



농촌지역의 정주환경 개선을 위한 일본우량전원주택 사례분석 연구

Case Analysis of Japanese Excellent Rural Housing for Improvement of Settlement Environment in Agricultural Region

백승관*

Baek, Seung-Kwan*

* Dept. of Architecture, Cheongju University, South Korea (backguy100@cju.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: The purpose of this study is to suggest a implication and improvement which can provide direction when proposing prospective housing policies which comply the peculiar and changing needs of rural communities. **Method:** Accordingly this study reviewed for rural housing regulations and policies that appear in the process of developing Japanese Excellent Rural Housing. According to the case study, municipal organizations have implemented independent housing programs base on the Promotion of Rural Residence Act for returning farmers. **Result:** They provide service to provide returning farmers comprehensive counseling and information about employment, child-rearing and education, housing, and etc. The service program is run by a cooperative way. In addition the Japanese Excellent Rural Housing projects nowadays focus on promoting voluntary establishments of local communities by providing comprehensive plans for local community formation and interaction for harmony between existing residents and returning farmers. In the case of Korea, targeting existing residents and returning farmers for settlement environment in rural areas need jobs, child care, education, and comprehensive housing counseling. In addition, this suggests the need for linkages between the various community programs and residents.

KEYWORD

일본농촌지역
정주환경
우량전원주택

Japan Agricultural Region
Settlement Environment
Excellent Rural Housing

ACCEPTANCE INFO

Received March 3, 2016
Final revision received April 14, 2016
Accepted April 18, 2016

© 2016 KIEAE Journal

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

국내에 있어서는 농촌의 주거공간정비와 농촌경관정비를 위한 일환으로 농촌 임대주택 도입방안 등의 농촌주거환경개선 종합대책을 마련하였으며, 2008년부터 농촌 임대주택 시범사업을 추진하여 실질적이고 구체적인 준비 작업을 진행하여 왔다. 하지만 농촌주거 환경개선은 여전히 미흡한 실정으로, 특히 농촌 주택개선의 필요성이 높아지고 있는데, 농촌지역의 정주환경 개선을 위한 농촌주택 건설을 위해서는 농촌지역의 변화하는 상황에 맞추어 지속적인 검토가 필수적이라고 할 수 있다.

최근 농촌지역의 고령화와 과소화에 따른 낙후현상은 계속해서 확대되고 있어 농촌지역의 활성화와 정주촉진을 위한 다양한 정책적 지원이 필요한 시기라 할 수 있다. 그중에서도 가장 기본적인 삶의 요소 중의 하나인 주거문제에 대한 종합적 개선방안이 시급한 상황이어서 농촌임대주택을 포함한 전반적인 농촌주택에 대한 적극적인 정책방안이 필요할 시점이라 할 수 있다. 아울러 도시민의 은퇴 후 전원생활 수요가 증가함에 따라 농촌지역에

전원주택단지 조성 및 전원생활에 대한 관심이 증가하고 있으나 기존의 노후화된 농촌주택과 마을의 주거환경은 이러한 이주수요를 해결하지 못하고 있다. 이와 관련하여 농어촌 정주환경을 조성하기 위한 방안중의 하나로서 농촌형 전원주택의 도입을 들 수가 있다. 이에 따라 본 연구에서는 이러한 국내의 농촌지역의 주택과 관련한 제반 주거환경의 변화와 관련하여 농촌지역의 정주환경 개선을 위한 일환으로 우량전원주택제도에 근거하여 우량전원주택을 건설하고 진행해오고 있는 일본의 사례분석을 진행하였다. 이는 일본에서 전국적으로 개략 50여개의 우량전원주택프로젝트가 진행되었는데 이와 관련한 현재의 상황, 특징분석, 문제점 파악 등을 통하여 일본우량전원주택사례의 맥락적 파악과 선택적 벤치마킹에 대한 중요성에 대해 고찰하고자 하였다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 앞서 언급하였듯이 일본우량전원주택의 현황 및 특징, 개발사례의 맥락적 파악과 선택적 벤치마킹의 중요성을 고찰하고자 선정된 우량전원주택 개발사례를 대상으로 연구를 진행하였다. 우선 본 연구에 있어서는 국내 및 일본의 농촌주택현황을 비롯하여 일본의 농촌주택 수요자층의 유형, 그리고 일본 농촌주택의 거주환경과 커뮤니티 형성을 위한 기본전략에 대해

서 고찰하였으며, 둘째 일본의 우량전원주택제도와 우량전원주택 건설계획 수립과정 및 지원책에 대해서 알아보았다. 마지막으로 일본정부 및 지자체에서 논의되고 추진된 사항들과 관련하여 농촌의 정주축진을 활성화하기 위해 다양한 주택사업이 시행되고 있는 일본의 우량전원주택 사례의 특징분석 및 종합검토를 행하였다.

1.3. 연구의 시점 및 한계점

본 연구에서는 일본 우량전원주택 건설촉진법에 의거 완성된 개발사례를 분석하는데 있어서 개발사례에 대한 구체적이고 면밀한 현장조사가 뒷받침 되어야 하지만, 추후 현지조사연구 등의 후속연구를 통하여 국내 농촌 정주환경 개선을 위한 주택개발에서의 시사점 및 개발방안을 도출하고자 하는데 최종목표를 두고 있어 본 단계에서는 연구범위상의 한계점을 지니고 있다고 할 수 있다. 하지만 본 연구는 국토교통성의 관계자로부터 제공받은 일련의 문헌자료를 토대로 일본우량전원주택제도의 취지, 전개과정, 현재의 상황, 장단점, 문제 및 과제 등을 파악하였는데 이는 일본우량전원주택사례의 맥락적 분석과 선택적 벤치마킹에 대한 중요성을 고찰하는 기초연구라는 점에 의미를 두고자 한다.

2. 이론 고찰

2.1. 국내 농촌주택 현황

국내에 있어서의 농어촌지역을 대상으로 한 전원주택 및 임대주택 보급에 대한 정책과 사업은 농어촌 정주공간조성과 관련한 사업들로 사업규모가 대체로 소규모이고 사업내용의 대부분이 주택단위 또는 마을단위차원에서 요구되는 소규모 개발 위주에서부터 진행되었다고 할 수 있다. 특히 농어촌 정주공간조성정책은 취락구조 개선사업에서부터 농어촌주거환경개선사업에 이르기까지의 주택개발과 20호 미만의 소규모 신규택지 조성이 주를 이루었다. 또한 대상자도 기존 농촌마을의 주민에서 90년대 문화마을조성사업 이후부터는 기존 마을 인근의 지역주민과 일부 도시민들까지도 대상자에 포함하는 것으로 확대되었다. 사업규모도 90년대 후반으로 갈수록 마을단위의 공동이용시설과 근린생활시설 조성 등을 포함하는 등 그 규모가 확대되어왔다. 2004년부터는 문화마을조성사업이 개편되어 전원마을조성사업으로 변화하게 되었는데, 문화마을조성사업의 정책대상이 주변 지역주민과 도시민을 포괄하고 있었다면, 전원마을조성사업의 경우는 베이비 붐 세대의 본격적인 은퇴를 대비하여 은퇴자 등 도시민을 농어촌마을에 정주시키기 위한 사업으로 주 정책대상이 도시민으로 변화하였다고 할 수 있다.

이밖에 문화마을조성사업을 통해 택지공급에 국한되던 정책영역을 전원마을조성사업에서는 주택건축도 일부 포함하는 것으로 변화되었는데, 이는 기존의 택지공급에만 머문 한계를 극복하고 경관과 주거환경의 쾌적성 향상을 위한 사업형태로 볼 수 있다. 또한 농어촌뉴타운조성사업의 경우는 도시에 거주하는 30~40대의 젊은 인력을 유치하여 지역 농산업의 미래 핵심주체

로 육성하고자 하는 것으로 변화하는 정책 환경에 대응하여 농어촌지역의 활성화를 위해 시도되었으며, 지자체 도시민의 농어촌이주를 지원하기 위한 주택 신축자금의 용자·보조 및 기존주택의 개축 지원 등 다양한 정책들이 추진되고 있다.¹⁾

2.2. 일본 농촌주택 현황

1) 일본 농촌주택 정책

일본의 농촌지역의 인구감소는 계속해서 진행되고 있으며 특히 중산간 지역에는 절대적인 인구수 감소현상뿐 아니라 고령화 현상이 심각하게 진행되고 있는데, 2035년에는 중산간 지역 거주인의 40%가 65세 이상인 초고령 사회가 될 것으로 전망하고 있다. 일본의 경우 농업 집락이 일본사회의 근본을 형성하고 있는데 농지 및 농업시설의 유지관리, 생활환경시설의 유지관리, 주민의 상호부조, 전통문화 계승 등의 역할을 담당하고 있다. 일본의 농촌주택정책은 1960년대부터 농촌과 공업지역의 생활수준 격차해소를 위하여 농업생산기반을 중심으로 시작되었다. 1980년대까지는 주로 농촌주택의 절대적 부족과 열악한 정주여건을 개선하기 위해 주택건설자금, 농산어촌 생활환경시설 정비자금 등을 지원하는 제도를 도입하여 추진하였으며, 1990년대부터는 감소하는 농촌인구를 늘리기 위해 도시주민의 이주를 촉진하는 사업과 농촌인구의 대부분을 차지하는 고령자가 안심하고 살 수 있도록 복지를 중시하는 주택정책으로 발전하여 왔다. 전자와 관련된 대표적인 사업으로는 청년층의 농촌정주를 유도하기 위한 임대주택건설과 도시의 은퇴세대를 겨냥한 전원주택 공급 사업을 들 수 있다. 한편, 후자와 관련해서는 고령자를 위한 무장애 임대주택과 주거복지기능이 통합된 실버하우스 공급 사업을 들 수 있다. 이밖에 이 기간 중에는 농산어촌의 인구감소에 따른 빈집문제를 해소하기 위해 빈집재생 철거사업도 중요한 정책의 하나로 추진되었다.

한편 2010년 7월 수립된 일본의 국토종합계획인 국토형성계획서에서 일본 총인구가 향후 본격적으로 감소할 것으로 예상되기 때문에 모든 지역에서 정주인구를 증가시키기는 어렵다는 인식하에 향후 농촌주택정책으로서 ‘두 지역 거주’ 정책을 제시하였다.²⁾

즉 과거의 정책이 도시주민을 농산어촌으로 이주시키는데 초점을 맞춘 정책이라면 ‘두 지역 거주정책’은 은퇴세대 등 도시주민이 농산어촌 등 다른 지역에서도 계절에 따라 또는 일시적으로 생활할 수 있도록 하는 정책이라는 점에서 차이가 있다. 이밖에 두 지역 거주 촉진을 위한 국토형성계획에서는 ①‘각 지역이 각각의 특성과 매력을 인식하여 어떤 주민을 어떤 형태로 수용할 지에 대하여 전략을 수립하여 지역의 정보와 주택양식에 대하여 널리 홍보’, ②‘지역주민과 커뮤니티, NPO(Non-Profit Organization) 등 지역의 다양한 주체가 협력시스템을 구축하고 이주의 검토단계에서부터 이주 후를 포함한 일관된 수용지원체계 확보’, ③‘행정과 민간의 협력을 통한 지역의 빈집 유통화와 활용방안 등을

1) 국내 농촌 전원주택 및 임대주택 정책현황에 있어서는 「오세익, 농어촌 지역경제 다각화 전략, 한국농촌경제연구원 연구보고서, 2010」을 참조함
2) 국토교통성(国土交通省), 국토교통성에 있어서의 2지역거주 추진에 관한 방안(国土交通省における二地域居住の推進に関する取組み), 2010.05

구축하고 이주에 따른 주택자금의 확보 등에 대하여 지원하며, 두 지역 거주는 정주와는 다른 새로운 거주형태이기 때문에 복수세대 간 주택 상호이용, 리조트 등의 장기 체재형 숙박시설의 활용'등 3가지 실천전략을 제시하고 있다.

2) 일본 농촌주택 수요자층의 유형

일본의 농촌주택 수요자는 다양한 계층이 있으며 그 수요자층을 세분하여 보면 기존거주자, 도시통근자, 귀농자, 퇴직자, 주말체재형, 별장형, 공동별장형, 농업연수형 등으로 구분할 수 있다. 이에 대해 정리해 보면 다음과 같다.

- A. 기존 거주자: 농촌에 거주하고 있는 사람으로서 주거환경의 개선을 위해 주택을 개축하고자 하는 수요층
- B. 도시 통근자: 주거환경이 좋은 전원환경에 살면서 근교 도시로 출퇴근하는 수요층
- C. 귀농자: 복잡한 도시를 떠나 자연에서 생활하려고 하는 수요층/ 자녀의 건강과 교육 등을 위해 환경이 좋은 곳에 살고자 하는 수요층
- D. 퇴직자: 퇴직 후 전원생활을 위해서 농촌주택을 구하려는 수용자/ 자연과 흙을 밟으며 전원생활을 즐기려는 층
- E. 주말 체재형: 근처 도시에 살면서 주말에 자연을 만끽하면서 생활하고 싶은 수요자/ 주말농장에서 농사일을 하면서 여유 있는 생활을 보내려는 수요자
- F. 별장형: 주말이나 휴가철에 자연과 더불어 시간을 보내려는 여유 있는 생활을 꿈꾸며 별장을 이용하려는 수요자층
- G. 공동 별장형: 몇 명이 공동으로 별장을 공유하고 주말과 휴일마다 서로 번갈아 가며 별장을 이용하고자 하는 수요자층
- H. 농업 연수형: 농사일을 하려고 하는 젊은이들이 장기적 체류를 목적으로 주택을 필요로 하는 수요자층

Table 1. Type of the Class of Consumers in the Farm Village House of Japan

Division	Age Group		
	Young Adults	Middle-Aged People	Older Adults
A. Existing Residents			●
B. Urban Commuters	●	●	
C. Return Farmers	●	●	
D. Retiree			●
E. Weekend Stay Type		●	●
F. Vacation Home		●	●
G. Joint Vacation Home	●	●	
H. Agricultural Training Type	●		

한편, 현재 일본 농촌주택 수요자 중에서 가장 많은 유형은 기존 농어촌지역 거주자라고 할 수 있다. 기존 거주자(A)의 대부분은 고령자여서 열악한 주거환경에 살고 있지만 경제적으로 여유가 없기 때문에 신축 건축에 대한 구매력은 없다고 할 수 있다. 그러나 저렴한 임대주택이라면 수요자가 적지 않게 나타날 수 있으리라 예상되나 임대료에 따라서 수요변동의 여지가 있다. 인구가 급감하는 농어촌지역에 새로운 활력을 불어 넣을 수 있는

가장 중심적인 수요층으로는 귀농자(C)를 들 수 있으며 이는 지역사회에 있어서 중심적인 역할을 담당할 수 있고 미래 영농인으로서 중요한 수요층이라고 할 수 있다. 이러한 수요계층들을 대상으로 우량 전원주택 건설에 최근 정책역점을 두고 있다. 이 계획을 수립하는데 있어서도 자연유주(自然遊住)형, 풍족한 퇴직생활형, 전원통근형, 귀농자형으로 분류하고 수요자에게 맞춤형 농촌주택계획을 유도하고 있다.

3) 일본 농촌지역의 거주환경과 커뮤니티 형성을 위한 기본 전략

일본의 최근 주택지 개발에 있어서 나타나는 특징 중 하나는 자연경관보전에 커다란 관심을 가지고 있다는 것이다. 오늘날 농어촌지역의 주택지경관은 무분별한 개발로 인해 심하게 훼손되어 있어 이에 대한 방안으로 최근 일본에서는 지역의 자연환경과 전원풍경과의 조화를 이루면서 사계절을 통하여 여유 있는 전원생활을 보낼 수 있는 매력적인 거주환경과 경관 형성을 위한 개발을 전제조건으로 명시하고 있다. 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.

- a. 여유 있는 거주 공간의 확보: 텃밭과 정원 가꾸기 등의 전원생활을 충분히 즐길 수 있는 택지를 확보함 (1구획당 300~500평 정도)
- b. 연속성 있는 녹지 공간 확보: 주택부지 내에 식재와 울타리, 텃밭, 정원을 마련하고 지구전체로 연결되도록 함으로써 연속성 있는 녹지공간을 확보함
- c. 전원풍경과 조화된 경관형성: 전원풍경과 조화된 주택형태, 재질, 색채를 잘 선정하고 기존 수목의 보존과 활용, 지형을 잘 살린 경관 등 지역의 자연풍토와 잘 어울리는 경관을 형성함
- d. 커뮤니티 활성화 확보: 주택을 상호 연결하여 커뮤니티 광장을 조성하고 신규입주자 간의 상호교류와 신규주민 상호교류를 촉진할 수 있도록 함
- e. 겨울철 생활환경 배려: 제설 공간 확보와 적설에 대한 대비 등 겨울철 적설 및 결빙대책을 충분히 고려한 토지이용과 시설배치, 도로정비를 통하여 안전한 생활환경을 확보함.

2.3. 일본우량전원주택의 개요

1) 우량전원주택의 건립배경

일본에 있어서는 라이프 스타일의 다양화 및 교통 편리성의 향상 등을 배경으로 거주에 대한 가치관이 다양해져 왔으며, 특히 자연환경이 풍부한 지역에서의 여유로운 생활을 영위하고자 하는 욕구가 증대되었다. 이에 따라 도시의 은퇴세대 등을 위한 전원주택건설 수요가 늘어나고 있지만, 농어촌 및 도시 근교지역 등에서는 고령화와 인구과소화로 인해 지역사회의 유지조차 힘든 상황이 발생하고 있다. 이러한 지역에서는 지역의 활성화라는 관점에서 정주의 촉진, 도시와 지역의 교류를 촉진하는 매력적인 주택 건설의 필요성이 증대되었다. 이러한 배경 하에 1998년 4월 일본정부는 국민이 다양한 주택을 선택할 수 있도록 풍요로운 자연과 어우러진 전원주택의 건설을 촉진하기 위해 국토교통성과 농림수산업이 공동으로 주관하는 우량전원주택 건설촉

진에 관한 법률을 제정하였다.

2) 우량전원주택 및 유형

우량전원주택 건설촉진에 관한 법률에서는 우량전원주택을 농산촌지역과 도시의 근교, 기타 양호한 자연 환경을 형성하고 있는 지역에 소재하는 단독형태의 주택으로 부지면적 300㎡ 이상이며, 건폐율 30% 이하, 용적률 50% 이하, 그리고 3층 이하의 주택으로 정의하고 있다.³⁾

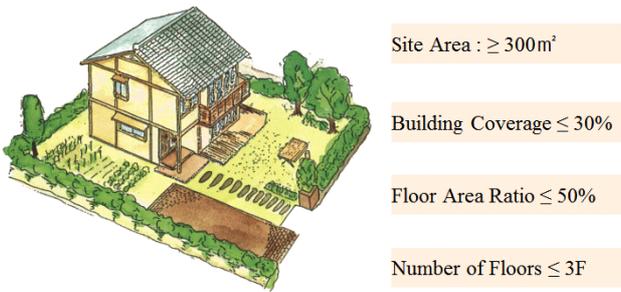


Fig. 1. Regulation in the Rural Residential Promotion Law(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

우량전원주택의 경우 그 유형은 일본 국토교통성 자료에 의하면 Table 2에서와 같이 입지와 특징에 따라 자연유주형(Natural Residential Type), 전원통근형(Rural Commuter Type), 퇴직생활형(Retirement Living Type), UJI 턴형(UJI Turn Type)⁴⁾으로 구분할 수 있다. 우선 자연유주형의 경우 전원 지역에서 도시에 있는 직장으로 통근하기 위한 주택으로 직주근접의 도심 생활과 주말의 전원생활을 양립시키기 위한 주택유형이라 할 수 있으며, 전원통근형의 경우는 전원 지역에서 도시에 있는 직장으로 통근하기 위한 주택으로 직주근접의 도심 생활과 주말의 전원생활을 양립시키기 위한 주택유형이라 할 수 있다. 또한 퇴직생활형의 경우 퇴직 후의 노후 생활을 풍족한 자연환경에서 보내기 위한 주택유형이며, UJI Turn형의 경우는 도시 지역과 지방과의 UJI 턴을 위한 주택이라 할 수 있다.

3) 우량전원주택 건설계획 수립과정 및 지원혜택

우량전원주택의 건설에 있어서는 지방의 특색을 살려 개성 풍부한 지역 만들기를 촉진하는 것을 기본내용으로 하고 있어 일본의 시정촌(市町村)이 주체적으로 임할 수 있도록 되어 있다. 우량전원주택 계획수립과정에 승인된 건설계획에 대한 특례조치로서는 국내의 개발제한구역과 유사한 시가지조정구역에서의 주택건설이 가능하며, 농지전용허가 절차를 간소화하는 등의 혜택을 받을 수 있다. 이밖에 우량전원주택의 공급을 촉진하기 위해 일본정부는 다양한 지원제도를 마련하고 있는데, 국토교통성의 경우 세제 혜택, 주택담보대출, 기반시설정비 등을 지원하고 있다. 세제 혜택의 경우 주말용 교외형 주택에 대하여는 부동산

취득세 특별조치(1200만엔 공제 등) 및 신축 주택에 대한 고정자산세 감액(3년간 1/2등)을 제공하며, 주택마련 자금을 지원하기 위해 두 채의 주택을 취득할 경우에도 장기고정금리 주택담보대출이 가능하다.

한편, 주변 주거환경을 정비하기 위해 일정 규모 이상(100가구 또는 5ha 이상)의 단지를 정비할 경우에는 당해 단지조성사업 관련 도로와 공원 등 공공시설 사업비의 1/2을 지원하며, 지자체가 단지 내 광장과 집회시설 등을 정비하는 경우 또는 이들 정비 사업자에게 조성하는 경우 필요한 비용의 45%를 지원하고 있다. 또한 농림수산성은 지자체의 논밭을 이용한 택지조성사업에 대하여 1/2을 보조하고 있으며 취락배수시설, 취락도로, 취락농원 등의 정비사업에 대해서는 사업비의 1/2을 보조하고 있다. 우량전원주택의 추진실적으로는 2014년 4월 기준 46개 지자체에서 기본방침을 수립하였고, 21개 지자체에서 건설계획을 승인하였다. 일본 전국의 우량전원주택촉진법의 운용상황은 Table 3에서 나타나듯이 동법을 운용하고 있는 전국 지자체 중에서도 홋카이도, 토후쿠, 호쿠리쿠 지방에 많다. 특히 기본방침의 책정, 건축계획의 인정을 토대로 하는 홋카이도에서 많이 진행되었다. 사업규모에 있어서는 세대수가 1가구에서 많게는 92가구, 부지면적이 300㎡에서 2,630㎡에 이르기까지 다양하게 나타나고 있다.⁵⁾

Table 2. The Outline of Excellent Rural Housing(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Natural Residential Type	Retirement Living Type
Photo		
Site Conditions	Located a little away from the traditional farming town colony	Located in the village near the city's suburbs
Characteristics	Town houses to live in a rich natural environment	Homes for sending in the natural environment after retirement
Division	Rural Commuter Type	UJI Turn Type
Photo		
Site Conditions	Located in a convenient area, such as near high-speed rail(Shinkansen) and highway traffic around the station	Located within an existing farming town village traffic around the station
Characteristics	Housing for both urban life and the rural life in the weekend	Housing for the City and the Province of UJI-turn

3) UJI 턴(Turn): 도시지역에서 지방으로 이주하는 현상으로 지도상의 움직임을 알파벳에 비유한 표현
 U Turn-지방에서 도시로 이주한 뒤, 다시 지방으로 이주하는 것.
 J Turn-지방에서 대도시로 이주한 뒤, 지방에서 가까운 중규모 도시로 이주하는 것
 I Turn-지방에서 도시로, 또는 도시에서 지방으로 이주하는 것
 4) 국토교통성(国土交通省) 자료
 5) 국토교통성(国土交通省)의 2014년 4월 7일 기준 우량전원주택제도 실적자료를 참조하였음 <http://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/denen/yjisseki.htm>

Table 3. Track Record of Rural Residential Promotion Law(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan-April 23, 2015 Standard)

Administrative Divisions of Japan (都道府県)	Basic Policy		Construction Plan		
	Municipalities(市町村)	Appropriation Date	Authorized Date	Number of households (Plottage)	
Hokkaido Prefecture(北海道)	Higashikawa(東川町)	1999.12.28	2000.07.28	51(597~968m ²)	●
	Yuni(由仁町)	2000.02.18	2001.09.18	53(991~2,320m ²)	
	Niseko(ニセコ町)	2000.07.26	-	-	
	Asahikawa(旭川市)	2001.04.01	2002.07.23	16(600~1,200m ²)	
	Bibai(美瑛市)	2002.06.26	-	-	
	Tobetsu(当別町)	2003.12.10	2004.06.24	10(1,304~9,609m ²)	
	Date(伊達市)	2005.03.01	2007.07.11	53(420~850m ²)	
	Takikawa(滝川市)	2005.07.28	-	-	
	Noboribetsu(登別市)	2007.01.26	2007.09.12	22(500~1,493m ²)	
	Kamishihoro(上士幌町)	2008.03.01	2008.06.30	1(2,630m ²)	
Atsuma(厚真町)	2009.05.11	-	-	●	
Eniwa(恵庭市)	2009.07.31	2011.03.01	30(500~1,000m ²)		
Iwate Prefecture(岩手県)	Morioka(盛岡市)	2003.12.26	-	-	
Miyagi Prefecture(宮城県)	Shibata(柴田町)	1999.10.29	2000.03.28	40(500~670m ²)	
	Matsushima(松島町)	2000.04.01	-	-	
Yamagata Prefecture(山形県)	Yamagata(山形市)	2001.10.02	2002.09.12	17(400~638m ²)	
	Tendo(天童市)	2003.05.01	2004.02.05	92(300~601m ²)	
	Tsuruoka(鶴岡市)	2005.04.08	-	-	
	Kaminoyama(上山市)	2007.11.12	2008.11.14	4(300~311m ²)	
Nakayama(中山町)	2014.03.25	-	-		
Fukushima Prefecture(福島県)	Fukushima(福島市)	2001.06.08	-	-	
Ibaraki Prefecture(茨城県)	Kasumigaura(霞ヶ浦市)	2001.03.31	-	-	
Chiba Prefecture(千葉県)	Kashiwa(柏市)	2013.04.15	-	-	
Niigata Prefecture(新潟県)	Joetsu(上越市)	1999.06.08	2001.02.23	89(500~1,020m ²)	●
	Niigata(新潟市)	2002.12.02	2005.06.06	22(310m ²)	
	Mitsuke(見附市)	2007.11.12	-	-	
Toyama Prefecture(富山県)	Toyama(富山市)	2003.07.01	2006.06.15	27(552~697m ²)	●
Shizuoka Prefecture(静岡県)	Mishima(三島市)	2014.04.07	-	-	
	Shinshiro(新城市)	2012.04.01	-	-	
Aichi Prefecture(愛知県)	Miyoshi(みよし市)	2012.09.01	-	-	
	Fukui Prefecture(福井県)	Fukui(福井市)	1999.10.01	2000.05.23	10(322~1,014m ²)
Shiga Prefecture(滋賀県)	Omihachiman(近江八幡市)	2009.04.01	-	-	
Hyogo Prefecture(兵庫県)	丹波市(丹波市)	2003.03.10	-	-	
Tottori Prefecture(鳥取県)	Chizu(智頭町)	2000.03.31	-	-	
Shimane Prefecture(島根県)	Onan(邑南町)	2001.04.12	2005.10.01	1(784m ²)	
Okayama Prefecture(岡山県)	Tamano(玉野市)	2004.07.01	2005.11.20	23(301~445m ²)	
	Hiroshima Prefecture(広島県)	Kitahiroshima(北広島町)	2002.09.24	-	-
	Sera(世羅町)	2003.03.04	2003.12.19	10(383~581m ²)	
Kagawa Prefecture(香川県)	Takamatsu(高松市)	2001.02.22	-	-	
Ehime Prefecture(愛媛県)	Matsuyama(松山市)	2002.04.01	-	-	
	Imabari(今治市)	2004.05.14	-	-	
Fukuoka Prefecture(福岡県)	Itoshima(糸島市)	2004.09.16	-	-	
	Munakata(宗像市)	2004.09.16	-	-	
Shiga Prefecture(滋賀県)	Miyaki(みやき町)	2014.01.08	-	-	
Nagasaki Prefecture(長崎県)	Sasebo(佐世保市)	2004.03.03	2007.02.22	9(302~493m ²)	
Kagoshima Prefecture(鹿児島県)	Kagoshima(鹿児島市)	2002.03.18	2003.03.01	75(300~1,652m ²)	
Okinawa Prefecture(沖縄県)	Nakagusuku(中城村)	2014.10.01	-	-	

● 표시는 본 논문에서 선정한 일본의 우량전원주택 개발사례임 (※ 개발사례 선정에 있어서는 일본 국토교통성 관계자로부터 제공받은 자문내용 및 문헌검토를 통하여 6곳을 선정하였음)

3. 일본 우량전원주택사례 특징분석

3.1. 사례대상지의 선정

본 연구에서는 농촌지역의 정주환경 개선을 위해 건설된 일본 우량전원주택에서 나타나는 특징을 분석을 위하여 일본 국토교통성의 관계자로부터 제공받은 자문내용 및 관련 문헌자료를 토대로 Table 4에서와 같이 일본의 도도부현(都道府県)에서 대표적으로 언급되고 있는 사례를 6곳 선정하였다.

Table 4. Development Cases

Division	Development Cases	Year
1	Urban Village I, II	2000, 2008
2	Yuni Village	2001
3	Niigata Kitagata	2005
4	Denen Sekinai	2007
5	Toyama Hirakikaoka	2007
6	Breast Garden Eniwa	2011

본고에서 선정한 우량전원주택 사례지는 일본에서 대표적

으로 농촌의 정주축진을 활성화하기 위해 건설된 개발사례로서 협동조합방식에 의한 마을만들기를 진행하여 기존취락과의 일체적 인프라 환경정비와 시내외 이주자를 대상으로 균형적 구획을 행하였다. 또한 주민과의 대화를 통한 협동 체제를 구축하여 도시와 농촌간의 커뮤니티 교류를 위한 마을만들기를 추진하는 동시에 자연환경, 전원풍경과의 조화를 도모하였으며, 행정과 민간협동에 의한 정책구상을 바탕으로 우량전원주택제도를 활용한 이주, 정주축진을 위한 고품질 안심안전 마을만들기를 비롯하여 건축 가이드라인 지침을 마련하는 등 농촌지역의 정주환경 개선을 위한 커뮤니티 활성화 및 마을만들기를 진행하였던 것으로 나타났다. 이처럼 본 연구에서 선정한 개발사례는 앞서 언급하였듯이 일본우량전원주택사례의 맥락적 파악과 선택적 벤치마킹을 하는데 있어서 적정사례로 판단되는 부분이기도 하다.

3.2. 우량전원주택사례 특징분석

1) Urban Village I, II

일본 니가타현(新潟県) 조에즈시(上越市)의 어반빌리지(Urban Village) I 개발사례는 1999년 6월에 기본방침이 책정되어 2001년 2월에 어반빌리지 제1호 지구(요코조네, 横曽根)에 건설계획이 인정되었으며 2004년 8월 전체구획(57호)이 계획인정 완료되었다.⁶⁾ 1981년 포장 정비 사업에 따라 146ha의 환지 계획으로 5ha의 비농 용지를 조성하였으며, 기존 취락과 함께 일체적으로 인프라 환경 정비를 실시하는 등의 지역 정주축진과 활성화를 목표로 하여 진행되었다. 이후 2000년에 입주자를 모집하여 부지조성 및 이용방법, 주민 협정 등과 관련하여 협동조합 방식에 의한 마을 만들기를 진행하였으며, 입주자의 경우 반수 정도는 니가타현 외로부터의 이주자 우선 구획으로서 정비되었다.

Table 5. Excellent Rural Housing Case 1-1-Urban Village I (Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Niigata-ken Joetsu-si(新潟県上越市)
Launch Date	2000
Section	57 Block (Total Plottage : 60,000m ²)
Plottage	500~1,020m ² /Block (Minimum Site Area: 500m ²)
Launch Cost	<Land>70,000~80,000Yen/pyeong (10,580,000~ 24,600,000Yen/Block)
Photo	

협동조합 방식에 의한 마을 만들기는 구획 마다 구입 예정자를 선정하여 전 6회에 걸쳐 마을 만들기 협의회에 의한 토론회와 함께 진행되었다. 중요사항으로는 커뮤니티 시설 이외에 공원의 수목,

꽃, 벤치 계획 등의 공공시설에 대한 안건을 비롯하여 조화로운 거리를 조성하기 위해 개별 부지에 있어서의 울타리의 종류, 주차장의 위치·형태, 건축물의 높이·계수·구조에 대해 협의하여 주민 협정을 정하였으며, 빗물 재이용등의 환경 리사이클 시스템의 협의도 실시되었다. 이처럼 협의의 지속적 실시로 현지 농가나 주민 사이의 공통 이해를 형성하였으며, 양호한 커뮤니티를 실현한 것으로 조사되었다.

한편, 어반 빌리지 II 사례는 2007년 9월에 어반빌리지 제2호 지구(와타지구, 和田地区)에 건설계획이 인정되었으며 2014년 11월 전체구획(32호)에 있어서 계획인정이 완료되었다.⁷⁾ 시가화 조정 구역에 도시계획법 제29조 제1규정에 따라 개발허가가 완료(쇼에즈시 지령 제76호)되어 개발되었는데 부지는 폭 10.5m의 간선도로와 6.5m의 구획 내 도로, 그리고 공원 2개소와, 조정연못, 소화전 2개소로 이루어져있다.

Table 6. Excellent Rural Housing Case 1-2-Urban Village II(the Second)(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Joetsu-si Kamihakoi(上越市大字上箱井地内)
Launch Date	2008
Section	32 Block
Plottage	550.05~1079.33m ² /Block
Photo	

이외 설비의 경우 도시가스·공영 수도·농업 취락 배수(오수·잡배수 처리)·각 설비 모두 택지 내 설치 완료되어 부담금이 없으며, 전기 또한 구획 내에 전주가 설치되어 있다. 이밖에 개발 사례지는 「우량전원주택 건설 촉진에 관한 기본방침」에 의한 우량전원주택의 인정이 필요함에 따라 카미하코이 지구 계획을 제정하여 단독주택 전용 주택으로 건폐율 30%, 용적률 50%, 목조주택 등의 지침을 마련하였다. 계약 조건에 있어서는 택지 구입 후 2년 이내에 주택 건설을 실시하는 것으로 택지 구입 후 10년간은 전매 금지 사항이 포함되었던 것으로 나타났다.

2) Yuni Village

일본 홋카이도 유니 마을(Yuni Village) 개발사례는 허브 가든의 정비나 채소밭이 있는 주택의 정비 등을 통해서 도시와 농촌간의 커뮤니티 교류를 확대하여 지역 주민은 물론 지역을 방문하는 사람들에게 있어서도 여유와 안락함을 실감할 수 있는 매력적인 마을 만들기를 추진하였다. 이는 「우량전원주택의 건설촉진에 관한 법률」에 근거하여 지역 자원이나 특성을 살린 매력적인 전원 주변환경을 형성하기 위한 기본방침을 토대로 진행되었다.

6) 니가타현(新潟県) 조에즈시(上越市) 도시국도시정책과(都市局都市政策課) 우량전원주택 자료를 참조함.

7) 니가타현(新潟県) 조에즈시(上越市) 도시국도시정책과(都市局都市政策課) 우량전원주택 자료를 참조함.

Table 7. Excellent Rural Housing Case 2-Yuni Village(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Hokkaido Yuni-cho(北海道由仁町)
Launch Date	2001
Section	① The First: 8 Block ② The Second: 19 Block ③ The Third: 26 Block (Total Plottage: 93,000m ²)
Plottage	① 1,880m ² /Block, ② 1,400m ² /Block, ③ 1,322m ² ~2,321m ² /Block (Minimum Site Area: 500m ²)
Launch Cost	<Land> ① 810Yen/m ² , ② 1,440Yen/m ² , ③ 5,450Yen/m ²
Photo	

Table 8. Housing Type and Plan of Yuni Village<Source; Yuni Village Homepage>

Division	Contents	
Type & Plan		
		
		

주환경에 있어서는 지역의 자연 환경이나 전원 풍경과의 조화를 도모하면서 사계절을 통해서 여유와 안락함이 있는 전원 거주를 즐길 수 있는 매력적인 거주 환경·경관을 형성하여 신규 거주자 상호 및 신규 주민 상호의 교류가 깊어져 새로운 커뮤니티를 양성해 나가는 것이 지극히 중요하고, 대화를 통한 신뢰 관계 만들기나 생활의 규칙 만들기, 협동체제 구축 만들기 등의 계획 단계에서부터 시작되었다. 사업의 대상자는 기존의 정주자를 비롯하여 유니 마을을 제2의 고향으로서 생각하며 체류하고자 하는 「제2의 고향민」을 보완적인 수요자로서 상정하였다. 건축계획상에서 나타나는 특징으로는 아오도어 리빙으로서 자연을 만끽할 수 있는 우드 데크나 발일이나 가드닝 작업에 편리한 부엌문을 표준 장비로 하고 있으며, 장화의 진흙을 떨어뜨릴 수 있는 주방, 콘크리트의 토방, 더러워진 것들을 곧바로 세탁기에 가지고 갈 수 있는 동선 계획 등, 쾌적한 기능으로 낙원생활을 지원할 수 있도록 되어있다.

3) Niigata Kitagatachiku

니가타현의 키타가타지구(北潟地区) 개발사례는 2002년 12월에 기본방침이 책정되어 2005년 6월 니가타시 키타가타(北潟) 우량전원주택 건설계획이 인정되었으며, 이후 2013년 7월 전체구역(22호)에 있어서 계획인정이 완료되었다.⁸⁾

8) 니가타현(新潟県) 조에쓰시(上越市) 도시국도시정책과(都市局都市政策課) 우량전원주택 자료를 참조함.

Table 9. Excellent Rural Housing Case 3-Niigata Kitagata(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Niigata-ken Niigata-si(新潟県新潟市)
Launch Date	2005
Section	22 Block (Total Plottage : 9,000m ²)
Plottage	305~314m ² /Block (Minimum Site Area: 300m ²)
Launch Cost	<Land>125,000~155,000Yen/pyeong (12,460,000~14,730,000Yen/Block)
Photo	

개발은 농촌지역의 활력이 저하하고 커뮤니티의 유지가 곤란한 상황 속에서 농촌부의 취락 내에 있어서 인구가 감소하는 것에 대한 활성화 대책을 필요로 진행되었다. 우선 지역의 재산인 풍부한 자연 환경을 활용하면서 주환경 만들기를 전개하였으며, 다양화되는 생활양식이나 가치관에 대응할 수 있는 매력적인 거주 공간을 창출하고자 하였다. 특히 기존 취락에 인접하는 시가화 조정 구역 내의 농진농용지(農振農用地) 이외의 토지를 선정하여 지역의 대표적 경관인 구릉지의 전망을 저해하지 않는 지구를 선정하였으며, 신규 분양 구획 수는 기존 취락의 커뮤니티와의 공존을 배려하여 정하였던 것으로 조사되었다. 토지이용 방침으로는 우량전원주택 건설 촉진에 관한 기본방침에 근거하여 개성 있는 지역사회를 창조하고 인접 집락과의 커뮤니티를 도모하기 위하여 주변의 지역특성에 맞는 자연환경과 조화된 전용주택지로서 양호한 정주환경을 형성하는 것을 기본 토대로 하고 있다.

이밖에 주택 구입자 중에 절반 정도는 구니쓰시(旧新潟市) 내 거주자와 니가타현 내 타시(他市)에서의 U턴 등의 현지 관계자였던 것으로 조사되었으며, 특히 편리성이 높고 근린 주택지와 동일한 정도의 가격으로 넓은 토지를 구입할 수 있기 때문에 인기가 높고 육아세대가 많았던 것으로 조사되었다. 부지경계를 둘러싸는 경우는 울타리로 한정하는 것과 동시에 빈터에 채소밭 등에 의한 녹화조성이 계획되었으며, 시가화 구역 내의 택지 분양과의 차별화를 의식하여 우량전원주택 기본방침보다도 엄격한 지구 계획으로 계획되었다.⁹⁾

Table 10. Building Maintenance Guidelines by District Planning (Source : Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism)

Division	Contents
Use restrictions	Detached house
Minimum limit of land area	300m ²
Maximum floor area ratio	50%
Maximum building coverage	30%
Maximum limit of the height	10m(≤2 floors) / Ground height: ≤0.5m (Height of the central road)
Restrictions in the form of building or decorations	Sloping roof
Limiting the position of the wall	More than 2.0 m from the boundary road /More than 1.5 m from the property line
Structure of the wall or fence	hedge

9) 주택의 높이 제한의 경우 3층에서 2층 혹은 10m 이하로 규정하였으며, 대지와와의 경계도 1.5m에서 2m로 규정하고 있음.

이와 관련한 건축물 등의 정비방침으로는 Table 10에서 보는 바와 같이 도심부와는 다른 자연 속에서 여유 있는 주변환경을 형성하기 위해 부지면적의 최저한도, 건폐율 및 용적률의 최고 한도, 건축물의 용도·외벽의 후퇴 거리·계수 및 의장 등을 정하여 개성 풍부한 마을 만들기의 형성을 도모하고 있다.¹⁰⁾

4) Denen Sekinai

홋카이도 다테시(伊達市)의 개발사례에 있어서의 우량전원주택사업은 초고령화·인구감소사회 시대의 도래를 예측하여 2001년에 행정과 민간 협동에 의한 「다테(伊達) 웰시랜드(Wealthy Land) 구상¹¹⁾」을 책정하여 우량전원주택 제도를 활용한 이주·정주 촉진 사업의 일환으로 실시되었다. 이 구상은 저출산 고령화가 급격하게 진행되는 가운데 고령자가 안심·안전하게 살 수 있는 마을 만들기를 진행시키는 것과 동시에 고령자 요구에 응하는 새로운 생활 산업이나 그것과 관련 되는 고용의 장소를 창출하여 지역경제의 활성화를 목표로 하고 있다. 그 일환으로서 2005년 양호한 주변환경을 제공할 수 있도록 「다테시 우량전원주택」 인정 제도를 수용하였다.¹²⁾

Table 11. Excellent Rural Housing Case 4-Denen Sekinai(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Hokkaido Date-si(北海道伊達市)
Launch Date	2007
Section	53 Block (Total Plottage: 45,000m ²)
Plottage	420.39m ² ~850.80m ²
Launch Cost	<Land>5,023,000Yen(420m ²)~8,980,000Yen(850m ²)
Photo	

다테시는 홋카이도 안에서도 눈이 적고 사계절 내내 온난하며, 주위의 산(쇼와신산(昭和新山), 우스산(有珠山)과, 토야호(洞爺湖) 호수를 비롯하여 풍부한 삼림 구릉지를 갖추고 있다. 또한 훈카만(噴火灣)을 마주하고 있는 등 자연과 조화를 이루는 한적한 주변환경을 갖추고 있다. 사업의 대상자는 종전 거주지 시내의 13세대와 도내 13세대 그리고 도외 19세대로 총 45세대로 구성되어 있다. 특히 2인 세대가 27곳으로 60대의 소유자가 많은 것으로 나타났다. 주변환경에 있어서는 고령자가 안전하고 안심하며 살 수 있는 마을 만들기를 진행하는 것과 동시에 고령자 요구에 대응하는 새로운 생활 산업이나 관련되는 고용의 장소를 창출하여 지역경제의 활성화를 목표로 하였다.

한편, 경관과의 조화를 이룬 거리를 조성하기 위해 마련된 「전

원 세키나이 마을 만들기 협정」은 구역 내의 건축물이나, 수목의 보전이나 녹화의 기준을 정하여 아름다운 자연과 인간의 융화를 도모하고자 하는 취지를 담고 있다. 특히 전원 풍경과의 조화를 도모하기 위해 녹화 지대가 설치되어 주택지를 이용하는 보행자 전용의 산책길이 계획되어 있으며, 택지내의 도로는 자동차가 저속으로 운행하도록 완만한 커브로 계획되어 있어 유기적인 공간을 창출하고 있다. 또한 도로와 보도의 사이에는 그린벨트가 설치되어 안전하고 한적한 거주 환경이 조성되어 있다.(Fig. 2) 건축물에 있어서는 홋카이도가 장려 하는 북방형 주택 기준에 준하고 있으며, 차고나 햇간 등은 건물 편입 시 프리패브 등의 기성품의 차고, 햇간의 설치는 하지 않는다. 또 건축물로부터 전면 도로까지의 거리는 녹화 구역도 포함 2미터 이상으로 하고 있다.¹³⁾



Fig. 2. Zoning and Image of Streets (Source: Date-si Kitano Slowlife Homepage)

5) Toyama Hirakikaoka

토야마시(富山市)의 히라키카오카(開ヶ丘) 개발사례의 경우는 토야마시우량전원주택 건설 촉진에 관한 기본방침에 따라 부지면적 500m² 이상, 건폐율 30%이하, 용적률 50% 이하 등으로 규정되어 있다. 우선 포장 집약에 따라 조성된 비농용지(非農用地)를 활용한 사례로, 토지개량구(土地改良区)가 지권자로부터 취득한 비농용지를 NPO 법인이 구입하는 형태를 취하고 있다. 판매가의 구성은 용지 취득비와 조성비로 구성되었으며, 조성비는 당시 평당 4~6만엔 정도로 책정되었다. 이밖에 근린에 세 채의 기존 취락이 있어 인프라는 이곳과 가까운 곳까지 정비되었

Table 12. Excellent Rural Housing Case 5-Toyama Hirakikaoka(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Toyama-ken Toyama-si(富山県富山市)
Launch Date	2007
Section	27 Block (Total Plottage : 30,000m ²)
Plottage	552~697m ² /Block
Launch Cost	<Land>53,000~77,000Yen/pyeong (8,960,000~12,830,000Yen/Block)
Photo	

13) 일본 홋카이도 다테시 키타노 슬로우라이프 우량전원주택 자료를 참조함.

10) 일본 니가타현 니가타시약소(新潟市役所) 건축행정과 자료를 참조함
 11) 다테(伊達) 웰시랜드(Wealthy Land) 구상은 자연 환경이 풍부한 지역에서 정원 및 채소밭 가꾸기를 즐기면서 느긋하게 살고 싶은 대상을 비롯하여 전원생활은 동경하지만 최저한도의 도시 기능이 필요하거나 전원주택으로 이사했을 경우 의료복지 기관 등의 접근성에 있어서 불만을 갖고 있는 대상까지 다테시의 우량전원주택은 중심 시가지로부터 차로 10분 정도의 입지조건과 복지의 선진지에서 어떤 사람도 살기 쉬운 거리를 조성하는 것을 기본적인 토대로 하고 있음
 12) 일본 홋카이도 다테시 시정정보의 행정운영 자료를 참조함

다. 한편, 판매는 토지와 건물이 같이 이루어지며 NPO 회원인 현지 건축업자가 설계 및 건축을 실시하는 것이 조건으로 되어 있다.

한편, 2006년 12월 배치계획 결정안(決定案)을 살펴보면 우선, 기초 데이터로서 구획 수는 29호로 이중 2호는 시영주택이며, 부지면적의 최저한도는 500㎡, 건폐율 25%, 용적률 40%, 벽면후퇴거리 3.5m로 되어 있다. 우량전원주택의 계획 수법으로는 입주자가 마을 만들기에 참가할 수 있는 것이 사업 개시 이후로 되어 있기 때문에 히카리가오카 사업의 경우 당초 계획하고 있었던 협동조합방식을 취할 수 없게 되었다. 이는 우량전원주택이라고 하는 특성을 생각하면 건설계획 단계에 입주자가 관련되는 편이 보다 스스로의 취락 만들기를 하고 하는 의식을 가져 장기간 계속해서 정주하는 것과 연결되는 점을 된다고 생각했을 때 Fig. 3에서 나타나는 배치계획상에 있어서의 기존 주민의 참가가 있으면 신규 주민 사이의 입주 전의 교류나 상호 이해를 낳아 보다 원만한 운영이 예상됨을 지자체는 향후과제로서 고찰하고 있는 것으로 나타났다.

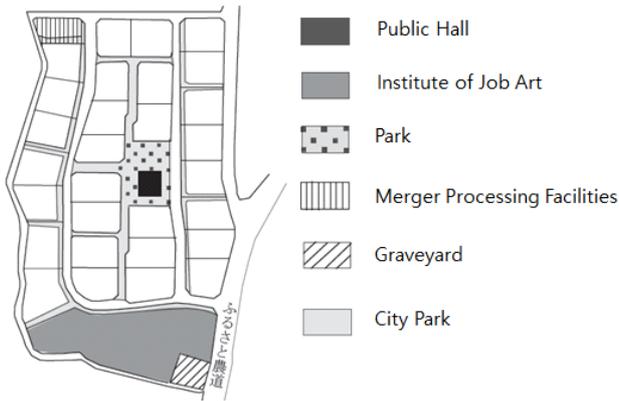


Fig. 3. Site Layout Planning (2006)(Source : SHIMIZU Ikuo, 2008)

우량전원주택사업 대상자, 즉 구입자의 경우 구입자의 3분의 2가 토야마현 내에서 전거(轉居)한 경우이며, 3분의 1은 토야마현 외에서 이주(移住)해온 경우로 이중에 대부분은 U턴 등의 현지 관계자인 것으로 나타났다. 또한 구입자의 2분의 1은 자녀가 있는 세대이며, 2분의 1은 은퇴 세대로 당초 상정보다 자녀가 있는 세대가 많은 것으로 조사되었다. 한편, 주변환경에 있어서는 NPO 법인이 환경활동이나 경관보전에 주력하여 시민농원 관리나 농업·건축의 실습을 전개하였으며, 구입 희망자에게는 NPO 회원이 되어 협동조합 방식의 워크숍에 의해 조성 시부터 마을 만들기 계획에 참가하였던 것으로 나타났다. 또한 공원 등의 유지 관리에 있어서는 NPO가 주체가 되어 실시되었으나 서서히 자치회에 이관되었으며, 구역 내의 도로 이외의 보행도로에 있어서의 소유권은 각 호가 가지고 있지만 공출지로서 공유화되었던 것으로 조사되었다.

6) Breast Garden Eniwa

홋카이도 에니와시의 우량전원주택 사례는 가드닝이나 가정 채소밭을 가꿀 수 있는 넓은 주택지를 개발하기 위해 추진되었다. 이는 「숲과 꽃으로 둘러싸인 가드닝 주택(森と花に

Table 13. Excellent Rural Housing Case 6-Breast Garden Eniwa(Source : Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, Japan)

Division	Contents
Location	Hokkaido Eniwa-si(北海道恵庭市)
Launch Date	2011
Section	30 Block (Total Plottage : 23,000㎡)
Plottage	540~906㎡/Block (Minimum Site Area: 400㎡)
Launch Cost	<Land>6,242,000Yen/㎡~10,145,000Yen/㎡
Photo	

囲まれたガーデニング住宅)」이라는 이름으로 2011년 6월 1일부터 판매되었다. 매력적인 마을을 실현하기 위해 원래 있는 수목을 활용한 녹지조성을 비롯하여 곡선으로 되어 있는 도로 및 경관이나 건축 디자인에 관한 지침¹⁴⁾ 등이 마련되었다.(Fig. 4, Fig. 5, Fig. 6)



Fig. 4. Gardening View of Blessed Garden ENIWA (Source : Homepage, City of Eniwa in Japan)

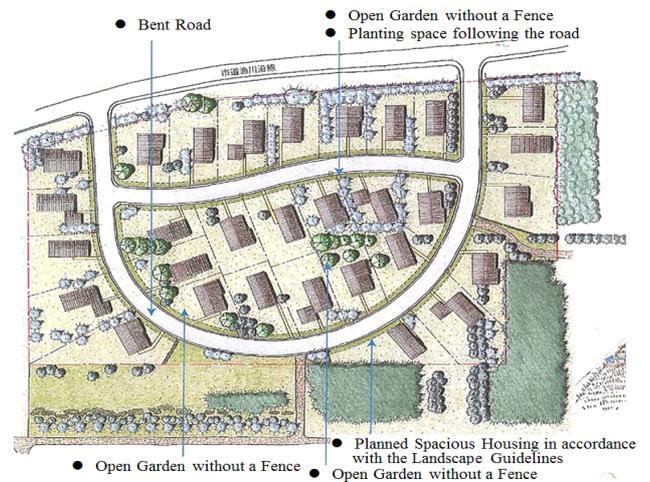


Fig. 5. Landscape Guidelines of Breast Garden Eniwa (Source : Blessed Garden ENIWA Homepage, Japan)

14) 「마을 만들기 조직(まちづくり組織)」, 「꽃과 초목의 경관 만들기 협정(花と緑の景観づくり協定)」, 「건축 가이드라인」 등으로 주택지내에서 주택을 건설하는 위치나, 외벽의 색, 지붕의 형태 등을 지정함.

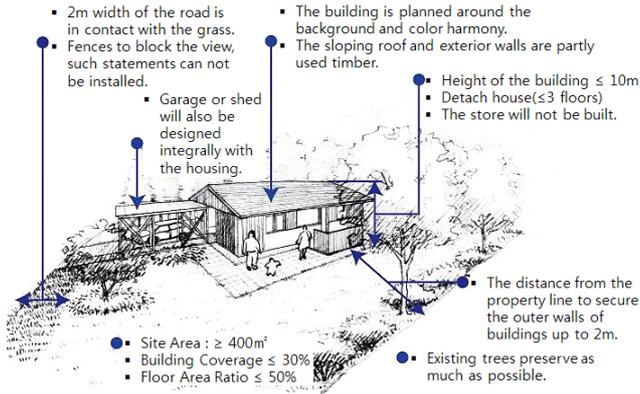


Fig. 6. Architectural Guidelines (Source : Blessed Garden ENIWA Homepage, Japan)

특히 거주자 상호간의 주환경 유지 관리를 계속적으로 실시하기 위한 일환으로 모든 토지 소유자들은 「꽃과 초록의 경관 만들기 위원회」에 가입하여 협의, 협력, 소통하면서 적극적인 커뮤니티 활성화를 이루고 있는 것으로 조사되었다.

3.3. 종합분석

이상에서처럼 본고에서 다뤄진 일본우량전원주택에서의 특징들을 종합해 보면 Table 14에서처럼 각각의 특징들이 나타나는데 특히 정주환경에 특징들을 살펴보면 아래와 같다. 우선 니가타현 조에츠시의 어반빌리지 I 의 경우 협동조합방

Table 14. Comprehensive Consideration

Division	View	Development Year	The Promotion of Rural Residence Act	Types of Developer	Settlement Environment & Characteristics	Target Person
Urban Village I		2000	Application	Public-Private	<ul style="list-style-type: none"> Integrated infrastructure environment maintenance Town development by cooperatives Proportionate division of the migrant inside and outside the city 	Existing Residents +Other Residents
Urban Village II		2008	Application + Urban Planning	Public-Private	<ul style="list-style-type: none"> Infrastructure (Highway, Park, Ponds, Green Space etc.) That is formed in a wooden detached houses Green areas 	Existing Residents +Other Residents
Yuni Village		2001	Application	Public-Private Local Government	<ul style="list-style-type: none"> Town development promotion for the activation between urban and rural communities Cooperative system establishment through conversation / Harmony project with natural environments and the rural scenery 	Existing Residents +Stay Applicant
Niigata Kitagata		2005	Application + District Planning	Private	<ul style="list-style-type: none"> Utilizing rich natural environment Price of neighborhood residential area and equal degree correspondence Green areas 	Existing Residents +Other Residents (U-Turn)
Denen Sekinai		2007	Application	Private	<ul style="list-style-type: none"> Policy initiatives by the government and private sector cooperation / Migration & Domiciliation promotion for the activation the promotion of rural residence act Promote safe town for the elderly 	Existing Residents +Other Residents
Toyama Hirakikaoka		2007	Application	Private	<ul style="list-style-type: none"> Infrastructure construction in connection with a existing settlement A design by the NPO and environment, scenery maintenance Town development by cooperatives 	Existing Residents +Other Residents (U-Turn)
Breast Garden Eniwa		2011	Application	Public-Private	<ul style="list-style-type: none"> The composition of gardening house surrounded by woods and flowers The establishment of building guidelines and town development Activation of the community 	Existing Residents +Other Residents

식에 의한 마을만들기를 진행하여 기존취락과의 일체적인 프라 환경정비와 시내외 이주자를 대상으로 균형적 구획을 행하였으며, 어반빌리지 II 의 경우 NPO에 의한 설계 및 환경, 경관보전을 시행하였던 것으로 나타났다. 이는 토야마시의 히라키카오카 사례의 경우도 마찬가지이다. 홋카이도 유니빌리지의 경우는 주민과의 대화를 통한 협동 체제를 구축하여 도시와 농촌간의 커뮤니티 교류를 위한 마을 만들기를 추진하였으며 자연환경, 전원풍경과의 조화를 도모하였다. 한편, 니가타현의 키타가타지구 사례의 경우 근린 주택지와 동일한 정도의 가격대응으로 풍부한 자연환경을 활용하여 녹화를 조성하였으며, 홋카이도 다테시의 덴엔세키나이 사례의 경우 행정과 민간협동에 의한 정책구상을 바탕으로 우량전원주택 제도를 활용한 이주, 정주촉진을 위한 고령자 안심안전 마을 만들기 진행하였던 것으로 나타났다. 이밖에 홋카이도의 에니와 사례의 경우 건축 가이드라인 지침을 마련하여 숲과 꽃으로 둘러싸인 가드닝 주택을 조성하였으며 커뮤니티 활성화를 통한 마을만들기를 진행하였던 것으로 나타났다.

4. 결론

본 연구에서는 국내의 농촌지역 주택과 관련한 제반 주거환경의 변화와 관련하여 농촌지역의 정주환경 개선을 위한 일환으로 우량전원주택제도에 근거하여 우량전원주택을 건설하고 지속

적으로 진행해오고 있는 일본의 사례분석을 통하여 우량전원주택과 관련한 현재의 상황, 특징분석, 문제점 파악 등을 통하여 일본우량전원주택사례의 맥락적 파악과 선택적 벤치마킹에 대한 필요성에 대해 고찰하고자 하였다.

우선, 일본에 있어서의 우량전원주택의 개발경향은 농촌주택과 경관을 동시에 고려하도록 유도하면서 농촌주택사업을 단독 사업으로 계획하거나 시행하는 것보다는 여러 관련 부서와의 협력을 통하여 농촌지역개발사업들과 연계하여 이루어지고 있으며 이를 통해 사업의 효과를 배가시키고 재원의 확보와 지속가능성의 측면에서도 사업 간의 연계를 도모하고 있는 것으로 나타났다. 또한 전국 농촌의 수요 계층을 대상으로 다각적으로 우량전원주택이 공급되고 있으며 특히 귀농자 등 도시민을 위한 별도의 농촌주택정책 프로그램도 운영되고 있는 것으로 나타났다. 농촌주택의 공급측면에서도 지자체의 책임이 강화되는 가운데 다양한 주체들이 우량전원주택을 공급하고 있는데 이는 농촌주택공급에 있어 표준화된 단순 대응이 아닌 지역의 특성에 따라 지역의 주택수요를 반영하여 공급되고 있는 것으로 볼 수 있다. 이밖에 지자체 주도로 우량전원주택의 물리적 건설 공급 이외에도 정주지원 프로그램도 활발히 운영되고 있는 것으로 나타났다.

본 연구에서 조사한 일본의 전원우량주택 개발사례에서 나타나는 특징을 3.3종합분석의 내용을 토대로 정리하자면 이하와 같다. 각각의 개발사례에서도 나타나듯이 지자체에서는 독자적으로 귀농자를 위한 농촌주택공급 사업을 실시하고 있으며 그 중 우량전원주택단지 분양을 종합적으로 계획함으로써 지역커뮤니티의 자발적인 조성에 역점을 두었고, 단지 운영 및 관리를 하도록 특별 법인을 설립하여 단지의 설립초창기부터 단지 건설의 하드웨어적인 측면과 운영·관리 측면의 소프트웨어적인 측면을 동시에 고려하고 있는 것으로 나타났다. 이는 기존 주민과 귀농자간의 융화를 위한 지역커뮤니티 형성과 상호 교류에 대한 적극적인 지원이 이루어지고 있는 등 주택 및 시설 건립 후의 운영 및 관리에 있어서 많은 검토가 이루어지고 있음을 잘 설명해 주고 있다.

한편, 우량전원주택 촉진법은 도시거주자의 전원거주환경을 창출하는 것과 농촌에서의 지역 활력의 활성화를 목적으로 시행된 법률이다. 촉진법 시행이 17년 경과한 현재, 본 연구에서 조사한 개발사례에서도 나타나듯이 전국 지자체의 우량전원주택건설사례가 다수 있는 만큼 그 성과는 어느 정도 달성했다고 보고 있다. 하지만 계속해서 일본의 경우는 향후 일본 농촌지역의 정주환경 개선을 위한 지속가능한 우량전원주택 개발을 위해 지자체 및 관련 홈페이지 등에서의 정보공시, 이주희망자 모집 및 취직정보의 제공, 사업 전 회의를 통한 공동이용시설정비와 부지·건축계획의 지침화 등을 피하고 있다. 또한 주민참가를 토대로 하는 협동조합방식의 우량전원주택 정비 및 개발사업의 원만화를 위해 지자체와의 연계, 향후 민간 사업자를 주체로 한 사업추진까지도 점차 확대되고 있다. 이처럼 일본의 경우 향후 농촌에 있어서의 효과적인 지역 활성의 실현을 위한 입주자의 장기적인 거주와 정주를 촉진하는 계획수법이 확대되고 있다.

이상에서처럼 국내에 있어서도 농촌지역의 정주촉진을 위한

농어촌 귀농자를 위해서는 생활환경시설 정비와 복지시설 등의 후생시설 정비를 비롯하여 침체한 농림업의 활성화와 지역사회 활력을 증진함과 더불어 후계자 대책을 위한 농림업종사자의 조건정비와 귀농자를 위한 주택정비, 토지를 저가에 임대하는 등 종합적인 정주대책이 필요할 것으로 여겨진다. 또한 일본의 우량전원주택 개발사례에서 나타나듯이 농촌지역 주민 및 도시의 귀농희망자에 대해서 구직, 아이들 육아와 교육, 주택상당 등의 농어촌정주를 위한 종합적인 상담과 정보제공을 서비스로 제공하는 지원센터 기능의 강화 등의 물리적 공급 이외에도 다양한 소프트웨어의 연계방안 마련이 필요함을 시사하고 있다. 이상에서의 연구결과는 앞서 언급하였듯이 일본우량전원주택사례의 맥락적 파악과 선택적 벤치마킹을 하는데 있어서 기초자료로써 제시될 수 있을 것이며 이러한 사례연구는 한번으로 마무리 될 수 없는 점을 감안했을 때, 향후 추가적인 관련연구를 진행하는데 있어서 기초연구자료로서 활용하고자 한다.

Reference

- [1] 국토교통성(国土交通省), 국토교통성의 2지역 거주 추진에 관한 방안(国土交通省における二地域居住の推進に関する取組み), 2010.05 // Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (2010). Approach about the promotion of two area residence in the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism
- [2] 국토교통성(国土交通省)의 2015년 4월 7일 기준 우량전원주택제도 실적자료 // Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (2015). Results Document of Japanese Excellent Rural Housing. <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yjssseki.htm>
- [3] 국토교통성(国土交通省) 자료 // Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. Homepage-<http://www.mlit.go.jp/>
- [4] 니가타현 조에즈시 홈페이지 // Homepage of Niigata-ken Joetsu-si <https://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/nosuisai/boshu-urban-village.html>
- [5] 시즈오카현 일상생활·환경부건축주택국 거주지만들기과 가(家)정(庭) 일체 거주지만들기 추진협의회, 가(家)정(庭) 일체 거주지만들기·쾌적한 생활공간의 실현을 목표로, 2014년 3월 (編集・発行 静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課, 家・庭一体の住まいづくり推進協議会), 家・庭一体の住まいづくり・快適な暮らし空間の実現を目指して, 平成26年3月)
- [6] 시미즈 이쿠에, 지역커뮤니티의 지속성 관점에서 본 우량전원주택 계획수법에 관한 과제고찰-토야마시 전원주택 히라키카오가 사업사례를 통하여, 일본도시계획학회 논문집, 2008 // SHIMIZU Iku, MORI Suguru, Consideration of the Issues concerning Planning Methods of Quality Countryside Houses from the Viewpoint of Sustainability of the Local Community : A Case Study of Hirakigaoka Housing Development in Toyama, Journal of the City Planning Institute of Japan 43(3), 445-450, 2008
- [7] 오세익, 농어촌 지역경제 다각화 전략, 한국농촌경제연구원 연구보고서, 2010 //
- [8] 이을규, 김준경, 일본의 임대주택제도 및 농촌주택사업에 관한 연구, 한국농촌건축학회 논문집 제11권4호 통권35호, 2009 // Lee, E. G., & Kim, J. K.(2009). A Study on Public Rental Housing Policies and Rural Housing Projects in Japan. Journal(Korean Institute of Rural Architecture),11(4),17-24
- [9] 타지마 아사미, 이카루가 신지, 코바야시 타케시, 우량전원주택촉진법을 활용한 시가지조정구역에 있어서의 주택지개발에 관한 연구, 일본건축학회 계획논문집 제75권 제657호, 2633-2642, 2010 // TAJIMA Asami, IKARUGA Shinji, KOBAYASHI Takeshi, A study on the housing development utilizing the quality rural residential promotion law in the urbanization control area, J. Archit. Plann., AIJ, Vol.75 No. 657, 2633-2642, 2010
- [10] 최상희 외3인, 지역특성을 고려한 농촌주택 수요 및 유형화 연구, 토지주택연구원, 2015 // Choi, S. H., & Yoon, J. R. (2015). The study about housing needs & planning prototypes, considering of the rural regional characteristics, Land & Housing Institute, (2015-20)