

# 도시정비사업의 기부채납 공공시설 이용실태에 따른 개선방안 연구

## A Study on the Utilization Level of Public Facilities Obtained through Contributed Acceptance on Urban Regeneration Planning

민비라\* · 인명노\*\* · 유신호\*\*\* · 강준모\*\*\*\*

Min, Bi Ra · Yin, Myung No · Yoo, Shin Ho · Kang, Jun Mo

### Abstract

Contributed acceptance system is causing problems with the usefulness and follow-up services and the like, other than the origin purpose which needs to be operated as rational adjustment method between the public interest and the private. Accordingly, this study has examine the problems by analyzing the present condition of practical public facilities and has the purpose on drawing the improvements by conducting consciousness survey from in substance users. The problems drawn from the analysis and the survey are location and position of the public facilities by reason of making public facilities at leftover land, the awareness and use as in-site facilities, creating street facilities without considering the use and safety of the users, follow-up service issues and the usefulness issues by creation without considering the surrounding conditions. The proposal of improvements for efficient operation by each problems are devising plans by considering location and position of the facilities for utilization and usefulness, secondly the necessity of the public relations for the improvements of the utilization of public facilities. thirdly, conducting the legal obligation by installing direction boards for its awareness of public facilities and delegating operation of facilities to public corporations such as SH, LH and inhabitants for efficient follow-up services, lastly, establishing the public facility map service which could figure out the surrounding conditions of public facilities to utilize for the contributed acceptance.

**Keywords** : *contributed acceptance, public facilities, utilization level*

### 요 지

기부채납은 본래의 공익과 사익의 합리적인 조정수단으로써 운영되는 것과 달리 효용성 및 사후관리의 문제 등의 많은 문제점이 제기되고 있는 실정이다. 이에 본 연구는 실제 기부채납이 된 공공시설의 현황분석을 통해 문제점을 살펴보고, 실질적으로 이용하는 주민들의 의식조사를 통해 개선방향을 도출하는 것을 목적으로 한다. 기부채납 공공시설 현황분석 및 이용자 의식조사분석에 따른 문제점은 자투리땅에 조성되는 위치 및 입지여건의 문제, 단지 내 시설로 인식 및 이용되는 문제, 거주자들의 이용 및 안전을 고려하지 않은 가로시설물 조성 및 사후관리의 문제, 주변지역현황을 고려하지 않은 효용성의 문제점을 도출하였다. 각 문제점에 따른 기부채납 공공시설의 효율적인 운영을 위한 개선방안으로는 첫째, 이용률 및 효율성을 높일 수 있도록 기부채납 공공시설의 위치 및 입지여건을 고려한 계획이 수립되어야 하며 둘째, 기부채납 공공시설의 이용성 증진을 위한 각 지자체별 홍보가 필요하다. 셋째, 공공의 시설이라는 인지를 위한 표지 및 안내판 등의 기부채납 공공시설 인지의 의무화를 시행하며, 넷째, 효율적인 사후관리를 위한 공공시설의 운영을 주민, SH·LH공사 등에게 위임하는 방안과, 마지막으로 해당 지역에 필요한 공공시설을 파악할 수 있는 공공시설서비스 지도를 작성하여 기부채납 시 활용될 수 있도록 제안하여야 한다고 사료된다.

**핵심용어** : 기부채납, 공공시설, 이용실태

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

공공복리의 증진과 거주민의 생활과 삶의 질을 향상시키기 위한 지구단위계획 및 도시 및 주거환경정비사업 등의 도시

관리계획은 공공의 영역에서 담당해야 할 공공시설 혹은 기반시설에 대한 설치조건의 보상의 일환으로써 인센티브제도를 활용하고 있다.<sup>1)</sup> 특히 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발·재건축 사업의 경우, 공공시설 혹은 공공시설 부지 제공에 따라 용적률·건폐율·높이 완화 등의 인센티

\*정회원 · 홍익대학교 일반대학원 석사 (E-mail : alsqalsql@nate.com)

\*\*홍익대학교 일반대학원 박사수료 (E-mail : y0609@naver.com)

\*\*\*홍익대학교 일반대학원 박사수료 (E-mail : yescue@naver.com)

\*\*\*\*정회원 · 교신저자 · 홍익대학교 도시공학과 교수 (E-mail : junmo@hongik.ac.kr)

브를 완화받는 기부채납 방식이 빈번히 적용된다.

기부채납에 따른 인센티브의 제공은 도시 내 공공성을 높이는 동시에 사업주체의 관점에서 사업성에 큰 영향을 끼칠 수 있는 요소로 작용할 수 있다. 그러나 공익과 사익의 합리적인 조정수단으로서의 운영목적과 달리 기부채납이 된 공공시설(공공시설 부지 포함)의 효율성, 사후관리에 대한 관계 규정 등에 많은 문제가 제기되고 있는 실정이다.<sup>2)</sup>

또한 민간주도의 정비사업에 있어서 상업적 이익을 위한 수단으로 기부채납이 운영되는 경우가 발생하며, 실제 기부채납이 된 공공시설의 경우 시민들의 이용저조 및 편중된 공공시설의 기부채납에 따라 공공성의 문제가 우려된다.

이에 민간주도사업의 주택재개발·재건축 사업완료구역을 대상으로 현 시점에서 제기되고 있는 기부채납 공공시설의 문제점을 현장조사를 통해 면밀히 살펴보고, 기부채납제도에 의해 조성된 공공시설의 이용성에 초점을 맞추어 현황분석을 실시함으로써 개선점을 도출하고자 한다. 또한 기부채납 공공시설의 이용자 만족도 및 인식조사를 실시하여 기부채납 공공시설의 현 실태에 보다 구체적으로 접근해보고자 한다. 이러한 과정은 기부채납 공공시설의 효율적인 운영을 유도하기 위함이며, 향후 기부채납 공공시설의 운영에 있어서 활용될 수 있을 것이다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

### 1.2.1 연구의 범위

#### 1.2.1.1 공간적 물리적 범위

본 연구의 공간적 범위는 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시 및 주거환경정비사업의 민간주도의 정비사업과 관련이 있는 서울시 내의 주택재개발·재건축사업구역을 대상으로 하며, 사업구역은 단독주택 재건축 사업이 시행된 2005년을 기준으로 한다. 기부채납 공공시설의 운영현황을 파악하는데 있어서의 공간적 범위는 2005년 이후에 구역지정이 되어 사업이 시행된 131개 구역을 대상으로 하며, 대상지 현황분석 및 의식조사에 있어서의 범위는 2005년에 구역지정이 되어 2010년 준공이 완료된 30개 구역 가운데 자료가 접근 가능한 단독주택재건축, 주택재개발 정비사업구역의 3개 구역을 선정하여 현황분석 및 의식조사를 실시한다.

#### 1.2.1.2 내용적 범위

본 연구의 내용적 범위는 주택재개발·재건축 사업 인센티브에 있어서의 기부채납의 내용으로 한정하며, 이론적 고찰을 토대로 도시 및 주거환경정비사업에서의 기부채납과 공공시설 및 공공성의 개념적 정의 및 법적 기준을 살펴본다. 또한 기부채납에 대한 다각적인 고찰을 위한 관련 선행연구 검토를 통해 시사점 및 본 연구와의 차별성을 살펴본다.

기부채납 운영현황 분석의 경우 2005년 이후에 사업이 시행된 131구역을 대상으로 실시하고, 이 과정을 통해 기부채납계획에 따른 공공시설의 분포 및 그 현황을 파악한다. 기

1) 서정기, 지구단위계획 수립 시 인센티브 운영의 다양화 방안 연구, 홍익대, 2009, pp.1-2, 인용 후 재구성

2) 유명소, 서울시 기부채납 공공시설의 운영특성에 관한 연구, 시립대, 2009, p. 1 참조

부채납 공공시설 대상지 현황분석의 경우 선행연구를 검토하여 분석항목을 설정하여 진행하고, 대상지는 2005년 이후 구역지정이 되어 2010년 준공이 완료된 구역을 기준으로 자료의 수집이 가능한 3개의 구역을 선정하여 실시한다. 이용자 의식조사분석의 경우 현장조사분석의 내용을 토대로 기부채납 공공시설에 대한 이용자의 만족도 및 기부채납에 관한 인식조사를 실시하여 대상지 현황분석의 객관성을 부여하고 전체적인 분석의 과정을 중심으로 기부채납 공공시설의 개선방향을 제시한다.

### 1.2.2 연구의 방법

본 연구는 기부채납에 관한 선행연구를 검토함으로써 해당 분야에 대한 연구의 쟁점 및 문제의식 등의 현행이슈를 분석하여 연구동향을 파악하고, 기부채납과 관련한 법적, 제도적 고찰을 통해 그 개념과 규정, 법적 기준을 검토함으로써 연구의 방향을 설정한다. 2005년 이후 지정된 재개발·재건축 전체 사업구역에 대한 기부채납계획에 따른 공공시설의 분포현황을 파악하여 분석한 후 현장조사 분석을 실시한다.

대상지 현장조사 및 현황분석은 기부채납제도, 선행연구의 검토 및 법·제도적 기준에 따라 지표 설정한 후 각 요소에 따른 현황 및 문제점을 분석하고, 사례의 선정은 2005년 이후 구역지정이 되어 준공이 완료된 30개 구역 가운데 문헌과 도면 및 현장조사를 통해 기초자료의 수집이 가능한 대상지를 선정하여 기부채납으로 조성된 공공시설별 지표를 설정하여 분석을 진행하며, 분석의 항목은 공공시설 설치에 관한 선행연구 및 법제도적 기준에 따라 크게 접근성, 쾌적성, 안전성, 공공성, 효율성의 5가지로 설정하여 실시한다. 기부채납 공공시설의 현황분석은 단독주택재건축, 주택재개발구역의 총 3개 구역을 대상으로 한다.

대상지 현황분석을 통해 기부채납 공공시설의 문제점을 도출하여 각 대상지별 기부채납 이용실태 및 만족도 조사를 실시한다. 이 과정을 통해 분석항목 설정에 따른 대상지 현황분석의 내용을 검증할 수 있으며, 기부채납에 대한 이용자의 의식조사분석을 통해 기부채납 공공시설에 대한 문제점에 보다 면밀히 접근한다. 마지막으로 연구의 결과를 요약하고 분석내용에 따른 개선방향 및 향후과제에 대해 제시한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 기부채납의 개요

#### 2.1.1 기부채납의 개념과 역할

기부채납은 국가 및 지방자치단체 외의 자가 토지 및 공공시설 등의 재산의 소유권을 무상으로 국가 및 지방자치단체에 이전하여 이를 취득하는 것을 의미한다.<sup>3)</sup>

지구단위계획에서 공공시설 등의 기부채납은 토지주가 사업 토지가 포함된 지구단위계획 구역 내에서 공공시설 등을 공공에 설치·제공하고 용적률 등을 완화받는 것으로서 건축물 설치, 공공시설 부지제공 등의 다양한 방식을 통해 공

3) 국유재산법 및 공유재산 및 물품 관리법 제2조 인용 후 재구성.

공기여를 실현하면서 민간개발을 활성화시키는데 그 목적이 있다.<sup>4)</sup>

주택재개발·재건축과 같은 정비사업에서의 기부채납은 민간주체의 사업성의 관점에서 유도수단이 아닌 보상의 일환으로 주로 시행되고 있으며 이는 민간과 공공의 공간에 대한 거래를 통한 공공성 확보의 방법이 된다.<sup>5)</sup> 또한, 기부채납은 개발이익 환수를 위한 하나의 수단으로 사업시행자의 당해 사업으로 인하여 발생한 기반시설의 부족문제를 해소하고 사업허가 및 용도변경 등으로 발생한 개발이익을 간접적으로 환수하여 특혜시비를 완화하고 사회적 합의를 도출하기 위한 수단으로 활용된다.

개발이익환수는 토지에서 발생하는 개발이익을 해당 법률이 정하는 바에 따라 환수 하는 것이다. 즉, 개발사업의 시행 또는 토지이용계획의 변경, 기타 사회경제적 요인에 의하여 정상지가 상승분을 초과하여 사업시행자 또는 토지소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분을 국가가 환수하여 사회에 환원하는 것을 의미한다. 이와 같이 기부채납제도는 크게 민간차원에서의 인센티브제도 활용을 통한 사업성의 극대화 및 민간개발의 활성화 측면과 토지공개념 기반의 개발이익환수 차원 등으로 분류할 수 있다.

### 2.1.2 기부채납 관련 법·제도 기준 검토

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국계법’)에서는 지구단위계획을 수립하는 경우에만 기부채납을 통한 용적률 등의 완화를 적용할 수 있도록 규정하고 있으며, 정비사업을 위한 정비계획 수립 시 건축물 밀도계획과 관련하여 공공시설 등 제공에 따른 완화규정이 있다. 이 경우 지구단위계획 수립시 적용되는 완화규정을 준용토록 명시하고 있다.

국계법에 따른 기부채납의 자세한 사항은 동법 시행령 제46조 제1항에 의거하여 제1종 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 ‘공공시설등’이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우에는 그 건축물에 대하여 제1종 지구단위계획으로 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 또한 서울시 도시계획조례 시행규칙 제2조 제3호에 따르면 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우에 한하여 상한용적률을 부여한다. 「도시 및 주거환경 정비법」(이하 ‘도정법’)상 공공시설 건축물 및 공공시설 부지 등 기부채납에 관한 법적근거는 명시되어있지 않다.

도정법에 따른 주택재개발·재건축 사업 및 공동주택사업의 경우 「공동주택건설관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」을 적용하며, 이 지침에 따라 공공시설 및 기반시설의 기부채납 인정여부는 공공성, 공익성을 감안하여 판단한다. 또한 이 지침에 따른 부담비율에 있어서 도로, 공원, 녹지,

주차장 등은 조성하여 기부채납을 하는 경우에 한하며, 순부담률에 따라 기부채납면적을 산정한다. 순부담이란, 사유토지를 공공시설 및 기반시설부지로 기부채납하는 것을 의미하는데, 이는 국·공유지를 매각하는 경우는 포함하며, 무상양여를 하는 국·공유지는 제외한다. 「공동주택건설관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에서는 무분별한 용도지역 상향, 층수완화로 인한 도시경관 및 스카이라인의 훼손을 최소화하여 용도지역에 걸맞는 도시관리를 도모하기 위하여 기부채납하는 경우에 한하여 기준을 마련하였으며, 이에 용도지역 상향, 층수완화를 제한하기 위해 공공시설부담(조성하여 기부채납하는 경우에 한함)을 준수를 전제로 한다. 또한 층수완화를 위해 도시경관확보 및 공공시설 기부채납에 따른 적용기준을 모두 충족하는 경우에 완화가 가능하며, 기부채납의 경우 평균 층수 완화시 10% 이상 기부채납이 이루어져야한다. 이는 공원, 공공공지, 공용의 청사 등 공공기여도가 충분한 경우에 해당된다. 이와 같이 기부채납 관련 내용은 공공시설 및 기반시설에 대한 부담률 기준제시에서 그치며 기부채납이 가능한 공공시설 및 공공시설부지에 관한 구체적인 사항은 명시되어 있지 않다.

## 2.2 공공시설과 공공성

### 2.2.1 공공시설의 개념 및 범위

일반적으로 공공시설은 국민의 복지를 증진시킬 목적으로 공공서비스를 제공하는 시설로써 국가나 지방자치단체 및 이에 준하는 공공단체가 직접 설치·관리하는 시설을 말하거나, 설치와 관리의 주체와는 무관하게 공공의 이용에 제공되는 시설이라고 할 수 있다.<sup>6)</sup>

정비사업에 있어서 기부채납으로 제공되는 공공시설은 관련법에서 정의하는 기준이나 범위가 포괄적이다.<sup>7)</sup> 국계법상 공공시설의 경우 도로·공원·철도·수도 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설로써 국계법 시행령 제4조에 의거한다.

서울시 도시계획조례 제19조에 따르면 국계법 시행령 제46조 제1항에 따라 도시계획조례에서 정하는 기반시설은 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물 처리시설을 의미한다.

공공시설 및 기반시설의 범위에 대한 법적 근거에 따라 도정법에서 정하는 정비기반시설 중 상당부분은 관련법상의 공공시설과 중복되며, 법적내용에 따라 법령상에 공공시설 및 기반시설이라 함은 매우 범위가 크고 다양함을 확인할 수 있다.

### 2.2.2. 공공성

공공성에 대한 명확한 정의는 없으나, 공공성의 사전적 의미는 한 개인이나 단체가 아닌 일반 사회구성원 전체에 두루 관련되는 성질이라 정의한다. 행정학에서는 공공성을 공익에 대한 태도 또는 성향이라 일컬으며, 여기에서 말하는

4) 서울시 도시계획국, 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준, 2011 참조

5) 김성희 외2명, 기부채납에 따른 인센티브제도의 실효성 분석, 한국도시계획학회지 제11권 제2호, 2010, p.50 참조

6) 강홍주, 도시공공시설의 무상귀속과 기부채납제도에 개선방안에 관한 연구, 서울시립대, 2006, p. 10

7) 서만규, 공동주택사업의 기부채납에 따른 인센티브제도 운영실태에 관한 연구, 중앙대, 2009, p.8 참조

공익은 지역적으로 결합하여 생활하고 있는 다수인의 공통 이익 또는 평균이익을 의미한다.<sup>8)</sup> 도시공간에서의 공공성은 국·공유지에 조성되는 공공공간이 갖는 성질로써 시민을 위한 휴식 및 활동의 공간으로의 기능을 한다고 볼 수 있다.<sup>9)</sup> 이를 종합하여 기부채납 공공시설에 관한 공공성은 제공된 공공시설 및 공공시설부지가 시민을 위한 시설 및 부지로서의 영향력 및 성격을 나타내는 것으로써 실질적 공공기여도를 나타내는 척도가 될 수 있으며, 이용자의 관점에서 대중의 다양한 활동과 소통의 장소로서 활용될 수 있다는 것을 의미한다.

### 3. 기부채납 운영 및 현황분석

#### 3.1 기부채납 운영현황

기부채납의 실제 운영현황을 서울시 주택재개발·재건축 사업구역인 131개 구역을 대상으로 살펴보니 실제 공공시설이 11개 정도의 시설로 기부채납 되는 것으로 나타났다. 빈도에 따른 기부채납 공공시설은 대부분 도로, 공원, 공공공지, 녹지, 공공청사 순으로 기부채납이 이루어지며, 이 외의 시설들은 거의 기부채납 되지 않는 것으로 나타났다. 특히 도로와 공원의 비율이 72.33%로 대부분을 차지해 기부채납이 도로와 공원에 편중되어 있는 것을 알 수 있다. 면적에 따른 기부채납 공공시설은 도로, 공원, 학교, 녹지 등의 순으로 나타났으며, 도로와 공원의 비율이 82.4%로 심각하게 편중되어 있는 것을 알 수 있다.

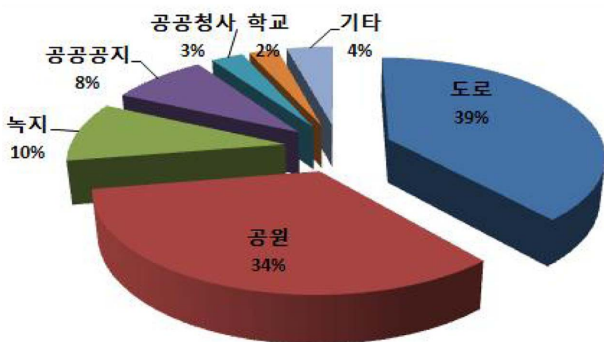


그림 1. 기부채납 공공시설 빈도에 따른 현황

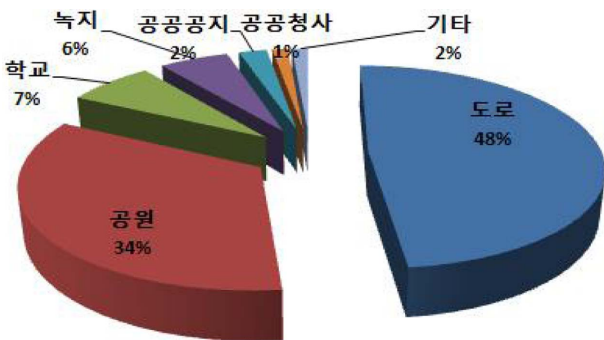


그림 2. 기부채납 공공시설 면적에 따른 현황

8) 최희원, 설계자의 의식에 근거한 공개공지 평가지표설정에 관한 연구, 연세대, 2000, p.8 참조  
 9) 임재홍, 주상복합건축물 공공보행통로의 공공성 향상을 위한 계획요소에 관한 연구, 아주대, 2010, p.10 인용 후 재구성

### 3.2 기부채납 현황분석

대상지 선정 기준은 단독주택 재건축사업이 시행된 2005년 이후 구역지정이 되어 2010년 준공이 완료된 접근 가능한 자료를 바탕으로 단독주택재건축, 주택재개발사업구역으로 구분하여 사업별 준공이 완료된 총 3개 구역을 대상으로 실시한다. 기부채납 공공시설에 대한 범위는 기부채납 운영현황에 따라 현재 공공시설 기부채납이 도로, 공원에 편중되어 있다는 것을 확인할 수 있었으므로 그 대상을 도로 및 공원에 한정한다. 그러나 도로의 경우 대부분 확폭에 의한 기부채납인 점, 국·공유지의 비율이 높다는 점을 감안하여 공공성의 순기능의 역할이 크기 때문에 이용자 관찰 및 지표에 따른 현황을 분석하는데 한계가 있다고 판단됨에 따라 이용자의 이용현황을 잘 관찰할 수 있고, 지표 설정에 따른 분석이 가능한 도로 외의 공공시설인 공원으로 한정하였다. 이에 따라 본 연구의 대상지로 선정된 3개의 구역은 방배동 178번지 일대, 고척 제3구역, 종암 제6구역이다.

현황분석을 위한 항목은 선행연구의 지표 및 도시공원 및 녹지에 관한 법률에 따라 물리적 환경을 고려하여 접근성, 쾌적성, 안전성, 공공성, 효율성의 측면으로 구분하여 분석할 수 있도록 재구성하였으며, 내용은 표 2와 같다.

#### 3.2.1 방배동 178 주택재건축 정비구역

방배동 178번지 일대 주택재건축 정비구역은 어린이공원, 주차장, 공공공지로의 기부채납이 이루어졌으며 어린이공원과 주차장은 중복결정으로 면적과 그 비율이 합산되어 고시가 되었다. 어린이공원과 주차장은 구성면적은 1,432.8m<sup>2</sup>이고 그 비율은 전체면적의 3.6%를 차지하며, 공공공지의 면적은 813.0m<sup>2</sup>이고 그 비율은 2.0%이다.

본 대상지의 기부채납 공공시설인 어린이공원은 접근성의 측면에서 주변과의 단차 및 장애물(울타리)로 인해 연계성이 부족하여 단지 내 주민의 사유공간으로 이용될 수 있다는 문제점이 있다. 이에 따라 단지 외에 거주하고 있는 시민들의 경우 접근성이 매우 낮을 수 있다. 또한 단지 내에 어린이 놀이터 및 공원이 입지하고 있어 본 공공시설은 단지 내에서의 거리적인 면에서 접근성이 떨어지기 때문에 단지 내 주민들이 이용하지 않는 실정이다.

공공성의 측면에서 단지 외부에서 접근한 경우, 영유아의

표 1. 조사대상의 선정

대상	사업구역	기준년도
방배동 178	단독주택 재건축정비구역	2005년 이후 시행되어 준공이 완료된 사업구역
고척 제3구역	주택 재개발정비구역	
종암 제6구역	주택 재개발정비구역	

표 2. 현황분석의 항목

분석의 항목	분석의 내용
접근성	위치 및 단지 내·외에서의 접근 용이성 여부
쾌적성	환경 및 시설물의 유지관리여부
안전성	교통사고 및 범죄로부터의 안전 여부
공공성	단지 내·외 주민들의 이용 빈도, 이용목적, 체류시간 및 기부채납 공공시설 인지가능요소
효율성	중복 및 불필요한 공공시설 여부



그림 3. 방배동178 어린이공원



그림 4. 종암 제3주택 재개발구역 어린이공원

자녀를 동반한 부모 및 어린이들의 놀이시설 이용과 노인의 경우 휴게공간을 이용하였고, 체류시간은 대개 5~10분 정도로 짧았다. 조사 당시 단지 내에서 접근하는 주민은 본 공공시설 주변의 보행로를 이용하는 통과교통이 대부분이었으며, 관찰시간은 사람들의 활동시간이 높은 주말 오후 동안으로 주민들의 이용 빈도는 매우 낮았다. 또한 본 공원이 공공의 시설이라고 인지할 수 있는 표지판이 설치되어있지 않았다. 효율성의 측면에서 단지 내의 어린이 놀이터 및 휴게공간의 확보로 인해 단지 내 주민들의 이용률이 낮으며, 대상지 주변 500m 내에 새우촌공원, 서리풀공원, 방현공원 등이 입지하여 있어 단지 외의 주민들이 본 공공시설을 이용하지 않아 효율성이 떨어진다고 볼 수 있다.

### 3.2.2 종암 제6주택 재개발 정비구역

성북구 종암동에 위치한 종암 제6주택재개발 정비구역은 어린이공원을 기부채납한 사례이고 면적은 1,026m<sup>2</sup>이고, 전체면적의 5.21%를 차지한다.

본 대상지의 공공시설은 보행로와 인접하여 있으나, 4차선 대로변에 위치하고 내부순환 고가도로로 인해 지역의 단절성을 야기하여 특히 단지 외부에서의 접근성이 매우 떨어진다고 판단된다. 또한 단지 내부에서의 울타리 형성 및 출입로의 차단으로 인해 단지 내부 주민들의 접근도 용이하지 못한 편이다. 쾌적성의 측면에서는 준공이 완료된 지 2년이 채 되지 않음을 고려할 때 공원 내의 환경 및 시설물은 비교적 양호한 편이었으나, 관리 상태는 청결하지 못한 편이었다. 또한 대로변 및 고가도로와 인접하여 소음이 무척 심한 편이다.

안전성의 경우, 본 공공시설이 위치적으로 4차선 대로변에 입지해 있어 차량으로부터의 위험성이 높으며, 특히 어린이의 이용에 있어 상당한 위험성이 있다고 판단된다. 또한 대로 및 고가도로와 인접하여 위치하였고, 안전장치의 설치가 매우 미비하여 범죄의 위험성에도 취약할 것으로 사료된다. 공공성은 앞서 언급한 바와 같이 단지 내·외의 접근성이 떨어지며, 입지 여건상 이용률이 떨어질 것으로 예상되며 실제 현장조사 당시 본 공공시설을 이용하는 주민들의 경우 대부분 휴식의 공간으로 사용되고 있었으나 그 체류시간이 매우 짧았으며 이용하는 주민들이 대체적으로 그 이용수가 적었다는 점을 감안할 때 공공성은 매우 떨어지는 것으로 판단된다. 또한 효율성의 측면에서 단지 외부에서 본 공공시

설의 입지여건 및 이용률을 고려할 때 공공을 위한 공간으로서의 효율성이 떨어지며, 단지 내에 어린이놀이터 및 휴게공간이 잘 조성되어 있어 단지 내부에서도 이용을 잘 하지 않는 것으로 관찰되었다.

### 3.2.3 고척 제3주택 재개발 정비구역

구로구 고척동에 위치한 고척 제3주택재개발 정비구역은 소공원을 기부채납한 사례이고 면적은 720m<sup>2</sup>이고, 전체면적의 5.29%를 차지한다.

본 공공시설의 단지 내부에서의 접근성은 단지 후문과 연결되어 있어 매우 높은 편이나, 단지 외부에서의 접근성은 본 공공시설 외곽에 식재가 높게 조성되어 있어 외부와 단절되어 있는 상황으로 외부 접근성은 비교적 낮은 편이다.

쾌적성은 본 공공시설의 환경 및 시설이 최근에 준공된 만큼 깨끗하고 사후관리도 잘 되고 있는 상황인 것으로 판단되지만, 이용자 관찰 결과 본 공공시설 내에 입지한 파고라 및 벤치 등의 시설이 흡연 장소로써 이용되고 있기 때문에 물리적인 측면 외의 쾌적성은 좋지 않은 것으로 보인다.

안전성은 도로와 인접하여 있지만, 보도를 따라 안전장치가 전체적으로 잘 설치되어 있어 교통사고의 위험성은 매우 낮을 것이라 판단된다. 반면에 범죄 안전성의 경우, 본 공공시설 내의 식재가 다소 높게 조성되어 있고 본 공공시설 내에 가로등과 같은 조명시설이 부족한 것으로 미루어 볼 때 범죄안전에는 취약할 것으로 사료된다.



그림 5. 고척 제3주택 재개발구역 소공원

공공성의 경우 앞에서 언급한 바와 같이 식재가 본 공공시설의 외곽으로 높게 조성되어 외부와 단절된 분위기로 인해 외부 사람들이 단지 내 시설로 인식하게 될 가능성이 높을 것으로 예상된다. 또한, 공공시설 인지의 안내판이 설치되어 있지만 안내판의 크기가 비교적 작게 설치되어 있어 공공시설에 대한 인지도가 떨어지는 편이다. 마지막으로 효용성의 경우 본 공공시설에서 500m 떨어진 곳에 고척 근린공원이 입지해 있는데, 이용률이 매우 높다. 이에 따라 본 공공시설 근처에 중복된 시설이 존재함으로써 본 공원에 대한 이용률이 떨어지는 편이다.

#### 4. 기부채납에 대한 이용자 의식조사분석

##### 4.1 의식조사 개요

###### 4.1.1 설문 대상지의 선정

주택재개발·재건축사업구역의 기부채납 전체 운영현황 및 각 사업별 대상지 현장조사에 따른 분석을 통해 기부채납 공공시설의 이용현황 및 만족도 등을 파악하기 위한 설문 문항을 도출하였고, 완성된 설문지를 도구로 하여 앞서 대상지 현황분석을 실시한 3개 구역의 기부채납 공공시설의 위치 및 입지적 여건, 이용률에 대한 설문조사분석을 실시하였다. 설문지는 총 300부의 조사를 실시하여 부적합한 60부를 제외한 유효한 설문지 240부를 분석 자료로

표 3. 설문조사의 개요

구역명	사업구분	기부채납 공공시설	유효한 설문 부수	
			단지내	단지의외
방배동 178	주택재개발	어린이공원	40	40
종암6		소공원	40	40
고척3				
계			120	120
			240	

활용하였다.

##### 4.1.2 설문의 설계

본 조사는 현장조사를 통한 기부채납 공공시설의 문제점 및 현황분석 결과를 토대로 작성한다. 설문조사는 크게 3가지 내용으로 구성되었다.

첫째, 일반적 특징으로 조사대상자의 성별, 나이, 가구형태, 직업을 조사하였다. 둘째, 기부채납 공공시설의 이용실태 및 만족도에 대한 조사를 실시하였고, 이는 이용목적 및 이용빈도와 기부채납 공공시설의 지표인 접근성, 쾌적성, 안전성, 공공성, 효용성에 대한 이용자의 측면에서의 만족도를 살펴 보았다. 마지막으로 기부채납의 인식 및 관리방향 분석을 위해 기부채납 공공시설에 대한 인지정도 및 인식여부와 앞서 제시한 지표를 토대로 관리방향을 제시하여 조사를 진행하였다. 기부채납 공공시설의 인식의 경우 일반적으로 단지에 접해있는 공공시설은 단지 내 소유라는 인식이 있다는 가정하에 기부채납 공공시설이 지녀야 할 공공성의 측면에서 단지 내의 시설로만 이용되어지는 문제점의 존재여부를 설문 조사를 통해 알아보고자 한다.

본 설문조사의 과정은 기부채납 공공시설의 개선방안을 모색하는데 있어서 이용자의 의식을 반영함으로써 보다 실질적인 개선방안을 도출하기 위함이다.

본 설문의 설계요소 및 세부내용은 표 4와 같고 설문조사에 대한 자료의 구성 및 세부내용은 표 5와 같다.

표 4. 설문의 설계요소 및 세부내용

구성요소	세부내용
이용에 관한 일반적 사항	이용목적, 이용횟수, 선호·비선호 이유, 이용률
이용 만족도	접근성, 쾌적성, 안전성, 공공성, 효용성
기부채납 인식	기부채납 제도 인지 및 기부채납 공공시설에 대한 만족 여부

표 5. 설문자료의 구성 및 세부내용

구분	표시	세부내용					
		1	2	3	4	5	
이용에 관한 일반적 사항	이용목적	1	산책 및 운동	휴식	대화 및 만남의 장소	놀이시설 이용	기타
	단지 내 이용빈도	2-1	거의 매일(일주일에 5회 이상)	일주일 1~2회	한달 1~2회	1년 1~2회	거의 이용하지 않는다.
	단지 외 이용빈도	2-2	거의 매일(일주일에 5회 이상)	일주일 1~2회	한달 1~2회	1년 1~2회	거의 이용하지 않는다.
	단지 내 자주 이용하는 이유	3-1	접근성이 좋아서	관리상태가 좋아서	안전상태가 좋아서	누구에게나 열려 있어서	이용목적에 맞아서
	단지 외 자주 이용하는 이유	3-2	접근성이 좋아서	관리상태가 좋아서	안전상태가 좋아서	누구에게나 열려 있어서	이용목적에 맞아서
	단지 내 자주 이용하지 않는 이유	4-1	접근성이 좋지 않아서	관리상태가 좋지 않아서	안전상태가 좋지 않아서	본 단지에 거주하지 않아서	특별히 사용할 일이 없어서
	단지 외 자주 이용하지 않는 이유	4-2	접근성이 좋지 않아서	관리상태가 좋지 않아서	안전상태가 좋지 않아서	본 단지에 거주하지 않아서	특별히 사용할 일이 없어서
이용 만족도	단지 내 접근성 만족도	5-1	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 외 접근성 만족도	5-2	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 내 쾌적성 만족도	6-1	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 외 쾌적성 만족도	6-2	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족

표 5. 계속

구 분		표시	세부내용				
			1	2	3	4	5
이용 만족도	단지 내 안전성 만족도	7-1	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 외 안전성 만족도	7-2	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 내 공공성 만족도	8-1	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 외 공공성 만족도	8-2	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 내 효용성 만족도	9-1	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
	단지 외 효용성 만족도	9-2	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족

4.2 공공시설에 대한 이용실태 및 만족도 분석

4.2.1 방배동 178 주택재건축 정비구역

본 대상지의 기부채납 공공시설은 현황분석을 통해 위치 및 입지여건, 조성현황으로 이용률이 낮은 것을 알 수 있었으며, 이는 응답자 중 단지 내 거주자들이 본 대상지의 공공시설을 ‘거의 매일’ 및 ‘일주일 1-2회’로 비교적 자주 이용하는 응답의 비율이 35%, ‘한 달 1-2회’ 이하로 비교적 자주 이용하지 않는 응답의 비율이 65%, 단지 외 거주자들의 자주 이용하는 비율 27%, 자주 이용하지 않는 비율 73%를 통해 확인할 수 있다.

단지 내 거주자들이 자주 이용하지 않는 이유로는 ‘특별히 사용할 일이 없어서’의 응답이 92%로 매우 높으며, 단지 외 거주자들의 경우 ‘본 단지에 거주하지 않아서’의 비율이 59%로 대부분을 차지한다.

본 대상지 기부채납 공공시설의 접근성에 대한 만족도는 불만족이상의 응답이 단지 내 5%, 단지 외 62%로 단지 내 보다 단지 외에서의 접근성의 불만족이 높은 것으로 나타났다, 쾌적성에 대한 만족도는 단지 내·외의 만족 이상의 응

답이 40%, 33%로 대체적으로 높게 나타났고, 단지 내·외 안전성 또한 30%, 40%로 이용자들 대부분이 만족하는 것으로 나타났다. 공공성의 만족도는 단지 내·외에서 불만족 이상의 응답이 51%, 42%로 높게 나타났으며, 효용성의 경우 단지 내·외에서 만족 이상의 응답비율이 21%, 10%로 전반적으로 낮게 나타났다.

4.2.2 종암 제6주택 재개발 정비구역

본 공공시설은 현황분석을 통해 자투리땅에 조성되고 4차선 대로변 및 내부순환고가도로에 인접한 점 등에 따라 이용률이 낮은 것을 알 수 있었다. 이는 이용 빈도에 대한 설문조사 결과에서도 확인할 수 있다. 단지 내·외 거주자들의 이용 빈도는 ‘거의 이용하지 않는다.’의 응답이 68%, 56%로 높은 비율을 차지하며, 자주 이용하지 않는 비율이 단지 내·외 모두 70%의 비율을 초과하여 타 대상지에 비해 상대적으로 높은 비율을 차지한다. 자주 이용하지 않는 이유로는 단지 내의 거주자들의 경우 ‘안전상태가 좋지 않아서’의 응답이 59%로 항목 중 가장 높았으며, 이는 본 공공

표 6. 방배동 178 주택 재건축구역 설문조사 결과

구 분	설문내용				
	1	2	3	4	5
1	36%	24%	22%	3%	15%
2-1	10%	25%	25%	5%	35%
2-2	-	27%	28%	10%	35%
3-1	64%	-	-	7%	29%
3-2	-	27%	-	-	73%
4-1	4%	-	4%	-	92%
4-2	17%	-	-	59%	24%
5-1	-	5%	30%	47%	18%
5-2	5%	57%	32%	3%	3%
6-1	-	10%	50%	37%	3%
6-2	-	7%	60%	33%	-
7-1	-	10%	45%	22%	8%
7-2	5%	12%	48%	35%	5%
8-1	2%	47%	28%	13%	10%
8-2	10%	32%	48%	10%	-
9-1	2%	50%	27%	8%	13%
9-2	-	67%	23%	10%	-

\*구분내용 및 설문내용은 표 5 참고

표 7. 종암 제6주택 재개발구역 설문조사 결과

구 분	설문내용				
	1	2	3	4	5
1	23%	25%	31%	6%	15%
2-1	7%	15%	5%	5%	68%
2-2	7%	23%	15%	-	55%
3-1	11%	11%	-	22%	56%
3-2	41%	-	-	17%	42%
4-1	12%	13%	59%	-	16%
4-2	14%	7%	14%	41%	24%
5-1	-	50%	31%	19%	-
5-2	-	55%	30%	15%	-
6-1	12%	27%	38%	23%	-
6-2	7%	45%	25%	23%	-
7-1	20%	45%	15%	20%	-
7-2	24%	34%	22%	15%	5%
8-1	15%	30%	20%	30%	5%
8-2	10%	52%	25%	10%	3%
9-1	7%	65%	20%	8%	-
9-2	10%	57%	20%	13%	-

\*구분내용 및 설문내용은 표 8 참고

시설의 위치 및 입지여건에 따른 안전상의 문제가 드러난 응답이라고 사료된다. 단지 외 거주자들이 자주 이용하지 않는 이유로는 '본 단지에 거주하지 않아서' 41%, '특별히 사용할 일이 없어서' 24%, '안전상태가 좋지 않아서' 14% 등의 순으로 나타났다.

본 공공시설의 접근성에 대한 만족도는 단지 내·외에서 만족이상의 비율이 19%, 15%로 매우 낮게 나타났으며, 이는 현황분석을 통해 단지 내의 경우 본 공공시설로의 진입 부가 차단되어있는 상태였으며, 단지 외의 경우 4차선 대로변에 매우 인접하여 지역 단절로 인한 접근이 불편한 것이라고 판단된다.

쾌적성에 대한 만족도의 경우 단지 내·외의 이용자들의 불만족이상의 비율이 39%, 52%로 다소 높게 나타났으며, 이는 4차선 대로와 고가도로로 인한 소음 발생 및 공공시설 환경의 청결상태를 위한 지속적인 관리가 이루어지지 않음에 따른 결과라고 사료된다. 안전성에 대한 만족도 또한 불만족이상의 비율이 단지 내·외 65%, 58%를 차지하였으며, 공공성에 대한 만족도는 불만족 이상의 비율이 단지 내·외에서 다소 높게 나타났고, 특히 단지 외의 경우 불만족이상의 응답이 62%로 높은 비율을 차지하였다. 효용성에 대한 만족도는 단지 내·외에서 불만족이상의 비율이 각각 72%, 67%로 매우 높게 나타났다.

#### 4.2.3 고척 제3주택재개발 정비구역

본 공공시설은 산책 및 운동(36%), 휴식(24%), 대화 및 만남의 장소(22%)로 이용되어지나 그 이용률은 낮으며, 단지 내·외에서 자주 이용하지 않는 비율이 각각 63%, 78%를 차지한다.

단지 내 거주자들이 자주 이용하지 않는 이유로는 '특별히 사용할 일이 없어서'가 62%로 높은 비율을 차지하고, 단지

외 거주자들이 자주 이용하지 않는 이유로는 '본 단지에 거주하지 않아서' 48%, '특별히 사용할 일이 없어서'가 33%를 차지한다. 이는 타 대상지의 기부채납 공공시설의 설문조사와 유사한 결과가 도출되었다.

본 공공시설의 이용만족도 가운데 접근성에 대한 만족도는 단지 외에서 불만족이상의 비율이 50%로 단지 내보다 높게 나타났으며, 이는 본 공원 주변의 식재를 높게 조성하여 지역의 단절성 부여 및 입지여건상 접근이 불편함에 따른 것이라고 사료된다. 기부채납 공공시설의 쾌적성에 대한 만족도는 단지 내·외 이용자들 대부분이 공공시설 쾌적성에 만족하였으며, 단지 내·외에서의 안전성에 대한 만족도는 만족이상의 응답이 단지 내·외에서 각각 48%, 40%로 나타났고 불만족이상의 응답은 22%, 20%로 나타나 대체적으로 만족도가 높게 나타났다. 단지 내·외에서의 공공성 만족도는 불만족이상의 비율이 각각 32%, 87%로 단지 외에서의 만족도가 매우 낮게 나타났으며, 효용성의 만족도는 단지 내·외에서 불만족이상의 비율이 32%, 57%로 나타났고, 이는 대상지에서 500m 떨어진 곳에 고척 근린공원이 입지하여있으며 그 이용률이 매우 높아 본 소공원의 경우 효용성이 떨어지는 것으로 판단된다.

#### 4.2.4 기부채납 인식 분석

기부채납 인식 분석은 기부채납제도에 대한 인식 여부 및 기부채납 공공시설에 대한 인지 여부를 알아보고, 도로 및 공원에 편중된 기부채납 공공시설에 대한 단지 내·외 거주자들의 만족 여부에 대한 설문결과를 도출하였다.

설문조사결과 기부채납 제도를 잘 알지 못하는 거주자들이 68%의 높은 비율을 차지하며, 대부분의 거주자들이 해당 공공시설의 기부채납 사실에 대한 인지가 매우 부족한 것을 설문결과를 통해 확인할 수 있다. 도로 및 공원에 편중된

표 8. 고척 제3주택 재개발구역 설문조사 결과

구분	설문 내용				
	1	2	3	4	5
1	36%	24%	22%	3%	15%
2-1	12%	25%	7%	3%	53%
2-2	8%	14%	22%	32%	24%
3-1	43%	14%	-	-	43%
3-2	23%	15%	-	-	62%
4-1	15%	11%	-	-	74%
4-2	8%	7%	-	52%	33%
5-1	-	40%	20%	32%	8%
5-2	-	50%	40%	10%	-
6-1	7%	17%	43%	33%	-
6-2	-	25%	40%	32%	3%
7-1	5%	17%	30%	43%	5%
7-2	4%	16%	40%	40%	-
8-1	2%	30%	58%	10%	-
8-2	42%	45%	13%	-	-
9-1	7%	25%	45%	23%	-
9-2	10%	47%	30%	13%	-

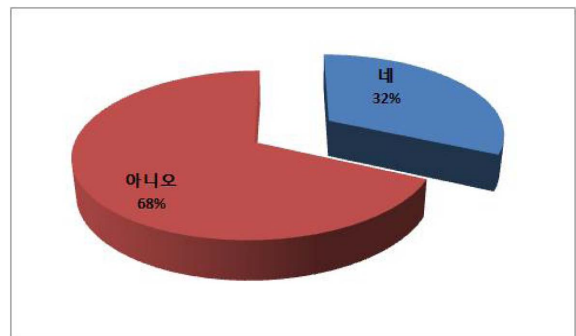


그림 6. 기부채납 제도 인식 여부

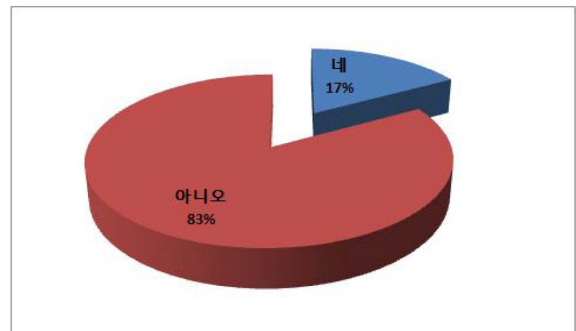


그림 7. 기부채납 공공시설 인지 여부



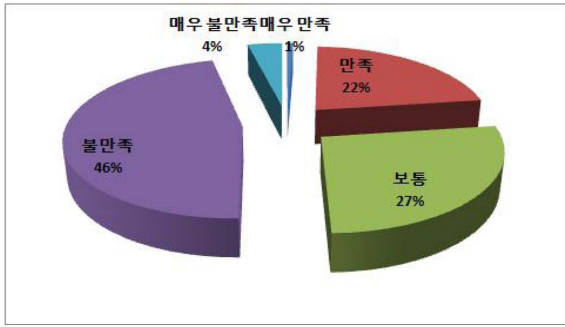


그림 8. 편중된 기부채납 공공시설에 대한 만족 여부

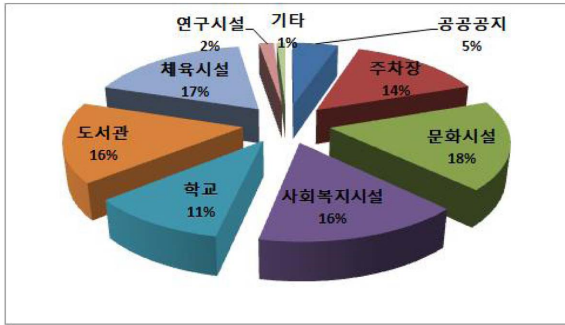


그림 9. 도로 및 공원 외의 공공시설 선호도

기부채납 공공시설에 대한 만족도는 만족이상의 비율보다 불만족이상의 비율이 25% 더 높게 나타났으며, ‘보통’, ‘불만족’, ‘매우 불만족’의 선택에 따른 도로 및 공원 외의 타 공공시설에 대한 선호에 관한 응답에는 문화시설 18%, 체육시설 17%, 사회복지시설 16%, 도서관 16%, 학교 11% 등으로 그 시설의 선호가 고루 분포하는 것을 알 수 있다.

#### 4.2.5 분석의 종합

기부채납 공공시설에 대한 이용자 의식조사분석은 기부채납 공공시설을 실질적으로 이용하는 각 대상지의 단지 내·외 거주자들을 대상으로 이용실태 및 현황분석에 따른 만족도 조사, 기부채납 공공시설 인식 여부 등에 관한 설문조사를 실시하였다. 기부채납 공공시설 이용실태에 대한 설문조사를 종합한 결과, 이용 빈도 및 이용률에 대한 응답을 통해 단지 내·외 거주자들이 기부채납 공공시설을 자주 이용하지 않는다는 것을 확인할 수 있다. 기부채납 공공시설을 자주 이용하지 않는 이유로는 단지 내 거주자들의 경우 ‘특별히 사용할 일이 없어서’의 응답비율이 대체적으로 높았으며, 이는 단지 내 공원, 어린이 놀이터, 휴게공간이 충분히 조성된 것에 따른 결과라고 판단된다. 또한 단지 외의 경우 ‘본 단지에 거주하지 않아서’의 응답비율이 전반적으로 높게 나타났고, 이를 통해 단지 외 거주자들이 기부채납 공공시설을 단지 내 소유라고 인식하는 경향이 높다는 것을 확인할 수 있다.

기부채납 공공시설에 대한 이용실태 및 만족도 조사를 통해 거주자들의 기부채납 공공시설에 대한 이용률이 낮게 나타났고, 접근성 및 안전성의 경우 입지적 여건 및 물리적 환경에 따라 그 만족도의 결과가 다르게 나타났다. 또한 쾌적성의 경우 본 공공시설이 조성된 시기가 2년이 채 지나지 않은 점을 고려할 때 그 만족도가 비교적 높게 나타난 것이

라고 사료된다. 그러나 공공성 및 효율성의 만족도에 대한 응답은 만족이상의 비율이 낮기 때문에 기부채납 공공시설이 그 지역에 꼭 필요한 시설로의 입지인가에 대한 고찰이 필요하다고 사료된다.

기부채납 제도 인식에 관한 설문조사결과는 기부채납제도에 대해 알지 못하는 주민들이 68%로 매우 낮았으며, 각 대상지의 공공시설이 기부채납 된 시설이라는 것을 알지 못하는 거주자들의 비율이 83%로 현저히 낮게 나타났다. 이를 통해 기부채납 공공시설이 공공의 시설이라는 인지가 부족함으로 각 대상지 기부채납 공공시설에 대한 인지를 위한 표지 및 안내판 설치의 필요성이 제기된다.

기부채납 공공시설에 대한 이용자 의식조사분석을 통해 현황분석에서 도출된 각 대상지별 문제점 및 특성에 부합하는 결과가 조사되었으며, 이에 따라 기부채납 공공시설의 문제점에 대한 객관성을 입증시킬 수 있었다. 또한 전반적으로 기부채납 공공시설에 대한 인식이 부족하다는 것을 도출할 수 있었다.

## 5. 결론 및 향후 연구과제

기부채납은 지구단위계획 및 도시 및 주거환경정비사업 등의 도시관리계획에서 공공의 영역에서 담당해야 할 공공시설에 대한 설치 대행에 따른 보상의 일환으로 활용되고 있으나, 공익과 사익의 합리적인 조정수단이 아닌 상업적 이익을 위한 수단으로 운영되는 경우도 발생함에 따라 공공성의 문제가 우려되는 실정이다. 또한 기부채납 공공시설의 효율성의 문제, 시민들의 이용저조 및 편중된 공공시설로의 기부채납 등 많은 문제가 제기되고 있어, 본 연구는 실제 기부채납 공공시설의 현황분석 및 실질적으로 이용하는 주민들의 의식조사를 통한 실증분석으로 기부채납 공공시설의 개선방안을 도출하였다.

대상지별 기부채납 공공시설에 따라 접근성, 쾌적성, 안전성, 공공성, 효율성의 각 지표를 설정하여 현황분석을 실시한 결과 단지 외부에서의 접근이 용이하지 않는 접근성의 문제 및 환경 및 시설의 상태는 양호하나 지속적인 관리가 요구되며, 이용자의 안전을 고려하지 않은 입지적 여건 및 가로시설물의 조성되어있는 문제가 제기되었다. 또한 공공성과 효율성의 측면에서 기부채납 공공시설이 공공의 시설이라는 인지가 부족하였고, 주변지역현황을 고려하지 않은 공공시설이 입지한다는 문제점을 현장조사를 통해 도출하였다. 현황분석의 결과를 토대로 이용자 의식조사 및 만족도 조사를 실시한 결과 현황분석에서 도출한 각 대상지별 문제점 및 특성이 이용자 의식조사 및 만족도 조사의 결과와 부합하여 기부채납 문제점에 대한 객관성을 입증시킬 수 있었다. 기부채납 공공시설 현황분석 및 이용자 의식조사를 통해 전반적으로 기부채납 공공시설에 대한 인식이 부족하다는 문제점이 제기되었다.

기부채납 공공시설 현황분석 및 이용자 의식조사에 따른 문제점을 종합하면, 공공시설이 자투리땅 등에 조성되는 위치의 문제 및 입지여건을 고려하지 않은 기부채납 공공시설 계획의 문제가 있으며, 기부채납 공공시설이 단지 내 시설로 인식되고 이용되는 문제점이 있다. 또한 거주자들의 이용 및

안전을 고려하지 않은 가로시설물이 조성되는 문제, 지속적인 사후관리의 필요성, 마지막으로 위치 및 입지여건의 문제 뿐만 아니라 주변지역 공공시설 현황을 고려하지 않고 기부채납 공공시설이 입지하게 됨에 따른 효율성의 문제로 나타난다고 볼 수 있다.

각 문제점을 중심으로 기부채납 공공시설의 효율적인 운영을 위한 개선방안은 첫째, 이용률 및 효율성을 높일 수 있도록 기부채납 공공시설의 위치 및 입지여건을 고려한 계획이 수립되어야하며 둘째, 기부채납 공공시설의 이용이 매우 저조하므로 이용성 증진을 위한 각 지자체별 홍보가 필요하다고 사료된다. 셋째, 기부채납 공공시설이 공공의 시설이라는 인식이 부족하기 때문에 이를 위한 표지 및 안내판 등의 인지의 의무화를 시행하여 단지 내의 소유라는 인식을 줄이고, 모든 시민들이 이용할 수 있도록 유도해야할 것이다. 넷째, 효율적인 사후관리를 위해 기부채납 공공시설의 운영을 주민, SH·LH공사 등에 위임하여 기부채납 공공시설의 지속적인 관리가 이루어져야할 것이며, 마지막으로 해당 지역에 필요한 공공시설이 무엇인지에 대한 접근이 부족하므로 그 지역에 필요한 공공시설을 파악할 수 있는 공공시설서비스 지도<sup>10)</sup>를 작성하여 기부채납 시 활용될 수 있도록 제안하여야 한다고 사료된다.

본 연구는 기부채납 공공시설의 합리적인 설치를 위한 개선방향을 도출하기 위해 선행연구 및 법·제도적 기준의 검토, 현황분석 및 이용자의식조사분석을 통해 그 결과를 토대로 기부채납 공공시설의 개선방안을 도출하였다. 이는 향후 기부채납 공공시설 계획 시 중요한 참고자료로 활용될 수 있을 것이며, 본 연구의 한계점을 보완하여 향후 기부채납 공공시설의 효율적인 운영을 위한 지속적인 연구의 진행은 중요한 의미를 지닐 것으로 판단된다.

연구의 한계점으로는 연구과정에 있어서 정비구역별 기부채납 공공시설의 현황에 대한 자료수급의 한계 및 시간의 제약 등으로 표본의 전수조사 또는 더 많은 표본조사가 요구되며, 기부채납 공공시설에 대한 이용자 의식조사분석만을 시행하였으므로 공공, 사업시행자의 측면에서의 의식조사 및 인터뷰를 통해 개선방안을 모색하는 것이 필요하다. 또한 본 연구의 공간적 범위가 주택재개발·재건축 정비사업에 한정되었기 때문에 그 외의 지구단위계획 대상 사업에 대한 기부채납 공공시설의 현황분석이 필요하다고 사료된다.

본 연구에서 현재 기부채납 공공시설 가운데 가장 많이 공급되는 도로에 대한 현황분석을 세부자료 부족으로 인해 실시하지 못한 분석의 한계가 있으며, 도로로의 기부채납의 효율성 및 공공성의 연구가 필요하다고 판단된다. 향후에는 본 연구의 한계점을 극복할 수 있도록 기부채납 공공시설에 대한 세부자료에 대한 수급을 통해 문제점 및 현황을 정확하게 반영할 수 있는 연구가 필요하며, 기부채납 공공시설의 합리적 설치를 유도하기 위한 체계적인 연구가 계속적으로 진행되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 강대진(2006) 지구단위계획의 용적률 인센티브 제도 문제점과 개선방안에 관한 연구, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문.
- 강홍주(2006) 도시공공시설의 무상귀속과 기부채납제도의 개선방안에 관한 연구, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.
- 김성희 외 2명(2010) 기부채납에 따른 인센티브제도의 실효성 분석, 한국도시설계학회지, 한국도시설계학회, 제11권 제2호, pp. 45-62.
- 노희철 외 1명(2009) 민간제안 지구단위계획에서 공공시설의 기부채납 운용 특성, 한국도시설계학회지, 한국도시설계학회, 제10권 제4호, pp. 37-52.
- 법제처(2011) 공유재산 및 물품 관리법.
- 법제처(2011) 국유재산법.
- 서만규(2009) 공동주택사업의 기부채납에 따른 인센티브제도 운영 실태에 관한 연구, 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위논문.
- 서정기(2009) 지구단위계획 수립 시 인센티브 운영의 다양화 방안 연구, 홍익대학교 일반대학원 석사학위논문.
- 송재선 외 2명(2010) 기부채납에 의해 설치되는 공공시설 계획의 최적입지 유도방안, 한국도시설계학회지, 한국도시설계학회, 제11권 제2호, pp.137-150.
- 유명소(2009) 서울시 기부채납 공공시설의 운영특성에 관한 연구, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 이재훈(2009) 주상복합아파트의 공개공지를 통한 공공성 증진에 관한 연구, 홍익대학교 건설도시대학원 석사학위논문.
- 임재홍(2010) 주상복합건축물 공공보행통로의 공공성 향상을 위한 계획요소에 관한 연구, 아주대학교 대학원 석사학위논문.
- 장재영(2007) 기부채납에 따른 서울시 인센티브제도 운영상의 공공성 제고를 위한 연구, 대한민국토·도시계획학회지, 대한민국토·도시계획학회, 제42권 제5호, pp. 145-160.
- 최희원(2000) 설계자의 의식에 근거한 공개공지 평가지표설정에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문.

(접수일: 2012.1.31/심사일: 2012.3.4/심사완료일: 2012.5.18)

10) 송재선 외 2명, 기부채납에 의해 설치되는 공공시설 계획의 최적입지 유도방안, 한국도시설계학회지 제11권 제2호, 2010.