한 것으로 나타났음
- 물리적 환경에 대한 만족도는 전반적으로 높게 나타났으며, 특히 일반전원주거단지 보다는 전원마을조성사업지구의 만족도가 높게 나타나 비교적 최근에 조성된 전원마을조성사업지구가 입주자의 수요에 잘 대응한 물리적 기반조성이 이루어졌음을 알 수 있음
- 전원주거단지를 선정하는데 있어 기준이 되었던 중요한 요인으로는 자연환경 및 전원경관과 주택시설 및 주거환경이 가장 높게 나타났으며, 교육여건과 경제적 활동여건에 대한 응답은 낮게 나타나 농촌지역의 정주환경측면에서 주된 문제점으로 다루어지고 있는 교육 및 경제적 조건은 전원주거단지 입주에는 크게 고려되지 않음을 알 수 있음
- 전원주거단지 입주 준비 시 가장 어려웠던 점에 대해서는 전원주거단지에 대한 정보부족과 전원생활에 대한 경험부족으로 인한 걱정이 가장 높게 나타났으며, 현재 생활에서 불편한 점에 대한 질문에는 생활편의성, 문화활동, 보건·의료 등의 순서로 나타나 전원주거단지를 포함한 농촌지역에 서비스기반 확충이 시급함을 알 수 있음

- 전원주거단지 커뮤니티 현황에 있어 단지 내 주민간의 관계는 비교적 우호적인 관계를 유지하고 있는 것으로 나타났으나, 인근마을 주민 등 지역주민과의 커뮤니티가 그렇게 양호한 수준은 아닌 것으로 판단됨
- 전원주거단지 입주자 대부분이 은퇴 후 귀농·귀촌의 형태이거나 직장을 유지하면서 귀촌을 한 형태가 많으며, 소비활동에 있어 식재료와 생활용품의 구입처는 대다수가 인근 읍면소재지를 통하여 구입하고 있으며, 문화생활은 인근 읍면소재지나 주변 대도시에서 이루어지고 있음
- 경제적 활동에 대한 전체적인 만족도는 보통이라는 응답자가 많아, 물리적 환경이나 인문·사회적 환경에 비해서는 만족도가 떨어지는 것을 알 수 있으며, 향후 이에 대한 대책이 시급한 것으로 판단됨

## 1. 서론

- 귀농·귀촌인구의 증가와 함께 전원주거단지 조성 활발
  - 60년대 베이비붐세대의 은퇴와 더불어 영농을 목적으로 하는 귀농 인구뿐만 아니라 단순히 전원생활의 향유를 목적으로 하는 귀촌 인구 또한 증가하고 있음
  - 이러한 귀농·귀촌 인구의 증가는 특히 농촌지역에 있어 전원주택 및 전원주거단지의 증가를 낳고 있으며, 이는 최근 주목할 만한 농촌지역사회의 주요 변화요인 중 하나라 할 수 있음
- 전원주거단지 정주실태에 관한 연구 부족
  - 전원주거단지의 증가는 고령화·과소화 되고 있는 농촌지역의 인구유치와 지속가능한 공간창출이라는 긍정적인 성과를 거두고 있으며, 향후 이러한 성과를 최대한 살려 보다 지속적으로 유지·확대시키기 위한 노력이 필요하다고 할 수 있음
  - 그러나 실제 전원주거단지에 입주하여 생활하고 있는 거주자 측면에서의 실태를 분석하고 과제를 제시하는 연구는 부족한 실정임
- 본 연구에서는 충청남도 전원주거단지 정주실태를 조사·분석하여 향후 관련 정책의 기초자료를 제공하고자 하였음
  - 본 연구는 충청남도를 중심으로 최근 증가하고 있는 농촌지역 전원주거단지의 정주실태를 분석하여, 향후 관련 정책을 추진하는데 필요한 기초자료를 제공하는데 목적이 있음
  - 특히, 기존의 전원주거단지 중 전원마을조성사업을 통한 전원주거단지와 일반민간 사업자에 의해 조성된 전원주거단지의 실태를 비교·분석하여 시사하는 바가 무엇인지 도출하고자 하였음

## 2. 조사개요 및 분석틀

- 조사대상지는 전원마을조성사업지구와 일반전원주거단지의 10개 마을 선정
  - 전원마을조성사업지구로 신동지구, 등고지구, 작천지구, 지정지구, 대동지구, 일반전원주거단지로 기로전원단지, 신유리 전원주택마을, 갈산리 전원주택단지, 청벽전원마을, 황룡전원마을을 선정

<표 1> 조사대상지 현황

구분	마을명	위치	조성연도	세대수*	조성방식	개발주체
전원마을조성사업지구	신동지구	금산군 남일면 신동리 일원	2010	34	택지분양방식	공공기관 주도형
	등고지구	서천군 판교면 등고리 일원	2009	34	일괄조성방식	공공기관 주도형
	작천지구	청양군 대치면 작천리 일원	2010	31	택지분양방식	공공기관 주도형
	지정지구	홍성군 장곡면본 지정리 일원	2009	20	일괄조성방식	입주자 주도형
	대동지구	예산군 덕산면 대동리 일원	2009	30	택지분양방식	입주자 주도형
일반전원주거단지***	기로전원단지	천안시 서북구 입장면 홍천리 일원	1991	150	일괄조성방식	일반기업 주도형
	신유리 전원주택마을	아산시 도고면 신유리 일원	2001	30	택지분양방식	일반기업 주도형
	갈산리 전원주택단지	당진군 순성면 갈산리 일원	2008	27	일괄조성방식	일반기업 주도형
	청벽전원마을	공주시 장기면 금암리 일원	2006	60	개인조성방식	입주자 주도형
	황룡전원마을	논산시 연산면 신암리, 신양리 일원	2008	20	개인조성방식	입주자 주도형

\* 세대수는 주택수에 따른 추정치임

\*\* 전원마을조성사업지구의 세대수는 전체 전원주택의 수이며 일부지역은 전체 세대의 입주가 완료되지 않음

\*\*\* 일반전원주거단지의 조성연도는 인터뷰조사를 통한 추정치임

- 대부분 중산간 지역에 위치하고 있으며, 기존마을 연결형태가 많음
  - 조사대상지 대부분은 중산간지역에 위치하고 있으며, 주로 농촌과 산촌의 성격을 갖고 있음
  - 입지형태를 보면 전원마을조성사업지구의 마을은 주로 기존마을에 연결한 형태가 많았고, 일반전원주거단지는 읍면소재지에 연결한 형태를 보이고 있어 접근성을 고려한 개발이 이루어진 것으로 사료됨

&lt;표 2&gt; 조사대상지 입지 및 개발현황

구 분		개소 수	전원마을조성사업지구					일반전원주거단지				
			신동	등고	작천	지정	대동	기로	신유리	감산리	청벽	황룡
위 치	평야	1				●						
	중산간	8	●		●		●	●	●	●	●	●
	산간	1		●								
유 형	농촌	7	●		●	●		●		●	●	●
	산촌	3		●			●		●			
	산촌+도시근교	0										
입 지	기존마을 연결	6	●	●	●	●	●		●			
	읍면소재지 연결	3								●	●	●
	독립지역*	1						●				
형 태	신규마을 조성	5	●		●	●		●		●		
	기존마을 개량	0										
	신규+기존마을	5		●			●		●		●	●

- 조사대상자는 200명으로 남자 123명, 여자 77명임
  - 조사대상자의 연령은 50대와 60대가 각각 70명(35.0%), 67명(33.5%)으로 전체 대상자의 약 70%를 점유
  - 직업이 없다(무직)고 응답한 사람이 75명(37.5%)으로 가장 많았고, 학력은 대졸(92명, 46.0%)과 고졸(88명, 44.0%)이 주를 이룸
  - 거주기간은 60%에 가까운 사람이 1~3년 사이인 것으로 조사됨

&lt;표 3&gt; 조사대상자 현황

		전체	전원마을조성사업지구					일반전원주거단지				
			신동	등고	작천	지정	대동	기로	신유리	감산리	청벽	황룡
전체		200(100.0)	10	33	11	12	10	40	17	22	30	15
성 별	남자	123(61.5)	7	21	5	10	3	14	12	17	24	10
	여자	77(38.5)	3	12	6	2	7	26	5	5	6	5
연 령	31-40세	25(12.5)	0	3	0	3	3	13	1	2	0	0
	41-50세	38(19.0)	3	1	4	2	1	8	2	8	3	6
	51-60세	70(35.0)	2	14	4	2	3	8	7	9	16	5
	61-70세	67(33.5)	5	15	3	5	3	11	7	3	11	4
	71세 이상	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
직 업	농수축산업	4( 2.0)	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1
	회사원	24(12.0)	0	4	0	2	1	13	4	0	0	0
	자영업	24(12.0)	0	2	2	1	0	7	0	6	3	3
	공무원	28(14.0)	3	2	2	4	1	3	5	3	4	1
	전원주부	39(19.5)	2	7	5	1	4	7	0	4	4	5
	자유업	5( 2.5)	0	1	0	0	0	0	0	2	2	0
	무직	75(37.5)	5	17	2	4	4	8	7	6	17	5
	기타	1( 0.5)	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
학 력	중졸 이하	4( 2.0)	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0
	고졸	88(44.0)	3	11	6	3	4	16	7	9	19	10
	대졸	92(46.0)	7	18	5	5	6	19	3	13	11	5
	대학원졸이상	16( 8.0)	0	3	0	4	0	2	7	0	0	0
거 주 기 간	1년 미만	19( 9.5)	10	0	6	0	3	0	0	0	0	0
	1-3년	119(59.5)	0	33	5	12	6	3	1	22	22	15
	4-6년	25(12.5)	0	0	0	0	1	12	4	0	8	0
	7-9년	12( 6.0)	0	0	0	0	0	11	1	0	0	0
	10년 이상	25(12.5)	0	0	0	0	0	14	11	0	0	0

- 조사는 4개 부문을 중심으로 실시되고, 만족도는 5점 척도로 분석
  - 조사는 전원주거단지 정주 실태 및 입주자 만족도 조사는 일반현황, 물리적 환경, 인문·사회적 환경, 경제적 환경 등 4개 항목에 대하여 실시됨
  - 조사방법은 관련 문헌 및 자료조사, 현장답사 및 설문·인터뷰조사를 통하여 실시되었으며, 이중 주민설문조사 및 인터뷰조사는 2011년 9월 30일부터 10월 14일까지 15일만에 걸쳐 이루어짐

&lt;표 4&gt; 조사내용 및 방법

조사 항목	조사내용	조사방법
일반 사항	- 성별, 연령, 주소, 직업, 학력, 거주기간 - 개발방식 : 조성방식, 개발주체	- 관련문헌 및 자료조사 - 설문 및 인터뷰조사
물리적 환경	- 주택현황 : 건축연도, 부지면적, 건축재료, 취사·난방 연료, 식수원 - 물리적 여건의 만족도	- 현장 방문조사 - 설문 및 인터뷰조사
인문 사회적 환경	- 거주현황 : 입주배경(목적), 입주요인(전원주택 선정 요인) - 입주 준비시 어려웠던 점 및 현재 생활에서 불편한 점 - 커뮤니티 현황 : 단지내/인근마을 주민간의 관계, 단지내/인근마을 교류활동 - 전원생활 장단점 : 개인생활의 변화정도, 긍정적/부정적 변화사항 - 향후 이주(전출)의향 - 인문·사회적 여건의 만족도	- 설문 및 인터뷰 조사
경제적 환경	- 경제활동 : 직업현황(이직현황), 직장소재지, 주 소득원 - 소비활동 : 식재료구입처, 생활용품 구입처, 문화생활 소비처 - 경제적 여건의 만족도	- 설문 및 인터뷰 조사

### 3. 전원주거단지 정주실태 분석

#### 1) 물리적 환경 실태

- 건축연도는 1~5년, 건축재료는 목조가 많음
  - 건축연도에 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 응답
  - 부지면적은 100-200평 규모가 68.5%로 그 비율이 가장 높게 나타났고, 100평 이하 규모는 없는 것으로 조사됨
  - 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 조사됨
  - 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 조사됨

- 물리적 환경에 대한 만족도는 높은 편이며, 특히 전원마을조성사업지구의 만족도가 상대적으로 높게 나타남
  - 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 있음
  - 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 일반단지 주민들의 만족도가 전원지구에 비해 상대적으로 낮은 수준인 것으로 조사됨

&lt;표 5&gt; 주택현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
건축년도	1년 이하	16(8.0)	<b>16(21.1)</b>	0(0.0)
	1-5년	144(72.0)	<b>60(78.9)</b>	<b>84(67.7)</b>
	6-10년	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	11년 이상	40(20.0)	0(0.0)	<b>40(32.3)</b>
부지면적	100평 이하	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	100-200평	<b>137(68.5)</b>	56(73.7)	81(65.3)
	200평 이상	63(31.5)	20(26.3)	43(34.7)
건축재료*	흙(진흙)	62(17.3)	<b>59(39.6)</b>	3(1.4)
	목조	120(33.5)	<b>50(33.6)</b>	<b>70(33.5)</b>
	조적조	63(17.6)	12(8.1)	51(24.4)
	콘크리트	113(31.6)	28(18.8)	<b>85(40.7)</b>
	판넬조립식	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
취사·난방연료*	나무	13(5.0)	12(9.2)	1(0.8)
	석유	169(64.8)	<b>72(55.0)</b>	<b>97(74.6)</b>
	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)	<b>32(24.6)</b>
	태양광	43(16.5)	<b>43(32.8)</b>	0(0.0)
	기타	1(0.4)	1(0.8)	0(0.0)

\* 복수응답 가능 문항

&lt;표 6&gt; 물리적 환경에 대한 만족도

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
물리적 환경 만족도	매우만족	14(7.1)	13(17.1)	1(0.8)
	만족	127(63.5)	<b>59(77.6)</b>	<b>68(54.8)</b>
	보통	58(29.0)	4(5.3)	<b>54(43.5)</b>
	불만족	1(0.5)	0(0.0)	1(0.8)
	매우불만족	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)

## 2) 인문·사회적 환경 실태

- 2인 세대가 가장 많고, 수도권에서 이주한 경우가 가장 많음
- 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 보임
  - 거주형태는 전체의 97.5%가 자가 주택이고 상시 거주하는(90.0%) 것으로 조사되었으며 사업지구와 일반단지 간의 차이를 보이지 않음
  - 전원주거단지로 이주하기 이전 거주지에 대한 조사결과 저원마을조성사업지구 거주자들은 86.8%가 수도권에 거주하였다고 응답한 반면 일반전원주거단지 거주자들은 충남지역 거주하거나(42.7%) 수도권에 거주한 경우가 (40.3%) 비슷한 수준으로 높게 나타남

&lt;표 7&gt; 거주현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
거주자 수	1인	1(0.5)	0(0.0)	1(0.8)
	2인	127(63.5)	<b>58(76.3)</b>	<b>69(55.6)</b>
	3인	27(13.5)	11(14.5)	16(12.9)
	4인	45(22.5)	7(9.2)	<b>38(30.6)</b>
	5인 이상	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
거주형태	자가	<b>195(97.5)</b>	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	<b>180(90.0)</b>	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)	<b>53(42.7)</b>
	수도권	116(58.0)	<b>66(86.8)</b>	<b>50(40.3)</b>
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)

- 대부분 귀촌 및 건강관리를 위해 입주하였고, 경관 및 환경이 입주의 중요 요인으로 나타남
- 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 조사됨
- 전원주택 선정요인으로는 자연환경 및 전원경과에 대한 응답율이 42.3%로 가장 높게 나타났고 다음으로 주택시설 및 주거환경이 33.2%로 조사됨

&lt;표 8&gt; 입주배경 및 입주요인

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
입주배경	귀농	8(1.9)	2(1.2)	6(2.4)
	귀촌	<b>136(32.6)</b>	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)
입주요인	자연환경 및 전원경관	<b>199(42.3)</b>	76(43.7)	123(41.6)
	주택시설 및 주거환경	<b>156(33.2)</b>	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

- 입주준비에 있어 정보부족으로 힘들었고, 현재는 편의성 부족과 문화 활동이 불편한 것으로 나타남
- 전원주거단지 입주를 준비할 당시 어려웠던 점으로는 정보부족(34.3%)과

- 전원생활 경험의 부족(33.5%), 가족합의(19.0%)로 인한 어려움을 지적한 비율이 높게 나타남
- 거주하면서 불편한 점으로 두 대상지역 모두 공통적으로 생활편의시설 등의 편의성(24.2%)과 문화활동(22.9%)을 지적함
- 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 응답함

&lt;표 9&gt; 입주 준비시 어려웠던 점 및 현재 불편한 점

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
입주 준비시 어려웠던 점	정보부족	<b>137(34.3)</b>	55(35.3)	82(33.6)
	자금마련	48(12.0)	9(5.8)	<b>39(16.0)</b>
	가족합의	<b>76(19.0)</b>	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	<b>134(33.5)</b>	55(35.3)	79(32.4)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
현재 생활에서 불편한 점	안전	66(12.5)	11(5.4)	<b>55(16.9)</b>
	보건·의료	118(22.3)	<b>65(31.9)</b>	53(16.3)
	교육	13(2.5)	3(1.5)	10(3.1)
	문화활동	<b>121(22.9)</b>	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	<b>128(24.2)</b>	53(26.0)	75(23.1)
	접근성	59(11.2)	10(4.9)	<b>49(15.1)</b>
	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

- 단지 내 주민관계는 비교적 우호적 관계를 유지하고 있지만, 인근마을과의 교류활동은 부족한 것으로 나타남
- 단지내 주민간의 관계는 우호적인 관계를 유지하고 입주민 전체 또는 소규모의 활동이 있는 것으로 나타났으며, 일반전원주거단지 보다는 전원마을조성사업지구가 상대적으로 양호한 활동을 보임
- 그러나 인근마을과의 관계는 보통수준이며, 모임이나 교류가 상대적으로 빈약한 것으로 나타남

&lt;표 10&gt; 주민 커뮤니티 현황

(단위: 명, %)

구분		전체	전원마을조성사업지구	일반전원주거단지
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)

- 인문·사회 환경에 대한 만족도는 비교적 높게 나타났으며, 전원마을 조성사업지구가 일반전원주거단지에 비해 상대적으로 높게 나타남

- 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 있음
- 그러나 전원마을조성사업지구 입주민들은 약 90%가 만족(또는 매우 만족)하는 반면 일반전원주거단지 주민들은 만족 비율이 약 66% 수준이고 33.1%는 만족수준이 보통인 것으로 나타남

&lt;표 11&gt; 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)	<b>14(18.4)</b>	0(0.0)
	만족	135(67.5)	<b>53(69.7)</b>	<b>82(66.1)</b>
	보통	49(24.5)	8(10.5)	<b>41(33.1)</b>
	불만족	2(1.0)	1(1.3)	1(0.8)
	매우 불만족	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)

### 3) 경제적 환경 실태

- 무직의 거주자가 많으며, 소득은 주로 농외소득이나 연금·저축에 의존하고 있음
- 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 조사됨
- 직장의 소재지 또한 직업을 가지고 있는 응답자의 경우 동일 시·군 또는 대전·충남권에 직장이 위치하는 경우가 많은 것으로 나타남
- 주소득원은 사업지구 거주자들은 연금 또는 저축에 대한 응답율(51.3%)이 더 높고 일반단지 거주자들은 직업활동에 대한 응답율(57.3%)이 더 높게 나타남



&lt;표 12&gt; 경제활동 현황

(단위: 명, %)

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

- 소비활동은 주로 인근 읍·면소재지에서 이루어지는 것으로 나타남
- 식재료구입처로는 인근 읍·면소재지를 이용하는 거주자 비율이 56.0%로 가장 높고 다음으로 자급자족 등 단지 내에서 해결하는 경우가 28.5%를 차지함
  - 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 보임
  - 문화생활을 위한 방문장소 또한 인근 읍·면소재지가 77.5%로 가장 높고 다음으로 주변 대도시가 나머지 22.5%를 차지함

&lt;표 13&gt; 소비활동 현황

(단위: 명, %)

구분	전체	전원마을조정사업지구	일반전원주거단지
전체	200(100.0)	76(38.0)	124(62.0)
식재료 구입처	단지내(자급자족 포함)	57(28.5)	27(35.5)
	인근마을	15(7.5)	5(6.6)
	인근 읍면소재지	112(56.0)	39(51.3)
	주변 대도시	16(8.0)	5(6.6)
생활용품 구입처	단지내(자급자족 포함)	4(2.0)	1(1.3)
	인근마을	28(14.0)	5(6.6)
	인근 읍면소재지	140(70.0)	59(77.6)
	주변 대도시	28(14.0)	11(14.5)
문화생활	단지내	0(0.0)	0(0.0)
	인근마을	0(0.0)	0(0.0)
	인근 읍면소재지	155(77.5)	57(75.0)
	주변 대도시	45(22.5)	19(25.0)

- 경제적 환경에 대한 만족도는 보통이라는 응답이 많음
- 경제적 환경에 대한 만족도 조사 결과 보통이라고 응답한 비율이 68.0%로 전원주거단지에 생활하면서 접하는 경제적 환경에 대한 만족도는 그리 높지 않으며 이러한 경향은 일반단지 거주자들에게서 더 강하게 나타남

&lt;표 14&gt; 경제적 환경에 대한 만족도

(단위: 명, %)

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

## 4. 결과 및 고찰

- 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 높았음
- 물리적 환경에 대한 만족도는 전반적으로 높게 나타났으며, 특히 일반 전원주거단지 보다는 전원마을조성사업지구의 만족도가 높은 것을 알 수 있음. 이는 비교적 최근에 조성된 전원마을조성사업지구가 입주자의 수요에 대응한 물리적 기반조성이 잘 이루어졌음을 짐작할 수 있음
- 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 나타났음. 특히, 전원마을조성사업지구는 수도권에서 이주해온 가구의 수가 압도적으로 높게 나타나 도시민 유치라는 측면에서 전원마을조성사업이 상당히 많은 실적을 올리고 있는 것으로 판단됨
- 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 있음
- 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 있음. 현재 생활에서 불편한 점에 대한 질문에는 생활편의성, 문화활동, 보건·의료 등의 순서로 나타나 전원주거단지를 포함한 농촌지역에 서비스기반 확충이 시급함을 알 수 있음
- 전원주거단지 커뮤니티 현황에 있어 단지내 주민간의 관계는 비교적 우호적인 관계를 유지하고 있는 것으로 나타났으나, 인근마을 주민 등 지역주민과의 커뮤니티가 그렇게 양호한 수준은 아닌 것으로 판단됨. 또한, 전원생활을 통한 개인생활의 부정적인 변화를 보면 자녀 실현의 기회가 박탈되었다는 의견이 가장 많았으며, 다음으로는 자녀 학업성취도가 저하되었다는 의견이 많게 나타났음
- 전원주거단지 입주자 대부분이 은퇴 후 귀농·귀촌의 형태이거나 직장을 유지하면서 귀촌을 한 형태가 많으며, 주 소득원으로는 직업활동 이외에 연금이나 저축으로 생계를 유지하고 있는 경우가 많았음. 소비활동에 있어 식재료와 생활용품의 구입처는 대다수가 인근 읍면소재지를 통하여 구입하고 있으며, 문화생활은 인근 읍면소재지나 주변 대도시에서 이루어지고 있었음
- 경제적 활동에 대한 전체적인 만족도는 보통이라는 응답자가 많아, 물리적 환경이나 인문·사회적 환경에 비해서는 만족도가 떨어지는 것을 알 수 있었으며, 향후 이에 대한 대책이 필요할 것으로 판단됨

## ◆ 참 고 자 료 ◆

- 강방훈, 김은자, 윤순덕, 김상범, 윤희정, 2009, 전원마을조성사업 평가항목 개발 연구, 한국지역사회생활과학회지, 20(4)
- 구동회, 1999, 전원주택의 출현과 입지적 특성, 대한지리학회지, 34(2)
- 김갑렬, 2000, 전원주택 입지요인과 시장분석, 지역개발연구, v.8
- 김충묵, 설주원, 2007, 단지형 전원주택개발에 관한 연구 - 전원주택개발법규를 중심으로, 지역발전연구, 7(1)
- 박경옥, 이상운, 류현수, 홍옥선, 이연선, 리웨이자, 2011, 전원마을조성사업에 의한 공동체마을의 개발 특성, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2011 v.1(춘계)
- 박광주, 윤순덕, 강경하, 2006, 은퇴 후 귀농인의 농촌생활만족도에 영향을 미치는 요인, 농촌계획, 12(4)
- 배상욱, 공희숙, 이만희, 2005, 전원주택 마케팅 믹스 전략에 관한 탐색적 연구 : 서울·수도권과 부산·경남권을 중심으로, 산업경제연구, 18(5)
- 서인국, 2010, 전원마을조성사업 실무를 통한 문제점 및 성공요인 분석, 한국농촌건축학회 추계학술대회 발표자료
- 이상호, 2008, 경북지역 귀농인의 지역 및 지역주민과의 만족도 분석, 농업경영·정책연구, 35(3)
- 정종술, 김강섭, 강병환, 이상정, 2010, 전원마을조성사업의 성과와 개선방안 연구, 한국농촌건축학회논문집, 12(2)
- 한국농촌공사, 2006, 전원마을 조성 방안에 관한 연구
- 한석중, 강만호, 손승광, 주석중, 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)

조영재 choyj@cdi.re.kr

충남발전연구원 농촌농업연구부 책임연구원

Tel. 041-840-1202

## 충남리포트 발간리스트

구분	제 목	집필자	발행일
2008-01	허베이 스피리트(Hebei Spirit)호 기름유출 사고와 지역발전 전략	송두범	2008. 1.21
2008-02	황해경제자유구역 지정과 향후 발전 과제	강영주	2008. 2.22
2008-03	충청남도 공공디자인 추진전략	이충훈·권영현	2008. 3.19
2008-04	국가적 도시재생연구 추진에 따른 충청남도의 대응과제	조봉운·송두범	2008. 5. 2
2008-05	「국제과학비즈니스벨트」의 핵심내용 및 성공적 구축과제	송두범·강영주	2008. 5.27
2008-06	방위산업의 현황과 국방과학클러스터 구축방안	이관률	2008. 6.19
2008-07	외국인 직접투자의 지역경제 파급효과	신동호·강영주	2008. 7.30
2008-08	충남 중소기업의 성장과 변화 분석	백운성	2008. 8.29
2008-09	충남 균형발전지표 개발 및 시·군별 균형발전 평가	원종문·강영주	2008. 9.30
2008-10	「신성장동력 비전 및 발전전략」발표에 따른 충남의 대응방안	백운성	2008.10.30
2008-11	국가경쟁력 강화를 위한 국토이용 효율화 방안 분석	오용준	2008.11.28
2008-12	생물다양성 국내외 현황 및 확보 방안	정옥식	2008.12.30
2009-01	충남 지역경제살리기를 위한 부품소재 전문 농공단지 활성화 전략	강영주	2009. 1.30
2009-02	충청남도의 금강 살리기 연계 발전전략	한상욱	2009. 2.24
2009-03	충남의 온실가스 배출특성 분석	정종관	2009. 3.11
2009-04	바람직한 금강 하구역 개선을 위한 부분 해수유통 방안	전승수·한상욱	2009. 3.18
2009-05	굴포문화의 역사적 의의와 현대적 활용방안	오석민·한상욱	2009. 4.24
2009-06	안면도국제꽃박람회의 지역파급효과와 발전전략	이인배	2009. 5. 8
2009-07	충청남도의 사회적기업 육성전략	임준홍	2009. 6.29
2009-08	태안군 녹색성장메카 육성을 위한 환경생태관광의 여건과 발전전략	이인배	2009. 7.23
2009-09	이야기길 관광자원화 사례로 본 충청남도의 대응과제와 발전전략	최인호	2009. 8. 6
2009-10	로컬푸드의 실태 및 충남의 실천과제	윤병선·유학열	2009. 9. 7
2009-11	충남 전통시장의 특성과 활성화 전략	임준홍·이상준외	2009. 9.30
2009-12	지역 통계발전을 위한 실천 방안	조한석·백운성	2009.10.30
2009-13	충남 농수산물 수출실태와 활성화 전략	임형빈·유학열	2009.11. 9
2009-14	행정중심복합도시 건설은 반드시 지속 추진되어야 한다!	김용웅	2009.11.18
2009-15	충남지역 자원봉사활동의 실태와 활성화 방안	이재원·이관률	2009.12.11
2009-16	대전·충남의 금융산업과 지역발전	류덕위·김양중	2009.12.31
2010-01	국가 도시재생 정책에 대응한 충남의 도시재생 전략	임준홍·조수희외	2010. 1.29
2010-02	대전충남지역 4년제 대학졸업생의 노동시장분석	김동준·김양중	2010. 2.24
2010-03	충남의 지역경제 개관 -사회계정행렬(SAM)을 통한 분석	임재영	2010. 3.10
2010-04	충청남도 사회적 기업 육성전략 II	이용재·임준홍	2010. 3.18

구분	제 목	집필자	발행일
2010-05	충청남도 공공디자인 추진전략 II	이충훈·권영현	2010. 4. 5
2010-06	아·태지역 인적자원개발과 충남의 정책적 시사점	최병학	2010. 4.30
2010-07	중국 시장에 대한 충남의 수출경쟁력 분석	김양중	2010. 5.10
2010-08	충남 도시농촌 교류정책의 현황 및 과제	송두범	2010. 5.27
2010-09	대전·충남지역 전문대 졸업생의 노동시장분석	김동준·김양중	2010. 6. 3
2010-10	기후변화에 의한 해수면 상승이 충남 연안역에 미치는 영향	장동호·윤정미	2010. 6.21
2010-11	충남 귀농·귀촌 실태 분석과 과제	유학열	2010. 8. 9
2010-12	충남경제의 성장패러다임 전환을 위한 전략과 과제	신동호	2010. 8.16
2010-13	충남 지역경제 10년과 과제(1998년-2007년)	임재영	2010. 8.19
2010-14	기후변화의 영향과 충남의 대응정책	이인희	2010.10. 6
2010-15	사람중심, 행복한 도시 만들기를 위한 정책과제	조명래·임준홍외	2010.10.29
2010-16	충남형 사회적기업 육성을 위한 중간지원기관 설립 및 운영방안	임준홍·김양중외	2010.11.09
2010-17	충청광역경제권의 산업간 연계구조 분석	임형빈	2010.11.16
2010-18	충남의 저탄소 녹색도시정책과 과제	오용준	2010.12.30
2011-01	경관법 개정에 따른 충남도 및 시·군의 대응방안	한상욱	2011.01.13
2011-02	2011년 충남의 GRDP 전망	김양중·이선호	2011.02.10
2011-03	고령화시대를 위한 유니버설 디자인	이충훈	2011.03.31
2011-04	야생동물 서식환경 보호를 위한 우선보전 연결구간 선정	사공정희	2011.04.21
2011-05	상권활성화제도를 통한 전통시장 활성화 전략	임준홍 외3명	2011.05.02
2011-06	수질오염총량관리제! 중앙정부와 지자체간 역할 정립이 필요하다	이상진·김영일	2011.06.23
2011-07	민선 5기 충남도정 1년을 말한다	성태규외	2011.06.30
2011-08	충남 항만 이용 현황과 발전방안	임형빈	2011.07.11
2011-09	박쥐 복원의 필요성과 방안	정욱식	2011.07.27
2011-10	충청남도 정보화마을 활성화 방안 연구	성태규	2011.08.22
2011-11	기업과 지역주민 간 상생·협력 방안 연구	김양중	2011.10.31
2011-12	충남 유치기업의 지역경제 기여도 분석과 기업유치정책의 개선방안	홍성효	2011.11.30
2011-13	저탄소 녹색마을 조성정책과 대응방안	이인희	2011.12.29
2012-01	사회적 기업 육성을 위한 지방정부의 역할	김종수	2012.01.31
2012-02	국내외 농공상 융합기업 지원정책 동향과 시사점	신동호	2012.02.13
2012-03	2012년 충남의 수출입 전망	김양중	2012.02.28
2012-04	2012년 충남 GRDP 전망	김양중	2012.02.28
2012-05	충남 가구 주택 특성과 정책방향	임형빈	2012.03.12
2012-06	충남 사회적경제 정책과 협동조합	송두범·김종수	2012.04.02
2012-07	충청남도 물복지 향상을 위한 정책방향 및 과제	김영일	2012.05.31

■ 충남발전연구원 홈페이지(www.cdi.re.kr)에서 쉽게 볼 수 있으며, 인용시 출처를 정확히 밝혀주세요!