

12 제천 전원마을 만들기 지원

‘전원에서 살리라’ 실천하다

사업 목적

도시화로 나날이 인구가 감소하고 황폐화하는 농촌 지역에 다양한 형태의 전원마을을 조성,
도시 인구의 역유입을 유도하고 지역 경제 활성화를 꾀한다.

사업지	충북 제천시 백운면 애련리 산 165-1
개발 형태	입주자 주도형 전원주거단지 조성
총 사업비	60억원(국비 12억원, 도비 1억5000만원, 시비 1억5000만원, 자담 45억원)
사업 내용	개별 면적 4만6387㎡, 주택 30가구, 단지내 도로(1500m), 상·하수도 1식, 기타 부대공 1식
사업 기간	2006. 3~2009. 11
시행	충청북도 제천시

❁ 의미

입주자가 선택한 '전원마을' 성공 사례

청풍명월의 고장 제천시가 전원 생활을 꿈꾸는 도시인들에게 내놓은 아름다운 주거단지, 애련지구 전원마을. 충청북도 제천시 백운면 애련리는 2000년에 개봉된 영화 '박하사탕'



에서 설경구가 달려오는 기차를 막아서며 “나 다시 돌아갈래!”를 외치던 장면의 배경이 된 유명한 철교가 있는 곳이다. 그때부터 유명세를 탄 애련리 마을은 인근에 박달재 자연휴양림과 덕동계곡을 끼고 있는 빼어난 휴양지이기도 하다. 제천시와 농어촌공사는 천혜의 자연 환경을 적극적으로 활용해 애련지구 전원마을을 조성하고 분양을 성공적으로 마쳤다.

애련지구 전원마을에 이어 현재 공사가 진행 중인 원마루지구는 옷마루로 불렸던 마을이었다. 옷나무가 많아 옷마을이란 이름이 붙었다. 전설에 따르면 속병을 앓는 선비가 이곳의 샘물을 마시고 꿈속에 신선을 만나 속병을 깨끗이 치유했다고 한다. 이런 소문이 나돌자 사람들이 모여들어 마을이 이루어졌다고 하는데 경관이 빼어나고 청정한 곳이다.

30가구 전원 만족도 최고

애련지구에 들어선 30가구의 전원주택은 2009년에 분양을 마치고 현재 29가구가 거주하고 있다. 최근 개인 사정으로 한 가구가 이곳을 떠났다. 이들 중 28가구가 서울과 경기도에서 이주해 왔다. 나머지 한 가구 주민은 애련리 토박이다.

애련지구 전원마을 이주민을 대상으로 만족요인을 조사한 결과 10명(33%)이 쾌적한 물과 공기를 1순위로 꼽았고, 8명(26.7%)은 기반 시설과 공동 시설의 편의성을 꼽았다.

15km만 가면 충주호와 월악산 국립공원의 비경을 만날 수 있을 뿐 아니라 승용차로 제천 시내까지 10분, 중앙고속도로 제천인터체인지는 5분밖에 걸리지 않는다. 제천시가 도시에 거주하던 사람들을 유치하기 위해 입지에 최대한 신경을 쓴 덕분이다. 중부고속도로를 끼고 동쪽에 위치한 원마루지구도 38번 국도를 타면 제천 시내까지 10분이면 도착할 수 있다.

최고급 자재를 사용했다는 사실은 잘 알려져 있지 않다. 이 사업은 농어촌진흥공사와 제천시가 공동으로 추진한 사업이다. 만약 전원주택 조성 주체가 민간 업체였다면 수익성 때문에 중저가 자재를 사용할 가능성도 없지 않았다. 하지만 제천시 전원마을 조성 사업에는 최고급 자재를 쓰면서도 정부의 직접 구매를 통해 단가를 낮췄고, 이는 저렴한 분양가로 연결됐다. 예를 들어 입주민들이 제대로 볼 수 없는 하수관은 중저가 PVC로 시공하는 경우가 많은데, 이곳에선 한 등급 위인 PE관을 사용해 최고 품질을 추구했다.



❁ 또 다른 효과

원주민과 갈등 상생으로 마무리

“꿈이 현실이 됐어요”

입주민들은 꿈이 현실이 됐다고 입을 모은다. 물론 사업 추진 과정에서 시행착오도 있었다. 토지와 상·하수도 등 기반 시설 공사를 주택 건축과 병행하는 과정에서 입주 예정자 30명이 시에 민원을 제기하는 등 다소 마찰이 빚어졌다. 그리고 공사 과정에서 흔히 발생하는 원주민과의 갈등도 있었다. 그러나 주민들도 황폐화하는 농촌 마을을 변화시키려는 제천시의 의지를 이해하고, 제천시도 입주자들과 자주 대화의 장을 마련해 공감대를 형성하는 데 힘을 기울였다.

대부분 은퇴자로 구성된 입주자들은 토지 분양 때부터 공사 완료할 때까지 있었던 갈등을 참고 기다린 보람이 있다고 말한다. 애당초 기대했던 것보다 훨씬 여유롭고 쾌적한 생활을 체험한 주민들은 주변 친지에게 전원마을의 전도사가 되었을 정도다.



특히 제천시에서 진행한 애련 전원마을 조성 사업은 입주자 주도형이란 점에서 대표적인 성공 사례로 꼽힌다. 전원마을 조성은 공공기관 주도형과 입주자 주도형으로 나뉜다. 이 중 공공기관 주도형은 분양이 잘 안 돼 실패 사례로 분류돼 있다. 그러나 입주자 주도형은 입주자들이 입지를 선정한 뒤 지방자치단체에 계획서를 제출하면 검토 후 타당성이 있으면 조성 사업에 들어가게 된다.

30가구 정도의 전원마을을 조성하는 데는 대개 10억~20억원의 예산을 투입해 진입로와 상·하수도 시설, 오·폐수 처리 시설을 갖추게 된다. 지자체에서 기반 시설을 지원하기 때문에 분양도 잘되고 인기도 높은 편이다. 제천시의 애련마을은 입주자 주도형이지만, 원마루마을은 공공기관 주도형 전원마을이다.



피터 드러커의
CAIRA 방식에 의한
성과 진단

입주자 주도형이지만 지자체가 적극 지원

미션

쾌적한 주거 공간 조성으로 인구가 감소하는 농촌 지역에 보다 많은 귀농인을 끌어들이는 한편, 기존 농민에게도 향상된 삶의 터전을 제공하는 것을 미션으로 한다.

고객

전원 생활을 꿈꾸는 도시인들과 잠재 은퇴자들이 고객이다. 다만 사업 주체가 민간 사업자가 아니라 신뢰성 있는 공기업인 한국농어촌공사이며, 대상지가 도심이 아니라 농촌인 점이 다르다. 이와 함께 농촌을 도시처럼 개발하기보다는 농촌 생태계를 보전하면서 자연친화적 주거 단지를 건설하는 것이다.

성과

입주민들의 만족스러운 삶이 이 사업의 최대 성과 지표다. 애련지구 입주자 29가구는 기대했던 것 이상으로 편리하고 쾌적한 삶에 만족하고 있다. 이 때문인지 원마루지구는 토목공사가 진행 중인데도 50가구 중 18가구가 분양 신청을 마친 상태다. 분양 신청자들은 전원마을의 경관과 주변 입지 환경에 매력을 느껴 입주를 신청한 것으로 알려졌다.



[피터 드러커의 CIRA 방식에 의한 사업 성과 진단]

제천 전원마을 만들기 지원 CIRA 평점 분포

40점

Concentration

천혜의 자연 환경, 교통과 편의시설 접근성의 강점에 집중



C·A · 집중과 포기 CAIRA · CONCENTRATION & ABANDON

‘국토의 중앙’ 강조

제천시시는 국토의 중간 지점에 위치해 전국적인 접근성이 유리하다. 또한 중앙고속도로 제천인터체인지, 월악산 국립공원과 가까워 최고 입지를 자랑한다. 제천의 자연 경관은 비경이라 할 만큼 빼어나다. 애련지구 전원마을이 위치한 백운면 애련리는 영화 ‘박하사탕’의 촬영지로 유명할 뿐 아니라 덕동계곡과 제천천을 끼고 있어 풍광이 일품이다.

애련지구의 성공에 이어 현재 토목공사가 한창인 송학면 시곡리의 원마루지구는 애련지구 못지않다. 원마루지구 공사를 담당한회사 건설 관계자는 “한겨울에도 햇볕이 들고 바람이 차갑지 않아 따뜻한 천혜의 명당”이라고 했다. 제천시가 그만큼 입지에 신경을 썼다는 의미다.

I · 혁신 CAIRA · INNOVATION

공기 단축으로 입주민 불만 없애

기반 시설 공사가 완료된 이후에도 주택 건축이 제대로 이루어지지 않은 것을 막기 위해 두 가지 일을 동시에 추진했다. 기반 시설 공사를 마친 후 주택 공사를 시작하는 공정을 따르지 않은 탓에 일부 입주 신청자들의 민원이 제기되기도 했다. 그러나 기반 시설 공사가 완료되기 전에 입주 가능한 상태로 주택 공사를 마치는 효과를 거두었다. 공기가 단축된 것은 물론, 입주 예정자들에게 가시적인 공사 성과를 신속하게 확인시켜 줌으로써 신뢰도를 높인 게 큰 성과다.

R·A · 위험과 분석 CAIRA · RISK-MANAGEMENT & ANALYSIS

지자체가 적극 지원

민간 사업자가 전원마을 조성 사업을 추진할 경우 토지 매입, 인·허가 취득, 민원 해결 등에서 난항을 겪는 경우도 생긴다. 그러나 지방자치단체가 직접 사업을 추진하게 되면 주민 설득, 인·허가 취득 등을 차질 없이 추진하는 강점이 있다. 따라서 전원주택 개발 사업에서

야기되는 위험 요소의 대부분이 제거됨으로써 신속한 사업 추진이 이뤄졌다.

한 걸음 더 나아가 사업의 효율성을 높이기 위해 매월 입주 예정자 모임을 가졌다. 이 자리에 담당 공무원들이 참석, 추진 과정에서 생기는 민원과 문제점을 청취한 후 이를 사업에 적극적으로 반영했다.



박하사탕

이천과 김제에 대한 지원

2000
다시 시작하고 싶다!
0101
peppermint
0 >
candy

영계산 기슭, 새마을시장, 김제, 김제

www.peppermintcandy.co.kr



사업의 공급 측면에서 성공을 견인한 것은 신뢰성 있는 정부기관이 사업을 추진했다는 점이다. 민간 시행사가 추진하는 전원주택 사업은 토지 매입 단계부터 인·허가, 시공에 이르기까지 애로 사항뿐만 아니라 불협화음이 끊이지 않는 게 사실이다. 그러나 이 사업은 정부 기관이 직접 추진함으로써 큰 문제점 없이 추진됐다.

사업의 수요 측면에선 입주자에게 분양과 주택 구입 때 세제 혜택을 제공한 게 매력으로 작용했다. 진입로와 지하수, 전기, 통신 등 마을 기반 시설 설치비의 일부를 정부에서 지원받았기 때문에 분양가를 획기적으로 낮출 수 있었다. 이미 집을 소유한 입주자도 대지 면적 660㎡, 주택 면적 150㎡ 이하일 경우 농가 주택으로 분류해 양도세 중과를 면제한 것도 이점으로 작용했다. 이밖에도 지방세(취득·등록세) 4% 감면, 농지보전부담금 및 대체조림비 100% 면제, 주택 건축비(4000만원) 저리 융자 등의 다양한 혜택을 제공했다.

이와 함께 전원마을 주택의 장점을 홍보함으로써 분양을 성공적으로 마칠 수 있었다. 전원생활엑스포, 농어촌 여름휴가 페스티벌 등도 적극적으로 활용했다. 또한 공영 방송(KBS 1TV), 중앙 일간지 등 매스컴과 농림수산식품부 관련 책자를 통한 간접 홍보도 펼쳐 홍보 효과를 극대화한 것이 주요한 것으로 나타났다.

인과지도 요소

