

지속가능한 농촌 정주구조를 위한 안쪽개발 구현

: 독일 바이에른주 마을재생

Materializing Inward Development Toward Sustainable Rural Settlement Structures

: Village Renewal in Bavaria, Germany

장유진*

Jang, You Jin

Abstract

This study contributes to strategic rural spatial planning for villages facing shrinkage and declining vitality by examining Inward Development (*Innenentwicklung*). The research addresses the issue of fragmented settlement structures—characterized by the ‘hollowing out’ of village cores occurring simultaneously with peripheral land take for single-family housing development. Against this backdrop, the study explores how Inward Development serves as a sustainable spatial planning strategy in Germany and how it is operationalized into physical outcomes at the local level. Specifically, the paper examines the implementation of these strategies through the lens of Village Renewal (*Dorferneuerung*) in Bavaria. Using a case study approach, the research provides a detailed analysis of two villages: Schweinsdorf and Simonshofen. The results reveal how strategic concepts are formulated and realized through informal planning based on a cooperative, bottom-up approach. The findings demonstrate that activating inward development potentials and revitalizing village cores as attractive living spaces are inextricably linked to curbing peripheral expansion. The research draws implications for holistic visioning, spatial restructuring, and a place-based approach by identifying a critical structural element of rural planning: the multi-level interaction between state and local strategies. Ultimately, this paper suggests that a strategic approach to rural settlement structures is essential for shrinking villages to navigate toward a sustainable trajectory.

주제어 안쪽개발, 농촌공간계획, 농촌 축소, 마을재생, 비법정 계획

Keywords Inward Development (*Innenentwicklung*), Rural Spatial Planning, Rural Shrinkage, Village Renewal (*Dorferneuerung*), Informal Planning

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

저출생, 고령화 그리고 지역 간 인구이동을 배경으로 인구감소 지역이 늘면서 농촌마을의 인구 공동화, 빈집 및 유휴지 증가와 주거환경 악화, 공동체 기능 약화 등의 요인과 함께 농촌공간의 활력 저하와 소멸 위기가 사회문제가 되고 있다(강미나·김진범,

2013; 조영재 외, 2015; 나인수, 2017; 이상립 외, 2018; 성주인 외, 2019; 최수 외, 2019; 임승현·이근상, 2021; 최예슬, 2022; 이석환, 2024). 그와 같은 축소 여건 외에도, 농촌 정주여건 악화에 영향을 미치는 주요 요인으로 무계획적 개발을 초래하는 토지 이용제도를 포함한 제도상의 결함이 지적됨에 따라, 농촌공간계획 제도 정비의 필요성이 대두하였다(김동근 외, 2014; 김상조 외, 2017; 성주인, 2020; 송미령 외, 2020; 송미령 외, 2021). 이러한 배경에서 농촌 소멸 위기와 난개발에 대응하여 정부는 농촌

* Ph.D., Department of Architecture and Urbanism, Bauhaus University Weimar (alona11@naver.com)

공간의 계획된 발전을 지원하기 위한 제도 기반을 마련하는 차원에서 「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」(농촌공간재구조화법, 2024. 3. 29. 시행)을 제정하였다. 그에 따라 제도 시행을 위한 향후 과제와 농촌공간계획의 구체화에 관한 논의가 최근 진행되고 있다(한이철·민경찬, 2022; 송미령, 2023; 여혜진 외, 2023; 성주인 외, 2024; 정대영, 2024; 한승석 외, 2024; 주정민 외, 2025).

이를 배경으로 이 연구는 축소 여건 아래 지속가능 농촌공간발전을 위협하는 문제요인에서 유사점을 안고 있는 독일 농촌공간의 계획 사례를 통해 시사점을 끌어내고자 한다. 이때 연구는 농촌마을 정주지구조에 초점을 두고 접근한다. 이로써 지속가능한 정주지발전을 지향하는 마을재생을 위한 계획 접근법에 이바지하고자 한다.

이 연구는 농촌마을에 나타나는 원(原)마을 공동화와 외곽의 무질서한 정주지 확산이 상호 영향관계를 맺으면서 축소 과정이 심화할수록 지속가능 농촌공간발전을 저해한다는 데에 대한 독일의 논의 과정에서 제기된 문제들에 출발점을 둔다. 독일의 지속가능 농촌공간발전 논의를 통해 양적 수요 감소에도 불구하고 정주지 면적 확산은, 원마을중심지의 쇠퇴를 더욱 부추긴다는 점에서 쟁점으로 떠올랐다(Raab, 2006; Schröteler-von Brandt, 2006; Ulm, 2007; Deutsche Landeskulturgesellschaft, 2009; Kötter, 2010; Bundesstiftung Baukultur [BSBK], 2016; Ritzinger, 2018; Siedentop et al., 2020). 그러한 발전 양상의 거시 요인으로 인구와 산업 구조 변화뿐 아니라, 외곽에 신규 주택단지 입지를 지정하는 지역정치 결정 또한 작용한다(Schmied, 2007). 독일에서 문제로 제기된 이러한 현상은 현재 한국의 농촌공간 발전에서도 유사하게 나타난다. 한국에서 역시 저성장 기조에도 불구하고 비시가지지역의 무질서한 개발 행위 증가 및 면적 확산이 문제 현상으로 지목되고 그에 대한 대책 마련이 요청되었다(구형수 외, 2016; 이순자 외, 2018).¹⁾

특히 한국 농촌에서 기존 마을과 분리된 채 조성되는 전원주택단지들은 마을건축경관, 환경, 지자체 재정, 공동체 형성 등의 측면에서 농촌마을구조를 약화하는 방식으로 부정적 영향을 미치고 있다(이종혁 외, 2012; 성주인 외, 2019). 공간정책 측면에서 이 같은 공간 분절의 주요 원인 중 하나는 신규 주거 입지를 포함한 농촌마을 정주공간구조에 대한 종합 발전구상의 부재이다(이종혁 외, 2012). 한편, 농촌에 새로이 정착하는 시민들의 주거형식이 꼭 신규 주택단지에 국한되지 않으며 유희토지나 임시 거처 등 기존 구조의 활용에 대한 수요도 있다는 점에 주목할 필요가 있다(이종혁 외, 2012). 이러한 측면에서도 지자체 차원에서 신규 주민과 원주민을 아울러, 주민의 수요에서 출발하는 주거 정책을 펼칠 필요성이 제기된다. 따라서 미래 수요를 고려하는 동시에 지속가능한 정주지구조를 지향해야 한다는 관점에서 접근하는 혁신이 필요하다고 할 수 있다. 지속가능 정주지구조와 관련해

이 연구는 바깥쪽과 안쪽이라는 개념 쌍을 바탕으로 두고 두 요소의 공존을 지향하여 바깥쪽을 보호하고 안쪽을 개선하는 독일 사례로부터 우리에게 주는 시사점을 얻어내고자 한다.

나아가 현재 한국의 농촌공간발전은 제도뿐 아니라 추진 방식도 약점을 안고 있다(송미령·김광선, 2010; 원광희, 2017; 심재현 외, 2019). 특히 상향식 계획 수립을 위한 기반, 중앙정부로부터 독립된 지자체의 공간계획 역량, 목표 및 전략과 사업 사이 연관성, 사업들 사이 연계 측면에서 부족함이 있는데 이는 농촌공간 계획과 사업이 지역 특성을 반영하거나 현지인들로부터 수용되는 데에도 걸림돌로 작용한다(김강섭·이상정, 2006; 구자인 외, 2011; 성주인 외, 2024). 한국의 농촌공간계획 제도 및 체계가 안고 있는 이러한 일련의 상호 연관된 문제점들은, 제정된 농촌공간재구조화법의 시행을 위해서도 풀어야 할 과제이다(한이철·민경찬, 2022; 성주인 외, 2024; 주정민 외, 2025). 이 연구는 상향식 접근을 특징으로 갖는 독일 농촌공간발전을 사례로써 그러한 과제의 해결에 실용성 있는 참고를 제공하고자 한다. 또한 이 연구는 한국 농촌공간계획 접근법과 관련해 제기된 근본 문제로서, 미래 발전방향에 대한 비전 및 전략 제시가 미흡하다는 점에 착안한다(성주인 외, 2024). 그래서 연구는 먼저 독일 공간정책이 지속가능한 정주지발전을 지향하여 제시하는 주요 전략을 개념으로서 파악하고자 한다. 이를 기초로 그러한 개념이 지자체와 마을 층위에서, 현지 여건을 반영한 농촌공간계획을 어떻게 관통하며 구현되는지를 조명하고자 한다.

2. 선행연구와 차별점

독일 농촌공간계획 제도는 선행연구들에서 선진 사례로 제시되고 있다. 이정환 외(1992), 송미령 외(2003), 성주인 외(2012), 성주인 외(2013), 심재현 외(2019)는 경지정비와 나란히 마을재생 또는 마을발전(마을개발)을 독일의 주요 농촌공간 정비 제도로 소개하였다.²⁾ 그러나 독일 농촌의 현지 정주공간에 전개되는 계획 및 실행에 관한 체계적 연구는 부족한 실정이다.

다른 선행연구는 용지사용 감축에 관한 목표를 독일의 주요 공간정책 지향점으로 제시하였다(김수석 외, 2010; 심재현 외, 2019). 그러나 그러한 용지사용 감축 목표를 '안쪽개발'(II장)과 충분히 연결하지는 못했다. 그래서 독일 지속가능 공간발전 전략으로서 안쪽개발의 개념 파악에도 한계가 있다.

농촌마을 안쪽개발 지침은 독일 농촌공간계획에서 갖는 위상에 비해, 게다가 저성장 여건을 배경으로 점점 더 강조되고 있음에도 선행연구를 통해 집중 조명받지 못했다. 몇 연구가 안쪽개발 관련 요소를 포함하고 있지만, 안쪽개발을 직접적 연구대상으로 삼지는 않는다(강미나 외, 2012; 성주인 외, 2013). 일부 문헌은 상위 공간계획 이념으로 안쪽개발을 제시하나 출장보고서 수준에 머물러 있다(송미령·한이철, 2019).

또 다른 선행연구는 독일에 특징적인 국토관리 원칙으로서 바깥쪽영역과 안쪽영역의 차별화된 개발행위규제를 연구하거나(오정균·양승우, 2011; 차주영 외, 2014; 김수석, 2022) 혹은 간략히 제시하였다(송미령 외, 2003; 송미령·한이철, 2019; 심재현 외, 2019). 이러한 독일식 토지이용 원칙이 한국형 난개발에 대응한 국토관리 맥락에서도 한국에 도입이 필요하다고 시사한 연구도 있다(차주영 외, 2014). 그러나 선행연구들은 대부분 연방 건설법전의 바깥쪽·안쪽 영역 구분에 따른 건설지침계획을 통한 개발행위규제를 분석하는 데 초점을 두었으므로 법정 계획도구 맥락 내 위치하거나, 또는 법률 및 절차 체계에 관한 이해에 초점이 맞추어져 있다.

독일 농촌공간계획에 관한 선행연구는 주로 하향식 계획 요소를 다루는 데 반해 비법정 계획 도구를 활용한 상향식 농촌발전 과정을 소홀히 하고 있다는 점에서도(심재현 외, 2019; 여혜진 외, 2023), 독일에서 현재 활발히 진행되고 있는 농촌공간 재구조화 방법을 파악하는 데 한계를 갖는다. 한편 농촌주택정책에 관한 연구를 통해 강미나 외(2012)는 독일의 주민참여를 통한 마을개발개념 작업 과정을 소개함으로써 비법정 계획도구의 중요성을 조명하였다. 그 밖에도 독일 비법정 계획도구를 대상으로 삼은 선행연구는 비법정 계획의 운영체제와 사례를 분석하면서 비법정 도구와 법정 도구 간 보충 관계, 비법정 계획 결과의 영향력 발휘 요인 등을 제시하였다(여혜진, 2021; 백한열·김홍배, 2023; 2024). 이 선행연구들은 다른 요소 가운데 지자체 계획자치권 행사와 관련한 비법정 계획의 역할과, 사회적 합의 도출을 지향한 계획 체계의 요건으로서 비법정 도구가 갖는 의미를 시사하였다. 이러한 연구결과는 이 연구에서 농촌마을 발전전략 수립 및 구현과 관련해 비법정 계획도구를 다루어야 할 필요성에 근거 사유를 제공한다.

다음과 같은 측면에서 이 연구는 선행연구들과 차별된다. 첫째, 축소 여건을 배경에 둔 독일의 농촌마을발전 전략 개념으로서 안쪽개발을 조명한다. 이를 통해 이 연구는 축소 여건 아래 독일의 공간발전 논의의 주요 쟁점과 동시에 그것이 한국 농촌공간 문제와 갖는 유사점을 인식함으로써 독일 공간정책이 우리에게 주는 시사점을 구체화한다. 둘째, 독일 사례를 통해 국가적 공간발전 전략과 마을 현지 층위 계획의 연계를 파악한다. 사업실행으로 이어지는 전략 '구현'의 과정을 다룸으로써 연방-주-지자체-마을 차원을 넘나드는 전략 체계를 고찰한다. 셋째, 독일에서 구심적 농촌공간 재구조화 수단으로 작동하고 있는 경지정리와 마을재생의 결합 추진에 관한 사례를 다루는 동시에 안쪽개발의 구현에 초점을 둔다. 넷째, 독일 농촌마을의 상향식 계획과정을 중심 대상으로 삼으며 이때 비법정 계획도구로서 안쪽개발개념과 마을재생계획을 분석한다.

3. 연구의 대상 및 방법

이 연구는 독일 농촌 마을재생의 계획 및 실행을 통한 안쪽개발 전략의 구현을 탐구한다. 우선 독일의 지속가능 정주지발전 전략으로서 안쪽개발에 주목한다. 연구는 연방의 공간계획 전략이자 지침으로서 안쪽개발이 어떻게 주에서, 농촌 마을 층위에서 구현되는지를 고찰한다. 바이에른주의 두 마을에서 추진된 마을재생을 사례로 삼는다.

연구 단계로 먼저 이론 틀과 분석 틀을 제시한 뒤 사례를 분석하고 결과를 도출한다. 첫 단계에서 독일의 안쪽개발 개념을 파악한다. 이와 함께 지속가능 공간발전 정책의 맥락에서 독일의 용지사용감축 목표를 제시하고, 용지절약 및 안쪽개발을 위한 법적 근거를 들여다본다. 나아가 그러한 발전 목표를 저해하는 요인으로 독일 농촌마을 정주지발전 관련 쟁점을 살펴본다. 이어서 안쪽개발을 위한 잠재용지와 조치의 유형을 요약한다. 다음 단계에서 사례분석을 위한 틀로서 바이에른주 마을재생의 제도 여건을 검토한다. 이때 법제 및 운용 기반과 주요 계획요소를 살펴본다. 이를 바탕으로 분석을 위한 초점을 설정한다. 그다음 두 사례의 비교분석을 통해 공통 요소와 나란히 현지 특수성을 파악한다. 마지막으로 연구 결과를 요약하고 시사점을 도출한다.

조사 방법은 문헌검토와 전문가 인터뷰이다. 문헌으로 계획의 중간 및 최종 결과물, 정책포털, 학술문헌, 정부부처 발간자료, 언론자료, 지자체 홍보자료를 검토하고 농촌개발청의 사업 담당자, 지자체 행정 담당자를 대상으로 진행한 인터뷰로써 이를 보완하였다.

II. 농촌 안쪽개발

1. 안쪽개발의 개념

안쪽개발(Innenentwicklung)³⁾은 독일 도시 및 농촌마을 발전 정책의 주요한 전략이자 지침이다(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2020). 안쪽개발은 정주 및 교통 목적으로 자연공간을 소모하기에 앞서, 기존 정주지 내 개발 잠재력을 우선 활용하여 정주지구조의 보존과 지속가능한 발전을 도모하는 전략이다. 나아가 게마인데(기초자치단체) 층위 계획 개념으로서 안쪽개발은 '안쪽영역'을 중심으로 한 기존 개발지에서 건축적으로 미·저사용되고 있는 용지의 활용을 활성화하기 위한 계획 및 행동 접근법이다(Siedentop, 2010).

독일의 안쪽개발 개념은 1960년대부터 부상한, 단독주택 지향과 함께 두드러진 교외화 및 도심 공동화에 대한 비판에 역사적 배경을 둔다. 당시 자연환경 훼손, 자동차교통 증가, 토지투기로 인한 사회문제와 나란히, 계획을 통한 공공 이익 추구를 뒷받침하기 위한 법제도 기반이 부족하다는 비판이 제기되었다(Reiß-

Schmidt, 2018). 1970년대부터 자연보호 법제도가 확립되기 시작하면서 독일 사회에서는 전문분야와 정치계를 주축으로 인구 증가율에 비해 과도한 정주 및 교통 용지 증가율에 주목하고 절약해야 할 자원으로서 토양과 용지에 대한 인식이 나타났다(Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2006; Reiß-Schmidt, 2018). 1970년대 이후 구조 변화에 따라 대규모 발생한 석탄산업 유휴부지를 비롯해 철도, 항구, 군대 시설 등의 유휴부지에 대한 재활성화 경험을 쌓으면서 용지순환과 안쪽개발은 지속가능 공간발전 개념으로 자리 잡았다(International Center for Sustainable Sites, 2005; Reiß-Schmidt, 2018).

최근에 이르기까지 안쪽개발 개념은 기존 정주지에 대해, 단순한 건축 밀집화를 넘어 주거환경과 삶의 질 향상을 위한 포괄적 재생을 지향하는 방향으로 발전해왔다(Siedentop, 2010). 이는 도시 안쪽개발의 건축 밀집화에 따른 도시생태학 측면의 저해에 대한 인식에 배경을 둔다(Finke, 2003). 축소 농촌마을의 안쪽개발에서는 더욱 녹지와 옥외공간 재구성을 통한 주거환경개선이 중요한 과제로 인식되고 있다(Raab, 2006). 이때 현재와 미래의 수요를 지향한 안쪽개발이 중요한데, 이 점이 주거와 생활 공간으로서 기존 정주지의 경쟁력을 좌우하기 때문이다. 그래서 농촌 정주지발전 관련 전략으로서 안쪽개발은 마을의 밀집 건축에 일차 목적을 둔다기보다는, 주거 및 생활 공간에 대한 현재의 요구를 포용할 수 있는 공간구조를 지향한다. 이런 맥락에서 농촌 마을 안쪽개발은 “안쪽 기존 정주지의 질을 개선하는 동시에 외곽에 마을 정주지개발의 확장을 제한하는 것을 뜻한다”(Schmied, 2009, p.18).

연방주들은 농촌마을 지속가능발전에 초석이 되는 개념으로서 안쪽개발을 당연한 과제이자 지침으로 삼고 있다(Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten [StMELF], 2006; Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 2009; Hessesches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2019). 주들에서 추진되는 마을발전과 마을재생 조치도 점점 더 안쪽개발에 무게중심을 싣고 있다. 특별히 인구감소 지역의 마을발전에 안쪽개발은 핵심 사안이다(Franzen, 2009). 이렇게 농촌 축소를 배경으로 안쪽개발이 갈수록 중요해지는 이유는 첫째, 인구통계학적 변화와 마을 공동화에 대응해 삶터로서 마을의 안쪽, 특히 원마을중심지를 보존하고 지속 개발하기 위한 전략을 아우르기 때문이다. 둘째, 안쪽개발은 토지를 절약하는 지속가능 공간정책에 필수 요인이다. 그에 따라, 최근에 이르기까지 원마을중심지 공실 증가와 더불어 외곽 확산에 대응하기 위한 구심적 목표로서 안쪽개발을 통한 원마을중심지 재활성화에 추진력이 더해지고 있다.

2. 용지절약 안쪽개발

안쪽개발은 추가되는 정주 및 교통 용지사용을 줄이기 위한 독일 용지사용 감축 정책의 세부 목표를 이룬다. 용지 절약 정책의 목적은 한정된 자원으로서 토양이 갖는 기능을 보호하고, 자연공간과 농업 및 임업 용지를 포함한 문화경관이 정주지 및 불투수면에 잠식되지 않도록 방지하는 데 있다(공간질서법 2조 2항 2호; 건설법전 1a조 2항). 동시에 이 정책 관점은 정주 공간구조에 관한 문제의식에 맞닿아 있다. 즉, 이 관점은 무분별한 정주지 확장에 동반되는 용도분리와 사회적 분리를 해소하기 위한 정주지발전을 지향한다(Naturschutzbund Deutschland, 2020).

용지사용 감축과 안쪽개발은 연방 공간질서의 지속가능한 공간발전 전략을 구성한다(BBSR, 2020). 공간계획 지침으로서 용지절약 정주지발전은 연방 공간질서법과 건설법전에 근거를 둔다.⁴⁾ 그에 따르면 정주체계는 기반시설이 갖춰진 기존 개발지를 중심축으로 삼아 발전해야 한다(공간질서법 2조 2항 2호). 옥외공간은 전문계획을 통해 보호해야 하며, 신규 용지를 사용하기에 앞서 유휴토지를 우선으로 사용해야 한다(공간질서법 2조 2항 2호). 이때 자연경관과 산림을 계속 분절하는 일은 가능한 한 방지해야 한다(공간질서법 2조 2항 2호). 게마인데는 유휴토지 재사용, 건축 고밀화 등 안쪽개발을 위한 잠재력을 파악하고 활용해야 할 의무를 지닌다(공간질서법 2조 2항 6호; 건설법전 1a조 2항). 이를 통해 정주 및 교통 목적의 신규 옥외공간 사용을 감축해야 한다(공간질서법 2조 2항 6호).

독일의 계획체계 내 대류 원칙(Gegenstromprinzip)의 틀 안에서 연방 공간질서 차원의 공간발전 원칙과 목표는 주 및 지역의 공간질서계획에 지침으로 작동한다(III장 1절). 동시에 계획자치권에 기반을 둔 지자체 계획의 목표설정에는 주 및 지역의 공간질서계획이 제시하는 목표규정을 반영한다(Ritzinger, 2016; Kümper, 2018). 그에 따라 위에서 살펴본 용지절약 정주지발전 목표는 독일의 계획체계 내 주요 계획요소로 작동한다(III장).

나아가 독일 계획제도는 전 국토에 대해 개념적으로 건설이 허용되는 용지와 허용되지 않는 용지를 구분하여 관리한다. 이 원칙과 관련해 연방 건설법전은 안쪽영역(Innenbereich)과 바깥쪽영역(Außenbereich)에 대한 개발 규제의 준거를 제시한다. 이때 ‘안’이란 기존 정주지를 의미하며, 공간적으로 연속된 정주지를 형성하고 있다고 판별되는 용지를 가리킨다. 계획법상 여기에는 ‘연관되어 건설된’ 정주구역(건설법전 34조)과 법적 지구상계획(qualifizierter Bebauungsplan)이 적용되는 영역(건설법전 30조)의 용지가 해당한다(BBSR, 2013). 그에 따라 ‘바깥’은 지구상계획이 적용되지 않는 지역이자 ‘연관되어 건설된’ 정주구역의 외부로서, 예외로 지정된 건설 사업 외에는 허용되지 않는다(건설법전 35조). 게마인데는 계획자치권에 기반을 둔 임무이자 권한으로서 건설지침계획 수립을 통해 건설법전의 이러

한 토지이용 구분 원칙에 준거를 두고 정주지 발전을 지휘할 수 있다.

3. 도넛 마을과 안쪽개발

한편, 위에서 살펴본 원칙들을 포함한 용지사용 감축 정책의 법제도 확립에도 불구하고 독일에서 정주 및 교통 목적의 용지사용은 증가하고 있다.⁵⁾ 그와 같은 용지사용의 주요한 원인으로 농촌마을 외곽의 신규 주택단지와 상공업시설이 지목된다(BSBK, 2016). 문제의 핵심은, 축소 농촌마을에서 그러한 신규 용지사용이 ‘마을안쪽’, 특히 원마을중심지의 황폐화를 동반한다는 점이다(Ulm, 2007; BSBK, 2016; Siedentop et al., 2020).

독일 농촌공간에서 기존 개발된 영역의 외곽에 신규 주택지 및 상공업지역을 지정하는 관행은 광범위하게 지속되어 왔다.⁶⁾ 비어가는 마을 안쪽을 단독주택지가 에워싸는 양상의 정주지발전은 “도넛 효과”(Schroteler-von Brandt, 2006)로 묘사된다. 이때 경제적 측면에서 도넛 효과가 기초자치단체에 장기적으로 안기는 부담은 기반시설 확장 및 유지와 서비스공급 유지 비용에 그치지 않으며, 신규 부지와 주택으로 인한 공급 초과가 “기존 부동산의 시장가치에 부정적 영향을 미쳐 그 활용 기회가 오래도록 적어지게 한다”(Kötter, 2010, p.7)는 데에도 있다. 농촌지역에서 그와 같은 부동산 가치하락은 특히 원마을중심지의 황폐화를 가속화한다.

“도넛 마을”(BSBK, 2016)에 관한 이러한 경제적 논점은, 자연환경 잠식에 관한 문제의식 외에도 공동체의 사회·문화 중심으로서 원마을이 지닌 기능과 가치의 보호에 대한 요구와도 맞닿아 있다. 게다가 도시건축 측면에서 비교적 획일적인 신규 주택단지들은 원마을의 역사 공간구조와 연결되지 못한 채 마을 경관에도 부정적 영향을 미친다. 이렇게 해서 무질서한 바깥쪽 용지 개발은 마을의 고유 매력과 자연환경을 잠식해 나가며 연방 차원의 용지사용 감축 정책과도 충돌하고 있다.

이러한 배경에서 2002년 연방정부는 지속가능성 전략을 통해 전국에서 새로이 추가되는 용지사용을 2030년까지 하루 평균 30ha 이내로 제한하도록 하는 용지사용 감축 목표를 공식화했다(Die Bundesregierung, 2021). 그와 같은 용지절약 맥락에서 ‘바깥쪽에 우선한 안쪽’ 개발이 독일 공간계획에 중요한 지침으로 작동한다. 이 전략은 ‘바깥쪽’의 용지사용을 절제하는 동시에 ‘안쪽’에 잠재하는 용지 활용 기회를 최대한으로 이용하도록 이끈다.

4. 안쪽개발잠재력

농촌 마을재생을 통해 구현하는 안쪽개발은 포괄적 공간재구조화 맥락을 지님으로써 기능, 사회적 측면과 연관 속에 건축 측면을 다룬다(III장 2절). 일반적으로 안쪽개발잠재력의 활성화는

안쪽개발잠재력 파악 및 평가, 안쪽개발 조치개념 구상 그리고 개별 용지에서 사업 수행을 통한 안쪽개발조치의 실행을 거쳐 이루어진다. 아래에서 안쪽개발잠재력의 유형과 안쪽개발조치 유형을 중심으로 세부 과정을 살펴본다.

우선, 안쪽개발에 중점을 둔 마을재생을 준비하는 단계에서 핵심 요소는 안쪽개발잠재력 파악 및 평가이다. 이는 마을 내 재사용 또는 다른 방법으로 활용하기에 적합할 만한 건물과 토지의 존재를 파악하고 그 가치를 평가하는 작업이다. 잠재 용지의 유형은 다음과 같다.

- 1) 유희지
- 2) 빈터(Baulücken; 건축권리가 인정되는 미·저사용 용지)
- 3) 고밀화용지(Nachverdichtungsflächen; 기존 건축의 확장 또는 보완 여력이 있는 용지)

이어서 안쪽개발 조치개념 구상과 마을재생 실행 단계에 적용되는 안쪽개발조치는 다음과 같은 유형의 도시건축적 조치를 포함한다(StMELF, 2006).

- 1) 기존 건축물의 용도변경과 개조
- 2) 원마을중심지 내 빈터, 유희지 등을 활용한 빈터 메우기
- 3) 견폐율 상향, 다중 배치 건축, 증축 등을 통한 건축 고밀화
- 4) 열악한 건축물의 대체(신축)
- 5) 건축물 해체 및 분해와 그에 수반되는 새로운 토지이용 및 옥외공간 조성

III. 바이에른주 마을재생과 안쪽개발

마을발전 및 마을재생(Dorferneuerung) 운영은 주별로 제도 기반, 토지정리법의 적용 등의 측면에서 차이가 있다. 바이에른주는 일반적으로 토지정리법의 틀 안에서 참여자공동체(III장 2절)를 주축으로 마을재생을 진행한다(Dehne, 2010). 이를 기반으로 바이에른주는 안쪽개발과 원마을중심지 활성화에 중점을 둔 마을재생을 확립하였다(StMELF, 2010). 이러한 배경에서 이 연구는 바이에른주의 마을재생 사례를 분석 대상으로 삼는다.

1. 바이에른주 안쪽개발 지침

바이에른주발전프로그램은, 정주지발전 전략으로서 안쪽개발을 지침으로 포함한다(Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023). 그에 따르면 특히 인구통계학적 변화를 배경으로 경제·사회·문화 중심지로서 도심과 원마을중심지의 기능과 활력을 보존하고 지속발전시키기 위해, 기존 안쪽개발 잠재력을 우선하여 활용해야 한다. 바이에른주발전프로그램은 도시 및 마을 재생이 이러한 안쪽개발 강화에 주요하게 이바지한다고 명시한다. 나아가 체계적 용지잠재력 파악과 수요에 맞춘 활성화에는 지자체 용지관리 또는

그와 유사한 도구가 적합하다고 제시되어 있다. 지자체 차원에서 수립하는 마을재생 계획은 이와 같은 주말전프로그램과 지역계획의 정주지발전 지침을 참고하여 작업이 이루어진다(Ritzinger, 2016).

2. 바이에른주 마을재생

1) 마을재생의 법제도

바이에른주 마을재생의 주요 법적 기반은 연방 토지정비법과 주 마을재생방침이다. 토지정비법에 따른 농촌 토지 재정리 목적은 농업과 임업의 생산 및 노동 여건 개선뿐 아니라 일반 농촌문화와 농촌발전을 촉진하는 데에도 있다(토지정비법 1조). 그러한 포괄적 농촌공간발전 맥락을 지닌 토지정비법을 근거로, 마을재생에 관한 조치들을 실행할 수 있다(토지정비법 37조 1항).

마을재생방침에 따라 마을재생의 목적은 “농촌의 생활, 주거, 노동, 환경 여건의 지속가능한 개선”(StMELF, 2024, p.6)이다. 이러한 맥락에서 마을재생의 목표에는 “마을의 안쪽개발과 토지 및 토양 절약을 촉진”(StMELF, 2024, p.6)하는 것이 포함된다. 그와 더불어 농촌 정주지들의 고유성과 문화경관을 보존하고, 마을 생활문화와 마을 사회의 결속을 강화하는 데에도 목표를 둔다. 그 밖에도 농업여건 개선을 비롯해 농촌공간의 경제, 생태, 사회, 문화적 잠재력 강화, 물 민감형 마을 발전 외에 “기후 보호, 에너지 전환, 기후변화 적응, 기본서비스, 이동성, 디지털 기반 그리고 접근성에 기여”(StMELF, 2024, p.6)하는 것 또한 마을재생의 목표이다.

마을재생의 추진 주체는 다음과 같다. 참여자공동체와 게마인데가 상호 합의하고 시민들과 공동으로 책임을 지며 마을재생을 추진한다(StMELF, 2024). 참여자공동체는 관계된 토지소유주들과 토지권자들의 총합으로 이루어진다. 토지정비법에 따라 참여자공동체는 공법인으로서, 토지정비절차의 시작과 함께 발족해 종료 시까지 활동한다. 참여자공동체와 게마인데는 시민들과 상의하며 마을재생을 진행한다. 시민들은 작업그룹, 커뮤니티워크숍, 사업그룹, 세미나 등의 형식으로 마을재생의 준비부터 계획, 실행에 이르는 전 과정에 참여한다(StMELF, 2024; Figure 1).

농촌개발청은 공적·법적 절차로서 마을재생조치를 감독하는

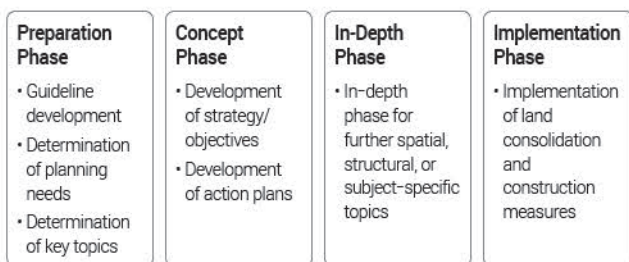


Figure 1. Phases of a village renewal process

Source: Based on Ritzinger (2016), changed by the author

역할을 맡는다. 그와 나란히 농촌개발청은 전문도구로서 토지정리조치를 제공함으로써 마을재생조치 실행을 돕는다. 마을재생 절차의 개시는 게마인데의 신청서 제출에 이은 농촌개발청의 지원 결정에 따르며, 원칙적으로 토지정비법에 따른 마을재생 절차를 개시하면서 절차구역을 확정한다(StMELF, 2024).

2) 마을재생의 계획

마을재생은 비법정 계획 요소와 법정 계획 요소를 결합하고 있다. 즉, 마을재생에서 현지 참여자들의 협업 과정을 통해 수립되는 비법정 계획인 마을재생계획은 토지정비법에 따른 절차를 통해 법정 보장된다(Ritzinger, 2016). 또한 마을재생의 계획 내용은 건설법전을 통한 사업 실행으로도 구속력을 얻을 수 있다(Ritzinger, 2016).

참여자공동체와 게마인데는 준비 단계 작업 결과를 기반으로 시민들과 관련 공공기관의 참여 아래 마을재생계획을 수립한다(StMELF, 2024). 마을재생계획은 “마을의 발전목표를 포괄적이고 지속가능한 행동전략으로 종합해야”(StMELF, 2024, p.12) 한다. 현지 요구에 따라 마을재생계획은 다음을 포괄해야 한다(StMELF, 2024).

- 안쪽개발 기회 관련 내용을 담은 마을공간계획
- 녹지 및 마을생태 계획
- 기타 주제 또는 건축물 관련 전문계획 및 평가서(예로 활력체크, 안쪽개발개념, 에너지개념 또는 건축물보존, 경제, 농업 및 가사, 사회, 문화 문제 관련 전문계획)
- 목표 삼은 조치
- 지향하는 토지정리 조치

그 가운데 활력체크는 바이에른주 농촌개발 당국에서 안쪽개발을 지원하기 위해 지자체에 제공하는 데이터베이스 응용프로그램이다. 게마인데는 활력체크를 사용하여 빈집, 유휴지, 결핍된 서비스 등에 관한 현황을 파악하고 안쪽개발을 위한 기회를 평가할 수 있다.

3. 분석틀

분석에는 동일한 제도 여건을 테두리로 삼는 서로 다른 두 사례를 끌어들인다. 안쪽개발 지침과 마을재생 조치에 관한 바이에른주 제도기반을 여건 틀로 두는 동시에, 같은 행정구 안에 위치하지만 서로 차별화된 여건의 마을을 선정한다.⁷⁾ 이를 통해 마을재생 실행의 공통 요소와 나란히 현지 안쪽개발 사례별 특징을 도출하도록 한다. 그 밖의 사례 선정 조건은 안쪽개발을 전략으로 삼은 재생 조치의 필요성이 마을재생의 도입 배경에서 확인된다는 점이다.

사례 분석의 목적은 마을재생의 틀 안에서, 현지에 전개되는 구체적인 안쪽개발 전략 수립 및 실행을 들여다보는 것이다. 분석

Table 1. Analytical framework for inward development: The case of Bavarian village renewal

Analytical dimensions	Key elements	Key focus
Bottom-up approach	Place-based planning derived from local specificities and demands	
	Role of citizens in both participation and collaboration throughout the process	
Phased approach	Strategy	Strategy formulation in informal planning - Development vision - Inward development potential - Strategy for measures
	Implementation	Realization of concepts

은 상향식 접근과 단계적 접근에 기준점을 둔다. 현지 여건과 요구의 특수성에서 출발한 장소 기반 계획, 전 과정에서 참여와 협력을 통한 시민의 역할, 그리고 그것에 기반을 둔 전략 단계와 실행 단계를 기초 요소로 삼는다. 나아가 선행연구를 통해 시민참여 기반의 계획개념 개발에 주요한 도구로 제시된 비법정 계획 과정을 중점 대상으로 다룬다. 그러한 맥락에서 마을재생의 준비 및 개념 단계를 포괄하는 전략 단계에 초점을 둔다(Figure 1, Table 1). 이 단계에서 개발된 비전 및 발전지침을 비롯해 파악된 안쪽개발잠재력, 도출된 조치개념을 분석한다.

IV. 바이에른주 마을재생 사례

1. 슈바인스도르프(Schweinsdorf) 마을재생

1) 개요 및 초기상황

슈바인스도르프는 안스바하 군, 노이지츠 게마인데(Gemeinde Neusitz)에 속한 마을이다. 2010년 기준 인구는 약 450명이다.

슈바인스도르프에서는 1980~1990년대 이미 마을재생 조치가 실행된 바 있다. 그렇지만 새로운 마을재생조치 도입(2009) 전 시점까지 농업구조변화에 따른 인구 유출과 공간 변화가 심화하였다. 마을에서는 빈 농장 및 주택 건물을 포함한 유휴토지의 과잉 공급이 두드러졌다. 또한 1980~1990년대 걸쳐 원마을 외곽에 건설된 두 주택단지는 저개발된 상태로 있었다(Zander, 2016). 이에 대응해 2002년 게마인데의회는 마을의 지속 발전을 위해 기존 기반시설과 유휴토지를 사용하고 신규 건축부지를 지정하지 않을 것을 핵심으로 하는 안쪽개발 원칙을 결의했다.

2) 준비 단계

2005년 시민과 게마인데이의회 구성원은 클로스터랑하임 농촌마을·토지개발 학교에서 안쪽개발 전문세미나에 참여함으로써 “비전 2015”를 도출했다. “비전 2015”의 요점은 다음과 같다(Zander, 2016). 건축물보호법이 적용된 역사건축물을 비롯한 기존 건축물을 보존하고 젊은 가족들을 통한 후속 사용을 유도한다.

건축을 희망하는 원주민이 마을 안쪽의 기회를 활용하도록 유도한다. 마을공동체의 집을 조성한다.

3) 개념 단계 – 안쪽개발개념

2006년 게마인데는 “슈바인스도르프에 활기를 불어넣고 용지를 절약하기”를 표어로 삼은 안쪽개발개념 “미래계획 슈바인스도르프 안쪽개발”을 계획사무소에 의뢰하였다. 이어서 시민참여를 통한 협업으로 수립된 안쪽개발개념은 마을 안쪽 유휴토지 잠재력을 활성화할 것을 지침으로 제시한다.

안쪽개발개념이 작업된 과정은 다음과 같다. 계획사무소는 현황 파악 및 분석을 통해 안쪽개발 잠재력을 파악하였다. 그 결과 “마을안쪽 영역에서 5개 빈 농장주택, 32개 빈 농업건물, 20개 건축용 필지 그리고 기타 40개 건축이 가능한 터”(Zander, 2016, p.73)가 제시되었다. 이 분석결과를 토대로 개별 토지의 접근성과 활용도를 높이기 위한 토지 재정리 개념을 비롯해 빈터 매우기 개념, 용도변경 제안 등이 작업되었다. 이때 시민들은 축구장, 그릴 장소, 청소년공간, 공동체공간 등 공공공간에 대한 수요를 도출하였고, 계획사무소는 이에 응해 공간적 시너지효과를 고려한 입지를 제안하였다(Zander, 2016).

최종 안쪽개발개념은, 안쪽개발잠재력 활용에 관한 조치개념들로 1) 공공시설, 2) 5개 민간 건축조치, 3) 17개 토지 재정리(토지 재구획), 4) 31개 고밀화(신축, 증축, 확장)를 종합하였다. 이 조치들을 통해 절약하게 되는 바깥쪽 용지는 총 4.1ha로 제시되었다.

위와 같은 마을재생 준비 및 개념 단계에서 시민은 “공공조치”, “고밀화와 토지재정리”, “마을안쪽 건축물잠재력”이라는 주제별 작업그룹을 결성하여 참여하였다.

4) 실행 단계

2009년 안쪽개발개념을 실행에 옮기기 위한 마을재생 절차가 도입되었다. 그에 따라 개념 단계의 결과물 “미래계획 슈바인스도르프 안쪽개발”을 토대로 한 마을재생 실행이 추진되었다.

마을 안쪽 용지잠재력을 활성화하기 위해 토지정비법에 따른

토지정리조치가 투입됨으로써, 접근로 개선과 토지 경계 재정립 등이 이루어졌다(StMELF, 2010). 이러한 토지정리와 맞물려 건축 고밀화, 빈터 메우기, 2열 배치 건축, 용도변경 등을 통한 용지잠재력 활성화가 실행되었다(StMELF, 2010). 2018년 기준, 안쪽개발개념에 포함된 고밀화 관련 사업 31개가 완료되었다(Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft [BMEL], 2018). 그 밖에, 지역에 전형적인 역사 건축물들이 민간 건축조치로써 개조되었다. 마을 청소년들이 2006년에 설립한 청소년단체는 청소년공간 개념의 실행을 위한 공간 조성 작업에 자력을 투입했다.

게마인테는 다음과 같이 안쪽 용지잠재력 활성화를 지원하고 촉진하는 역할을 했다. 건축물보호법이 적용된 역사건축물에 대한 민간의 구매 및 개조를 지원하였다(BMEL, 2018). 또한 게마인테는 건물과 용지를 직접 매입하였다. 즉 서로 접한 두 토지와 함께 교회 건축물, 헛간, 농업 건물을 구매했다. 나아가 게마인테는 마을의 옛 여관을 구매하여 바이에른주 지자체 주택지원프로그램의 지원을 받아 난민을 위한 9개 사회주택을 조성하였다(BMEL, 2018). 게마인테가 여관과 함께 구매한 헛간은 공동체의 집으로 용도변경 및 개조하였다. 공동체의 집을 둘러싼 공간에는 개념 단계에서 구상된 마을광장 사업이 실행 단계에 있어, 2026년 완공을 앞두고 있다. 그 밖에 게마인테는 인터넷 건축물은행을 설치하였다.

마을재생은 2025년 시점에도 여전히 진행 중이며 2026~2027년 종료될 것으로 예상된다. 2009년 마을재생절차 도입 이래 마을재생계획 및 안쪽개발에 관한 심화 계획으로 다수 신규 사업이 추가되었다. 그 가운데 슈바인스도르프 마을안쪽에 대한 도시건축 개선 사업이 진행되고 있으며, 농촌개발청과 게마인테가 주민에게 무료 건축 상담을 제공한다. 그 외에 게마인테 내 시민에너지조합을 포함한 에너지정기모임과 정원 사업 관련 모임이 구성되어 활동한다.

5) 마을재생의 의의

슈바인스도르프 안쪽개발의 이익은 “원마을중심지의 기존 기반시설 가치 제고와 신규 기반시설 절약을 통해 일차적으로 게마인테와 시민에게 귀속되었다”(StMELF, 2010, p.48). 안쪽개발로 원마을을 환경과 장소이미지가 격상되고 마을 인구는 증가했다(Figure 2).⁸⁾ 마을안쪽에 공동체 수요와 현재 요구에 부응하는 공간들이 생성되고, 마을 단체 활동이 활기를 얻었다. 따라서 이른 시기 게마인테 차원에서 결의한 ‘바깥쪽개발에 앞선 안쪽개발’ 지침이 슈바인스도르프에서 지속 추구하고 있다는 점을 확인할 수 있다.⁹⁾

2. 지몬스호펜(Simonshofen) 마을재생

1) 개요 및 초기상황

지몬스호펜은 뉘른베르거 란트 군, 라우프 시(Stadt Lauf an der Pegnitz)에 속한 마을이다. 2005년 기준 인구는 약 750명이다.

마을재생조치 도입 전 시점 지몬스호펜은 옛 농장 건축물 및 시설의 공실과 저사용으로 인해 원마을중심지의 공간 이미지가 저해되고 있었다(Figure 3a). 한편 원마을중심지 외곽에 상대적 근래 건설된 주택단지들은 이후 마을재생계획의 강·약점분석에 따르면, 지역과 무관한 획일적 설계로 인해 원마을 건축과 분리된다.

2) 준비 단계

2004년 지몬스호펜 시민들은 클로스터랑하임과 티어하울텐의 농촌마을·토지개발 학교에서 기본세미나와 ‘동네가게’ 세미나에 참여했다. 이를 통해 일상생활에 필요한 재화 공급에 관한 서비스의 부족과 지역생산물 판매 장소에 대한 수요가 사안으로 떠올랐으며 근린생활시설 사업개념이 큰 호응을 얻었다(Neukirch-



Figure 2. Revitalization of the village core within the framework of inward development in Schweinsdorf

Source: Gemeinde Neusitz



Figure 3. Conversion of a barn into Village Market Simonshofen
Source: Office for Rural Development Middle Franconia

ner and Zwicker, 2011). 그에 따라 시민들은 “마을가게” 작업 그룹을 결성하여, 전문상담 도움을 받아 타당성조사를 수행하였다(Neukirchner and Zwicker, 2011).

2006년 농촌개발청의 결의로 토지정비법에 따른 지몬스호펜 토지정리 및 마을재생 절차가 착수되었다. 준비 단계에서 시민들은 “마을경관, 도로건설, 기반시설”, “농업, 상공업”, “마을공동체, 마을문화, 여가 및 휴식, 마을역사” 등 세 작업그룹을 결성하였다. 작업그룹은 주제별 강·약점 분석을 거쳐 지침, 발전목표, 구체적 조치를 수립하였다.

작업그룹이 개발한 지침은 “우리 고향 지몬스호펜의 미래: 프랑켄답고 사람답고 매력 있게!”이다(Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken [ALE], 2006). 이 지침을 위한 세부 목표는 1) 지속가능한 주거와 삶의 질을 위한 매력적 마을경관, 2) 다양한 문화경관을 배경으로 농업기업의 경제 활동 촉진, 3) 마을과 조화되는 상공업, 관광, 농업을 위한 기존 공간 및 용지의 효율적 사용, 4) 마을가게를 통한 직판 및 구매로 기본서비스를 보장하고 소통 기회를 제공, 5) 매력적 광장 조성으로 교류 기회 제고, 6) 단체 활동을 통한 공동체 기반 강화 등이다(ALE, 2006).

3) 개념 단계 – 마을재생계획

2007년 시는 마을재생계획을 계획사무소에 위탁하였다. 계획사무소는 현황 조사 및 분석을 진행해 2008년 참여자공동체에 제시하였다. 이어 작업그룹과 참여자공동체가 개발하고 시민들과 조율한 조치들이 제안되었다. 마을재생계획 도면을 포함하는 보고서가 종합되었다. 이 보고서는 원마을중심지의 건축조치들을 포함하는 한편, 가장 시급한 과제로 마을가게 형식의 식자재 상점 도입을 추진할 것을 권고한다.

마을재생계획에 나란히 계획사무소는 2009년 활력체크를 완성하였다. 건축물과 용지의 잠재력 파악과 평가를 포함한 활력체크 최종보고서는, 필요한 투자조치로 개별 건축물의 개조 외에 무엇보다 공공공간에 대한 조치를 강조하며 원마을중심지 내 중심이 되는 광장의 구성에 최우선순위를 둘 것을 권고한다(Projekt 4, 2009).

4) 심화 단계 – 안쪽개발개념

2011년 시는 작업공동체를 이룬 두 계획사무소에, 선별된 세부 지역들에 대한 안쪽개발개념을 위탁하였다. 현지 분석을 통해 작업공동체는 조치가 필요한 소규모 부분공간들을 추려내었다. 그러한 분석결과는 2013년 안쪽개발개념 보고서로 제시되었다. 보고서는 비어 있거나 저사용되는 건축물과 토지가 주를 이루는 부분공간을 대상으로 열악한 건물의 철거, 고밀화 등의 건축 조치 개념을 제안한다. 이 안쪽개발개념을 도출하는 과정에서 작업공동체는 참여자공동체와 회의하고 개별 토지소유주와 대화를 추진하였다.

5) 실행 단계

준비 및 개념 단계에서 최우선 사업으로 권고된 마을가게 개념이 실행에 옮겨졌다. 이어 마을가게 앞 공간을 마을광장으로 바꾸는 사업이 진행되어 2025년 완공되었다. 그 밖에 원마을 장소 이미지에 주요하게 이바지하는 5개 건축물이 재활성화되었다. 2025년 지몬스호펜 마을재생 종료에 이르기까지, 영향 여건과 우선순위를 고려한 사업 추진에 따라 개념 단계에서 파악된 용지잠재력의 활성화가 모든 경우 실현되지는 않았다.

마을가게 설치에 다음과 같은 과정을 거쳐 이루어졌다. 2008년 시민들은 마을가게 운영 목적에서 협동조합을 결성하고, 마을을 지나는 군도로에 전략적으로 위치한 빈 옛 축사 건축물을 구매했다(Figure 3a). 시민들은 자력을 투입해 옛 축사를 마을가게로 용도변경 하는 사업을 진행하였다. 이 용도변경 조치는 민간사업으로서 지원되었다. 2010년 마을가게 개점식이 열렸다. 마을재생계획에 포함되어 추진된 가게 앞 광장 조성 사업은 공공사업으로서 지원되었다. 이러한 사업의 실행을 위해 토지정비법에 따른 토지정비계획을 통해 토지 및 소유권이 재정리되었다(Neukirchner and Zwicker, 2011).

6) 마을재생의 의의

지몬스호펜 마을재생은 마을가게 구상, 건축, 운영에 관한 시민 자력 조직화를 보여준다. 빈 옛 농업 건축물을 개조해 설치한 마을가게는 시너지효과를 가져오며 원마을중심지에 활력을 불어넣었다. 우선 마을가게는 근린생활서비스를 공급하고 일자리를 창출하였다(Neukirchner and Zwicker, 2011). 협동조합을 통한 가게 운영은 마을구성원의 공동체 소속감과 참여의식, 권리의식을 강화하였다(Neukirchner and Zwicker, 2011). 마을광장과 더불어 ‘지몬스호펜 마을가게’(Village Market Simonshofen)는 지역민들이 즐겨 찾는 만남의 장소이다(Figure 3b).

3. 소결

위에서 바이에른주 마을재생조치를 테두리로 삼아 마을 현지

에 전개된 구체적 안쪽개발 전략 수립 및 구현을 분석하였다. 이로써 각 현지 특수성과 나란히 공통점이 드러났다. 분석 결과, 같은 행정구에 위치함에도 초기상황과 요구가 다른 동시에 안쪽개발은 공통된 전략으로 밝혀졌다. 나아가 두 마을 사례 모두 장기에 걸친 재생을 보여준다.

안쪽개발 전략 구현의 현지 특수성은 다음과 같이 요약된다. “슈바인스도르프에 활기를 불어넣고 용지를 절약하기”를 표어로 마을안쪽 유희토지잠재력 활성화를 지침으로 삼은 슈바인스도르프 사례에서는 포괄적 용지잠재력 활성화로 고밀화를 이루고 주거와 생활 환경을 개선하였다. 이때 게마인데는 다방면으로 안쪽개발을 지원하는 역할을 하였다. 고향의 미래를 “프랑켄답고 사담답고 매력 있게” 만들 것을 지침으로 삼은 지몬스호펜 사례에서는 특히 원마을중심지 건축물 재활성화를 통해 마을경관의 질을 향상하기 위한 발전목표를 실행에 옮겼다. 동시에 주민자치 마을가게 설립으로 근린서비스 기능을 보장하는 데서 나아가 소통기회와 공동체 의식을 제고하였다.

다음으로 공통점을 도출하며, 안쪽개발의 전략 측면과 마을재생의 계획요소 측면에 초점을 맞춘다. 특히 지속가능 정주지발전 관점에서 안쪽개발 전략과 현지 행위자들의 협업 과정으로서 상향식 발전에 관한 계획요소를 종합한다.

마을재생을 통해 ‘바깥쪽 대신 안쪽’ 개발을 지침으로 삼아 원마을중심지에 주안점을 둔 마을안쪽 공간재구조화 및 활성화가 진행되었다. 이 과정에서 비전 및 발전목표 개발, 중점과제 설정 등을 포함하여, 주민을 비롯한 계획 참여자들 간 협력을 통한 계획 활동이 건축공간 조치와 맞물림으로써 공동체를 활성화하는 동시에 마을을 재생하는 시너지를 일으켰다. 이때 건축 고밀화 외에도 무엇보다 건축물 재활성화와 공공공간 개선을 통한 주거환경 개선이 이루어졌다. 종합하면 기존 정주지의 질 개선을 통해 외곽의 신규 용지를 절약하는 전략이 구현되었다.

농촌마을 축소와 삶의 질 및 활력 저하의 여건에서 마을을 재활성화하기 위한 개념 작업은 마을 현지로부터 출발하였다. 제도의 도움을 받아, 협력 과정에서 주민 스스로 공간구조 관련 해결책을 모색하였다. 이때 토지정비법에 따른 절차 테두리 안에서 참여자 공동체는 계획사무소와 긴밀하게 협업하였다. 상향식 접근에서 현지 요구에서 출발한, 마을안쪽 활력과 매력 증진을 위한 계획 개념과 지침 및 발전목표가 개발되었다. 이를 바탕으로 조치개념 구상으로써 건축물 및 용지와 공공공간의 재활성화 사업을 계획한 것이 기반이 되어 사업실행과 시민의 수용으로 이어졌다.

시민참여 형태와 협력 과정에서 시민의 역할은 두 마을재생 사례에 공통되게 나타난다. 시민은 세미나, 작업그룹 등을 통해 계획의 주체로 참여하며 전문가와 협력을 통해 장소 기반 전략 수립을 수행하였다. 또한 시민은 참여자공동체의 형식으로도 마을재생 및 토지정리의 전 과정에 참여하였다. 그 밖에도 시민은 사업 실행에서 자력 투입 혹은 주민자치 운영으로 공간 변화와 공동체

활성화를 주도했다.

두 마을재생 사례에서 실행 단계는, 준비 및 개념 단계에 수립된 마을재생 계획의 이행을 보여준다. 두 사례는 비법정 계획 도구를 활용한 계획개념 개발 및 사업개념 도출과 토지정비법에 따른 절차를 통한 사업의 실행 사이 긴밀한 연결을 나타낸다. 이때 토지정리 조치는 건축 및 현대적 활용에 적합하도록 토지를 재구획함으로써, 마을안쪽이 현재의 수요에 부합하는 주거 및 생활 공간으로 재구조화되는 데 법적, 물질적 토대를 제공하였다.

두 사례의 분석 결과를 이론과 분석 틀(II장, III장)에 비추어 볼 때, 안쪽개발에 중점을 둔 마을재생에서 다음 계획요소를 확인할 수 있다. 즉, 용지절약과 안쪽개발에 관한 연방의 공간발전 지침은 주계획에 반영됨으로써, 게마인데 차원의 마을재생 계획 및 실행을 통해 구체적인 전략으로 구현되었다.

V. 결론 및 시사점

이 연구는 독일 연방정부의 지속가능 공간계획 전략으로서 안쪽개발이 주에서, 농촌 마을 층위에서 어떻게 구현되는지를 탐구하였다. 이때 안쪽개발에 주안점을 둔 바이에른주 마을재생 사례를 분석하며 비법정 계획 요소에 주목하였다. 이를 통해 마을 현지에 전개된 구체적 안쪽개발 전략 수립과 실행이 드러났다.

독일 사례를 분석한 결과, 지속가능한 농촌 정주지구조를 위한 안쪽개발의 전략 요소를 다음과 같이 확인하였다. 우선, 농촌마을 정주공간 발전에 관한 계획과 실행에서 ‘바깥쪽개발에 앞선 안쪽개발’ 원칙이 일관되게 추구되었다. 즉 안쪽으로 원마을중심지를 재활성화해 주거와 삶의 질을 향상하고 마을 매력과 부동산 가치를 제고하며, 바깥쪽으로 자연환경 및 농업문화경관을 보호하는 전략이 구현되고 있다. 이는 생태 기능을 지닌 한정된 자원인 토양을 보호하고 용지를 절약해야 한다는 인식에 기반을 둔 공간발전 접근법이 마을 층위에서 실천되고 있음을 재확인해 준다. 농촌 마을재생은, 건축·사회·문화적으로 의미 있는 장소로서 원마을중심지와 마을안쪽이 지닌 가치를 지속 개발하는 데 목표를 두고 있다. 나아가 전략의 실행 측면에서는 비법정 계획과 법정 계획 요소의 결합을 통해 포괄적 마을개발을 추진하고 있음을 확인했다. 시민의 개발 의도와 여건변화에 유연하게 대응하는 비법정 계획과정을 토지정비법에 따른 토지 및 소유권 관계 재정리를 포함한 법정 계획 요소가 뒷받침함으로써, 현지 여건과 특수성을 반영한 안쪽개발이 실행력을 갖추게 된다.

바이에른주 마을재생 성공사례는 지속가능한 정주지구조를 지향한 용지절약 정주지발전의 긍정 효과를 제시한다. 단, 독일 사례를 통해 그러한 효과는 정주지발전 정책의 법제도 확립을 이끌어낸 용지절약 정주지발전에 관한 사회적 합의와 상향식 지역개발 및 계획 체계가 맞물린 토대 위에 나타났다. 이는 사회 측면과 생태 측면을 모두 아울러 지속 가능한 정주지발전 접근법이 요구

되며 이를 끌어내기 위한 폭넓은 숙고와 지속되는 사회적 대화가 필요함을 말해준다.

이 연구는 비어가는 마을안쪽을 단독주택단지가 에워싸는 형상의 ‘도넛 마을’에 관한 독일 논의 내 문제제기에서 출발하였다. 도넛 효과는 소멸 위기 마을의 공동화, 활력 저하를 가속화함으로써 국토 차원에서 지역 간 불균등 발전과 격차를 심화할 수 있다. 따라서 도넛 마을을 쟁점으로 삼은 논의는, 지역 간 불균등 발전에 영향을 미치는 지역 내 불균등 발전을 상징적으로 드러내고 있는 농촌마을 정주지구조에 주목한다. 이로써 ‘아래로부터’ 마을 현지 차원의 지속가능성 문제에서 출발한 독일 논의의 관점은 지역 간 발전 격차를 줄이기 위한 국토 균형발전 방향에 시사하는 바가 크다.

독일의 공간발전 정책은 농촌 마을 중심지의 공동화 문제를 국가 차원의 용지사용 증가와 직결된 사안으로 이해하며, 이에 대한 대응책이자 용지사용 감축 정책의 세부 목표로서 안쪽개발을 지향한다. 이와 같은 명확한 전략 개념을 중심으로 추진되는 마을재생 내에서, 개별 사업은 밀접하게 연계되어 시너지를 창출하며 전략적 공간재구조화의 실현에 기여한다. 결과적으로 이 연구는 연방, 주, 마을 단위 전략 사이 다층적 상호작용과 정합성이 독일 지속가능 공간계획을 지탱하는 핵심적 구조 요소임을 확인한다(Table 2).

이 전략 체계에 대한 이해를 바탕으로, 한국의 농촌공간계획을 위해 다음 요소들에 주목하고자 한다. 독일 농촌마을 안쪽개발 사례로부터 공간계획의 작동 원리를 고찰하고 비전 수립, 공간재구조화, 계획 방법론이라는 세 가지 차원에서 시사점을 도출한다(Table 2). 첫째, 용지절약과 지속가능한 정주지구조를 통합적으로 다루는 종합적 접근법이 농촌 마을 발전에 관한 명확한 비전 설정으로 이어진다(비전 수립). 둘째, 농촌마을 ‘공간재구조화’는 그와 같이 수립된 지속가능 정주지발전 비전을 구현하는 공간 재구성 맥락에서 계획해야 한다(공간재구조화). 동시에 셋째, 지역적 특수성을 지닌 마을안쪽을 활성화하기 위한 구체적 전략은 현지의 요구에서 출발한 주민참여형 협력적 계획을 바탕으로 도출되어야 한다(계획 방법론).

바깥쪽을 보호할 때 안쪽의 매력도 커진다. 그러므로 자연환경 자원을 포괄하는 지속 가능한 마을발전 전략을 추구하기 위해 우리는 정주지구조에 관심을 두고 ‘안쪽’과 ‘바깥쪽’의 공존을 모색

해야 한다. 독일 사례는 축소 여건에서 인구 유입 경쟁에 매몰된 무계획적 개발보다는 마을의 지속가능한 정주지구조를 목표에 둔 관점에서 발전 전략 및 계획 개념을 수립하는 과정이 필요하다는 점을 뚜렷이 보여준다. 주거형식과 관련해, 우리에게는 옛 마을 공간의 자원 가치를 지향한 활력 제고를 통해 주거에 대한 현재의 수요를 신규 단지 대신 마을 안쪽에서 수용하도록 유도하는 혁신이 필요하다.

주1. 구형수 외(2016)는 한국 축소도시에 나타나는 이 문제 현상을 파악하는데 “축소스프롤(Shrinkage Sprawl)” 개념을 적용하였다. 이 개념은 1990년대 이후 독일 도시의 축소 여건 아래 관찰된, 시가화 지역 확산에 더해 나타난 도시전공 현상을 묘사한 데서 비롯한다(Siedentop and Fina, 2008).

주2. 이정환 외(1992)의 연구를 통해 마을재생을 추진하는 데 두 가지 방법, 즉 건설법전에 의거 지구상세계획을 수단으로 실시하는 방법과 토지정법에 의거하여 경지와 촌락의 종합적 재구조화를 이끄는 방식으로 추진하는 방법이 있으며 후자가 독일의 주된 마을재생 방법임이 알려졌다.

주3. Innenentwicklung은 안쪽, 내부를 뜻하는 ‘Innen’과 개발 또는 발전을 뜻하는 ‘Entwicklung’이 합쳐진 단어가 포괄적 발전전략 차원을 지닌 용어이다. 원어의 뜻을 살리는 동시에 소통이 수월하도록 순우리말 ‘안쪽’을 사용하여 Innenentwicklung을 ‘안쪽개발’이라고 번역하였다. 여기에 맞춰 Außenentwicklung은 ‘바깥쪽개발’이라 번역했다.

한국에서 주로 독일 건설법전상 개발행위 규제 맥락에서 영역 범위를 나타내는 용어 Innenbereich, Außenbereich가 각각 ‘내부지역’, ‘외부지역’으로 번역되고 있으나(오정균·양승우, 2011), 그에 발맞춰 Innenentwicklung을 ‘내부개발’이라고 번역할 경우 한글 단어 ‘내부’의 두 번째 의미인, 어떤 조직 내부라는 사회적 의미로 오해될 여지가 있다. 이 점 또한 번역에 고려했다.

주4. 법률은 용지사용 감축에 관해 다음과 같이 명시한다.

공간질서법 2조 2항 2호: “정주 활동은 공간적으로 집중되어야 하며 충분한 기반시설을 갖춘 기존 정주지와 중심장소들에 우선적으로 이루어져야 한다. 옥외공간(Freiraum)은 포괄적 옥외공간 계획, 정주지 계획 그리고 기타 전문계획을 통해 보호해야 하며 광범위한 공간에 걸친 생태학적 효과가 있는 옥외공간 네트워크시스템을 구축해야 한다. 가능하면 신규 용지사용보다 유휴토지개발을 우선시해야 한다. 이때 자연경관과 숲 및 습지 용지가 추가로 절당되는 일은 가능한 한 피해야 한다”(Bundesministerium der Justiz [BMJ], 2025).

공간질서법 2조 2항 6호: “정주 및 교통 목적으로 옥외공간(Freiflächen)을 신규 사용하는 일은 줄여야 한다. 특히 용지사용 감축에 관한 정량화된 기준을 통해, 또한 용지 재이용, 건축 고밀화 그리고 도시 및 기초자치단체의 안쪽개발에 관한 기타 조치를 위한 잠재력과 기존 교통용지의 개발 잠재력을 우선적으로 활용함으로써 그렇게 해야 한다”(BMJ, 2025).

건설법전 1a조 2항: “토지는 절약하고 신중하게 다루어야 한다. 이때 건설 목적에서 용지를 추가로 사용하는 일을 줄이기 위해 특히 용지 재

Table 2. Implications for rural spatial planning: Lessons from the German case study

Key dimensions	Core strategic lessons	Structural element
Vision setting:	Integrated framework for land-consumption reduction and settlement structure	Multi-level interaction between federal, state, and local strategies
Spatial restructuring:	Spatial reconfiguration based on sustainable settlement development visions	
Planning methodology:	Participatory-collaborative planning for place-based strategy formulation	

이용, 고밀화 그리고 기타 안쪽개발 조치를 통해 기초자치단체의 개발 기회를 활용해야 하며 토지의 불투수화를 꼭 필요한 만큼으로 제한해야 한다. 농업용으로 숲으로 또는 주거 목적에 사용되는 용지는 꼭 필요한 범위에서만 전용해야 한다. 문장 1, 2에 따른 원칙은 1조 7항에 따른 저울질에서 고려해야 한다. 농업용 또는 숲으로 사용되는 용지를 변형할 필요성은 근거를 기반에 두어야 한다. 이때 특히 유희지, 빈 건물, 부지의 공터 그리고 기타 건축 채움 기회를 포함한 안쪽개발 기회들에 대한 기초조사가 먼저 이루어져야 한다”(BMJ, 2025).

- 주5. 2020~2023년 사이 독일에서 정주 및 교통 용지는 매일 평균 51ha 증가했다(Statistisches Bundesamt, 2025).
- 주6. 이러한 현상은 실제 인구변화예측과 수요를 고려하지 않은 계획 문화를 비롯해, 지자체 간 인구 경쟁을 배경으로 인구유입과 세입증가를 겨냥하고 부지 지정의 용이함을 고려한 지역정치 요인으로 인해 발생한다(Ritzinger, 2016; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009).
- 주7. 두 사례지역은 행정구 미텔프랑켄 내 각각 안스바하 군과 뉘른베르거 란트 군에 위치한다. 공간질서계획의 중심장소 체계상에서, 사례마을 지문 스텔펜이 속한 라우프 시는 중위중심인 데 반해 슈바인스도르프가 속한 노이치츠 게마인데는 중심장소가 아니다. 두 지역이 속한 미텔프랑켄의 농촌발전 관련 업무는 미텔프랑켄 농촌개발청에서 담당한다.
- 주8. 슈바인스도르프 인구는 2005년 350명에서 2017년 425명으로 증가했다(Schuster, 2017.2.26.).
- 주9. 노이치츠 게마인데는 슈바인스도르프를 포함한 부분지역들에 대한 일관된 안쪽개발 및 용지절약 정책을 근거로, 바이에른주정부가 수여하는 '용지절약 지자체' 품질인증마크를 획득했다.

인용문헌
References

1. 강미나·김영표·김진범·하수정·김미정·김형우, 2012. 「농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌주택 정책방안 연구」, 안양: 국토연구원.
Kang M.A., Kim M.J., Kim Y.P., Kim J.B., Kim H.W., and Ha S.J., 2012. *A Rural Housing Policy for Improving Housing Service Level*, Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.
2. 강미나·김진범, 2013. “농촌지역 빈집정비 실태와 정책방향”, 「국토정책 Brief」, 434: 1-6.
Kang, M.N. and Kim, J.B., 2013. “Current Status and Policy Direction for Vacant House Management in Rural Areas”, *KRIHS Policy Bief*, 434: 1-6.
3. 구자인·김정연·김광선·송미령·이기원·윤동진·김용근·오형은·윤원근·이은상·김동식·구효서·유상건·김승재, 2011. 「왜 통합적 농어촌 지역개발인가」, 2011 제1차 농어촌지역정책포럼, 서울: 한국농촌경제연구원.
Koo, J.I., Kim, J.Y., Kim, K.S., Song, M.R., Lee, K.W., Yoon, D.J., Kim, Y.G., Oh, H.E., Yoon, W.G., Lee, E.S., Kim, D.S., Koo, H.S., Yoo, S.G., and Kim, S.C., 2011. “Why Integrated Rural Development?”, The 1st Rural Policy Forum 2011, Seoul: Korea Rural Economic Institute.
4. 구형수·김태환·이승욱·민범식, 2016. 「저성장 시대의 축소도시 실태와 정책방안 연구」, 안양: 국토연구원.

- Koo H.S., Kim T.H., Lee S.W., and Min, B.S., 2016. *Urban Shrinkage in Korea: Current Status and Policy Implications*, Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.
5. 김강섭·이상정, 2006. “농촌지역 개발정책의 개선방향에 대한 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 22(2): 3-10.
Kim, K.S. and Lee, S.J., 2006. “A Study for Improvement Directions of the Rural Development Policy”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 22(2): 3-10.
6. 김동근·김상조·김성수·이병재·구형수·이태웅, 2014. 「도시계획 규제방식 전환에 대응하기 위한 비도시지역 개발행위허가에 관한 연구」, 안양: 국토연구원.
Kim, D.G., Kim, S.J., Kim, S.S., Lee, B.J., Koo, H.S., and Lee, T.W., 2014. *Improvements of Development Permit System for Non-urban Area Addressing the Change of Urban Planning Regulation System*, Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.
7. 김상조·김동근·이선용·백수진, 2017. 「여건변화에 대응한 국토 및 도시계획 관리제도 개선 연구」, 세종: 국토교통부.
Kim, S.J., Kim, D.G., Lee, S.Y., and Baek, S.J., 2017. *A Study on Improving Land and Urban Planning Management Systems in Response to Changing Conditions*, Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
8. 김수석, 2022. “독일의 농업용 건축제도”, 「세계농업」, 2022(9): 1-17.
Kim, S.S., 2022. “Agricultural Building System in Germany”, *World Agriculture*, 2022(9): 1-17.
9. 김수석·박시현·채광석·김광수·오세익, 2010. 「외국의 국토관리 및 농지제도」, 서울: 한국농촌경제연구원.
Kim, S.S., Park, S.H., Chae, K.S., Kim, K.S., and Oh, S.I., 2010. *Land Management and Farmland Systems in Foreign Countries*, Seoul: Korea Rural Economic Institute.
10. 나인수, 2017. “우리나라 빈집 현황”, 「도시문제」, 52(581): 22-25.
Na, I.S., 2017. “Current Status of Vacant Houses in South Korea”, *Urban Affairs*, 52(581): 22-25.
11. 백한열·김홍배, 2023. “중전부지 활용을 위한 비법정계획의 핵심 요소 연구: 독일 군공항 개발사례를 중심으로”, 「도시재생」, 9(2): 135-153.
Baek, H.Y. and Kim, H.B., 2023. “A Study on the Key Factors of the Informal Plan for the Utilization of the Former Military Airport Area: Focused on the Cases of German Military Airport Development”, *Journal of Korea Urban Regeneration Association*, 9(2): 135-153.
12. 백한열·김홍배, 2024. “비법정계획을 활용한 참여형 도시계획에 관한 연구”, 「한국공간디자인학회 논문집」, 19(3): 223-234.
Baek, H.Y. and Kim, H.B., 2024. “A Study on Participatory Urban Planning Using Non-statutory Planning”, *Journal of Korea Intitute of Spatial Design*, 19(3): 223-234.
13. 성주인, 2020. “농촌공간계획 수립 방향과 과제”, KREI 농정토론회, 나주: 한국농촌경제연구원.
Seong, J.I., 2020. “Directions and Tasks for Establishing Rural Spatial Plans”, Paper presented at the KREI Agricultural Policy Forum, Naju: Korea Rural Economic Institute.
14. 성주인·박시현·심재현·윤병석·정성훈·이수진·김상빈·김두

- 환·박동욱, 2013. 「해의 농어촌 정주공간 관련 정책 동향과 시사점 II」, 서울: 한국농촌경제연구원.
- Seong, J.I., Park, S.H., Shim, J.H., Yoon, B.S., Jung, S.H., Lee, S.J., Kim, S.B., Kim, D.H., and Park, D.W., 2013. *Policy Trends and Implications for Rural Residential Spaces in Foreign Countries II*, Seoul: Korea Rural Economic Institute.
15. 성주인·박시현·윤병석·김상빈·이수진·정희훈, 2012. 「해의 농어촌 정주공간 관련 정책 동향과 시사점」, 서울: 한국농촌경제연구원.

Seong, J.I., Park, S.H., Yoon, B.S., Kim, S.B., Lee, S.J., and Jung, H.H., 2012. *Policy Trends and Implications for Rural Residential Spaces in Foreign Countries*, Seoul: Korea Rural Economic Institute.

 16. 성주인·박시현·정문수·민경찬, 2019. 「한국 농어촌 마을의 변화 실태와 중장기 발전 방향 (5/5차년도)」, 나주: 한국농촌경제연구원.

Seong J.I., Park, S.H., Jung, M.S., and Min, K.C., 2019. *The Current Status of Changes in Korea Rural Villages and Direction for Mid-and Long-term Development (Year 5 of 5)*, Naju: Korea Rural Economic Institute.

 17. 성주인·심재현·한이철, 2024. 「농촌공간재구조화법 시행과 향후 과제」, 나주: 한국농촌경제연구원.

Seong, J.I., Shim, J.H., and Han, I.C., 2024. *The Enactment of the Rural Spatial Restructuring Act and Future Tasks*, Naju: Korea Rural Economic Institute.

 18. 송미령, 2023. “농촌공간계획, 의의와 실천 과제”, 「한국관광정책」, 92: 86-93.

Song, M.R., 2023. “Rural Spatial Planning: Significance and Tasks for Practice”, *Korea Tourism Policy*, 92: 86-93.

 19. 송미령·김광선, 2010. 「농어촌정책의 성과와 통합적 추진체계 개편의 과제」, 서울: 한국농촌경제연구원.

Song, M.R. and Kim, K.S., 2010. *Achievements of Rural and Fishing Village Policies and Tasks for Reforming the Integrated Implementation System*, Seoul: Korea Rural Economic Institute.

 20. 송미령·박석두·김수석·성주인, 2003. 「외국의 농촌계획 및 정비제도」, 서울: 한국농촌경제연구원.

Song, M.R., Park, S.D., Kim, S.S., and Seong, J.J., 2003. *Rural Planning and Improvement Systems in Foreign Countries*, Seoul: Korea Rural Economic Institute.

 21. 송미령·성주인·손학기·한이철·민경찬·서형주, 2021. 「시·군 농촌공간계획 수립 실증연구」, 나주: 한국농촌경제연구원.

Song, M.R. Seong, J.I., Son, H.G., Han, I.C., Min, K.C., and Seo, H.J., 2021. *An Empirical Study on Establishing Rural Spatial Plans for City and County*, Naju: Korea Rural Economic Institute.

 22. 송미령·성주인·심재현·한이철·서형주·민경찬, 2020. 「농촌공간계획 수립 기본방향 연구」, 나주: 한국농촌경제연구원.

Song, M.R., Seong, J.I., Shim, J.H., Han, I.C., Seo, H.J., and Min, K.C., 2020. *A Study on the Basic Direction for Establishing Rural Spatial Plans*, Naju: Korea Rural Economic Institute.

 23. 송미령·한이철, 2019. 「독일 농촌정책 및 농촌공간계획 제도·사례 조사 출장보고서」, 나주: 한국농촌경제연구원.

Song, M.R. and Han, I.C., 2019. *Field Trip Report on German Rural Policy and Rural Spatial Planning Systems and Cases*, Naju: Korea Rural Economic Institute.

 24. 심재현·송미령·한이철·서형주, 2019. 「미래 국토 전망과 농촌의 계획적 정비방안 연구 (3/3차년도)」, 나주: 한국농촌경제연구원.

Shim, J.H., Song, M.R., Han, I.C., and Seo, H.J., 2019. *Rural Prospects and Planning Strategies on Rural Development (Year 3 of 3)*, Naju: Korea Rural Economic Institute.

 25. 여혜진, 2021. “계획자치권 관점에서 본 독일 공간계획체계의 비법정 계획도구 운영특징 연구”, 「국토계획」, 56(4): 220-243.

Yeo, H.J., 2021. “A Study on the Non-statutory Planning Tools of German Spatial Planning System from the Perspective of Planning Autonomy”, *Journal of Korea Planning Association*, 56(4): 220-243.

 26. 여혜진·조준배·김동근·모용원·엄선용·김영하·장유진·박대근·김수희·김은하·최윤진·김지현·손휘주·이현승·장미홍·황해권·이희래·현신명·정기영, 2023. 「농촌 읍·면소재지 공간 재구조화 전략 연구」, 세종: 경제인문사회연구원.

Yeo, H.J., Cho, J.B., Kim, D.G., Mo, Y.W., Eom, S.Y., Kim, Y.H., Jang, Y.J., Park, D.G., Kim, S.H., Kim, E.H., Choi, Y.J., Kim, J.H., Son, H.J., Lee, H.S., Jang, M.H., Hwang, H.G., Lee, H.R., Hyun, S.M., and Jeong, G.Y., 2023. *Rural Spatial Restructuring Strategies of Eup·Myeon Township*, Sejong: National Research Council for Economics, Humanities and Social Sciences.

 27. 오정균·양승우, 2011. “독일 외부지역의 개발행위 규제 연구”, 「서울도시연구」, 12(4): 65-82.

Oh, J.G. and Yang, S.W., 2011. “The Development Activity Control in the German Outer-Area”, *Seoul Studies*, 12(4): 65-82.

 28. 원광희, 2017. “한국의 전문가 인식조사 분석을 통한 통합적 농촌 개발사업의 추진방향에 관한 연구”, 「아시아연구」, 20(3): 151-174.

Weon, K.H., 2017. “Directions of Rural Development Project by the Analysis of Experts’ Perceptions of Korea”, *The Journal of Asian Studies*, 20(3): 151-174.

 29. 이상립·이지혜·Köppen, B.·임소정·성백선, 2018. 「지역 인구공동화 전망과 정책적 함의」, 세종: 한국보건사회연구원.

Lee, S.L., Lee, J.H., Köppen, B., Lim, S.J., and Seong, B.S., 2018. *Regional Population Crisis and Migration Perspectives in Korea*, Sejong: Korea Institute For Health and Social Affairs.

 30. 이석환, 2024. “지방소멸의 원인: 인구이동의 영향요인을 중심으로”, 「한국정책과학학회보」, 28(1): 105-131.

Lee, S.H., 2024. “Causes of Local Extinction: Focusing on Determinants of Migration”, *Korean Policy Sciences Review*, 28(1): 105-131.

 31. 이순자, 민성희, 차은혜, 2018. “저성장시대에 대응한 도시·군기 본계획 수립방향: 국토계획평가제도를 통해 본 시사점”, 「국토정책 Brief」, 667: 1-8.

Lee, S.J., Min, S.H., and Cha, E.H., 2018. “Directions for Establishing Urban and County Comprehensive Plans in an Era of Low Growth: Implications from the National Land Plan Assessment System”, *KRIHS Policy Bief*, 667: 1-8.

 32. 이정환·윤원근·이병기·김정연·이상문, 1992. 「농어촌 정주생활권 개발의 장기방향」, 서울: 한국농촌경제연구원.

Lee, J.H., Yoon, W.G., Lee, B.G., Kim, J.Y., and Lee, S.M., 1992. *The Long-Term Direction for Rural Living Environment Development*, Seoul: Korea Rural Economic Institute.

33. 이종혁·성주인·유상오·황해룡·박윤호·김정섭·마상진·오필승·최정희·김종구·임종근·최윤지·강종원·김정연, 2012. “귀농·귀촌과 농촌 주거환경 정책”, 귀농·귀촌 정책 연구 포럼 제3차 전문가 세미나, 과천.
Lee J.H., Seong, J.I., Yoo, S.O., Hwang, H.R., Park, Y.H., Kim, J.S., Ma, S.J., Oh, P.S., Choi, J.H., Kim, J.G., Im, J.G., Choi, Y.J., Kang, J.W., and Kim, J.Y., 2012. “Return-to-Farm/Rural Initiatives and Rural Residential Environment Policies”, Paper presented at the 3rd Expert Seminar of the Research Forum on Return-to-Farm and Rural Initiatives, Gwacheon.
34. 임승현·이근상, 2021. “농촌 과소화 정책 지원을 위한 마을단위 인구주택 통계 분석”, 『한국지적정보학회지』, 23(2): 126-139.
Im, S.H. and Lee, G.S., 2021. “The Analysis of Demographic and Housing Statistics by Village to Support Rural Depopulation Policy”, *Journal of the Korean Cadastre Information Association*, 23(2): 126-139.
35. 정대영, 2024. “정책제안 농촌공간재구조화법 시행에 따른 쟁점과 과제”, 『월간 공공정책』, 223: 61-63.
Jeong, D.Y., 2024. “Policy Proposal: Issues and Challenges Following the Enactment of the Rural Spatial Restructuring Act”, *Monthly Public Policy*, 223: 61-63.
36. 조영재·김두환·조은정, 2015. “농촌마을의 공동화와 과소·고령화 현상의 관련성 연구 -충남 금산군을 중심으로”, 『농촌계획』, 21(4): 85-94.
Cho, Y.J., Kim, D.H., and Cho, E.J., 2015. “A Study on the Relation between the Hollowization and the Phenomenon of Decreasing and Aging Population in Rural Villages: Focused on Geumsan-gun”, *Journal of Korean Society of Rural Planning*, 21(4): 85-94.
37. 주정민·장영호·김주연, 2025. “농촌공간계획의 실효성 제고를 위한 법체계 정비에 관한 연구”, 『한국공간디자인학회 논문집』, 20(4): 219-230.
Ju, J.M., Jang, Y.H., and Kim, J.Y., 2025. “A Study on the Improvement of the Effectiveness of the Rural Spatial Planning Implementation System”, *Journal of the Korea Institute of Spatial Design*, 20(4): 219-230.
38. 차주영·여혜진·이석정·Dechow, P.·이동하, 2014. 「독일 도시계획 및 관리체계 조사 연구」, 안양: 건축도시공간연구소.
Cha, J.Y., Yeo, H.J., Lee, S.J., Dechow, P., and Lee, D.H., 2014. *A Study on the Urban Planning and Management System of Germany*, Anyang: Architecture & Urban Research Institute.
39. 최수·이형찬·안승만·안다연·이동우·김은영, 2019. 「인구감소시대 농촌지역의 유휴토지 관리방안 연구」, 세종: 국토연구원.
Choi, S., Lee, H.C., Ahn, S.M., Ahn, D.Y., Lee, D.W., and Kim, E.Y., 2019. *Improvement Measures for Managing Idle Land of Rural Areas in the Depopulation Era*, Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
40. 최예슬, 2022. 「인구감소지역의 인구변화 실태와 유출인구 특성 분석」, 세종: 국토연구원.
Choi, Y.S., 2022. *Analysis of Population Changes and Characteristics of Out-migrants in Depopulated Areas*, Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
41. 한승식·곽병조·조소진, 2024. “농촌공간재구조화법 제정에 따른 추진체계 운영방안 연구”, 『한국지리학회지』, 13(3): 299-315.
Han, S.S., Kwak, B.J., and Cho, S.J., 2024. “Promotion System Operation Plan for the Enactment of the Rural Space Restructuring Act”, *Journal of the Association of Korean Geographers*, 13(3): 299-315.
42. 한이철·민정찬, 2022. “농촌공간계획, 어떻게 준비할 것인가”, 『농업전망 2022: 미래를 여는 농업·농촌, 변화와 혁신』, 한국농촌경제연구원 편, 나주: 한국농촌경제연구원.
Han, I.C. and Min, K.C., 2022. “Rural Spatial Planning: How to Prepare”, in *Agricultural Outlook 2022: Agriculture and Rural Communities Opening the Future, Change and Innovation*, edited by Korea Rural Economic Institute, Naju: Korea Rural Economic Institute.
43. Siedentop, S. and Fina, S., 2008. “Urban Sprawl beyond Growth: From a Growth to a Decline Perspective on the Cost of Sprawl”, Paper presented at the 44th ISOCARP Congress, Dalian, China.
44. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken (ALE), 2006. *Zusammenfassender Bericht der Arbeitskreise über die Vorbereitungsphase zur Flurneuordnung und Dorferneuerung: Simonshofen (Stadt Lauf an der Pegnitz)*, Ansbach: ALE.
Office for Rural Development Middle Franconia (ALE), 2006. *Summary Report by the Working Groups on the Preparatory Phase for Land Consolidation and Village Renewal: Simonshofen (City of Lauf an der Pegnitz)*, Ansbach: ALE.
45. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), ed., 2006. *Immenentwicklung in der Dorferneuerung*, München: StMELF.
Bavarian State Ministry of Food, Agriculture and Forestry (StMELF), ed., 2006. *Inward Development in Village Renewal*, Munich: StMELF.
46. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), ed., 2010. *Staatspreis 2010: Land- und Dorfentwicklung*, München: StMELF.
Bavarian State Ministry of Food, Agriculture and Forestry (StMELF), ed., 2010. *State Prize 2010: Rural and Village Development*, Munich: StMELF.
47. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), ed., 2024. *Dorferneuerungsrichtlinien 2024*, München: StMELF.
Bavarian State Ministry of Food, Agriculture and Forestry (StMELF), ed., 2024. *Village Renewal Guidelines 2024*, Munich: StMELF.
48. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi), ed., 2023. *Landesentwicklungsprogramm Bayern*, München: StMWi.
Bavarian State Ministry of Economic Affairs, Regional Development and Energy (StMWi), ed., 2023. *Bavarian State Development Program*. Munich: StMWi.
49. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), ed., 2006. *Raumordnungsbericht 2005*, Bonn: BBR.
Federal Office for Building and Regional Planning (BBR), ed., 2006. *Spatial Planning Report 2005*, Bonn: BBR.
50. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), ed., 2013. *Immenentwicklungspotenziale in Deutschland: Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten*

- Abschätzung*, Bonn: BBSR.
Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR), ed., 2013. *Inward Development Potentials in Germany: Results of a Nationwide Survey and Options for Automated Estimation*, Bonn: BBSR.
51. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), ed., 2020. *Strategien der Innenentwicklung: Lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten und Gemeinden – Eine Arbeitshilfe*, Bonn: BBSR.
Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR), ed., 2020. *Strategies for Inward Development: Vibrant and Mixed-Use Residential and Service Locations in Smaller Towns and Municipalities – A Practical Guide*, Bonn: BBSR.
52. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), ed., 2018. *Kerniges Dorf! Abschlussbroschüre zum bundesweiten Wettbewerb 2017*, Berlin: BMEL.
Federal Ministry of Food and Agriculture (BMEL), ed., 2018. *Robust Village! Final Brochure for the 2017 Nationwide Competition*, Berlin: BMEL.
53. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), ed., 2009. *Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen*, Bonn: BMVBS.
Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs (BMVBS), ed., 2009. *Factors Influencing the New Consumption of Land*, Bonn: BMVBS.
54. Bundesstiftung Baukultur (BSBK), ed., 2016. *Baukulturbericht 2016/17 Stadt und Land*, Potsdam: BSBK.
Federal Foundation of Baukultur (BSBK), ed., 2016. *Baukultur Report 2016/17 Urban and Rural Areas*, Potsdam: BSBK.
55. Dehne, P., 2010. “Dorferneuerung”, in *Planen – Bauen – Umwelt. Ein Handbuch*, edited by Henckel, D., von Kuczowski, K., Lau, P., Pahl-Weber, E., and Stellmacher, F., 116–120, Wiesbaden: VS-Verlag.
Dehne, P., 2010. “Village Renewal”, in *Planning – Building – Environment. A Handbook*, edited by Henckel, D., von Kuczowski, K., Lau, P., Pahl-Weber, E., and Stellmacher, F., 116–120, Wiesbaden: VS-Verlag.
56. Deutsche Landeskulturgesellschaft (DLKG), ed., 2009. *Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung*, Würzburg-Schweinfurt: DLKG.
German Society for Land Culture (DLKG), ed., 2009. *Villages Without People!? Between Demolition, Conversion, and Revitalization*, Würzburg-Schweinfurt: DLKG.
57. Die Bundesregierung, ed., 2021. *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie: Weiterentwicklung 2021*, Berlin: Bundesregierung Deutschland.
The Federal Government, ed., 2021. *German Sustainable Development Strategy: 2021 Update*, Berlin: German Federal Government.
58. Finke, L., 2003. “Ökologische Chancen und Risiken urbaner Innenentwicklung – stadtoökologische Sichtweise”, in *Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung*, edited by Arlt, G. et al., 33–48, Dresden: IÖR-Schriften.
Finke, L., 2003. “Ecological Opportunities and Risks of Urban Inward Development – An Urban Ecological Perspective”, in *Urban Inward Development in Ecology and Planning*, edited by Arlt, G. et al., 33–48, Dresden: IÖR-Schriften.
59. Franzen, N., 2009. “Instrumente der Dorfentwicklung in peripheren ländlichen Räumen – Theorie und Praxis”, *Ländlicher Raum*, 60(3): 22–25.
Franzen, N., 2009. “Instruments of Village Development in Peripheral Rural Areas – Theory and Practice”, *Rural Spaces*, 60(3): 22–25.
60. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), ed., 2019. *Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen*, Wiesbaden: HMUKLV.
Hessian Ministry of the Environment, Climate Protection, Agriculture and Consumer Protection (HMUKLV), ed., 2019. *Guide to Village Development in Hesse*, Wiesbaden: HMUKLV.
61. International Center for Sustainable Sites (ICSS) (Umweltbundesamt), ed., 2005. *Die Zukunft liegt auf Brachflächen*, Dessau: ICSS.
International Center for Sustainable Sites (ICSS) (Federal Environment Agency), ed., 2005. *The Future Lies on Brownfields*, Dessau: ICSS.
62. Kötter, T., 2010. “Chancen und Grenzen der Innenentwicklung – zwischen Umnutzung und Rückbau”, *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, 1(Januar-Februar 2010): 7–12.
Kötter, T., 2010. “Opportunities and Limits of Inward Development – Between Conversion and Dismantling”, *Forum Housing and Urban Development*, 1(January-February 2010): 7–12.
63. Kümper, B., 2018. “Gegenstromprinzip”, in *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, edited by Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), 761–765, Hannover: ARL.
Kümper, B., 2018. “Counter-current Principle”, in *Compendium of Urban and Spatial Development*, edited by Academy for Spatial Research and Planning (ARL), 761–765, Hannover: ARL.
64. Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL), ed., 2009. *Innenentwicklung von Dörfern im Land Brandenburg. Leitfaden für die Praxis*, Potsdam: MIL.
Ministry of Infrastructure and Agriculture of the State of Brandenburg (MIL), ed., 2009. *Inward Development of Villages in the State of Brandenburg. Practical Guidelines*, Potsdam: MIL.
65. Naturschutzbund Deutschland (NABU), 2020. *Nachhaltige Siedlungsentwicklung*, Berlin: NABU-Bundesverband.
Nature and Biodiversity Conservation Union (NABU), 2020. *Sustainable Settlement Development*, Berlin: NABU Federal Association.
66. Neukirchner, W. and Zwicker, A., 2011. “Ländliche Entwicklung in der Metropolregion Nürnberg am Beispiel des Landkreises Nürnberger Land”, *ZfV-Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*, 136(4/2011): 224–233.
Neukirchner, W. and Zwicker, A., 2011. “Rural Development in the Nuremberg Metropolitan Region Using the Example of the Nürnberger Land District”, *ZfV Journal for Geodesy, Geoinformation, and Land Management*, 136(4/2011): 224–233.
67. Projekt 4, Stadt und Freiraumplanung, 2009. *Vitalitätscheck*

- zur Innenentwicklung (im Rahmen der Dorferneuerung Simonshofen), Nürnberg: Projekt 4.
Project 4, Urban and Open Space Planning, 2009. *Vitality Check for Inward Development (as part of the Simonshofen Village Renewal Project)*, Nuremberg: Projekt 4.
68. Raab, A., 2006. "Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement. Zukunftsaufgabe bei Stadt- und Dorfumbau", *Mitteilungen des DVW Bayern*, 65(4): 547-563.
Raab, A., 2006. "Demand-oriented Inward Development and Land Management. Future Tasks in Urban and Rural Redevelopment", *Communications of the DVW Bavaria*, 65(4): 547-563.
69. Reiß-Schmidt, S., 2018. "Innenentwicklung", in *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, edited by Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), 995-1000, Hanover: ARL.
Reiß-Schmidt, S., 2018. "Inward Development", in *Compendium of Urban and Spatial Development*, edited by Academy for Spatial Research and Planning (ARL), 995-1000, Hanover: ARL.
70. Ritzinger, A.K., 2016. "Flächensparen zwischen Theorie und Praxis. Eine akteursorientierte Analyse des Dorferneuerungsprozesses", Ph.D. Dissertation, Technische Universität München.
Ritzinger, A.K., 2016. "Land Conservation Between Theory and Practice. An Actor-Oriented Analysis of the Village Renewal Process", Ph.D. Dissertation, Technical University of Munich.
71. Ritzinger, A.K., 2018. "Flächensparen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Zur Rolle von Akteuren und Steuerungsinstrumenten in Dorferneuerungsprozessen", *RuR*, 76(5): 395-406.
Ritzinger, A.K., 2018. "Reducing Land Take between Ambition and Reality. The Role of Actors and Instruments in Village Renewal Processes", *RuR*, 76(5): 395-406.
72. Schmied D., 2007. "Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen", in *Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?*, edited by Schmied, D. and Henkel, G., 1-18, Göttingen: Cuvillier.
Schmied D., 2007. "Vacant Buildings in Villages. Extent and Causes", in *Vacant Buildings in Villages – Beginning of Village Dissolution or Opportunities through Repurposing?*, edited by Schmied, D. and Henkel, G., 1-18, Göttingen: Cuvillier.
73. Schmied, D., 2009. "Interkommunale Allianz Oberes Werntal: Gemeinsam von der Außen- zur Innenentwicklung", *Ländlicher Raum*, 60(20781): 18-21.
Schmied, D., 2009. "Intercommunal Alliance Upper Werntal: Together from Outward to Inward Development", *Rural Space*, 60(20781): 18-21.
74. Schröteler-von Brandt, H., 2006. "Einführung in das Symposium – Städtebauliche Planung im ländlichen Raum im Spannungsfeld des demografischen Wandels", Paper presented at the Mastersymposium 2006, Siegen: Universität Siegen.
Schröteler-von Brandt, H., 2006. "Introduction to the Symposium – Urban Planning in Rural Areas in the Context of Demographic Change", Paper presented at the Master Symposium 2006, Siegen: University of Siegen.
75. Schuster, U., 2017.2.26. "Wie ein Dorf in Mittelfranken erfolgreich der Landflucht trotzt", *Süddeutsche Zeitung*.
Schuster, U., 2017.2.26. "How a Village in Middle Franconia Is Successfully Defying Rural Depopulation", *Süddeutsche Zeitung*.
76. Siedentop, S., 2010. "Innenentwicklung/Außenentwicklung", in *Planen – Bauen – Umwelt: Ein Handbuch*, edited by Henckel, D., von Kuczowski, K., Lau, P., Pahl-Weber, E., and Stellmacher, F., 235-240, Wiesbaden: VS-Verlag.
Siedentop, S., 2010. "Inward Development/Outward Development", in *Planning – Building – Environment: A Handbook*, edited by Henckel, D., von Kuczowski, K., Lau, P., Pahl-Weber, E., and Stellmacher, F., 235-240, Wiesbaden: VS-Verlag.
77. Siedentop, S., Meinel, G., and Pehlke, D., 2020. *Flächensparende Siedlungsentwicklung in deutschen Stadtregionen: Eine Bilanz*, Dortmund: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung.
Siedentop, S., Meinel, G., and Pehlke, D., 2020. *Space-Saving Settlement Development in German Urban Regions: An Assessment*, Dortmund: Research Institute for Regional and Urban Development.
78. Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025. *Erläuterungen zum Indikator 'Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche' 2023*, Wiesbaden: Destatis.
Federal Statistical Office (Destatis), 2025. *Explanatory Notes on the Indicator 'Increase in Settlement and Transport Area' 2023*, Wiesbaden: Destatis.
79. Ulm, H., 2007. "Tote Hose Innenstadt? Das Problem der verödenen Ortskerne in Städten und Dörfern des ländlichen Raums", *Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft*, 53(54): 153-167.
Ulm, H., 2007. "The Hollow Core: The Problem of Deserted Town Centers in Urban and Rural Areas in Rural Regions", *Communications from the Franconian Geographical Society*, 53(54): 153-167.
80. Zander, K., 2016. "Schweinsdorf, Bayern: Potenziale für Nachverdichtung nutzen", *Ländlicher Raum*, 67(3): 72-73.
Zander, K., 2016. "Schweinsdorf, Bavaria: Harnessing the Potential for Redensification", *Rural Spaces*, 67(3): 72-73.
81. Bundesministerium der Justiz (BMJ), "Gesetze im Internet", Accessed May 12, 2025. <https://www.gesetze-im-internet.de/>
Federal Ministry of Justice (BMJ), "Laws on the Internet", Accessed May 12, 2025. <https://www.gesetze-im-internet.de/>
82. Gemeinde Neusitz. "Inward Development Schweinsdorf", Accessed September 2, 2025. <https://neusitz.de/>

Date Received	2025-06-16
Reviewed(1 st)	2025-07-16
Date Revised	2025-10-14
Reviewed(2 nd)	2025-10-16
Date Accepted	2025-10-16
Final Received	2026-01-29