

## 공공시설용지 내 주민편의시설 설치 개선 방향 연구

Research on the improvements of installation standards for resident  
convenience facilities in public facility sites

조필규·김태균·임수현·정진순

연구관리 2024-049호

공공시설용지 내 주민편의시설 설치 개선 방향 연구

---

지 은 이     조필규, 김태균, 임수현, 정진순  
발 행 인     김연중  
발 행 처     한국토지주택공사 토지주택연구원  
주 소        (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99  
홈 페이지   <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호     042-866-8556  
이 메 일     chopilkyu@lh.or.kr

이 연구보고서의 내용을 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시요.

조필규, 김태균, 임수현, 정진순, 2024, 공공시설용지 내 주민편의시설 설치 개선 방향 연구,  
대전, 토지주택연구원

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의  
공식적인 견해와 관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

## 참여연구진

### 연구책임

조필규 LH 토지주택연구원 국토공간연구실 수석연구원

### 연구진

김태균 LH 토지주택연구원 국토공간연구실 연구위원

임수현 LH 토지주택연구원 국토공간연구실 연구원

정진순 LH 신도시사업2차 안산과천사업팀 차장

### 연구심의위원

이은엽 LH 토지주택연구원 국토공간연구실 연구위원(심의위원장)

박상섭 DA그룹 건축사무소 부사장

박희대 LH 신도시사업2차 팀장

송규호 LH 대전충남본부 건설사업처 팀장

조영태 LH 토지주택연구원 국토공간연구실 도시연구단 단장

탁영식 건일ENG 사장

### 자문위원

윤상복 동의대학교 교수

윤영건 ㈜푸름인건축사사무소 총괄대표이사

### ■ 지역밀착형 생활SOC 복합화 사업을 통해 주민편의 증진 도모

지난 정부에서는 지역밀착형 ‘생활SOC사업’ 확대를 위해, 부처별·사업별 복합화를 추진하고, 이를 통해 사업기간 단축 및 예산절감과 주민 이용의 편의성 기여

- 체육관, 도서관, 어린이집, 주차장 등을 하나의 공간에 조성하여 지역 주민의 일상생활에 필요한 기능을 집적시켜 예산 절감과 주민 생활의 편의성 향상

### ■ 신도시 등 개발사업 추진과정에서 주민편익시설 관련 다양한 이슈 발생

3기 신도시 추진 과정에서 공공시설용지 내 주민편익시설(공원) 설치에 따른 지역 주민과 해당 지자체의 과도한 설치 요구 등의 민원 발생

- 신도시 지역 주민을 위한 보상제도 개선과 함께 주민센터, 도서관, 주차장, 문화 체육시설 등 공공시설용지 내 다양한 주민편익시설 설치를 사업시행자에 요구

### ■ 주민편익시설 관련 가이드라인 부재로 이해관계자의 혼선 발생

주민편익시설 설치에 대한 정확한 가이드라인 부재로 이해관계자들의 역할과 권한이 명확하지 않아 사업시행자와 지자체 간의 사업협의를 쉽지 않은 상황

- ‘공공주택업무처리지침’ “제13조(공공시설용지 계획기준)” ⑥공동주택사업자는 지역주민의 생활 편의 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설 계획에 포함하여 설치할 수 있다고 규정

### ■ 3기 신도시 주변 다수의 주민편익시설 분포

3기 신도시 주변 반경 5km 이내 국·공립 주민편익시설 다수 분포. 특히 주민센터는 ①주민자치센터, ②행정복지센터, ③종합행정복지타운 등 지자체별 다양한 명칭으로 조성됨

- 총 334개소 주민편익시설 중에서 ‘근린공원·체육공원’ 130개소(39%), ‘주민센터’ 116개소(35%), ‘시립도서관’ 54개소(16%) 순으로 나타남

## ■ (일본) 입지 적정화 계획·지정관리 제도를 통해 주민편익시설 효율적 공급

(입지 적정화 계획) ‘집약형 도시구조 형성’을 목표로 주거, 상업, 교육, 레저 등 다양한 기능을 갖춘 복합시설 도입을 통해 도시기능 다양성과 주민 편의성 제고 및 지역 경제 활성화 지원

(지정관리 제도) 지자체의 효율적인 예산운영과 지역사회 참여와 협력 강화를 목적으로, 주민편익시설, 공공시설 등의 관리 운영을 민간단체 위탁을 통해 효율적이고 유연하게 운영

## ■ 공공시설용지 내 주민편익시설 설치 개선방향 제시

‘주민편익시설 복합화’는 한정된 부지와 예산 내에서 다양한 시설과 서비스를 통합하여, 시너지 효과를 창출할 수 있는 공급방안으로, 주민의 생활편의 증진과 고품질 서비스 제공 가능

공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 전략(안)

구분	내용
1. 다목적 주민편익시설 조성	1.1. 주민편익시설의 다용도 복합시설 도입 1.2. 공동이용 시설 구축 1.3. 주민편익시설 통합관리 시스템 구축
2. 주민편익시설 공유 및 협력	2.1. 공유시설 예약 시스템 구축 2.2. 주민편익시설 공동 이용 협약 도입 2.3. 주민편익시설 공동 관리 조직 구성 2.4. 다양한 주민편익시설 프로그램 및 행사 공동 개최
3. 주민편익시설 통합서비스 개발	3.1. 주민편익시설 서비스 플랫폼 구축과 정보 통합 3.2. 다양한 시설과 서비스의 연계 강화 3.3. 주민편익시설의 편리한 결제 시스템 도입 3.4. 통합서비스 편의성과 품질의 지속적인 개선
4. 주민편익시설에 대한 주민 참여와 의견수렴	4.1. 주민토론회 및 커뮤니티 모임 개최 4.2. 온라인 플랫폼 구축 4.3. 설문조사 및 피드백 수렴 4.4. 주민 자치위원회 구성
5. 주민편익시설에 대한 디지털 기술 활용	5.1. 온라인 예약 및 서비스 제공이 가능한 시스템 구축 5.2. 모바일 애플리케이션을 통해 주민편익시설 정보 제공 5.3. 디지털 정보화 교육 프로그램 운영

### 주제어

공공시설용지, 주민편익시설, 공원, 생활SOC, 복합화

---

## 차 례 Contents

### 제1장 서 론

1. 연구 배경 및 목적	1
2. 연구범위 및 방법	5
3. 연구의 구성	9
4. 연구의 차별성 및 기대효과	11

### 제2장 주민밀착형 생활SOC 개념 및 정책 동향 분석

1. 공공시설용지 및 주민편익시설 관련 이론적 고찰	15
2. 생활SOC 관련 법적 개념 및 범위	27
3. 국내외 사례 분석	38
4. 소결	53

### 제3장 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석

1. 공공시설용지 내 주민편익시설 계획기준	59
2. 3기 신도시 생활권계획 특징	98
3. 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석	111
4. 1기 신도시 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석	122
5. 소결	136

### 제4장 주민밀착형 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급 방안

1. 현행 법제도 한계 및 문제점	141
2. 인구 사회구조 변화를 고려한 시설 선정과 수요 추정	144
3. 관련 사업과의 연계를 통한 시너지 제고 방안	148
4. 주민편익시설 운영관리 효율화 및 재원확보 방안	150

5. 위치·면적·거리 등을 고려한 효율적 배치	153
6. 소결	160

## 제5장 결론 및 정책적 제언

1. 결론	165
2. 정책적 제언	176

## 표차례 List of Tables

[표 1-1] 연구방법	6
[표 1-2] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 공원시설의 종류(제3조 관련)	7
[표 1-3] 공공시설용지 관련 선행연구	11
[표 1-4] 공공시설 등 비용 산정 관련 선행연구	21
[표 1-5] 생활SOC 관련 선행연구	31
[표 2-1] 국토계획법 제2조 제6호 규정	51
[표 2-2] 국토계획법 시행령 제4조 규정	61
[표 2-3] 택지개발촉진법 시행령 제2조 제1호 규정	61
[표 2-4] 택지개발촉진법 제2조 규정	71
[표 2-5] 국토계획법 제2조 제6호 규정	71
[표 2-6] 택촉법 시행령 제2조 규정	81
[표 2-7] 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의한 학교시설 계획기준	91
[표 2-8] 단지계획 이론에 의한 공공시설 계획 기준	91
[표 2-9] 공공주택업무처리지침 제13조 규정	102
[표 2-10] 택지개발업무처리지침 제35조 규정	22
[표 2-11] 폐촉법 제20조 규정	52
[표 2-12] 폐촉법 시행령 제24조 규정	52
[표 2-13] 주민편익시설 종류 예시	52
[표 2-14] 양산시 주민편익시설 관리 및 운영 조례	62
[표 2-15] 주요 생활SOC 3개년계획 및 국가도시재생기본방침의 주요 시설 공급 목표	82
[표 2-16] 주요 생활 인프라 현황	103
[표 2-17] 생활SOC 3개년계획 정책사업의 특징	23
[표 2-18] 생활SOC 3대 분야 8대 핵심과제	33
[표 2-19] 생활SOC 3개년계획 특징	33

[표 2-20] 생활SOC 복합화 사업 및 기타 단위사업 지원내용 및 대상	6 3
[표 2-21] 서울시 생활권계획 특성 및 주요내용	1 4
[표 2-22] 서울시 10분 동네 생활SOC 개념	34
[표 2-23] 관리위탁과 지정관리 제도의 특징	0 5
[표 3-1] 생활서비스 및 교통서비스 활용지표	9 5
[표 3-2] 인천광역시 도시지표 분석 결과	36
[표 3-3] 부천시 도시지표 분석 결과	76
[표 3-4] 고양시 도시지표 분석 결과	17
[표 3-5] 남양주시 도시지표 분석 결과	57
[표 3-6] 하남시 도시지표 분석 결과	08
[표 3-7] 인천 계양지구 개요	18
[표 3-8] 인천 계양지구 토지이용계획표	28
[표 3-9] 부천 대장지구 개요	48
[표 3-10] 부천 대장지구 토지이용계획표	58
[표 3-11] 고양 창릉지구 개요	78
[표 3-12] 고양 창릉지구 토지이용계획표	88
[표 3-13] 남양주 왕숙1지구 개요	09
[표 3-14] 남양주 왕숙1지구토지이용계획표	19
[표 3-15] 남양주 왕숙2지구 개요	39
[표 3-16] 남양주 왕숙2지구 토지이용계획표	49
[표 3-17] 하남 교산지구 개요	69
[표 3-18] 하남 교산지구 토지이용계획표	79
[표 3-19] 인천 계양지구 생활가로(계양벼리) 계획의 구역별 특징 및 내용	001
[표 3-20] 고양 창릉지구 공공편의시설 공급 기준	41
[표 3-21] 인천 계양지구 공원녹지 시설기준 지표	111
[표 3-22] 부천 대장지구 공원녹지 시설기준 지표	211
[표 3-23] 고양 창릉지구 공원녹지 비율	311
[표 3-24] 남양주 왕숙1지구 공원녹지 비율	311
[표 3-25] 남양주 왕숙2지구 공원녹지 비율	411
[표 3-26] 하남 교산지구 공원녹지 비율	411

[표 3-27] 3기신도시 주변 주민편익시설 설치현황	51
[표 3-28] 인천 계양지구 주변 주민편익시설 설치현황	61
[표 3-29] 부천 대장지구 주변 주민편익시설 설치현황	71
[표 3-30] 고양 창릉지구 주변 주민편익시설 설치현황	81
[표 3-31] 남양주 왕숙1지구 주변 주민편익시설 설치현황	91
[표 3-32] 남양주 왕숙2지구 주변 주민편익시설 설치현황	101
[표 3-33] 하남 교산지구 주변 주민편익시설 설치현황	111
[표 3-34] 생활SOC 접근성 지표 산출방식	2
[표 3-35] 일반적인 생활SOC 접근성 지표	3
[표 3-36] 생활SOC 관련 평가지표 및 산출기준	4
[표 3-37] 1기 신도시 생활 SOC 평가지표값 산출	4
[표 3-38] 1기 신도시(3개소) 생활 SOC 평가지표값 종합	71
[표 3-39] 1기 신도시(3개소) 생활 SOC별 서비스영역 및 편중도 종합	921
[표 3-40] 성남문화재단 문화예술교육 운영 개요	41
[표 3-41] 성남문화재단 지원사업 운영 개요	51
[표 3-42] 성남시 야외공연장 개요	3
[표 4-1] 사회적 기업의 유형별 목적과 사례 예시	31
[표 4-2] 복합 커뮤니티시설 설치 예시	4
[표 4-3] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표3] 도시공원의 설치 및 규모의 기준	651
[표 4-4] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙	81
[표 4-5] 3기 신도시 면적 및 호수 현황	9
[표 4-6] 공공주택업무처리지침 제13조 6항 규정	31
[표 5-1] 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급을 위한 기본방향	861
[표 5-2] 주민편익시설 복합화에 따른 이해관계자별 역할	101
[표 5-3] 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 전략(안)	571
[표 5-4] 공공주택업무처리지침 제13조 개정(안)	871

---

## 그림차례 List of Figures

[그림 1-1] 연구 목적	4
[그림 1-2] 연구 주요내용 및 흐름	01
[그림 2-1] 사회기반시설에 대한 민간투자법 제2조 제1호에 따른 분류	7-2
[그림 2-2] 생활SOC 3개년계획을 통해 달라지는 모습	4-3
[그림 2-3] 생활SOC 복합화 개념	63
[그림 2-4] 생활SOC 복합화 정의 및 개념	73
[그림 2-5] 서울시 10분 동네 생활SOC 선정 현황	34
[그림 2-6] 일본 입지적정화계획의 구역 설정 개념도	4-4
[그림 3-1] 인천광역시 도시지표 비교 분석	0-6
[그림 3-2] 김단택지개발지구 계획도면	2-6
[그림 3-3] 부천시 도시지표 비교 분석	4-6
[그림 3-4] 서촌 다목적 체육관 모습	6-6
[그림 3-5] 고양시 도시지표 비교 분석	8-6
[그림 3-6] 고양 백석체육센터 모습	0-7
[그림 3-7] 남양주시 도시지표 비교 분석	2-7
[그림 3-8] 남양주시 진접 푸른숲도서관 모습	4-7
[그림 3-9] 하남시 도시지표 비교 분석	6-7
[그림 3-10] 하남시 일가도서관 모습	8-7
[그림 3-11] 하남시 도서관 지도	9-7
[그림 3-12] 인천 계양지구 토지이용계획도	3-8
[그림 3-13] 부천 대장지구 토지이용계획도	6-8
[그림 3-14] 고양 창릉지구 토지이용계획도	9-8
[그림 3-15] 남양주 왕숙1지구 토지이용계획도	2-9

[그림 3-16] 남양주 왕숙2지구 토지이용계획도	59
[그림 3-17] 인천시 상위계획의 생활권 연계전략	89
[그림 3-18] 인천 계양지구 내 생활권 구상	89
[그림 3-19] 인천 계양지구 생활권 구상	99
[그림 3-20] 인천 계양지구 생활가로(계양벼리) 계획	101
[그림 3-21] 인천 계양지구 생활권역별 도시건축 종합구상	101
[그림 3-22] 부천 대장지구 생활권 구상	131
[그림 3-23] 부천 대장지구 생활권 구상	131
[그림 3-24] 고양 창릉지구 생활권 구상	141
[그림 3-25] 고양 창릉지구 생활권 구상	151
[그림 3-26] 남양주 왕숙1 지구 생활권 구상	161
[그림 3-27] 남양주 왕숙2 지구 생활권 구상	171
[그림 3-28] 남양주 왕숙2지구 도시골격 체계	181
[그림 3-29] 하남 교산지구 생활권 구상	191
[그림 3-30] 하남 교산지구 토지이용구상도	201
[그림 3-31] 인천 계양지구 주변 주민편의시설 설치현황	261
[그림 3-32] 부천 대장지구 주변 주민편의시설 설치현황	271
[그림 3-33] 고양 창릉지구 주변 주민편의시설 설치현황	281
[그림 3-34] 남양주 왕숙1지구주변 주민편의시설 설치현황	291
[그림 3-35] 남양주 왕숙2지구 주변 주민편의시설 설치현황	301
[그림 3-36] 하남 교산지구 주변 주민편의시설 설치현황	311
[그림 3-37] 분당 신도시의 생활SOC별 접근거리 지표값	321
[그림 3-38] 일산 신도시의 생활SOC별 접근거리 지표값	331
[그림 3-39] 평촌 신도시의 생활SOC별 접근거리 지표값	341
[그림 3-40] 분당 신도시의 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도	351
[그림 3-41] 일산 신도시의 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도	361
[그림 3-42] 평촌 신도시의 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도	371
[그림 3-43] 분당 중앙공원 파노라마 모습	218
[그림 3-44] 분당 중앙공원 종합안내도 및 공원입구 주차장 모습	231
[그림 3-45] 분당 중앙공원 내 야외공연장 모습	231
[그림 3-46] 분당 중앙공원 내 유적지 안내문 및 중앙공원 표지석 모습	231

[그림 3-47] 성남아트센터 공연 및 전시 (2024년 기준)	431
[그림 3-48] 야외공연장 공연 모습	3
[그림 3-49] 서비스 기능의 연계와 복합화 추진의 기본원칙	98
[그림 4-1] 65세 이상 고령인구 및 구성 비율	31
[그림 4-2] 노년부양비 및 노령화 지수	4
[그림 4-3] 연도별 가구원수 변화 추이	7
[그림 4-4] 2022년 연령대별 1인 가구 비중	7
[그림 4-5] 2022년 성·연령대별 1인 가구 비중	71
[그림 4-6] 지역경제·커뮤니티 활성화 개념 및 공공지원시설 연계배치 예시	351
[그림 4-7] 서울시 마포구 주민편익시설 건립 도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 결정(안)	45 1
[그림 4-8] 서울시 마포구 주민편익시설 건립 도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 결정(안)	75 1

# 제1장 서론

## 1. 연구 배경 및 목적

### 1.1 연구배경

#### 1) 지역밀착형 생활SOC 복합화 사업을 통해 주민편의 증진

- 지난 정부에서는 지역밀착형 생활SOC<sup>1)</sup> 확충방안을 발표하면서('18년 8월) 생활SOC에 대한 과감한 투자 확대의 필요성이 제기되었다. 이에 범정부 차원의 추진을 위해 2018년 11월 “생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정”을 마련하고, 국무총리 직속으로 국무조정실 내 ‘생활SOC 추진단’ 설치를 통해 생활SOC 3개년 계획('20년~'22년)으로 생활SOC 복합화 사업을 본격적으로 추진하게 되었다.
- 생활SOC 복합화 사업은 부처별·사업별 복합화 추진으로 부지확보 등 사업기간을 단축하고 예산절감 및 주민 이용의 편의성을 제고하는 방식으로, 다양한 생활SOC 사업들을 메뉴판으로 제시하면 지자체가 희망 사업을 골라 사업계획 제출, 부처와 지자체간 ‘지역발전투자협약’ 체결 후 범부처 공동으로 지원이 가능하다<sup>2)</sup>.
- 특히, 생활SOC 복합화 사업은 각각 조성하던 체육관, 도서관, 어린이집, 주차장 등을 한 공간에 조성하여 주민의 일상생활에 필요한 기능을 집적시켜 예산 절감과 주민 생활의 편의성이 향상될 수 있었다.
- 그러나 생활SOC 공급 확대는 국민 삶의 질 제고를 목적으로 추진되므로 예산확대가 필요하지만, 2023년부터는 생활SOC 사업이 지방으로 이양되어 국고보조금이 지원되지 않아 지자체에서는 이전처럼 사업추진이 쉽지 않은 상황이다.

---

1) ‘생활 SOC’란 ‘사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 부양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활에 필수적인 인프라’를 말하며, 국무총리 훈령(제2조)에서는 보육, 의료, 복지, 교통, 문화, 체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민 편익을 증진시키는 모든 시설을 말한다. 넓게 보면, 일상생활의 기본 전제가 되는 안전과 기초 인프라 시설까지 포괄할 수 있는 열려 있는 개념이다.

2) 관계부처 합동, 생활SOC 3개년계획(안), 2019.

## 2) 신도시 등 개발사업 추진과정에서 주민편익시설 관련 다양한 이슈 발생

- 3기 신도시를 추진하는 과정에서 공공시설용지 내 주민편익시설 설치에 따른 주민과 지자체의 과도한 설치 요구 등의 민원이 발생하고 있다.
- 특히, 3기 신도시를 추진 중인 5개 지자체에서는 협의회를 구축하고, 주민을 위한 보상제도 개선과 함께 주민센터, 도서관, 주차장, 문화 체육시설 등의 공공시설 설치를 사업시행자에게 요구하고 있다. 5개 지자체 협의회는 신도시 조성 시 주민센터, 도서관 등의 공공시설 설치비용을 지자체가 모두 부담해야 하지만, 지자체 재정 규모로 감당하기 어려움이 있어 정부 또는 사업시행자의 분담이 필요하다고 주장하고 있다<sup>3)</sup>.
- 한편, 현재 추진 중인 신도시 사업에서 지자체와 주민편익시설 부담금 관련하여 소송이 진행되고 있다. 지자체는 “폐기물 처리기술 및 주변 지역 지원 등에 관한 법률” 및 “환경부 표준조례”에 따라 각 지자체가 폐기물 처리기술 설치와 관련된 조례를 두고, 이를 근거로 한국토지주택공사(이하, LH)에게 폐기물 부담금을 부과해 왔다.
- 이에 LH는 전국 21개 지자체를 대상으로 주민편익시설 부담금 등을 반환하라는 소송을 제기했으며, 법원은 “폐기물 시설 촉진법” 등 관련 규정에 폐기물 부담금에 주민편익시설 등을 포함하는 명문 규정이 없으므로 주민편익시설 등의 설치비용까지 LH에게 부담하도록 한 조례(위임의 한계를 넘어)가 위법하다고 판결했다<sup>4)</sup>.
- 환경부의 표준조례는 주민편익시설 설치비용을 포함하여 LH에게 부담금을 부과하도록 하고 있다. 그러나 법원은 주민편익시설을 LH가 부담할 의무가 없다고 판단함으로써 전국 지자체가 부담금을 반환해야 한다. 이에 경기도 31개 시·군에서는 특별위원회를 구성하여, 헌법소송 등 공동 대응에 나서고 있다.

3) 일간경인, 남양주시, 3기 신도시 지역주민 위한 보상제도 개선 및 주민 편익시설 확충 추진, 2019.10.29.

4) 글로벌뉴스통신, 경기도 31개 시장·군수 뿔났다, 2019. 08.29.

### 3) 주민편익시설 관련 가이드라인 부재로 이해관계자의 혼선 발생

- 신도시 등 개발사업 추진 과정에서 주민편익시설 설치와 관련하여 다양한 이슈가 발생하고 있다. 이는 주민편익시설 설치에 대한 정확한 가이드라인 부재로 이해관계자들의 역할과 권한이 명확하지 않아 사업시행자와 지자체 간의 사업협약이 좀처럼 쉽지 않은 상황이다.
- ‘공공주택업무처리지침’을 보면 “제13조(공공시설용지 계획기준)” ⑥공동주택사업자는 지역주민의 생활 편의 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설 계획에 포함하여 설치할 수 있다고 규정하고 있다. 그 결과 일부 지자체의 주민들은 과도한 주민편익시설 설치 요구를 위한 집단민원 발생으로 공공기관의 만족도 하락 및 지자체와의 업무 갈등으로 심화되고 있다.

## 1.2 연구목적

### 1) 주민밀착형 생활SOC 개념 및 정책동향 분석

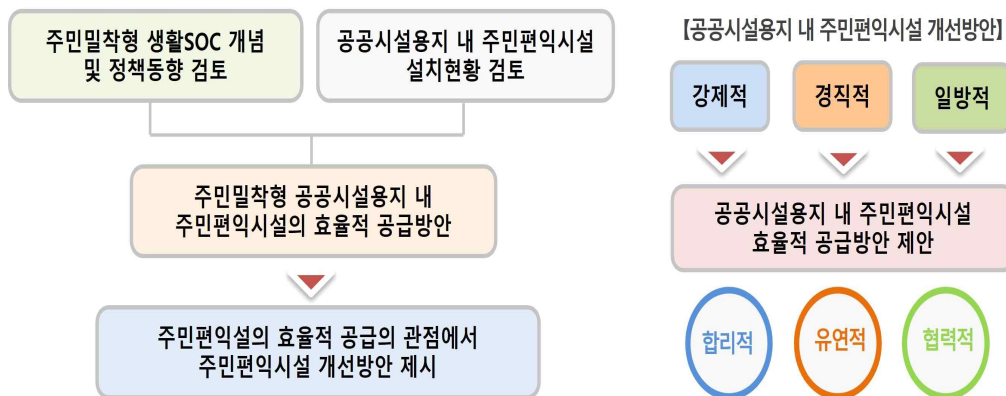
- 2018년 8월 지난 정부에서는 ‘지역밀착형 생활SOC 확충방안’ 발표를 통해, 생활SOC 개념이 처음 등장했으며, 시설(토목)보다는 ‘사람’에 초점을 두고 도시 주민의 생활편의 제공을 위해 추진되고 있다. 이에 생활SOC 정책의 추진배경, 주요 추진 내용 및 국내외 관련 사례 등의 검토를 통해 생활SOC 정책의 한계와 과제, 국내외 사례의 시사점을 도출하고자 한다.

### 2) 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석

- 3기 신도시 계획현황, 3기 신도시 도시지표 분석, 3기 신도시 지구계획의 특징 분석을 통해 공공시설용지 내 주민편익시설의 계획 기준을 검토하고자 한다. 또한, 3기 신도시 주변에 국·공립으로 조성된 주민편익시설, 도서관 등의 주민편익시설 설치현황 분석을 하고자 한다.

### 3) 주민밀착형 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급 방안

- ‘공공주택업무처리지침’ 등에 근거하여 공급(조성)되는 주민편익시설 관련된 현행 정책의 한계와 문제점을 도출하고자 한다. 이를 바탕으로 인구 사회구조의 변화를 고려한 주민편익시설 시설 선정과 수요 추정, 생활SOC 사업 등 관련 사업과의 연계를 통한 시너지 제고 방안과 주민편익시설의 운영관리 효율화 및 재원확보 방안 등의 검토를 통해 주민밀착형 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급 방안을 도출하고자 한다.
- 이상의 분석 및 검토를 바탕으로 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급을 위한 기본방향 설정, 주민편익시설 복합화에 따른 이해관계자의 역할, 주민편익시설 복합화 전략 및 관련 제도 개선 방안을 제시하고자 한다.



[그림 1-1] 연구 목적

## 2. 연구범위 및 방법

### 2.1 연구범위

- 3기 신도시 6개소(인천 계양, 부천 대장, 고양 창릉, 남양주 왕숙1, 남양주 왕숙 2, 하남 교산)를 대상으로 생활권계획의 계획적 특성(생활권 설정기준, 생활권계획 기본방향 등)을 살펴보고, 이를 바탕으로 현재 계획상의 3기 신도시 공공시설용지 내 주민편익시설 현황 등을 검토하고자 하며, 구체적인 연구방법은 아래와 같다.

### 2.2 연구방법

#### ① 문헌조사를 통한 관련제도 및 기준분석

- 선행연구 검토 및 공공시설용지 및 주민편익시설 관련 법제도 분석을 통해 택지 개발 등 개발사업 추진 과정에서 주민편익시설 설치에 대한 운영상 쟁점과 문제점 등을 도출하고자 한다. 이를 바탕으로 3기 신도시 추진 과정에서 예상되는 공공시설 용지 내 주민편익시설의 문제점을 제시하고자 한다.

#### ② 공공시설용지 내 주민편익시설 관련 설치계획 분석 및 현장 조사

- 3기 신도시 6개소를 대상으로 공공시설용지 내 주민편익시설 관련하여 입지특성 및 계획 현황 등의 문헌조사를 바탕으로 지자체 또는 공공사업시행자 관련 부서 담당자 면담 조사를 시행하고자 한다. 그리고 현장조사를 통해 3기 신도시 중심 지구를 대상으로 반경 5km 이내 주민자치센터, 행정복지센터, 보건소, 커뮤니티센터, 시립도서관 등 각종 주민편익시설 설치 현황을 파악하고자 한다.
- 또한, 1기 신도시를 대상으로 공공시설용지 내 주민편익시설에 대해 선행연구를 통해 생활SOC별(생활공원, 생활체육시설, 보건기관, 도서관, 어린이집, 주차장 등) 서비스 영역 및 편중도 등의 검토하고자 한다. 이를 바탕으로, 분당 중앙공원의 특징과 공원 내 위치한 성남아트센터 운영방안 등의 특징을 파악하고자 한다.

### ③ 법률 검토 및 분석

- 공공시설용지 내 주민편익시설 개선방안 도출과 관련하여 “공공주택특별법”, “공공주택업무처리지침” 등에 대해 법률 전문가(변호사)의 자문을 통해 검토하고자 한다. 이를 바탕으로 “공공주택업무처리지침” 개정안을 제시하고자 한다.

### ④ 전문가 자문 및 관계자 인터뷰

- 생활SOC를 포함한 공공시설용지 및 주민편익시설의 사업시행자 공급과 관련하여 전문가 자문 및 이해관계자의 인터뷰 조사를 통해 문제점과 개선방향을 도출하고자 한다. 특히, 사업시행자 입장에서 지자체와 주민의 주민편익시설 설치 확대 요구와 무상귀속 요구 등의 상황에 따른 예상되는 문제점을 파악하고자 한다.

[표 1-1] 연구방법

구분	내용
①문헌조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공시설용지 및 주민편익시설 관련 법제도 특징</li> <li>- 3기 신도시 계획 현황 및 특징(생활권계획 등)</li> <li>- 생활SOC 관련 법적 개념 및 범위</li> <li>- 생활SOC 관련 국내외 사례               <ul style="list-style-type: none"> <li>· (국내) 서울시 생활권계획 및 10분 동네 생활SOC 특징</li> <li>· (일본) 입지적정화계획, 지정관리 제도, 주민편익시설 설치기준 등의 특징</li> </ul> </li> </ul>
②현장조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3기 신도시 주변 자치센터, 커뮤니티센터 등 각종 주민편익시설 설치 현황</li> <li>- 공공시설용지 내 주민편익시설 설치 관련 개선방안 도출 등</li> <li>- 1기 신도시 공공시설용지 내 주민편익시설 설치 현황 검토</li> <li>- 분당 중앙공원 특징(성남 아트센터 등)</li> </ul>
③법률조사(자문)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택특별법, 공공주택업무처리지침 등 개선방안 도출</li> <li>- 관련 판례 및 사례 자문 등</li> </ul>
④전문가 자문 관계자 인터뷰	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공시설용지 내 주민편익시설 설치에 따른 의견수렴 등</li> <li>- 지자체, 관계 전문가 등</li> </ul>

## 2.3 용어정의

- 본 연구에서 검토하고자 하는 공공시설용지 내 주민편익시설은 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙” [별표 1] 에 해당한다. 즉, 공공시설용지 내 주민편익시설 중 [별표 1] 에 해당하는 공원시설의 종류에 해당하는 것을 의미한다. 따라서 본 연구에서의 공공시설용지 내 주민편익시설은 공원시설과 그 종류에 해당하는 것으로 한정해서 검토하고자 한다.

[표 1-2] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 공원시설의 종류(제3조 관련)

공원시설	종류
1. 조경시설	관상용식수대·잔디밭·산울타리·그늘시렁·못 및 폭포 그 밖에 이와 유사한 시설로서 공원경관을 아름답게 꾸미기 위한 시설
2. 휴양시설	가. 야유회장 및 야영장(바비큐시설 및 급수시설을 포함한다) 그 밖에 이와 유사한 시설로서 자연공간과 어울려 도시민에게 휴식공간을 제공하기 위한 시설 나. 경로당, 노인복지관 다. 수목원(「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」제2조제1호에 따른 수목원을 말한다.)
3. 유흥시설	시소·정글짐·사다리·순환회전차·궤도·모험놀이장, 유원시설(「관광진흥법」에 따른 유기사설 또는 유기기구를 말한다), 발물놀이터·뱃놀이터 및 낚시터 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시민의 여가선용을 위한 놀이시설
4. 운동시설	가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 정하는 운동종목을 위한 운동시설. 다만, 무도학원·무도장 및 자동차 경주장은 제외하고, 사격장은 실내사격장에 한하며, 골프장은 6홀 이하의 규모에 한한다. 나. 자연체험장
5. 교양시설	가. 도서관 및 독서실 나. 온실 다. 야외극장, 문화예술회관, 미술관 및 과학관 라. 「장애인복지법 시행규칙」 별표 4 제2호가목에 따른 장애인복지관(국가 또는 지방자치단체가 설치하는 경우로 한정한다), 「사회복지사업법」 제34조의5에 따른 사회복지관(국가 또는 지방자치단체가 설치하는 경우로 한정한다) 및 「지역보건법」 제14조에 따른 건강생활지원센터 마. 청소년수련시설(생활권 수련시설에 한한다) 및 학생기숙사(「대학설립·운영규정」 별표 2에 따른 지원시설 및 「평생교육법 시행령」 별표 5에 따른 지원시설로 한정한다) 바. 다음의 어느 하나에 해당하는 어린이집 (1) 「영유아보육법」 제10조제1호에 따른 국공립어린이집 (2) 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조에 따른 이전공공기관이 이전한 지역 내 도시공원에 설치하는 「영유아보육법」 제10조제4호에 따른 직장어린이집 (3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지 내 도시공원에 설치하는 「영유아보육법」 제10조제4호에 따른 직장어린이집

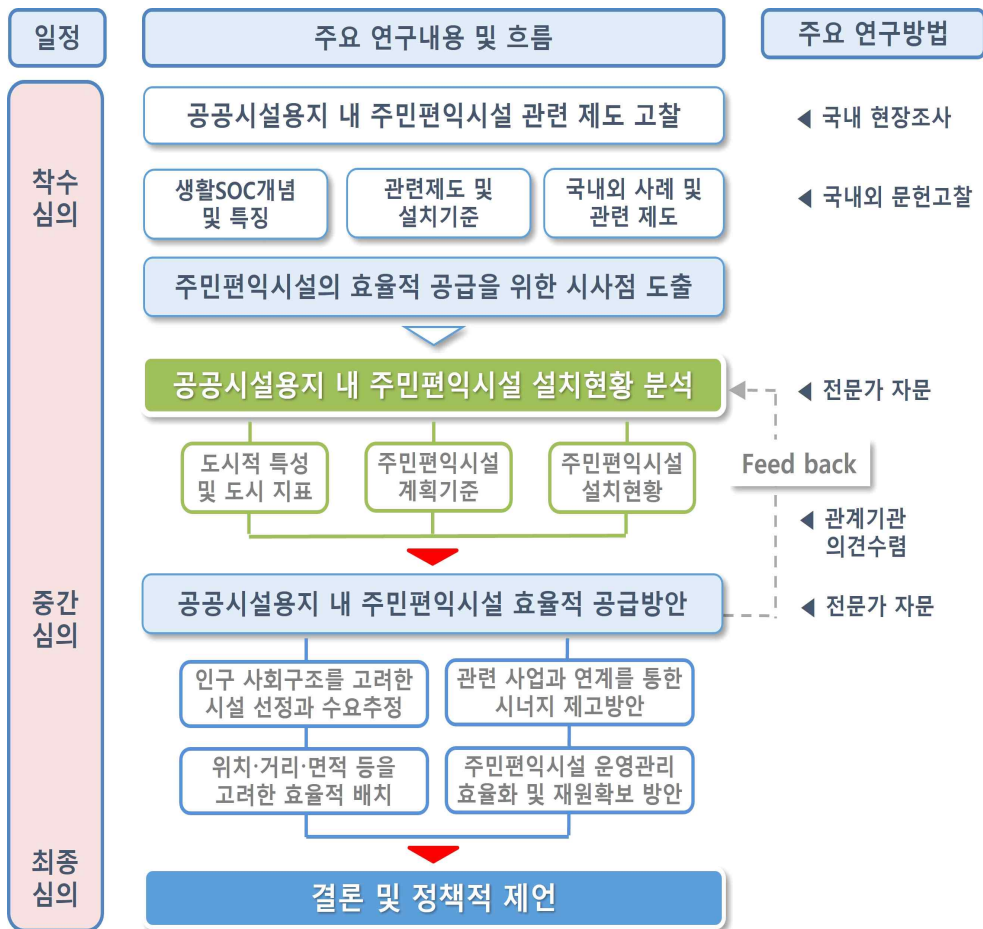
[표 1-2] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 공원시설의 종류 (~ 계속)

공원시설	종류
5. 교양시설	<p>(4) 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 연구개발 특구 내 도시공원에 설치하는 「영유아보육법」 제10조제4호에 따른 직장어린이집</p> <p>사. 「유아교육법」 제7조제1호 및 제2호에 따른 국립유치원 및 공립유치원</p> <p>아. 천체 또는 기상관측시설</p> <p>자. 기념비, 옛무덤, 성터, 옛집, 그 밖의 유적 등을 복원한 것으로서 역사적·학술적 가치가 높은 시설</p> <p>차. 공연장(「공연법」 제2조제4호의 규정에 의한 공연장을 말한다) 및 전시장</p> <p>카. 어린이 교통안전교육장, 재난·재해 안전체험장 및 생태학습원(유아숲체험원 및 산림교육센터를 포함한다)</p> <p>타. 민속놀이마당 및 정원</p> <p>파. 그 밖에 가목부터 카목까지와 유사한 시설로서 도시민의 교양함양을 위한 시설</p>
6. 편의시설	<p>가. 우체통·공중전화실·휴게음식점[「자동차관리법 시행규칙」 별표 1 제1호·제2호 및 비고 제1호가목에 따른 이동용 음식판매 용도인 소형·경형화물자동차 또는 같은 표 제2호에 따른 이동용 음식판매 용도인 특수작업형 특수자동차(이하 "음식판매자동차"라 한다)를 사용한 휴게음식점을 포함한다]·일반음식점·약국·수화물예치소·전망대·시계탑·음수장·제과점(음식판매자동차를 사용한 제과점을 포함한다) 및 사진관 그 밖에 이와 유사한 시설로서 공원이용객에게 편리함을 제공하는 시설</p> <p>나. 유스호스텔</p> <p>다. 선수 전용 숙소, 운동시설 관련 사무실, 「유통산업발전법」 별표에 따른 대형마트 및 쇼핑센터, 「지역농산물 이용촉진 등 농산물 직거래 활성화에 관한 법률 시행령」 제5조 제1호에 따른 농산물 직매장</p>
7. 공원관리 시설	<p>창고·차고·게시판·표지·조명시설·폐쇄회로 텔레비전(CCTV)·쓰레기처리장·쓰레기통·수도, 우물, 태양에너지설비(건축물 및 주차장에 설치하는 것으로 한정한다), 그 밖에 이와 유사한 시설로서 공원관리에 필요한 시설</p>
8. 도시농업 시설	<p>도시텃밭, 도시농업용 온실·온상·퇴비장, 관수 및 급수 시설, 세면장, 농기구 세척장, 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시농업을 위한 시설</p>

- 이러한 “공원시설”은 상기의 표와 같이 조경시설, 휴양시설, 유흥시설, 운동시설 등 관련 시설의 종류가 다양하다. 이것을 통칭하여 본 연구에서는 “공원시설용지 내 주민편익시설” 이라고 정의하고자 한다.
- 즉, 본 연구에서 “공공시설용지(공원시설용지) 내 주민편익시설”은 “공원”을 의미하며, 이러한 공원시설의 종류에 한정해서 도입이 가능할 것이다. 따라서 연구 배경에서 기술하고 있듯이, 3기 신도시 지자체를 중심으로 사업시행자에게 다양한 주민편익시설 설치를 요구하고 있지만, 관련법에서 규정하고 있는 시설에 한정해서 조성할 수밖에 없다.

### 3. 연구의 구성

- 본 연구는 공공시설용지 내 주민편익시설 설치계획 등의 검토를 바탕으로 택지개발 사업에서 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급방안 제시에 중점을 두고 진행하였다. 또한, 효율적인 주민편익시설 공급을 위한 복합화 방안 등의 정책적 제언과 제도적 개선 방안을 제시하고 있으며, 본 연구의 구성은 『제1장~제5장』으로 구성되어 있다.
- 먼저, 『제1장 서론』에서는 연구 배경 및 목적과 연구 범위 및 방법 등을 바탕으로 선행연구를 검토하고, 이를 바탕으로 본 연구의 기대효과를 기술하고 있다.
- 『제2장 주민밀착형 생활SOC 개념 및 정책 동향 분석』에서는 생활SOC 관련 이론적 고찰과 법적 개념 및 범위 등을 분석하고 있다. 또한, 생활SOC 관련 국내외 사례를 분석하고 있다.
- 『제3장 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석』에서는 공공시설용지 내 주민편익시설 계획 기준, 3기 신도시 생활권계획의 특징, 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석, 1기 신도시 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황을 분석하고 있다.
- 『제4장 주민밀착형 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급방안』에서는 현행 법제도 한계 및 문제점 검토를 바탕으로, 인구 사회구조의 변화를 고려한 시설선정과 수요 추정, 주민편익시설 관련 사업과의 연계를 통한 시너지 제고 방안, 주민편익시설 운영관리 효율화 및 재원확보 방안 등을 제시하고 있다.
- 『제5장 결론 및 정책적 제언』에서는 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급을 위한 기본방향 및 주민편익시설 복합에 따른 이해관계자의 역할 및 복합화 전략제시를 바탕으로 정책적 제언과 실행력 확보를 위한 제도적 개선 방안을 제시하고 있다.



[그림 1-2] 연구 주요내용 및 흐름

## 4. 연구의 차별성 및 기대효과

### 4.1 선행연구 현황

#### 1) 공공시설용지 관련 선행연구

- 김영중(2006)은 유해 위험시설 결정에 따라 발생하는 갈등형성의 요인과 진행과정을 분석하였다. 공공시설 입지 결정과 관련하여 정책의 합리성과 주민갈등 최소화를 위한 새로운 정책 결정 방식의 필요성을 언급하였다. 김택근(2008)은 도시권 대규모 택지개발지구의 토지이용계획에서 문화체육시설 계획 실태를 사업유형과 시기별로 조사·분석하였으며, 공원 내 문화체육시설의 계획 실태와 입지특성 분석을 통해 택지개발지구 문화체육시설의 계획 기준을 제시하였다. 김철중(2010)은 인구밀도와 공공시설의 분포를 고려하여 공공시설에 대한 우선순위 선정 및 적정 입지선정 분석을 위한 개선방안을 제시하였다. 최민아 외(2013)는 공공시설용지의 적정한 계획 기준 수립에 적용되는 기준의 적정성을 검토하였다. 이를 바탕으로 현행 계획 기준의 적정성 및 보완의 필요성을 고찰하고, 공공시설용지 계획 기준의 적정화를 위한 개선 방향을 제시하였다.

[표 1-3] 공공시설용지 관련 선행연구

구분	연구과제명	주요 연구내용
김영중 (2006)	공공시설 입지갈등과 정책 딜레마 형성에 관한 연구	공공시설 입지 갈등에 대한 원인 분석을 통한 공공시설 입지 정책결정 방식의 방향성 제시
김택근 (2008)	택지개발지구 문화체육시설 계획실태 및 설치기준에 관한 연구	택지개발지구의 문화체육시설 계획의 실태를 파악하고 향후 택지개발지구 문화체육시설 적정규모를 제시
김철중 (2010)	도시공공시설의 설치 우선순위와 적정입지 선정에 관한 연구	도시 공공시설의 우선순위 분석을 통한 적정 입지 도출
최민아 외 (2013)	택지개발사업지구 공공시설용지 계획기준의 적정성 고찰에 관한 연구	미매각된 공공시설용지 분석을 통한 공공시설용지 계획기준 규모 적절한 개선 방향 제시

#### 2) 비용 산정 관련 선행연구

- 공공시설 설치와 관련하여 지자체와 사업시행자간 분담구조의 문제 인식을 통해 대안을 제시한 선행연구가 있으며, 또 다른 연구에서는 지자체와 사업시행자간의 공공시설 설치비용의 분담 방안을 제시하고 있다.

- 특히, 택지개발사업에서 사업시행자가 공공시설 등의 모두를 부담하는 것에 선행연구 대부분이 문제점 제기하고 있으며, 이를 해결하는 방법으로 기반시설의 설치 기준 정립, 설치비용 산정기준의 사전고시, 또는 이해관계자별(대안별) 부담 방안 등을 제시하고 있다.

[표 1-4] 공공시설 등 비용 산정 관련 선행연구

구분	연구과제명	주요 연구 내용
김현아 외 (2002)	TIF를 활용한 도시개발 사업의 공공시설 설치 비용 조달방안	사업시행자에게 공공시설의 설치비용을 부담하는 문제점의 해결을 위한 방법으로 조세증가 재정(TIF)기법을 소개하고 적용 가능성 검토
이명훈 외 (2002)	도시개발사업에 있어 도시기반시설의 비용부담 실태에 관한 연구	택지개발사업에서 사업시행자가 부담하는 문제점을 제기하고, 새로운 기반시설 설치기준의 정립, 기반시설 설치비용 산정기준의 사전고시, 기반시설 부담금 제도의 도입 등 제시
이건영 (2005)	택지개발에 따른 비용 부담의 형평성에 대한 연구	택지개발사업 비용 부담에 대한 내용을 분석하여 개발사업에 따른 비용을 부담하는 모델 제시
박진용 외 (2022)	신도시개발의 공공시설 설치비용 부담구조 개선방안	신도시개발의 공공시설 설치비용 부담구조 개선을 위한 정책대안으로 4가지 방법 제안 및 대안별 실현가능성 제시 (1안 기존체계 유지, 2안 사업자 전액 부담, 3안 사업시행자 先 투자 後 지자체 상환, 4안 지자체 전액 부담)

### 3) 생활SOC 관련 선행연구

- 구형수 외(2019)는 생활SOC 공급 측면에서 형평성과 운영 측면에서 효율화라는 두 가지 목표를 조화롭게 달성할 수 있는 전략을 도출하고, 이를 구체화하는 제도개선 방안을 제시하고 있다. 임은선 외(2021)는 생활SOC 여건을 진단하는 복합결핍 지수의 분석 틀과 지표체계를 정립한 후, 시범적으로 가용한 자료를 활용하여 공간 단위의 필요성, 영역별 결핍도의 조합을 시도하여, 객관적이고 실효성 있는 입지 결정 및 재원 투자의 우선순위 등을 판단하는 활용 방안을 제시하고 있다. 성은영 외(2021)는 생활SOC 확대가 지속적으로 요구되는 상황에서 생활SOC 운영 효율화 가이드를 활용하여 생활SOC 공급 및 운영의 각 단계에서 고려 사항 등을 제시하고 있다. 남지현 외(2023)는 경기도 내 기존 생활SOC 사업의 입지 특성을 검토하고, 향후 필요한 생활SOC의 공급을 체계적으로 시행할 수 있도록 경기도의 예산확보 방안과 지역 특성에 맞는 시설유형, 운영 방안, 사업방식을 검토하여 제시하고 있다.

[표 1-5] 생활SOC 관련 선행연구

구분	연구과제명	주요 연구내용
구형수 외 (2019)	지역밀착형 생활SOC의 전략적 공급·활용 방안 연구	생활SOC 공급의 형평성과 운영의 효율성 확보를 위한 전략 마련을 위해, 제도적 개선방안 제시
임은선 외 (2021)	지역밀착형 생활SOC 정책을 위한 복합결핍지수 개발 및 활용 방안	생활SOC 여건을 진단하는 복합결핍지수 분석 틀과 지표체계 정립 후, 실효성 있는 입지 결정 및 자원 투자 우선순위 제시
성은영 외 (2021)	삶의 질 제고를 위한 생활SOC 운영 효율화 방안 연구	생활SOC 공급의 지속적 확대에서 증가하는 생활SOC의 지속성 확보를 위한 운영 효율화 방안 제시
남지현 외 (2023)	삶의 질 확충을 위한 경기도형 생활SOC 복합화 방안	경기도 내 기존 생활SOC 사업의 입지 특성 검토 후, 향후 지역 특성에 맞는 시설유형, 운영 방안, 사업방식 검토

## 4.2 본 연구의 차별성

- 공공시설 및 그 비용 부담 관련하여 선행연구에서는 공공시설 공급과 연계된 사업 시행자 부담의 문제점을 지적하고, 이해관계자별 공공시설 분담방안, 기반시설 부담금 제시, 공공시설 설치 우선순위, 계획 기준 등의 성과를 이루었다고 볼 수 있다. 또한, 생활SOC 관련해서는 효율적 운영 방안 제시, 생활SOC 입지 결정 및 자원 투자 우선순위 등을 연구 성과를 이루었다.
- 하지만, 공공시설용지 내 주민편익시설 관련하여 어느 곳에 어떠한 방식으로 공급해야 하는지에 대한 전략적 접근이 이루어지지 않는 못하였다. 특히, 운영과 관리 측면에서는 주민편익시설의 효율적 공급을 위한 복합화 차원에서는 검토가 소홀하였다.
- 이에 본 연구는 3기 신도시 계획현황, 3기 신도시 도시지표 분석, 3기 신도시 지구 계획의 특징 분석을 통해 공공시설용지 내 주민편익시설의 계획기준을 검토하고, 3기 신도시 주변에 위치한 국·공립 주민편익시설 등의 설치 현황을 분석한다는 점에서 본 연구의 차별성이 부각될 수 있다고 생각한다. 또한, 이를 바탕으로 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급방안을 도출하고, 이를 구체화하는 제도개선 방안까지 제시한다는 점에서 본 연구의 차별성이 있다고 할 수 있다.



## 제2장 주민밀착형 생활SOC 개념 및 정책 동향 분석

### 1. 공공시설용지 및 주민편익시설 관련 이론적 고찰

#### 1.1 공공시설용지<sup>5)</sup>

##### 1) 공공시설 정의

- 공공시설은 ‘국가나 공공단체가 공공의 편의나 복지를 위해 설치한 시설’을 말하며 이는 학문적 개념보다는 제도적 정의라고 할 수 있다. 공공시설은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토계획법)”과 “택지개발촉진법(이하, 택촉법)” 등에서 정의되고 있다.
- “국토계획법” 제2조 제6호는 기반 시설의 부분으로 공공시설을 정의하고 동법 시행령 제4조는 학교, 운동장, 공공청사, 문화 체육시설, 연구시설, 사회복지시설 등을 공공·문화 체육시설과 대통령령이 정하는 공공용시설을 공공시설로 정의하고 있다.

[표 2-1] 국토계획법 제2조 제6호 규정

내용
6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공 필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 바. 장사시설 등 보건위생시설 사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

5) 최민아 외(2013), 택지개발사업지구 공공시설용지 계획기준의 적정성 고찰에 관한 연구-수도권 택지개발사업지구 장기 미매각 학교시설용지 규모를 중심으로, 대한국토계획학회지 48(6) : 161~179, 수정 및 보완.

[표 2-2] 국토계획법 시행령 제4조 규정

내용
제4조(공공시설) 법 제2조제13호에서 “대통령령으로 정하는 공공용시설”이란 다음 각호의 시설을 말한다. 1. 항만·공항·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거(溝渠: 도랑) 2. 행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설 3. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」제2조제3호 다목에 따른 시설

- 즉, “국토계획법”에 의한 도로, 공원, 학교 등의 기반시설과 주거편익시설, 상업업무시설, 지식산업센터 등 자족시설 등의 시설을 설치하기 위한 토지를 말한다. 이와 유사한 ‘주택건설용지’는 주택(단독주택 및 공동주택)과 근린생활시설을 건축하기 위한 토지를 의미한다<sup>6)</sup>.
- 한편 “택촉법”은 보다 포괄적으로 공공시설을 정의하고 있다. 어린이 놀이터, 노인정 등 시행규칙에 따른 주거편익시설과 함께 판매시설, 업무시설, 의료시설 등 거주자 생활복리시설, 지역의 자족기능 확보를 위한 도시형공장, 벤처기업집적시설, 공공시설 등의 관리시설까지 공공시설의 범위에 포함되고 있다.

[표 2-3] 택지개발촉진법 시행령 제2조 제1호 규정

내용
제2조(공공시설의 범위)「택지개발촉진법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각호의 시설을 말한다. 1. 어린이놀이터, 노인정, 집회소(마을회관을 포함한다), 그 밖에 주거생활의 편익을 위하여 이용되는 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설

## 2) 공공시설용지 정의

- ‘공공시설용지’는 “택촉법” 제2조(용어의 정의) 제2호를 보면, “국토계획법” 제2조 제6호에서 정하는 기반시설과 동법 시행령으로 정하는 시설을 설치하기 위한 토지를 말한다.

6) 토지이용 용어사전

[표 2-4] 택지개발촉진법 제2조 규정

내용
제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “택지”란 이 법에서 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지를 말한다.
2. “공공시설용지”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에서 정하는 기반시설과 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위한 토지를 말한다.
3. “택지개발지구”란 택지개발사업을 시행하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 그 주변지역 중 제3조에 따라 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “지정권자”라 한다)가 지정·고시하는 지구를 말한다.
4. “택지개발사업”이란 일단(一團)의 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업을 말한다.
5. “간선시설”(幹線施設)이란 「주택법」 제2조제17호에서 정하는 시설을 말한다.

[표 2-5] 국토계획법 제2조 제6호 규정

내용
6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
바. 장사시설 등 보건위생시설
사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

내용
<p>제2조(공공시설의 범위) 「택지개발촉진법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 어린이놀이터, 노인정, 집회소(마을회관을 포함한다), 그 밖에 주거생활의 편익을 위하여 이용되는 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설</li> <li>2. 삭제</li> <li>3. 지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 다음 각 목의 시설             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 판매시설, 업무시설, 의료시설, 유통시설, 그 밖에 거주자의 생활복리를 위하여 제3조의2에 따른 지정권자가 필요하다고 인정하는 시설</li> <li>나. 지역의 발전 및 고용창출을 위한 다음의 시설                 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제4항에 따른 벤처기업집적시설</li> <li>2) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형공장</li> <li>3) 「소프트웨어 진흥법」 제11조에 따른 소프트웨어진흥시설</li> <li>4) 1)부터 3)까지의 시설과 유사한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설</li> </ol> </li> <li>다. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업 시설</li> <li>라. 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 문화 및 집회시설</li> <li>마. 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 교육연구시설</li> <li>바. 원예시설 등 농업 관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설</li> <li>사. 그 밖에 지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설</li> </ol> </li> <li>4. 공공시설 등의 관리시설</li> </ol>

### 3) 공공시설용지 계획 기준

#### ■ 택지 및 신도시개발사업 관련 기준

- 공공시설용지의 계획 기준은 ‘이론적 계획 기준’과 ‘제도에 의한 계획기준’으로 구분된다. 공공시설용지는 주로 택지개발사업 등으로 공급되는데, 이러한 사업은 지속가능한 신도시 계획 기준과 ‘도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙’ 및 각 시설 관련법 등에 의해 제도적 계획 기준으로 결정된다. 이러한 기준은 시설 유형별로 차별화되어 별도의 제도로 적용된다.
- 학교시설의 계획기준은 ‘도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준’에 의해 결정되며, 지속가능한 신도시 계획기준 등에서는 별도 계획기준을 제시하지는 않는다. 단, 도시계획시설의 결정 및 설치 기준에서는 2개 근린주구에 대해 초등학교 1개, 3개 구역에 중·고등학교 1개설치를 기준으로 제시하고 있으며, 통학 거리는 초등학교 기준으로 1.5km이며, 근린주구는 2~3천 세대를 1개 근린구역으로 보고 있다.

- 경찰파출소, 동사무소, 소방서 등은 지속 가능한 신도시 계획 기준에 의해 근린공공 시설 계획 기준으로 제시된다. 미매각이 주로 발생한 주민센터, 경찰파출소 등은 근린공공시설로 규정되며 계획 기준은 인구 단위로 제시된다. 시설별로 경찰파출소와 주민센터는 행정안전부 및 경찰청 내부 지침에 따라 인구 3만 명을 기준으로 1개소를 설치한다.
- 행정 구역별로 1개소씩 계획되는 경찰서는 인구 40만 명을 기준으로 계획하도록 신도시 계획 기준이 규정한다. 또한 소방서, 119 안전센터는 2만 명을 기준으로 시설 당 1,000㎡의 규모로 계획하도록 도시계획 관련 제도는 규정하고 있다.

[표 2-7] 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의한 학교시설 계획기준

관련조항	내용
제89조 (학교의 결정기준)	초등학교는 2개의 근린주거구역에 1개, 중학교 및 고등학교는 3개 근린주거구역 단위에 1개 비율 배치. 다만, 초등학교는 2개의 근린주거구역 단위에 1개의 비율보다 낮은 비율로 설치 가능
	통학 거리는 1천5백 미터 이내. 단, 도시 지역외 지역의 초등학교 중 학생 수의 확보가 어려운 경우는 학년당 1개 학급 이상을 유지할 수 있는 범위까지 통학 거리를 확대 가능(교통수단의 이용가능성을 고려할 것)
	(근린주거구역의 범위) 이미 개발된 지역의 경우는 개발 현황에 따라 정하고, 새로이 개발되는 지역(재개발 또는 재건축되는 지역을 포함한다)의 경우에는 2천 세대 내지 3천 세대를 1개 근린주거구역. 필요한 경우에는 2천 세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있다(제2항).

[표 2-8] 단지계획 이론에 의한 공공시설 계획 기준

구분	이용 주민수 (세대)	단지규모에 따른 계획시설수					배치시 주거밀도 고려여부	주민이용권(m)		
		I	II	III	IV	V		I	II	III
유치원	2,000		0~1	1	1~2	1~5	●	350~600	200~350	200~300
초등학교	2,500			1	1~2	1~4	●	350~600	200~350	200~300
중학교	5,000				0~1	1~2	▲	500~700		
고등학교	6,000				0~1	1~2	▲	700~1,200		
소방서	7,000					1	X	1,500		
경찰·파출소	5,000				0~1	1~2	X	700~1,200		

\* 단지규모 : I : 500세대 이하, II : 500~1,000, III : 1,000~2,500, IV : 2,500~5,000, V : 5,000~10,000

\* 고려여부 : ● 고려하는 것이 좋음, ▲ 경우에 따라 다름

· 출처: 김철수, 단지계획, 2014, p.243.

## ■ 공공시설용지 계획 기준

- 공공주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정하고 있는 “공공주택 업무처리 지침”에서는 다음과 같이 공공시설용지의 계획기준을 제시하고 있다.
- 공공시설용지 계획기준과 관련하여 지구계획 승인권자는 공공시설 및 주거편익시설을 “국토계획법” 등 관련 법령상의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보해야 한다고 명시하고 있다.
- 특히, ‘공공주택사업자(LH 등)는 지역주민의 생활편익 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다’고 명시하고 있다. 즉, 강행규정이 아닌 임의규정으로서 이해관계자의 해석상 논란이 있을 수 있으며, 지역주민의 생활편익 향상을 위해 설치하는 문화, 체육, 복지시설 등이 공원시설계획에 포함 시 적정규모 및 비용부담 등의 세부사항이 없다. 그로 인해 지자체는 사업시행자에게 커뮤니티센터, 주차장, 등 주민편익시설 설치 의무화를 통한 무상귀속 확대를 요구하고 있다.

[표 2-9] 공공주택업무처리지침 제13조 규정

내용
<p>제13조(공공시설용지 계획기준) ① 지구계획 승인권자는 공공시설 및 주거편익시설을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법령의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보하여야 한다.</p> <p>② 지구계획 승인권자는 도시의 건전한 발전과 주민생활의 편익을 위하여 제1항의 계획기준에 따른 시설 이외의 공공시설 또는 주거편익시설이 필요하다고 인정되는 경우에는 이를 계획할 수 있다.</p> <p>③ 지구계획 승인권자는 100만제곱미터 이상의 주택지구에 대하여는 해당 지역의 도시기능 활성화를 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 도시지원시설용지(「택지개발촉진법 시행령」 제2조 제3호 각 목의 시설용지를 말한다.)를 계획하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 필요한 경우에는 조정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 100만제곱미터 이상 ~ 330만제곱미터 미만 : 10퍼센트 내외</li> <li>2. 330만제곱미터 이상 : 15퍼센트 수준</li> </ol> <p>④ 공공주택사업자는 도시지원시설의 입주 유도과 활성화를 위해 지구 내 기업의 존치 또는 재입주 여부에 대한 조사를 하여야 하며, 신규 입주 가능업체에 대해서도 사전 수요조사를 실시할 수 있다. 이 경우 지구 내 기업의 분포상태 등을 고려하여 기업이전 대책을 마련할 수 있다.</p> <p>⑤ 공공시설용지 계획시 지역별 여건을 감안하여 종교시설 용지에는 다음 각호의 시설을 함께 설치할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 규정에 따른 노유자시설</li> <li>2. 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 유치원</li> </ol> <p>⑥ 공공주택사업자는 지역주민의 생활 편익 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다.</p>

#### 4) 장기 미매각의 정의 및 기준 설정

- 미매각은 토지가 판매되지 않은 현상을 의미하며, 장기 미매각 토지는 오랜 기간 판매되지 않은 토지로서 어느 정도의 기간을 ‘장기’로 판단할 것인지의 기준이 되는 기간의 설정이 요구된다.
- 토지 매각을 판정하는 시점으로는 다양한 기준이 존재하는데, 택지사업지구의 경우는 개발계획 승인, 사업 착수, 토지공급 개시, 주민 입주, 사업 준공 등 여러 단계를 거쳐 사업이 진행되는 데 이러한 단계 중 어느 시점을 기준으로 설정하느냐에 따라 용지의 미매각 기간이 변화된다.
- 토지의 미매각 기간은 제도적 기준에 의한 시점 및 기간 설정과 실제적 용지 판매 시점을 고려한 시점으로 구분할 수 있다. 우선 제도적으로 정의된 미매각 기간 설정은 ‘택지개발업무처리지침’에 의거하여 설정된다.
- 현행 “택지개발업무처리지침” 제35조는 공공시설용지에 대하여 사업 준공 후 2년이 경과 할 때까지 매각되지 않고 향후 당초 용도로 매각될 전망이 없다 판단되면 시장·군수에게 토지의 용도변경을 요청할 수 있다고 명시한다. 이에 따라 준공일을 기준으로 미매각 시간을 산정하며, 지침 상에서 용도변경을 가능하게 설정한 2년을 현행 장기 미매각의 기준으로 설정할 수 있다.
- 그러나 이는 실제적 용지의 미매각 기간과는 큰 차이점을 나타낸다. 사업지구의 실제적 토지 미매각 기간은 용지판매가 개시된 시점으로부터 발생한다. 토지 판매 개시일과 준공 시점까지는 사업 규모에 따라 큰 차이가 존재하며 주로 3~5년 정도의 기간 차이가 발생한다. 이에 준공 시점을 미매각의 기준으로 설정하면 실제적인 용지의 미매각 기간은 3~5년 증가한다.
- 즉 “택촉법”에 의한 장기 미매각의 기준인 2년은 실제적으로는 용지가 5년 이상 미매각된 현상을 의미한다. 이와 같은 산정방식 변화에 따른 미매각 기간의 장기화는 주민의 입주 시점에 공급되어야 할 기반 시설의 미비를 가져와 주민 생활의 편리성 및 쾌적성 측면에서 문제가 발생하고 있다.

내용
<p>제35조(공공시설용지의 용도 재검토) ① 택지개발사업준공 후 2년이 경과할 때까지 법 제2조제2호에 따른 공공시설 용지(시행령 제13조의2제5항제1호에 해당하는 택지는 제외한다)가 매각되지 않고, 여건 변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 사업시행자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을 요청하여야 하며 이 경우 시장·군수는 도시 활성화 및 주민생활의 안정과 복지 향상을 위해 적극 검토하고 요청일로부터 45일 이내에(1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다) 검토결과를 사업시행자에게 통지하여야 한다. 다만, 시행령 제13조의2제7항제2호에 따라 택지를 공급받기로 한 자가 매입을 포기한 경우로서 용도변경이 반드시 필요한 경우에는 준공 후 2년이 경과하지 않더라도 사업시행자는 시장·군수에게 용도변경을 요청할 수 있다.</p> <p>② 시행령 제13조의2제7항제2호에 따라 택지를 공급받기로 한 자가 택지개발사업 준공 후 2년이 경과할 때까지 해당 토지를 매입하지 않는 경우 사업시행자는 매입여부, 매입시기 등 매입계획을 요청하여야 하며, 이 경우 토지를 공급받기로 한 자는 요청일로부터 1개월 이내에 매입계획을 사업시행자에게 통지하여야 한다.</p>

## 1.2 주민편의시설

### 1) 개념

- ‘주민편의시설’은 지역주민이 공동으로 이용하는 편의시설을 말하며, 도서관, 주차장, 공원, 박물관, 동물원, 수목원 및 휴양림, 문화 및 관광시설, 체육시설, 사회복지시설, 의료시설, 교육시설, 건설 중인 주민편의시설 등 주민의 생활에 밀접한 공동시설을 포함하고 있다.
- 자산의 실질적인 사용 형태에 따라 해당 회계과목으로 구분함을 원칙으로 하며, 각 법률의 내용과 실질적 사용목적이 상이한 경우에는 해당 사용목적대로 자산을 분류하고 있으며, 특정 법률에 근거하지 않은 자산도 그 실질이 주민편의시설에 해당한다면 실질에 따라 분류된다.
- 이러한 주민편의시설의 일부가 다른 용도로 사용되는 경우 주된 용도가 주민편의를 위한 것이라면 시설 전체를 주민편의시설로 구분하는 것을 원칙으로 하며, 각 주민편의시설은 토지와 건물만을 의미하는 것이 아니며, 토지, 건물, 입목, 구축물, 기계장치, 집기비품 등 해당 주민편의시설을 구성하는 부속자산은 모두 각각의 해당 주민편의시설에 포함하여 표시하고 있다.

### 2) 주민편의시설 분류 및 관련 법제도

- 먼저, ‘도서관’은 도서, 회화 및 기타 자료를 수집·정리·보관하여 이용자의 요구에 따라 신속하고 효과적으로 활용할 수 있도록 봉사하는 기관으로서 “도서관법” 제2조에 의해 지자체가 설립한 공립도서관 및 공립 문고 등이 해당된다<sup>7)</sup>.
- ‘주차장’은 지자체가 자동차의 주차를 위해 설치한 시설물로서 “주차장법” 제2조에 의해 설립되는 주차장 등을 포함(단, 노상주차장은 도로에 포함시키고, 부설주차장은 해당 건물에 포함) 된다. ① 노상주차장 : 도로의 노면 또는 교통광장의 일정한 구역에 설치된 주차장. ② 노외주차장 : 도로의 노면 및 교통광장

7) 도서관의 도서로 보지 않는 경우는 ① 자치단체 청사 내에 일정공간에 도서실을 설치하여 주민에게 제공한 경우에는 도서관의 도서로 보지 않는다. 청사 내의 일정공간에 만든 도서실은 도서관법에 의한 도서관이 아니고, 청사의 주된 기능인 공공서비스를 제공을 위한 것으로 보기 때문이다. ② 주민자치센터, 복지회관, 행정자료실 등의 도서관은 주민편의시설의 도서관이 아닌 주된 시설물로 분류한다. 즉, 주민자치센터 내의 도서관은 주민자치센터의 주된 시설물(동사무소면, 일반유형 자산, 주민자치센터 단독이면, 기타 주민편의시설)로, 복지회관 내의 도서관은 주민편의시설(사회복지시설), 행정자료실 내의 도서관은 공공청사이므로 일반유형자산(건물)으로 분류된다.

외의 장소에 설치된 주차장. ③ 부설주차장 : 건축물, 골프연습장, 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장이 해당 된다.

- ‘공원’은 지자체가 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률” 제 2조에 의해 설치한 도립공원, 군립공원의 건물과 그 부속시설물 및 주민의 보건휴양 및 정서 생활 향상을 위해 설치한 공원의 성격을 지닌 유사한 시설물로서, 공원의 보전, 관리 및 이용을 위하여 공원계획에 따라 설치한 공원진입로 및 주차장 시설은 공원에 포함된다<sup>8)</sup>.
- ‘체육시설’은 지자체가 “체육시설의 설치·이용에 관한 법률” 제2조에 의거하여 설치한 시설(부대시설 포함) 및 이와 유사한 기능을 수행하는 시설물로서 종합운동장, 실내체육관, 양궁장 등이 해당한다.
- ‘사회복지시설’은 지자체가 다음의 법령에 따라서 설치한 시설과 이와 유사한 기능을 수행하는 시설물로서, 사회복지시설 설치 관련 법령 “사회복지사업법” 제 34조에 의한 사회복지시설 “근로자복지기본법” 제43조에 의한 근로자복지시설 “노인복지법” 제31조에 의한 노인복지시설 “농어촌 주민의 보건복지 증진을 위한 특별법” 제24조에 의한 복합노인복지시설 “한부모가족지원법” 제19조에 의한 모·부자복지시설 “아동복지법” 제4조에 의한 아동복지시설 “장애인복지법” 제 58조에 의한 장애인복지시설 “청소년복지지원법” 제14조에 의한 청소년 쉼터 및 제16조에 의한 선도시설 중 청소년복지시설이 해당한다.
- ‘의료시설’은 지자체가 “지역보건법” 제7조에 의한 보건소(보건의료원 포함), “농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법” 제15조에 의한 보건진료소, “공공보건 의료에 관한 법률” 제2조에 의한 공공보건의료기관과 이와 유사한 기능을 수행하는 시설물이 해당한다.
- ‘교육시설’은 지자체가 “초·중등교육법” 제2조와 “고등교육법” 제2조에 따라 설립한 각종 학교와 기타 주민들에게 교육 관련 서비스를 제공하기 위해 설립한 시설과 이와 유사한 기능을 수행하는 시설물을 말하며, 광역자치단체에 운영하는 대학교(시립·도립) 및 농민교육원을 말한다. 공무원교육원의 교육대상은 지역주민이 아니라 공공서비스 제공을 위한 공무원이므로 일반 유형 자산(건물)으로 분류하고 있다.

8) 법령에 의해 설치한 공원은 아니지만, 공원과 유사한 기능을 하는 쌈지공원, 포켓공원, 도로변 공원이 해당한다. 쌈지, 포켓은 작아서 주머니 속에 쏙 들어간다는 뜻으로 쌈지공원, 포켓공원, 도로변공원 등은 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률” 등의 법령에 의하지 않고 설치된 경우에도 그 주된 기능이 공원과 유사한 것으로 본다.

- 또한, 주민편익시설은 “폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률” 제20조(주민편익시설의 설치) 및 동법시행령 제24조에 따라 건설된 시설도 있다.
- 이처럼, 주민편익시설은 크게 ①복지시설, ②생활체육시설, ③문화예술시설로 구분할 수 있다. 복지시설에는 종합사회복지관, 보건소, 청소년수련관 등이 포함되며, 체육시설에는 구민(군민)체육시설, 수영장, 헬스장 등이 해당한다. 그리고 문화예술시설에는 공공도서관, 문화예술회관 등이 해당한다. 이러한 주민편익시설은 주로 해당 지자체의 ‘시설관리공단’에서 유지·관리 및 운영을 담당하고 있다.

[표 2-11] 폐촉법 제20조 규정

내용
제20조(주민편익시설의 설치) ①폐기물처리시설 설치기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 폐기물처리시설의 부지나 그 인근에 지원협의체와 협의하여 체육시설 등 지역주민을 위한 편익시설을 설치하여야 한다. 다만, 지원협의체가 그 편익시설의 전부나 일부를 설치를 원하지 아니하는 경우에는 시설의 설치 비용에 해당하는 금액을 제21조에 따른 주민지원기금에 출연(出捐)할 수 있다. ②제6조에 따라 공동주택단지나 택지를 개발하려는 자는 해당 지역을 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장과 협의하여 주민편익시설을 설치할 수 있다.

[표 2-12] 폐촉법 시행령 제24조 규정

내용
제24조(주민편익시설의 설치 등) ① 폐기물처리시설 설치기관은 법 제20조제1항에 따라 편익시설을 설치하려는 경우에는 해당 폐기물처리시설의 설치비용(용지비, 보상비, 시설 부대경비 등을 제외한 시설 공사비를 말한다)의 100분의 20의 범위에서 편익시설을 설치하되, 그 종류 및 설치방법 등에 관한 사항은 제18조제1항에 따른 지원협의체와 협의해야 한다. ② 폐기물처리시설 설치기관은 지원협의체와 협의하여 주변영향지역에 거주하는 주민에 대하여 편익시설의 사용료를 감면할 수 있다.

[표 2-13] 주민편익시설 종류 예시

구분	내용
복지시설	종합사회복지관, 보건소, 청소년수련관 등
생활체육시설	구민(군민)체육시설, 수영장, 헬스장, 에어로빅장, 스크린골프장, 근린공원 등
문화예술시설	공공도서관, 문화예술회관, 다목적 강당, 문화교실, 목욕탕, 찜질방, 어린이열람실, 청소년열람실, 영어놀이터, 유아체능교실 등

내용
<p>제1조(목적)이 조례는폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률에 따라 설치된 양산 주민편익 시설 및 강서주민편익시설(이하 "주민편익시설"이라 한다)을 관리 및 운영하는데 필요한 사항을 규정함으로써 양산시민(이하 "시민"이라 한다)의 건강증진과 여가선용에 이바지함을 그 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의)이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "주민편익시설 사용"이란제3조에 따른 주민편익시설의 문화예술시설 및 체육시설을 이용 또는 사용하거나 공연, 교육, 수강 등 그 밖의 행위를 말한다.</li> <li>2. "이용자"란 개인연습, 경기연습, 체력단련, 프로그램 수강, 목욕탕 및 찜질방의 이용 등을 목적으로 하는 자를 말하며, "이용료"란 이용자가 납부하는 요금을 말한다.</li> <li>3. "사용자"란 제16조에 따라 다목적강당의 사용허가를 받은 자를 말하며, "사용료"란 사용자가 납부하는 요금을 말한다.</li> <li>4. "수탁자"란제33조에 따라 시설의 관리·운영을 위탁 받은 자를 말한다.</li> <li>5. "유아"란 만 6세 미만인자를 말하며, "어린이"란 초등학교 학생과 만 6세 이상 만 13세 미만인 자를 말한다.</li> <li>6. "청소년"이란 만 13세 이상 만 19세 미만인 자와 학생증을 소지한 중·고등학생을 말한다.</li> <li>7. "성인"이란 만 19세 이상 만 65세 미만인 자를 말하며, "노인"이란 만 65세 이상인 자를 말한다.</li> <li>8. "수강자"란 문화·교양강좌 등을 수강하려고 신청하는 자를 말하며, "수강료"란 수강자가 납부하는 요금을 말한다.</li> <li>9. "단체"란 구성원 20명 이상이 이용하기 위하여 동시입장 하는 것을 말한다.</li> </ol> <p>제3조(명칭과 위치 등)주민편익시설의 명칭과 위치, 주요시설은 별표 1과 같다.</p> <p>제4조(관리 및 운영)① 주민편익시설은 시장이 관리·운영한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>② 시장은 주민편익시설의 업무를 처리하고 소속 직원을 지휘·감독한다.</li> <li>③ 시장 또는 수탁자는 주민편익시설을 관리·운영함에 있어 그 설치 목적에 적합하게 하여야 한다.</li> </ol> <p>제5조(사업 등)주민편익시설은 다음과 같은 사업을 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 성별·연령별 특성을 고려한 건강 증진 및 건전여가 선용 프로그램 개발 및 운영</li> <li>2. 생활체육의 보급 및 진흥 육성사업</li> <li>3. 그 밖에 시민의 편의제공을 위한 사업</li> </ol> <p>제6조(개방 및 이용)시장 또는 수탁자는 주민편익시설을 운영함에 있어 경기대회 개최 등에 지장이 없는 범위에서 시민들이 이용할 수 있도록 정해진 시간에 항상 개방하여야 하며, 사용 또는 이용자에게 공정한 기회가 부여되도록 하여야 한다.</p> <p>제7조(개방제한)시장은 다음 각 호의 부득이한 사유로 주민편익시설의 개방제한 사유가 발생한 때에는 개방제한 사유 및 제한기간 등을 고지 또는 게시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국가·지방자치단체의 특별한 행사</li> <li>2. 시설의 개·보수</li> <li>3. 시설의 관리상 이용이 어렵거나 현저한 위험이 예상될 때</li> </ol> <p>제8조(운영시설)주민편익시설의 운영시설은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 문화예술시설 : 다목적 강당, 문화교실, 목욕탕, 찜질방, 어린이열람실, 청소년열람실, U·영어놀이터, 유아체능교실 등</li> <li>2. 생활체육시설 : 수영장, 헬스장, 에어로빅장 등</li> <li>3. 그 밖의 시설 : 관리사무실, 휴게실, 식당, 주차장 등</li> </ol> <p style="text-align: right;">〈이하 생략〉</p>

## 2. 생활SOC 관련 법적 개념 및 범위<sup>9)</sup>

### 2.1 생활SOC 개념

- ‘생활SOC’란 ‘사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 부양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활에 필요한 필수 인프라’를 의미한다.
- 국무총리 훈령<sup>10)</sup>(제2조)에서는 ‘생활밀착형 사회기반시설(생활SOC)을 보육, 의료, 복지, 교통, 문화, 체육시설, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설’이라고 정의하고 있다. 넓게 해석하면 일상생활의 기본 전제가 되는 안전과 기초인프라 시설까지 포괄할 수 있는 열려있는 개념이다.
- 생활SOC 3개년 계획에 따르면, 생활SOC의 시설 범위는 국민 생활 편익 증진 시설과 안전시설을 포함한다. 즉, 국민 생활 편익 증진 시설인 ‘기초 생활 인프라(상하수도, 가스, 전기 등), 문화, 체육, 보건, 의료, 복지, 공원시설’ 등과 일상생활의 기본전제인 안전시설로서 ‘교통안전, 지하매설물 안전, 화재 및 재난안전 등’이 생활SOC에 해당한다.
- 법적 측면에서는 생활SOC 시설의 범위를 통합적으로 제시하지 않고 있으나, 생활SOC 확대 정책들의 주요 공급대상인 국민 생활 편익 증진시설의 범위는 생활SOC 3개년 계획에서 제시된 시설들과 국가도시재생기본방침의 기초 생활 인프라 중 공공시설을 포함하고 있다<sup>11)</sup>.



[그림 2-1] 사회기반시설에 대한 민간투자법 제2조 제1호에 따른 분류

9) 관계부처 합동, 생활SOC 3개년계획(안), 2019.

10) 생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정

11) 경제인문사회연구회, 삶의 질 제고를 위한 생활SOC 운영 효율화 방안 연구, 2021, p.17.

[표 2-15] 주요 생활SOC 3개년계획 및 국가도시재생기본방침의 주요 시설 공급 목표

구분		생활SOC 3개년계획			'21년, '22년 복합화사업 대상 13종	국가도시재생기본방침	
		주요 생활SOC	복합화 10종	공급목표 (‘22년 착수기준)		기초생활 인프라	공급목표 (국가적 최저기준)
마을 단위 (도보)	교육	유치원 (국공립)	-	12,900여학급/ 국공립 취원율 40%	-	유치원 (국공립/민 간)	5~10분
		-	-	-	-	초등학교	10~15분
	학습	작은도서관	○	6,700여개	○	도서관(공립 /사립/작은)	10~15분
	만생 문화	어린이집 (국공립/직장)	○ (국공립)	5,700여개(국공립) 1,600여개(직장)	○ (국공립)	어린이집(국 공립/민간/ 놀이터)	5분
		-	-	-	-	마을노인 복지시설 (경로당/ 노인교실)	5~10분
		초등돌봄교실	-	15,000여실	-	-	-
		다함께 돌봄센터	○	1,800여개	○	-	-
		공동육아 나눔터	○	-	○	-	-
		가족센터 (건강가정지원, 다문화가족지원)	○	통합 230여개	○	-	-
		주민건강센터 (건강생활지원 센터)	○	100여개/시군구당 (0.5개)	○	기초 의료시설 (건강생활 지원센터)	10분
	의료	-	-	-	-	기초 의료시설 (의원/약국)	지역수요 고려
		-	-	-	-	생활체육 시설(수영장 /간이운동장 /체육도장)	10분
	체육	-	-	-	-	생활체육 시설(수영장 /간이운동장 /체육도장)	10분
	공원	도시공원	-	-	-	근린공원 (도시공원)	10~15분
	생활편의	-	-	-	-	주거편의시 설(무인택배 함/폐기물수 거시설)	5분
		-	-	-	-	소매점	10분
		로컬푸드 복합센터	-	-	○	-	-

·출처 : 오성훈 외, 생활SOC 공급 및 관리를 위한 공간분석 도구 개발 및 정책 지원방안 연구, 2021, p.22. 수정 및 보완.

[표 2-15] 주요 생활SOC 3개년계획 및 국가도시재생기본방침의 주요 시설 공급 목표 (~계속)

구분		생활SOC 3개년계획			'21년, '22년 복합화사업 대상 13종	국가도시재생기본방침	
		주요 생활SOC	복합화 10종	공급목표 (‘22년 착수기준)		기초생활 인프라	공급목표 (국가적 최저기준)
마을 단위 (도보)	교통	주차장 (주거지/ 전통시장)	○ (주거지)	100여개/1.1만여 면 추가(주거지) 주차장 확보율 100%(전통시장)	○ (주거지 전통시장 주차장)	마을 주차장	주차장 확보율 70%이상
지역 단위 (차량)	학습	공공도서관	-	1,200여개/ 10분내 접근	○	국공립도서 관(국립/도 립/시립/교 육청)	10분
	돌봄	-	-	-	-	사회복지시 설(사회복지 관/노인복지 관)	20~30분
		노인요양시설 (공립)	-	240여개 / 시군구당 1.1개	○ (공립노인 요양시설)	-	-
		고령자 복지주택	-	4,000여호	-	-	-
	의료	-	-	-	-	보건소	20분
		지역책임 의료기관	-	40여개 지정	-	응급실 운영 의료기관	30분
	문화	생활문화센터	○	300여개 / 시군구당 1.3개	○	공공문화시설 (문화예술회 관/전시시설)	20분
		꿈꾸는 예술터	-	15개/시도당 1개	-	-	-
		메이커스 페이스	-	360여개	-	-	-
	체육	국민체육센터 (체육관·수영장),  실외체육시설 (야구장· 축구장)  기타 (게이트볼장· 인공암벽장)	-	1,400여개/10분 내 접근(체육관)  600여개/15분내 접근(수영장)  400여개/30분내 접근(야구장)  2,640여개/30분 내 접근(축구장)	○ (국민체육 센터)	공공체육시 설(경기장/ 체육관/수영 장)	15~30분
	공원	도시공원	○ (국민체 육센터)	-	-	지역 거점공원	10분

·출처: 오성훈 외, 생활SOC 공급 및 관리를 위한 공간분석 도구 개발 및 정책 지원방안 연구, 2021, p.22. 수정 및 보완.

## 2.2 생활SOC 정책 추진배경

- 그동안 도로, 철도 등 대규모 기간시설 위주의 투자를 통해 선진국 수준의 인프라를 구축하고<sup>12)</sup> 경제성장과 소득향상에도 크게 이바지하였다. 하지만, 보육, 복지, 문화, 체육시설 등 일상생활과 밀접한 인프라는 양적, 질적으로 부족해서 국민이 체감하는 삶의 질은 낮은 수준이다.
- 일부 공급된 생활SOC 관련 시설도 대도시의 중심 지역이라서 지역 간, 지역 내 격차가 발생하고 있다. 응급 의료기관이 없는 지자체의 64.7%가 비수도권이며<sup>13)</sup>, 시내 체육시설 1개소 당 인구는 신도시의 중심지역은 1.3~2.6만 명인 데 비해 구도심은 4.5~10만 명으로 나타나고 있다. 특히, 최근에는 화재, 지하 매설물 사고 등으로 생활 속 불안감이 커짐에 따라 일상생활의 기본전제로서 안전 확보에 관한 관심이 증가되고 있다.

[표 2-16] 주요 생활 인프라 현황

생활 인프라	우리나라	선진국(美 · 英 · 日 등)
공공도서관	5만 명당 1개소	1~4만 명당 1개소
실내체육관	5.3만 명당 1개소	1~2만 명당 1개소
수영장	12.6만 명당 1개소	1~4만 명당 1개소

·출처 : 관계부처 합동, 생활SOC 3개년계획(안), 2019, p.2.

- 현행 생활SOC 공급 방식은 지역 간의 시설 불균형을 해소하기 어렵고 칸막이식 공급 체계는 지역의 복합화 수요에 부응하기 어려운 한계가 있다. 특히, 대부분의 생활SOC사업이 매칭 공모방식이고 국고 보조율도 낮아(30~50%, 부지비 별도), 재정이 열악한 지자체는 참여가 어려운 상황이다.
- 또한 최근 지자체들은 부지 문제 해소, 이용의 시너지 효과 제고 등을 위해 1개의 건물에 여러 생활SOC 시설들을 설치하는 복합화를 선호하고 있다. 그러나 현행의 공급체계는 1개 과(부서)가 1개 시설(체육센터, 어린이 집 등)을 공급하는 칸막이 방식이어서 많은 시설 복합화 지원의 한계가 있다.

12) G20 국가들 가운데 국토면적당 고속도로 연장 1위, 국도연장 1위, 철도연장 6위

13) 2017년 보건복지부 자료

- 따라서 양적성장 중심의 투자에서 벗어나, 일상생활과 밀접한 인프라에 대한 투자를 확대해서 삶의 질을 높이고 지역 간의 격차를 완화할 필요가 있다. 이는 국민 기본 생활을 보장한다는 포용국가 목표에 부합하고, 공급 과정에서 지역의 창의와 참여를 촉진, 생활SOC 중심의 자립적 지역공동체 형성 등 지역 활력의 마중물 효과도 기대되고 있다. 이에 지난 정부에서는 3개년계획 수립하여 범정부적 추진 통해 시너지 효과 창출하고 복합화 등 새로운 수요변화에 부응하고자 했다.

## 2.3 생활SOC 3개년계획

- (대상 기간) 착수 기준으로 2020~2022년
- (기본원칙) 지역 주도가 원칙이고, 신속성과 형평성 확보 차원에서 정부의 지원 하에 추진하는 것이다. 즉, 지역의 창의를 적극 장려·활용하여 지역이 원하는 다양한 시설을 공급하는 한편, 삶의 질 제고를 위해 수요가 높은 필요한 시설에 대해서는 국가적 관점에서 대폭 확충하는 것이다. 일부 부족한 지역에는 시설을 확충 및 노후화된 기존 시설은 리모델링이 추진된다.
- (대상 분야) 삶의 질과 직접 관련된 분야와 삶의 전제인 안전 분야를 대상으로 하고 있으며, 2018년 설정된 사업 범주에서 일상생활과 연관성이 낮은 사업은 제외되고, 밀접한 사업은 추가하는 등 사업 재구조화 및 생활SOC 개념을 재정립했다.

[표 2-17] 생활SOC 3개년계획 정책사업의 특징

분류	과거 SOC사업	공공시설	생활SOC사업
분야	도로, 항만, 건설 등	문화, 복지, 체육시설 제공	10개 생활 인프라 사업
이념적 가치	자본주의 생산성 등	자본주의 소비성	포용가치의 공간적 정의
정책 방향	경제성장을 위한 기반 구축 (지역 외생적 발전전략)	공공서비스 제공	공동체 형성을 통한 지역생활 혁신공간 기반구축 (지역 내생적 발전전략)
정책가치	효율성	효율성	형평가치에 기초한 포용성
정책목표	경제성장 기반 구축	지역주민 삶의 질 향상	지역 생활혁신공간 구축
공급 지역	-	중심지역	서비스 소외지역
정책 추진체계	국토계획(정부주도)		거버넌스 체제 (정부-주민 동반자 관계)
계획 주체	중앙이 계획 / 지방이 응모		지역이 계획 / 중앙이 지원
추진 방식	부처별 · 시설별 단절적 추진		범정부적 통합적 추진
정책 수단	국고보조금	국고보조금, 자체 재원	포괄보조금 (계약 : 지역발전 협약제도)
운영 방식	직영 / 위탁	직영 / 위탁	직영 / 위탁 / 대안적 전달체계

·출처 : 경제인문사회연구회, 삶의 질 제고를 위한 생활SOC 운영 효율화 방안 연구, 2021, p.29.

[표 2-18] 생활SOC 3대 분야 8대 핵심과제

구분	내용
1) (여가 활력) 활기차고 품격 있는 삶터	① 공공체육기반시설 확충(국민체육센터, 실외체육시설) ② 문화시설 확충(도서관, 생활문화센터, 꿈꾸는 예술터) ③ 취약지역 기반시설 확충(도시재생, 농산어촌개발, 어촌뉴딜)
2) (생애 돌봄) 따뜻하고 건강한 삶터	④ 어린이 돌봄 시설 확충(어린이집, 유치원, 온종일 돌봄체계) ⑤ 취약계층 돌봄 시설 확충(노인요양시설, 고령자 복지주택) ⑥ 공공의료시설 확충(지역책임의료기관, 주민건강센터)
3) (안전·안심) 안전하고 깨끗한 삶터	⑦ 안전한 삶터 구축(교통, 지하매설물, 화재 및 재난 안전) ⑧ 깨끗한 생활환경 조성(미세먼지 저감숲, 휴양림, 야영장)

·출처 : 대한민국 정책브리핑

[표 2-19] 생활SOC 3개년계획 특징

구분	기존방식	생활SOC 방식
계획주체	중앙이 계획 · 지방이 응모	지역이 계획 · 중앙이 지원
고려요소	효율성·이용수요	삶의 질·지역균형
공급지역	중심지역	서비스 소외지역
추진방식	부처별·시설별 단절적 추진	범정부적 통합적 추진

·출처 : 관계부처 합동, 생활SOC 3개년계획(안), 2019, p.4. 수정 및 보완.



출처 : 생활SOC 3개년 계획 보도자료.

[그림 2-2] 생활SOC 3개년계획을 통해 달라지는 모습

## 2.4 생활SOC 관련 후속 정책 추진

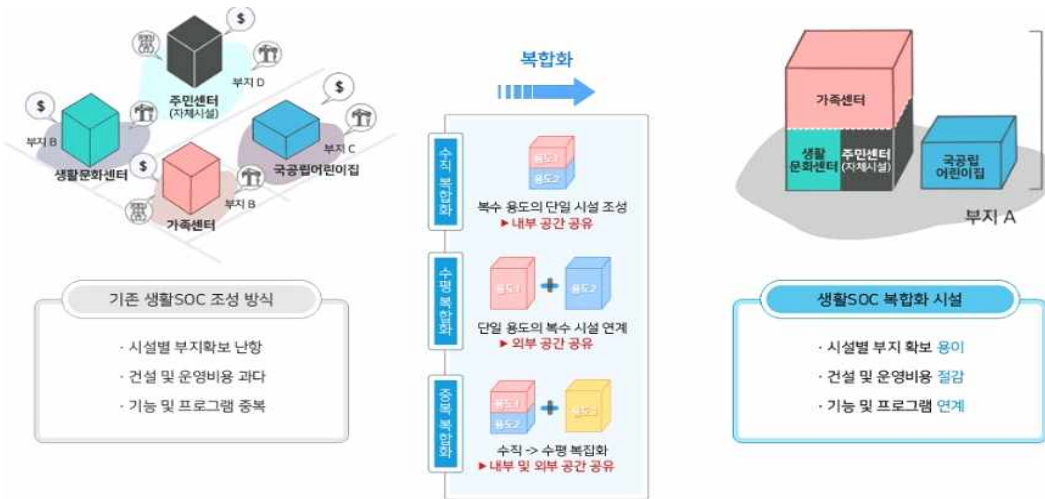
### 1) 국유재산법 개정 추진

- 2019년 기획재정부는 국유지를 활용한 생활밀착형 사회기반시설 확충 지원을 위해 “국유재산법” 일부 개정을 통해 국유지에도 작은 도서관이나 생활체육시설 등의 생활 SOC 관련 시설을 설치할 수 있게 법령을 개정했다.
- 개정 내용을 보면, 지자체나 지방공기업이 생활SOC 설치를 목적으로 사용 허가 또는 대부받는 경우엔 국유지에 영구시설물을 설치할 수 있도록 허용했다.
- 지금까지는 국가 이외의 자가 국유지에 물리적으로 해체가 곤란한 영구시설물을 축조하는 행위는 원칙적으로 금지해 왔다. 이에 따라 지자체가 지역주민 삶의 질 제고를 위한 생활SOC를 국유지에 설치하는데 어려움이 있었다.
- 지자체가 무상사용을 조건으로 생활SOC 시설을 국가에 기부하는 것도 허용되며 사용료 면제가 가능한 재산으로 추가되었다. 그동안은 청사와 관사 등 행정재산을 기부하는 경우엔 기부자에게 기부재산가액의 범위 내에서 사용료를 면제할 수 있도록 해왔다. 이 때문에 지자체가 해당 시설을 국가에 기부해 무상으로 사용하려 해도 법적 근거가 명확하지 않았다.
- 또한 생활SOC 용도로 국유재산을 사용 허가 또는 대부받은 지자체 등이 산하 공공기관 등에 전대를 허용하도록 했다. 지금까지는 국유재산을 사용 허가 또는 대부받으면 그 재산을 다른 사람에게 사용·수익하도록 전대하는 것은 금지되었다.

### 2) 생활SOC 복합화 사업추진

- 복수(2개 이상)의 생활SOC 관련 국고보조 사업을 하나의 부지에 단일 혹은 연계 시설물로 건립(리모델링 포함)하는 사업으로서, 복합화 10종 시설<sup>14)</sup> 간 복합화, 복합화 10종 시설과 생활SOC 3개년 계획에 따른 타 국고보조사업 또는 지자체의 자체 사업 간의 복합화를 추진하는 개념이다.

14) 생활SOC 10종 시설은 공공도서관, 작은도서관, 국민체육센터, 생활문화센터, 국공립어린이집, 주민건강센터, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터, 가족센터, 주거지주차장을 의미한다.



·출처 : 생활SOC 누리집 갈무리

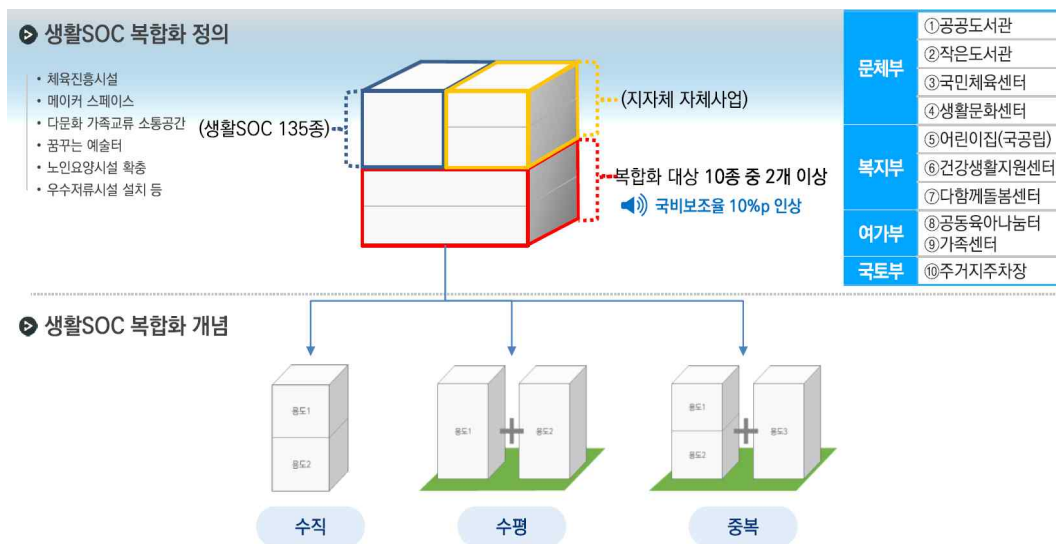
[그림 2-3] 생활SOC 복합화 개념

[표 2-20] 생활SOC 복합화 사업 및 기타 단위사업 지원내용 및 대상

구분	생활SOC 복합화	지역단위사업			
		어촌뉴딜300	지역수요맞춤지원	취약지역 생활여건개조	농촌신활력플러스, 일반농산어촌개발
목적	생활편의시설 확충을 통한 국민 삶의 질 향상	어촌·어항 통합정비를 통한 어촌지역 활력 유도	성장촉진 지역사업 중 기반시설(H/W)과 문화 콘텐츠(S/W) 융·복합을 통해 새로운 부가가치 창출	취약지역 주민의 기본적인 생활수준 보장을 위해 안전·생활·위생 등 인프라 확충 및 주거환경 개선	·(신활력) 지역 고유자원을 활용한 사업으로 자립·지속 가능한 농촌사회 구현 ·(일반농산어촌) 농촌 중심지 기능 확충 및 배후마을 서비스 확대
대상	전국 시·군·구	법정 소규모 어항·포구 및 그 배후 어촌 마을	성장촉진지역 70개 시·군	취약지역에 해당하는 전국 기초지자체(마을 단위 사업)	·(신활력) 123개 일반농산어촌 시·군 ·(일반농산어촌) 일반농산어촌지역 읍·면
지원 내용	복합화 대상 10종 중 2종 이상 복합 시 국고보조율 10%p 상향	사업비(개소당 평균 100억원, 최대 150억원 이하)의 70% 국비 지원	사업당 최대 20억원 지원 *고령친화적 공간정비사업형(소규모 시설 정비)은 최대 2억원 지원	사업비의 70% (개소당 15~30억원 내외) 국비 지원	·(신활력) 사업비(개소당 70억원)의 70% 국비 지원 ·(일반농산어촌) 사업비(개소당 150억원 이내)의 70% 국비 지원

·출처 : 국토교통부 보도자료, 20년부터 생활SOC 복합화 사업 본격 추진한다. 2019.10.03.

- 기존 생활SOC 공급 방식은 부처별로 각각 1개 과가 1개 시설을 공급하는 칸막이식 이어서 지역의 수요 대응에 한계가 있었다. 이에 생활SOC 복합화 사업을 공식화함 으로써 부지 문제 해소 및 이용의 시너지효과를 위해 복합화를 선호하는 지역 요구 에 부응하는 데 의의가 있다. 또한, 복합화 10종 시설 중 2개 이상 시설을 포함하여 복합화(리모델링 포함)를 추진하는 경우, 국고 보조율을 현행 대비 10%p 인상(3년 한시적)의 인센티브가 제공되었다.



·출처 : 국토교통부 보도자료, 20년부터 생활SOC 복합화 사업 본격 추진한다. 2019.10.03.

[그림 2-4] 생활SOC 복합화 정의 및 개념

### 3. 국내외 사례 분석

#### 3.1 국내 사례

##### 1) 서울시 생활권계획<sup>15)</sup>

###### ■ 생활권계획의 수립배경

- 서울시는 2013년 “서울 미래 100년 도시계획의 기반”을 발표하면서 생활권계획을 도입하여 체계적이고 예측 가능한 도시 관리와 시민 생활개선 과제를 담고자 하였다. 또한, 2014년에는 20년 장기적인 서울의 미래상과 발전 방향을 제시하는 ‘2030 서울도시기본계획’을 발표하면서 도시기본계획의 후속계획인 생활권계획의 역할과 범위를 규정하였다. 이러한 생활권계획은 국토교통부와 협의, 도시기본계획 수립 지침 개정 등을 통해 별도 계획으로 수립될 수 있었고, 서울시가 생활권계획 시범도시로 선정되어 실행력을 확보할 수 있었다.
- 이를 바탕으로, 2019년 12월 “서울특별시 도시계획 조례” 개정 시 생활권계획의 수립·관리에 관한 조항을 신설하여 ‘권역 생활권계획’과 ‘지역 생활권계획’을 구분하고 생활권계획의 실행계획 수립에 관한 근거를 마련하였다.

###### ■ 생활권계획의 개념

- 생활권계획은 ‘도시기본계획의 부문별 계획이자 후속계획’이다. 이러한 생활권계획은 생활권역을 대상으로 지역 특성을 고려하고 주민의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전 방향과 정책목표, 추진 전략 등을 제시하는 ‘생활밀착형 도시계획’이다. 즉, ‘생활권’이란 ‘통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민의 일상적 생활이 이루어지는 공간적 범위’를 의미한다.
- 이러한 생활권계획은 지역적 특성을 고려하고 주민의 다양한 생활개선 요구를 담아내기 위해 주민 참여를 원칙으로 서울시, 자치구, 주민, 전문가 등 관련 주체가 협력하여 생활권계획을 수립하게 된다.

15) 서울시, 2040서울도시기본계획, 2023, p.139-142.

- 또한, 생활권계획을 통해 지속적으로 제기되고 있는 생활권 간 격차뿐만 아니라 생활권 내의 격차 문제를 해소할 수 있는 계기를 제공하게 된다. 상대적으로 낙후한 생활권의 문제를 심층적으로 파악하여 전략적인 공공투자와 중점 정비의 기회를 부여하고 지역별 특성을 살려갈 수 있는 특화사업을 발굴함으로써 지역 균형발전에 기여하는 것이다.

## ■ 생활권계획의 역할 및 기능

### ① 도시기본계획을 생활권 단위로 구체화·종합화

- 서울 도시기본계획의 미래상과 목표, 부문별 전략계획과 공간계획을 생활권별로 구체화하고 도시기본계획에 담긴 다양한 가치와 정책 방향을 공간 단위로 구체화한다. 이에 따라 관련 분야별 계획의 정합성을 확보하고 서울시와 자치구, 관련 부서별로 추진해야 할 목표를 분명하게 하여 계획의 실현성을 높이는 데 이바지할 수 있다.

### ② 하위계획 및 관련 계획에 대한 지침 제시

- 지역적 특성을 고려하고 주민 의견을 반영하여 다양한 생활환경 개선 과제를 담아내는 중간 단위 성격의 계획으로, 자치구 계획이나 도시관리계획 등 구체적인 하위 및 관련 계획의 수립 방향을 제시하는 지침 역할을 한다. 또한, 주거지 관리를 포함한 복지, 문화, 교통 등 시정의 부문별 계획을 통합·조정하여 자치구 차원의 도시계획 수립 시 방향을 제시하고, 개별사업, 도시관리계획 등을 관리하기 위한 원칙과 기준이 된다.

### ③ 자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거 제시

- 자치구 간 연계 및 협력이 필요한 사안 등에 대해 도시기본계획의 내용을 토대로 5개 권역별로 반드시 고려해야 할 사항을 종합하고 조정한다. 또한, 자치구 간 이해관계가 상충하거나 특정시설의 입지 시 중복적으로 투자되는 것을 방지하고, 2개 이상의 인접 자치구에 영향을 미치거나 파급효과가 있는 계획 및 사업 등에 대해 생활권 차원에서 조정 및 보완하는 역할을 담당하는 것이다.

## ■ 생활권계획의 구성 및 수립 방향

- 생활권계획은 서울 도시기본계획의 계획 내용을 권역별로 제시하는 ‘권역별 구상’과 후속 계획인 ‘권역 생활권계획’과 ‘지역 생활권계획’으로 구성된다. 특히 지역 생활권계획에는 ‘2040 서울 도시기본계획’의 목표인 보행 일상권을 실현하기 위한 전략과 공간관리 지침에 대해 지역적 특성을 반영하여 제시해야 한다.
- 권역별 구상은 5개 권역(대생활권)별로 지역특화 및 균형발전을 위한 발전 방향과 부문별 계획과제로 제시되며, 이후 생활권계획 재정비 시 기본방향으로 활용될 수 있다. 권역 생활권계획의 경우 공간적으로 권역별 경쟁력과 지속 기반을 강화하여 권역 간 균형성장을 도모하고, 지역 생활권계획의 경우 지역적 특성을 반영하여 생활환경 개선을 도모해야 한다. 예를 들어 권역 생활권계획에는 권역의 발전 목표와 함께 권역 내 중심지, 주거지 등의 관리 및 육성 방향을 제시해야 한다. 지역생활권계획에는 주민의 일상생활이 이루어지는 지역생활권을 대상으로 생활권의 종합적인 발전 방향과 개선 과제를 제시해야 한다.
- 생활권계획의 계획 항목은 권역의 발전구상과 지역 발전구상, 공간관리 지침 3개로 구성되며, 공간관리 지침 내용은 시민·행정기관 등 수요자 편의를 위해 권역 및 지역별로 구분된다. 권역·지역 발전구상은 서울 도시기본계획의 내용을 권역 생활권과 지역 생활권 단위로 구체화 및 종합화이며, 공간관리 지침은 권역·지역 발전구상을 공간 단위로 구체화하고 관련 계획에 대한 지침을 제시해야 한다.
- 권역 및 지역생활권계획의 재정비가 필요할 경우 권역별 구상의 발전 방향과 계획 과제의 내용을 반영하되, 생활권별 특성과 여건에 따라 다양한 내용으로 구성하여 수립할 수 있다. 필요시 기존 ‘2030 서울 생활권계획’의 수립 방식, 절차, 구성, 운영 방안 등을 진단하고 개선하여 수립 및 운영해야 한다.

[표 2-21] 서울시 생활권계획 특성 및 주요내용

구분	2040 서울도시기본계획	생활권계획	
	권역별 구상	권역 생활권계획	지역 생활권계획
성격	·미래상·목표, 부문별 전략계획, 공간계획을 5대 권역별로 공간화 ·생활권계획 재정비 시 고려할 필요가 있는 주요 과제 제시	·권역별 구상의 구체화 ·지역생활권의 방향 설정	·생활상의 개선 과제와 주민 밀착형 이슈 발굴
계획 범위	·권역생활권 단위	·권역생활권 또는 중생활권 단위	·인구 10만 명 내외(3~5개동)
수립 목적	·권역별 발전 방향과 계획과제 제시	·권역간 균형성장을 위한 권역별 경쟁력과 자족기반 강화	·지역 특성을 반영하여 생활환경 개선
구성	·도시공간, 주거환경, 교통체계, 산업경제, 공원녹지, 지역특화 등에 관한 계획과제 제시	·권역발전구상: 미래상, 목표 및 전략(도시공간, 산업일자리, 교통 등 핵심이슈별) ·공간관리지침: 공간구조 구상, 중심지 등	·발전방향 : 이슈 도출 (지역 현안 관련), 미래상, 목표 ·지역발전구상 : 목표별 전략 ·공간관리지침 : 중심지 (지구중심), 생활SOC 등

·출처 : 서울시, 서울2040도시기본계획, 2023, p.141.

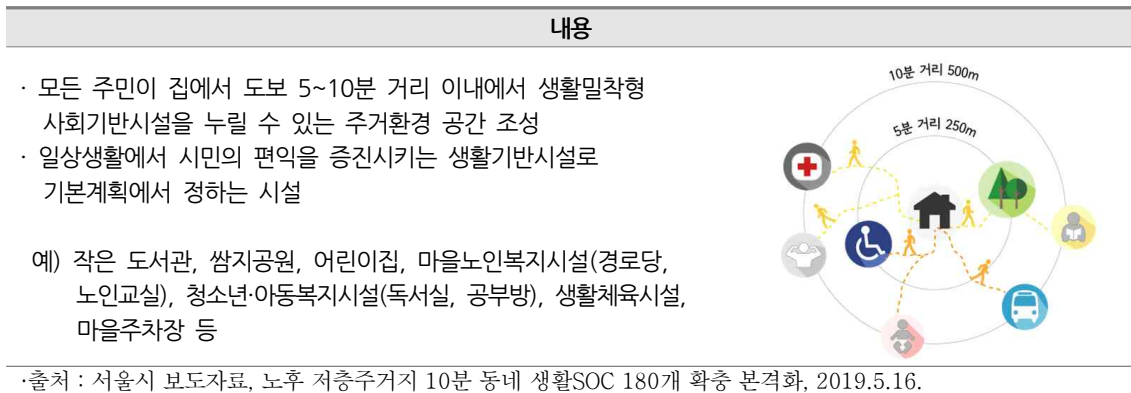
## 2) 서울시 10분 동네 생활SOC

- 서울시 ‘10분 동네 생활SOC 확충 사업’은, 개발 중심의 대규모 인프라 구축에서 탈피하여 사람 중심의 소규모 생활 인프라 공급을 통해 삶의 질 향상, 지역일자리 창출 및 지역경제 활성화를 도모하기 위해 거점시설 조성 위주의 도시재생사업에 따른 주거환경개선의 한계를 보완하여 10분 동네 단위로 생활밀착형 기반시설을 지속적으로 확충하고자 추진하는 사업이다. 이는 아파트 중심의 공동주택에 비해 기초 생활 인프라 시설이 상대적으로 열악한 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 목적으로 하고 있다.
- 또한, 모든 주민이 집에서 도보 5~10분 거리 이내에서 생활밀착형 사회기반시설을 누릴 수 있는 주거환경 공간의 조성을 목적으로 일상생활에서 시민의 편익을 증진하는 생활 기반시설 공급 기본계획에서 정하는 시설을 의미한다. 이에 해당하는 시설은 작은 도서관, 어린이집, 노인정, 생활 체육시설, 소규모 마을주차장 및 썸지공원 등을 예로 들 수 있다.

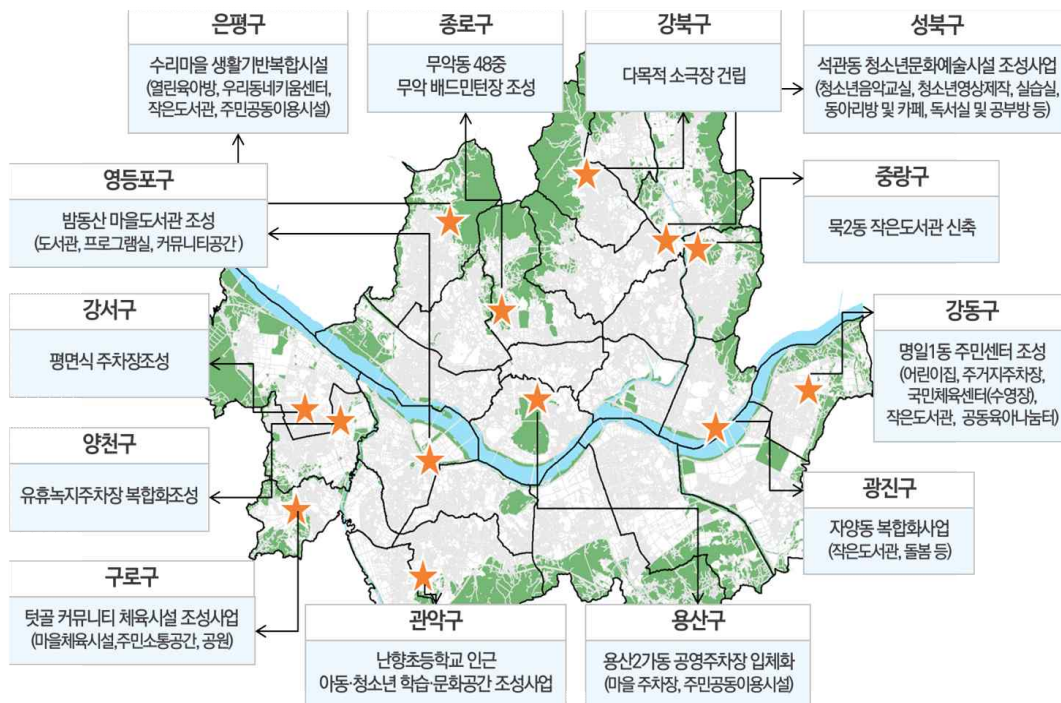
- 2019년도 시범사업 추진을 위해 서울시에서는 시범사업 총괄 역할을 담당했으며 시범지역 선정, 시범사업에 필요한 예산 및 행정 등의 지원했다. 시범사업에 선정된 자치구에서는 시범사업을 실행했으며, 이를 위해 사업계획의 수립, 사업 시행 및 시설준공 후 시설 운영의 역할을 담당했다.
- 시범지역은 생활SOC가 취약한 노후 저층주거지역 중 도시재생활성화지역, 정비(예정)구역 해제지역, 골목길 재생 사업지역, 고도·경관지구 등을 대상으로 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)를 제외한 22개 자치구를 대상으로 선정하였다. 사업의 신속한 추진을 위해 시에서 마련한 선정 기준에 따라 시범사업 자치구를 선정하였으며, 13개 자치구가 시범사업 대상지로 선정되었다.
- 시범사업 자치구 선정 기준은 시범사업 추진의 시급성이 높은 자치구(저층주거지면적, 정비사업 해제지역 면적, 도시계획 규제지역 등이 많은 지역), 도시재생활성화사업, 관리형 주거환경개선사업 등 서울형 도시재생사업 및 뉴딜사업 시행으로 생활SOC 시범사업의 과급효과가 높은 자치구와 서울시의 지역균형발전을 위해 생활권별 안배, 자치구 재정 자립도 등을 시범사업 대상 지역 선정 기준으로 운영했다.
- 또한, 시범사업 공급시설은 선정된 13개 자치구에 대해 취약 생활SOC를 분석한 후 자치구와 협의 과정을 통해 최종시설을 결정하게 되었다. 신속한 사업추진을 위해 부지확보 지역을 우선 선정하도록 하며 2개 이상의 시설 복합화 추진 시 인센티브를 부여했다. 이러한 시범사업은 2019년부터 2020년까지 2개년 단위로 추진되었으며, 2019년에는 시범사업 대상지 선정, 예산교부 및 사업계획의 수립을 추진하게 되며, 2020년에는 부지확보 및 사업을 시행(신축 또는 리모델링)하여 완공했다.
- 시범사업을 시작으로 2022년까지 총 3,753억 원을 투입하여 시설 당 20억 원 내외의 예산이 지원되었으며, 2019년에는 시범사업을 통해 13개 시설을 확충하여 총 260억 원 내외이며, 서울시 지원 금액 외 초과 금액은 해당 자치구가 부담했다. 2020년 사업부터는 시비 보조금을 매칭하여 지원했다<sup>16)</sup>.

16) 임미화 외, 생활SOC사업의 성공적 추진을 위한 과제, 도시정보 449, 2019, p. 7.

[표 2-22] 서울시 10분 동네 생활SOC 개념



·출처 : 서울시 보도자료, 노후 저층주거지 10분 동네 생활SOC 180개 확충 본격화, 2019.5.16.



·출처 : 서울시 보도자료, 노후 저층주거지 10분 동네 생활SOC 180개 확충 본격화, 2019.5.16.

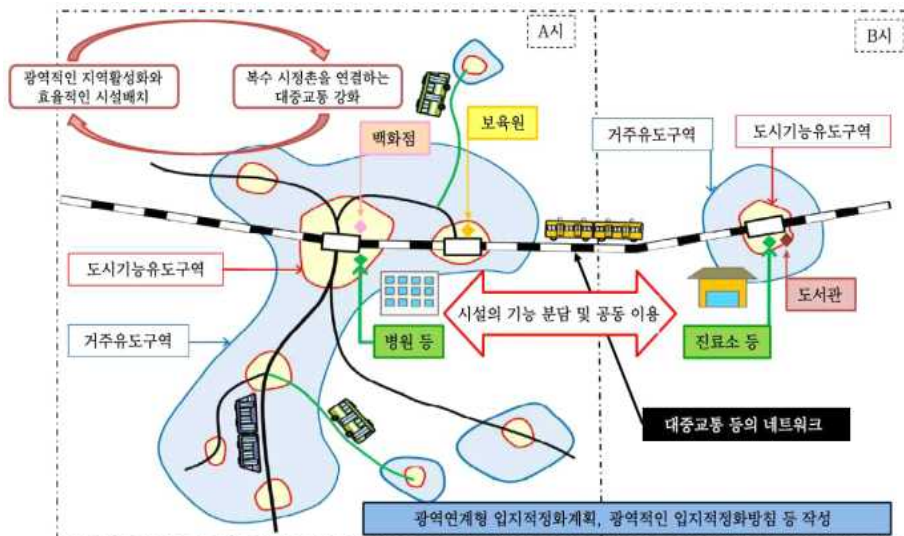
[그림 2-5] 서울시 10분 동네 생활SOC 선정 현황

## 3.2 해외 사례

### 1) 일본, 입지적정화계획

#### ■ 입지적정화계획의 도입배경

- 일본의 ‘입지적정화계획’은(立地適正化計画)은 2014년 ‘집약형 도시구조 형성’을 목표로 도시개발 및 재개발을 위해 토지를 재조정하는 정책으로 도시 내 토지의 배치와 도로 네트워크의 개선 등을 통해 도시기반시설의 효율적인 구축을 목표로 도입되었으며, 대표적인 지역의 특징은 다음과 같다.
- (동경) 입지정화계획이 활발하게 진행되는 대표적인 도시 중 하나로 도시의 재개발과 재생사업을 통해 도시환경의 개선과 경제 활성화를 추구하고 있다. (오사카) 도시의 재개발과 도로 네트워크의 개선을 통해 도시 기반시설의 효율적인 구축과 도시환경의 개선을 목표로 하고 있다. (나고야) 도시개발을 통해 도시의 구조를 최적화하고, 주민들의 편의성과 삶의 질을 향상하게 시키는 데 주력하고 있다.



출처 : 일본 국토교통성 홈페이지

[그림 2-6] 일본 입지적정화계획의 구역 설정 개념도

### ■ 입지적정화계획의 주요 특징

- (토지 재배치) 도시 내 토지의 재배치를 통해 효율적인 도시 구조를 조성하고 있다. 이를 통해 토지의 사용 목적이나 분양 조건 등을 재조정하여 도시의 발전을 촉진하고 있다.
- (도로 네트워크 개선) 도로 네트워크의 개선을 포함하며, 도로의 확장, 신규 도로의 건설 등을 통해 교통체계를 개선하고 교통 혼잡을 완화에 기여하고 있다.
- (공공시설의 효율적인 배치) 공공시설의 효율적인 배치를 목표로 도시계획에 따라 학교, 공원, 병원 등의 시설을 적절한 위치에 배치하여 도시 주민들의 편의성을 높이고 있다.
- (도시환경 개선) 도시환경 개선의 추구를 목표로 도시 내 녹지공간의 보전, 친환경적인 시설의 도입 등을 통해 도시의 쾌적한 환경을 조성하고 있다.
- (참여와 협력) 주민들의 참여와 협력을 중요시하는데, 도시개발에 대한 의견 수렴과 협의 과정을 거쳐, 주민들의 희망과 요구를 반영한 계획을 수립하고 있다.
- (문화와 역사 유산 보존) 도시의 문화와 역사 유산을 보존하고 활용하는 측면을 강조합니다. 역사적인 건축물, 유적지, 전통적인 문화시설 등을 보존하고 활용하여 도시의 독특한 매력을 유지하며 관광 산업과 문화 산업의 발전을 도모하고 있다.
- (다목적 이용 시설) 일본의 입지정화계획은 다목적 이용 시설을 포함하고 있다. 주거, 상업, 문화, 교육, 레저 등 다양한 기능을 갖춘 복합시설이 적극적으로 도입되는 경향이 있다. 이를 통해 도시의 기능적인 다양성과 편의성을 높이며, 지역 경제 활성화를 지원하고 있다.

### ■ 입지적정화계획의 선정기준

- (도시 발전 및 재생의 필요성) 입지정화계획은 주로 도시의 발전과 재생을 위해 수립되므로 도시 내에서 인프라, 주택, 상업시설 등의 개선이 필요한 지역이 대상이 될 수 있다.
- (인구 밀집 지역) 인구 밀집이 높은 지역은 도시계획에 큰 영향을 미치는 요소 중 하나다. 인구 밀집이 높은 도시나 도심 지역에서는 입지정화계획이 주로 시행되며, 주거환경, 교통체계, 생활 편의성 등을 개선하기 위해 계획이 수립된다.

- (경제적 중요성) 경제적 중요성이 높은 지역은 입지정화계획의 대상이 될 수 있다. 주요 도시나 경제 중심지에서는 경제 활성화를 위한 도시개발 및 재개발이 시행되며, 입지정화계획이 이를 지원하고 있다.
- (환경 보전과 재생) 자연환경 보전과 재생을 위해 입지정화계획이 필요한 지역도 있습니다. 예를 들어, 생태계 보전이나 자연공원의 개발과 보호를 목적으로 하는 계획이 수립될 수 있다.

#### ■ 입지 적정화계획의 수립과정

- (문제 및 목표 설정) 입지적정화계획의 수립은 특정 지역의 문제점을 해결하고 목표를 설정하는 단계로 시작된다. 이는 현황 분석과 SWOT 분석 등을 통해 도출되며, 주거, 교통, 환경 등 다양한 측면을 고려하여 수립하고 있다.
- (데이터 수집과 분석) 입지적정화계획을 수립하기 위해 필요한 데이터를 수집하고 분석하는 단계다. 인구, 경제, 환경, 기술 등 다양한 데이터를 수집하여 해당 지역의 특성을 파악하고 분석하고, 이를 통해 문제의 원인을 도출하고 해결책을 모색할 수 있다.
- (정책 및 전략 수립) 수집된 데이터와 분석 결과를 기반으로 입지 적정화를 위한 정책과 전략을 수립하는 단계. 이는 법적인 측면과 사회적, 경제적 측면을 고려하여 수립되어야 한다. 주거 정책, 도시 개발 계획, 교통계획 등 다양한 측면에서 정책과 전략이 수립된다.
- (계획의 실행과 모니터링) 수립된 입지적정화계획을 실행하고 모니터링 단계로서 계획의 실행은 다양한 이해관계자들과의 협력과 조정이 필요하다. 또한, 계획의 진행 상황을 모니터링하고 평가하여 필요에 따라 수정과 보완을 진행해야 한다.
- (평가와 개선) 입지적정화계획의 결과와 효과를 평가하고 개선하는 단계로서 계획의 성과를 평가하여 문제점을 파악하고 개선하는 방안을 모색한다. 이를 통해 더 효과적이고 지속 가능한 입지적정화계획을 구축할 수 있다.

## 2) 일본, 지정관리 제도

### ■ 지정관리 제도 도입배경

- 일본의 ‘지정관리제도’(Designated Management System)는 1996년에 시행된 “지정관리법”을 통해 도입되어, 공공시설이나 자연공원 등의 관리 운영을 민간단체나 시민단체에 위탁하는 제도다. 이를 통해 정부나 공공기관이 직접 운영하는 것보다 효율적이고 유연한 운영이 가능하며, 지역사회의 참여와 협력을 촉진하는 목적으로 도입되었다.
- 일본에서 ‘지정관리 제도’는 다양한 이유로 도입되었는데, 그 배경은 다음과 같다. 첫째, 효율적인 운영과 경제성을 추구하기 위함이다. 지정관리 제도는 공공시설의 운영을 민간단체 또는 시민단체에 위탁함으로써 운영의 효율성을 높이고 경제적인 효과를 얻기 위한 목적을 가지고 있다. 기존의 정부나 공공기관이 직접 운영하는 것보다 민간단체 또는 시민단체의 유연한 운영 방식을 통해 더욱 효율적으로 운영할 수 있으며, 이를 통해 관리 업무를 더욱 경제적으로 수행할 수 있다고 판단했다.
- 둘째, 지역사회의 참여와 협력 강화를 위해 도입되었다. 지정관리 제도는 지역사회의 참여와 협력을 촉진하기 위한 목적을 가지고 있다. 기존의 공공시설 운영 방식에서는 지역주민들의 의견과 요구를 충분히 수렴하기 어렵고, 지역 특성에 맞는 운영을 제공하기 어려웠다. 그러나 지정관리 제도를 통해 지역의 주민들이 직접 공공시설의 운영에 참여할 수 있으며, 이를 통해 지역 사회와의 유대감을 형성하고 지역 발전에 기여할 수 있기 때문이다.
- 셋째, 공공시설 관리의 혁신과 개선을 위해 도입되었다. 지정관리 제도는 기존의 공공시설 관리 방식에 혁신을 가져와 운영을 개선하는 목적을 가지고 있다. 민간단체 또는 시민단체는 새로운 아이디어와 전문성을 도입하여 운영을 개선할 수 있으며, 업무 수행 능력과 창의성을 발휘할 수 있다. 이를 통해 공공시설의 품질과 서비스 수준을 향상시킬 수 있다고 판단했다.
- 넷째, 예산 절감과 재원 확보를 위해 도입되었다. 지정관리 제도는 예산 절감과 재원 확보를 목적으로 도입되었다. 정부나 관공서에서 직접 운영하는 것보다 민간단체나 시민단체에 위탁하는 것이 예산을 절감할 수 있으며, 이를 통해 다른 분야에 예산을 확보하는 데에도 기여할 수 있다고 판단했다.

- 이러한 배경으로 일본에서는 지정관리 제도가 도입되었으며, 지정관리 제도를 통해 효율적인 운영과 경제성 확보, 지역사회의 참여와 협력 강화, 관리 방식의 혁신과 개선, 예산 절감과 재원 확보 등의 이점을 얻을 수 있게 되었다. 이는 일본의 공공시설 관리 방식에 큰 변화를 불러온 것으로 평가되고 있다.

#### ■ 지정관리 제도 특징

- 지정관리 제도는 일본에서 다양한 분야에 적용되고 있다. 대표적으로 공원, 도서관, 체육시설, 문화시설, 동물원 등의 공공시설에 적용되고 있다. 일부 지역에서는 국립공원이나 국가적으로 중요한 문화재도 지정관리 제도를 통해 운영되고 있으며, 지정관리제도의 주요 특징은 다음과 같다.
- (민간단체 또는 시민단체 참여) 지정관리 제도는 일반 시민들이나 지역사회 단체들이 관리 운영에 참여할 수 있도록 하는 제도다. 이를 통해 지역사회의 의견을 수렴하고 지역 특성에 맞는 운영이 가능하며, 지정관리를 위한 공고와 선정 절차를 거쳐 관리 단체가 선정된다.
- (경쟁적 입찰과 선정) 지정관리를 원하는 단체들이 입찰을 통해 경쟁하며, 선정된 단체가 지정관리 업무를 수행한다. 입찰 과정에서는 업무 수행 능력, 재정적 안정성, 계획의 타당성 등이 평가되며, 선정 기준은 공정성과 투명성을 지향하고 있다.
- (자율적 운영) 지정관리를 담당하는 단체는 자율적으로 운영을 계획하고 실행하고 있다. 운영 계획서를 작성해서 정부에 제출하고, 정부나 공공기관에서는 지속적인 모니터링과 평가를 통해 관리 상태를 점검하고 지원하고 있다. 운영 계획서에는 시설의 개선 및 유지보수 계획, 운영 일정, 예산 등이 포함되며, 자율적인 운영을 통해 단체는 지정된 시설을 효율적으로 관리하고 발전시킬 수 있다.
- 이러한 지정관리 제도는 일본에서 지역사회의 참여와 협력을 강화하며, 효율적인 공공시설 운영을 위해 중요한 역할을 담당하고 있으며, 이를 통해 일본은 지역사회의 발전과 시민들의 생활 품질 향상을 추구하고 있다. 특히, 지정관리 제도의 도입은 관리 운영의 유연성과 효율성을 높이는 동시에 지역사회와 시민들의 관여를 증진시키는 가치를 가지고 있다.

## ■ 지정관리자 사례

- 일본에서는 ‘지정관리자’라고 불리는 민간단체 또는 시민단체가 공공시설의 운영을 담당하고 있다. 이들 지정관리자는 다양한 분야에서 활동하며, 그중 일부 사례는 다음과 같다.
- 첫째, 도시공원의 지정관리자 사례다. 도시공원은 지역의 주민들에게 휴식과 문화 활동의 장소를 제공하는 중요한 시설이다. 도시공원의 운영과 관리는 일본의 지자체에서 지정관리자를 선정하여 진행하고 있다. 지정관리자는 공원의 청결 유지, 시설물의 정비와 관리, 문화행사나 이벤트의 개최 등 다양한 업무를 수행하며, 지역주민들의 쾌적한 환경 조성과 문화생활에 기여하고 있다.
- 둘째, 문화시설의 지정관리자 사례다. 일본에는 박물관, 도서관, 예술센터 등 다양한 문화시설이 있다. 이러한 문화시설의 운영과 관리는 주로 지역의 문화 단체나 재단이 맡고 있다. 지정관리자는 전시물의 관리와 교육 프로그램의 운영, 문화행사의 기획과 개최 등 다양한 역할을 담당하고 있으며, 지역의 주민들에게 문화적인 경험을 제공하고 예술과 역사의 보존과 활성화에 기여하고 있다.
- 셋째, 체육시설의 지정관리자 사례다. 일본은 체육시설의 운영과 관리를 위해 지역의 스포츠 단체나 체육 재단들을 지정관리자로 선정하고 있다. 이들 지정관리자는 체육시설의 예약 관리, 시설의 유지보수와 안전 관리, 체육 프로그램의 개발과 운영 등을 담당하고 있다. 이를 통해 지역주민들의 체육 활동을 지원하고 스포츠 문화의 발전에 기여하고 있다.
- 이 외에도 일본에서는 도로 관리, 시설물 유지보수, 환경 보전 등 다양한 분야에서 지정관리자가 활동하고 있다. 이러한 지정관리자는 해당 분야의 전문성과 노하우를 활용하여 효율적인 운영과 관리를 수행하고, 지역주민의 삶의 질 향상과 지역 발전에 기여하고 있다.
- 일본의 지정관리자 사례를 살펴보면, 지역사회의 참여와 협력, 효율적인 운영과 경제성 확보, 관리 방식의 혁신과 개선 등 다양한 이점이 있음을 알 수 있다. 이러한 사례들은 일본에서 지정관리 제도가 성공적으로 운영되고 있음을 보여주며, 다른 국가나 지역에서도 유사한 방식을 도입하여 공공시설의 운영과 관리를 개선할 수 있는 아이디어를 제공할 수 있을 것이다.

[표 2-23] 관리위탁과 지정관리 제도의 특징

구분	관리위탁제도	지정관리 제도
개념	· 관리수탁자가 공공시설의 설치자인 지자체와 계약에 근거하여 구체적인 관리 사무 또는 업무를 집행하는 것	· 지정에 의해 공공시설 관리 권한을 지정받은 자에게 위임하는 것
대상자	· 지자체 출자법인 중 일정요건을 충족하는 자 (1/2 이상 출자 등) · 공공단체(토지개발구 등) · 공공적 단체(농협, 생협, 자치회 등)	· 조례에 근거하여 의회 결정을 거쳐 지정된 단체(민간 사업자까지 확대, 주식회사, 공익법인, NPO 법인, 또는 임의 단체도 가능)
계약 형태	· 위탁계약	· 협 정 · 자치법상의 계약에는 해당하지 않으므로 이 법에 규정하는 입찰 대상은 아님
이용 승인 등 처분	· 구체적 관리업무, 업무집행 · 관리수탁단체가 단독으로 시설의 이용승인 등 처분에 해당하는 사용허가 등은 위탁하지 않음 · 시설의 관리 권한과 책임은 지자체가 가짐	· 관리권한을 지정관리자에게 위임 · 지정관리자는 처분에 해당하는 사용허가 가능 · 다만, 사용료의 강제징수와 불복신청에 대한 결정, 행정 재산의 목적 외 사용허가 등 법령에서 지자체장만이 행할 수 있는 권한은 위임되지 않음
비고	-	· 조례로 정한 범위 내에서 지자체승인을 얻어 스스로 요금설정 가능 · 개개의 사용허가 필요 · 제3자에게 위탁 가능

·출처 : 일본 총무성 홈페이지

### 3) 일본, 공공시설용지 내 주민편익시설 설치기준

#### ■ 근거법령

- 일본에서는 공공시설용지 내 주민편익시설 설치 관련하여 다양한 법제도에 의해 진행되며 해당 법·제도의 내용은 다음과 같다.
- 도시계획법 : 도시계획법은 도시의 발전과 계획에 관한 사항을 규정하는 법률이다. 이 법률은 도시계획지역 내에 주민편익시설을 포함한 다양한 시설을 설치하기 위한 기준과 절차를 제시하고 있다. 도시계획법은 도시의 발전, 환경 보전, 주민의 생활편의 등을 고려하여 공공시설용지 용도 및 설치에 대한 계획을 수립하고 있다.
- 행정절차법 : 행정절차법은 행정행위의 절차와 방법에 관한 법률로, 주민편익시설 설치와 관련된 행정행위의 절차를 규정하고 있다. 이 법률은 주민의 의견 수렴, 공청회, 행정행위의 공개 및 투명성 등을 보장하며, 주민편익시설 설치와 관련된 절차에 대한 규정이 포함되어 있다.
- 공원법 : 공원법은 공원의 설치, 운영, 관리에 관한 사항을 규정하는 법률이다. 이 법률은 공원의 설치 기준, 관리 방침, 안전 및 청결 유지 등을 규정하여 주민들이 안전하고 쾌적한 환경에서 공원을 이용할 수 있도록 하고 있다. 또한, 주민들의 참여와 의견 수렴, 공원의 개방성 등을 고려한 규정도 포함되어 있다.
- 도서관법 : 도서관법은 도서관의 설치, 운영, 관리에 관한 사항을 규정하는 법률이다. 이 법률은 도서관의 기준, 자료의 확보와 관리, 도서관의 개방성과 이용 편의성 등을 규정하여 주민들이 도서관을 보다 효과적으로 이용할 수 있도록 하고 있다.

## ■ 설치기준

- 일본의 공공시설용지 내 주민편익시설 설치기준은 지역마다 약간의 차이가 있으며, 일반적으로 다음과 같은 기준을 따르고 있다.
- 인구 밀집도 : 공공시설용지 내에 주민편익시설을 설치하기 위해서는 해당 지역의 인구 밀집도를 고려하고 있다. 인구가 일정 수준 이상인 지역에서 주민편익시설을 설치하는 것이 일반적이다.
- 시설 종류 및 용도 : 주민편익시설은 다양한 종류와 용도를 가질 수 있다. 예를 들어, 공원, 도서관, 체육시설, 문화센터, 어린이 놀이터 등이 주민편익시설에 해당한다. 이러한 시설들은 지역주민들의 편익과 문화생활을 지원하는 역할을 하고 있다.
- 필요성 및 수요 : 주민편익시설을 설치하기 위해서는 해당 시설의 필요성과 지역주민들의 수요를 고려해야 한다. 지역주민들의 의견을 수렴하고, 의견수렴이나 설문조사를 통해 필요성과 수요를 파악하는 등의 절차를 거치고 있다.
- 재정적 여건 : 주민편익시설은 운영 및 유지보수에 비용이 발생한다. 따라서 해당 시설을 설치하기 위해서는 재정적 여건을 고려해야 한다. 지자체나 관련 기관에서 해당 시설에 필요한 예산을 확보하고, 지속적인 자금 지원이 가능한지를 평가하고 있다.
- 접근성 및 편의성 : 주민편익시설은 지역주민들이 쉽게 이용할 수 있어야 한다. 따라서 시설의 접근성과 편의성을 고려하여 설치 위치를 선정하게 된다. 대중교통이 편리한 곳이나 주민들이 자주 이용하는 지역에 설치되고 있다.

## 4. 소결

### ■ 생활SOC 정책의 한계와 과제

- 생활SOC 정책 추진에 있어 공간분석을 활용하고 시설로부터 소외지역을 추출하였다는 것은 의미가 있으나, 공간분석 시 적정 시간 내 도달 가능 거리에 유클리디안 거리(Euclidean Distance)를 적용하였는데 이는 교통인프라 및 도보권역을 도출하는데 한계가 있다<sup>17)</sup>.
- 유클리디안 거리는 시설 위치를 기준으로 직선거리를 적용하는 것으로 실질적인 서비스 부족 지역의 도출을 위해서는 도로 중심의 네트워크 거리를 기준으로 산정하여야 시설까지의 실질적인 도달시간을 측정할 수 있다. 선행연구에 의하면 유클리디안 거리를 적용 시 서비스의 사각 지역이 없는 지역을 도로의 중심 네트워크 거리로 분석 시 접근시간 최저기준 미충족 인구가 발생하는 것으로 나타났다. 생활SOC 추진단과 국토교통부는 향후 생활SOC 플랫폼 구축을 통해 공급 현황을 고려한 시설별 수요 분석을 추진할 예정인데 분석 시 유클리디안 거리가 아닌 네트워크 거리를 적용할 필요가 있다.
- 또한, 생활SOC 3개년 계획의 핵심이 단기간 국가 최저기준 달성을 위한 공급 확대이므로 국가와 지자체가 주도적으로 역할을 해야 한다. 공급에 초점을 맞추다 보니 단기간 막대한 예산이 투입되어야 하고, 향후 운영비는 지자체가 모두 부담해야 한다. 따라서 지자체의 낮은 재정 자립도를 고려하면 정책목표 달성과 지속 가능한 운영 구조 마련을 위해 민간과 지역의 주민이 참여하는 방안 마련이 필요하다.
- 기존 PPP(Public Private Partnership; 민관합작투자사업)제도를 활용하되 SPC(Special Purpose Company; 특수목적법인)의 지분구조는 건설사·금융사로 한정됐지만, 생활SOC 사업은 사업목적과 방향성이 국민을 향해 있으므로 소규모 건설사 컨소시엄, 사회적 기업, 마을기업 등 대상 시설에 따른 다양한 참여 주체가 포함되어야 한다<sup>18)</sup>.

17) 임미화 외, 생활SOC사업의 성공적 추진을 위한 과제, 도시정보 449, 2019, pp.3-19

18) 윤하중 외, 민간투자사업의 새로운 대안 생활 SOC, 국토정책 Brief 718, 2019, pp.1-6

- 시설 운영과 관련해서도 민간 특히, 사회적 경제조직의 적극적 참여가 요구된다. 공공 체육시설의 경우 영국에서는 4,400여 개의 스포츠 사회적 기업이 시설과 프로그램 운영에 참여하고 있다. 대표적 스포츠 사회적 기업인 GLL(Greenwich Leisure Limited)은 1993년 런던 지역의 그리니치 의회가 지자체 재정지출을 삭감함에 따라 지역의 7개 레저스포츠센터가 파트너십을 체결하여 설립되었는데 30개 이상 지자체와 파트너십 체결을 통해 250개 이상 공공 스포츠 시설과 57개의 도서관을 위탁하여 운영하고 있다<sup>19)</sup>.
- 우리나라도 2000년 이후 부처별로 사회적 경제 주체 육성 정책을 추진해 오고 있다. 고용노동부의 사회적 기업, 기획재정부의 협동조합, 보건복지부의 자활기업, 행정안전부의 마을기업을 중심으로 사회적 기업의 수가 양적으로 성장을 이루고 있으나, 국가 차원의 고용 규모를 보면 EU는 6.5% 수준이나 우리나라는 1.4%로 양적 및 질적 성장이 미흡한 실정이다.
- 한편, 사회적 경제주체는 시장에서의 경제활동은 시장경제와 유사하지만, 자율·민주, 연대·협력 등 활동 목표와 추구 가치가 다르며, 사회적 약자 고용 창출·고용 안정·공동체 복원 등을 통해 공익적 가치와 사회적 가치를 지향하기 때문에 사회적 경제주체를 적극적으로 활용할 필요가 있다.
- 현재 사회적 경제조직의 공공서비스 참여를 위한 제도적 환경은 열악하다. 정부의 민간 위탁 사업과 보조금 사업 관련 사회적 경제 조례, 민간 위탁 조례, 공유재산 관리 조례 등 지방자치법의 제·개정이 필요하고, 이러한 제도개선을 바탕으로 주요 이해관계자인 지방정부, 지방의회, 시민사회 및 관내 기업이 사회적 가치를 지향하는 사회적 경제 기업 육성 및 활성화를 위한 인식 전환과 공감대 형성이 필요하다<sup>20)</sup>. 아울러 공공서비스 관련하여 운영수지 창출이 어려운 시설의 경우 재정지원 형태가 아닌 프로그램이나 인력 지원 등의 간접 방식으로 지원하는 것이 필요하다.

19) 김상훈, 스포츠 사회적 기업 육성방안 연구, 한국스포츠정책과학원, 2014.

20) 배성기, 사회적 경제조직의 생활 SOC 사업 참여 확대방안, 국토 449, 2019, pp. 21-27.

- 도시 외곽 및 농촌지역에 조성된 시설의 경우에는 지도자를 구할 수 없어 프로그램 운영이 어려운 경우가 많다. 시설 운영비에 대한 재정지원도 지자체의 도덕적 해이를 불러올 수 있고 자칫 운영 활성화를 위한 노력을 게을리 할 수 있으므로 적절한 방법은 아니라고 판단된다. 다양한 프로그램 운영과 전문 인력의 지원 등 간접적·선별적 지원을 통해 생활SOC 시설의 서비스를 주민들이 체감할 수 있도록 지원 방안 마련이 필요할 것이다<sup>21)</sup>.

### ■ 일본 입지적정화계획의 시사점

- 첫째, 지속 가능한 도시 개발이다. 일본은 환경 보전과 지속 가능한 도시의 발전을 중요시하고 있다. 입지적정화계획은 친환경 교통 시스템, 재생에너지 도입, 자연환경 보전 등의 측면을 고려하여 도시개발을 추진하고 있다. 이를 통해 도시의 지속가능성을 높이고, 에너지 효율성과 환경 친화적인 도시 구조를 구축하고 있다.
- 둘째, 커뮤니티 참여와 협력이다. 입지적정화계획은 주민들의 의견 수렴과 지역사회와의 협력을 중요시하고 있다. 지역주민들은 도시개발에 대한 의견을 제시하고, 계획수립 단계부터 참여하여 도시의 변화에 대한 주체적인 역할을 담당하고 있다. 이를 통해 입지적정화계획은 지역사회의 다양한 이해관계자들의 의견을 반영하고 지역 사회적의 수용성을 높이는 노력을 하고 있다.
- 셋째, 다목적 이용 시설의 도입이다. 입지적정화계획은 다양한 기능을 갖춘 복합 시설을 도입하고 있다. 주거, 상업, 문화, 교육, 레저 등 다양한 분야의 시설이 통합되어 도시의 기능적 다양성과 편리성을 높이고 있다. 이를 통해 지역 경제 활성화와 도시 생활의 품질 향상을 도모하고 있다.
- 이러한 시사점들은 일본의 입지적정화계획이 도시의 발전을 위해 다양한 측면을 고려한 종합적인 계획임을 보여주며, 지속 가능한 도시 발전, 커뮤니티 참여와 협력, 다목적 이용 시설 도입 등을 통해 도시의 발전과 개선을 위한 효과적인 계획수립과 실행이 진행되고 있다.

21) 김미옥, 문재인 정부 생활 SOC 정책내용 분석 및 공공체육시설 정책에 미치는 함의, 한국체육정책학회지, 18(1), 2020 pp. 1-18, 수정 및 보완.

## ■ 일본 지정관리 제도의 시사점

- 일본의 지정관리 제도는 공공시설의 운영과 관리를 전문화하고 지역사회의 참여를 유도하는 제도로써 다양한 시사점을 제공하고 있다.
- 첫째, 지정관리 제도는 지역 구성원의 사회적 참여 강화에 기여하고 있다. 이 제도는 지역의 주민들이 공공시설의 운영과 관리에 직접 참여할 기회를 제공하고 있다. 이를 통해 지역의 주민들은 의견을 제시하고 공공시설의 운영 방향을 함께 결정할 수 있다. 이는 지역사회의 참여와 협력을 증진하고, 주민들의 지역에 대한 소유감과 책임감을 높일 수 있다.
- 둘째, 지정관리자는 해당 분야의 전문성과 효율성을 확보하고 있다. 지정관리자는 공공시설 운영에 필요한 전문성과 노하우를 갖추고 있으며, 공공시설의 효율적인 운영과 관리를 위해 노력하고 있다. 이를 통해 공공시설의 효율성을 높일 수 있고, 예산과 자원을 효과적으로 활용할 수 있다.
- 셋째, 지정관리 제도는 혁신과 관리방식 개선의 기회를 제공하고 있다. 지정관리자는 기존의 관리 방식에 대한 혁신과 개선을 도모할 기회를 얻고 있다. 지정관리자는 새로운 아이디어와 방법론을 도입하여 공공시설의 운영과 관리를 혁신적으로 개선할 수 있다. 이를 통해 공공시설의 품질과 서비스 수준을 향상시킬 수 있다.
- 넷째, 지정관리 제도는 지역 발전과 경제 활성화에 기여할 수 있다. 공공시설의 운영과 관리를 지역 자체에서 수행함으로써 지역 내 경제활동을 활성화시킬 수 있다. 예를 들어, 지역주민들의 문화생활을 지원하는 문화시설의 지정관리자는 지역 문화 산업의 발전과 관련하여 경제적인 효과가 있을 수 있다.
- 마지막으로, 지정관리 제도는 공공시설의 개선과 서비스 품질 향상에 기여하고 있다. 지정관리자는 공공시설의 운영과 관리에 직접 참여하므로, 시설의 청결 유지, 시설물의 정기적인 유지보수, 다양한 프로그램과 이벤트의 개최 등을 통해 서비스 품질을 향상시킬 수 있다.
- 이러한 시사점들은 일본의 지정관리 제도가 공공시설의 운영과 관리에서 다양한 장점과 혜택을 제공하고 있다. 이는 한국에서도 주민편익시설을 포함한 각종 공공시설의 운영과 관리를 개선하는 데에 고려해야 할 것이다.

## ■ 일본의 공공시설용지 내 주민편익시설 설치 관련 시사점

- 일본 공공시설용지 내 주민편익시설 관련 시사점은 다음과 같다. 먼저, 지역주민들의 의견 수렴이다. 일본 공공시설용지 내 주민편익시설은 지역주민의 편의와 행복을 위해 설치되는 것이 중요하다. 이를 위해서는 설치 전에 지역주민의 의견을 적극적으로 수렴하고 있다. 주민들의 의견을 파악하기 위해 설문조사나 공청회 등의 방법을 활용하고, 이를 통해 주민들의 요구와 욕구를 이해하고 반영하고 있다.
- 다음으로, 다양한 주민편익시설 반영이 필요하다. 주민편익시설은 다양한 종류와 용도로 쓰일 수 있다. 지역 특성과 주민들의 다양한 의견을 고려하여 도서관, 체육시설, 문화센터, 어린이 놀이터 등 다양한 시설을 설치하는 것이 중요하다. 지역의 수요와 요구에 맞춰 다양한 시설을 고려하여 설계하고, 이를 통해 주민들의 다양한 요구사항 등을 충족하고 있다. 예를 들어, 노인들을 위한 운동 시설이나 어린이들을 위한 놀이 공간 등 지역주민의 눈높이에 맞춘 시설을 설치하고 있다.
- 게다가, 지속적인 관리와 유지보수다. 주민편익시설은 설치 후에도 지속적인 관리와 유지보수가 필요하다. 시설의 안전성과 청결을 유지하고, 주민 이용에 불편이 없도록 관리하는 것이 중요하다. 따라서 설치 전에 관리 및 유지보수 계획을 세우는 것이 필요하다. 이를 위해 적절한 예산과 인력을 확보하여 지속적인 관리와 유지보수를 수행해야 하며, 주민 의견을 수렴하고 개선 사항을 반영하는 체계를 구축하는 것도 중요한 시사점이다.
- 또한, 재정적인 측면 고려해야 한다. 주민편익시설은 운영 및 유지보수에 비용이 발생한다. 따라서 설치 전에 예산 확보 및 자금 지원방안을 검토하고, 설치 후에도 지속적인 자금 지원을 마련하는 것이 필요하다. 이를 통해 주민편익시설의 지속적인 운영이 가능하며, 주민들의 편의와 만족도를 높일 수 있다.
- 끝으로, 지역 특성과 접근성 고려다. 주민편익시설은 해당 지역의 특성과 주민들의 접근성을 고려하여 설치되어야 한다. 지역의 문화와 환경을 고려하여 시설을 계획하고, 대중교통이 편리하고 주민들이 쉽게 접근할 수 있는 위치에 설치하는 것이 시사점 중 하나다. 주거지역 주변에는 주민들이 쉽게 이용할 수 있는 공원과 도서관을 설치하는 것이 중요하다. 또한, 장애인과 노인들도 편리하게 이용할 수 있도록 접근성을 고려한 설계와 시설을 마련하는 것도 중요한 시사점이다.



# 제3장 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석

## 1. 공공시설용지 내 주민편익시설 계획기준

### 1.1. 3기 신도시 도시지표 분석

#### ■ 분석개요

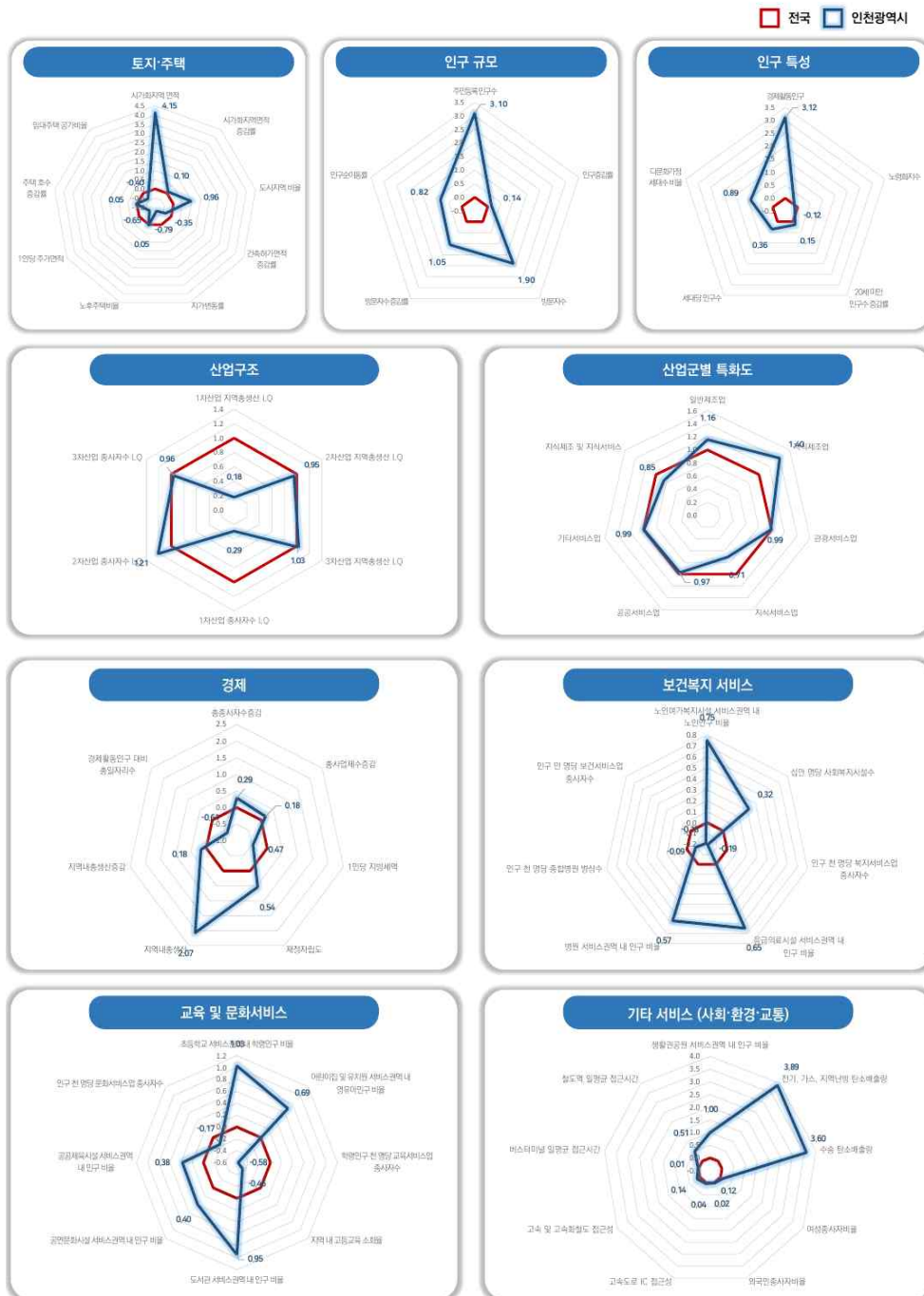
- 3기 신도시 지자체의 생활서비스의 특성 파악을 위해, 선행연구에서 제시한 도시민의 삶의 질을 결정하는 요소인 인구, 경제, 사회, 산업, 토지, 주택, 교육, 문화 등의 지표 64개 중에서 본 연구와 관련성이 있는 생활 서비스 및 교통서비스 활용지표는 아래와 같다. 이를 바탕으로 3기 신도시 생활서비스 특성을 검토하고자 한다.

[표 3-1] 생활서비스 및 교통서비스 활용지표

주제	지표		산출식	출처
생활 서비스	교육	초등학교 서비스권역 내 학령인구 비율	초등학교 서비스권역내 위치한 격자에 거주하는 초등연령(8-13세)인구수×100/초등학교령 인구수	국토지리정보원
		학령인구 천명당 교육서비스업 종사자수	(교원수+시설학원 강사수)/초중고등학생수×100	한국도시통계
	보건	인구 만명당 의료인력수	의료인력수/인구수×10,000	한국도시통계
		병원 서비스권역 내 인구비율	병원 시설로부터 서비스권내 위치한 격자에 거주하는 인구수×100/행정구역 내 총 거주 인구수	국토지리정보원
	복지	인구 천명당 복지서비스업 종사자수	복지서비스업 종사자수/인구수×1,000	전국사업체조사
		노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율	노인여가복지시설 서비스권역내 위치한 격자에 거주하는 노인인구수×100/총거주 노인인구수	국토지리정보원
	문화	도서관 서비스권역 내 인구 비율	도서관으로부터 서비스권내 위치한 격자에 거주하는 인구수×100/총 주민등록인구수	국토지리정보원
		인구 천명당 문화서비스업 종사자수	문화서비스업 종사자수/인구수×100	전국사업체조사
교통 서비스	고속 및 고속화도로 접근성(km)		격자 중심으로부터 가장 가까운 고속·고속화철도까지 도로 이동거리	국토지리정보원

·출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발전략 연구. 부록편, 2023, p.12.

## 1) 인천광역시



·출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

[그림 3-1] 인천광역시 도시지표 비교 분석

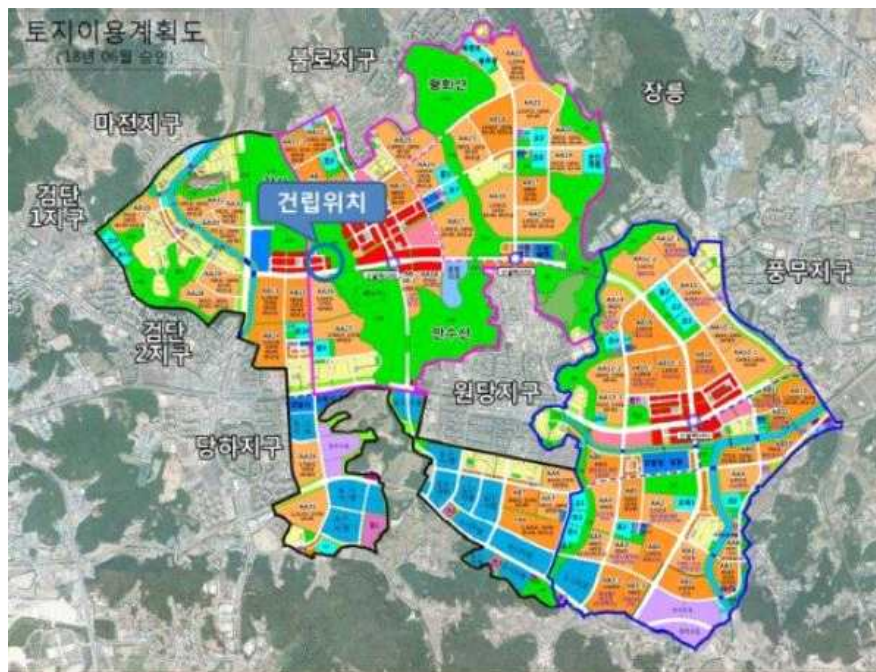
## ■ 인천광역시 생활서비스 특징

- 인천광역시는 전국에 비해 시가화 지역 면적 증감률 및 도시지역 비율이 높게 나타나고 있으며, 노후주택비율 및 1인당 주거 면적이 전국과 비슷하게 나타나 주택 질적 수준은 평균적인 것으로 판단된다.
- 인구증감률과 방문자수가 전국보다 높으며, 노령화 지수 및 다문화가정 세대수 비율도 전국보다 높게 나타났으나, 경제활동인구 대비 총일자리수가 전국 대비 낮아 고용기회가 낮은 것으로 판단된다.
- 도서관, 공연문화시설, 공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율이 모두 전국보다 높게 나타나 문화시설 접근성이 좋은 것으로 나타났다. 다만 문화서비스업 종사자수는 전국보다 낮아 문화서비스 공급 수준은 떨어지는 것으로 나타났다.
- 노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율이 전국보다 높아 복지시설 접근성이 좋은 것으로 나타났으며, 사회복지 시설수 역시 전국보다 높아 복지서비스 공급 수준도 좋은 것으로 판단된다.
- 응급의료시설, 병원 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 높아 의료서비스 접근성이 좋은 것으로 나타났으나, 종합병원 병상수 및 보건서비스업 종사자수가 낮아 의료서비스 공급수준은 전국보다 떨어지는 것으로 나타났다.
- 생활권공원 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 높아 도시공원 접근성이 좋은 것으로 나타났다. 또한, 고속도로 IC, 고속 및 고속화철도 접근성은 전국 평균과 비슷한 값을 보였고, 버스터미널, 철도역 일평균 접근시간이 전국보다 높아 교통시설 관련 접근성이 좋은 것으로 판단된다.

## ■ 인천광역시 택지개발지구 내 공원 조성 사례

- 인천시립도서관 개관 100주년을 기념하는 '100주년 기념 도서관'을 서구 검단택지 재개발 2단계 사업지구 내 14호 근린공원 건립계획이다. 인천시는 100주년 기념도서관을 2022년 착공해 연면적 1만 2,000㎡ 규모로 건립될 예정이다.
- 100주년 기념도서관은 인천시 대표도서관인 미추홀 도서관 1만 3,000㎡ 규모의 대형 도서관으로 도서 및 자료 공동보존관 역할과 함께 인천 서북부 지역 주민들에게 도서관 서비스를 제공하는 지역 중앙관 역할을 목표로 하고 있다.

- 인천시는 지역 내 59개 공공도서관 장서 공간 부족문제에 대처할 공동 보존관 건립을 구상하면서, 인천의 도서관 서비스 부족지역인 서북부 지역 원도심 인구에 더하여 검단 신도시 계획인구에 대한 도서관 서비스 확충 필요성에 따라 검단택지개발지구 내에 100주년 도서관 입지를 준비해 왔다.
- 또한 토지매입비용(약 97억 원) 절감을 위해 공원 부지를 활용하기로 하고 사업지구 내 공원용지를 검토했다. 14호 근린공원은 사업계획을 변경하여 기존 상업용지 1만 9,249㎡를 공원으로 추가 편입해서, 전체 면적이 9만 3,663㎡로 증가했다<sup>22)</sup>.



·출처 : 파이낸셜뉴스, 2020.1.18

[그림 3-2] 검단택지개발지구 계획도면

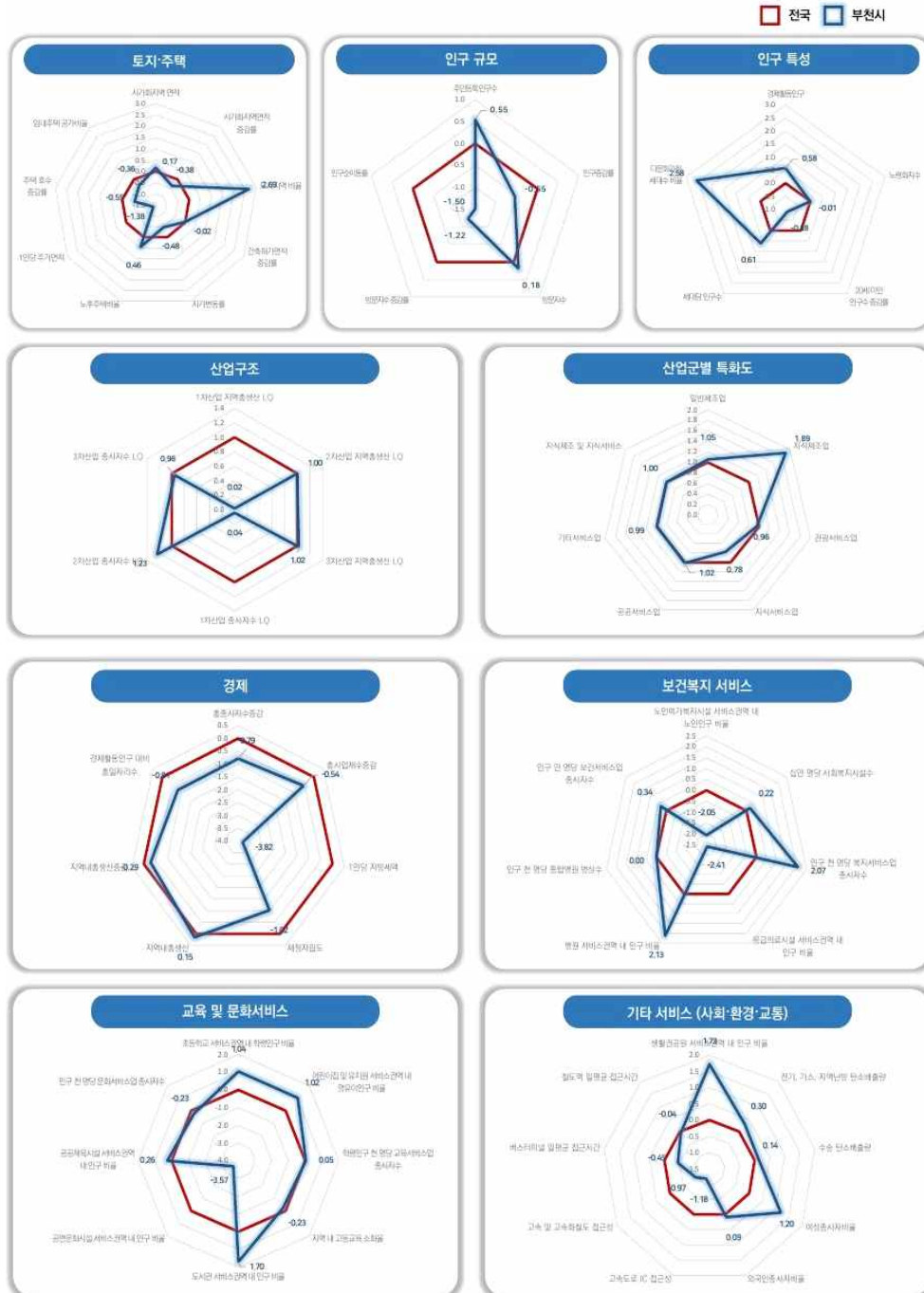
22) 파이낸셜뉴스, 2020.1.18.

[표 3-2] 인천광역시 도시지표 분석 결과

구분	주제	세부지표	단위	전국	인천광역시
도시적 특성	토지	개발면적	㎡	4,349,413,524	214,012,747
		시가화지역면적	㎡		
		시가화지역면적 증감률 (최근 10개년)	%	0.96	9.73
		도시지역 비율	%	15.99	46.04
		개발활력	건축허가면적 증감률 (최근 5개년)	%	-9.34
	주택	도시가격	㎡	3.05	30.34
		노후주택비율	%	52.21	52.84
		주목 질적수준	㎡	30.90	28.70
		주택 공급	주택 호수 증감률 (최근 5개년)	%	2.09
		임대주택 수요	임대주택 공가비율	%	4.49
	연구가구	상주인구	인	51,439,038	2,967,314
		연구증감률 (최근 10개년)	%	0.06	0.33
		방문자수	인	7,661,420,829	353,065,042
		방문자수 증감률 (최근 5개년)	%	1.13	3.86
		상근인구	인	36,281,154	2,157,195
		사회적 인구변화	인구순이동률	%	0.00
		연령구조	노령화지수	-	157.32
		가구규모	20세미만인구수 증감률	%	-3.34
		문화 다양성	세대당 인구수	인	2.17
		문화 다양성	다문화가정 세대수 비율	%	1.68
	산업	생산량 특화도	1차 산업 지역출생산 특화도	-	1.00
		생산량 특화도	2차 산업 지역출생산 특화도	-	1.00
		생산량 특화도	3차 산업 지역출생산 특화도	-	1.00
		종사자수 특화도	1차산업 종사자수 특화도	-	1.00
		종사자수 특화도	2차산업 종사자수 특화도	-	1.00
		종사자수 특화도	3차산업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	2차 및 3차 산업 종사자수 비율	%	99.68
		산업활동	일반제조업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	지식제조업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	관광서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	자식서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	공공서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	기타서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	지식제조 및 지식서비스 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	출생자수증감률	%	3.33
	경제	산업활동	출생자수증감률	%	5.99
		재정기반	지방세액(1인당)	천원	2,241
		재정기반	재정자립도	%	45.00
		지역생산량	지역내총생산	백만원	1,944,644,393
		지역생산량	지역내총생산 증감률 (최근 10개년)	%	3.77
QoL 지표	교육	교육서비스 접근성	초등학교 서비스권역 내 학령인구 비율	%	45.70
		교육서비스 접근성	어린이집 및 유치원 서비스권역 내 영유아인구 비율	%	74.50
		교육서비스 공급수준	학령인구 천 명당 교육서비스업 종사자수	천명/인	140.08
		고등교육 공급수준	지역 내 고등교육 소좌율	%	58.41
		고등교육 공급수준	도서관 서비스권역 내 인구 비율	%	48.30
	문화	문화시설 접근성	공연문화시설 서비스권역 내 인구 비율	%	88.50
		문화시설 접근성	공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율	%	20.40
		문화서비스 공급수준	인구 천 명당 문화서비스업 종사자수	천명/인	7.96
		복지시설 접근성	노년여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율	%	70.40
		복지서비스 공급수준	십만 명당 사회복지시설수	%	15.50
	보건의료	의료서비스 접근성	인구 천 명당 복지서비스업 종사자수	천명/인	9.14
		의료서비스 접근성	응급의료시설 서비스권역 내 인구 비율	%	75.10
		의료서비스 접근성	병원 서비스권역 내 인구 비율	%	12.60
		의료서비스 공급수준	인구 천 명당 종합병원 병상수	천명/인	2.92
		의료서비스 공급수준	인구 만 명당 보건서비스업 종사자수	만명/인	138.64
	환경	도시공원 접근성	생활권공원 서비스권역 내 인구 비율	%	50.10
		대기환경	전기, 가스, 지역난방 탄소배출량	tCO2eq	198,156,355
		대기환경	수송 탄소배출량	tCO2eq	116,017,415
		사회	여성종사자비율	%	41.88
		사회	외국인종사자비율	%	2.17
	교통	기초시설 접근성	고속도로 IC 접근성	km	16.80
		기초시설 접근성	고속 및 고속화철도 접근성	km	34.00
		대중교통 접근성	버스터미널 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	29.32
		대중교통 접근성	철도에 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	37.60

출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

## 2) 부천시



출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

[그림 3-3] 부천시 도시지표 비교 분석

## ■ 부천시 생활서비스 특징

- 부천시는 시가화 지역 면적 증감률, 도시지역비율이 전국보다 높으며, 노후주택비율이 높고, 1인당 주거 면적이 낮아 주택 질적 수준이 나쁜 편으로 나타났다.
- 상주인구 및 방문인구, 인구 순이동률이 전국 평균 보다 낮게 나타났으며, 다문화가정 세대수 비율은 전국 평균보다 높게 나타났다. 총 종사자 수 증감률 및 총 사업체 수 증감률이 전국보다 낮아 산업 활동이 낮은 것으로 나타나며, 경제활동인구 대비 총일자리 수 역시 낮게 나타났다.
- 도서관 및 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 약 1.7배 정도 높게 나타났으며, 공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율 역시 높게 나타났다. 공연문화시설 서비스권역 내 인구 비율은 0으로 나타났으며, 문화서비스업 종사자수는 전국보다 낮다.
- 도서관 서비스권역 내 인구 비율은 전국 대비 약 1.7배 높아 타 지역보다 부천시 내에 도서관이 많은 것을 알 수 있으며, 공공체육시설은 전국 상황과 비슷한 수준으로 나타났다. 다만 서비스권역 내 공연문화시설이 없어 공연문화시설 접근성이 떨어지는 것으로 나타났다. 노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율이 '0'으로 복지시설 접근성이 아주 낮은 것으로 나타났다. 다만 사회복지 시설수 및 복지서비스업 종사자수가 전국보다 높아 복지서비스 공급수준은 높은 것으로 판단된다.
- 생활권공원 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 1.6배가 높은 것으로 나타나 도시공원 접근성이 매우 좋은 것으로 판단된다.
- 고속도로 IC, 고속 및 고속화철도 접근성이 전국 평균보다 낮게 나와 기초시설 접근성이 높게 나타났으며, 대중교통 접근성 역시 전국보다 높게 나타났다.

## ■ 부천시 택지개발지구 공원 내 체육관 조성 사례

- 부천시는 원미구 상동의 서촌공원에 '서촌 다목적 체육관'을 건립해서 2005년 5월 10일 개관했다. 6억 1천만 원을 들여세워진 체육관은 지상 2층, 연면적 200여 평 규모로 1층은 배드민턴과 탁구, 에어로빅, 배구 등을 할 수 있는 체육시설이고, 2층은 휴게실과 탈의실로 구성되어 있다. 체육관은 매일 오전 6시부터 밤 11시까지 시민들에게 개방하고 있다<sup>23)</sup>.

23) 연합뉴스, 2005.5.10.



·출처 : 부천시공사 홈페이지

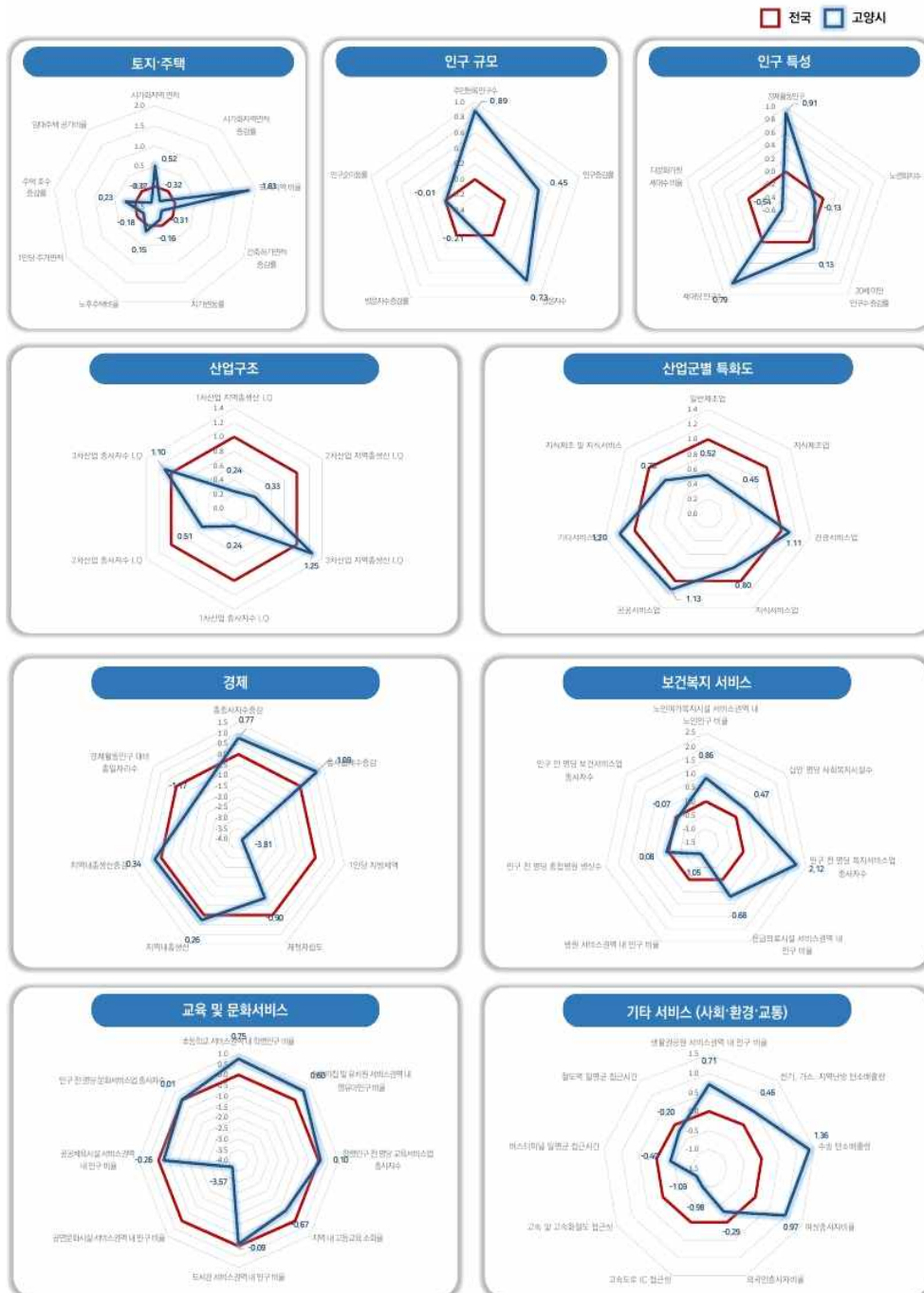
[그림 3-4] 서촌 다목적 체육관 모습

[표 3-3] 부천시 도시지표 분석 결과

구분	주제	세부지표	단위	전국	부천시
도시적 특성	토지	시가지지역 면적	㎡	4,349,413,524	34,527,332
		개발면적			
		시가지지역면적 증감률 (최근 10개년)	%	0.86	1.29
		도시지역 비율	%	15.99	100.00
		개발활력			
	주택	건축허가면적 증감률 (최근 5개년)	%	-9.34	-35.01
		도시가격			
		지가변동률 (최근 10개년)	%	3.05	33.20
		주택 질적수준			
		노후주택비율	%	52.21	58.36
		1인당 주거면적	㎡	30.90	26.20
		주택 공급			
		주택 흡수 증감률 (최근 5개년)	%	2.09	4.06
		임대주택 수요			
		임대주택 공급비율	%	4.49	2.50
	인구가구	주민등록 인구수	인	51,439,038	750,128
		상주인구			
		연구증감률 (최근 10개년)	%	0.06	-0.98
		방문자수	인	7,661,420,829	75,958,673
		방문자수 증감률 (최근 5개년)	%	1.13	-2.05
		상근인구			
		경제활동인구	인	36,281,154	583,427
		사회적 연구변화			
		인구순이동률	%	0.00	-1.72
		노령화지수	-	157.32	155.35
	산업	연령구조			
		20세미만인구수 증감률	%	-3.34	-20.67
		가구규모			
		세대당 인구수	인	2.17	2.30
		문화 다양성			
		다문화가정 세대수 비율	%	1.68	3.08
		생산량 특화도			
		1차 산업 지역출생산 특화도	-	1.00	0.02
		2차 산업 지역출생산 특화도	-	1.00	1.00
		3차 산업 지역출생산 특화도	-	1.00	1.02
		종사자수 특화도			
		1차산업 종사자수 특화도	-	1.00	0.04
		2차산업 종사자수 특화도	-	1.00	1.23
		3차산업 종사자수 특화도	-	1.00	0.96
		산업효율			
		2차 및 3차 산업 종사자수 비율	%	99.68	99.99
		일반제조업 종사자수 특화도	-	1.00	1.05
		지식제조업 종사자수 특화도	-	1.00	1.89
		산업군별 종사자수 특화도			
		관광서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	0.96
		지식서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	0.78
		공공서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	1.02
		기타서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	0.99
		지식제조 및 지식서비스 종사자수 특화도	-	1.00	1.00
	경제	산업활동			
		출종사자수증감률	%	3.33	1.94
		총사업체수증감률	%	5.99	4.82
		채정기반			
		지방세액(1인당)	천원	2,241	662
		채정자립도	%	45.00	31.10
QoL 지표	교육	지역내출생산	백만원	1,944,644,393	17,881,348
		지역내출생산 증감률 (최근 10개년)	%	3.77	3.08
		고용기회			
		경제활동인구 대비 총일자리수	%	49.06	38.37
		교육서비스 접근성			
		초등학교 서비스권역 내 학령인구 비율	%	45.70	62.50
	문화	여러언어 및 유전자 서비스권역 내 영유아인구 비율	%	74.50	96.48
		교육서비스 공급수준			
		학령인구 천 명당 교육서비스업 종사자수	천명/인	140.08	141.65
		고등교육 공급수준			
		지역 내 고등교육 소화율	%	58.41	43.27
		도서관 서비스권역 내 인구 비율	%	48.30	81.93
	복지	공영문화시설 서비스권역 내 인구 비율	%	88.50	0.00
		공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율	%	20.40	24.19
		문화서비스 접근성			
		인구 천 명당 문화서비스업 종사자수	천명/인	7.96	5.80
		복지시설 접근성			
		노년여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율	%	70.40	0.00
	보건의료	복지서비스 공급수준			
		십만 명당 사회복지시설수	%	15.50	18.00
		인구 천 명당 복지서비스업 종사자수	천명/인	9.14	20.61
		의료서비스 접근성			
		응급의료시설 서비스권역 내 인구 비율	%	75.10	0.00
		병원 서비스권역 내 인구 비율	%	12.60	28.63
	환경	의료서비스 공급수준			
		인구 천 명당 종합병원 병상수	천명/인	2.92	2.91
		인구 만 명당 보건서비스업 종사자수	만명/인	138.64	156.48
		도시공원 접근성			
		생활환경원 서비스권역 내 인구 비율	%	50.10	92.79
		대기환경			
	사회	전기, 가스, 지역난방 탄소배출량	tCO2eq	198,156,355	1,923,496
		수송 탄소배출량	tCO2eq	116,017,415	905,010
		외국인종사자비율	%	41.88	48.83
		외국인종사자비율	%	2.17	2.43
	교통	기초시설 접근성			
		고속도로 IC 접근성	km	16.80	2.75
		고속 및 고속화철도 접근성	km	34.00	13.29
		대중교통 접근성			
		버스터미널 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	29.32	21.69
		철도역 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	37.60	36.16

출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

### 3) 고양시



출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

[그림 3-5] 고양시 도시지표 비교 분석

## ■ 고양시 생활서비스 특징

- 고양시의 시가화 지역 면적 증감률 및 도시지역 비율이 전국보다 높은 것으로 나타났으며, 노후주택 비율이 높고 1인당 주거 면적이 낮아 주택 질적 수준이 낮은 것으로 판단된다.
- 인구증감률이 전국보다 높아 상주인구가 늘었으며, 방문자수 증감률은 전국보다 낮아 방문인구가 줄었음을 알 수 있었다.
- 총 종사자수 증감률 및 총 사업체수 증감률이 전국보다 높아 산업 활동이 활발하며, 지역 내 총 생산 증감률도 높아 지역생산량이 높음을 알 수 있었다. 다만 경제활동 인구 대비 총일자리수가 전국보다 낮아 고용기회가 낮다고 판단된다.
- 도서관, 공연문화시설, 공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 낮아 전반적으로 문화시설 접근성이 낮다고 판단된다. 다만 문화서비스업 종사자수는 높아 문화서비스 공급수준은 높은 것으로 나타났다.
- 노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율이 높고, 사회복지 시설수 및 복지서비스업 종사자 수가 전국보다 높아 복지시설 접근성 및 복지서비스 공급수준이 높은 것으로 판단된다.
- 생활권공원 서비스권역 내 인구 비율이 전국 보다 높아 도시공원 접근성이 좋음을 알 수 있었다.
- 고속도로 IC, 고속 및 고속화철도 접근성이 전국보다 낮은 값으로 기초시설 접근성이 좋은 것으로 나타났다. 버스터미널, 철도역 일평균 접근시간 역시 낮아 대중교통 접근성 역시 좋은 것으로 판단된다.

## ■ 고양시 택지개발지구 인접 체육센터 조성 사례

- 고양시 일산동구 경의로 84번지에 위치한 ‘고양백석체육센터’는 대지면적 7,330㎡, 연면적 9,113.4㎡로서 고양시 폐기물처리시설 건립에 따른 주변영향지역 주민의 복지증진을 위해 설립된 주민편익시설이다. 규모는 지상2층·지상4층이며, 수영장, 유아놀이방, 실내골프장, 헬스장 등이 주요시설이다.



출처 : 고양도시공사 홈페이지

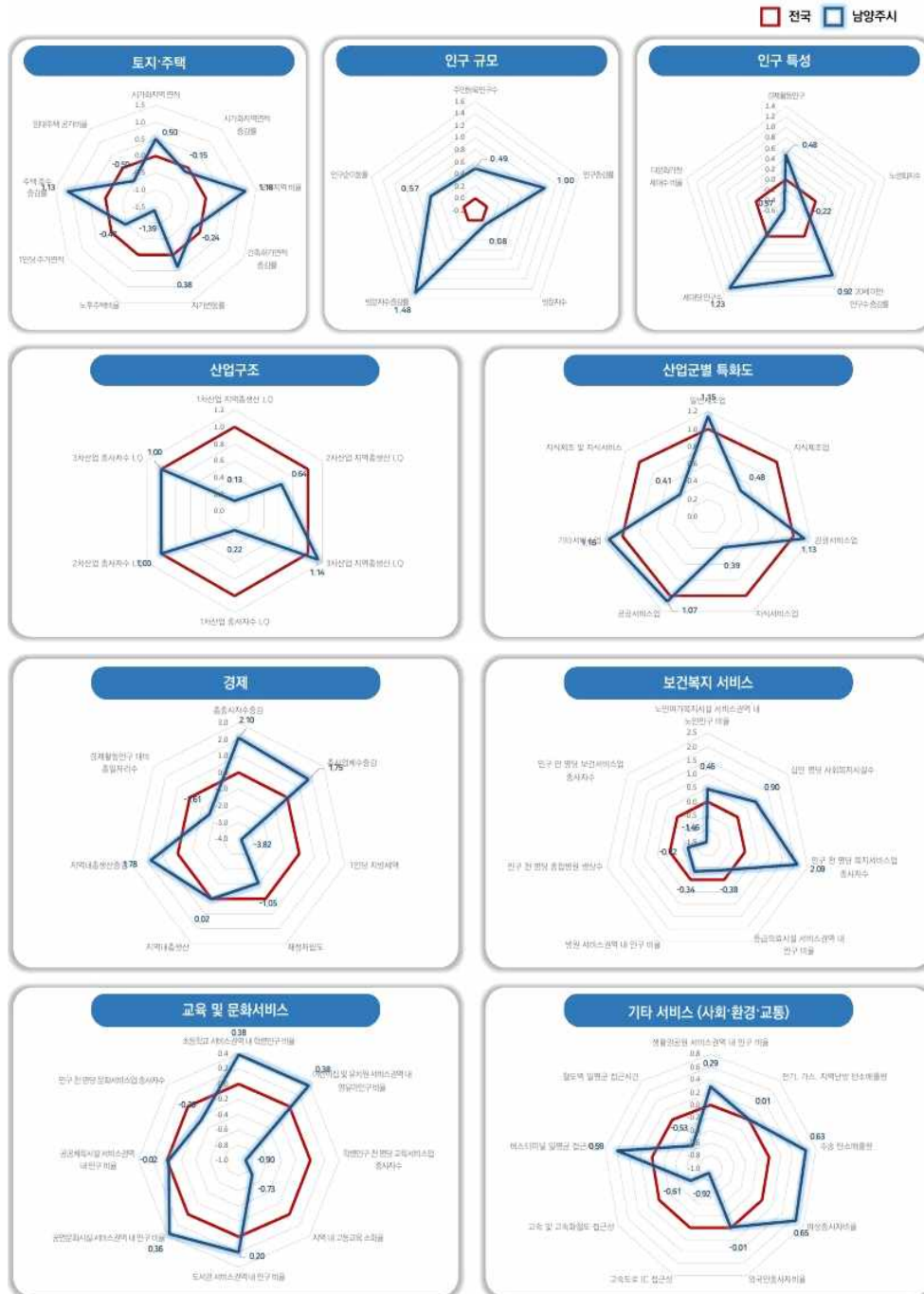
[그림 3-6] 고양 백석체육센터 모습

[표 3-4] 고양시 도시지표 분석 결과

구분	주제		세부지표	단위	한국	고양시		
도시적 특성	토지	개발면적	시기화지역 면적	m <sup>2</sup>	4,349,413,524	50,254,397		
			시기화지역면적 증감률 (최근 10개년)	%	0.86	2.40		
			도시지역 비율	%	15.99	73.20		
		개발활력	건축허가면적 증감률 (최근 5개년)	%	-9.34	-68.95		
		토지가격	지가변동률 (최근 10개년)	%	3.05	36.13		
	주택	주택 질적수준	노후주택비율	%	52.21	54.24		
			1인당 주거면적	m <sup>2</sup>	30.90	30.30		
		주택 공급	주택 호수 증감률 (최근 5개년)	%	2.09	10.54		
		임대주택 수요	임대주택 공개비율	%	4.49	2.47		
	인구가구	상주인구	주민등록 인구수	인	51,439,038	1,076,535		
			인구증감률 (최근 10개년)	%	0.06	0.93		
		방문인구	방문자수	인	7,661,420,829	163,423,357		
			방문자수 증감률 (최근 5개년)	%	1.13	0.57		
		상근인구	경제활동인구	인	36,281,154	789,640		
		사회적 인구변화	인구순이동률	%	0.00	-0.01		
		연령구조	노령화지수	-	157.32	131.71		
			20세미만인구수 증감률	%	-3.34	-11.54		
	가구규모	세대당 인구수	인	2.17	2.33			
	문화 다양성	다문화가정 세대수 비율	%	1.68	1.39			
	산업	생산량 특화도	1차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00	0.24		
			2차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00	0.33		
			3차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00	1.25		
		총사자수 특화도	1차산업 총사자수 특화도	-	1.00	0.24		
			2차산업 총사자수 특화도	-	1.00	0.51		
			3차산업 총사자수 특화도	-	1.00	1.10		
		산업활동	2차 및 3차 산업 총사자수 비율	%	99.68	99.92		
		산업군별 총사자수 특화도	일반제조업 총사자수 특화도	-	1.00	0.52		
			지식제조업 총사자수 특화도	-	1.00	0.45		
			관광서비스업 총사자수 특화도	-	1.00	1.11		
			지식서비스업 총사자수 특화도	-	1.00	0.80		
			공공서비스업 총사자수 특화도	-	1.00	1.13		
			기타서비스업 총사자수 특화도	-	1.00	1.20		
			지식제조 및 지식서비스 총사자수 특화도	-	1.00	0.73		
			산업활동	총총사자수증감률	%	3.33	4.69	
		총사업체수증감률		%	5.99	8.32		
		재정기반		지방세액(1인당)	천원	2,241	664	
				재정자립도	%	45.00	32.70	
		지역생산량		지역내총생산	백만원	1,944,644,393	21,759,387	
		QoL 지표	교육	교육서비스 접근성	초등학교 서비스권역 내 학령인구 비율	%	45.70	57.85
					어린이집 및 유치원 서비스권역 내 영유아인구 비율	%	74.50	87.30
				교육서비스 공급수준	학령인구 천 명당 교육서비스업 총사자수	천명/인	140.08	143.58
				고등교육 공급수준	지역 내 고등교육 소화율	%	58.41	13.63
문화	문화시설 접근성		도서관 서비스권역 내 인구 비율	%	48.30	46.46		
			공연문화시설 서비스권역 내 인구 비율	%	88.50	0.00		
			공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율	%	20.40	16.63		
	문화서비스 공급수준		인구 천 명당 문화서비스업 총사자수	천명/인	7.96	8.02		
복지	복지시설 접근성		노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율	%	70.40	99.97		
			십만 명당 사회복지시설수	%	15.50	20.90		
	복지서비스 공급수준		인구 천 명당 복지서비스업 총사자수	천명/인	9.14	20.84		
	보건의료		의료서비스 접근성	응급의료시설 서비스권역 내 인구 비율	%	75.10	96.41	
병원 서비스권역 내 인구 비율				%	12.60	4.73		
의료서비스 공급수준			인구 천 명당 종합병원 병상수	천명/인	2.92	3.11		
인구 만 명당 보건서비스업 총사자수			만명/인	138.64	134.74			
환경	도시공원 접근성		생활권공원 서비스권역 내 인구 비율	%	50.10	67.63		
	대기환경		전기, 가스, 지역난방 탄소배출량	tCO2eq	198,156,355	2,303,615		
			수송 탄소배출량	tCO2eq	116,017,415	2,617,701		
사회	지역개발성		여성총사자비율	%	41.88	47.51		
			외국인총사자비율	%	2.17	1.34		
교통	기초시설 접근성		고속도로 IC 접근성	km	16.80	5.10		
			고속 및 고속화철도 접근성	km	34.00	10.64		
	대중교통 접근성		버스터미널 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	29.32	22.56		
		철도역 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	37.60	30.37			

출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

#### 4) 남양주시



·출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

[그림 3-7] 남양주시 도시지표 비교 분석

### ■ 남양주시 생활서비스 특징

- 남양주시는 시가화 지역 면적 증감률 및 도시지역 비율이 전국보다 높게 나타났다. 노후주택비율이 전국 보다 낮아 주택 질적 수준은 좋은 것으로 판단된다.
- 인구증감률 및 방문자수 증감률에서 전국보다 높아 상주인구 및 방문인구가 많은 것으로 판단된다. 노령화 지수는 전국 보다 높아 노령인구가 적은 것으로 판단되며, 다문화가정 세대수도 전국 보다 낮게 나타났다.
- 총 종사자수 증감률 및 총 사업체수 증감률이 전국보다 높아 산업 활동이 활발한 것으로 보이며, 지역내 총생산 증감률이 역시 높아 지역생산량도 높은 것으로 판단된다. 다만 경제활동인구 대비 총일자리수가 전국보다 낮아 고용기회는 적은 것으로 보인다.
- 도서관 및 공연문화시설 서비스권역 내 인구비율은 전국보다 높으며, 공공체육시설 서비스권역 내 인구비율은 전국과 비슷한 수준으로 문화시설 접근성이 좋은 것으로 판단된다. 다만 문화서비스업 종사자수는 전국보다 낮은 것으로 나타났다.
- 노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율이 전국보다 높아 복지시설 접근성이 좋으며, 사회복지 시설수 및 복지서비스업 종사자수가 전국보다 높아 복지서비스 공급수준 역시 좋은 것으로 나타났다.
- 응급의료시설 및 병원 서비스권역 내 인구 비율은 전국보다 약간 낮아 의료서비스 접근성은 전국과 비슷한 수준으로 나타났다. 다만 종합병원 병상수 및 보건서비스업 종사자수가 전국의 절반 정도 되는 수준으로 의료서비스 공급수준이 현저히 낮은 것으로 보인다.
- 생활권공원 서비스권역 내 인구 비율은 전국보다 약간 높아 도시공원 접근성이 좋은 것으로 판단된다.
- 고속도로 IC, 고속 및 고속화철도 접근성이 전국보다 낮아 기초시설 접근성이 높은 것으로 보인다. 버스터미널 일평균 접근시간은 전국보다 10분 정도 높게 나와 접근성이 떨어지는 것으로 판단되나, 철도역 일평균 접근시간대는 20분 정도 낮아 철도역 접근성은 좋은 것으로 판단된다.

■ 남양주시 택지개발지구 공원 내 도서관 조성 사례

- 남양주시 ‘진접 푸른숲도서관’은 에버그린파크 내 위치하고 있으며, 인접해서는 유치원, 초등학교, 고등학교가 학생들의 이용에 편리성을 도모하고 있다.
- ‘진접 푸른숲도서관’은 면적 6,653㎡(연면적 5,352,31㎡), 지하1층, 지상3층 규모로서 동아리실, 어린이 자료실, 문화 강연실, 푸른숲 공연장 등이 구성되어 있다.



·출처 : <https://blog.naver.com/chan818/220203190930>

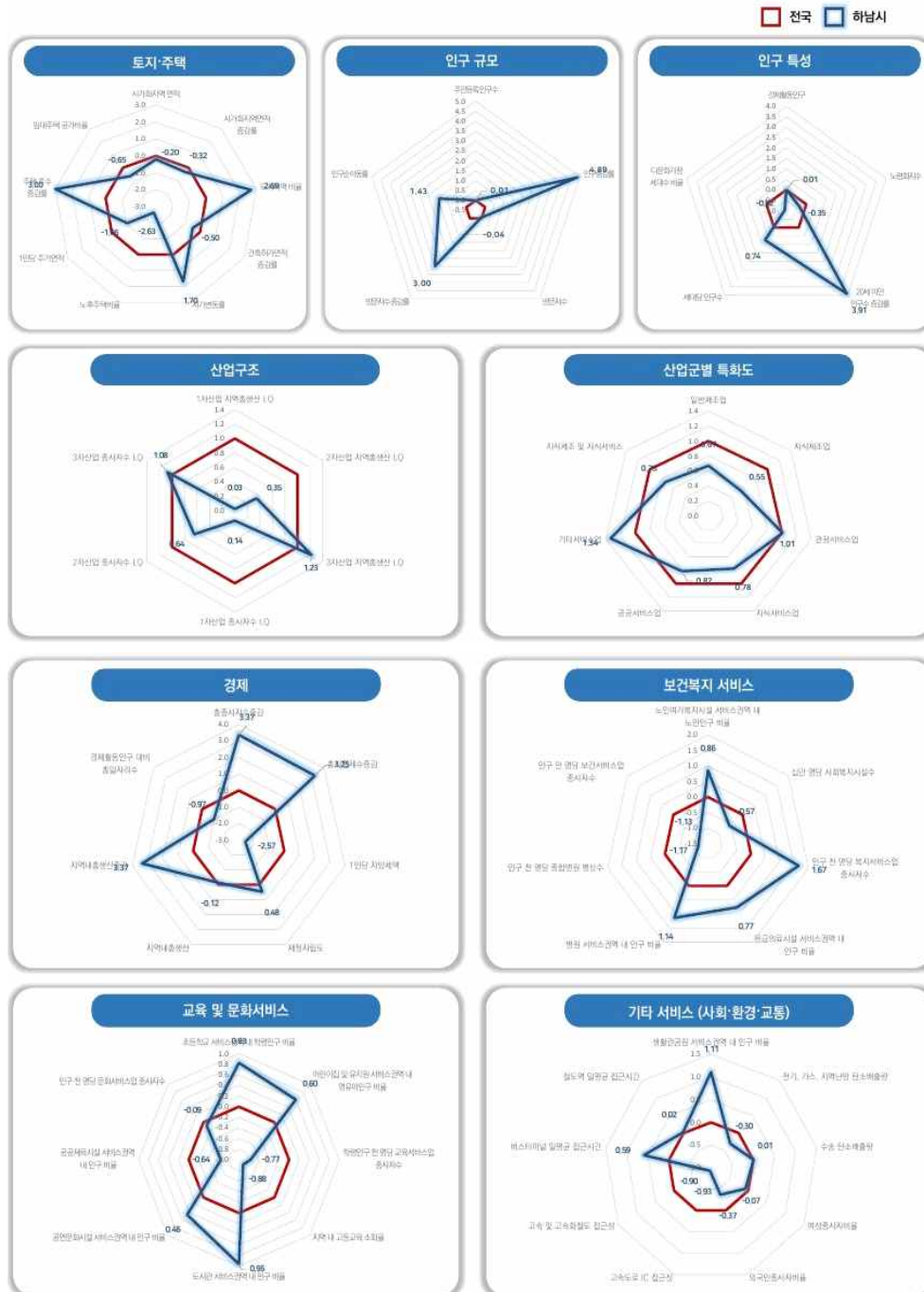
[그림 3-8] 남양주시 진접 푸른숲도서관 모습

[표 3-5] 남양주시 도시지표 분석 결과

구분	주제		세부지표	단위	전국	남양주시	
도시적 특성	토지	개발면적	시가화지역 면적	㎡	4,349,413,524	49,587,633	
			시가화지역면적 증감률 (최근 10개년)	%	0.86	5.43	
			도시지역 비율	%	15.99	52.87	
		개발활력	건축허가면적 증감률 (최근 5개년)	%	-9.34	-60.23	
	주택	토지가격	지가변동률 (최근 10개년)	%	3.05	41.08	
			노후주택비율	%	52.21	33.54	
		주택 질적수준	1인당 주거면적	㎡	30.90	29.30	
		주택 공급	주택 호수 증감률 (최근 5개년)	%	2.09	17.94	
	인구가구	임대주택 수요	임대주택 공개비율	%	4.49	1.74	
		상주인구	주민등록 인구수	인	51,439,038	737,353	
			인구증감률 (최근 10개년)	%	0.06	1.98	
		방문인구	방문자수	인	7,661,420,829	59,809,125	
			방문자수 증감률 (최근 5개년)	%	1.13	4.99	
		상근인구	경제활동인구	인	36,281,154	521,598	
		사회적 인구변화	인구순이동률	%	0.00	0.66	
		연령구조	노령화지수	-	157.32	114.49	
			20세미만인구수 증감률	%	-3.34	-4.41	
		가구규모	세대당 인구수	인	2.17	2.42	
		문화 다양성	다문화가정 세대수 비율	%	1.68	1.38	
		산업	생산량 특화도	1차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00	0.13
				2차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00	0.64
				3차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00	1.14
	종사자수 특화도		1차산업 종사자수 특화도	-	1.00	0.22	
			2차산업 종사자수 특화도	-	1.00	1.00	
			3차산업 종사자수 특화도	-	1.00	1.00	
	산업화율		2차 및 3차 산업 종사자수 비율	%	99.68	99.93	
			일반제조업 종사자수 특화도	-	1.00	1.15	
	산업교별 종사자수 특화도		지식제조업 종사자수 특화도	-	1.00	0.48	
			관광서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	1.13	
			지식서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	0.39	
			공공서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	1.07	
			기타서비스업 종사자수 특화도	-	1.00	1.16	
			지식제조 및 지식서비스 종사자수 특화도	-	1.00	0.41	
	경제		산업활동	총종사자수증감률	%	3.33	7.03
		총사업체수증감률		%	5.99	9.73	
		채정기반	지방세액(1인당)	천원	2,241	661	
			채정자립도	%	45.00	30.60	
		지역생산량	지역내총생산	백만원	1,944,644,393	12,682,583	
			지역내총생산 증감률 (최근 10개년)	%	3.77	8.09	
교육	교육서비스 접근성	경제활동인구 대비 총입학자수	%	49.06	27.73		
		초등학교 서비스권역 내 학령인구 비율	%	45.70	51.90		
		어린이집 및 유치원 서비스권역 내 영유아인구 비율	%	74.50	82.70		
	교육서비스 공급수준	학령인구 천 명당 교육서비스업 종사자수	천명/인	140.08	109.71		
	고등교육 공급수준	지역 내 고등교육 소화를	%	58.41	9.66		
	문화	문화시설 접근성	도서관 서비스권역 내 인구 비율	%	48.30	52.35	
공연문화시설 서비스권역 내 인구 비율			%	88.50	97.53		
공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율			%	20.40	20.08		
문화서비스 공급수준		인구 천 명당 문화서비스업 종사자수	천명/인	7.96	5.57		
복지	복지시설 접근성	노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율	%	70.40	86.14		
		실만 명당 사회복지시설수	%	15.50	25.90		
		인구 천 명당 복지서비스업 종사자수	천명/인	9.14	20.69		
	의료서비스 접근성	응급의료시설 서비스권역 내 인구 비율	%	75.10	63.22		
보건의료	의료서비스 접근성	병원 서비스권역 내 인구 비율	%	12.60	10.06		
		인구 천 명당 종합병원 병상수	천명/인	2.92	1.12		
		인구 만 명당 보건서비스업 종사자수	만명/인	138.64	62.36		
	의료서비스 공급수준	인구 천 명당 보건서비스업 종사자수	천명/인	138.64	62.36		
환경	도시공원 접근성	생활권공원 서비스권역 내 인구 비율	%	50.10	57.30		
	대기환경	전기, 가스, 지역난방 탄소배출량	tCO2eq	198,166,355	1,240,788		
사회	지역개발성	수송 탄소배출량	tCO2eq	116,017,415	1,592,561		
		여성종사자비율	%	41.88	45.67		
	기초시설 접근성	외국인종사자비율	%	2.17	2.14		
		교통	고속도로 IC 접근성	고속도로로 IC 접근성	km	16.80	5.78
고속 및 고속화철도 접근성	km			34.00	20.90		
대중교통 접근성	버스터미널 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)		분	29.32	39.47		
	철도역 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)		분	37.60	18.56		

·출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

## 5) 하남시



·출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

[그림 3-9] 하남시 도시지표 비교 분석

## ■ 하남시 생활서비스 특징

- 하남시는 시가화 지역 면적 증감률 및 도시지역 비율이 전국보다 높으며, 노후주택 비율이 현저히 낮아 주택 질적 수준이 좋은 것으로 판단된다.
- 인구증감률 및 방문자수 증감률이 전국보다 현저히 높아 상주인구 및 방문인구가 많은 것으로 보이며, 노령화 지수는 낮아 노인인구의 비율이 낮은 것으로 판단된다.
- 총 종사자수 증감률 및 총 사업체수 증감률이 전국보다 2배 이상 높아 산업 활동도 활발하게 이루어짐을 알 수 있으며, 지역내총생산 증감률이 높아 지역생산량 역시 높은 것으로 판단된다. 다만 경제활동인구 대비 총 일자리수는 낮아 고용기회가 적은 것으로 보인다.
- 도서관 및 공연문화시설 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 높은 것으로 나타났으며, 공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 절반 가까이 낮은 것으로 나타났다. 도서관 및 공연문화시설의 접근성은 좋으나 공공체육시설의 접근성은 좋지 않은 것으로 보인다.
- 노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율이 높아 복지시설 접근성이 좋은 것으로 나타났다. 사회복지 시설수는 전국에 비해 공급수준이 높지 않으나, 복지서비스업 종사자수는 높은 것으로 나타났다.
- 응급의료시설, 병원서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 높아 의료서비스 접근성이 좋으나, 종합병원 병상수 및 보건서비스업 종사자수는 전국보다 낮아 의료서비스 공급수준이 좋지 않음을 알 수 있었다.
- 생활권공원 서비스권역 내 인구 비율이 전국보다 높아 도시공원 접근성이 좋은 것으로 판단된다.
- 고속도로 IC, 고속 및 고속화철도 접근성이 전국 보다 낮아 기초시설 접근성이 좋은 것으로 보이며, 버스터미널, 철도역 일평균 접근시간은 전국보다 높아 대중교통 접근성은 좋지 않은 것으로 판단된다.

## ■ 하남시 택지개발지구 내 도서관 조성 사례

- 하남시 ‘일가도서관’은 ‘일하기 싫으면 먹지도 말라’던 ‘가나안 농군학교’ 설립자 고 (故)김용기 장로의 호로서 도서관은 그의 정신을 현대에 계승하려는 의도로 건립되었다. 새마을 운동의 모태가 된 가나안 농군학교는 고 김용기 장로가 농민교육과 사회 지도자 양성을 위해 1962년 설립했으며, 미사 신도시가 개발되면서 2014년 양평군으로 이전했다.
- 그동안 작은 도서관으로 운영되어 공공도서관을 대상으로 한 독서문화프로그램 등 국·도비 공모사업 신청을 할 수 없어 프로그램 제공에 한계가 있었다. 이에 일가도서관은 공공도서관 승격에 따라 상향된 장서계획과 프로그램 계획을 수립하고 공모를 통해 독서아카데미 등을 운영하고 있다. 그 일환으로서 2019년 문화체육관광부의 생활SOC 사업(작은 도서관 조성)의 일환으로 9,800만원을 지원받아 2021년 8월 30일 새롭게 개관했다.



·출처 : 기호일보, 2021.7.30

[그림 3-10] 하남시 일가도서관 모습



·출처 : 하남시 일가도서관 홈페이지

[그림 3-11] 하남시 도서관 지도

[표 3-6] 하남시 도시지표 분석 결과

구분	주제	세부지표	단위	전국	하남시
도시적 특성	토지	개발면적	㎡	4,349,413,524	17,800,870
		시가회지역면적 증감률 (최근 10개년)	%	0.86	2.27
		도시지역 비율	%	15.99	100.00
		개발활력	건축허가면적 증감률 (최근 5개년)	%	-9.34
		토지가격	지가변동률 (최근 10개년)	%	3.05
	주택	주목 질적수준	노후주택비율	%	52.21
		주목 공급	1인당 주거면적	㎡	30.90
		임대주택 수요	주택 호수 증감률 (최근 5개년)	%	2.09
			임대주택 공사비율	%	4.49
	인구가구	상주인구	추진등록 인구수	인	51,439,038
			인구증감률 (최근 10개년)	%	0.06
		방문자수	방문자수 증감률 (최근 5개년)	인	7,661,420,829
				%	1.13
		상근인구	경제활동인구	인	36,281,154
		사회적 인구변화	인구순이동률	%	0.00
		연령구조	노령화지수	-	157.32
			20세미만인구수 증감률	%	-3.34
		가구규모	세대당 인구수	인	2.17
		문화 다양성	다문화가정 세대수 비율	%	1.68
	산업	생산량 특화도	1차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00
			2차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00
			3차 산업 지역총생산 특화도	-	1.00
		종사자수 특화도	1차산업 종사자수 특화도	-	1.00
			2차산업 종사자수 특화도	-	1.00
			3차산업 종사자수 특화도	-	1.00
		산업활동	2차 및 3차 산업 종사자수 비율	%	99.68
		산업군별 종사자수 특화도	일반제조업 종사자수 특화도	-	1.00
			지식제조업 종사자수 특화도	-	1.00
			관광서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
			지식서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
			공공서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
			기타서비스업 종사자수 특화도	-	1.00
			지식제조 및 지식서비스 종사자수 특화도	-	1.00
	경제	산업활동	총종사자수증감률	%	3.33
			총사업체수증감률	%	5.99
		재정기반	지방세액(1인당)	천원	2,241
			재정자립도	%	45.00
		지역생산량	지역내총생산	백만원	1,944,644,393
			지역내총생산 증감률 (최근 10개년)	%	3.77
		고용기회	경제활동인구 대비 총일자리수	%	49.06
QoL 지표	교육	교육서비스 접근성	초등학교 서비스권역 내 학령인구 비율	%	45.70
			어린이집 및 유치원 서비스권역 내 영유아인구 비율	%	74.50
		교육서비스 공급수준	학령인구 천 명당 교육서비스업 종사자수	천명/인	140.08
		고등교육 공급수준	지역 내 고등교육 소화율	%	58.41
	문화	문화시설 접근성	도서관 서비스권역 내 인구 비율	%	48.30
			공연문화시설 서비스권역 내 인구 비율	%	88.50
			공공체육시설 서비스권역 내 인구 비율	%	20.40
		문화서비스 공급수준	인구 천 명당 문화서비스업 종사자수	천명/인	7.96
	복지	복지시설 접근성	노인여가복지시설 서비스권역 내 노인인구 비율	%	70.40
			십만 명당 사회복지시설수	%	15.50
		복지서비스 공급수준	인구 천 명당 복지서비스업 종사자수	천명/인	9.14
			응급의료시설 서비스권역 내 인구 비율	%	75.10
	보건의료	의료서비스 접근성	병원 서비스권역 내 인구 비율	%	12.60
			인구 천 명당 종합병원 병상수	천명/인	2.92
		의료서비스 공급수준	인구 만 명당 보건서비스업 종사자수	만명/인	138.64
			생활권공원 서비스권역 내 인구 비율	%	50.10
	환경	도시공원 접근성	전기, 가스, 지역난방 탄소배출량	tCO2eq	198,156,355
		대기환경	수송 탄소배출량	tCO2eq	116,017,415
	사회	지역개발성	여성종사자비율	%	41.88
			외국인종사자비율	%	2.17
	교통	기초시설 접근성	고속도로 IC 접근성	km	16.80
			고속 및 고속화철도 접근성	km	34.00
		대중교통 접근성	버스터미널 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	29.32
			철도역 일평균 접근시간(대중교통 및 도보)	분	37.60

출처 : 한국토지주택공사, 역세권 지역개발 전략 연구, 2023.

## 1.2. 3기 신도시 지구별 현황

### 1) 인천 계양지구

- 인천 계양 공공주택지구는 인천광역시 계양구 굴현동, 동양동, 박촌동, 병방동, 상야동 일원을 대상으로 전체면적은 3,330,409㎡(1,008천 평)이며, 인천광역시, 한국토지주택공사, 인천도시공사가 사업시행자로 참여하고 있다. 인구 및 주택계획을 보면, 주택은 17천호, 인구는 41천명으로 계획되어 있다.
- 입지 여건을 보면, 서울에 연접하며 계양구청, 김포공항, 마곡지구 인근에 위치하고, 인천 도시철도 1호선, 공항철도 및 수도권 제1순환고속도로, 인천국제공항고속도로 등이 인접하며 광역교통 여건이 우수하다.

[표 3-7] 인천 계양지구 개요

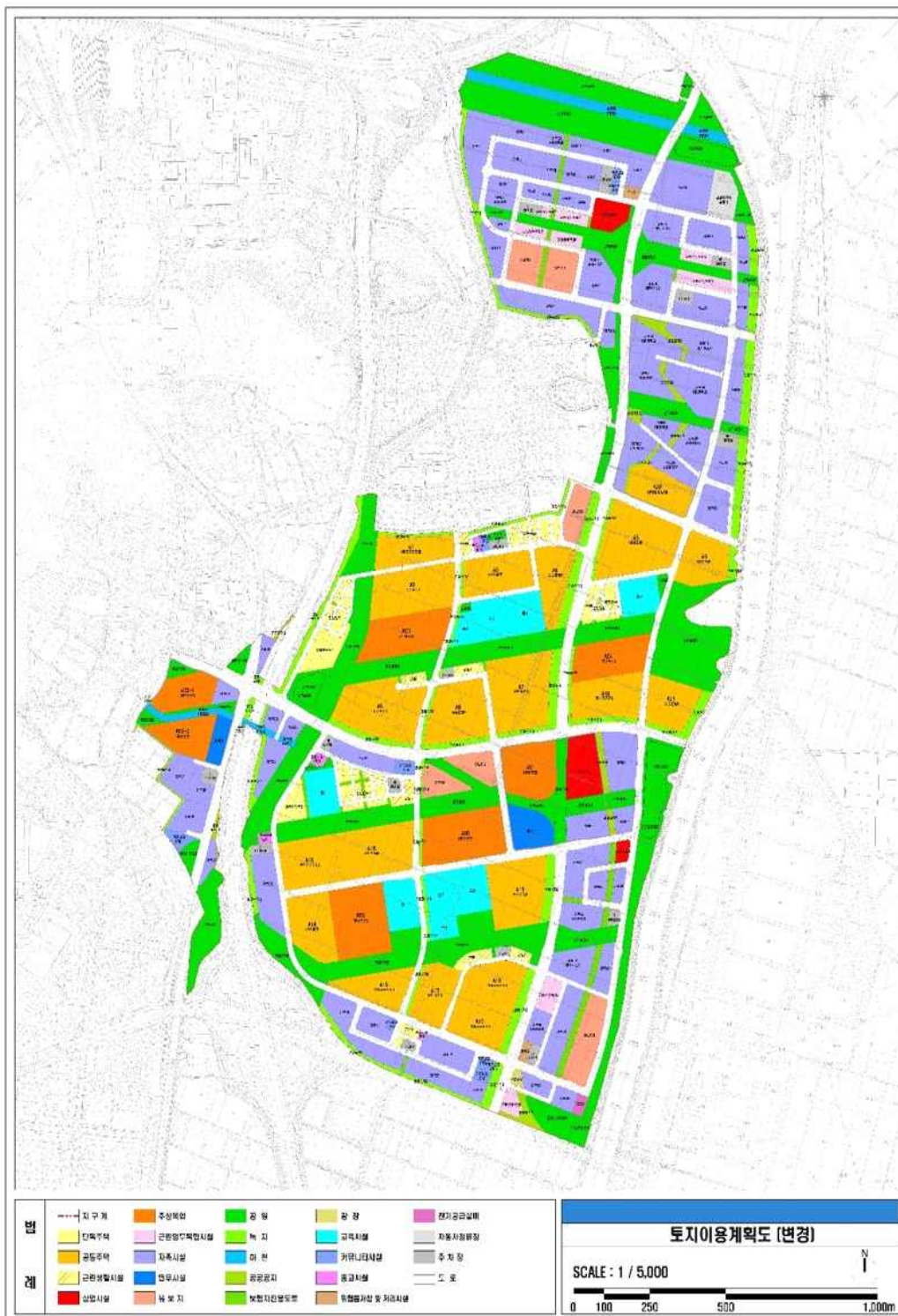
구분	내용	구분	내용
사업기간	2019.10.15.~2026.12.31.	건설호수	17,076호
위치	인천시 계양구	지구지정일	2019.10.15
면적	3,333,409.0㎡	개발계획 승인일	2021.06.03
사업비	35,273억원	실시계획 승인일	2021.06.03
계획인구	41,666명	준공(예정)일	2026.12.31

·출처 : 택지정보시스템 (2023.11.29. 기준)

[표 3-8] 인천 계양지구 토지이용계획표

구분	항목	세부항목	세분류	기타명칭	면적(㎡)	구성비(%)
주거 용지	공동주택용지	공동주택	공동주택		6,25,668.0	15.7
	단독주택용지	단독주택	단독주택	블록형, 일반형	699,565.0	17.55
	준주거용지	근린생활 시설용지	근린생활 시설용지		28,751.0	0.72
소계					1,353,984.0	33.97
상업 용지	상업시설용지	상업시설	상업시설		30,552.0	0.77
	업무시설용지	업무시설	업무시설		23,773.0	0.6
	복합시설용지	주상복합	주상복합		211,397.0	5.3
		상업업무시설	복합용지	근린업무 복합	10,765.0	0.27
			복합커뮤니티 센터	커뮤니티 시설	12,300.0	0.31
소계					288,787.0	7.25
산업 시설	산업시설용지	산업시설	산업용지		373,189.0	9.69
			자족기능확보 시설		213,249.0	5.35
	지원시설용지	지원시설	지원시설		23,283.0	0.58
소계					609,721.0	15.29
기반 시설용지	교통시설용지	도로	도로		549,412.0	13.78
			보행자전용도로		26,332.0	0.66
		자동차정류장	자동차정류장		12,000.0	0.3
		주차장	주차장		29,428.0	0.74
	공간시설	광장	광장		0	0
			교통광장		1,899.0	0.05
		공원	공원		689,119.0	17.29
		녹지	녹지		1,54,874.0	3.89
		공공공지	공공공지		20,173.0	0.51
	유통및공급 시설용지	전기공급설비	전기공급설비		2,891.0	0.07
		가스공급설비	위험물저장및 처리시설		4,794.0	0.12
	공공문화체육 시설용지	학교	교육시설		126,000.0	3.16
	방재시설용지	하천	하천		38,545.0	0.97
		유수지	유수지		0	0
	환경기초 시설용지	폐기물처리시설	자원재활용시설	재활용시설	0	0
	종교시설용지	종교시설용지	종교시설용지		4,350.0	0.11
	유보지	유보지	유보지		73,824.0	1.85
소계					1,733,641.0	43.5
합계					3,986,133.0	100

·출처 : 택지정보시스템 (2023.11.29. 기준)



[그림 3-12] 인천 계양지구 토지이용계획도

## 2) 부천 대장지구

- 부천 대장 공공주택지구는 부천시 대장동, 오정동, 원종동, 삼정동 일원을 대상으로 전체면적은 3,449,243㎡(1,043천 평)이며, 경기도, 한국토지주택공사, 부천도시공사가 사업시행자로 참여하고 있다. 인구 및 주택계획을 보면, 주택은 19천호, 인구는 44천명으로 계획되어 있다.
- 입지 여건을 보면, 서울에 연접하며 김포공항, 마곡지구 인근에 위치하고, 수도권 제1순환고속도로, 경인고속도로, 광명서울고속도로(예정) 이용 시 서울 접근성이 우수하며, 남서측에는 서운산업단지, 오정물류단지, 오정산업단지가 인접해 있다.

[표 3-9] 부천 대장지구 개요

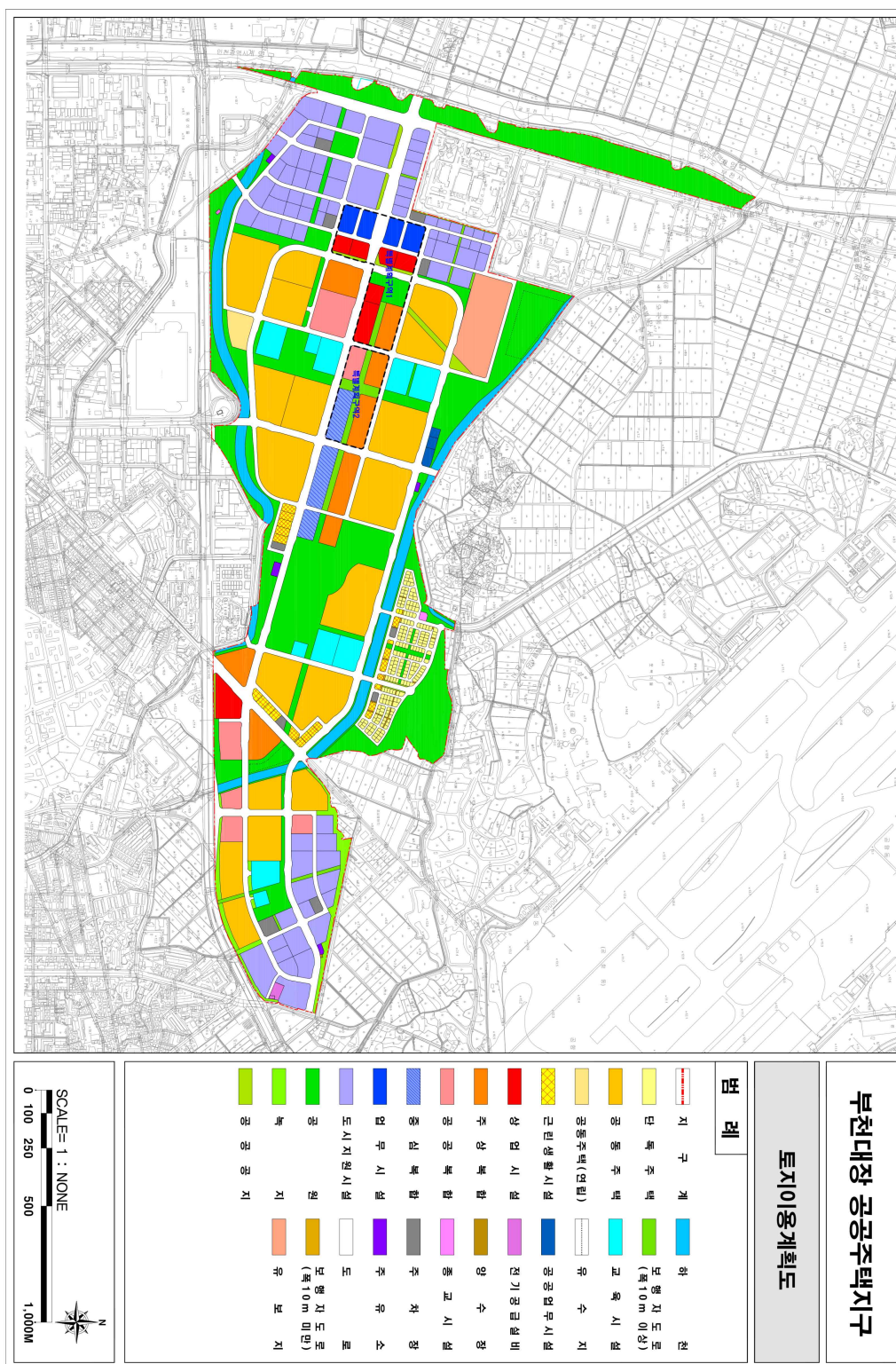
구분	내용	구분	내용
사업기간	2020.05.27.~2029.12.31.	건설호수	19,355호
위치	경기도 부천시 대장동, 오정동, 원종동, 삼정동 일원	지구지정일	2020.05.27
면적	3,449,243.0㎡	개발계획 승인일	2021.11.30
사업비	42,531억원	실시계획 승인일	2021.11.30
계획인구	44,518명	준공(예정)일	2029.12.31

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.29. 기준)

[표 3-10] 부천 대장지구 토지이용계획표

구분	항목	세부항목	세분류	기타명칭	면적(㎡)	구성비(%)
주거 용지	공동주택용지	공동주택	공동주택		676,937.0	19.8
	단독주택용지	단독주택	단독주택	점포겸용, 주거전용	50,484.0	1.48
	준주거용지	근린생활시설 용지	근린생활시설 용지		35,917.0	1.05
소계					763,338.0	22.33
상업 용지	상업시설용지	상업시설	상업시설		23,973.0	0.7
	업무시설용지	업무시설	업무시설	공공업무시설	27,690.0	0.81
			업무시설기타		13,250.0	0.39
	복합시설용지	주상복합	주상복합		136,649.0	4
		상업업무시설	복합용지	공공복합, 중심복합	18,174.0	0.53
			복합시설용지 기타		99,359.0	2.91
소계					319,095.0	9.34
산업 시설	산업시설용지	산업시설	산업용지		338,034.0	9.89
			자족기능확보 시설		85,794.0	2.51
	지원시설용지	지원시설	지원시설		8,857.0	0.26
소계					432,685.0	12.66
기반 시설용지	교통시설용지	도로	일반도로		603,488.0	17.65
			보행자전용도로		2,297.0	0.07
		자동차정류장	공영차고지		.0	0
		주차장	주차장		24,559.0	0.72
	공간시설	광장	광장		.0	0
		공원녹지	공원녹지기타	보행자도로	34,432.0	1.01
			공원	공원		684,611.0
		녹지	공원기타	훼손지복구용지	142,309.0	4.16
			녹지	녹지		36,239.0
		공공공지	공공공지		22,751.0	0.67
	유통및공급시 설용지	수도공급시설	수도공급시설	송수시설	.0	0
			양수장		142.0	0
		전기공급설비	전기공급설비		4,578.0	0.13
		유류저장및송 유설비	주유소용지		4,130.0	0.12
	공공문화체육 시설용지	학교	교육시설		125,176.0	3.66
	방재시설용지	하천	하천		170,846.0	5
		유수지	유수지		.0	0
	환경기초시설 용지	하수도	하수도		.0	0
	종교시설용지	종교시설용지	종교시설용지		1,132.0	0.03
	유보지	유보지	유보지		47,736.0	1.4
소계					1,904,426.0	55.7
합계					3,419,544.0	100

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.29. 기준)



### 3) 고양 창릉지구

- 고양 창릉 공공주택지구는 경기도 고양시 덕양구 원흥동, 동산동, 용두동, 향동동, 화전동, 도내동, 행신동, 화정동, 성사동 일원을 대상으로 전체면적은 7,890,019㎡ (2,386천 평)이며, 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사, 고양도시관리공사가 사업시행자로 참여하고 있다. 인구 및 주택계획을 보면, 주택은 35천호, 인구는 85천명으로 계획되어 있다.
- 입지 여건을 보면, 고양시청에서 5km에 위치하고, 서울 은평구, 마포구 경계에 인접하며, 서울문산고속로, 경의중앙선 등 광역교통여건이 우수하고, GTX-A 및 고양선 도시철도(예정) 연계 대중교통의 도심 접근성이 용이하다.

[표 3-11] 고양 창릉지구 개요

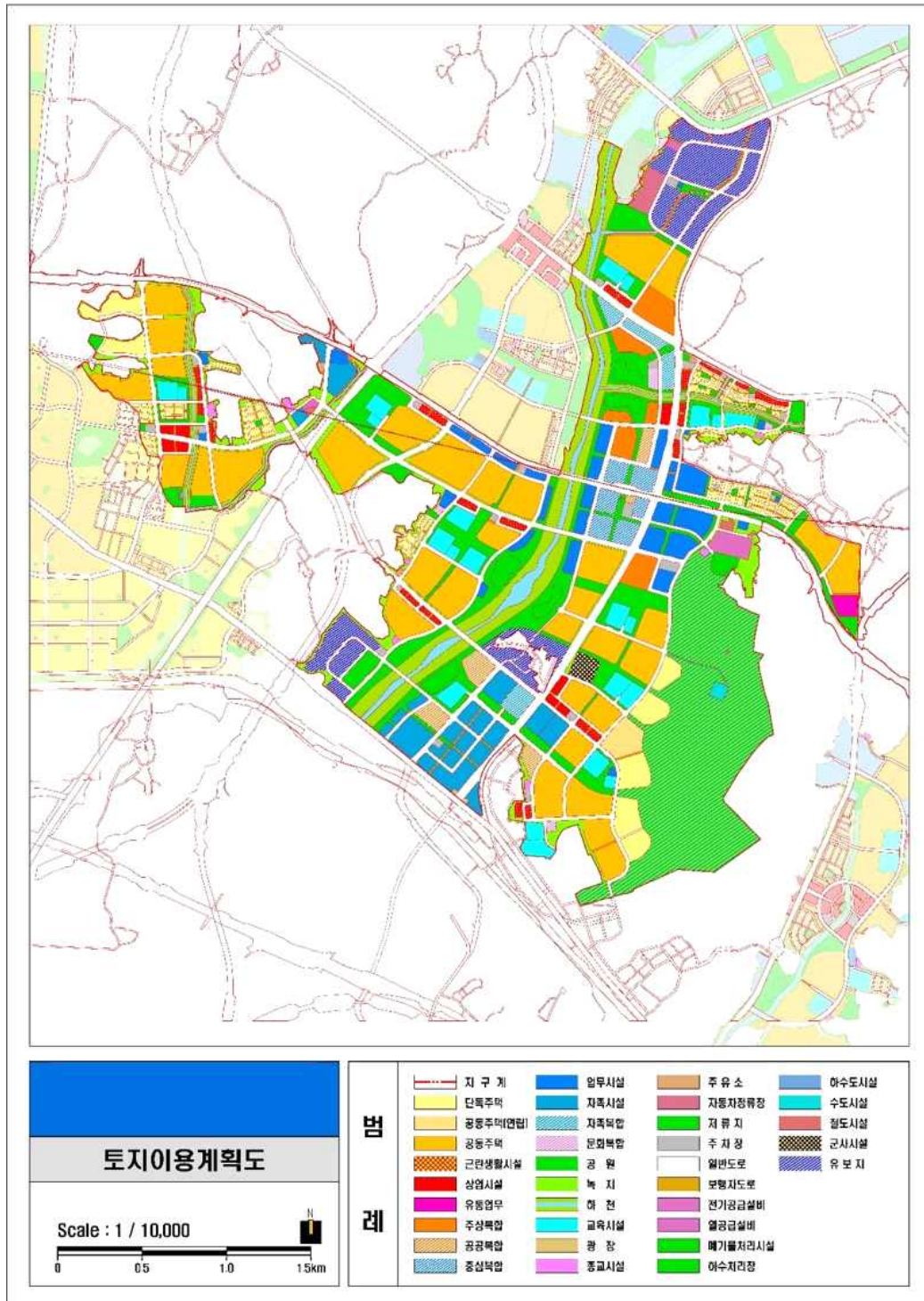
구분	내용	구분	내용
사업기간	2020.03.06.~2029.12.31.	건설호수	35,925호
위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동, 동산동, 용두동, 향동동, 화전동, 도내동, 행신동, 화정동, 성사동 일원	지구지정일	2020.03.06
면적	7,890,019.0㎡	개발계획 승인일	2021.11.30
사업비	111,689억원	실시계획 승인일	2021.11.30
계획인구	86,222명	준공(예정)일	2029.12.31

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.29. 기준)

[표 3-12] 고양 창릉지구 토지이용계획표

구분	항목	세부항목	세분류	기타명칭	면적(㎡)	구성비(%)
주거 용지	공동주택용지	아파트	아파트		1,369,774.0	17.36
		연립	연립		39,975.0	0.51
	단독주택용지	단독주택	단독주택		323,596.0	4.1
	준주거용지	근린생활시설 용지	근린생활시설 용지		85,982.0	1.09
소계					1,819,327.0	23.06
상업 용지	상업시설용지	상업시설	상업시설		39,718.0	0.5
	업무시설용지	업무시설	업무시설		266,963.0	3.38
	복합시설용지	주상복합	주상복합		139,202.0	1.76
		상업업무시설	복합시설용지 기타	공공복합, 자족복합, 중심복합	238,516.0	3.02
소계					684,399.0	8.66
산업 시설	산업시설용지	산업시설	자족기능확보 시설		280,701.0	3.56
소계					280,701.0	3.56
기반 시설용지	교통시설용지	도로	일반도로		1,155,872.0	14.65
			보행자전용도 로		36,714.0	0.47
		철도	철도		7,147.0	0.09
		자동차정류장	자동차정류장		28,867.0	0.37
		주차장	주차장		53,742.0	0.68
	공간시설	광장	광장		4,189.0	0.05
		공원	공원		2,003,822.0	25.4
		녹지	녹지		356,000.0	4.51
	유통및공급시 설용지	유통업무설비	유통업무설비		17,296.0	0.22
		수도공급시설	수도공급시설		10,701.0	0.14
		전기공급설비	전기공급설비		7,860.0	0.1
		열공급설비	열공급설비		29,901.0	0.38
		유류저장및송 유설비	주유소용지		5,980.0	0.08
	공공문화체육 시설용지	학교	교육시설		249,420.0	3.16
		문화시설	문화시설기타	문화복합	14,606.0	0.19
	방재시설용지	하천	하천		689,701.0	8.74
	환경기초시설 용지	하수도	하수도		1,002.0	0.01
	종교시설용지	종교시설용지	종교시설용지		15,745.0	0.2
	군사시설용지	군사시설	군사시설		21,520.0	0.27
	유보지	유보지	유보지		395,507.0	5.01
소계					5,105,592.0	64.72
합계					7,890,019.0	100

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.29. 기준)



[그림 3-14] 고양 창릉지구 토지이용계획도

#### 4) 남양주 왕숙1지구

- 남양주 왕숙1 공공주택지구는 경기도 남양주시 진접읍 연평리, 내곡리, 내각리, 진건읍, 신월리, 진관리, 사능리, 용정리, 송능리, 배양리, 퇴계원을 퇴계원리 일원을 대상으로 전체면적은 10,294,200㎡(3,114천 평)이며, 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사가 사업시행자로 참여하고 있다. 인구 및 주택계획을 보면, 주택은 52천호, 인구는 130천명으로 계획되어 있다.
- 입지 여건을 보면, 서울 경계로부터 3.5km에 위치하며 남양주 별내, 다산 등 기개발지역과 인접해 있으며, 경춘선, GTX-B(예정) 노선 관통 및 별내선, 진접선, 경의중앙선 등이 인접하며 광역 교통여건이 우수하다.

[표 3-13] 남양주 왕숙1지구 개요

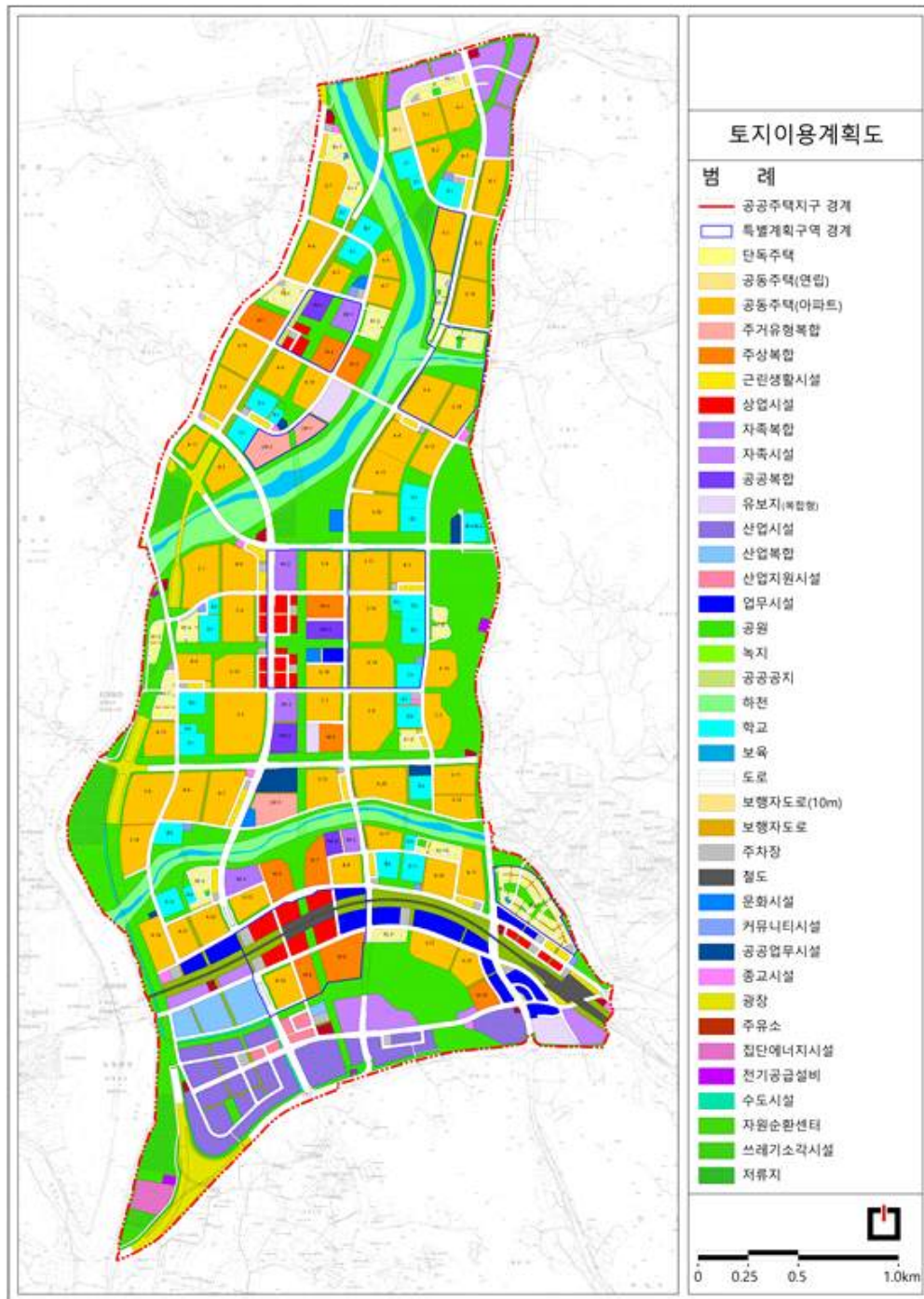
구분	내용	구분	내용
사업기간	2019.10.15.~2028.12.31.	건설호수	53,534호
위치	경기도 남양주시 진접읍 연평리, 내곡리, 내각리, 진건읍, 신월리, 진관리, 사능리, 용정리, 송능리, 배양리, 퇴계원을 퇴계원리 일원	지구지정일	2019.10.15
면적	10,294,200.7㎡	개발계획 승인일	2021.08.31
사업비	83,266억원	실시계획 승인일	2021.08.31
계획인구	125,335명	준공(예정)일	2028.12.31

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.29. 기준)

[표 3-14] 남양주 왕숙1지구토지이용계획표

구분	항목	세부항목	세분류	기타명칭	면적(㎡)	구성비(%)
주거 용지	공동주택용지	공동주택	공동주택	공동주택(아파트)	1,881,307.0	21.74
		연립	연립	공동주택(연립)	18,603.0	0.21
	단독주택용지	단독주택	단독주택		181,480.0	2.1
	준주거용지	근린생활시설 용지	근린생활시설용지		55,194.0	0.64
소계					2,136,584.0	24.69
상업 용지	상업시설용지	상업시설	상업시설		126,640.0	1.46
	업무시설용지	업무시설	업무시설		173,472.0	2
	복합시설용지	주상복합	주상복합		224,784.0	2.6
		상업업무시설	복합커뮤니티센터		11,137.0	0.13
			복합시설용지기타	공공복합, 자족복합, 주거유형복합		215,488.0
소계					751,521.0	8.68
산업 시설	산업시설용지	산업시설	산업용지		298,156.0	3.45
			자족기능확보시설		224,049.0	2.59
			산업시설기타	산업복합, 산업지원시설	95,759.0	1.11
소계					617,964.0	7.15
기반 시설 용지	교통시설용지	도로	도로		1,287,089.0	14.87
			보행자전용도로	보행자전용도로 (10m)	33,407.0	0.39
		철도	철도		73,213.0	0.85
		주차장	주차장		59,760.0	0.69
	공간시설	광장	광장		7,209.0	0.08
			교통광장		192,602.0	2.23
		공원	공원		1,841,643.0	21.28
		녹지	녹지		451,093.0	5.21
		공공공지	공공공지		15,801.0	0.18
	유통및공급시 설용지	수도공급시설	수도공급시설		21,377.0	0.25
		전기공급설비	전기공급설비		7,526.0	0.09
		열공급설비	집단에너지 공급시설		27,178.0	0.31
		유류저장및송 유설비	주유소용지		21,861.0	0.25
	공공문화체육 시설용지	학교	교육시설		335,609.0	3.88
		문화시설	문화시설		21,851.0	0.25
		사회복지시설	공공보육시설		1,202.0	0.01
	방재시설용지	하천	하천		678,476.0	7.84
	종교시설용지	종교시설용지	종교시설용지		15,829.0	0.18
	유보지	유보지	유보지	유보지(복합형)	55,483.0	0.64
소계					5,148,209.0	59.48
합계					8,654,278.0	100

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.29. 기준)



[그림 3-15] 남양주 왕숙1지구 토지이용계획도

## 5) 남양주 왕숙2지구

- 남양주 왕숙2 공공주택지구는 경기도 남양주시 일패동, 이패동 일원을 대상으로 전체면적은 2,393,385㎡(724천 평)이며, 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사, 남양주도시공사가 사업시행자로 참여하고 있다. 인구 및 주택계획을 보면, 주택은 13천호, 인구는 36천명으로 계획되어 있다.
- 입지 여건을 보면, 남양주시청에서 약 3km에 위치하며 남양주 다산, 양정역세권 등 이미 개발된 지역과 인접해 있으며, 향후 강동~하남~남양주 도시철도 개통, 경의중앙선 등 서울 강남북 지역과의 광역 교통 여건이 우수하다.

[표 3-15] 남양주 왕숙2지구 개요

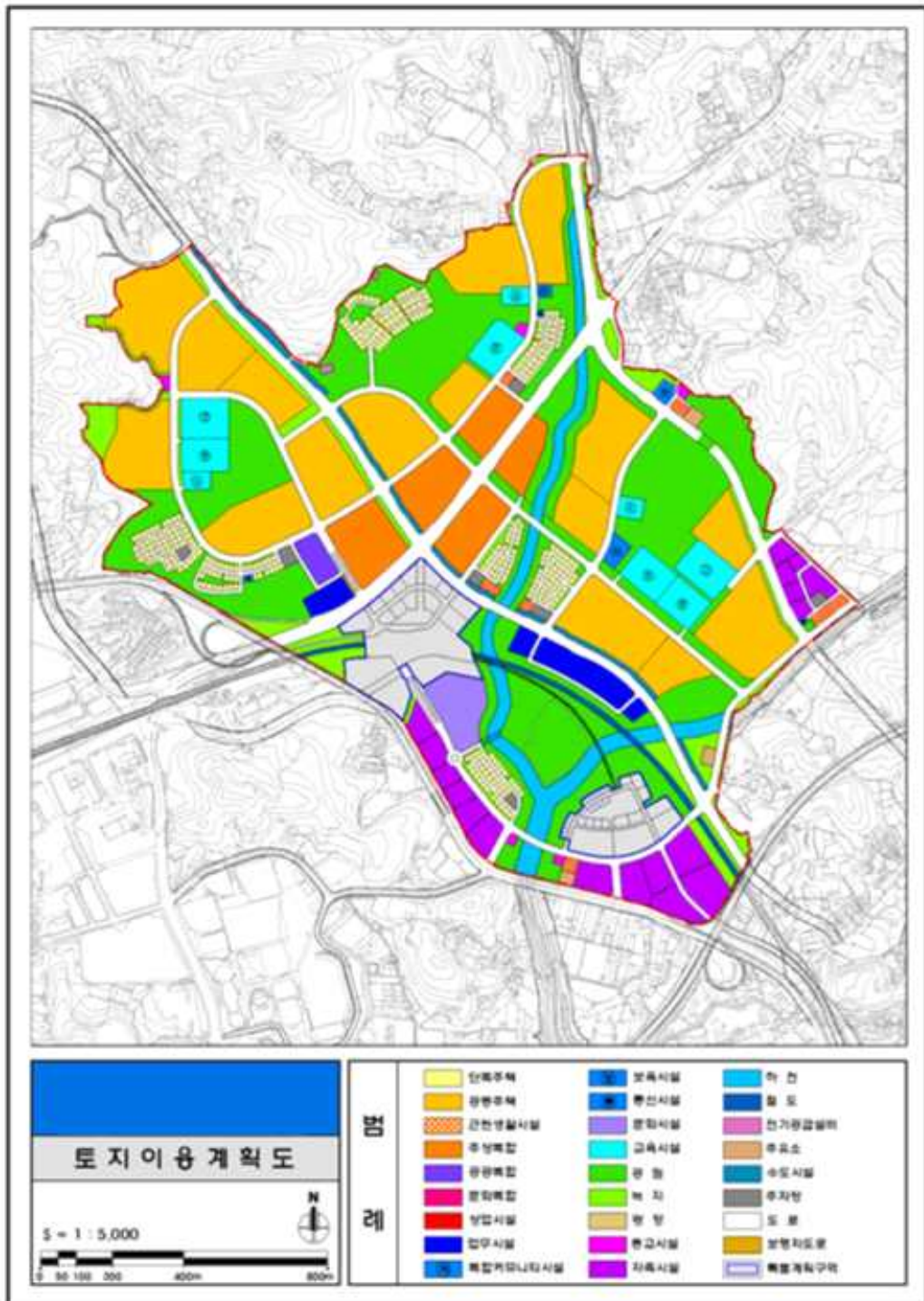
구분	내용	구분	내용
사업기간	2019.10.15~2028.12.31	건설호수	14,510호
위치	경기도 남양주시 일패동, 이패동 일원	지구지정일	2019.10.15
면적	2,393,384.5㎡	개발계획 승인일	2021.08.31
사업비	고시문 미기재	실시계획 승인일	2021.08.31
계획인구	36,286명	준공(예정)일	2028.12.31

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.15. 기준)

[표 3-16] 남양주 왕숙2지구 토지이용계획표

구분	항목	세부항목	세분류	기타명칭	면적(㎡)	구성비(%)
주거 용지	공동주택용지	공동주택	공동주택		524,642.0	21.92
	단독주택용지	단독주택	단독주택		86,397.0	3.61
	준주거용지	근린생활시설 용지	근린생활시설 용지		10,442.0	0.44
소계					621,481.0	25.97
상업 용지	상업시설용지	상업시설	상업시설		27,370.0	1.14
	업무시설용지	업무시설	업무시설		35,718.0	1.49
	복합시설용지	주상복합	주상복합		119,046.0	4.97
		상업업무시설	복합커뮤니티 센터		8,063.0	0.34
			복합시설용지 기타	공공복합		17,895.0
소계					208,092.0	8.69
산업 시설	산업시설용지	산업시설	자족기능확보 시설		134,796.0	5.63
소계					134,796.0	5.63
기반 시설용지	교통시설용지	도로	도로		408,307.5	17.06
			보행자전용도 로		1,089.0	0.05
		철도	철도		36,973.0	1.54
		주차장	주차장		22,685.0	0.95
	공간시설	광장	광장		6,146.0	0.26
		공원	공원		581,829.0	24.31
		녹지	녹지		116,063.0	4.85
	유통및공급시 설용지	수도공급시설	수도공급시설		25,347.0	1.06
		전기공급설비	전기공급설비		1,074.0	0.04
		방송통신시설	방송통신시설		300.0	0.01
		유류저장및송 유설비	주유소용지		5,215.0	0.22
	공공문화체육 시설용지	학교	교육시설		92,000.0	3.84
		문화시설	문화시설		25,207.0	1.05
			문화시설기타	문화복합		5,921.0
		사회복지시설	공공보육시설		896.0	0.04
	방재시설용지	하천	하천		95,443.0	3.99
		유수지	유수지		0.0	0
	종교시설용지	종교시설용지	종교시설용지		4,520.0	0.19
소계					1,429,015.5	59.71
합계					2,393,384.5	100

·출처 : 택지정보시스템(2023.11.15. 기준)



[그림 3-16] 남양주 왕숙2지구 토지이용계획도

## 6) 하남 교산지구

- 하남 교산 공공주택지구는 경기도 하남시 천현동, 향동, 하사창동, 교산동, 상사창동, 춘궁동, 덕풍동, 창우동, 상산곡동, 광암동, 초일동, 초이동 일원을 대상으로 전체면적은 6,862,463㎡(2,076천 평)이며, 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사, 하남도시공사가 사업시행자로 참여하고 있다. 인구 및 주택계획을 보면, 주택은 33천호, 인구는 78천명으로 계획되어 있다.
- 입지 여건을 보면, 하남시청에서 남측으로 0.3km에 위치하며 미사, 고덕강일 등 이미 개발된 지역과 인접해 있으며, 수도권 제1순환고속도로, 중부고속도로가 연결하며 광역 교통의 여건이 우수하다.

[표 3-17] 하남 교산지구 개요

구분	내용	구분	내용
사업기간	2019.10.15~2028.12.31	건설호수	33,037호
위치	경기도 하남시 일원	지구지정일	2019.10.15
면적	6,860,804.0㎡	개발계획 승인일	2021.08.31
사업비	103,876억원	실시계획 승인일	2021.08.31
계획인구	77,925명	준공(예정)일	2028.12.31

·자료 : 택지정보시스템(2024.01.17. 기준)

[표 3-18] 하남 교산지구 토지이용계획표

구분	항목	세부항목	세분류	기타명칭	면적(㎡)	구성비(%)
주거 용지	공동주택용지	공동주택	공동주택	아파트	1,140,790.0	18.07
		연립	연립		28,152.0	0.45
	단독주택용지	단독주택	단독주택	블록형, 일반형	227,217.0	3.6
	준주거용지	근린생활시설용지	근린생활시설용지		74,723.0	1.18
소계					1,470,882.0	23.3
상업 용지	상업시설용지	상업시설	상업시설		14,083.0	0.22
	업무시설용지	업무시설	업무시설		10,493.0	0.17
	복합시설용지	주상복합	주상복합		169,625.0	2.69
		상업업무시설	복합시설용지기타	중심복합	180,726.0	2.86
소계					374,927.0	5.94
산업 시설	산업시설용지	산업시설	자족기능확보시설		682,073.0	10.8
소계					682,073.0	10.8
기반 시설 용지	교통시설용지	도로	도로		1,013,335.0	16.05
			보행자전용도로		12,097.0	0.19
		주차장	주차장		46,745.0	0.74
	공간시설	광장	광장		13,149.0	0.21
		공원	공원		1,452,127.0	23
		녹지	녹지		407,068.0	6.45
		공공공지	공공공지		3,567.0	0.06
			수도공급시설	수도공급시설		91,928.0
	배수시설			10,934.0	0.17	
	가압장			1,181.0	0.02	
	유통및공급시 설용지	전기공급설비	전기공급설비		13,200.0	0.21
		열공급설비	열공급설비		5,371.0	0.09
		유류저장및송유설비	주유소용지		13,282.0	0.21
	공공문화체육 시설용지	학교	교육시설		226,909.0	3.59
		공공청사	공공청사		30,988.0	0.49
		문화시설	문화시설		7,685.0	0.12
			문화시설기타	문화산업	36,046.0	0.57
		체육시설	체육시설		13,602.0	0.22
		도서관	도서관		3,206.0	0.05
		사회복지시설	사회복지시설		10,698.0	0.17
		방재시설용지	하천	하천		331,661.0
	보건위생시설 용지	종합의료시설	종합의료시설		12,391.0	0.2
	환경기초시설 용지	수질오염방지시설	오수중계펌프장		2,896.0	0.05
	종교시설용지	종교시설용지	종교시설용지		19,485.0	0.31
	기타용지	농업관련용지	농업관련시설		6,688.0	0.11
소계					3,786,239.0	59.99
합계					6,314,121.0	100

·자료 : 택지정보시스템(2024.01.17. 기준)

## 2. 3기 신도시 생활권계획 특징

### 1) 인천 계양지구 생활권계획

- 인천 계양지구는 ‘2030 인천도시기본계획’의 동북생활권(부평·부천 광역생활권)에 해당하며, 상위 생활권 발전 전략으로 부평·부천 광역 생활권과의 도시기능 연계를 계획하고 있다. 개발전략으로는 보행권 내에서 생활에 필요한 모든 도시 활동이 이루어질 수 있는 새로운 보행 중심 도시 공간 조성 및 선형공원을 적극 활용하여 보행 기반의 생활권 중심 공간을 구현하고, 각종 도시 편의시설을 누구나 손쉽게 접근하는 촘촘한 공간복지 실현을 목표로 하고 있다. 또한, 생활권 구상은 주거 입지 제한에 따른 권역 구분과 동양지구, 박촌동 구시까지 등 주변 지역과의 연계를 고려하여 설정되어 있다.
- 이러한 인천 계양지구는 ‘4개 생활권역’과 ‘4개 자족권역’으로 구분되어 있는데, 생활권역은 학교와 공원을 중심으로, 간선도로 구분에 의한 보행 중심의 생활권을 형성하고, 자족권역은 공간구조에 의하여 구분 4개 권역에 적합한 성장 모델을 계획하고, 역(정류장)을 중심으로 하는 성장거점 조성을 목표로 하고 있다.



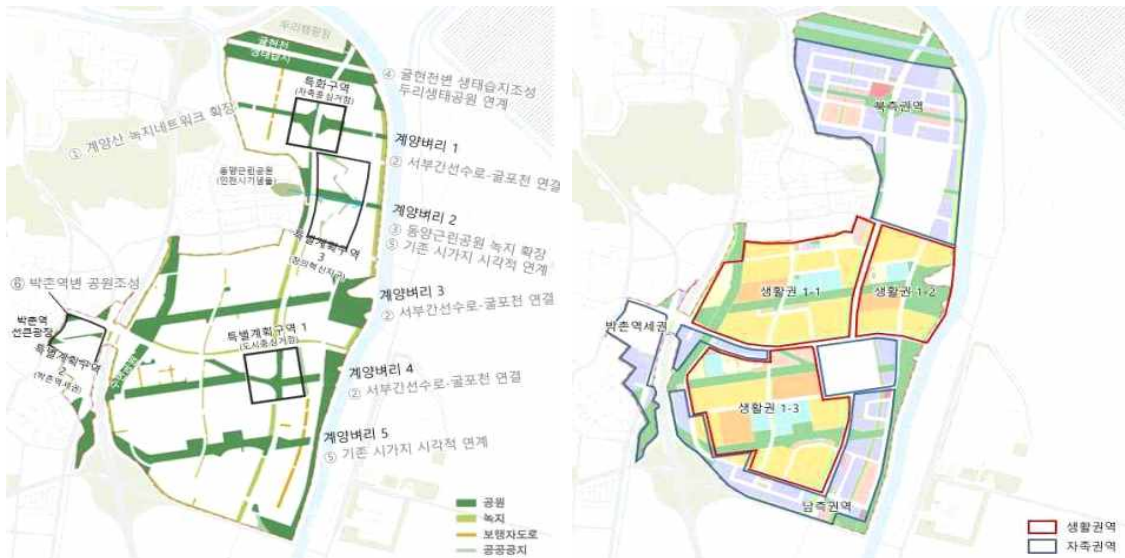
·출처 : 한국토지주택공사, 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.8, p.39



[그림 3-18] 인천 계양지구 내 생활권 구상

[그림 3-17] 인천시 상위계획의 생활권 연계전략

- 또한, 4개의 생활권은 생활권역별 특화계획 및 도시건축 종합구상을 수립했는데, 각 생활권의 중심부에 학교를 배치하여 생활문화거점을 조성하고, 계양버리와 연계 도로, 주거지와 학교, 커뮤니티시설 등을 연계한 생활권을 형성하는 Life Mix Zone 설정, 권역을 유기적으로 연결하는 생활 가로와 도시 연결 가로를 설정하여 계획하고 있다.
- 이처럼 인천 계양지구는 공원형 생활가로(계양버리)를 중심으로 한 새로운 도시 네트워크를 형성할 뿐 아니라 생활권별 커뮤니티 형성에도 중요한 역할을 하고 있다. 예를 들어, 학교를 중심으로 하는 생활권역 설정, 간선도로를 경계로 생활권을 구분하는 것은 다른 지구와 차이가 없으나, 계양버리를 중심으로 한 생활권별 커뮤니티 형성으로 차별화를 모색하고 있으며, 생활권은 2만 명 이하를 기준으로 1개의 소생활권 구성으로 사업지구 계획인구 39천명 및 보행권 등을 고려하여 4개의 소생활권으로 구분되고 있다.

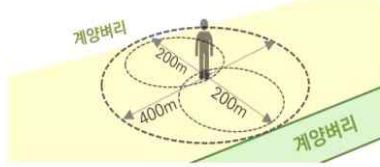


·출처 : 한국토지주택공사, 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.43.

[그림 3-19] 인천 계양지구 생활권 구상

### 1 균질한 접근성

각 생활권에서 도보권 200m 내 접근 가능



### 2 다기능 생활가로

연접시설 특성 연계 커뮤니티시설·프로그램 적용  
(공동주택, 근생, 학교 등)



### 3 체감녹지

체감녹지길이



도로연접공원 → 보행선형공원



·출처 : 한국토지주택공사, 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.43.

[그림 3-20] 인천 계양지구 생활가로(계양버리) 계획

[표 3-19] 인천 계양지구 생활가로(계양버리) 계획의 구역별 특징 및 내용

구분	특징	내용
계양 버리1	자족기능 활성화축	- 배움/일/놀이(LWP)가 융합된 다층적 구조의 커뮤니티 활성화 공간 - 주변 건축물과의 프로그램 연계 생활SOC시설, 공유공간 설치로 공간 활성화 도모
계양 버리2	상생 교류축	- 자연과 문화를 연결하는 열린 공간 - 동양동, 동양근린공원을 연결하는 보행데크, 계양버리 내 문화교류 공간을 통해 기존 시가지와 신도시의 상생 교류 도모
계양 버리3	근린주구 활성화축	- 주민 일상을 교류하는 생활 밀착 통합커뮤니티 공간 - 규모가 가장 큰 공원형 생활가로로 공동주택과 교육시설, 큰버리숲과의 다양한 공간 프로그램 연계를 통해 근린주구 활성화
계양 버리4	중심기능 활성화축	- 다양한 도시문화를 담은 다목적 도심공원 - 신도시 중심 기능과 연결되는 다양한 도시문화 프로그램 연계 - 상업, 공동주택, 학교 등과 다양하게 연결되는 다목적 도시 공간 창출
계양 버리5	생융합축 (일타-샐터)	- 일상의 환기, 녹색의 완충공간 - 상업, 공동주택, 학교 등과 연계된 다양한 공간적 특색을 갖는 시설프로그램 도입

·출처 : 한국토지주택공사, 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.43.

### 생활권 1-1



### 생활권 1-2



### 생활권 1-3



출처 : 한국토지주택공사, 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.50.

[그림 3-21] 인천 계양지구 생활권역별 도시건축 종합구상

## 2) 부천 대장지구 생활권계획

- 부천 대장지구는 4개의 생활권역과 2개의 자족권역을 설정하고 있으며, 생활권 계획의 기본방향과 특화 건축계획 수립에 대해 제시하고 있으며, 생활권 설정 기준을 보면 다음과 같다. 먼저, ①간선도로로 구획된 공간을 4개의 생활권으로 설정하고, ②생활권 연계 및 커뮤니티 축진을 위해, 용도 복합밴드 권역을 설정하고, ③신교통수단(S-BRT 등)의 이용권과 접근성을 고려한 생활권을 설정하고 있다.
- 또한, 부천 대장지구 생활권계획의 기본방향은 다음과 같다. 먼저, ①학교시설을 중심으로 한 주택 배분을 원칙으로, 입주민들의 통학권, 보행권 등으로 생활권을 구분하되 간선도로 등을 고려하여 생활권을 세분하고, ②주변 생활환경을 고려한 다양한 테마(에듀카펫, 친수주거단지, 용도복합밴드의 그린 플랫폼 연계 주거단지 등)의 생활권을 계획하고, ③그린카펫 또는 그린플랫폼 등 녹지축에 의해 보행중심 생활권역을 형성하고, ④필지 내부 녹지축 계획으로 블록의 규모에 따라 그물망 구조의 가로망을 형성하고 있다.
- 다음으로 부천 대장지구 생활권 내 테마별 가로설정 및 가로 대응형 건축계획 수립의 특징을 보면 다음과 같다. ①(에듀카펫) 학교 인근에 다양한 체육과 놀이를 즐길 수 있는 에듀카펫을 계획하고, 공공보행통로 및 학교 주변 공유공간을 통해 주거단지와 지역 커뮤니티 연계를 구상하고 있다. ②(커뮤니티 가로) 그린카펫변 가로활성화를 위한 연도형 배치로 이웃과의 교류 활성화를 설정하고 있으며, ③(커뮤니티시설) 에듀카펫, 공유 그라운드, 문화시설, 체육시설, 농업공원, 생태공원 복합커뮤니티센터 등의 커뮤니티시설이 계획되어 있다. 또한, ④(복합밴드 가로) 인접 시설과 연계한 생활SOC 계획으로 집적 커뮤니티시설 복합화, 활력이 넘치는 연속된 경관을 위한 입면 특화계획을 추진하고 있다. 그 외 간선도로변 소음 및 도시경관에 대응하는 도로 대응형 주거계획과 공원 조망을 확보하는 오픈 테라스형 친수 주거를 계획하고 있다.



· 차량+도로 중심 → 보행+거리 중심으로 변화

·출처 : 한국토지주택공사, 부천대장 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.57.

[그림 3-22] 부천 대장지구 생활권 구상

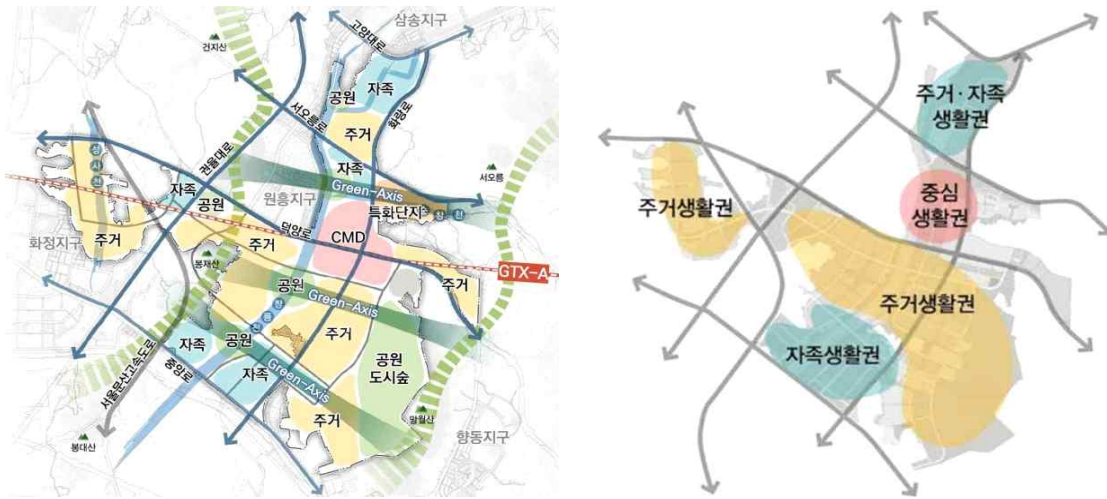


·출처 : 한국토지주택공사, 부천대장 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.57.

[그림 3-23] 부천 대장지구 생활권 구상

### 3) 고양 창릉지구 생활권계획

- 고양 창릉지구는 고양시 도시 공간 구조상 2도심(일산도심, 화정·창릉도심), 2부도심, 8지역 중심으로 구분되어, 창릉지구는 도시성장 추세와 개발축을 고려하여 화정·창릉 도심으로 계획되어 있다. 이를 바탕으로, 남측 중앙로를 따라 서북권 산업 발전축과 덕양로를 따라 도심 생활 중심축 상에 고양 창릉지구 중심 생활권을 설정하고, 양측에 2개의 자족 생활권과 주거생활권이 계획되어 있다.
- 또한, 지구계획 상에는 이외 생활권계획에 대한 기타 세부 내용은 수록하고 있지 않으나, 공공편익시설 배치 등과 관련해서는 생활권별 적정 위치를 고려하도록 계획하고 있다<sup>24)</sup>.



·출처 : 한국토지주택공사, 고양창릉 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.64.

[그림 3-24] 고양 창릉지구 생활권 구상

[표 3-20] 고양 창릉지구 공공편익시설 공급 기준

공공업무시설	인구(인)	규모(m)
행정복지센터	9,000~30,000	600~700
파출소	15,000~30,000	600~700
소방파출소	15,000~30,000	800~1,200
우체국	15,000~30,000	600~800

·자료 : 한국토지주택공사, 고양창릉 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.64.

24) 공공편익시설의 배치 시 '지속가능한 신도시 계획기준' 및 '도시개발편람' 상의 기준 및 사례검토 자료를 준용하여 미래 수요 및 변경 제시가 가능하도록 생활권별 적정한 위치에 배분하도록 계획하고 있다(LH, 2022e;79).

#### 안전하고 즐거운 통학환경 조성



#### 스쿨파크 중심의 생활권 커뮤니티 조성

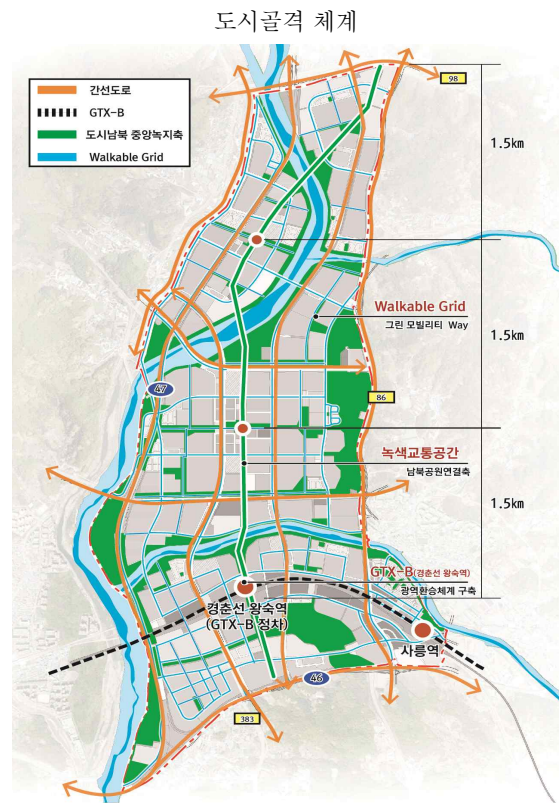
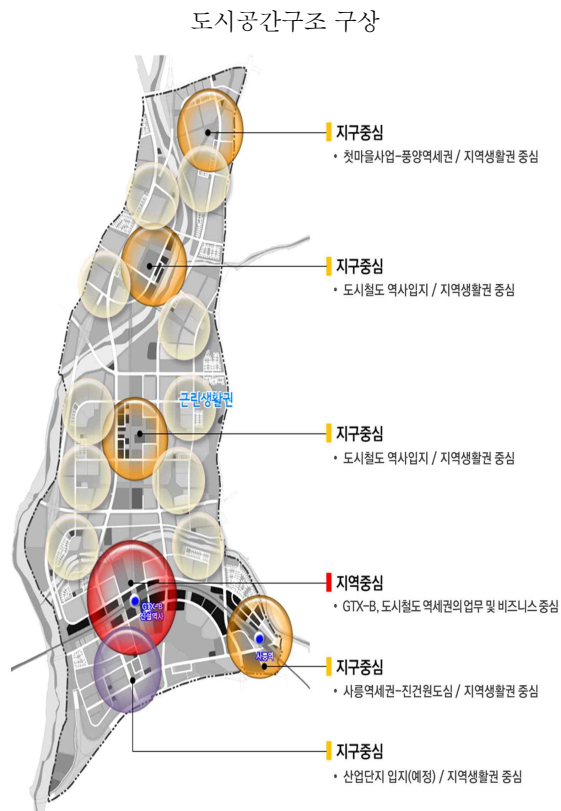


·출처 : 한국토지주택공사, 고양창릉 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.338~339.

[그림 3-25] 고양 창릉지구 생활권 구상

#### 4) 남양주 왕숙1지구 생활권계획

- 남양주 왕숙1 지구는 크게 5개의 지구중심과 1개의 지역중심으로 구성하고 있는데, 경춘선 왕숙역(GTX-B 정차)역세권을 거점으로 하는 업무 및 비즈니스 중심기능의 지역중심 형성을 통한 도시 관문 및 상징거점(랜드마크) 구성과, 역세권 중심의 지구중심과 도시첨단산업단지(예정) 중심의 지구중심을 기준으로 주변부에 근린생활권 형성을 구상하고 있다.
- 또한, ①경춘선 왕숙역(GTX-B정차, 신설 예정) 남측부 도시자족기능(도시첨단산업단지) 배치로 역세권의 중심 상업·업무기능과 연계한 지역혁신성장 거점 공간 구축을 유도하고 있으며, ②지구 북측에 연접한 남양주 진접2지구(풍양역 남측 자족시설)의 토지이용계획과의 연계를 위해 자족기능, 주거 및 생활서비스 기능 배치를 계획하고 있다. 또한, ③남북2축 간선도로 사이에 남북 연결 공원축을 중심으로 다양한 기능을 유도하는 복합용도의 토지가 연접 배치된 복합밴드 구축을 계획하고 있으며, ④도시남북 광폭공원 조성으로(30m~50m) 경춘선 왕숙역(GTX-B정차, 신설 예정), 도시철도(개통 예정) 및 자전거 등 친환경 교통수단이 연계된 녹색 교통 공간 조성이 계획되어 있다.

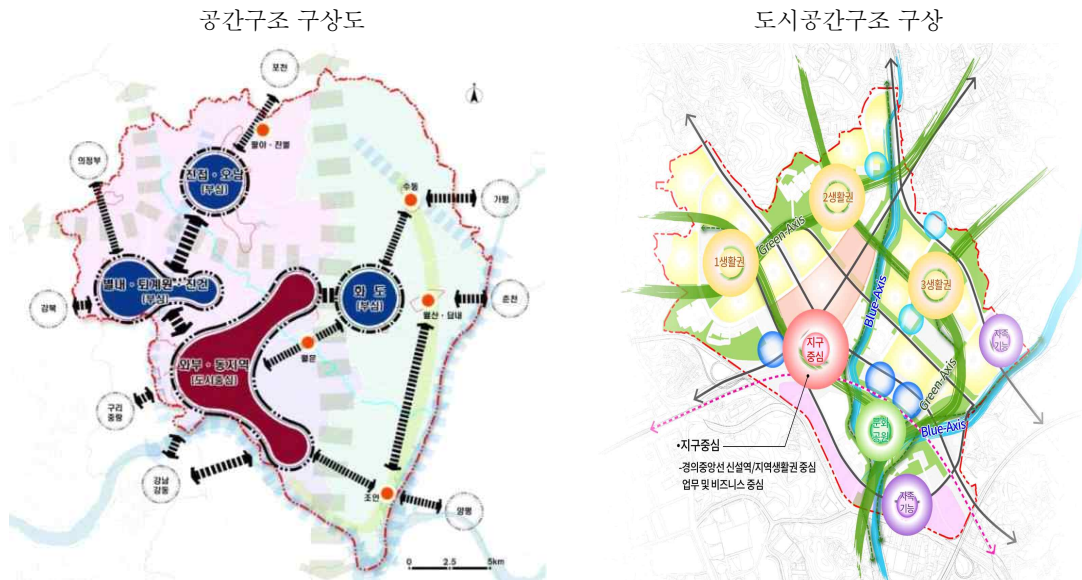


·출처 : 한국토지주택공사, 남양주 왕숙 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.61~p.62

[그림 3-26] 남양주 왕숙1 지구 생활권 구상

## 5) 남양주 왕숙2지구 생활권계획

- 남양주 왕숙2 지구의 생활권 계획 특징을 보면, 1개 지구 중심과 3개 생활권 형성을 목표로, 경의중앙선 신설 역세권을 거점으로 하는 업무 및 비즈니스 중심기능의 지구중심 형성을 통한 도시 관문 및 상징거점을 구성하고 있으며, 동서축의 도시철도 및 미래교통수단의 도입을 통한 도시철도 역세권 중심의 지구중심과 중앙공원을 중심으로 3개의 생활권 주변부에 커뮤니티(근린생활권) 입지를 계획하고 있다.
- 내부 가로체계는 국지도86호선을 남북 경계부와 연결하고, 남측 국도6선과 북측경계부와 연결하는 남북2축과 서울~구리~다산에서 평내동으로 연결되는 경춘로 동서1축으로 구성되어 있으며, 지구 내 가로체계는 생활권간 교통연결 및 대중교통연계를 위한 순환가로 체계를 형성하고 있다. 또한, 홍릉천, 일패천을 따라 남북 연결 공원축을 배치하여 도시철도 등 미래교통수단 수용과 자율주행 셔틀 및 그린 모빌리티 기반 조성을 위한 미래 대응형 도시 공간 형성을 구상하고 있다.

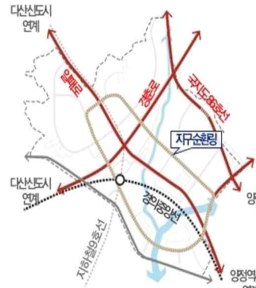


·출처 : 한국토지주택공사, 남양주 왕숙2 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.49~p.50.

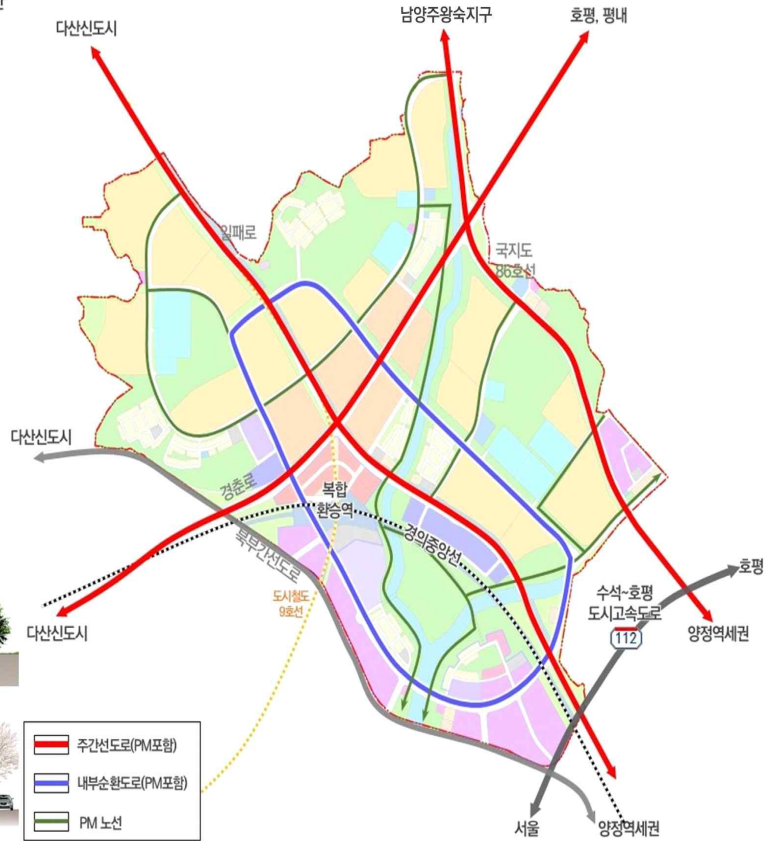
[그림 3-27] 남양주 왕숙2 지구 생활권 구상

## 기본방향

- 주요 도시기능, 토지이용계획 특성을 고려한 가로망 계획 수립
  - 주간선 : 경춘로, 일패로, 국지도86호선
  - 보조간선 : 내부순환도로(지구순환링)
  - 경의중앙선 신설역 + 9호선 환승역



- 보행환경 개선을 위한 공원·녹지 통합형 가로공간 조성



## 걷고싶은 생활가로 중심 보행 네트워크

- 생활권을 연결하는 공원·녹지축을 따라 내부순환형 보행(PM) 네트워크 구축
  - 지구 내 구릉과 하천(일패천, 홍릉천)을 연결하는 여가동선
  - 출퇴근시 PM 노선 확보 및 신설역사 PM 스테이션 구축



- 자연, 생활SOC 등 주요시설을 연결하는 Community Green Ring

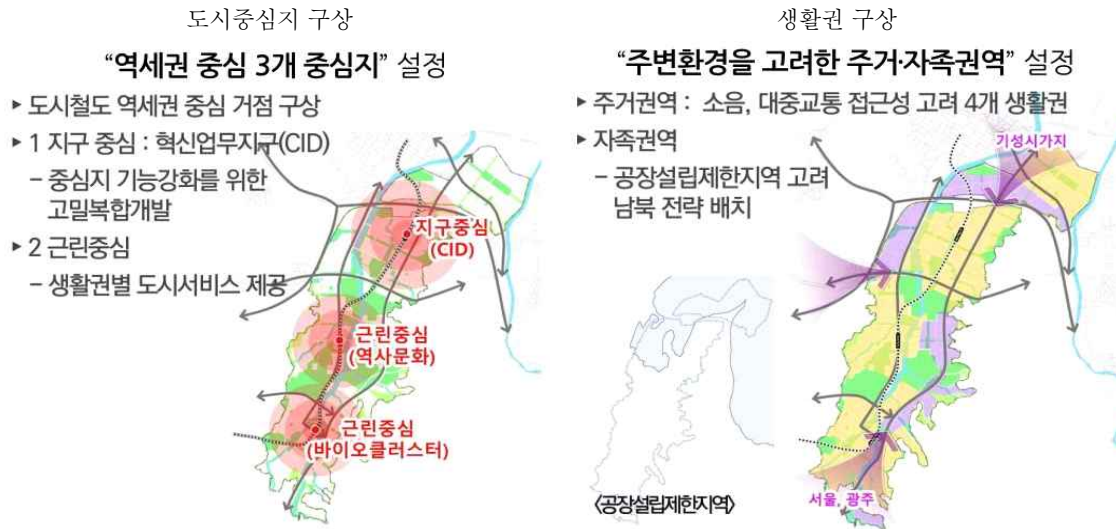


출처 : 한국토지주택공사, 남양주 왕숙2 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.50.

[그림 3-28] 남양주 왕숙2지구 도시골격 체계

## 6) 하남 교산지구 생활권계획

- 하남 교산지구는 도시철도역을 중심으로 한 도시중심지 및 4개의 주거생활권 계획되어 있으며, 자족 중심 생활권은 도로망을 따라 구분, 주거 중심의 생활권은 학교와 대중교통역 등 교통의 결절점을 중심으로 구분되고 있다.
- 다음으로, 토지이용계획 및 시설 배치는 생활권과 연계해서 계획되어 있으며, ①주거생활권과 공공시설, 학교 등을 연계한 보행 네트워크를 계획하고, ②근린생활권 내 주민 상호간의 접촉유도를 통한 커뮤니케이션 형성을 위해 동서의 녹지 축 연결 및 남북의 하천을 연계한 공원 녹지 체계 마련을 계획하고 있다. 또한, ③공공청사는 거주민 증가에 따른 근린생활권 단위의 행정서비스 수요를 고려하고, ④교육시설은 생활권 인구 및 취학률을 고려하여 계획하되 통학권을 고려하여 분산·배치함으로써 이용의 편의성 제공을 목표로 하고 있다.

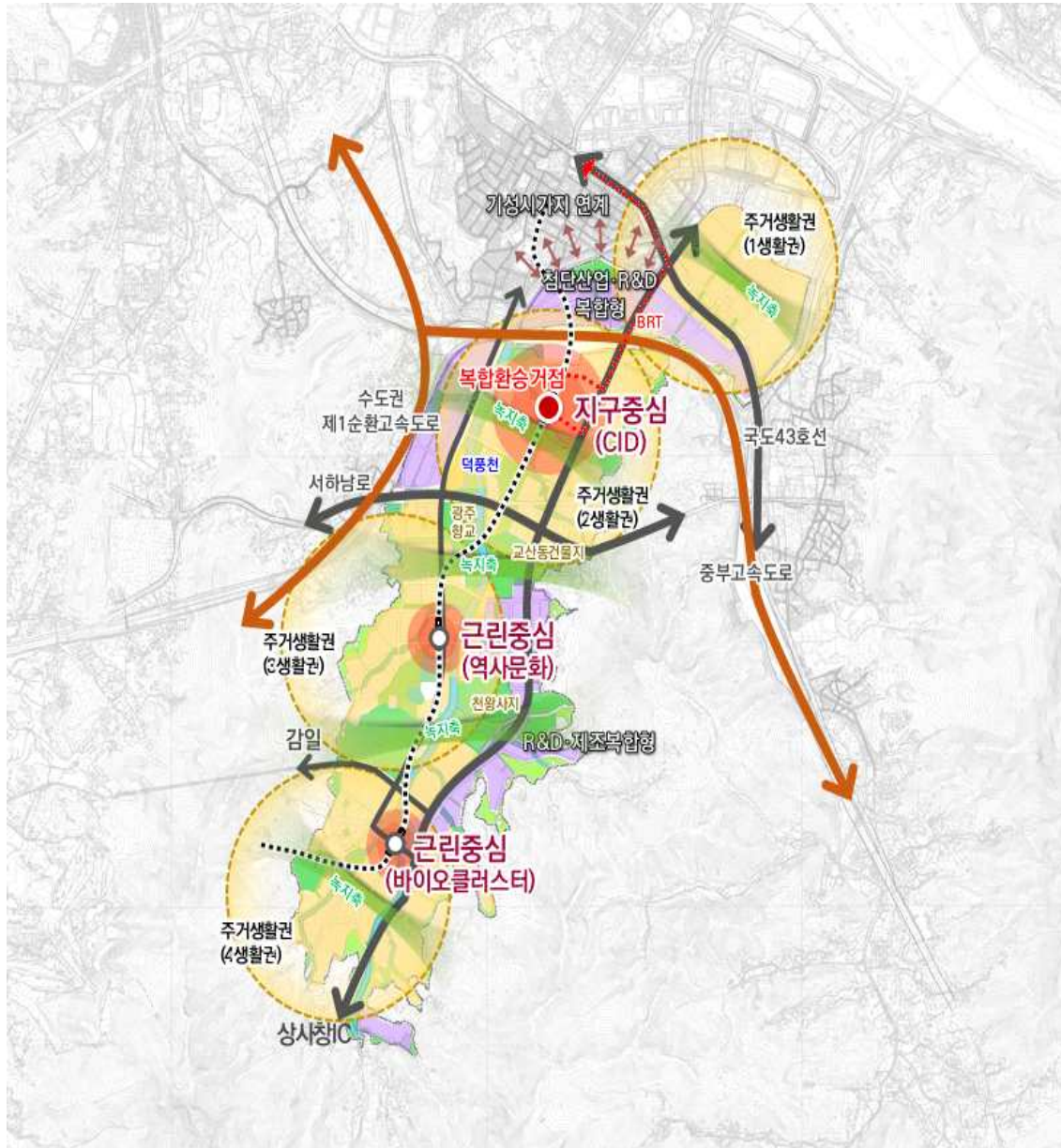


·출처 : 한국토지주택공사, 하남교산 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.79.

[그림 3-29] 하남 교산지구 생활권 구상

- 또한, 토지이용구상의 기본방향을 보면, ①도시철도역을 중심으로 한 도시중심지 및 4개의 주거생활권 계획하고, ②생활권 및 간선도로변 소음을 고려한 시설배치계획을 수립하고 있으며, ③공장설립제한지역을 고려한 자족시설 분산 배치를 계획하고 있다. 기반시설 구상은 ①서하남로, 국도43호선 등 주변도로와의 교통체계를 고려

한 간선도로가 계획되어 있고, ②주거생활권과 공공시설, 학교 등을 연계한 보행네트워크를 계획하고 있다. 공원·녹지 관련 구상을 보면, ①덕풍천 및 지구 내 소하천, 역사문화자원 등을 고려한 블루-그린네트워크를 계획하고 있으며, ②객산, 이성산과 연계하는 지구 내 동서간 주 녹지축 5개소를 계획하고 있다.



·출처 : 한국토지주택공사, 하남교산 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.80.

[그림 3-30] 하남 교산지구 토지이용구상도

### 3. 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석

#### 3.1 3기 신도시 주요 공공시설(공원·녹지) 계획지표 특징

- 본 절에서는 복합시설, 도시지원시설, 공원녹지 등 다양한 공공시설용지 중에서 본 연구와 관련성이 높은 공공시설용지 중 ‘공원녹지’ 관련 계획지표와 특징 등을 검토하고자 하며, 이를 통해 3기 신도시 지구별 공원·녹지 계획지표의 특징을 파악하고자 한다.

##### 1) 인천 계양지구

- 인천 계양지구는 대규모 택지개발로 관련 법령과 지침의 기준을 적용하여 계획지표를 설정되어 있으며, 개발제한구역 해제지역을 고려한 녹지율 확보 및 공공주택 업무처리지침에 적합하도록 공원·녹지 비율은 28.1%가 되어 있다.
- 근린공원 5개소, 어린이공원과 소공원은 각각 3개소를 계획하고 있으며, 문화공원은 7개소, 수변공원과 도시농업공원은 각각 1개소를 계획하고 있다.

[표 3-21] 인천 계양지구 공원녹지 시설기준 지표

구분		단위	기준	계획	비고	
시설 기준	공원·녹지율		%	20 이상	28.1	공공주택 업무처리지침 제20조
	공원 녹지	근린공원	개소	-	5	
		어린이공원	개소	-	3	
		소공원	개소	-	3	
		문화공원	개소	-	7	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
		수변공원	개소	-	1	
		도시농업공원	개소	-	1	
		반려동물공원	개소	-	1	인천광역시 도시공원 및 녹지 조례

·출처 : 한국토지주택공사, 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.122.

## 2) 부천 대장지구

- 부천 대장지구는 대규모 택지 개발로 관련 법령과 지침의 기준을 적용하여 계획 지표를 설정되어 있으며, 개발제한구역 해제지역을 고려한 녹지율 확보 및 공공 주택업무처리지침에 적합하도록 공원·녹지 30% 이상 확보가 되어 있다.
- － 근린공원 7개소, 문화공원 3개소, 체육공원, 도시농업공원 각각 1개소, 수변공원 2개소, 가로공원 7개소를 계획하고 있다.
- － 어린이공원과 소공원은 각각 3개소를 계획하고 있으며, 문화공원은 7개소, 수변공원과 도시농업공원은 각각 1개소를 계획하고 있다.

[표 3-22] 부천 대장지구 공원녹지 시설기준 지표

구분		단위	기준	계획	비고
시설 기준	공원·녹지율	%	20% 이상	32.3 (29.3)	도시·공원 및 녹지 등에 관한 법률
	공원 녹지	근린공원	개소	7개소 (6개소)	
		문화공원	개소	3개소	
		체육공원	개소	1개소	
		도시농업공원	개소	1개소	
		수변공원	개소	2개소	
		가로공원	개소	7개소	

·출처 : 한국토지주택공사, 부천 대장 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.90.

## 3) 고양 창릉지구<sup>25)</sup>

- 고양 창릉지구는 전체 토지이용계획상에서 공원녹지 비율은 약 38.6%로서 타 지구에 비해 높게 나타나고 있으며, 근린공원 12개소, 어린이 공원 2개소, 소공원 16개소, 체육공원 2개소 등으로 계획되어 있다.

25) 고양 창릉지구는 타 지구와 같은 세부화된 공원녹지 시설기준 지표가 없어, 토지이용계획상에서 공원녹지 부분만 발췌하여 작성하였다.

[표 3-23] 고양 창릉지구 공원녹지 비율

구분			면 적(㎡)	구성비(%)	비고
공공 시설 용지	공원·녹지율		3,049,523	38.6	
	공원 녹지	공원	2,003,822	25.4	근린 12개소, 어린이 2개소, 소공원 16개소, 문화 6개소, 수변 5개소, 농업 1개소, 체육 2개소
		녹지	356,000	4.5	완충 16개소, 연결 2개소, 경관 30개소
		하천	689,701	8.7	지방하천 3개소, 소하천 4개소

·출처 : 한국토지주택공사, 고양창릉 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.86.

#### 4) 남양주 왕숙1지구

- 남양주 왕숙1지구는 「공공주택 업무처리지침」 상 기준에 우선하여 개발제한구역의 해제에 따른 공원·녹지 확보 기준을 충족하기 위한 지표를 검토하고, 관련법령 및 지침검토를 통해 약 25.1% 이상의 공원·녹지 확보기준으로 계획되어 있다.

[표 3-24] 남양주 왕숙1지구 공원녹지 비율

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
(A) 공공주택지구 총면적	8,654,278	100.0	
① 기 해제면적	319,871	3.7	우선해제취락, 지구단위계획구역 등
② 하천면적	678,476	7.8	
(B) GB해제면적[(A)-①,②]	7,655,931	88.5	
③ 해제면적 20% [(B)×20%]	1,531,186	17.7	
④ 환경평가 1~2등급지	639,703	7.3	농업적성 1·2등급 및 하천 제외
(C) 공원·녹지 확보면적[③+④]	2,170,889	25.1	

·출처 : 한국토지주택공사, 남양주 왕숙1 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.92.

#### 5) 남양주 왕숙2지구

- 남양주 왕숙2지구는 「공공주택 업무처리지침」 상 기준에 우선하여 개발제한구역의 해제에 따른 공원·녹지 확보 기준을 충족하기 위한 지표를 검토하고, 관련법령 및 지침검토를 통해 약 28.1% 이상의 공원·녹지 확보기준으로 계획되어 있다.

[표 3-25] 남양주 왕숙2지구 공원녹지 비율

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
(A) 공공주택지구 면적	2,393,384.5	100.0	
(B) GB해제면적	2,165,838.5	90.4	
① 해제면적 20% [(B)×20%]	433,167.7	18.1	
② 환경평가 1~2등급지	239,685.0	10.0	농업적성 등급 제외
(C) 공원·녹지 확보면적[①+②]	672,852.7	28.1	

·출처 : 한국토지주택공사, 남양주 왕숙1 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.74.

## 6) 하남 교산지구<sup>26)</sup>

- 하남 교산지구는 「공공주택 업무처리지침」 상 기준에 우선하여 개발제한구역의 해제에 따른 공원녹지 확보 기준을 충족하기 위한 지표를 검토하고, 관련법령 및 지침 검토를 통해 약 35.0% 이상의 공원녹지 확보기준으로 계획되어 있다.
- 공원은 전체 23.0%를 차지하며 근린공원 11개소, 어린이공원15개소, 소공원10개소 등으로 계획되어 있으며, 광장은 6개소로 계획되어 있다.

[표 3-26] 하남 교산지구 공원녹지 비율

구분		면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
공공 시설 용지	공원·녹지율	2,207,572	35.0	
	공 원	1,452,127	23.0	근린11개소, 어린이15개소, 소공원10개소, 역사5개소, 수변9개소, 체육2개소
	녹 지	407,068	6.5	완18개소, 경21개소, 연15개소
	하 천	331,661	5.2	지방하천1개소, 소하천9개소
	광 장	13,149	0.2	6개소
	공공공지	3,567	0.1	3개소

·자료 : 한국토지주택공사, 하남교산 공공주택지구 지구계획설명서, 2022, p.89.

26) 하남 교산지구는 타 지구와 같은 세부화된 공원녹지 시설기준 지표가 없어, 토지이용계획상에서 공원녹지 부분만 발취하여 작성하였다.

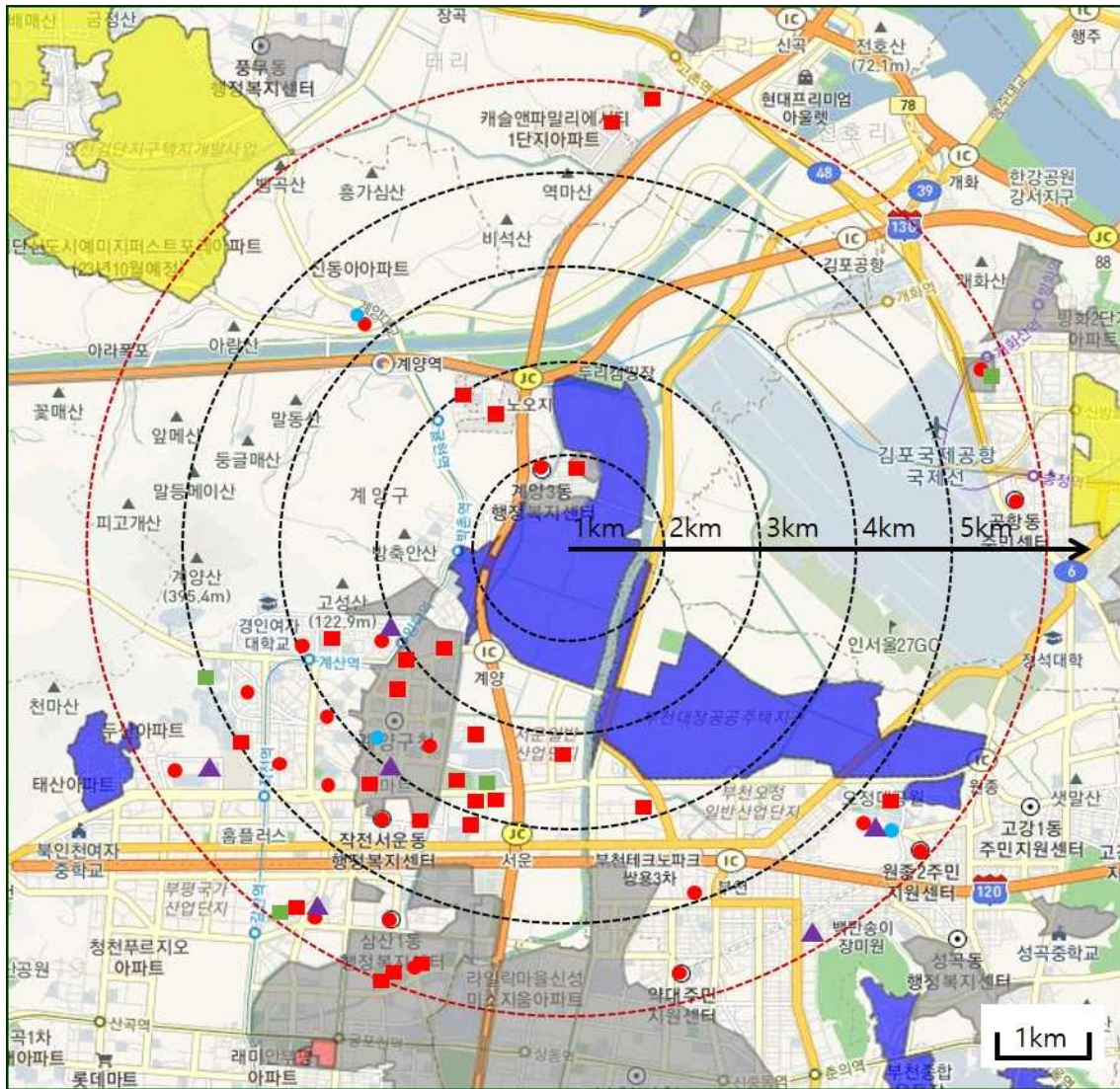
### 3.2 3기 신도시 주변 주민편익시설 설치현황

- 본 절에서는 3기 신도시 주변 반경 5km 이내 각종 국·공립으로 조성된 주민편익시설을 파악하고자 한다. 주민편익시설 유형과 성격은 유사하지만, 지자체별 명칭은 상이하므로 주민편익시설의 종류는 크게 복지시설, 생활체육시설, 문화예술시설로 구분해서 파악했다. 주민자치센터, 행정복지센터, 종합행정복지타운 등 지자체별 주민센터 관련하여 사용하는 명칭이 상이하지만, 각각 및 총계를 파악했다.
- 또한, 인터넷 검색과 현장조사 등을 통해 국공립 유무 등을 확인 후 지도상에 맵핑(Mapping)을 실시하였다. 특히, 주민편익시설 중 ‘근린공원’에 대해서는 네이버 지도상에 표기되는 근린공원에 한정해서, 국·공립 여부를 파악하고 위치에 대해 맵핑(Mapping)을 실시했다.

[표 3-27] 3기신도시 주변 주민편익시설 설치현황

주민편익시설		인천 계양	부천 대장	고양 창릉	남양주 왕숙1	남양주 왕숙2	하남 교산	계	
주민 센터	주민자치 센터	0	0	0	4	5	1	116	10
	행정복지 센터	19	33	21	4	14	13		104
	종합행정 복지타운	0	0	0	1	1	0		2
보건소		3	5	2	2	5	1	18	
커뮤니티센터, 복합체육시설		3	5	2	2	2	2	16	
근린공원, 체육공원		22	20	28	13	20	27	130	
시립도서관		16	11	11	4	7	5	54	
계		63	74	64	30	54	49	334	

## 1) 인천 계양지구

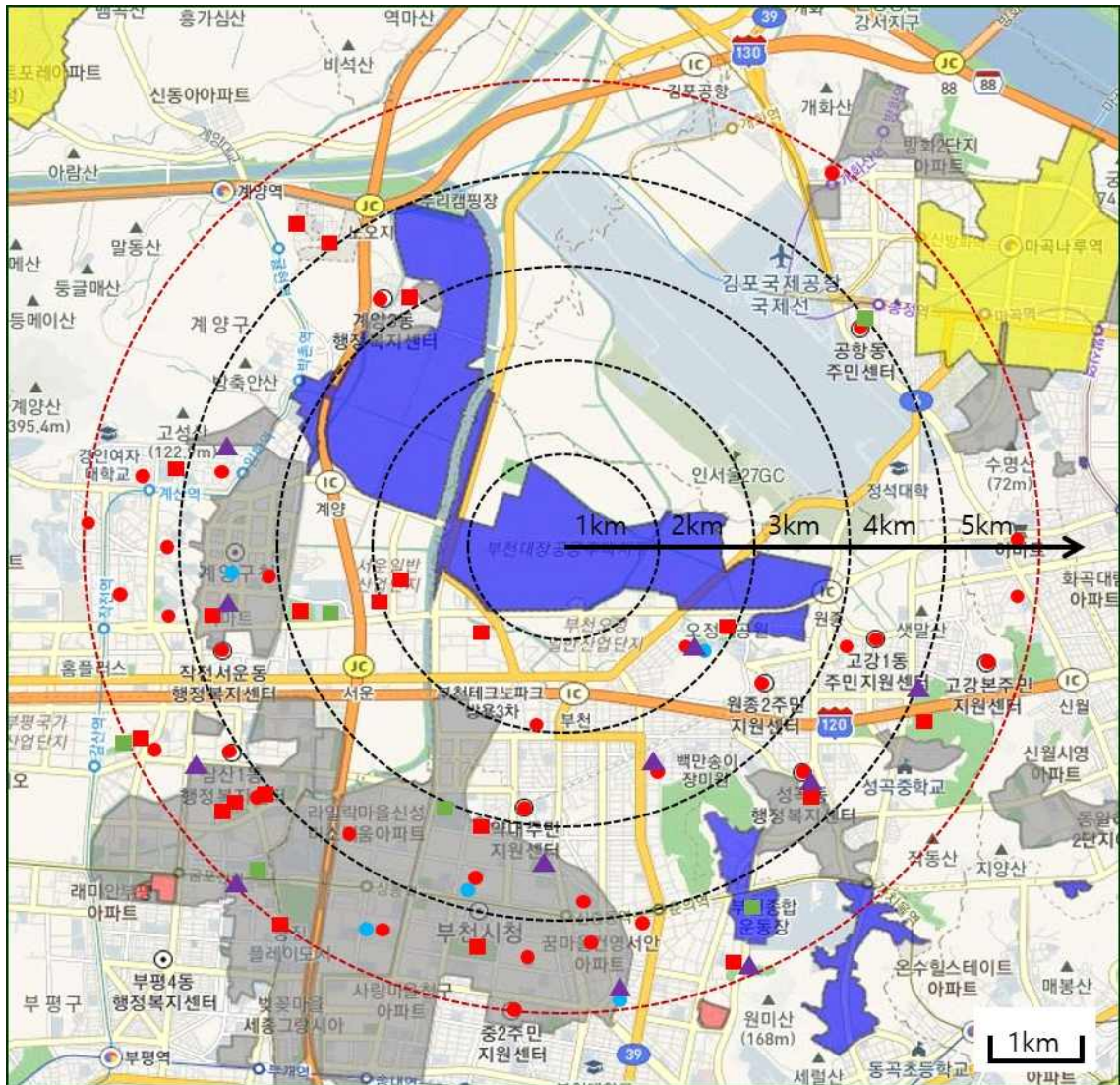


[그림 3-31] 인천 계양지구 주변 주민편익시설 설치현황

[표 3-28] 인천 계양지구 주변 주민편익시설 설치현황

구분	주민편익시설	개수
●	주민자치센터	0
●	행정복지센터	19
●	종합행정복지타운	0
●	보건소	3
■	커뮤니티센터, 복합체육시설	3
■	근린공원, 체육공원	22
▲	시립도서관	16
합계		63

## 2) 부천 대장지구

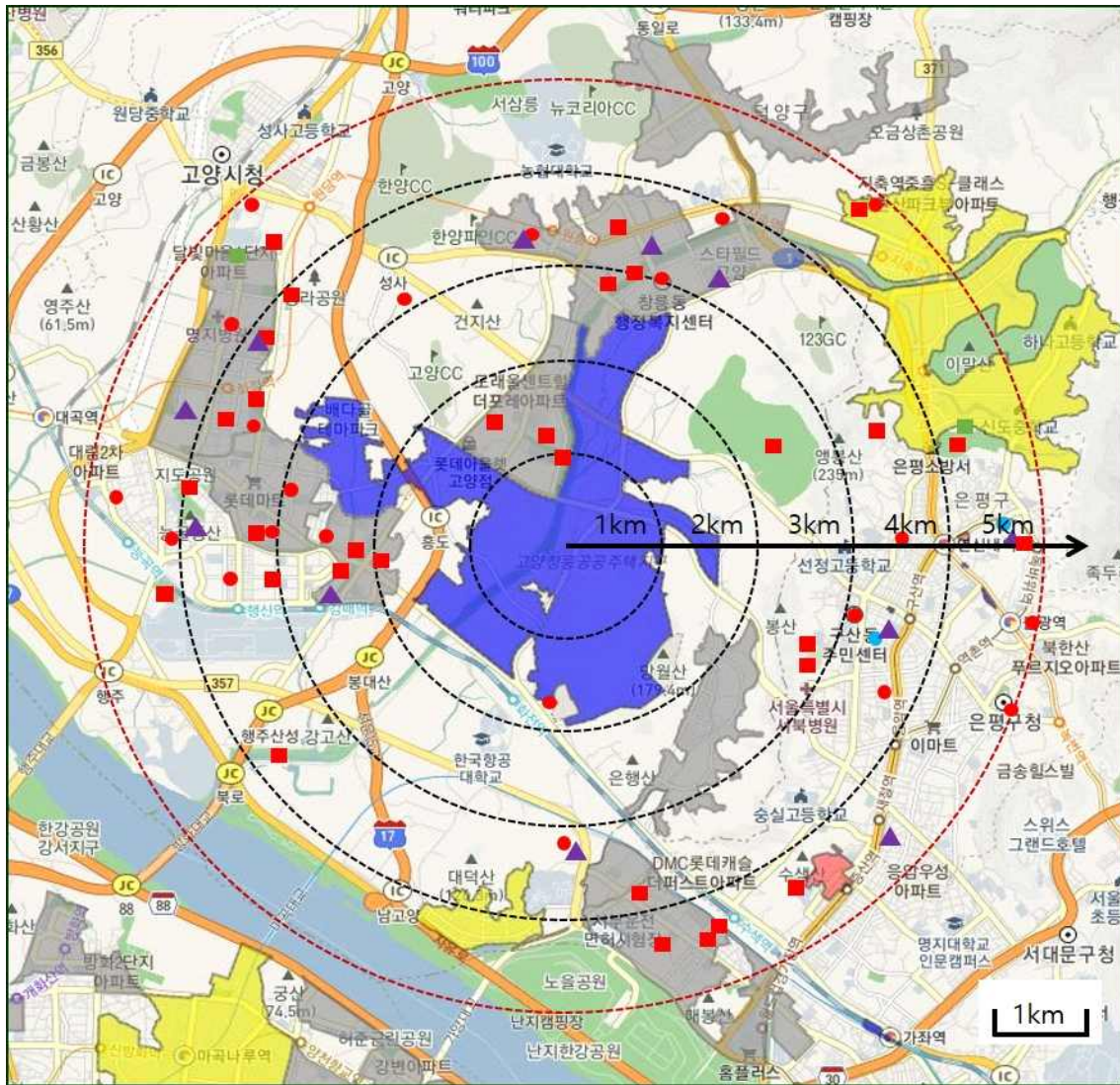


[그림 3-32] 부천 대장지구 주변 주민편의시설 설치현황

[표 3-29] 부천 대장지구 주변 주민편의시설 설치현황

구분	주민편의시설	개수
●	주민자치센터	0
●	행정복지센터	33
●	종합행정복지타운	0
●	보건소	5
■	커뮤니티센터, 복합체육시설	5
■	근린공원, 체육공원	20
▲	시립도서관	11
합계		74

### 3) 고양 창릉지구

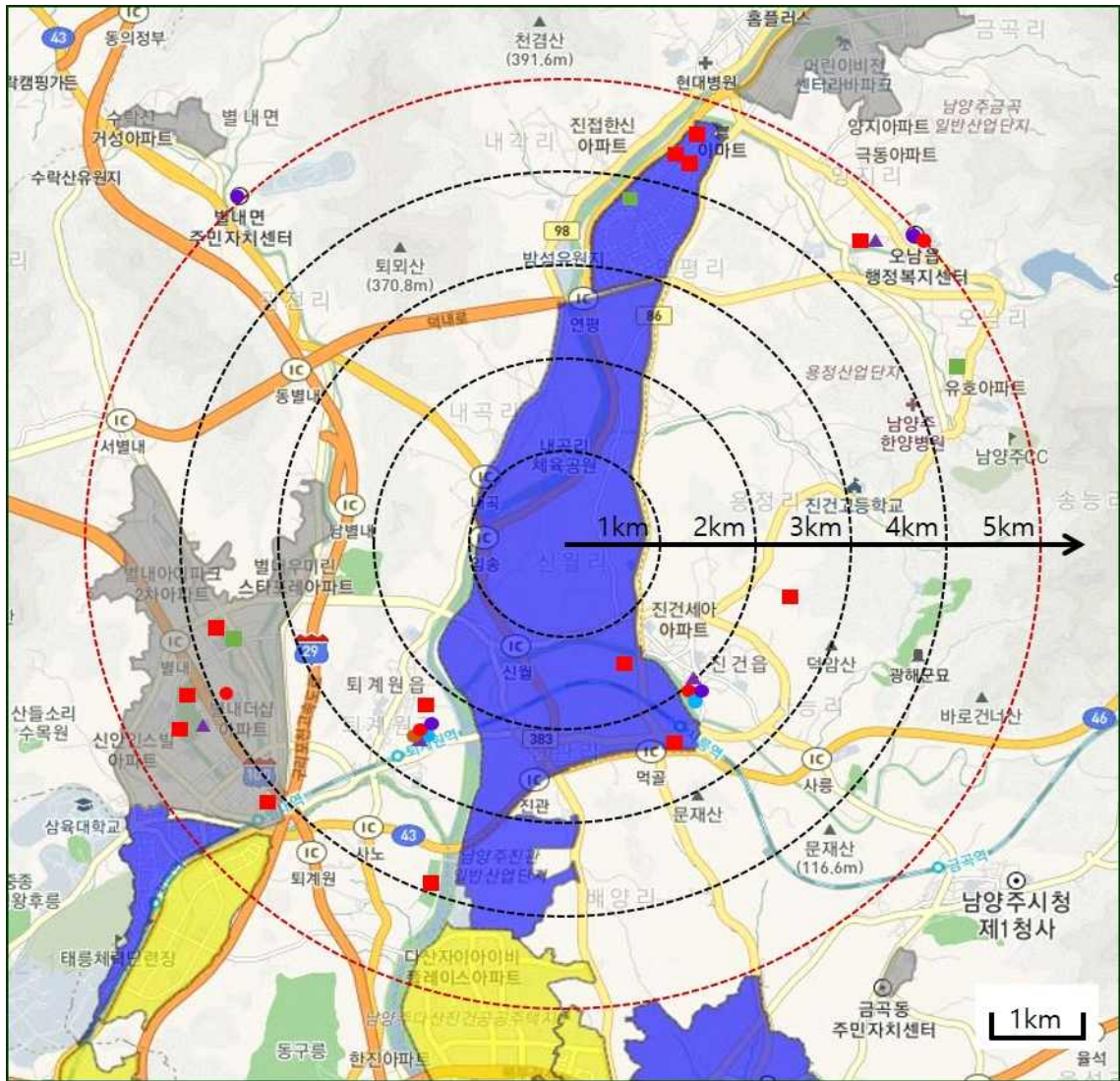


[그림 3-33] 고양 창릉지구 주변 주민편의시설 설치현황

[표 3-30] 고양 창릉지구 주변 주민편의시설 설치현황

구분	주민편의시설	개수
●	주민자치센터	0
●	행정복지센터	21
●	종합행정복지타운	0
●	보건소	2
■	커뮤니티센터, 복합체육시설	2
■	근린공원, 체육공원	28
▲	시립도서관	11
합계		64

#### 4) 남양주 왕숙1지구

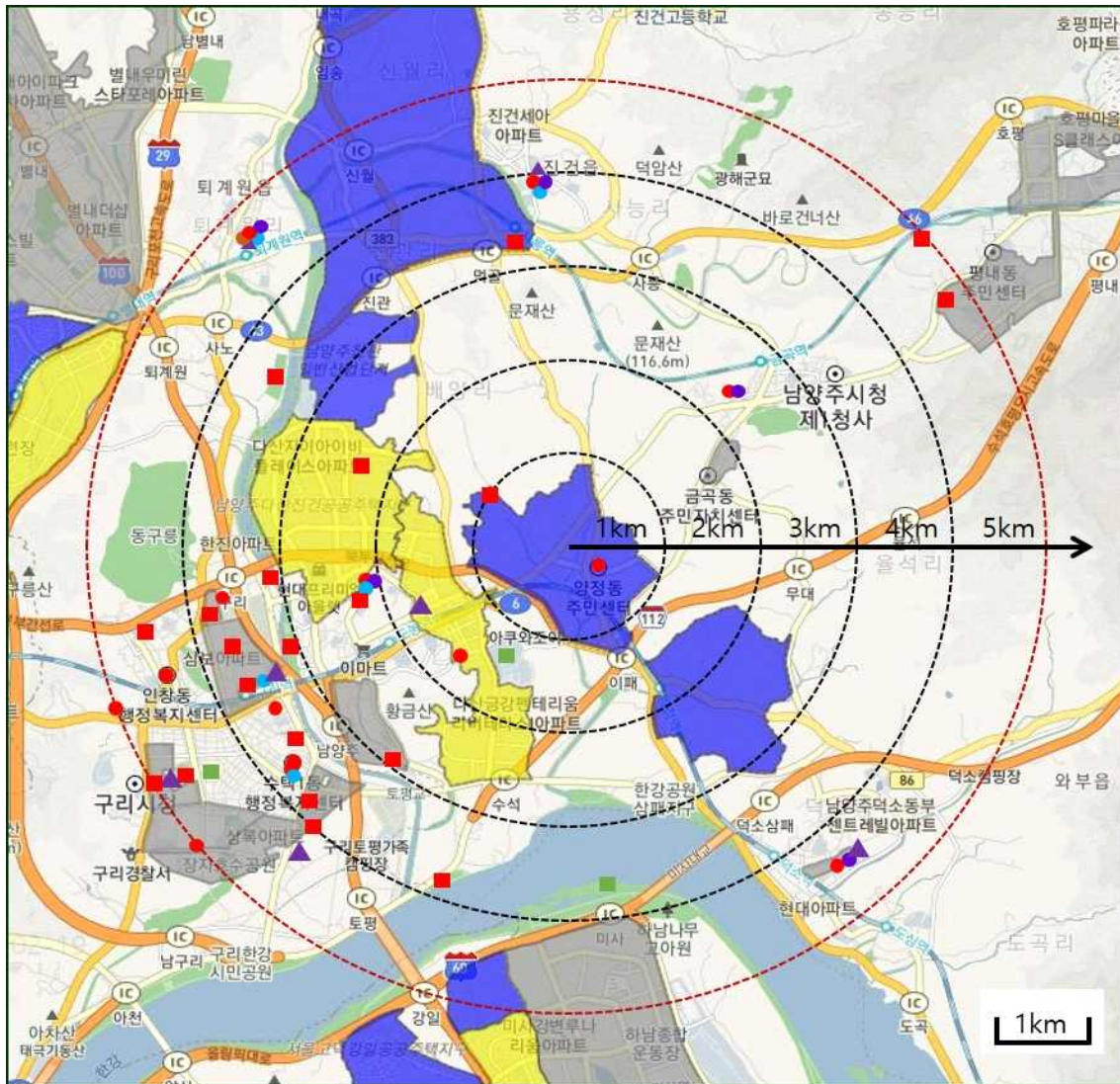


[그림 3-34] 남양주 왕숙1지구 주변 주민편의시설 설치현황

[표 3-31] 남양주 왕숙1지구 주변 주민편의시설 설치현황

구분	주민편의시설	개수
●	주민자치센터	4
●	행정복지센터	4
●	종합행정복지타운	1
●	보건소	2
■	커뮤니티센터, 복합체육시설	2
■	근린공원, 체육공원	13
▲	시립도서관	4
합계		30

## 5) 남양주 왕숙2지구

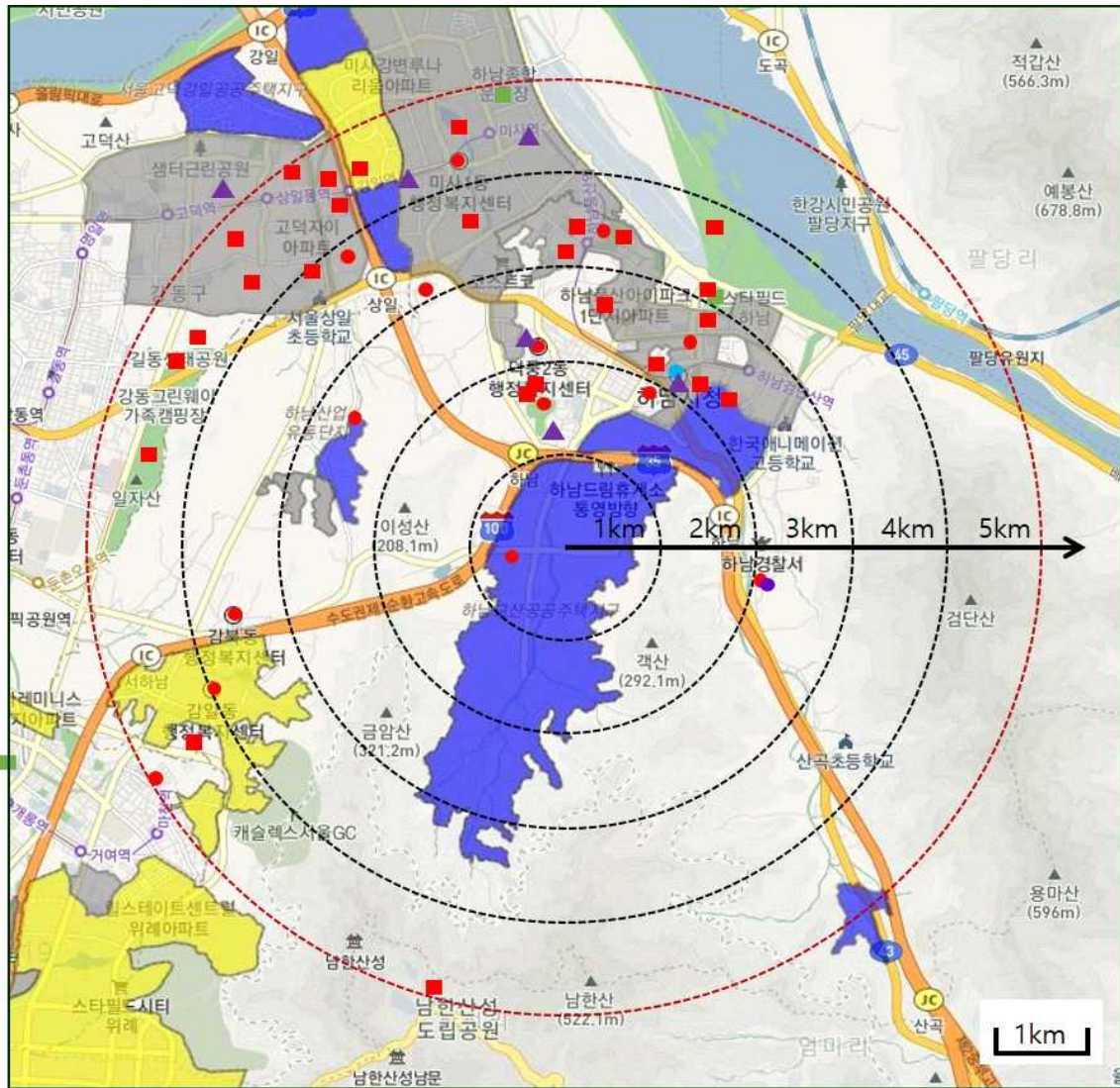


[그림 3-35] 남양주 왕숙2지구 주변 주민편의시설 설치현황

[표 3-32] 남양주 왕숙2지구 주변 주민편의시설 설치현황








구분	주민편의시설	개수
●	주민자치센터	5
●	행정복지센터	14
●	종합행정복지타운	1
●	보건소	5
■	커뮤니티센터, 복합체육시설	2
■	근린공원, 체육공원	20
▲	시립도서관	7
합계		54

6) 하남 교산지구



[그림 3-36] 하남 교산지구 주변 주민편익시설 설치현황

[표 3-33] 하남 교산지구 주변 주민편익시설 설치현황

구분	주민편익시설	개수
	주민자치센터	1
	행정복지센터	13
	종합행정복지타운	0
	보건소	1
	커뮤니티센터, 복합체육시설	2
	근린공원, 체육공원	27
	시립도서관	5
합계		49

## 4. 1기 신도시 공공시설용지 내 주민편익시설 설치현황 분석

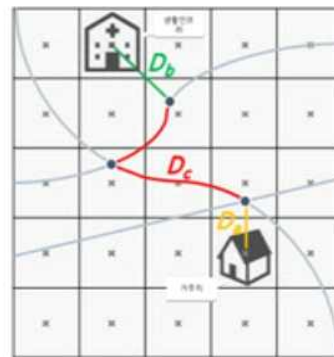
### 4.1 1기 신도시 생활SOC 접근성 특징<sup>27)</sup>

#### 1) 1기 신도시 생활SOC 접근성 지표

##### ■ 생활SOC 접근성 지표 산출방식

[표 3-34] 생활SOC 접근성 지표 산출방식

내용
- 생활 SOC 접근성을 활용하여 신도시 삶의 질을 정량적으로 측정
- 국토정보지리원의 국토플랫폼 국토통계지도에서 생활 SOC 접근성 지표를 활용
- 생활 SOC 접근성 지표는 생활에 필요한 시설의 이용 편리성을 측정하기 위해 거주지로부터 가장 가까운 생활 SOC까지 도로상 최단거리를 측정, 500×500m 격자 내에 색상으로 표시
- 생활 SOC는 생활공원, 생활체육시설, 보건기관, 도서관, 초등학교, 노인여가복지시설, 어린이집, 주차장 등 지표 고찰



접근성 지표 =  $D_a + D_b + D_c$  (단위: km)

- $D_a$  : 격자 중심점으로 부터 가장 가까운 도로의 노드까지의 거리
- $D_b$  : 시설물로부터 가장 가까운 도로의 노드까지의 거리
- $D_c$  : 두 노드 간 최단 네트워크 거리

·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.169.

[그림 3-37] 국토지리정보원의 생활SOC 접근성 지표 산정방식

27) 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, pp.169~185.

## ■ 일반적인 생활SOC 접근성 지표

- 일반적으로 나타낼 수 있는 생활 SOC 접근성 지표는 아래의 표와 같이 정리될 수 있으며, 생활 SOC 접근성 지표는 생활에 필요한 시설의 이용 편의성을 측정하거나 각 시설의 수 그리고 접근성에 대한 만족도로 나타내고 있다.
- 선행연구(윤정중 외, 2021)에서는 공원 및 녹지 공간부문도 시설수와 면적자료가 일반적이는데, 포스트 코로나 시대에 보다 적합한 1인당 면적과 접근도로 산정하고 있으며, 특히 생활 SOC 중 도시공원은 근린공원, 어린이 공원, 소공원, 체육공원, 수변공원, 문화공원, 역사공원, 묘지공원 등 다양한 공원의 유형들이 포함되었고 1인당 공원면적으로 산정되고 있다.

[표 3-35] 일반적인 생활SOC 접근성 지표

평가부문	이동수단	평가지표
접근성 평가	도보 시 자전거 통행 대중교통 이용	- 주거지 주변 대중교통 이용 편의성
		- 출퇴근 접근 편의성
		- 통학 편의성(어린이집, 유치원, 초등학교, 중·고등학교) → 정원수
		- 평생교육 시설 접근성 만족도
		- 사교육 시설 접근 편의성
		- 의료 관련 시설 접근 편의성 → 병상수
		- 문화 및 공연 시설 접근 편의성
		- 스포츠 및 레저 관련 시설 접근 편의성
		- <b>공원 및 녹지 공간 접근성 만족도 → 1인당 면적·접근도</b>
		- 양로원, 노인정 등 노인시설 접근 편의성
		- 다양한 쇼핑시설 접근 편의성
		- 커피숍·바·식당에 접근성 만족도
		- 공공 도서관 접근 만족도

·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.170.

- 또한, 본 연구의 용어 정의에서 기술하는 공공시설용지 내 주민편의시설 = 공원에 해당하는 생활 SOC 평가지표 및 산출 기준은 다음과 같다.
  - 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 (별표 1)에 해당하는 시설

[표 3-36] 생활SOC 관련 평가지표 및 산출기준

생활 SOC	평가지표	산정방식
도시공원, 근린공원, 어린이 공원, 소공원, 체육공원, 수변공원, 문화공원, 역사공원, 묘지공원	- 1인당 공원면적(㎡/인)	공원면적 ÷ 인구수
체육시설, 체육도장업, 육상시설, 야구시설, 축구시설, 테니스, 구기체육관, 수영장	- 만명당 체육시설수	체육시설수 ÷ 인구수 × 10,000
노인여가복지시설 현황(경로당) (65세 노인 대상)	- 65세 이상 노인 1인당 노인여가복지시설수(개소/인)	노인여가복지시설수 ÷ 65세 노인수
어린이집 (0-6세 미취학 아동 대상)	- 어린이집수(개) - 어린이집정원(명) - 미취학 아동 100명당 어린이집 정원	어린이집정원수 ÷ 미취학 아동수 × 100

·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.172. 수정해서 인용.

### ■ 1기 신도시 생활SOC 평가 지표값 산출

- 도시공원시설에서 1인당 공원면적 측면에서는 비교적 분당과 산본 신도시가 높게 나타나고, 그 외 1기 신도시들의 수치는 낮게 나타나고 있다. 체육시설은 1기 신도시들 간 편차가 있고, 군포를 제외하면 신도시 외 지역이 높게 나타나고 있다.
- 노인여가복지시설(경로당)은 1기 신도시들 중 중동이 가장 낮고 그 외 신도시 간에는 편차가 작게 나타나고 있다. 어린이집 시설은 산본이 가장 높게 나타나고, 그 외 1기 신도시들은 상대적으로 낮으며, 초등학교 시설은 신도시 1기 신도시들 간에는 큰 편차는 없다.

[표 3-37] 1기 신도시 생활 SOC 평가지표값 산출

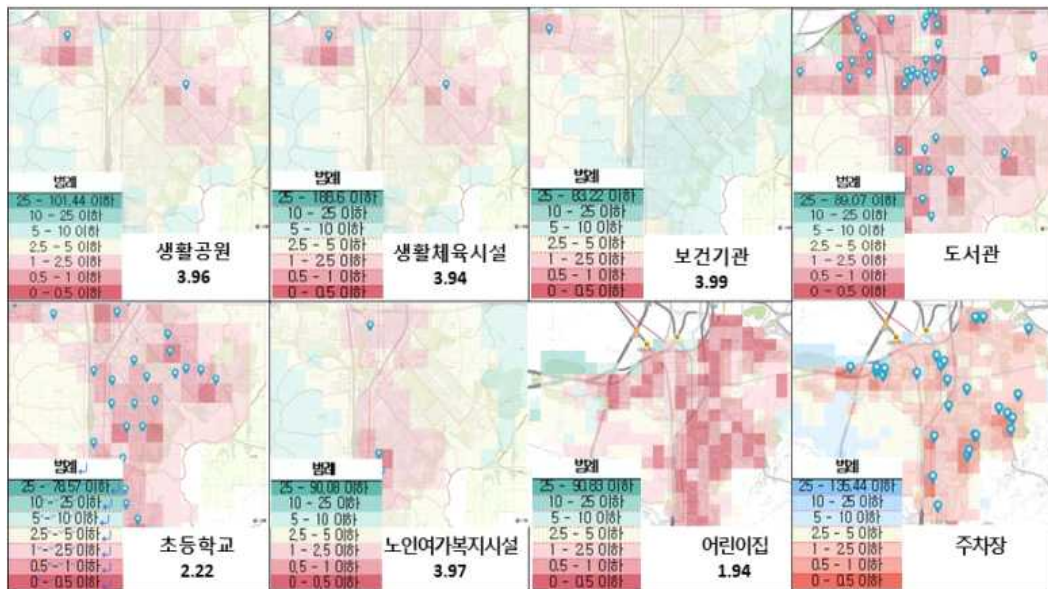
구분	분당	일산	평촌	부천·중동	군포·산본
인구 (계획)	48(39)만명	60(27)만명	31(17)만명	82(17)만명	27(16)만명
면적	1963.3ha	1573.5ha	510.6ha	545.2ha	430.0ha
도시공원	3,734,749㎡ 7.78(9.58)㎡/인	932,781㎡ 1.55(3.46)㎡/인	788,111㎡ 2.54(4.64)㎡/인	332,564㎡ 0.41(1.96)㎡/인	1,560,188㎡ 5.78(9.75)㎡/인
체육시설	195개소 4.06개소/만명	113개소 1.89개소/만명	178개소 4.81개소/만명	175개소 2.13개소/만명	200개소 7.41개소/만명
노인여가 복지시설 (경로당)	59개소/56,060(구) (352.58명)	108개소/34,797(구) (322.19명)	35개소/34,315 (구)(254.19명)	101개소/104,948 (시) (1039.09명)	142개소/33,854 (시)(238.41명)
어린이집	236개소 정원: 7,209명 0-6세 아동: 21,457(구) 0.34명	111개소 정원: 3,747명 15,133(구) 0.25명	228개소 정원: 6,489명 16,521(구) 0.39명	198개소 정원: 5,585명 42,628(시) 0.13명	222개소 정원: 7,765명 15,138(시) 0.51명

·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.173. 수정해서 인용.

## 2) 1기 신도시(3개소) 생활SOC별 접근거리 지표

- 앞서 언급된 것처럼, 일반적인 평가지표는 인구당 면적이나 개소수 등으로 나타내는 데, 분포의 정도를 파악하기 어려울뿐더러 인구감소에 따른 삶의 질 수치의 변화를 평가하기가 어렵다.
- 따라서 국토정보지리원의 생활 SOC 접근성 지표를 활용하였는데, 생활에 필요한 시설의 이용 편리성을 측정하기 위해 거주지로부터 가장 가까운 생활 SOC까지 도로 상 최단거리를 측정, 500×500m격자 내에 색상으로 표시하고자 한다.
  - 총 셀수 대비 색상별 셀(접근거리) 수의 합 즉, 평균 접근거리를 구한 값이 산정됨  

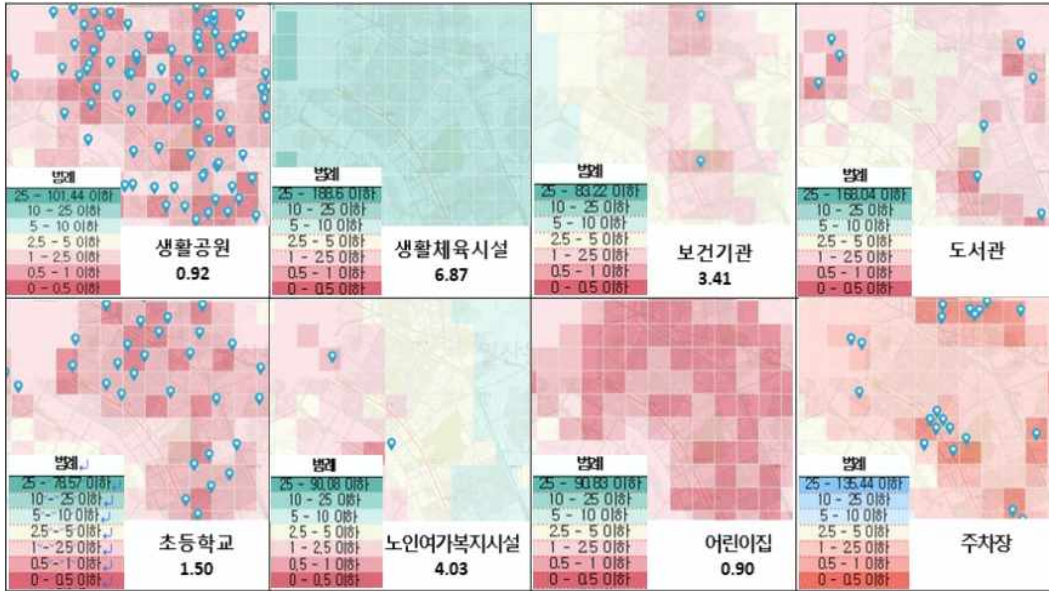
$$: \Sigma(\text{색상별 접근거리} \times \text{색상별 셀 수}) \div \text{총 셀의 수}$$
- (분당 신도시) 생활공원 평균 접근거리는 3.96, 생활체육시설은 3.94, 보건기관은 3.99, 초등학교 2.22, 노인여가복지시설은 3.97, 어린이집은 1.94로 나타나고 있다.



·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.175.

[그림 3-37] 분당 신도시의 생활SOC별 접근거리 지표값

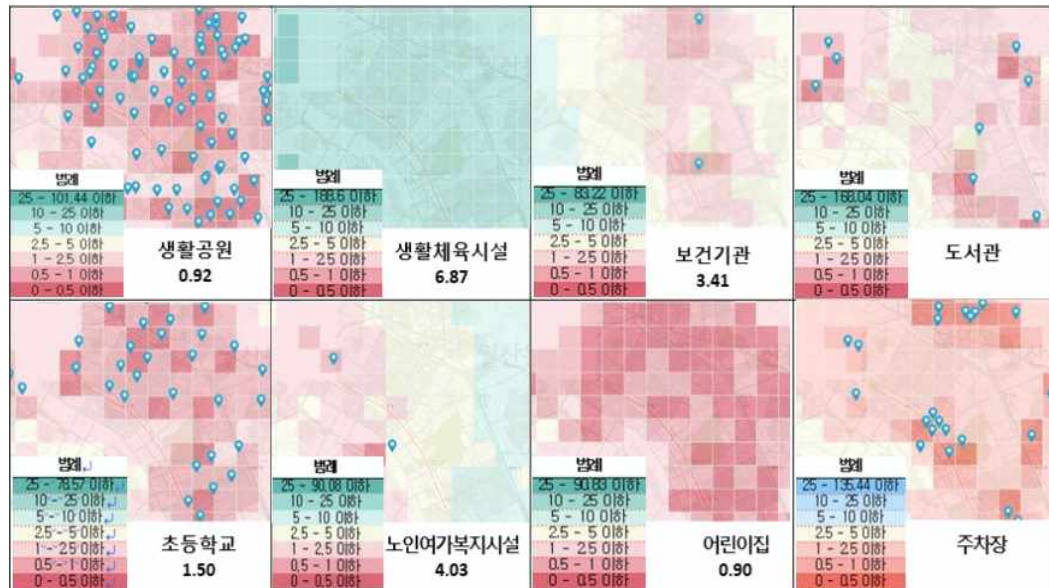
- (일산 신도시) 생활공원 평균 접근거리는 0.92, 생활체육시설은 6.87, 보건기관은 3.41, 초등학교 1.50, 노인여가복지시설은 4.03, 어린이집은 0.90로 나타나고 있다.



·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.176.

[그림 3-38] 일산 신도시의 생활SOC별 접근거리 지표값

- (평촌 신도시) 생활공원 평균 접근거리는 0.55, 생활체육시설은 4.29, 보건기관은 2.99, 초등학교 1.03, 노인여가복지시설 3.33, 어린이집 0.48로 나타나고 있다.



·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.176.

[그림 3-39] 평촌 신도시의 생활SOC별 접근거리 지표값

### ■ 1기 신도시 생활SOC별 접근거리 지표값 종합

- 생활공원시설은 1기 신도시 중 분당은 3.96으로 나타나지만, 일산 0.92, 평촌은 0.55로 나타나고 있다. 이는 1기 신도시 중 분당 신도시의 경우 대표적인 ‘중앙공원’은 신도시내 중앙에 위치하는 특징 때문이라고 판단되며, 중앙공원에 대한 특징은 다음절에서 구체적으로 검토하고자 한다.
- 생활체육시설은 1기 신도시의 접근도가 약간 높게 나타나고 있다. 이는 1기 신도시들의 년수가 쌓이면서 도시의 완속도가 상대적으로 갖추어진 영향으로 판단된다. 노인여가복지시설(경로당)은 1기 신도시별 큰 차이가 없다.
- 또한, 어린이집은 분당 1.94, 일산 0.90, 평촌 0.48로 나타나, 분당의 접근도가 약간 높게 나타나고 있다.

[표 3-38] 1기 신도시(3개소) 생활 SOC 평가지표값 종합

구분	분당	일산	평촌
도시공원	3.96	0.92	0.55
체육시설	3.94	6.87	4.29
노인여가복지시설(경로당)	3.97	4.03	2.99
어린이집	1.94	0.90	0.48

·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.180. 수정해서 인용.

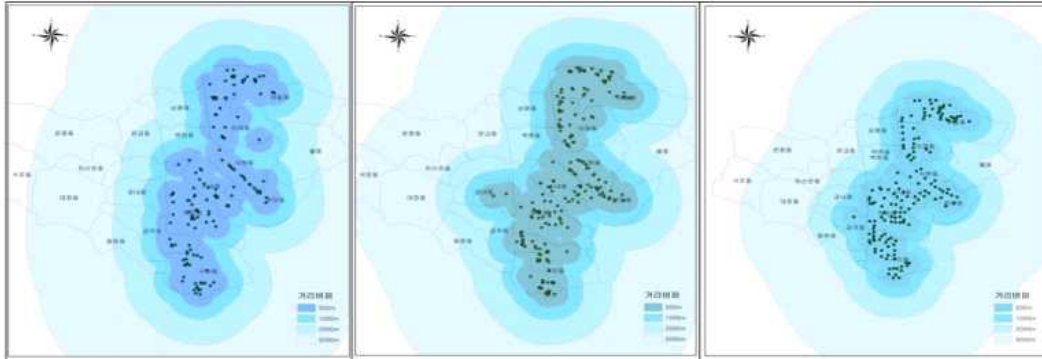
### 3) 1기 신도시(3개소) 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도

- 인구당 면적이나 개소수 등으로 나타내는 일반적인 평가지표로는 분포의 정도를 파악하기 어렵기 때문에 보완하는 측면에서 분포의 편중도를 고려하는 것이 필요하다. 편중도는 개별 시설을 중심으로 반경 500m를 서비스영역으로 간주하고 이 영역이 골고루 분포하는지 아니면 편중되어 있는지 살펴보기 위한 지표다.
- 여기서 500m는 일반적으로 사람이 걸어서 피곤하지 않을 보행거리 한계선으로 간주된다. 개별 시설 중심 서비스영역과 시설수를 곱한 면적에서 중첩된 부분을 고려한 실제 서비스면적을 제한 면적이 커질수록 중첩된 정도는 크다고 볼 수있음. 이러한 중첩 정도를 신도시 총면적에 대한 비율로 나타낸 것을 ‘편중도’라고 정의된다.
  - 편중도 = (시설수 × 반경500m영역면적 - 실제 반경500m 총서비스면적) ÷ 신도시 총면적

## ① 분당 신도시

- 생활체육시설 편중도 :  $(153.15 - 23.91) \text{km}^2 \div 69.78 \text{km}^2 = 1.85$
- 어린이집 시설 편중도 :  $(168.86 - 25.25) \text{km}^2 \div 69.78 \text{km}^2 = 2.06$
- 노인여가복지시설 편중도 :  $(124.88 - 26.73) \text{km}^2 \div 69.78 \text{km}^2 = 1.41$

○ 생활체육시설의 편중도는 1.85, 어린이집은 2.60, 노인여가복지시설은 1.41로 나타나고 있다.



생활체육시설 1.85

어린이집 2.06

노인여가복지시설 1.41

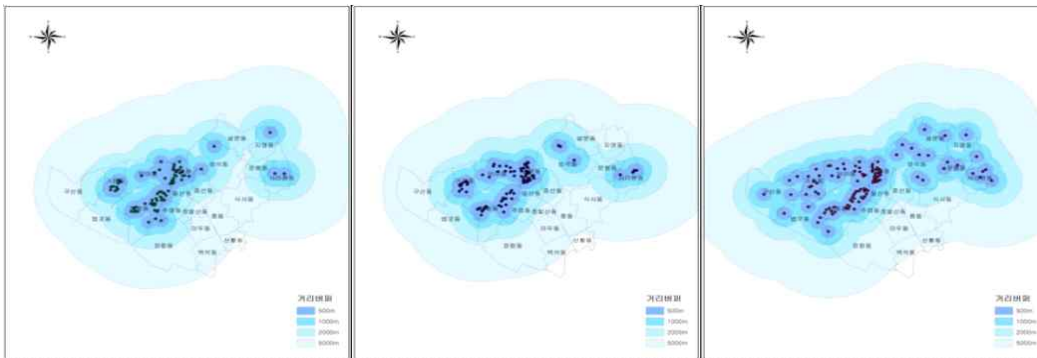
·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.181.

[그림 3-40] 분당 신도시의 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도

## ② 일산 신도시

- 생활체육시설 편중도 :  $(88.75 - 18.66) \text{km}^2 \div 101.49 \text{km}^2 = 0.69$
- 어린이집 시설 편중도 :  $(87.18 - 17.73) \text{km}^2 \div 101.49 \text{km}^2 = 0.68$
- 노인여가복지시설 편중도 :  $(84.82 - 35.67) \text{km}^2 \div 101.49 \text{km}^2 = 0.48$

○ 생활체육시설의 편중도는 0.69, 어린이집은 0.68, 노인여가 복지시설은 0.48로 나타나고 있다.



생활체육시설 0.69

어린이집 0.68

노인여가복지시설 0.48

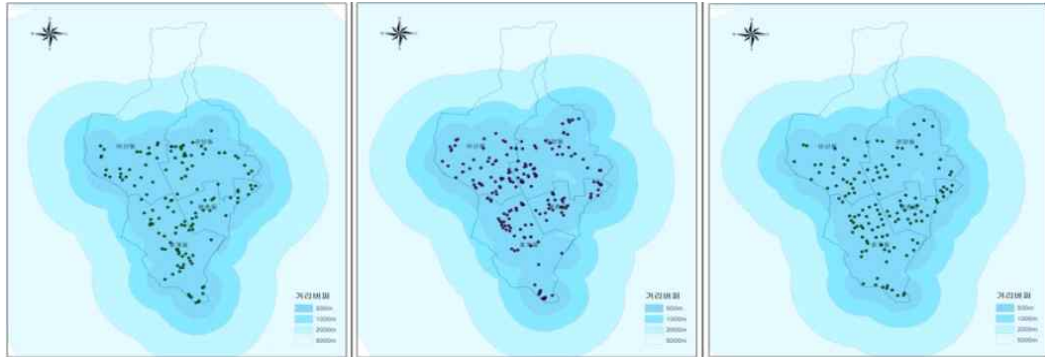
·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, p.181.

[그림 3-41] 일산 신도시의 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도

### ③ 평촌 신도시

- 생활체육시설 편중도 :  $(139.80 - 19.17)\text{km}^2 \div 21.93\text{km}^2 = 5.5$
- 어린이집 시설 편중도 :  $(179.07 - 18.85)\text{km}^2 \div 21.93\text{km}^2 = 7.31$
- 노인여가복지시설 편중도 :  $(105.24 - 19.71)\text{km}^2 \div 21.93\text{km}^2 = 3.90$

○ 생활체육시설의 편중도는 5.50, 어린이집은 7.31, 노인여가 복지시설은 3.90으로 나타나고 있다.



생활체육시설 5.50

어린이집 7.31

노인여가복지시설 3.90

·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구( I ), 2021, p.182.

[그림 3-42] 평촌 신도시의 생활SOC별 서비스 영역 및 편중도

[표 3-39] 1기 신도시(3개소) 생활 SOC별 서비스영역 및 편중도 종합

구분		분당	일산	평촌
전체면적		69.78	101.49	21.93
생활 체육시설	500m_Buffer 면적 x 시설수	153.15	88.75	139.80
	실제 반경 500m 총서비스면적	23.91	18.66	19.17
	편중도	1.85	0.69	5.50
어린이집	500m_Buffer 면적 x 시설수	168.86	87.18	179.07
	실제 반경 500m 총서비스면적	25.25	17.73	18.85
	편중도	2.06	0.68	7.31
노인여가 복지시설 (경로당)	500m_Buffer 면적 x 시설수	124.88	84.82	105.24
	실제 반경 500m 총서비스면적	26.73	35.67	19.71
	편중도	1.41	0.48	3.90

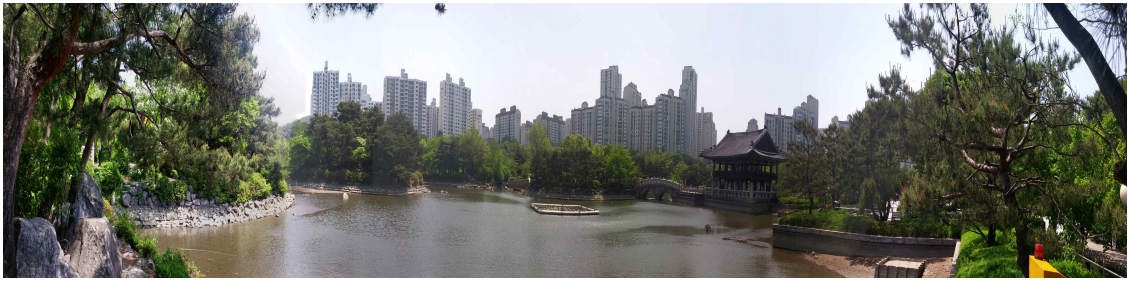
·출처 : 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구( I ), 2021, p.185. 수정해서 인용.

## 4.2 1기 신도시 공원의 특징

### 1) 분당 중앙공원

#### ■ 개요 및 특징

- 성남 중앙공원은 높이 413.5m의 영장산(靈長山) 자락에 있으며 본래의 지형과 수림을 최대한 살리고 향토 수종을 새로 심어 자연스러운 경관을 연출하고 있다. 영화와 방송은 물론 광고 촬영 장소로도 이름이 나 있으며, 일본과 타이완 등 국외에서도 견학을 온다고 한다.
- 시민이 쉽게 접근하여 이용할 수 있도록 공원 주변의 아파트단지와 연결된 육교 4개를 설치하였다. 육교는 계단이 없어 휠체어로도 통행할 수 있게 만들었으며 시각장애이용 점자블록 보도가 설치되어 있다. 유아를 동반한 이용자를 위하여 유모차를 대여하며 수유여성을 위한 모유 방까지 설치되어 있다.
- 호수와 분수·물레방아·잔디광장·상록수광장·역말 광장·황새울 광장 등의 조경시설은 물론 배드민턴장과 게이트볼장·기체조장·종합체육시설 등 운동시설이 매우 많다. 이 중에 호수 분당호는 공원을 가로지르며 흐르는 분당천을 끌어들여 조성한 연못이다. 약 1만 2,500m<sup>2</sup> 넓이로 경주 안압지를 원형으로 하여 만들어 경관이 뛰어나다. 2개의 섬을 3개의 돌다리로 연결하고 있으며, 경복궁 경회루와 창덕궁 애련정을 원형으로 하여 지은 것이 특징이다.
- 교양시설은 야외공연장과 무대·동물원 등이 있다. 야외공연장에서는 각종 문화행사와 공연이 열린다. 문화재로 지정된 수내동 가옥을 복원하였으며, 고인돌 정원도 조성되어 있다. 이중 수내동 가옥은 한산 이씨 종가이며, 고인돌 정원에는 성남시 곳곳에 있던 10기의 고인돌이 모여 있다. 이 밖에도 정자와 주차장·화장실·시계탑 등의 편의시설이 있다. 지하철 분당선 서현역에서 도보로 10분 거리에 있으며, 인근에 남한산성과 토지박물관 등이 있다.



·출처 : 위키백과

[그림 3-43] 분당 중앙공원 파노라마 모습

- 분당 중앙공원의 특징은 다음과 같다.
  - 분당구 중심에 기존지형과 수림대를 최대한 보존한 자연형 근린공원
  - 능선을 따라 등산로를 개설하고 분당 천변에 산책로를 조성한 산책위주 공원
  - 각종 문화행사를 할 수 있는 야외 공연장시설과 대규모 잔디광장 조성
  - 전통 양식의 건축물과 연못 및 분당천에 전통교량을 배치 한국적 전통미 계승
  - 지식묘와 수내가옥 등 지방문화재를 원형 보존
  - 주차면 : 134면(휴일 : 674면 - 갯길주차 허용)
  
- 분당 중앙공원 내에는 다음과 같은 시설이 설치되어 있다. 공원은 주차장(2개소 94면), 자판기(6대), 공중전화(6대), 화장실(5동), 음수대(7개), 약수터(1개소), 시계탑(3개소), 자전거보관소(11개소)를 보유하고 있다. 체육시설은 기체조장(1개소 200m), 종합체육시설(1개소 400m), 배드민턴장(4개소 18면), 게이트볼장(1개소 1면)이 있고, 유흥시설은 연못, 잔디광장, 분수, 물레방아, 정자, 그리고 야외공연장이 설치되어 있다.



[그림 3-44] 분당 중앙공원 종합안내도 및 공원입구 주차장 모습



[그림 3-45] 분당 중앙공원 내 야외공연장 모습



[그림 3-46] 분당 중앙공원 내 유적지 안내문 및 중앙공원 표지석 모습

## 2) 성남시 아트센터

### ■ 개요 및 특징

- 성남아트센터는 2005년 10월 14일 개관하였으며, 2004년 12월 22일에 출범한 성남문화재단이 운영하고 있다. 성남 초연 및 단독, 자체 제작 프로그램을 선보이고 있다. 성남문화재단을 통해 문화 향유층과 문화 잠재 청중을 발굴하는 사업을 하며, 수도권 내 문화재단의 역할과 극장이 나아갈 방향을 제시하고 있다. 성남아트센터는 1,808석 규모의 오페라하우스와 국내 최고의 음향을 자랑하는 전문 클래식 공연장인 콘서트홀, 소극장 규모의 공연을 진행하는 앙상블시어터 등 3개의 극장을 갖추고 있다. 공연 외에도 미술작품을 만날 수 있는 아카데미, 최고의 기술을 갖춘 음악분수와 야외광장, 편의시설을 갖추고 있다.
- 성남아트센터의 공연장으로 오페라하우스, 콘서트홀, 앙상블시어터, 야외공연장이 있으며, 전시장으로 성남 큐브미술관 기획전시실, 반달갤러리, 상설전시실, 성남아트센터 갤러리 등이 있다.
- 공연장 대관은 매년 하반기에 성남문화재단이 정하는 시기에 다음년도 정기대관을 진행하고 있으며, 수시대관은 정기대관 이후 공고를 통해 공연을 진행하고 있다. 갤러리 대관은 온라인 및 우편 접수를 통해 진행하며, 대관심의위원회 심사를 통해 선정하고 있다. 야외공연장은 정기 기획공연 시기에 맞춰 기획공연을 먼저 준비하며, 그 이외의 기간에 수시대관을 진행하고 있다.
- 2024년 4월 기준, 성남아트센터에서 파 프롬 더 نوم<블랙독>, <발레 스타즈>, 중국 시안 아크로바틱 예술단 백조의 호수>, 존 엘리엇 가디너 & 혁명과 낭만 오케스트라 베토벤 교향곡 4번 & 5번, 콘서트 발레 <백조의 호수>, 백건우 피아노 리사이틀 등의 공연이 예정되어 있다. 동시대미감전, 영국 국제교류사업, 성남의 얼굴전, 겨울 특별기획전, 성남 작가조명전 등의 전시도 예정되어 있어 국내를 대표하는 복합 문화예술 공간이자 지역 문화예술 허브로의 역할을 담당하고 있다.
- 또한, 지역의 초·중·고·대학생 및 극장 견학을 희망하는 일반 단체를 대상으로 문화예술 공연에 대한 이해 폭을 넓히기 위한 극장 견학 프로그램을 진행하고 있다.



·출처 : 성남아트센터(<http://www.snart.or.kr>)

[그림 3-47] 성남아트센터 공연 및 전시 (2024년 기준)

- 성남문화재단은 아카데미, 문화예술교육센터인 꿈꾸는 예술터와 예술공간인 세계약기전시관, 악기랑, 성남미디어센터를 운영하고 있다.
- 성남문화재단은 성남문화예술지원사업, 생활문화동호회 지원사업, 문화공간+공간 운영, 독립운동가 웹툰 프로젝트, 공공예술창작소, 청년예술창작소를 운영하는 등의 문화를 위한 지원사업을 하고 있다.

[표 3-40] 성남문화재단 문화예술교육 운영 개요

구분	내용
아카데미	성인 예술실기, 성인 감상인문, 어린이 아카데미 등 강좌 진행
성남문화예술교육센터	유아문화예술교육, 학교문화예술교육, 사회문화예술교육 등 진행
세계약기전시관	아시아·오세아니아, 아프리카·유럽, 남·북 아메리카, 체험단 전시관 운영
악기랑	나눔을 통해 기부받은 악기 대여
성남미디어센터	미디어 문화 향유, 미디어 교육, 미디어 인력 양성 등 진행
위례 스토리박스	세대융합형 문화예술 활동 공간 운영

·출처 : 성남아트센터(<http://www.snart.or.kr>)

[표 3-41] 성남문화재단 지원사업 운영 개요

구분	내용
성남문화예술지원사업	성남지역 예술인(단체)의 안정적 창작 환경 조성 및 활동 활성화를 위한 지원
생활문화동호회 지원사업	시민의 자발적인 생활문화동호회 활동 도모 및 기회 제공
문화공간 + 공간 운영	문화예술의 교육, 체험 등 활동 참여와 공동체를 형성 할 수 있는 공간 운영
독립운동가 웹툰 프로젝트	성남지역 출신 독립운동가를 포함한 독립운동가 100인 웹툰 제작 지원
공공예술창작소/청년예술창작소	공공예술을 모색하는 공간 및 청년예술가를 위한 공간 운영

·출처 : 성남아트센터(<http://www.snart.or.kr>)

- 성남아트센터의 야외공연장은 분당 중앙공원 내에 있으며, 지역 내 역량있는 문화예술단체 및 예술인들에게 최고의 무대를 제공하고자 노력하고 있다.



·출처 : 성남아트센터(<http://www.snart.or.kr>)

[그림 3-48] 야외공연장 공연 모습

[표 3-42] 성남시 야외공연장 개요

구분	내용
주소	성남시 분당구 성남대로 550
규모	12,088㎡ (지하1층, 지상2층 규모)
좌석	480석의 고정 객석 , 6,600㎡의 잔디 언덕 (최대 11,000명 수용 가능)
착수 <sup>28)</sup>	1995년
완공	1997년
한줄소개	자연속 낭만이 피어나는 문화예술공간
관리·운영	성남문화재단
대관	기획공연 / 수시대관

·출처 : 성남아트센터(<http://www.snart.or.kr>)

## 5. 소결

### ■ 3기 신도시 주변 다수의 주민편익시설 분포

- 3기 신도시 주변 반경 5km 이내에는 다수의 주민편익시설이 분포하고 있다. 특히, 주민센터는 ①주민자치센터, ②행정복지센터, ③종합행정복지타운 등 지자체별 다양한 명칭으로 구성되어 있으며, 설치현황 또한 전체 334개소 중에서 116개소(35%)를 차지하고 있다. 또한, 근린공원 및 체육공원도 130개소(39%)로 가장 많이 나타나는 등 3기 신도시 조성 예정지 주변에는 많은 주민편익시설이 나타나고 있다.
- 또한, 선행연구<sup>29)</sup>에서는 ‘기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준(별표 2)’에서는 기초생활 인프라 공급 시 고려사항인 인구밀도를 대도시, 중소도시, 농촌지역으로 구분하고 있어 자연발생적으로 형성된 마을 단위에서 오랜 시간 이어져 온 토지이용 및 생활패턴, 그 지역의 특성 등을 고려할 경우 자연발생적 근린에서의 적용에는 무리가 따른다고 한다.
- 특히, 택지개발로 조성된 대도시 주변 원도심의 일부 지역에서 인구 감소현상 및 고령화가 진행되고 있다. 연접지역은 재개발사업으로 생활SOC에 준하는 입주자의 생활복리를 위한 공동시설인 부대·복리시설이 “주택법”에 의해 설치되며, 이럴 경우 이 시설 들은 이 지역 전체의 도보권 내의 시설이 되어 대부분의 주민이 수혜를 받을 수 없게 된다.
- 또한 일부 대도시의 경우, 인구 감소율이 30~40%에 이르는 근린이 발생하고 있어 도보권 내 양적 확충은 예산낭비를 발생시킬 수도 있으며, 도보권 내 있으나 이용자가 없어 무용지물이 되는 시설의 발생이 가능하다. 따라서 획일적인 기준보다는 지역적 및 근린 관계적 연관성을 규명함으로써, 획일적인 시설 확대를 지양하고 도시 관리를 위한 저성장시대의 계획적 방향도 논의되어야 한다. 마을단위 및 지역거점단위 시설의 통합화 및 근린·지역특성 변화에 맞는 용도변경이 가능할 수 있도록 다양한 기능을 한 공간에 담을 수 있도록 하는 방향도 논의되어야 할 것이다.

28) 연합뉴스, 분당 야외공연장 개관기념 음악회, 1997, 9.12.

29) 임미화 외, 생활SOC사업의 성공적 추진을 위한 과제, 도시정보 449 : 3-19, 2019, p. 14, 수정 및 보완.

#### ■ 생활SOC 특징을 고려한 접근성 고려 필요

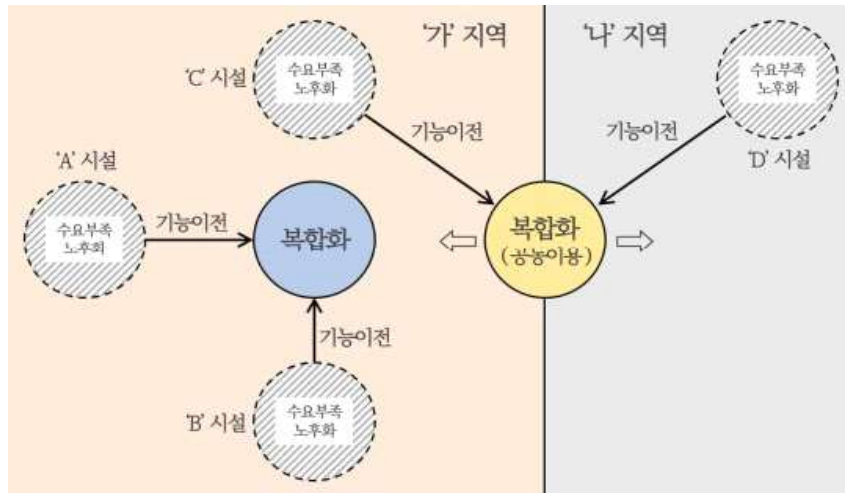
- 1기 신도시 생활SOC별 평가 지표값 산출을 통해, 공급수준과 접근거리 등의 검토한 결과는 다음과 같다. 먼저, 1기 신도시 도시공원시설의 공급수준은 비교적 높은 편이며, 도시공원의 접근성도 양호한 편이다. 또한 생활체육시설의 경우는 1기 신도시가 연구가 지나면서 도시의 완속도가 상대적으로 갖추어졌기 때문으로 추정된다.
- 또한, 생활체육시설과 어린이집, 노인여가복지시설(경로당)의 편중도는 유사한 모습으로 나타나며, 1기 신도시들 간 편차가 크게 나타나고 있다. 이는 1기 신도시 들은 시장 수요에 부응하여 자연발생적으로 공급된 측면이 있다고 추정된다.
- 특히, 신도시가 공급되는 위치와 그에 따른 환경과 더불어 수요자 층의 요구사항 등이 생애주기별로 고려될 필요가 있다. 신도시가 서울과의 거리 등 건설되는 위치에 따라 생활 SOC를 비롯한 기반시설의 공급서비스 정도가 달라져야 한다. 다른 주거환경 조건이 좋아도 한 가지 필수 시설의 부족이 삶의 질에 대한 만족도를 크게 떨어뜨리는 요인이 되고, 생활 SOC 공급에 있어서 주거의 질적인 항목과 더불어 단지 및 외부환경은 초기부터 조성되어 공급되어야 한다.
- 신도시 세대수가 완속도 있게 구성되어 가면서 시장수요에 부응하여 공급되는 생활체육시설과 병원시설 등은 시설로의 접근성을 확보할 수 있도록 배치되어야 하고, 특히 포스트 코로나시대에 대응하여 도시공원의 접근성과 주체적 측면에서 사회적 약자인 노인과 어린이들의 시설 접근성에 대한 심도 있는 고려가 필요하다고 판단된다<sup>30)</sup>.

30) 윤정중 외, 1·2기 신도시 종합평가 연구(Ⅰ), 2021, pp.9~10,

■ 주민편의시설 복합화를 통한 기능 확대 및 이용 편리성 제고 필요

- 3기 신도시와 주변 지역 생활 여건의 지역 간 형평성을 달성하기 위해 극복해야 할 시급한 과제 중 하나가 주민편의시설 이용수요가 감소하는 지역에도 적용할 수 있는 공급전략을 도출하는 것이다. 지방의 쇠퇴하는 도시나 농촌에서는 공실 상태인 시설이 많아 이를 모두 유지·관리하는 것이 비효율적인 상황에 처한 경우가 많다. 이게 결국 삶의 질을 악화시키고, 사람들을 다른 지역으로 떠나게 만드는 원인으로 작용한다. 그렇다고 해서 쇠퇴하는 지역에는 무조건 시설을 공급하지 않기로 한다면, 이러한 악순환 구조는 더욱 강화될 것이다.
- 우리가 항상 가지고 다니는 스마트폰(smart phone)에 있다. ‘스마트폰 중독’이라는 신조어가 나올 정도로 사람들이 이걸 많이 사용하는 이유는 하나의 기기로 내가 원하는 모든 것을 즐길 수 있기 때문이다. 그리고 이걸 만들어 내는 건 결국 기능의 복합화이다. 이를 도시 차원으로 환언하면, 서비스 기능의 연계와 복합화는 도시의 다양성을 만들어 내고 경제적 활력도 불러일으킨다(Jacobs, 1961:162).
- 이때 중요한 건 신규로 시설을 공급하든, 기존 시설을 재활용하든 관계없이 단순히 그 시설 하나만을 바라볼 것이 아니라, 주변에 위치한 다른 시설까지도 함께 고려해야 한다는 것이다. 앞서 일본의 정책 사례에서도 볼 수 있었듯이 수요가 부족하거나 노후화되어 제대로 활용되지 않는 시설이 주변에 있을 때에는 이를 통폐합하여 한 곳으로 모으고, 서로 연관성이 높은 기능끼리 복합화를 추진하는 게 효율적이다. 아래의 그림에서 볼 수 있듯이 최대한 접근성이 좋은 곳에 복합시설을 공급하되, 그렇지 않은 지역에 있는 시설 ‘A’와 시설 ‘B’는 폐지하고 그 기능을 여기로 옮기는 것이다. 결국 이런 식으로 수요를 확보하고, 규모의 경제를 달성해야 한다. 한편, 지자체마다 일정 규모 이상의 고차 서비스 시설을 개별적으로 설치하는 경우가 많은데, 이용 수요 확보가 어려운 지역에서 모든 생활SOC를 개별적으로 설치하거나 운영하면 중복 투자가 되어 예산이 낭비될 수밖에 없다.
- 이러한 문제를 해결하려면 그림3-49의 시설 ‘C’와 시설 ‘D’ 같이 불필요한 시설을 복합화해서 적정 위치에 건립하고, ‘가’ 지역과 ‘나’ 지역에 거주하는 모든 사람들이 제약 없이 이용할 수 있도록 하여 시설의 활용도를 높일 필요가 있다. 이는 서비스 기능의 복합화를 통해 지역 간의 연계·협력까지 도모하는 것이라 볼 수 있다<sup>31)</sup>.

31) 구형수 외, 지역밀착형 생활SOC의 전략적 공급·활용방안 연구, 2019, p.175-176. 수정 및 보완.



·출처 : 구형수 외, 지역밀착형 생활SOC의 전략적 공급·활용방안 연구, 2019, p.176.

[그림 3-49] 서비스 기능의 연계와 복합화 추진의 기본원칙

- 이러한 주민편익시설 기능의 연계와 복합화 추진의 기본원칙을 바탕으로, 주민편익 시설 복합화 사업은 단순히 시설을 조성한다는 개념에서 벗어나 3기 신도시와 그 주변 지역 주민의 접근성과 편리성 제고에 중점을 두고 추진하는 것이 필요하다.
- 예를 들어, 3기 신도시 A지구 주변 원도심에 위치한 노후화된 주민센터에 대해 시설 복합화 사업을 추진하여, 원도심과 신도시 주민이 함께 이용하는 것이 필요하다. 또한, 역으로 주변 원도심에 부족한 일부 주민편익시설을 새롭게 조성하는 3기 신도시 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화를 통해 사업을 추진하는 것도 가능할 것이다. 이는 정부에서 주민편익시설을 포함한 각종 생활SOC 복합화 사업을 위한 일종의 가이드라인 제시가 수반되어야 할 것이며, 이를 통해 상호 보완 혹은 상충되는 기능을 명시해주는 것으로 해결할 수 있다.



## 제4장 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급방안

### 1. 현행 법제도 한계 및 문제점

#### 1.1 현행 법제도 한계 및 개선방안

##### ■ 공공주택업무처리지침상 공공시설용지 내 주민편익시설 설치기준 문제점

- ‘공공주택업무처리지침’은 공공주택사업을 추진함에 있어, 공공시설용지 계획기준(제13조) 등을 제시하고 있지만, 다음과 같은 몇 가지 문제점이 있다.
- 먼저, 주민편익시설에 대한 설치 방법 등의 구체적인 명시가 없다. 예를 들어 인구 및 세대수의 고려, 지역의 생활SOC 위치 및 시설 현황 반영이 필요하지만 이에 대한 근거 규정이 없다. 그로 인해 3기 신도시 등을 추진하는 과정에서 공원시설 내 주민편익시설 설치에 따른 주민과 지자체의 과도한 설치 요구가 발생하고 있다. 따라서 공원시설 내 주민편익시설 설치와 관련하여 합리적인 기준이 수반되거나, 주민편익시설 복합화 등의 검토가 필요하다고 판단된다.
- ‘공공주택업무처리지침’은 많은 상황을 고려하지만, 일반적인 기준을 제시하고 있어 다양한 지역의 특성과 주민들의 개별적인 요구사항을 모두 반영하기는 어렵다. 그로 인해 특정 지역의 필요에 부합하지 않는 설치 기준이 적용되는 경우가 있으며, 이는 주민들의 불만을 발생시킬 수 있다. 게다가 예산 및 자원의 한계도 문제가 된다. 공공시설용지 내 주민편익시설을 설치하기 위해서는 충분한 예산과 자원이 필요하다. 그러나 모든 지역이 필요한 만큼의 예산과 자원을 보유하고 있지 않다. 그로 인해 사업시행자에게 재정적 부담은 가중되고 있으며, 이는 적절한 주민편익시설 설치의 어려움과 불균형한 지역 발전을 초래할 수 있다. 이러한 문제점과 한계를 극복하기 위해서는 다음과 같은 개선 방안 검토가 필요하다고 판단된다.
- 또한, 현행처럼 사업시행자에 의존해서 공공시설용지 내 주민편익시설 설치 시 다음과 같은 문제점이 예상되므로 검토가 필요할 것으로 판단된다. 먼저, 부지 및 자원 활용 문제다. 공공시설용지를 확보하고 적절한 시설을 건설하는 과정에서 부지 활용

과 자원의 효율적인 관리가 중요하다. 특히, 지자체와 주민들은 사업시행자에게 공공시설 내 주민편익시설 설치에 대해 사업시행자의 설치 의무 확대와 무상귀속을 요구하고 있으므로, 지역사회와의 협의 난향이 예상된다.

- 다음으로 시설 운영과 유지보수 문제가 있다. 주민편익시설을 설치한 후에는 적절한 운영과 유지보수가 필요하다. 시설의 운영과 관리를 소홀히 할 경우, 시설의 효율성이 저하되거나 시설의 안전성이 저하될 수 있다. 특히, 주민편익시설에 대한 유지와 운영 등의 비용은 해당 지자체가 부담해야 하므로, 지자체와 주민들은 경제적 비용 등을 고려해서 주민편익시설을 설치해야 한다. 또한, 주민편익시설 이용의 공정성 문제가 있다. 주민편익시설은 모든 지역의 주민에게 공정하게 제공되어야 한다. 그러나 주민편익시설 이용에 있어 신규 택지개발로 인한 급격한 인구 밀집 지역과 원도심 및 도시 외곽지역에서 격차가 발생할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 시설의 위치 선정과 운영 방식에 대한 고려가 필요하다.
- 끝으로, 잠재적인 환경문제를 고려해야 한다. 주민편익시설을 설치할 때, 주변 환경에 대한 영향을 고려해야 한다. 예를 들어, 주변 주민들의 소음이나 통행량 증가로 인한 교통 혼잡 등의 문제가 발생할 수 있다. 이러한 환경 관련 문제를 사전에 예측하고 대응하는 것이 중요하다.

#### ■ 공공주택업무처리지침 개선방안

- 이상과 공공주택업무처리지침과 관련하여 다음과 같은 검토가 필요할 것을 판단된다. 먼저, 지역 특성에 대한 고려가 필요하다. 각 지역의 특성과 주민들의 요구를 충분히 고려하여 주민편익시설 설치 기준을 개선해야 한다. 지역마다 다른 우선순위와 필요성을 고려하여 유연한 대응이 필요하다. 또한, 예산 지원 및 자원 확보가 뒷받침되어야 한다. 주민편익시설 설치를 위해 예산 지원 및 필요한 자원을 확보하는 노력이 필요하다. 지자체와 중앙정부 간의 협력을 강화하고, 지원 정책을 개선하여 공공시설용지 내 주민편익시설 설치를 지원해야 한다. 지금은 LH 등 사업시행자에게 공공시설용지 내 주민편익시설 설치를 의존하지만, 앞으로는 민간의 자금과 기술풀력을 도입하는 등의 다양한 방안 모색이 필요할 것이다.
- 무엇보다도 효율적인 예산 활용이다. 각 지자체에서 기존에 분리되어 운영되던 공공시설용지 내 주민편익시설에 대한 중복비용을 줄여주고, 인력 및 자원을 효과적으로

활용할 수 있다는 인식을 해야 한다.

- 특히, 시설의 복합화를 통해 다양한 서비스와 시설을 통합하여 제공하므로 수익을 확보할 수 있으며, 복합화를 통해 다양한 서비스를 제공하기 위해 많은 일자리가 창출된다는 인식 전환이 필요할 것이다. 물론 이러한 과정에서는 주민들의 의견을 적극 수렴하고, 주민 참여를 통해 주민편익시설 설치에 대한 의사결정을 진행해야 하며, 주민들의 다양한 요구와 의견을 반영함으로써 공공시설용지 내 주민편익시설 설치의 효율성과 만족도를 높일 수 있을 것이다.

## 1.2 주민편익시설 복합화 추진 시 사업시행자의 역할

- 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 사업 추진에 있어서 사업시행자는 중추적인 역할을 담당해야 한다. 이는 주민들에게 편리하고 안전한 생활환경을 제공하는 데 필수적인 역할이며, 구체적인 역할은 다음과 같다.
- 첫째, 주민편익시설 복합화 사업 기획 및 조정이다. 사업시행자는 주민편익시설의 복합화 사업을 성공적으로 추진하기 위해, 사업의 전체적인 기획과 조정 역할을 담당해야 한다. 이러한 기획과 조정 과정은 주민편익시설의 현재 상황과 필요성을 철저히 분석하고, 그에 따라 사업의 범위와 목표를 명확히 설정해야 한다. 또한, 관련 기관 및 단체와의 협력을 촉진하고, 사업 추진을 위한 예산 및 자금 조달과 같은 중요한 요소를 조율하는 역할을 담당해야 한다.
- 둘째, 고품질 건축 설계 및 시공이다. 사업시행자는 주민편익시설의 효과적인 건축 설계와 시공을 관리해야 한다. 이를 위해 전문적인 건축 설계팀과 시공팀을 구성하여, 주민편익시설의 기능과 환경을 고려한 설계 및 시공을 감독해야 한다. 또한, 건축물의 품질 관리와 안전 관리를 철저히 확보하여, 주민들에게 고품질의 주민편익시설 제공을 위해 노력해야 한다.
- 셋째, 주민 참여 및 소통이다. 사업시행자는 주민편익시설 복합화 사업을 추진하면서 주민들의 참여와 소통을 활성화하는 역할을 해야 한다. 이를 위해 주민들과의 워크숍이나 회의를 개최하여 의견을 수렴하고, 사업에 대한 정보를 제공하여 주민의 이해를 도모해야 한다. 또한, 주민의 요구와 피드백을 사업계획과 운영에 반영하여, 사업이 주민의 요구에 맞게 진행될 수 있도록 노력해야 한다.

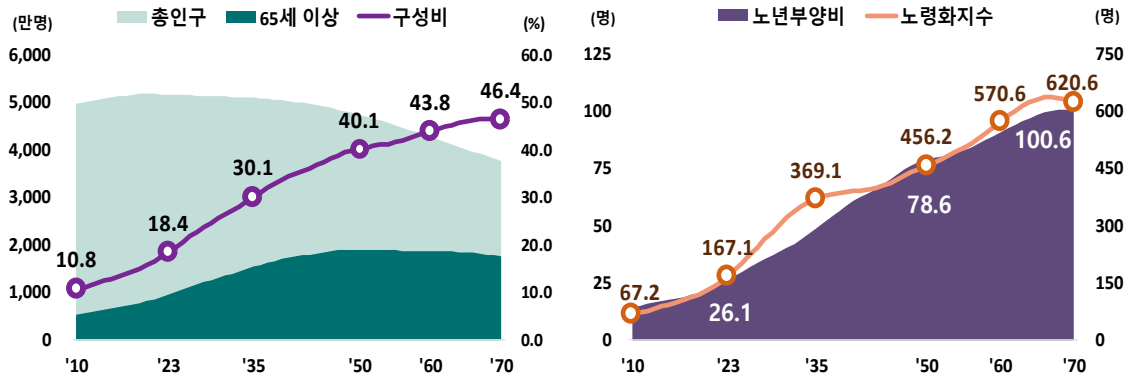
## 2. 인구 사회구조 변화를 고려한 시설 선정과 수요 추정

- 주민편의시설은 기초적인 편의시설부터, 교육, 문화, 복지, 상업 등의 거주민 삶의 질 향상을 위한 목적의 주민편의시설부터 그 종류와 목적 또한 다양하다.
- 생활SOC의 경우 도로, 하수도, 전기, 가스 등 기반시설 등의 생활에서 반드시 필요한 인프라에 초점을 두고 있으나, 주민편익시설은 주민들의 생활 편의를 위해 설치되는 공공도서관, 공원, 체육시설, 문화시설 등을 포함하고, 거주민 삶의 질을 향상하게 시키는 데 초점을 두고 있다.
- 이와 같은 주민편익시설은 거주민의 삶을 더욱 풍요롭고 다양하게 만들어 주는 중요한 요소이므로, 주민편익시설을 공공시설용지 내 설치할 때 시설의 선정과 수요의 추정에 최근 인구의 사회 및 구조 변화가 반드시 고려되어야 실질적으로 거주민에게 도움이 되는 주민편익시설의 설치가 가능할 것이며, 급속도로 변화하는 사회구조 변화에 대응할 수 있을 것이다. 따라서 급격하게 변화하는 인구 사회구조를 조사하고 이를 토대로 시설 선정과 수요 추정에 대한 방안을 제시하고자 한다.

### 2.1 고령화에 따른 시설 선정 및 수요 추정 필요

#### ■ 초고령 사회 진입 예상

- 현재 우리나라의 65세 이상 고령인구 수는 2023년을 기준으로 약 950만 명으로, 국내 전체 인구의 18.4%를 차지하고 있으며, 고령인구의 비중은 지속적으로 증가하여 초고령 사회에 진입할 것으로 예상된다.
- 특히, 노년부양비(생산연령인구 100명이 부양하는 고령인구)는 2023년을 기준으로 26.1명으로 2035년에는 48.6명, 2050년에는 78.6명으로 급속도로 증가할 것으로 예상되는 실정이다.
- 이와 같은 고령화 현상은 주민편익시설의 시설 선정 및 수요 추정에 있어 매우 중요하게 고려하여야 하는 요소 중 하나로서, 고령화 비율이 높아지는 것을 고려하여 지역의 주민편익시설의 구성 형태와 필요 시설을 적절히 반영하여, 공공성을 확보하는 것이 중요하다.



출처 : 통계청, 「장래인구추계: 2020~2070년」

[그림 4-1] 65세 이상 고령인구 및 구성 비율

[그림 4-1] 노년부양비 및 노령화 지수

### ■ 고령화에 따른 주민편의시설 설치 시 고려사항

- 최근 급속도로 높아지는 고령인구와 노년부양비 등을 고려하면, 공공성을 담보하여야 하는 공공시설용지 내 설치되는 주민편의시설은 실질적 수요와 주민 친화적 설치를 반영하여 다음과 같은 사안을 고려해야 할 필요성이 매우 높다.
- 첫째, 고령자 친화적인 시설 설치이다. 특히 총인구의 약 25%를 차지하는 1차 베이비부머 세대<sup>32)</sup>가 65세 이상 고령인구로 진입함에 따라 고령인구의 비율이 급속히 증가하고 이에 대응할 수 있는 고령자 친화 시설이 요구될 것으로 판단된다. 특히 한국의 베이비부머 세대는 높은 소득을 통하여 축적한 자산을 바탕으로 기존 고령세대와 달리 건강과 환경, 편리함 등이 거주지 선정에 큰 영향을 미치므로, 거주민의 삶의 향상을 위한 주민편의시설의 선정에는 고령자 친화적인 시설이 매우 중요할 것이다.
- 둘째, 접근성을 고려한 시설 설치이다. 고령자가 시설에 쉽게 접근할 수 있도록 입지에 설치하는 것은 편의성은 물론 고령자의 자립적인 생활을 지원하는 것에도 매우 큰 영향을 미친다. 특히 고령자의 경우 긴 인지 시간과 느린 이동속도 등으로 이동에 대한 제약사항이 높으며, 열악한 접근성과 보행로 부족 등은 고령층 이동의 제약요인으로 작용한다. 그리고 고령층은 퇴직이나 신체기능 약화 등의 요인으로 활동

32) 1차 베이비 부머 세대란 일반적으로 1955~1963년생 사이에 출생신고가 이루어진 세대를 의미하는 단어로 다른 세대와 비교하여 자산보유량이 높으며, 고도의 경제 성장을 바탕으로 높은 소득과 문화 수준을 통하여 능동적인 소비성향을 나타낸다고 평가받고 있다.

영역이 축소되며, 이에 따라 근린 지역에 국한된 생활에 의존하는 정도가 상대적으로 높으므로, 주민편익시설의 접근성은 고령층의 주거환경 및 삶의 만족도 향상에 매우 큰 영향을 미친다. 그러므로 주민편익시설의 수요와 선정에 있어서 접근성을 고려한 시설 설치에 반드시 고려되어야 할 것이다.

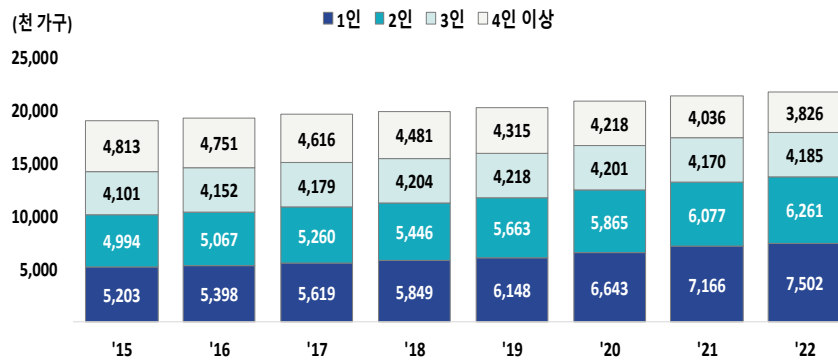
- 넷째, 고령자의 실질적 의견수렴을 통한 시설 선정이다. 현재 고령세대는 기존 고령세대와 달리 건강과 환경, 편리함 등이 매우 큰 영향을 미치므로, 주민편익시설 설치를 통해 시민에게 편리하고 유익한 거주환경을 제시하고자 할 때는 실질적 의견수렴을 통한 시설 선정이 매우 중요하다. 그러나 주거생활의 편익 시설의 경우 그 종류가 매우 다양하고 재원과 부지는 한정되어 있어서 모든 의견을 반영할 수 없으므로, 지자체에서 사업시행자와 주민 사이의 의견을 적절하게 조율할 필요가 있다.
- 이상의 사항 등을 종합하여 살펴보면, 증가하는 고령인구에 대응하여 공공시설용지 내 주민편익시설을 설치하기 위해서는 고령 친화적인 시설 설치를 통해 추후 증가하는 고령인구 삶의 질 향상을 도모할 필요성이 매우 높으며, 시설을 설치할 때 접근성, 실질적 의견수렴 등을 통하여 시설의 선정과 적절한 공급 방안을 마련하여야 효율적인 주민편익시설의 공급이 이루어질 것으로 판단된다.

## 2.2 1인 가구 및 소가족(小家族) 구성에 따른 사회변화 검토 필요

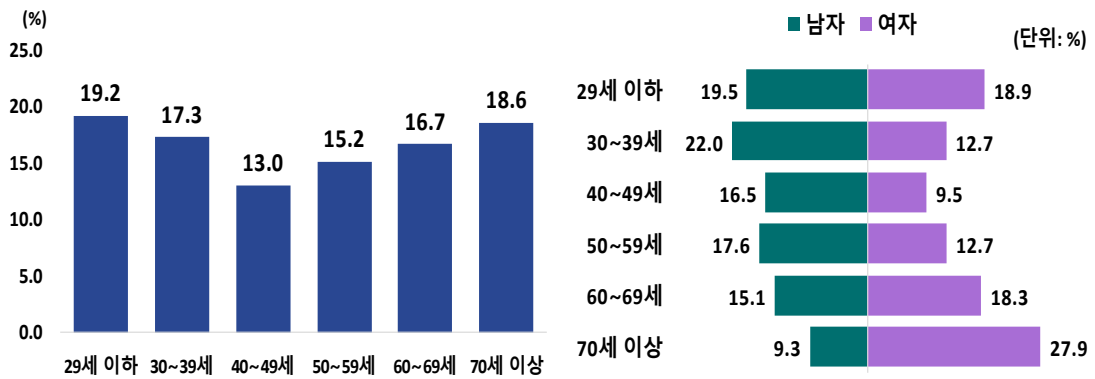
### ■ 국내 1인 가구 증가 추이

- 통계청의 인구주택 총조사에 따르면, 2015년을 기준으로 1인 가구는 5,203천 가구로 나타났으며, 2인 가구가 4,994천 가구, 3인 가구가 4,101천 가구, 4인 이상 가구가 4,813천 가구인 것으로 나타났다. 그러나 2022년을 기준으로 살펴보면, 1인 가구는 2015년보다 약 2,300천 가구가 증가한 7,502천 가구로 나타났으며, 2인 가구 또한 증가하는 추세를 보이는 것으로 나타났으나, 3인 이상의 가구는 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있다.
- 즉, 국내에서 1인 가구는 급속도로 증가하고 있으며, 3인 이상의 가구는 지속적으로 감소하는 것으로 나타나며, 이와 같은 사회구조 변화는 주민밀착형 주민편익시설의 설치를 위해서는 반드시 고려해야 한다.

- 또한, 2022년을 기준으로 연령대별 1인 가구는 29세 이하가 19.2%로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났으며, 다음으로 70세 이상 18.6%, 30대 17.3%, 60대 16.7% 순서로 나타났다. 그리고 성별과 연령대별의 경우 남자는 30대(22.0%), 29세 이하(19.5%), 여자는 70세 이상(27.9%), 29세 이하(18.9%) 순서로 나타났다.
- 이와 같은 1인 가구의 증가는 대가족 형태에서 핵가족 형태로 변화하는 것을 넘어 개인 중심의 생활방식이 형성된다는 것을 의미한다. 이러한 사회구조적 변화를 보았을 때, 주민편익시설의 이용 형태 또한 크게 변화할 것으로 예상되므로, 1인 가구의 증가에 따라 발생하는 교육, 문화, 생애주기 변화 등에 대응할 수 있는 주민편익시설의 선정 및 수요예측이 매우 중요하다.



·출처 : 통계청(2022), 「인구주택총조사」  
[그림 4-3] 연도별 가구원수 변화 추이



·출처 : 통계청(2022), 「인구주택총조사」  
[그림 4-1] 2022년 연령대별 1인 가구 비중

[그림 4-1] 2022년 성·연령대별 1인 가구 비중

### 3. 관련 사업과의 연계를 통한 시너지 제고 방안

#### 3.1 관련 사업과의 연계 가능성 검토 필요

- 주민밀착형 주민편익시설의 설치는 국토 단위인 「제5차 국토종합계획」에서 제시하는 목표를 달성은 물론 기초 자치단체 단위의 시민 삶의 질 향상을 위해서도 매우 중요한 요소이며, 이에 대한 정책 및 지원방안이 다양하게 시행되고 있다. 특히, 주민편익시설은 한정된 부지와 사업시행자 등의 투입되는 재원으로 인해 정부지원과 연계하여 시너지를 극대화할 필요가 있다.
- 특히, 최근 들어 각종 개발 사업에서 인구사회 구조 변화 등을 고려하고, 타 산업 영역으로 확장 및 융·복합 추세가 강화되고 있으며, 부처별 지역개발사업은 정책 환경 변화에 맞춰 지역 수요맞춤형 지원 사업으로 방식으로 변화되고 있다. 이에 따라 지역에서는 관련 사업과 연계한 융·복합 형태로 사업 추진이 확대되고 있다.
- 또한, 지역에서 추진되는 중부 사업들은 정책 목적에 맞게 다양한 형태로 진행되고 있으나, 사업대상지가 중복되거나 유사 기능사업과 단위사업 중심으로 추진되어 정책사업의 효과성에 한계가 제기되고 있다. 이에 따라 각종 개발 정책의 일관성 있는 방향 설정과 부처 간의 유사 중복투자의 방지 및 효율적인 성과 창출을 위한 협력 강화, 독자적 개발을 추진보다는 다양한 조직간 연계를 통한 시너지 창출을 위해 부처 간의 연계 협력적 개발의 필요성이 대두되고 있다.
- 따라서 시너지 효과 제고를 위해서는 연계 가능한 관련 사업을 검토해야 하며, 이를 위해서는 주민편익시설에서 필요로 하는 서비스와 기능을 우선적으로 파악하여, 선 호도, 사업별 목표와 기대효과 등을 파악해야 한다. 특히, 사업 초기 단계에서부터 입지선정, 부지확보를 위한 주민 수요조사를 토대로 지역 주민의 참여가 필요하며, 지역공동체를 바탕으로 지자체-주민-사업시행자의 운영협의체 구축을 통한 관련 사업의 연계 가능성 검토가 필요하다.

### 3.2 주민편익시설의 효율적 연계를 통한 시너지 효과

- 주민편익시설 관련 사업의 시너지 효과를 창출할 수 있는 효율적인 연계 방안으로 이용 공간 활용, 프로그램 협력, 정보 및 자원 공유, 주민 참여 확대, 예산의 적절한 운영이 필요하다.
- 먼저, 복합화된 주민편익시설을 조성하여 서로의 자원을 공유하고 활용하는 것이 필요하다. 과도한 주민편익시설 설치로 증가하는 분양가 상승을 방지하여 적절한 분양가로 주민편익시설을 제공함과 동시에 관련 사업이 함께 진행할 수 있는 프로그램을 기획하고 실행하여 주민편익시설의 H/W와 관련 사업의 S/W 특성을 융합한 융·복합 시설 설치가 가능할 수 있다.
- 다음으로 지역공동체 기반의 거버넌스형 프로그램 운영체계를 통해 지역 공동체 특화형 프로그램 개발 및 운영하면 현재 심각한 문제로 주목받고 있는 지역 불균형 문제를 해결할 수 있는 하나의 방안으로 적용될 수 있다. 지역 주민에게 사회적 연결망 형성에 필요한 매개체 역할 수행이 가능할 수 있다. 이와 같은 효율적 연계 방안이 시행된다면 자원 활용 및 효율성 증대, 서비스 제공의 다양성 증대, 주민 참여도 증대, 사회적 연대 강화, 지속 가능성 확보 등이 가능하다.
- 특히, 주민편익시설 연계를 통한 시너지 효과를 제고하기 위해서는 공공시설용지의 입지적 특성 검토를 통한 입지 선정, 정확한 수요예측 방안 마련, 세부적인 운영계획 수립과 같은 구체적인 실행계획 수립을 통해 주민편익시설 복합화를 도입하는 것이 필요하다. 또한, 주민 삶의 질 향상을 위해 설치된 주민편익시설이 프로그램 계획 부재, 시설 유지비용 부족 등으로 인하여 유희화(遊休化)될 가능성이 있으므로, 이를 방지하기 위하여 운영에 적극적인 계획을 수립하도록 하여야 한다. 또한, 자체 수익원의 부재는 서비스 제공으로는 수익을 추구하기 어렵기 때문에, 주민 참여형 카페, 음식점, 회의실 등 수익을 창출하는 방안이 제시되어야 하며 반드시 해당 지역에 알맞은 계획이 제시되어야 한다.
- 마지막으로, 운영 프로그램 구축과 전문 인력의 확보가 필요하다. 운영 프로그램의 부실과 전문 인력의 부족은 적절한 주민편익시설을 확보하였음에도 불구하고 질적인 구성 내용에 대한 문제가 발생할 수 있다. 그러므로 주민이 참여하고 일정 서비스 수준을 올릴 수 있도록 적절한 계획을 수립해야 한다.

## 4. 주민편익시설 운영관리 효율화 및 재원확보 방안

### 4.1 주민편익시설 운영관리 효율화 방안

#### ■ 주민편익시설 운영관리 체계 개선

- 주민편익시설의 효율적인 운영·관리를 위해서는 운영 측면에서 환류적 성과관리를 통해 책임성 고취를 위해 주민행정서비스와 연계하여 생활과 주민행정서비스의 일원화 방안 도입이 필요하다. 그리고 주민편익시설 운영에서도 효율적인 관리 체계를 도입하는 것이 필요하며, 운영 프로세스를 체계적으로 점검하고, 비효율적인 부분을 개선하는 등의 노력이 필요하다.
- 다음으로 주민 참여 확대를 통해 주민 의견을 적극적으로 수렴하고, 이를 주민편익시설 운영에 반영하는 것이 중요하다. 설문조사, 토론회 등을 통해 주민의견을 듣고, 이를 통해 주민편익시설의 서비스 품질을 개선할 수 있으며, 마을기업 운영을 통해 지역의 자원이 순환되도록 하는 마을기업 운영을 기획하여 주민이 수익을 창출하고 주민편익시설에 다시 재투자할 수 있도록 시스템을 구성하는 것이 필요하다.
- 또한, 주민편익시설 기획부터 운영까지의 모든 과정에 주민 참여 체계를 마련하는 것이 필요하다. 주민편익시설의 경우 재원이 투입되어 H/W 시설이 구축되더라도 S/W 요소가 갖추어지지 않으면 이용의 효율성이 저하되기 때문에 지자체를 중심으로 모든 단계에 주민이 참여할 수 있는 체계를 마련 및 운영하고, 운영 주민의 역량 강화, 운영 주체의 발굴 및 육성, 주인의식 등 지속 가능한 운영의 기반이 필요하다. 그리고 운영관리 시스템을 도입하여 체계적인 시설 운영과 문제에 대한 즉각적인 조치, 정기적인 점검 및 유지보수가 이루어질 수 있는 환경을 조성해야 한다. 이는 주민 참여를 유도하여 인건비, 인력 수급의 문제를 해결하고 일자리 창출까지 가능하다. 특히, 주민편익시설 운영관리 시스템의 매뉴얼을 개발하여 긴급 재해재난 대응 등 주민편익시설의 운영과 관리에 대한 표준화된 매뉴얼을 개발하여 일관된 운영관리를 가능하게 해야 한다.

### ■ 주민편익시설 서비스 품질 개선

- 주민밀착형 주민편익시설의 경우 물리적 시설과 함께 우수한 서비스를 제공할 수 있는 기반을 제공하는 것이 중요하다. 주민편익시설에서 제공하는 서비스의 품질을 향상하기 위해서는 서비스 프로세스 구축을 통해 서비스 품질을 높이는 방안과 서비스 제공 절차를 단순화하여 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 주민편익시설 구축으로 주민들의 편의를 높이는 방안을 도입할 수 있다.
- 특히, 주민편익시설은 이용 주체가 지역의 거주민으로 주민의 시설 이용 만족도가 매우 중요하다. 이를 효과적으로 높이기 위해서는 주민편익시설의 청결 상태 유지, 친절한 서비스 제공, 다양한 프로그램 운영 방법 등을 발굴해야 한다. 이와 같은 사안은 지자체 차원에서 운영 및 평가프로그램을 구축하고 민간 위탁, 직접 운영 등의 관리 방안을 수립하여 운영 방안을 마련하는 것이 필요하다.
- 그리고 주민편익시설의 서비스 수준을 정기적으로 평가하고 개선점을 도출할 수 있는 시스템 도입이 필요하다. 서비스의 강점과 약점을 파악하고, 이를 활용한 개선점을 도출하고 서비스 품질 개선 방안을 모색하고 실행하여 다시 평가하는 순환구조 구성으로 개선 방향을 설정할 수 있을 것이다.

## 4.2 주민편익시설 재원확보 방안

### ■ 정부 예산 확보

- 사업시행자가 토지를 매입하여 시행하는 택지개발 등의 사업에서 공공시설용지 내 설치되는 주민편익시설은 설치비용의 증감에 따라 입주민의 분양 가격에 영향을 미칠 우려가 있다. 따라서 입주민의 부담을 최소화하기 위해서는 중앙정부의 공모사업 활용이 필요하다. 다만 중앙정부의 공모사업을 활용하면 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있다.
- 먼저, 사업 예산 효율화 방안을 수립하는 것이 매우 중요하다. 특히, 지자체의 운영 비용을 절감하고, 필요한 사업에 더 많은 자금을 투자할 수 있도록 예산을 효율적으로 관리하는 것이 요구되며, 이를 위해 비용-효과 분석을 통해 예산을 적절히 분배하고, 불필요한 비용을 줄이는 등의 노력이 필요하다.

- 다음으로, 정부와의 협력 강화가 필요하다. 정부의 예산 지원을 확보하기 위해서는 이들과의 협력을 강화하는 것이 필요하며, 정부의 관련 정책 및 프로그램에 적극 참여하고, 자체적인 사업 제안 등을 통해 예산 지원을 늘리는 방안 마련이 필요하다.
- 또한, 택지개발 등 개발지구 인근의 구도심 지역과 도심 외곽지역의 공공시설용지 내에서 미활용 건축물 및 부지가 다수 존재할 가능성이 높으므로 신축 및 새롭게 공급되는 사업에 이를 활용할 수 있을 것이다. 이와 같은 방안들은 상황에 따라 적절히 조합되어 사용되어야 하며, 주민편익시설의 위치, 이용자 특성, 재정 상황 등을 고려하여 가장 효과적인 전략을 세우는 것이 중요할 것으로 판단된다.

#### ■ 주민편익시설의 대여·임대를 통한 재원확보

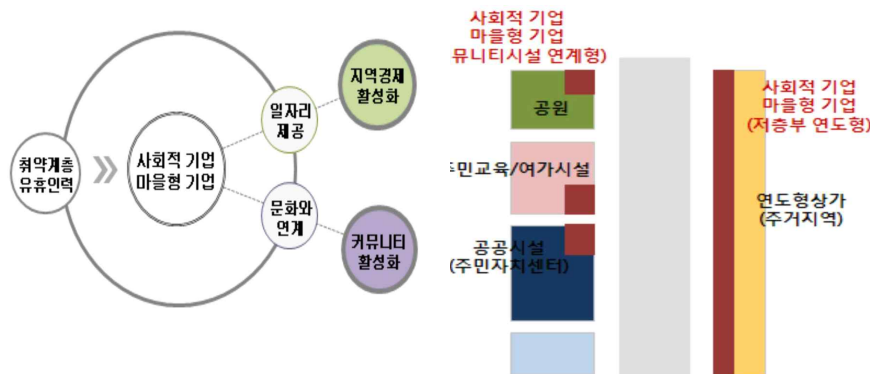
- 먼저, 주민편익시설의 일부를 지자체(주민)의 행사 및 이벤트 개최 장소로 활용하게 되면 주민들에게 시설의 존재와 중요성을 알려서 주민들의 관심과 지원을 받는 것이 필요하다. 이를 바탕으로, 주민편익시설에 대한 임대사업을 실시하게 되면 임대료 수입 등 수입의 다각화를 추구할 수 있을 것이다.
- 또한, 해당 주민편익시설 이용 시 이용료를 받는 방안을 고려할 수 있다. 시설의 유지 및 운영에 필요한 적정한 이용료를 징수하여 주민들에게 해당 주민편익시설의 가치를 인식할 좋은 기회로 활용할 수 있다. 주민편익시설 중에서 회원제 모집이 가능한 일부 시설에 대해 회원제를 시행하여 소정의 회비를 납부하고, 대가를 제공하는 서비스 형태로 실시하여 안정적인 수입원 확보가 필요하다.

## 5. 위치·면적·거리 등을 고려한 효율적 배치

### 5.1 공공시설용지 계획기준

#### ■ 지역의 커뮤니티를 고려한 공공시설용지 계획

- ‘공공주택업무처리지침’ [별표 1-3] 공공시설용지의 계획기준을 살펴보면 이와 관련하여 두 가지 계획 목표를 제시하고 있으며, 이를 바탕으로 계획 기준을 제시하면 다음과 같다. 먼저, ‘지역 커뮤니티를 고려한 공공시설용지 계획’과 관련해서는 복합 커뮤니티 시설의 일부 공간을 우선 공급하거나 사회적 기업을 위한 용지를 계획하여, 사회적 기업, 자활센터 등을 적극적으로 유치함으로써 고용창출, 자족경제 기반 조성, 지역 커뮤니티 형성을 유도할 수 있다.



·출처 : ‘공공주택업무처리지침’ [별표 1-3] 공공시설용지의 계획기준

[그림 4-6] 지역경제·커뮤니티 활성화 개념 및 공공지원시설 연계배치 예시

[표 4-1] 사회적 기업의 유형별 목적과 사례 예시

유형	목적	사례
일자리 제공형	일자리 제공이 주된 목적, 부수적인 사회 서비스 제공	청소, 환경, 의료기관, 세탁물처리, 두부생산·판매, 재생토너·잉크 등
사회 서비스 제공형	사회 서비스 제공이 주된 목적이며 부수적으로 일자리 제공	베이비씨터, 산모도우미, 아동과 노인급식, 간병·가사지원 등
혼합형	일자리와 사회 서비스 함께 제공	화훼, 도시락·반찬 등
기타형	환경, 문화, 지역 개발 등 지역사회 내 일반주민을 수혜자로 하는 공익사업수행	기부재활용, 문화예술교육, 장애인·노인돌보미, 고령자 당직 등

## ■ 복합 커뮤니티 조성을 통한 공공시설용지 계획

- 다음으로, 복합커뮤니티 조성이다. 계획수립 과정에서 중복되는 또는 유사한 커뮤니티시설 용지를 지구의 거점에 집적시켜 공간 이용의 효율화 및 커뮤니티 활성화를 도모하는 것이다. 지구 내 생활권 중심 지역에 주민자치센터 등의 공공시설과 보육시설 등을 집중적으로 배치하는 것이다. 또한, 생활권의 위계에 따라 커뮤니티시설 규모를 설정하고, 지역의 공공서비스 수요에 대응하여 커뮤니티시설을 통합·복합(사회복지시설 설치 권장)해서 함께 조성하는 것도 가능할 것이다.

[표 4-2] 복합 커뮤니티시설 설치 예시

구분	도시 생활권 (20만~30만명)	지역 생활권(5만~10만명)			소 생활권 (2만명 이하)
		문화중심	의료중심	교육중심	
교육시설	◎			◎	●
공공시설	●				●
문화시설	◎	◎			
체육시설	◎				
사회복지시설	●	●	●	●	
의료시설	◎		◎		

·주: 복합 필수시설: ●, 복합 가능한 시설: ◎

·출처: '공공주택업무처리지침' [별표 1-3] 공공시설용지의 계획기준



·출처: 서울시 마포구청 내부자료

[그림 4-7] 서울시 마포구 주민편익시설 건립 도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 결정(안)

## 5.2 도시공원의 설치 및 규모 기준

### ■ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 기준 제시 필요

- ‘공공주택업무처리지침’ 제13조 규정에 따르면 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 필요한 경우에는 10% 내외 또는 15% 내외로 ‘도시지원시설용지’를 조정할 수 있다.
- 그러나 본 연구에서의 공공시설용지 내 주민편익시설은 서론의 ‘용어의 정의’에서 기술하고 있듯이 공원을 의미하므로, ‘도시지원시설용지’와 다른 것이다. 따라서, “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙”을 바탕으로 도시공원의 설치 및 규모의 기준은 관련 규정에서 제시하면 다음과 같다.
- 다음의 표에서 도시공원의 설치 및 규모의 기준 관련해서 제시하고 있듯이, 근린공원의 규모는 1만㎡, 3만㎡, 10만㎡, 100만㎡로 성격에 따라 구분된다. 특히, 근린생활권 근린공원과, 도보권 근린공원은 설치기준과 관련하여 제한이 없지만, 도시지역권 근린공원과 광역권 근린공원은 해당 도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치해야 한다는 설치 기준이 있다.
- 따라서 3기 신도시 추진 과정에서 해당 지역의 행정기관과 주민들은 사업시행자에게 과도한 주민편익시설 등을 요구하지만, 관련 법·제도에서는 이에 대한 설치 및 규모의 기준을 제시하고 있으므로, 이를 바탕으로 해당 지자체의 여건 등을 고려하여 계획을 수립하는 것이 필요하다.

[표 4-3] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표3] 도시공원의 설치 및 규모의 기준(제6조 관련)

공원 구분	설치기준	유치거리	규모
1. 생활권 공원			
가. 소공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 어린이공원	제한 없음	250m 이하	1천5백㎡ 이상
다. 근린공원			
(1) 근린생활권 근린공원(주로 인근에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	500m 이하	1만㎡ 이상
(2) 도보권 근린공원(주로 도보권 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	1천m 이하	3만㎡ 이상
(3) 도시지역권 근린공원 (도시지역 안에 거주하는 전체 주민의 종합적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당 도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
(4) 광역권 근린공원 (하나의 도시지역을 초과하는 광역적 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당 도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	100만㎡ 이상
2. 주제공원			
가. 역사공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 문화공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
다. 수변공원	하천·호수 등의 수변과 접하고 있어 친수공간을 조성할 수 있는 곳에 설치	제한 없음	제한 없음
라. 묘지공원	정숙한 장소로 장래 시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
마. 체육공원	해당 도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	1만㎡ 이상
바. 도시농업공원	제한 없음	제한 없음	1만㎡ 이상
사. 법 제15조제1항제3호 아목에 따른 공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음

### ■ 건축개요(안)

구분	내용
일반개요	사업명 마포구 주민편익시설(체육시설) 건립사업
	위치 서울시 마포구 당인동 1-30번지, 상수동 349-19, 349-20번지
	지역, 지구 제1종일반주거지역, 역사문화특화경관지구
	시설 운영관리계획 위탁운영관리
건축개요	대지면적 4,119.00㎡
	건축면적 1,773.74㎡
	연면적 (주민편익시설) 전체 연면적 5,009.74㎡ 용적률 산정면적 4,489.60㎡
	건축용도 운동시설(주민편익시설)
	건폐율 43.06% (법정 60%이내)
	용적률 109.00% (법정 150%이내)
	높이 34.8m
	규모 지하 1층, 지상 4층
	구조 철근콘크리트조, 철골콘크리트조
	법정주차대수 50대(시설면적 100㎡당 1대)
주차시설	지상 59대(장애인주차 3대 포함)
	지하 -
	합계 59대(장애인주차 3대 포함)
조경	법정 조경면적 15%

### ■ 층별 면적표

구분	면적(㎡)	주요시설
옥탑층	145.18	면면적 산정 제외
지상4층	1,613.11	체육관, 휘트니스, 카페테리아, 다목적홀, 샤워실
지상3층	958.65	센터관리실, 다목적실, 문화강좌실, 공용공간
지상2층	1,613.12	수영장, 샤워실, 공용공간
지상1층	304.72	관리/연대실, 공용공간
소계	4,489.60	-
지하1층	520.14	기계실, 전기실, 발전기실, 공용공간
소계	520.14	-
총계	5,009.74	-



·출처: 서울시 마포구청 내부자료

[그림 4-8] 서울시 마포구 주민편익시설 건립 도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 결정(안)

## 5.3 개발계획 규모별 도시공원 확보기준

### ■ 도시공원 및 녹지의 확보 기준에 따른 설치 필요

- ‘공공주택업무처리지침’ 제13조 ⑥항의 규정에 따르면 “공동주택사업자는 지역 주민의 생활편의 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다”라고 규정하고 있다.
- 즉, 공공시설용지 내 주민편익시설은 공원시설계획의 일환이므로, 이러한 공원 시설계획은 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙” [별표2] 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보 기준(제5조 관련)을 제시하고 있다.

[표 4-4] 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙

[별표2] 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준(제5조 관련)

구분	도시공원 또는 녹지의 확보기준
1. 「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적 나. 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 9% 이상 중 큰 면적 다. 100만㎡ 이상 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 12% 이상 중 큰 면적
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획	1천 세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획	10만㎡ 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획	5만㎡ 이상의 정비계획 : 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
6. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 12% 이상 중 큰 면적 나. 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 15% 이상 중 큰 면적 다. 100만㎡ 이상 330만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 18% 이상 중 큰 면적 라. 330만㎡ 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12㎡ 이상 또는 개발 부지 면적의 20% 이상 중 큰 면적
7. 「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의해 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보 기준을 적용한다.
8. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의해 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보 기준을 적용한다.
9. 법 제9호에 따른 그 밖의 개발계획	주거 용도로 계획된 지역 : 상주인구 1명당 3㎡ 이상

- 예를 들어, “도시개발법”에 의한 개발계획 규모별 도시공원의 확보 기준을 제시하면 다음과 같다.

- 1만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
- 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 9% 이상 중 큰 면적
- 100만㎡ 이상 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 12% 이상 중 큰 면적

- 특히, 본 연구의 검토 대상인 3기 신도시는 “택지개발촉진법”에 의한 택지개발계획이며, 이에 대한 확보 기준을 제시하면 다음과 같다.

- 10만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 12% 이상 중 큰 면적
- 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 15% 이상 중 큰 면적
- 100만㎡ 이상 330만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 18% 이상 중 큰 면적
- 330만㎡ 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 20% 이상 중 큰 면적

- 상기의 기준에 의하면 3기 신도시 중 왕숙2를 제외하고, 나머지는 330만㎡ 이상의 개발계획에 해당하므로, 상주인구 1인당 12㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 20% 이상 중 큰 면적이 도시공원의 확보 기준이 된다.
- 따라서 현재의 3기 신도시 개발계획과 주민의견 및 지자체 관련 상위계획 등의 검토 등을 바탕으로 도시공원(공공시설용지 내 주민편익시설)을 적절하게 계획에 반영하는 것이 필요하다.

[표 4-5] 3기 신도시 면적 및 호수 현황

구분	남양주		하남 교산	인천 계양	고양 창릉	부천 대장
	왕숙	왕숙2				
면적	938만㎡	239만㎡	686만㎡	333만㎡	789만㎡	342만㎡
호수	5만2천 호	1만3천 호	3만3천 호	1만7천 호	3만5천 호	1만9천 호

·출처 : www.3기 신도시.kr > kor

## 6. 소결

### ■ 각종 개발에 따른 과도한 주민편익시설 설치의 문제점

- 택지개발 등 각종 개발 사업을 진행하면서 지자체와 주민 요구 등으로 공공시설용지 내 주민편익시설을 과도하게 설치하는 것은 여러 가지 문제점이 발생할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 다음과 같은 검토가 필요할 것이다.
- 첫째, 용지 부족 문제다. 공공시설용지 내 주민편익시설이 과도하게 설치되면, 가용 택지가 부족해질 수 있다. 이런 문제를 해결하기 위해서는 효율적인 용지 관리가 필수적이다. 즉, 공공시설용지(주민편익시설용지)의 적정 용도를 설정하고 이에 따른 용지 활용 방안을 신중하게 고려하여, 주어진 용지를 최대한 효율적으로 활용하는 방안이 필요하다.
- 둘째, 중복 설치 문제다. 주민편익시설의 무분별한 설치로 인해 유사한 시설을 설치할 수 있다. 이는 자원의 낭비를 초래하며, 관리와 유지보수에도 많은 어려움을 초래할 수 있다. 이런 문제를 예방하기 위해서는, 효율적인 주민편익시설 설치 계획과 함께, 설치 단계에서부터 사업지구 및 인근 지자체, 주민, 사업시행자간의 협력체계를 수립하여 중복 설치를 방지하는 것이 필요하다.
- 셋째, 주민 편익성과 균형 문제다. 주민편익시설 설치의 주민 편익성을 증진하고, 주민의 거주환경을 향상하는 것을 목표로 해야 한다. 그러나 무분별한 설치로 인해 특정 지역은 과도한 시설을 보유하게 되지만, 다른 지역은 시설이 부족한 상황이 발생할 수 있다. 이런 균형 문제를 해결하기 위해서는 지역별 주민의 요구와 필요성을 충분히 고려하여, 공공시설용지(주민편익시설) 입지 현황과 설치계획을 조정하는 것이 필요하다.
- 넷째, 지속가능성 문제다. 공공시설용지 내 주민편익시설을 무분별하게 설치하면, 자원 소모와 환경 파괴 등의 지속가능성에 관한 문제가 발생할 수 있다. 이를 위해 친환경적인 설치 방안을 모색하고, 에너지 절약 및 재활용 등 지속가능성을 고려한 운영 방안을 도입하는 것이 필요하다.

■ 각종 개발에 따른 과도한 주민편익시설 설치가 사업시행자에 미치는 영향

- 각종 개발 사업에 따른 공공시설용지 내 주민편익시설의 무분별한 설치로 인해 사업시행자에게 발생할 수 있는 문제점이 있으며, 이를 해결하기 위해서는 다음과 같은 검토가 필요할 것이다.
- 첫째, 재정 부담 증가다. 주민편익시설의 과도한 설치로 인해 LH 등 사업시행자의 재정에 부담이 더해질 수 있다. 주민편익시설의 조성 등에 상당한 비용이 소요되기 때문이다. 그 결과, 공공시설용지 내 주민편익시설 조성 이외에 다른 프로젝트에 할당되어야 할 자금이 주민편익시설에 집중되어 효율성과 예산 관리에 어려움을 겪을 수 있다.
- 둘째, 부채 증가다. 주민편익시설의 무분별한 설치로 인해 사업시행자의 부채가 증가할 수 있다. 주민편익시설의 건설 및 필요시 유지보수에 따른 추가적인 자금이 필요하게 되면, 이를 충당하기 위해 부채를 발행하고, 이는 사업시행자의 재무 상태를 악화시킬 수 있다.
- 셋째, 수익성 미달이다. 주민편익시설은 주로 공공적인 목적을 위해 설치되는 경우가 많아 수익 창출이 어려울 수 있다. 만약 설치된 주민편익시설이 수익을 창출하지 못하면, 사업시행자는 지속적으로 운영에 필요한 자금을 지원해야 한다.
- 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 사업시행자는 신중한 주민편익시설의 설치 계획을 수립하고, 부지의 적절한 활용과 효율적인 자금 운용을 고려해야 한다. 또한, 주민편익시설에 대한 수익 모델을 다각화하고, 대외 자금 조달 등의 방안을 고려하여 재정 부담과 부채 증가를 최소화해야 한다. 정부와의 협력을 통해 재정지원을 받는 등의 방법도 있지만, 이는 쉽지 않은 상황이다. 따라서 지자체, 주민, 사업시행자 등 이해관계자간의 협의를 통해 주민편익시설 복합화 방안이 가장 효과적이라고 판단된다.

■ 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 추진 시 예상되는 효과

- 공공시설용지 내 주민편익시설에 대한 복합화 사업을 추진하게 된다면 해당 사업지구 및 지역사회에 다음과 같은 다양한 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상된다.
- 첫째, 주민편익시설 복합화는 해당 사업지구 주민들의 생활 편의성 제고에 기여할 수 있다. 사업시행자는 주민들이 일상생활에 필요한 시설을 계획하고 조성해야 하며, 이를 통해 지역 및 인근 주민들의 일상생활에 편의를 제공하고, 주민편익시설의 분산적 배치로 인한 이용의 불편을 해소할 수 있을 것이다. 예를 들어, 주민편익시설에 문화시설, 체육시설, 교육시설 등이 포함될 수 있으며, 주민들은 이러한 시설들을 이용하면서 문화생활과 운동 등의 다양한 활동을 함께 즐길 수 있을 것이다.
- 둘째, 주민편익시설 복합화 사업은 지역 경제에 긍정적인 영향을 미칠 수 있을 것이다. 주민편익시설 조성 및 운영에는 다양한 분야의 협력이 필요하다. 이를 통해 건설업체, 인테리어 업체 등 지역 내 다양한 기업과의 협력이 이뤄져야 하며, 이는 지역 내 경제 활성화와 일자리 창출에 도움을 줄 수 있다. 또한, 주민편익시설이 활성화되면 지역 내 상업 시설의 유입도 증가할 수 있어 소상공인들의 경제활동 기회를 확대할 수 있을 것이다.
- 셋째, 주민편익시설 복합화는 지역사회의 활성화와 사회적 연대감을 촉진할 수 있을 것이다. 주민들은 복합화된 주민편익시설을 이용하고, 이를 통해 다른 이웃들과 교류할 수 있고, 이는 지역사회의 활성화와 사회적인 연결망 형성에 기여하여 이웃 간의 소통과 협력을 촉진할 수 있다. 또한, 주민들이 주민편익시설 운영과 관리에 참여할 기회를 가질 수 있으며, 이를 통해 지역사회의 자발적인 주민 참여와 주민들의 주도적인 역할을 유도할 수 있다.
- 이처럼 행정기관, 주민, 사업시행자 등이 원활한 합의를 통해 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 사업을 추진하게 된다면, 지역사회의 발전에 긍정적인 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단된다.

■ 각종 규정 검토를 통한 적절하고 효율적인 주민편익시설 설치 필요

- “공공주택업무처리지침” 제13조 6항의 규정을 바탕으로 3기 신도시 지자체 및 주민들은 사업시행자에게 주민센터, 도서관, 주차장, 문화체육시설 등의 설치를 요구하고 있다. 특히, 강행규정이 아닌 임의규정으로서 이해관계자의 해석상 논란이 있을 수 있으며, 주민들의 생활편익 향상을 위해 설치하는 문화, 체육, 시설 등이 공원시설계획에 포함 시 적정규모 및 비용부담 등에 대한 기준이 없다.

[표 4-6] 공공주택업무처리지침 제13조 6항 규정

내용
제13조(공공시설용지 계획기준)
①~⑤ <생략>
⑥ 공공주택사업자는 지역주민의 생활 편의 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다.

- 또한, 공공시설용지 계획 기준과 관련하여 지구계획 승인권자는 공공시설 및 주거편익시설을 “국토계획법” 등 관련 법령상의 설치 기준에 따라 적정규모가 되도록 확보해야 한다고 명시하고 있다.
- 그러나 지구계획 전체에 대해서는 “국토계획법”이 우선이지만, 해당 사업지구 내 각종 시설 등은 개별법에서 규정하고 있다. 예를 들어, 주차장의 경우에는 “주차장법”에 따르도록 해야 한다. 즉 상위법에서 정하는 사항은 사업지구 전체의 지구계획이며, 기타 개별사업들은 개별법에 준수해야 한다.
- 따라서 도시공원 관련해서는 해당 법률인 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률”에 따른 검토를 통해 적절하고 효율적인 계획수립이 진행되어야 할 것이다. 이는 “도시공원”은 공공시설용지 내 주민편익시설이고, “도시공원” 도입한 “도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙”에서 공원시설의 종류, 설치 및 규모의 기준 등을 규정하고 있기 때문이다.



## 제5장 결론 및 정책제언

### 1. 결론

#### 1.1 공공시설용지 내 주민편의시설의 효율적 설치를 위한 기본 원칙

##### ■ 기본원칙 1 : 원도심 정비사업과 공공주택사업의 특성 고려 필요

- 원도심의 정비사업은 주로 “도시정비법”에 의한 재건축, 재개발사업으로 낡고 오래된 기존주택을 철거 후 새롭게 공동주택으로 건설하는 것이다. 그 과정에서, 정비구역 지정, 추진위원회, 조합설립, 사업시행인가, 관리처분계획, 분양신청, 이주 및 철거, 착공 및 입주, 조합청산 등의 절차를 걸쳐서 진행된다. 또한, 사업 시행방식은 주민 스스로에 의한 조합방식, 조합원 동의를 득하여 공공과 조합이 공동으로 시행하는 방식 또는 공공 단독으로 시행하는 방식으로 구분된다.
- 이에 비해 공공주택사업은 “공공주택특별법” 등에 의해 LH 등 공공기관이 사업시행자로 참여해서 보상을 실시하고, 토지를 조성한 이후에 건설사가 참여하거나, 공공이 건설하는 방식으로 구분된다. 특히, 정부의 주거안정 목적의 공공주택을 공급하기 위해 신규 공공택지지구를 조성하여 주택공급 확대를 도모하기 위해 추진된다.
- 즉, 원도심 정비사업은 사업추진을 위한 의사결정부터 주민동의서를 득해서 추진되고, 관련 업체 선정 또한 조합 총회를 거쳐서 진행하게 된다. 반대로 3기 신도시 등의 개발사업은 공공이 보상 등의 절차를 통해 주택공급이 가능한 택지로 조성 후, 청약신청을 통해 입주를 모집하게 되는 사업구조다.
- 이처럼 후자의 경우는 기존 주택 등 부동산이 없는 택지에 공공주택을 새롭게 공급하는 것으로서 청약신청을 통해 입주자를 모집하는 구조로서, 원도심 정비사업과 비교해 주민 의견수렴 등이 현실적으로 어렵다. 따라서 이러한 현실을 고려하여 이해관계자의 원만한 협의를 통해 공공시설용지 내 주민편의시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단된다.

## ■ 기본원칙 2 : 지자체 사업과 연계 및 사업비 매칭 필요

- 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 설치를 위해서는 지자체의 관련 사업과의 통합적인 추진을 통해 지속가능한 운영관리가 함께 모색되어야 한다. 또한, 일부 과도한 공공시설용지 내 주민편익시설 공급은 결국 주택가격에 영향을 미치므로 신중하게 접근하는 것이 필요하다. 그러기 위해서는 지자체 생활SOC 현황 파악 등을 통해 복합화를 추진하게 된다면 효율성을 높일 수 있을 것이다.
- 예를 들어 지자체의 운동시설, 교양시설 사업 등 다양한 연관 사업들이 하나의 패키지로 통합적으로 추진됨으로서 지역 주민의 생활편익 증진이라는 본래의 목적을 달성할 수 있을 것이다. 또한, 공공시설용지 내 주민편익시설에 대해 사업시행자 공급중심의 방식을 벗어나, 지자체 차원의 자원조달을 위한 타 사업과의 연계협력 자원조달 방안 마련이 뒷받침되어야 할 것이다.
- 지자체에서 필요한 자원조달 마련을 위해서는 무엇보다도 정부보조금을 받아 사업을 추진하는 것이 필요하다. 예를 들어, 경기도 A 지자체의 경우는 대규모 택지개발 사업지구로서 정부와 경기도의 보조금을 받아 공공도서관, 체육센터, 문화센터 등 주민편익시설을 조성했으며 이러한 시설들은 주민들의 문화, 체육, 교육 등 다양한 요구를 충족하고 있다.
- 이처럼 정부, 지자체간의 사업비 매칭을 통해 사업을 추진하게 된다면, 사업성에 영향을 긍정적인 영향을 미칠 수 있으며, 이는 주택의 공급가격까지 이어지게 된다. 물론, 정부 보조금을 득하여 지자체에서 사업비를 매칭 하는 것이 쉽지는 않다.
- 특히, 규모의 경제에서 따라 집적해야 될 시설과 생활권 단위에서 분산되어야 할 시설이 구분되어야 하고, 지속적인 운영관리와 함께 초기에 적절한 예산투입이 함께 검토되어야 할 것이다.

## 1.2 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급을 위한 기본방향

### ■ 기본방향 1 : 이용 고도화 및 기존 시설의 체계적 유지·관리

- 공공시설용지 내 주민편익시설의 부지확보가 곤란하거나 이용 편의성 제고 등을 위해서는 시설을 중복으로 설치하는 것이 효율적인 경우, 방재시설 (또는 혐오시설) 부지를 일부 활용하여 주민생활편익시설을 설치하는 경우 “국토계획법”상의 ‘입체 도시계획시설 제도’를 활용하는 것이 가능하다.
- 또한, 인구구조 변화 등으로 사용되지 않거나 사용빈도 등이 저조한 주민편익시설의 용도전환 및 기능 복합화를 통해 수요에 맞는 용도로 전환하거나 주민편익시설의 기능을 복합화해서 사용하는 것이 필요하다.
- 공공시설과 함께 주민편익시설의 경우 시설의 제원·노후도·보수 이력 등 건축물 및 부지의 이용 현황에 대한 데이터베이스를 구축하여 시설의 체계적 관리와 활용을 목적으로 기존 시설의 체계적 관리를 위한 데이터베이스 구축이 필요하다.

### ■ 기본방향 2 : 공공성과 사업성 균형유지 및 민간 자본과 전문성 활용

- 택지개발사업을 통해 확보되는 주민편익시설을 포함한 공공시설은 대부분 사업행자의 무상귀속 등에 의존하고 있다. 특히, 사회, 경제적인 여건 변화에도 불구하고, 사업시행자의 동력으로 주민편익시설을 확대 요구하는 것은 오히려 사업의 지연 요인으로 작동할 수 있다. 따라서 공공성과 사업성 간 균형을 유지하는 것이 필요하며, 이는 다음절(1.3. 주민편익시설 복합에 다른 이해관계자의 역할)과 같이 생활권 내 적정한 주민편익시설 복합화를 통해 사업 속도를 높이는 것이 필요하다.
- 민간의 관리·운영 권한 확대가 필요하다. 공공시설 내에 민간의 수익시설 설치·운영을 적극 허용하여 과거 공공이 전액 부담하던 시설의 관리·운영비 일부를 민간자금으로 충당하는 것이 필요하다.

### ■ 기본방향 3 : 이용자 중심의 유연한 공급·관리 지표 설정

- 총량적 지표에서 이용권 및 접근성을 고려한 지표로의 전환이 필요하다. 단순히 인구를 모수로 하는 양적 공급 지표에서 이용자 입장에서 시설별 편익(접근성 등)을 고려한 공급 기준으로 전환하고 시설의 이용권을 고려한 공간계획(생활권계획 등)을 수립하는 것이 필요하다.
- 인구·가구구조 변화를 고려한 유연한 주민편익시설 공급방식 마련이 필요하다. 특히, 학교·어린이집·노인복지 시설 등과 같이 인구·가구 구조 변화에 따라 이용 수요가 달라지는 시설에 대해서는 기존 주민편익시설의 복합화 및 공유 활용이 가능하도록 유연한 토지이용계획 및 건축계획 수립이 필요하다.

[표 5-1] 공공시설용지 내 주민편익시설의 효율적 공급을 위한 기본방향

내용
1. 이용 고도화 및 기존 시설의 체계적 유지·관리 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 방재 시설 부지를 일부 활용하여 주민편익시설 설치(국토계획법 입체도시계획시설 제도 활용)</li> <li>- 미이용·저이용되는 주민편익시설의 기능 복합화(용도전환 포함)</li> <li>- 기존 주민편익시설의 체계적 관리를 위한 데이터베이스 구축</li> </ul>
2. 공공성과 사업성 균형 유지 및 민간의 자본과 전문성 활용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민편익시설의 복합화를 통한 사업 속도 Up 필요</li> <li>- 민간의 관리, 운영 권한 확대 필요</li> </ul>
3. 이용자 중심의 유연한 공급 및 관리 지표 설정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총량적 지표에서 이용권 및 접근성을 고려한 주민편익시설 공급 지표로의 전환 필요</li> <li>- 인구, 가구 구조 변화를 고려한 유연한 주민편익시설 공급 기준 마련 필요</li> </ul>

### 1.3 주민편의시설 복합화에 따른 이해관계자의 역할

- 생활SOC 복합화는 예산투입의 효율성, 주민의 이용 기회 확대, 적정한 시설 규모 확보 등의 장점이 있다. 하지만 해당 사업지구 또는 생활권 내 여러 종류의 주민편의시설을 하나의 건물로 조성하는 것은 용적률 및 사업비 등의 규모가 커질 수밖에 없다. 따라서 주민편의시설 복합화에 따른 이해관계자의 역할은 다음과 같다.

#### ■ 중앙정부 및 관련 기관

- 정부 및 관련 기관은 주민편의시설 복합화에 대한 방향성을 제시하고, 주민편의시설 복합화 관련 정책을 수립하고 지원하는 역할을 담당해야 한다. 이를 위해 정부는 주민편의시설 복합화 관련 예산을 배정하고, 복합화를 원활하게 추진할 수 있도록 필요한 법률과 규정을 개정해야 한다. 또한, 관련 기관은 복합화 사업의 진행 상황을 주기적으로 모니터링하고 평가하며, 이를 통해 필요한 지원을 제공하여 프로젝트의 성공적인 추진을 지원하는 것이 필요하다.

#### ■ 주민 및 시민단체

- 주민들은 자신들의 필요와 요구사항을 제시하여 복합화 계획에 참여하고, 주민토론이나 의견수렴 과정을 통해 주민편의시설 복합화 계획에 참여해야 한다. 시민단체는 주민들의 의견을 수렴하여 행정기관에 전달하고, 주민의 권익을 보호하고 지원해야 한다. 또한, 시민단체는 주민들의 목소리를 대표하고, 복합화에 대한 의견을 제시하는 역할을 해야 한다.

#### ■ 시설운영 및 관리기관

- 시설 운영 및 관리기관은 주민편의시설의 운영과 관리를 담당한다. 이들은 복합화 프로젝트에 따라 시설의 운영 방식과 서비스를 개선하며, 디지털 기술을 활용하여 시설의 효율성을 높이는 역할을 담당한다. 또한, 주민들의 요구사항을 반영하여 시설의 운영 일정, 이용료 등을 관리하고, 주민과의 소통 채널을 마련하여 의견을 수렴하고 문제를 해결하는 역할이 요구된다.

## ■ 민간 부문 및 기업

- 민간 부문 및 기업은 주민편익시설 복합화에 직접 참여하여 서비스나 기술을 제공하는 것이다. 이들은 디지털 기술을 활용한 시설 관리 시스템 개발, 서비스 제공, 시설 인프라 구축 등에 참여하며, 정부 및 지자체와 협력하여 프로젝트를 추진하고, 민간 자본을 활용하여 주민편익시설의 개선과 운영에 이바지할 수 있다.

## ■ 공공 사업시행자

- LH 등 공공사업시행자는 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 추진 과정에서 다양한 역할을 해야 한다. 예를 들어 복합화 사업에 대한 기획과 사업계획 수립 지원을 담당하고, 사업을 추진에 필요한 자금을 대어 및 조달하거나 관리하는 역할을 할 수 있다. 또한, 복합화 사업의 실제 시행과 관리 또한 공공사업자의 역할이다. 시공 관리, 품질 관리, 안전 관리 등을 통해 복합화 사업 추진 과정에서 다양한 역할을 담당할 수 있을 것이다.

[표 5-2] 주민편익시설 복합화에 따른 이해관계자별 역할

구분	내용
1. 중앙정부 및 관련 기관	1.1. 주민편익시설 복합화에 대한 방향성 제시 및 정책지원 역할 1.2. 주민편익시설 복합화에 필요한 예산배정 및 관련 법률 개정 1.3. 주민편익시설 복합화 사업의 모니터링 및 평가 지원
2. 주민 및 시민단체	2.1. 주민들이 희망하는 복합화 사업 계획에 참여 2.2. 주민토론 및 의견 수렴 과정을 통해 복합화 계획에 참여 2.3. 시민단체는 주민 의견을 행정기관에 전달
3. 시설운영 및 관리기관	3.1. 주민편익시설 운영 및 관리 담당 3.2. 디지털 기술 활용하여 시설 효율성 제고하는 역할 담당 3.3. 주민과 소통 채널 마련을 통해 의견 수렴과 문제 해결 역할
4. 민간부문 및 기업	4.1. 주민편익시설 복합화에 직접 참여하여 서비스 및 기술 제공 4.2. 디지털 기술을 활용한 시설관리 시스템 개발 및 제공 4.3. 정부, 지자체와 협력하고, 자본을 활용하여 시설개선과 운영 기여
5. 공공 사업시행자	5.1. 주민편익시설 복합화 사업 기획 및 사업계획 수립(지원) 5.2. 자금대여 및 조달하고 관리 역할 5.3. 주민편익시설 건물의 시공관리, 품질관리, 안전관리 등 역할

## 1.4 주민편익시설 복합화 전략

- 주민편익시설의 복합화는 공공시설용지 내에서 다양한 시설과 서비스를 통합하여 주민들에게 편의와 고품질 서비스를 제공하는 전략이다. 이를 위해 다음과 같은 구체적인 방법들을 고려할 수 있다.

### ■ 다목적 주민편익시설 조성

- 주민편익시설을 다목적으로 활용할 수 있는 시설로 건립하는 것이 중요하다. 예한 건물 내에 도서관, 체육관, 문화센터 등을 통합하여 다양한 활동과 서비스를 제공할 수 있다. 이렇게 하면 주민들이 한 곳에서 다양한 시설을 이용할 수 있어 편의성이 증가하게 된다. 다목적 시설 건립의 목적은 다음과 같다. ①공간 활용 최적화다. 한정된 공공시설용지 내에서 다양한 시설을 통합하여 공간을 효율적으로 활용하는 것이다. ②서비스 품질 향상이다. 다양한 시설이 통합되어 제공되므로 주민들의 다양한 편익을 충족시킬 수 있고, 서비스 품질을 향상시킬 수 있다. ③경제적 효과다. 다목적 시설 구축은 시설의 공동 이용이 가능하므로 시설 유지보수 및 운영비용을 절감할 수 있다.
- 또한, 다목적 시설 건립 방법과 특징은 다음과 같다. ①다용도 복합시설은 다양한 용도의 시설을 하나의 건물에 통합하여 운영하는 것이다. 도서관과 문화센터, 체육관과 회의실 등을 하나의 건물에 함께 운영할 수 있다. ②공동 이용 시설은 주민들이 함께 이용할 수 있는 공동 시설을 구축해야 한다. 공원 내에 피크닉 장소, 운동기구, 자전거 대여소 등을 함께 마련하여 주민들의 다양한 용도로 활용할 수 있을 것이다. ③통합 관리 시스템은 다목적 시설 구축에는 효율적인 관리가 필요하다. 따라서 통합된 관리 시스템을 도입하여 시설의 예약, 운영, 유지보수 등을 효율적으로 관리하는 것이 필요하다.
- 끝으로, 다목적 시설을 설치하면 다음과 같은 장점이 있을 것이다. ①공간 절약이다. 다양한 시설을 하나의 공간에 통합하여 공간을 절약할 수 있다. ②경제적 이점이다. 다목적 시설 구축으로 시설의 공동 이용할 수 있어서 유지보수 및 운영비용을 절감할 수 있다. ③다양한 서비스 제공이다. 다목적 시설은 다양한 시설이 통합되어 있어 주민들에게 다양한 서비스를 제공할 수 있다.

## ■ 주민편익시설 공유 및 협력

- 공공시설용지 내의 다양한 시설을 공유하기 위해서는 공유 시설 예약 시스템을 구축하는 것이 중요하다. 이를 통해 주민들은 원하는 시설을 예약하고 이용할 수 있으며, 시설의 중복 예약이나 혼잡을 방지할 수 있다. 공유 시설 예약 시스템은 온라인 플랫폼이나 모바일 애플리케이션을 통해 접근할 수 있도록 제공될 수 있다. 또한, 시설 공유를 원하는 주민들은 시설 공동 이용 협약을 체결할 수 있다. 이를 통해 주민들은 공동으로 시설을 이용하고 유지 보수할 의무와 책임을 공유한다. 시설 공동 이용 협약은 주민들 간의 협력과 소통을 촉진하며, 시설의 효율적인 이용과 유지 보수를 도모할 수 있다.
- 주민들이 시설을 공동으로 관리하는 조직을 구성하는 것도 시설 공유 및 협력의 한 전략이다. 이를 통해 주민들은 시설의 운영, 유지보수, 안전 관리 등을 함께 진행하며, 시설의 관리에 대한 책임을 공유할 수 있다. 시설 공동 관리 조직은 주민들의 의견을 수렴하고 효율적인 의사결정을 끌어내는 역할을 담당하는 것이다.
- 끝으로, 주민편익시설을 통한 각종 프로그램 및 행사 공동 개최다. 주민들 간의 시설 공유와 협력을 촉진하기 위해 다양한 프로그램 및 행사를 공동으로 개최할 수 있다. 예를 들어, 체육관에서 스포츠 대회를 개최하거나 문화센터에서 공연이나 전시회를 공동으로 기획할 수 있다. 이를 통해 주민들은 서로의 관심사를 공유하고 협력하는 기회를 얻으며, 지역사회의 활성화와 융합적인 문화를 조성할 수 있다.

## ■ 주민편익시설 관련 통합서비스 도입

- 주민들의 다양한 요구에 부응하기 위해 통합서비스를 개발할 수 있다. 도서관 내에서 독서와 함께 커뮤니티 강좌나 문화행사를 제공하거나, 체육관에서 운동 프로그램과 건강 상담 서비스를 함께 제공하는 것이다. 이렇게 하면 주민들은 한 곳에서 다양한 서비스를 이용할 수 있으며, 편의성과 품질이 향상될 수 있으며, 구체적인 통합 서비스 개발을 위한 전략은 다음과 같다.
- 주민들이 다양한 시설과 서비스를 이용하기 위해서는 통합된 서비스 플랫폼 제공이 필요하다. 이를 위해 공공시설용지 내의 주요 시설과 서비스 정보를 한 곳에서 제공하고, 주민들이 이를 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 해야 한다. 웹사이트나 모바일 애플리케이션을 통해 주민들이 시설 예약, 정보 확인, 이용 내역조회 등을 편리하게

할 수 있도록 해야 한다. 또한, 통합서비스 개발을 통해 주민들은 한 곳에서 다양한 시설과 서비스를 이용할 수 있어야 한다. 이를 위해 서로 다른 시설이나 서비스 간의 연계를 강화하고, 상호 협력을 통해 통일된 이용 경험을 제공해야 한다. 도서관에서 도서 대출 후 체육관에서 운동할 때 이용 요금 할인이나 특별 혜택을 제공하는 등의 연계 서비스 등이 이에 해당한다.

- 게다가 주민들이 다양한 시설과 서비스를 이용할 때 편리한 결제 시스템이 필요하다. 이를 위해 간편한 결제 수단을 도입하고, 한 번의 결제로 다양한 시설과 서비스를 이용할 수 있도록 해야 한다. 입주민 주민 카드나 모바일 결제 앱을 통해 다양한 시설 예약과 이용료를 통합하여 결제할 수 있어야 한다. 끝으로 주민들의 피드백을 수렴하고, 서비스 이용 데이터를 분석하여 통합서비스의 문제점을 개선하고 발전시키는 노력을 지속적으로 수행해야 한다. 또한, 기술의 발전과 트렌드에 맞춰 새로운 기능과 서비스를 도입하여 주민들의 만족도를 높이는 노력을 해야 한다.

#### ■ 주민편익시설 관련 주민참여와 의견수렴

- 주민 의견을 수렴하고 참여할 수 있는 체계를 구축하는 것이 중요하다. 주민의 다양한 의견을 반영하여 주민편익시설 구성과 운영 방식을 결정할 수 있다. 이를 위해 주민 설문조사, 자원봉사 활동, 주민대표회의 등을 통해 주민의 참여와 의견을 활발히 수렴할 수 있으며, 주민 참여와 의견 수렴의 전략은 다음과 같다.
- 먼저, 정기적으로 주민들과의 토론회나 커뮤니티 모임을 개최하여 주민 의견을 수렴하는 것이 필요하다. 이를 통해 주민들은 자신의 의견을 제시하고 서로 소통하며 공동의 목표를 설정할 수 있다. 또한, 주민들과의 소통을 통해 문제점을 파악하고 보완하는 데 도움이 될 것이다. 또한, 주민들이 온라인상에서 의견을 제시하고 토론할 수 있는 플랫폼을 구축하는 것이 필요하다. 주민들은 시간과 장소의 제약 없이 의견을 나눌 수 있으며, 다양한 의견을 수렴할 수 있다. 플랫폼을 통해 주민들이 직접 아이디어를 제시하고 투표하며 의사결정에 참여할 기회를 제공해야 한다.
- 게다가, 주민들의 의견을 체계적으로 파악하기 위해 설문조사를 실시하고 주민들로부터의 피드백을 수렴해야 한다. 설문조사를 통해 주민들의 욕구와 요구사항을 파악하고, 문제점을 발견하여 개선해 나갈 수 있다. 주민들로부터의 피드백을 적극적으로 반영하여 서비스의 품질을 개선할 수 있을 것이다. 끝으로, 주민들의 의견을 집중

적으로 수렴하고 토론하기 위해 주민 자치위원회를 구성해야 한다. 위원회는 주민들의 대표로서 주민들의 의견을 수렴하고 행정기관 등과의 협의 등 의사결정에 참여하는 것이다. 이를 통해 주민들은 직접적으로 공공시설용지 내 주민편익시설의 운영과 관리에 참여할 수 있다.

#### ■ 주민편익시설 관련 디지털 기술 활용

- 디지털 기술을 적극적으로 활용하여 주민편익시설 이용의 효율성과 편의성을 높일 수 있다. 예를 들어 스마트 도서관 시스템을 도입하여 자동 대출 및 반납, 전자 도서 서비스를 제공하거나, 체육관 예약 시스템을 구축하여 주민들이 편리하게 이용할 수 있도록 할 수 있을 것이며, 구체적인 전략은 다음과 같다.
- 먼저, 온라인 예약 및 서비스 제공이 가능한 시스템 구축이다. 이는 주민편익시설 이용을 희망하는 주민들이 원하는 시간에 서비스를 편리하게 예약하고 이용할 기회를 제공하는 것이다. 특히, 주민체육시설의 경우에는 온라인 예약 시스템을 도입하여 주민들이 운동장, 체육관 등의 이용 가능 시간을 확인하고 원하는 시간에 예약할 수 있도록 하는 것이다. 또한, 이러한 시스템을 통해 주민들은 시설의 이용 정보를 확인하고 다양한 서비스를 받을 수 있게 될 것이다. 또한 모바일 애플리케이션을 개발하여 주민들이 휴대폰을 통해 주민편익시설 관련 정보를 실시간으로 얻을 수 있도록 하는 것이다. 이를 통해 주민들은 시설의 운영시간, 이용할 수 있는 서비스, 이용료 등의 정보를 신속하게 확인할 수 있을 뿐만 아니라, 애플리케이션을 통해 의견제시나 문의 사항을 쉽게 전달할 수 있다. 이러한 애플리케이션은 다양한 이벤트나 프로그램에 참여하고 싶은 주민들에게 참여 기회를 제공에 도움이 될 것이다.
- 끝으로, 디지털 정보화 교육 프로그램을 운영하여 주민들이 디지털 기술을 습득할 수 있도록 하는 것이다. 이는 주민들에게 디지털 사용법이나 인터넷의 활용 방법 등을 가르치는 데 초점을 맞추며, 디지털 환경에 대한 이해와 활용 능력을 향상하게 시키는 것이다. 이를 통해 주민들은 디지털 기술을 적극적으로 활용하여 주민 편의시설을 더욱 편리하게 이용할 수 있게 될 것으로 판단된다.

[표 5-3] 공공시설용지 내 주민편익시설 복합화 전략(안)

구분	내용
1. 다목적 주민편익시설 조성	1.1. 주민편익시설의 다용도 복합시설 도입 1.2. 공동이용 시설 구축 1.3. 주민편익시설 통합관리 시스템 구축
2. 주민편익시설 공유 및 협력	2.1. 공유시설 예약 시스템 구축 2.2. 주민편익시설 공동 이용 협약 도입 2.3. 주민편익시설 공동 관리 조직 구성 2.4. 다양한 주민편익시설 프로그램 및 행사 공동 개최
3. 주민편익시설 통합서비스 개발	3.1. 주민편익시설 서비스 플랫폼 구축과 정보 통합 3.2. 다양한 시설과 서비스의 연계 강화 3.3. 주민편익시설의 편리한 결제 시스템 도입 3.4. 통합서비스 편의성과 품질의 지속적인 개선
4. 주민편익시설에 대한 주민 참여와 의견수렴	4.1. 주민토론회 및 커뮤니티 모임 개최 4.2. 온라인 플랫폼 구축 4.3. 설문조사 및 피드백 수렴 4.4. 주민 자치위원회 구성
5. 주민편익시설에 대한 디지털 기술 활용	5.1. 온라인 예약 및 서비스 제공이 가능한 시스템 구축 5.2. 모바일 애플리케이션을 통해 주민편익시설 정보 제공 5.3. 디지털 정보화 교육 프로그램 운영

## 2. 정책적 제언

### 2.1 주민편익시설 복합화를 위한 정책적 제언

#### ■ 주민편익시설 복합화의 의의와 성격

- 주민편익시설 복합화는 인구사회 변화 등으로 사업추진 여건이 변화된 지역을 대상으로 공공 사업시행자가 일정 부분을 부담하고, 때에 따라서는 정부의 공모사업 등을 활용하여 국비로 조성비용을 조달할 수 있을 것이며, 주민편익시설 조성 이후 해당 지자체에서 유지·관리를 담당하는 것이다.
- 그 방법의 일환으로서 다목적 주민편익시설 조성, 주민편익시설 공유 및 협력, 주민편익시설 통합서비스 개발 등을 통해 추진할 수 있을 것이며, 그 과정에서는 주민 의견수렴과 디지털 기술을 활용하는 주민 이용의 편리성을 제공하는 것이다.
- 이를 통해 관련 예산의 절감 및 토지이용 극대화를 추구하고, 향후 지자체에서는 유지·관리 비용 절감을 통해 각종 공공시설 운영의 투명성을 높이는 데 의의가 있다.

#### ■ 이해관계자의 인식 전환 필요

- 주민편익시설은 생활권 단위에서 주민 누구나 쉽게 접근할 수 있고 필요한 시설을 공급함으로써 개발사업 추진 과정에서 공공성을 높일 수 있다. 그러나 최근 들어 급격하게 변하고 있는 인구구조를 고려한 주민편익시설을 객관적으로 예측하고, 수요를 체계적으로 관리하여 공급함으로써, 과도한 주민편익시설의 공급을 사전에 방지하고 그로 인한 사회·경제적 손실 비용을 최소화하는 데 의의가 있다.
- 이를 위해서는 무엇보다도 이해관계자의 인식 전환이 뒷받침되어야 한다. 즉, 규모의 경제에 따라 집적해야 할 시설과 생활권 단위에서 분산되어야 할 시설이 구분되어야 하고, ‘가까운 미래에 다가올 국내 초고령화 문제, 저출산 문제 등을 고려한 주민편익시설을 조성해야 한다’는 인식 전환이 필요하다.

#### ■ 공공시설용지 설치 관련 기준 등의 의제 준용 의미

- 인허가 의제 제도는 하나의 목적사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 규정된 인·허가 등을 받아야 하는 경우 이를 종합적 관점에서 검토하여 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 관할 행정관청과 관련 행정절차를 일원화하는 특별한 행정 제도를 의미하는 것이다.
- 일반적으로 주된 인허가를 규정한 법률에서 다른 법률에 의한 인허가 의제규정을 둔 경우에 주된 인·허가가 있으면 다른 법률에 따른 인허가가 있는 것으로 보도록 의제함으로써 대규모 개발사업이나 다양한 복합민원의 신속한 업무처리를 보장하고, 이를 통하여 행정의 효율성과 국민의 편의를 도모하기 위한 취지에서 도입된 제도라고 할 것이다.
- 따라서 관련 상위법에서 관련 규정이 없는 경우에는 개별법에 따른 계획수립을 통해 상위법에서 인허가를 진행하게 되므로, 공공시설용지 계획기준은 개별법에서 정하는 면적, 위치, 거리 등을 준수해서 계획을 적절하게 수립하는 것이 필요하다.
- 이를 통해 이해관계자의 해석상 논란을 감소할 수 있으며, 주민들의 생활편의 향상을 위해 설치하는 문화, 체육, 시설 등이 공원시설계획에 포함 시 적정규모 등에 대해 합리적인 방안이 도출될 수 있을 것이다.

## 2.2 제도 개선방안(안)

### ■ 공공주택업무처리지침 개선방향

- 현행 ‘공공주택업무처리지침’ 제13조에서는 공공시설용지 계획 기준에 관해 규정하고 있다. 그러나 공공주택을 추진하는 과정에서 공원시설 내 주민편익시설 설치에 따른 주민과 지자체의 과도한 설치 요구가 발생하고 있다.
- 특히, ‘공공주택업무처리지침’ ⑥항에 따라 공공주택사업자는 지역 주민의 생활편의 향상을 위해 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있으나, 정확한 시설기준과 방법 등이 없는 상황이다.
- 이에 효율적인 주민편익시설 조성에 따른 운영관리 등의 예산 절감과 주민편익시설 복합화에 따른 주민 이용 편리성 제고 등을 위해 아래와 같이 ‘공공주택업무처리지침’ 개정(안)을 제안하고자 한다.

[표 5-4] 공공주택업무처리지침 제13조 개정(안)

현행	개정(안)
제13조(공공시설용지 계획기준) ①~⑤ <생 략> ⑥ 공공주택사업자는 지역주민의 생활 편의 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다.	제13조(공공시설용지 계획기준) ①~⑤ <생 략> ⑥ 공공주택사업자는 지역주민의 생활 편의 향상을 위한 문화, 체육, 복지시설 등을 공원시설계획에 포함하여 설치할 수 있다. <u>&lt;신 설&gt; 다만, 공공주택사업자는 지역의 인구구조 사회변화 등의 여건을 고려하여 문화, 체육, 복지 시설 등을 복합화해서 설치할 수 있다.</u>

## 참고문헌 Reference

- 경제인문사회연구회(2021), 삶의 질 제고를 위한 생활SOC 운영 효율화 방안 연구  
관계부처 합동(2019), 생활SOC 3개년계획(안)  
구형수 외(2019), 지역밀착형 생활SOC의 전략적 공급·활용 방안 연구, 국토연구원  
김미옥(2020), 문재인 정부 생활 SOC 정책내용 분석 및 공공체육시설 정책에 미치는 함의,  
한국체육정책학회지 18(1) : 1-18  
김상훈(2014), 스포츠 사회적 기업 육성방안 연구, 한국스포츠정책과학원  
김영종(2006), 공공시설 입지갈등과 정책딜레마 형성에 관한 연구, 한국정책과학학회보  
10(4) : 19-40  
김철수(2014), 단지계획, 기문당.  
김철중(2010), 도시공공시설의 설치 우선순위와 적정입지 선정에 관한 연구 : 파주시를 중  
심으로, 가천대학교 석사학위논문  
김택근(2008), 택지개발지구 문화체육시설 계획실태 및 설치기준에 관한 연구, 경원대학교  
석사학위논문  
김현아 외(2002), TIF를 활용한 도시개발 사업의 공공시설 설치비용 조달방안, 대한국토·도  
시계획학회지 『국토계획』 37(6) : 159-171  
남지현 외(2023), 삶의 질 확충을 위한 경기도형 생활SOC 복합화 방안, 경기연구원  
박진용 외(2022), 신도시개발의 공공시설 설치비용 분담구조 개선방안, 한국정책연구 22(3)  
:191-208  
배성기(2019), 사회적 경제조직의 생활 SOC 사업 참여 확대방안, 국토 449 : 21-27  
서울시(2023), 2040서울도시기본계획  
성은영 외(2021), 삶의 질 제고를 위한 생활SOC 운영 효율화 방안 연구, 경제·인문사회연구회  
오성훈 외(2021), 생활SOC 공급 및 관리를 위한 공간분석 도구 개발 및 정책 지원방안 연구  
윤정중 외(2021), 1·2기 신도시 종합평가 연구(I), 토지주택연구원.  
윤하중 외(2019), 민간투자사업의 새로운 대안 생활 SOC, 국토정책 Brief 718 : 1-6  
이건영(2005), 택지개발에 따른 비용 분담의 형평성에 대한 연구, 도시행정학보 18(2)  
:151-170  
이명훈 외(2002), 도시개발사업에 있어 도시기반시설의 비용부담 실태에 관한 연구, 대한국

토·도시계획학회지 『국토계획』 37(1) : 219-229

임미화 외(2019) 생활SOC사업의 성공적 추진을 위한 과제, 도시정보 449 : 3-19

임은선 외(2021), 지역밀착형 생활SOC 정책을 위한 복합결핍지수 개발 및 활용 방안, 국토  
연구원

최민아 외(2013), 택지개발사업지구 공공시설용지 계획기준의 적정성 고찰에 관한 연구, 대  
한국토계학회지 48(6) : 161~179

한국토지주택공사(2002), 고양창릉 공공주택지구 지구계획설명서

한국토지주택공사(2002), 남양주 왕숙 공공주택지구 지구계획설명서

한국토지주택공사(2002), 남양주 왕숙2 공공주택지구 지구계획설명서

한국토지주택공사(2002), 부천대장 공공주택지구 지구계획설명서

한국토지주택공사(2023), 역세권 지역개발전략 연구. 부록편

한국토지주택공사(2002), 인천계양 공공주택지구 지구계획설명서

한국토지주택공사(2002), 하남교산 공공주택지구 지구계획설명서

## 법령

고등교육법

공공보건 의료에 관한 법률

공공주택업무처리지침

국유재산법

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

근로자복지기본법

노인복지법

농어촌 등 보건의료를 위한 특별조치법

농어촌 주민의 보건복지 증진을 위한 특별법

도서관법

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

사회복지사업법

생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정

아동복지법

양산시 주민편익시설 관리 및 운영 조례

장애인복지법

지역보건법

주차장법

청소년복지지원법

초·중등교육법

체육시설의 설치·이용에 관한 법률

택지개발촉진법

택지개발촉진법 시행령

폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률

한부모가족지원법

## **보도자료**

국토교통부 보도자료(2019), 20년부터 생활SOC 복합화 사업 본격 추진한다., 10.03.

글로벌뉴스통신(2019), 경기도 31개 시장·군수 뿔났다., 08.29.

서울시 보도자료(2019), 노후 저층주거지 10분 동네 생활SOC 180개 확충 본격화, 05.16.

일간경인(2019), 남양주시, 3기 신도시 지역주민 위한 보상제도 개선 및 주민 편의시설 확충 추진, 10.29.

## **홈페이지**

일본 총무성 홈페이지

택지정보시스템

통계청