

公營宅地開發事業의 類型特性 分析

이 윤 상

한국토지공사 토지연구원, 주임연구원

A Study on the Characteristics of Types of Public Land Development

Lee, Yun-Sang(Ph.D),

Senior Researcher, Land Research Institute, Korea Land Corporation

Abstract: The problems of public land development planning that is investigated in this study are stated below: ① Uniformity of land use planning and form, ② Trend of developed population-density, ③ Increase of land price in investment expense, ④ Increasing trend of an apartment house ratio planning in Seoul and Pusan region, ⑤ Drastic increase of creation-price ratio with public-facility in big site, ⑥ Rigidity of planning in distribution and size of house, ⑦ Unreality of population planning and insufficiency of production function, ⑧ Weakness of planning and management in housing-site.

In this study, the improvement measures of these problems can be suggested below.

First, it must be planned with different criteria by location form. The present planning-criteria is applied differently in region, but this must be changed to location form and large to small scale.

Second, the public land needs to be developed by priority on special function and middle or large scale. A public land development has been planned with residential function, but in future it will be concentrated to special function and middle or large scale area such that would be difficult to be developed by private sector or must be approached in wide area.

Third, it must be emphasized with multi - production function in public land developing site. With self-sufficiency function, it will be accommodated such city-factory, facility of based-intelligence function, software-business and various function with leisure, sports, culture, publicity.

Fourth, the public land development must be improved planning function and management in housing site. With increasing demand of housing site, it has to be approached by block-planning function side, a housing site must be maintained on amenity.

Fifth, we must consider on decreasing system of investment price. If a investment price is increased, it has a possibility to cause a improper land use plan for profits. So, we have to set up a criteria on scale-range and establish the charge-principle, a public land development must lead appropriate land use plan.

Sixth, it needs to alleviate and abolish against house form and scale distribution-principle of public land development. It is maintained the house-range that has the public function, the remnants must be not used in a long time. Namely, the criteria of public land development also will be changed to system of the market economy.

Finally, this study has the limits of example scope and analysis method, but I expect that this study be used practically a fundamental data of public land development in future.

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

1980년대 이전까지의 택지 및 주택공급은 주로 민간중심의 소규모 주택건설사업과 토지구획정리사업을 중심으로 이루어졌으나, 1980년의 『택지개발촉진법』(이하 택촉법이라 한다) 제정 이후 대규모 택지개발사업인 공영개발수법이 보급되었다.

그러나 부족한 주택건설을 주목적으로 하고 택지의 양적 공급에 초점을 둔 이유로 공영택지 개발사업은 택지와 주택물량을 최대한 확보하기 위한 방향에 중점을 두어 토지이용계획을 해왔으며, 따라서 각각 지역별, 규모별, 시기별 등 사업지구 차이에 따른 특성이 고려되지 않고 획일적인 계획과 토지이용을 바탕으로 택지를 공급해온 경향이 강하다.

한편, 그간 공공부문의 주도적 택지공급 역할로 인해 우리나라 주택단지개발관련 환경은

과거 대량공급이라는 문제에서 탈피하여 이제는 질적인 문제를 강조하는 변환기에 접어들고 있으며, 특히 주택단지 토지이용계획 측면에서도 우선목표인 주택단지 기능에 추가하여 좀더 쾌적한 주거환경 공간에 대한 요구가 증가하고 있다.

이와 같은 상황변화에 대응하기 위해서는 주택단지의 계획지표 등에 대한 개선도 중요하지만, 향후 공영택지 역할에 대한 중요성을 인식한다면 과거 계획되었던 공영택지 사업지구 토지이용계획의 세부적인 특성분석을 통한 바람직한 개발방향 접근이 선행되어야 한다. 즉, 제도적인 규제 때문에 제약을 받고 있는 공영택지의 실태 분석은 향후 개선방안의 도출을 위해 중요한 의미를 갖는다.

따라서, 본 연구는 과거에 조성된 공영택지 개발지구를 개발지역, 규모, 인구밀도, 시기 등으로 구분하여 각각의 지표를 공통된 자료로 분석하고, 또한 관련변수간의 상관성 검토 및 유형분류를 통해 공영택지개발 및 계획 변화추이의 전

반적인 특성을 도출하여 향후 공영택지개발의 개선방안을 제시하고자 한다.

* 한국토지공사 토지연구원 주임연구원(도시계획학박사)

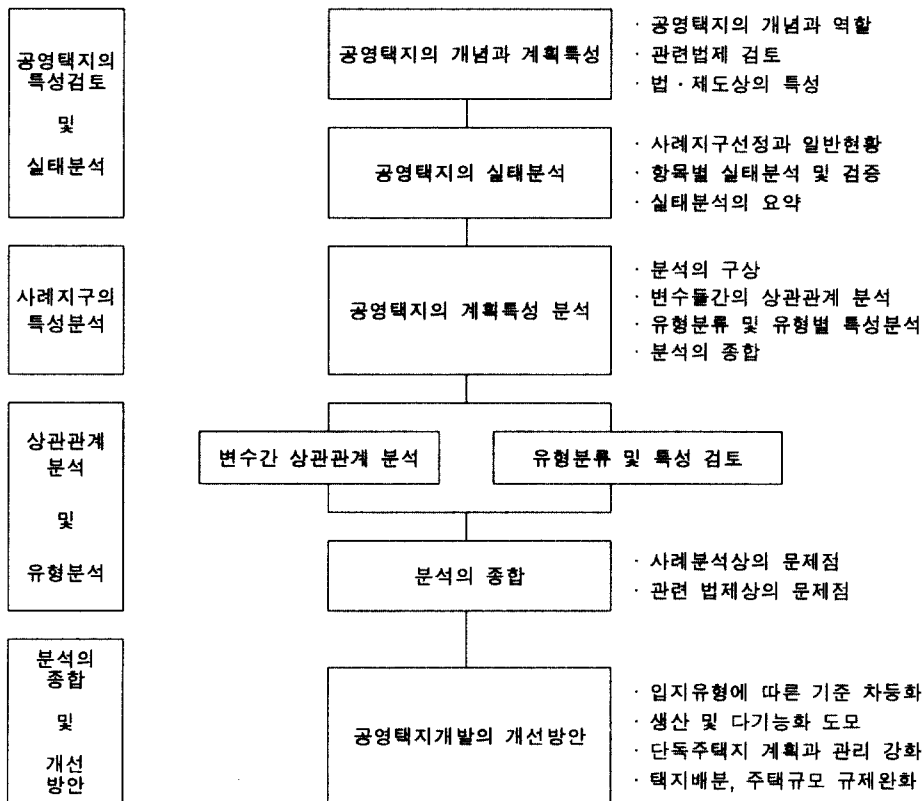
2. 연구의 내용과 방법

제1장은 연구의 배경 및 목적, 내용과 방법 등을 서술하며, 제2장은 공영택지 개발계획관련 제도 및 주요내용을 검토한다. 제3장은 공영택지 계획 실태분석의 내용을 검토하는데, 실태분석 자료는 공영택지중 자료입수가 가능한 『한국토지공사』(이하 토공이라 한다)가 개발한 택지개발사업지구 토지이용계획 자료를 이용하며, 그 대상은 131개 사업지구이다. 이러한 실태분석자료를 근거로 지역별, 규모별, 인구밀도별, 시기별 등에 따

라 어떤 특징이 있는지 종합적으로 분석하며, 이들 결과를 분산분석과 던컨검증(Duncan-Test)에 의해 통계적 차이의 유의성을 검증한다.

제4장은 계획 및 토지이용 구성요소들간의 상관관계 분석을 하여 계획관련 변수간의 전반적인 관련성을 검토하고, 공영택지개발의 특성과 기능을 파악하기 위해 군집분석(Cluster Analysis)에 의한 유형분류를 하고 각 유형별 계획특징을 비교·분석하여 공영택지개발의 종합적인 특성을 제시한다. 제5장은 공영택지개발의 특성과 문제점을 앞에서 검토한 내용을 중심으로 실태분석 측면, 제도 및 계획적 측면에서 검토하고, 이에 대한 개선방안을 세분하여 제시하며, 제6장은 본 연구의 결론을 정리한다.

3. 연구의 주요내용 및 흐름도



<그림 1-1> 연구의 주요내용 및 수행절차

II. 공영택지의 개념과 특성

1. 공영택지의 개념과 성과

공영택지란 “국가, 지방자치단체, 공기업 등 공공기관이 사업시행자가 되어 관계법률에 의한 공권력으로 토지를 전면매수(협의 또는 수용)하여 택지로 조성한 후 실수요자인 개인 또는 민간기업에게 분양하거나 임대하는 개발방식”이라 정의할 수 있다.

또한 그 유형은 근거법, 개발대상지 및 택지공급방식 등에 의해 유형을 구분할 수 있다. 각 사업 및 유형들은 다른 정책적 의미를 지니고 있으며 운용방식과 제한 등에서도 다른 수단이 동원되고 있으나, 공영택지의 본질적인 요건은 공통적으로 내포하고 있다.

그리고 1981년 이후 1999년말 현재 공공부문이 개발한 택지개발실적을 보면 먼저 지구지정 현황의 경우 합계가 381.545km²이다. 이 중 토공이 211.452km²로 55.4%의 비율을 차지하고 있으며 주공이 68.030km²로 17.8%, 지자체가 102.063km²로 26.8%를 차지하고 있다.

개발실적 현황을 연도별로 살펴보면, '81년부터 '99년말 현재까지 대략 고르게 토공이 전체의 약 40%를 차지하는 비율을 보이고 있어 주공에 비해서는 약 3배 이상, 지자체 전체와 비교해도 거의 비슷한 실적을 보이고 있다.

따라서, 공영택지의 사례분석을 함에 있어 토공의 자료는 전체를 설명하는 데는 한계가 있다고 할 수 있으나, 자료의 수집 및 분석 등 현실적인 측면을 감안하면 어느 정도 설명력이 있다고 보여진다. 즉, 뒤의 제3장 및 제4장에서 공영택지의 실태분석을 하는데 전체 사례를 포함하지 못했다는 한계는 있으나, 토공의 자료는 그 역할 및 실적에 비추어 보건대 공영택지를 사례 분석 하는데 어느 정도 대표성을 갖는다고 할 수 있다.

2. 택지개발 관련법제의 검토

현재 우리나라의 택지개발은 7개의 관련법을

근거로 하여 다양한 개발방식으로 추진할 수 있는데, 관련 법의 도입배경 및 내용을 정리하면 < 표 2-1>과 같다.

1962년에 도입된 도시계획법부터 2000년부터 시행중인 도시개발법까지 여러 형태의 관련법이 도입되었는데, 특히 도시개발법에서는 주거·상업·산업 등의 종합적인 도시개발을 위해 과거 공공 부문 위주의 택지개발체에서 민간부문도 개발 사업에 적극 참여할 수 있는 장치를 마련하고 있으며 사업시행방식에 있어서도 택촉법 중심의 전면매수방식에서 환지방식 및 두방식의 혼용방식을 제시하고 있어 다양한 사업시행방식을 개발사업에 도입하고 있는 점이 특징이다.

3. 공영택지개발의 법·제도상 특성¹⁾

가. 제도상의 특성

먼저 제도상의 특성으로는 용지확보의 어려움 및 보상체계상의 문제, 이주대책, 재원조달문제, 기반시설분담문제 등을 제시할 수 있다.

나. 계획상의 특성

계획상의 특성은 먼저 주택용지위주의 토지이용계획, 주택유형 및 규모별 배분기준의 경직성, 시행자에게 부담되는 택지공급 가격체계, 단독주택지에 대한 비현실적 인구수용계획 등을 지적할 수 있다.

다. 주거환경의 수요 및 여건변화

그동안 공영택지개발을 시행한 결과인 공동주택 단지의 양산은 우리의 주거환경과 주거문화를 변화시키는데 상당한 역할을 하였다. 특히, 공동주택의 건설은 주택의 내부시설을 편리성과

1) 여기에 대한 내용은 「택지개발사업의 평가와 개선방안」, 국토연구원(1997), 「공영개발택지 공급제도의 개선방안」, 주택산업연구원(1998), 「공영택지개발제도의 개선방안에 관한 연구」, 국토연구원(1995), 「신시가지의 적정개발밀도 및 용도별 면적배분 기준」, 국토연구원(1995) 등을 주로 참고하여 정리한 것임

<표 2-1> 택지개발 관련법의 도입배경과 주요내용

구분	배경	주요 내용
도시계획법 (1962)	도시의 복구 및 도시화에 따른 체계적 도시개발	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발예정구역의 지정 토지형질변경사업 일단의 주택지 조성사업 시가지조성사업
토지구획 정리사업법 (1966)	도시계획법에서 분리하여 도시지역의 택지수요충족 및 도심의 재정비	<ul style="list-style-type: none"> 토지구획정리사업 도시개발법으로 흡수
주택건설 촉진법 (1972)	심화되는 주택난 해소를 위한 주택공급 뒷받침	<ul style="list-style-type: none"> 아파트지구 개발사업 대지조성사업
도시 재개발법 (1976)	재개발사업의 활성화를 위해 도시계획법에서 분리	<ul style="list-style-type: none"> 도심재개발사업 주택개량재개발사업
택지개발 촉진법 (1980)	주택난이 사회문제로 대두되면서 저렴한 택지의 대 규모공급의 필요성 증대와 개발과정의 간소화	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발예정지구의 지정에 의한 택지개발사업
산업입지 및 개발에 관한 법률(1990)	산업용지의 확보 균형있는 국토개발과 지속적인 산업발전 도모	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지의 기능제고를 위해 주거시설, 문화시설, 의료복지시설 등의 용지조성사업(배후주거지조성)
지역균형개발 및 지방중소기업육 성에 관한 법률(1994)	기존의 개별법에 의한 택지, 산업단지, 관광단지 등 단위개발사업을 종합적으로 개발 지역개발사업의 효율성 제고	<ul style="list-style-type: none"> 복합단지 개발사업
도시개발법 (2000)	주거·상업·산업 등의 종합적인 도시개발을 위한	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발구역지정 민간부문의 도시개발을 활성화하여 다양한 형태의 도시개발 촉진

효율성 위주로 구성하게 되었으며, 근린생활권의 편의시설이나 기반시설 등이 더불어 정비되는 효과도 가져왔다. 따라서 주거공간의 물리적 측면만을 고려할 때, 공영택지의 개발은 우리의 주거환경을 상당한 수준으로 발전시키는데 밑바탕이 되었다고 할 수 있다. 다만, 일반국민이 선호하는 주택형태는 점차 중대규모화 및 단독주택의 수요증가로 정리할 수 있기 때문에 향후 공영택지 개발시 이러한 수요변화를 적절히 반영해야 할 필요가 있다.

4. 관련 선행연구의 검토

과거에 검토되었던 선행연구들은 실제 사업 지구들에 대한 자료분석이 미비한 상태에서 주로 법·제도적 측면을 강조하거나 단순한 자료 분석에 그쳤다면, 본 연구는 실태분석을 통해 실증적 검토과정을 거쳐 문제점을 분석하고 이에 대한 개선방안에 접근했다는 면에서 그 차별성이 있다.

<표 2-2> 선행연구의 소개와 주요내용

연구논문 제목	주요내용 및 접근방법
공동주택단지의 형태 및 계획특성에 관한 연구 (최무현, 고려대학교 박사학위논문, 1995)	·공동주택단지의 물리적 형태와 형태구성에 직접적인 영향을 미치는 계획요인들을 분석하여 형태 및 계획특성을 분석 ·대구지역의 사례 128 단지를 대상으로 분석
공동주택 주거환경의 어메니티 평가와 계획적 함의에 관한 연구 (이재준, 서울대학교 박사학위논문, 1998)	·공동주택단지를 사례로 하여 어메니티에 관한 전문가의 인식과 속성을 평가하여 계획적 함의를 제시함 ·서울 및 수도권을 대상으로 150개의 단지중 최종 6개의 사례단지를 추출하여 분석
신시가지 개발과 토지이용변화에 관한 실증적 연구(권익, 한양대학교 박사학위논문, 1995)	·서울 강남지역의 토지이용변화에 대하여 5개의 시기별로 그 변화과정을 분석함 ·대상지는 한강, 양재천, 탄천 등의 주변지역을 구체적으로 분석
택지개발사업지구의 토지이용계획 특성에 관한 연구(권상, 한양대학교 석사학위논문, 1995)	·택지개발사업의 문제점을 토지이용계획의 관점에서 살펴보고, 이 계획의 지역별, 시기별, 사업주체별 차이점을 규명 ·337개의 사례분석을 통해 이를 구체화 하였으며 현행 택지개발사업의 문제점을 제시
신시가지의 적정개발밀도 및 용도별 면적배분 기준(안건혁외, 국토연구원, 1995)	·신시가지의 유형별 적정 개발밀도와 용도별 면적 배분을 산출해 내고 이를 제도적으로 활용할 수 있는 기준으로 전환 ·이러한 내용을 토대로 향후 신도시계획의 수립방향을 제시

III. 공영택지개발의 실태분석

1. 사례지구의 선정과 분석방법

본 장은 공영택지개발의 계획 및 토지이용상의 특성을 분석하기 위해 사례지구에 대한 현황 자료를 분석하는 내용을 담는다. 순서는 먼저 사례지구에 대한 전반적인 현황자료를 정리하고, 다음에는 사례지구의 계획특성을 나타내는 지역, 규모, 인구밀도, 시기별 등의 지표별로 계획특성 및 토지이용계획을 나타내는 변수들과 어떠한 관계가 설명되는지 분석한다.

그 다음에는 구분된 지표범주간 계획특성 및 토지이용계획간에 차이가 있는지를 밝히기 위해 분산분석기법²⁾인 ANOVA(Analysis of

Variance)를 이용하였으며, 특징차이의 유의성 검증을 위해 던컨테스트(Duncon-Test)를 실시하였다.

구체적 대상사업지구의 수는 각 사업지구에 대한 현실적인 자료입수 등을 고려하여 선정하였다. 즉, 토공의 1999년말 현재 지정된 공영택지는 195지구인데, 현실적으로 계획특성에 대한 정확한 자료를 얻기 위해서는 사업이 종료되어야 가능하다. 따라서 전체사업 지구중에서 토지구획정리사업법등 택촉법을 근거로 하지 않은 즉, 공영택지와는 성격이 다른 지구는 제외하고 사업이 종료된 지구로 한정하여 총 131개의 사업지구를 최종 분석대상으로 선정하였다.

이상 분석대상 사업지구는 <표 3-1>과 같으며, 분석에서 사용할 변수와 각 변수의 구성내용을 정리하면 <표 3-2>와 같다.

2) 분산분석의 종류는 명목척도로 측정된 독립변수가 하나인 일원 분산분석(One-Way ANOVA) 과 독립변수가 두 개인 다원 분산분석(General Linear Model)으로 구분된다.(유대근외, 「통계분석을 위한 SPSS Win 8.0」,

<표 3-1> 사례대상지구의 지역 및 지구명

구분	사업 지역 및 지구명
수도권 · 부산권 (47)	서울개포, 부산안락, 부산다대2, 인천가좌, 부산다대1, 부산만덕1, 안양포일, 안양산본, 부산화명, 의정부가동, 부천심곡, 안양석수, 부산주례, 인천계양, 수원기운, 송탄서정, 서울고덕, 인천부평, 수원매단1, 부천작동, 부산모라, 인천부개, 수원매단2, 구리교문, 부산만덕2, 인천구월, 인천남촌, 기흥구갈, 서울중계, 인천갈산, 평택비전1, 평택비전2, 안성석정, 오산필리, 수원원천, 안양평촌, 하남신장, 용인수지, 인천연수, 부천중동, 양산북성, 고양일산, 고양중산, 고양화정, 김해내외, 성남분당 남양주장현
광역시권 (26)	대구달서, 광주염주, 대전용문, 대구볼로, 광주두암, 울산옥동, 대구안심, 대구월배, 광주우산, 광주봉선, 대전중리, 대전가수원, 울산복산, 대전중촌, 울산삼호, 광주하남, 광주쌍촌, 광주하남2, 대전둔산, 대구칠곡1, 울산삼호2, 울산대화, 울산화봉, 대구칠곡2, 광주문흥, 광주일곡
중소 도시 및 기타 (58)	속초교동, 강릉노암, 포항장성, 춘천후평1, 강릉내곡, 태백황지, 청주봉명, 전주효자, 안동안기, 춘천후평3, 강릉포남, 청주운천, 이리마동, 김해내동, 김해삼방, 홍천연봉, 이리영동, 남원도통, 점촌홍덕, 달성천내1, 삼척정라, 청주복대, 충주충의, 전주화산, 청주가경, 달성천내2, 영천문의, 포항환여, 김해어방, 춘천후평2, 제천청전, 청주봉명2, 온양용화, 춘천석사, 전주삼천, 경주옥산, 진해이동, 거제장평, 서귀포서호, 춘천퇴계, 서산읍내, 김제요촌, 충무도남, 진해자은, 동해북평, 속초청조, 논산강산, 제주일도, 속초조양, 청주용암, 충주금릉, 아산용화2, 군산나운3, 삼척사직, 춘천석사3, 원주구곡, 전주서곡, 여수들산

<표 3-2> 분석대상 변수 및 구성내용

구분	변수명	단위	변수의 구성내용
계획 특성 토지	지역	지역별 구분	택지개발지침에 의한 구분
	착수시기	년도	사업착수시기 년도
	사업기간	개월	착수에서 종료까지의 기간
	사업규모	ha	전체 사업지구 면적
	수용인구	천명	수용인구수
	총인구밀도	인/ha	ha당 인구밀도
	중심에서 거리	km	각 도시의 중심지에서 거리
	용지비·조성비 비율 (각 비용/ha)	%	용지비·조성비 /전체사업비×100(금액)
단독·공동주택지비율	%	단독·공동면적/주거지×100	
이용 계획	주거용지	%	주거지면적/총면적×100
	상업용지	%	상업지면적/총면적×100
	공원용지	%	공원면적/총면적×100
	녹지	%	녹지면적/총면적×100
	도로용지	%	도로용지면적/총면적×100
	학교용지	%	학교면적/총면적×100
	업무용지	%	업무용지면적/총면적×100
	공용의 청사	%	공용용지면적/총면적×100
기타	%	기타면적/총면적×100	

2. 계획특성의 항목별 실태분석³⁾

가. 지역

먼저, 지역에 따른 계획관련 변수들의 특징은 일반적인 예상과 동일하게 주로 수도권 및 부산권 지역에서는 사업지구가 대규모 및 고밀개발의 경향을 보였으며, 토지이용계획 측면에서는 공원용지 및 도로용지 등을 제외하고는 커다란 차이점은 발견되지 않은 것으로 나타났다.

또한 이러한 차이의 검증 결과, 9개의 변수에서 차이가 유의한 것으로 나타났는데, 주로 계획관련 변수들이 해당되고 있어, 전반적으로는 앞에서 제시한 바와 같이 지역에 따른 토지이용의 차이는 크게 없는 것으로 분석되었다.

시기-지역에 대해서는 1985년을 기점으로 수도권 및 부산권을 중심으로 대규모화 추세가 나타났으며 또한 1990년을 전후해서 수도권 및 부산권 지역의 고밀개발 경향(공동주택지 증가)이 두드러지며 최근에 오면서 전반적으로 용지비와 조성비 모두 큰 폭의 증가 추세에 있으며, 또한 전반적으로 주거지의 비율은 감소하는 경향을 보여주고 있다.

나. 규모

다음으로 규모에 따른 특징을 보면 계획관련 변수의 경우 대규모 사업지구에서 인구밀도가 소규모 지구보다 더 낮은 것으로 나타났다. 또한 용지비:조성비 비율에 있어서도 상대적으로 대규모 사업지구에서 거의 50:50에 가까운 비율을 보이고 중소규모 사업지구들은 용지비의 비율이 더 높은 것으로 나타났다. 이러한 경향은 대규모 사업지구에서 상대적으로 단지조성에 따른 간선시설부담이 증가한 데서 그 원인을 찾을 수 있다고 추정된다.

토지이용계획에서는 대규모 사업지구일수록 주거지의 비율이 낮아지고, 그외 기능인 공원, 녹지, 학교, 업무, 공용의 청사용지 등 모든 기능들의 비율이 더 높아진 것으로 나타나, 공영택지가 택지위주의 베드타운 성격을 탈피하고 다양한 기능들을 유치하기 위해서는 소규모보다는 대규모 위주로 개발되어야 함을 시사하고 있다.

분산분석에서는 전체 20개의 변수중 14개 변수에서 차이가 유의한 것으로 나타나 전반적으로 규모에 따른 공영택지의 계획은 차이가 있는 것으로 해석할 수 있다.

지역-규모에 대해서는 지역에 상관없이 규모가 증가함에 따라 용지비/ha도 증가하고 있는데,

<표 3-3> 지역에 따른 분산분석결과

구분	수도권 및 부산권	광역시권	기타 도시권	Pr > F
면적	A	B	B	0.036
수용인구	A	A	B	0.017
거리	A	A	B	0.000
인구밀도	A	B	B	0.045
단독지	A	B	B	0.000
공동주택지	A	B	B	0.000
공원	A	B	B	0.028
도로	A	B	B	0.007
기타	A	B	B	0.018

주: 수도권 및 부산권을 A로 하고, 이와 차이가 있으면 다른 문자로 표현한 것임

3) 1개의 지표에 따른 분석오류를 최소화하기 위해 각 지표를 2개씩 조합하여 추가분석을 시도하였음

<표 3-4> 규모에 따른 분산분석결과

구분	~30ha이하	31~100ha	101~300ha	301ha이상	Pr > F
기간	A	A	B	C	0.000
인구	A	A	B	C	0.000
인구밀도	A	A	B	A	0.000
용지비/ha	A	A	B	A	0.000
조성비/ha	A	A	B	C	0.000
단독	A	B	B	C	0.000
공동	A	A	B	C	0.000
주거지	A	A	B	C	0.000
공원	A	A	B	C	0.000
녹지	A	A	A	B	0.001
학교	A	B	B	B	0.016
업무	A	A	A	B	0.002
기타	A	A	B	C	0.000

특히 101~300ha 규모에서 가장 높게 나타났으며, 조성비는 수도권 및 부산권 지역의 300ha 이상 규모에서 대폭 증가하고 있으며 또한 수도권 및 부산권 지역에서 공동주택지의 대폭 증가현상이 분석되었다. 토지이용면에서는 전체 지역에서 규모가 증가함에 따라 주거지는 감소하고 그 외 기능들은 전반적으로 증가하는 추세를 보이고 있다.

다. 인구밀도

인구밀도와 면적의 관계는 앞에서 설명한 바와 같고, 인구밀도와 시기와와의 관계를 보면 전반적으로 최근에 오면서 고밀화되는 경향을 보이고 있다.

토지이용계획 측면에서는 고밀도 사업지구에서 주거용지는 전체 평균비율보다 낮게 나타나고 있으며 공원, 녹지, 학교용지 등은 중·저밀지구보다 높게 나타나고 있어 전체적으로는 바람직한 계획형태라고 할 수 있다.

분산분석 결과에서는 7개의 변수에서 차이가 유의한 것으로 나타났는데 특히, 단독 및 공동주택지비율은 인구밀도 3개의 범주 모두에서 차이

가 있는 것으로 나타나 사업지구의 인구밀도에 있어 이 변수의 중요성을 설명해주고 있다.

다음 규모-인구밀도에서는 300ha까지는 인구밀도가 증가하면서 수용인구도 함께 증가하는 경향을 보여주고 있으며, 300ha를 초과하면서는 상반된 추세가 나타나고 있다. 또한 300ha까지는 인구밀도가 증가하면 용지비도 높게 나타나고 있으나, 300ha를 초과하면서는 사례수는 적으나 반대의 경향을 보이고 있다. 토지이용계획에서는 전체 규모에서 인구밀도가 증가하면 주거지의 비율도 상승하는 것으로 분석되었다.

라. 착수시기

공영택지개발의 사업착수시기에 따른 특징을 보면 전반적으로 시간이 경과함에 따라 대규모, 고밀도, 공동주택위주 개발 등의 특징을 보여주고 있어 하나의 문제점으로 지적할 수 있다.

다만, 토지이용계획에서는 최근에 오면서 주거지의 비율은 감소하고 공원, 녹지, 학교, 공용의 청사용지 등은 전반적으로 증가하고 있어 공영택지가 최근에 오면서 사업지구내에 쾌적함, 다기능화 등을 강조하고 있는 것으로 나타났다.

<표 3-5> 인구밀도에 따른 분산분석결과

구분	200인/ha이하	201~400인/ha	401인/ha이상	Pr > F
시기	A	A	B	0.000
용지비/ha	A	A	B	0.000
조성비/ha	A	A	B	0.014
단독지	A	B	C	0.000
공동주택지	A	B	C	0.000
녹지	A	B	A	0.008
도로	A	B	B	0.002

<표 3-6> 착수시기에 따른 분산분석결과

구분	81~84년	85~89년	90년이후	Pr > F
기간	A	B	B	0.002
인구밀도	A	A	B	0.000
용지비/ha	A	B	C	0.000
조성비/ha	A	B	C	0.000
단독	A	A	B	0.021
공동	A	A	B	0.021
주거지	A	B	C	0.000
녹지	A	B	C	0.000
도로	A	B	B	0.001
공용의 청사	A	A	B	0.020
기타	A	B	B	0.001

분산분석에서는 모두 11개 변수에서 시기에 따른 범주에 따라 차이가 유의한 것으로 나타났는데, 특히 용지비/ha, 조성비/ha, 주거지, 녹지 등은 3개의 시기 모두에서 차이가 있음을 보여 시기변화에 따른 이들 변수들의 특성을 설명해 주고 있다.

인구밀도-시기와 관련해서는 저밀도 지구의 면적이 최근에 오면서 대폭 증가했으며, 고밀지구는 최근에 오면서 그 지구수가 증가하고 있으며 또한 고밀지구들이 최근에 오면서 모도시 중심에 근접하여 개발되고 있다. 토지이용계획면에서는 전반적으로 최근에 오면서 주거지의 비율은 감소하는 경향을 보인다.

IV. 공영택지개발의 유형별 특성분석

본 장에서는 <표 3-2>에 정리한 자료를 그대로 이용하여 공영택지 계획관련 요소간의 상관관계 분석 및 공영택지개발의 유형분석을 검토한다.

1. 분석의 구성

본 장의 분석구성은 크게 관련변수들간의 상관관계분석과 관련변수들을 이용한 유형분류 및 유형별 특징분석으로 구분된다. 먼저 상관관계분석에서는 계획관련변수 및 토지이용계획변수들간에 서로 어떠한 관련성이 있는지를 분석한다.

예를 들면 면적이 큰 사업지구에서는 토지이용계획상의 어떤 변수들과 양(positive)의 관계가 있고 또는 음(negative)의 관계가 있는가를 분석하여 관련변수들간 관련성의 특성을 도출할 수 있을 것이다.

다음으로 본 장에서 분석할 내용은 공영택지의 유형분류 및 유형별 특징분석이다. 유형분석(Cluster Analysis)에서는 공영택지의 다양한 관련변수들을 근거로 이들이 어떤 특징으로 유형화되고 각 유형별 특성은 무엇인지를 종합적으로 분석한다.

2. 상관관계분석 결과

공영택지의 특성을 나타내는 변수들간의 상관관계 분석결과를 요약하면 아래와 같다.

첫째, 지역을 나타내는 변수와 거리, 수용인구, 공원, 면적, 학교 등의 변수와는 전반적으로 음의 관계를 보여, 대도시권을 중심으로 사업지구의 대규모화, 공원 및 학교용지 등이 더 확보되는 것으로 나타났다.

둘째, '80년 이후 본격화된 공영택지개발에 있어 전반적으로 최근에 오면서 주거지 비율은 감소한 반면 녹지비율은 증가한 것으로 나타나 바람직한 형태로 변하고 있음을 알 수 있다.

셋째, 사업기간을 나타내는 변수는 수용인구, 조성비/ha, 면적, 공원 및 녹지 등과 양의 관계를 나타내, 사업기간이 장기화되는 지구일수록 그 면적도 크고 공원 및 녹지의 비율도 함께 증가하는 것으로 나타났다.

넷째, 사업지구면적이 큰 대규모 사업지구일수록 주거지의 비율은 낮고 그의 공원 및 녹지 비율, 업무용지비율 등은 높아지는 관련성을 보이고 있어, 공영택지가 민간부문에서 개발하는 택지와 차별화된 기능을 발휘하고 택지위주의 획일적인 토지이용을 탈피하기 위해서는 일정규모 이상의 면적을 확보해야 함을 시사하고 있다.

다섯째, 인구수와 인구밀도는 상관계수가 거의 없는 미미한 수준으로 나타나 인구수와 인구밀도와의 관계는 거의 관련성이 없는 것으로 보인다. 또한 인구수와 주거지비율과는 음(-0.38)의

관계로 나타나 인구수는 주거지비율 자체보다는 공동주택지의 비율 및 용적률과 관련성이 더 있는 것으로 추정할 수 있다.

여섯째, 중심지에서 거리는 학교용지 비율과 양의 상관관계 계수를 보이고 있어, 공영택지에서는 중심지에서 거리가 증가하여 외곽부에 개발할수록 학교용지를 더 확보하는 형태를 나타내, 전반적으로는 이상적인 형태를 보이고 있다.

일곱째, 토지이용 구성비율에 있어 이들이 비율지표이기 때문에 서로 상대적인 성격을 갖는데, 따라서 주거용지비율과 그의 구성비율들은 전체적으로 음의 관계를 보이고 있다.

구체적으로는 상업용지, 도로용지, 공용의 청사용지, 녹지, 공원, 학교용지 등의 순서로 음의 관계를 보이고 있다. 다시 말하면 공영택지의 획일성 문제를 완화하기 위해서는 가능한 주거용지의 비율을 줄이고 다양한 기능을 유도하는 것이 필요하다.

3. 유형분류 및 유형별 특성분석

본 분석에서는 공영택지의 유형을 분류하기 위해 여러 가지 방법중에서 위계적 군집화 방법(hierachical method)을 이용하였으며, 유형분류는 두 가지 측면에서 접근하였는데, 첫째는 계획관련변수와 토지이용 구성요소들을 전부 포함하여 그 유형을 분류하였고, 두 번째는 토지이용 구성비율만을 이용하여 유형분석을 실시하였다.

그 이유는 공영택지의 특성을 좀더 세부적으로 분석하기 위해 1차적으로 계획관련변수 모두를 이용하여 유형을 분류하고 그 유형별 특징을 검토하였으며, 2차적으로는 토지이용계획 특성을 검증해보기 위해 토지이용계획변수만을 사용하여 유형을 분류하여 토지이용계획의 차별성이 구분되는지 검토하였다.

가. 계획변수 및 토지이용계획에 의한 유형분석

계획관련변수 및 토지이용 구성요소를 이용하여 유형분류를 한 결과의 특징은 크게 사업착수 시기별로 나누어 볼 수 있다. 첫째, 1유형은 전체의 66%를 차지하고 있으며 이중 약 97%가

<표 4-1> 공영택지 계획관련 변수간의 상관계수

	지역	시기	기간	면적	인구	밀도	거리	용지 /ha	조성 /ha	단독	공동	주거	상업	공원	녹지	도로	학교	업무	공용	기타	
지역		.16	-.13	-.23	-.25	-.21	-.34	-.07	-.17	.45	-.45	.13	.01	-.21	-.01	.27	-.20	-.19	-.13	-.22	
시기			.31	.18	.23	.29	-.29	.76	.62	-.15	.15	-.51	.00	.15	.48	.33	.17	-.04	.22	.33	
기간				.49	.56	.19	.17	.25	.52	-.29	.29	-.45	.17	.32	.31	-.05	.26	.14	.01	.46	
면적					.97	-.04	.07	.09	.57	-.26	.26	-.36	.08	.38	.34	-.18	.05	.39	.05	.48	
인구						.07	.09	.17	.60	-.35	.35	-.38	.09	.39	.32	-.20	.10	.30	.08	.50	
밀도							.04	.46	.30	-.58	.58	-.10	.08	.19	.11	-.29	.20	-.03	-.01	.20	
거리								-.15	-.06	-.14	.14	.01	-.06	.15	.01	-.15	.24	-.02	-.10	-.04	
용지/ha									.54	-.31	.31	-.41	.03	.15	.34	.09	.21	-.05	.26	.36	
조성/ha										-.38	.38	-.49	.08	.30	.38	.02	.17	.18	.16	.52	
단독											-.10	.07	-.03	-.20	-.17	.48	-.21	-.12	-.16	-.21	
공동												-.07	.03	.20	.17	-.48	.21	.12	.16	.21	
주거													-.53	-.36	-.34	-.41	-.33	-.15	-.43	-.51	
상업														.08	-.05	.07	-.15	-.01	.21	.16	
공원															.09	-.24	.09	.10	-.06	.15	
녹지																.02	.10	.13	-.01	.33	
도로																	.02	-.17	.17	-.15	
학교																		-.02	-.07	.14	
업무																				-.01	.23
공용																					.12
기타																					

: Correlation is significant at the 0.01 level

: Correlation is significant at the 0.05 level

<표 4-2> 유형별 계획변수 및 토지이용계획의 특성

구분	1유형(86)	2유형(33)	3유형(2)	4유형(5)	5유형(5)
지역	2.09	2.15	1.00	1.80	2.20
착수시기	1984.5	1989.6	1989.5	1990.4	1990.6
기간(개월)	42.2	50.1	68.0	51.8	69.0
면적(ha)	50.60	86.93	315.65	119.64	727.16
인구(천명)	11.28	25.88	106.40	39.12	138.42
인구밀도(인/ha)	298.0	459.1	647.0	479.8	293.7
거리(km)	4.65	2.82	3.00	3.04	2.48
용지비/ha(백만원)	255.431	1,132.957	1,269.944	1,972.985	598.878
조성비/ha(백만원)	132.356	329.273	1,305.589	536.227	935.179
단독비율(%)	50.7	40.7	7.0	27.8	37.4
공동비율(%)	49.3	59.3	93.0	72.2	62.6
주거(%)	58.80	50.32	39.70	46.78	45.16
상업(%)	2.55	1.92	5.00	4.14	1.50
공원(%)	5.18	6.10	9.10	8.18	10.44
녹지(%)	1.03	2.70	1.80	1.84	4.34
도로(%)	25.89	27.64	25.00	24.76	26.08
학교(%)	4.00	5.28	7.15	6.74	3.48
업무(%)	0.21	0.25	0.60	0.00	1.74
공용(%)	0.81	2.20	3.25	2.30	1.02
기타(%)	1.53	3.58	8.40	5.26	6.24

주: 수치는 각 유형별 변수들의 평균값이며 각 유형별 ()는 대상지구 갯수임

1980년대에 개발한 사업지구들로 1980년대 공영택지의 대표성을 갖는다. 따라서 면적도 가장 소규모이고 평균인구밀도도 거의 가장 낮은 특징을 보여준다. 대체적으로 주거비율이 높고 그외 기능들은 상대적으로 미약한 것으로 나타났다.

그러나 1990년대에 개발한 지구들인 2유형은 면적도 다소 증가하고 인구밀도도 1980년대 유형에 비해서는 높은 경향을 보여주고 있다. 또한 1980년대 지구들에 비해서 주거기능의 비율이 감소하면서 공원, 녹지, 업무, 공용의 청사용지 등이 증가하면서 공영택지가 주거기능 위주의 형태에서 다소 탈피하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 규모 및 수용인구 등에서 다른 택지사업지구와는 성격이 다른 수도권 신도시를 포함한 최근에 조성된 지구들은 주거기능외의 기능을 유지하는 현상이 더욱 증가하면서 공원 및 녹지 등에 있어 가장 높은 비율을 내포하는 유형으로 분류되어, 규모가 증가함에 따른 공영택

지 토지이용계획의 모습을 보여주고 있다.

나. 토지이용계획에 의한 유형분석

토지이용비율을 이용하여 유형분류를 한 결과도 앞의 분석과 크게 다르지 않게 나타났다. 모두 5개의 유형으로 분류된 결과를 보면, I 유형은 1980년대 중반까지의 유형으로 주거기능 위주의 중소규모 택지유형이고, II유형은 전체 사례 131개중 100개의 사업지구가 해당되는 유형으로, 토지이용계획이 전체 사례 평균과 유사한 비율을 보이고 있어 공영택지 토지이용계획의 대표적 유형이라 할 수 있다.

III유형 및 V유형은 다른 유형과는 다른 특이한 토지이용비율의 유형, 그리고 IV유형은 수도권 신도시를 포함한 가장 최근에 조성된 유형으로 주거지의 비율은 감소하고 그외 기능들은 고르게 구성되어 있는 특징을 보이고 있다.

즉, II유형에 전체 131개의 사업지구중 100

<표 4-3> 유형별 토지이용계획의 특징

(단위 : %)

구분	주거	상업	공원	녹지	도로	학교	업무	공용	기타
1유형(18)	73.79	1.38	4.22	0.22	17.96	1.54	0	0.13	0.74
2유형(100)	54.71	1.38	5.89	1.79	27.63	5.17	0.27	1.01	2.16
3유형(1)	17.70	24.80	24.30	0	29.10	2.70	0	0.10	1.30
4유형(11)	37.53	11.45	6.23	2.71	26.56	3.34	0.90	2.87	8.42
5유형(1)	25.80	7.10	1.00	0	34.70	0	0	30.70	0.70

주: 수치는 각 유형별 구성용지의 평균값이며, ()는 각 유형별 대상지구 갯수임

개가 집중되어 공영택지 토지이용계획의 전반적인 확실성을 보여주고는 있으나, 전반적으로는 최근에 오면서 주거기능의 비율이 감소하면서 공영택지 사업지구내에 다양한 기능들의 비율이 점차 증가하는 것으로 나타나, 공영택지가 택지 위주의 성격에서 점차 탈피하고 있는 것으로 판단된다. 따라서, 토공의 사업지구를 대상으로 공영택지 유형분석의 결과 크게 1980년대의 유형, 1990년대의 유형, 그리고 신도시를 포함한 최근의 사업지구 유형 등으로 구분되며, 전반적으로

택지위주의 계획에서 최근에 오면서 점차 다기능화된 사업지구로 변하고 있는 것으로 분석되었다.

V. 공영택지개발의 문제점과 개선방안

1. 문제점 분석의 종합

이상 앞에서 검토한 공영택지 계획관련 문제점과 그 원인을 정리하면 <표 5-1>과 같다. 먼

<표 5-1> 공영택지개발관련 문제점과 원인

문 제 점		원 인
사례 분석상 의 문제점	· 토지이용계획 및 유형의 확실성	· 각 지표에 따른 계획의 차이점 미약 · 제도상에서 입지유형(여건, 규모 등)에 따른 계획기준의 미비 · 지침에서 주택유형배분 및 규모에 대해서는 기준을 제시하고 있음
	· 인구밀도의 고밀화 추세	· 지가상승 및 주택수요의 급증에 원인 · 사회경제 및 여건변화에 역행 · 저밀개발 유도 필요
	· 총사업비에서 용지비 비율의 증가	· '85년을 기점으로 용지비 비율 증가 · 사업방식(매수) 및 지가상승에 원인
	· 수도권 및 부산권 공동주택지 비율 증가추세	· 지역별 주택부족 차이와 공동주택위주 배분 지침에 원인 · 다양한 수요 및 사회환경 변화에 반대
	· 대규모 사업지구에서 조성비율의 대폭 증가	· 과도한 간선시설 부담을 시행자에 부과 · 제도상에서 관련 규정 미비로 수익성확보 위해 왜곡된 이용계획 유발 가능성
관련 법제상 의 문제점	· 주택규모 및 배분의 경직성	· 양적공급 필요에 따른 소규모위주 공급 · 비탄력적 제도규정에 원인
	· 인구관련계획 비현실성	· 과밀인구 거주로 주거환경 악화 유발 · 1필지 1세대로 수용계획 수립에 원인
	· 생산활동기능의 부족	· 택지위주의 계획 및 개발 · 자족성 결여 및 불필요한 교통량 유발
	· 단독주택지 관리방안의 미흡	· 비주거시설의 침투대책 제도미비 · 필지단위 공급으로 전반적인 관리 미흡

<표 5-2> 개선방안 도출에의 접근

문제점	원인	개선방안에의 접근(대책)
토지이용계획 및 유형의 획일성	· 제도상에서 입지유형(여건, 규모등)에 따른 계획기준 미비 · 지침에서 주택유형배분과 규모에 대해서만 기준을 제시하고 있음	▶ 입지유형 및 규모에 따른 적용기준 차등화 필요 ▶ 특성 있는 택지개발 강화 및 중·대규모 계획 선도
인구밀도의 고밀화 추세	· 지가상승 및 주택수요의 급증에 원인 · 사회경제 및 여건변화에 역행 · 저밀개발 유도 필요	▶ 단독주택지 비율 강화 ▶ 주거지 구분에 저층 연립주택지 강화
총사업비에서 용지비율의 증가	· '85년 기점으로 용지비비율 증가 · 사업방식(매수)과 지가상승 원인	▶ 용지비부담을 완화할 수 있는 사업방식 도모 ▶ 환지 및 혼용방식 적극 활용
수도권 및 부산권 공동주택지의 비율 증가	· 지역별 주택부족 차이와 공동주택위주 배분 지침에 원인 · 다양한 수요 및 사회환경 변화에 반대	▶ 지역별 택지배분비율 정비 및 완화
대규모 사업지구에서 조성비율의 대폭 증가	· 과도한 간선시설 부담을 시행자 부과 · 제도상에서 관련 규정 미비로 수익성 확보 위해 왜곡된 이용계획 유발 가능성	▶ 개발전에 시설부담금에 대한 기준 확립 ▶ 계획과 사업성과의 연계분석 강화
주택규모 및 배분의 경직성	· 양적공급 필요에 소규모위주 공급 · 비탄력적 제도규정에 원인	▶ 주택규모 및 배분기준의 탄력성 강화
인구관련계획의 비현실성	· 과밀인구 거주로 주거환경 악화 유발 · 1필지 1세대로 수용계획 수립에 원인	▶ 정밀한 인구수립계획 강화 ▶ 단독주택지 인구계획의 현실성 제고
생산활동기능의 미비	· 택지위주의 계획 및 개발 · 자족성 결여, 불필요한 교통량 유발	▶ 자족기능의 강화 및 다기능화 적극유도(주거 위주기능 탈피)
단독주택지 관리방안 미흡	· 비주거시설의 침투대책 제도미비 · 필지단위 공급으로 전반적인 관리 미흡	▶ 비주거시설 방지 규정마련 ▶ 불력형 단독주택지 공급 등 현재 일부 제도 개선

저 사례분석상의 문제점으로는 토지이용계획의 획일성, 개발 인구밀도의 고밀화추세, 총사업비에서 용지비 비율의 증가, 수도권 및 부산권 공동주택지의 비율증가 추세, 대규모 사업지구에서 조성비 비율의 대폭 증가 등으로 나타났고, 관련 법·제도상의 문제점으로는 주택규모 및 배분의 경직성, 인구관련계획의 비현실성, 생산활동기능의 부족, 단독주택지 관리방안의 미흡 등을 제기할 수 있다.

2. 공영택지개발의 개선방안

앞의 <표 5-1>에서 검토된 문제점의 개선방안을 정리하면 <표 5-2>와 같다. 즉, 문제점에서 제기한 각각의 사항들은 그 원인이 제도상에서 기인한 것도 있고 계획상에서 표출된 것도 있다.

따라서, 본 검토에서 제시한 문제점들은 제도 및 계획상의 차원에서 동시에 접근되어질 필요성이 있으며, 특히 개발사업에 대한 계획기능이 강조되고 있는 현실을 감안하여 계획적인 측면에서의 강화가 절실하다고 하겠다. 각각의 문제점에 대한 개선방안에의 접근은 <표 5-2>에

정리한 바와 같다.

VI. 결 론

1. 연구결과의 요약

본 연구는 공영택지개발의 특성분석을 위해 공영택지개발 관련 제도와 상황을 검토하고, 사례분석을 통해 계획관련 특징과 토지이용계획의 특성을 분석하고 또한 공영택지개발의 특징 및 기능에 따른 유형분류 및 유형별 특성비교를 통해, 공영택지개발의 전반적인 특성과 문제점, 그리고 이에 대한 개선방안을 제시하고자 했는데, 이러한 과정을 통해 얻어진 주요한 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 131개 사례분석의 분산분석에서 나타난 결과는 지역, 규모, 인구밀도, 시기 등에 따라 10여개의 변수에서 차이가 유의한 것으로 분석되었으나 전반적으로 토지이용계획은 획일화된 형태임을 확인할 수 있었다.

둘째, 공영택지를 구성하고 있는 20개의 변수들간의 상관성 분석 및 유형분석 결과, 상관성 검토에서는 앞의 실태분석에서 분석된 결과와 유사하게 나타났으며, 유형별 특성분석에서는 전체 사례 대상지중 약 80%가 한 유형에 집중되는 것으로 나타나 공영택지개발의 전반적인 경직성을 증명하고 있다.

본 연구에서는 이와 같은 사례분석에서 나타난 특성을 정리하여 제시했는데, 이중 앞으로 개선이 필요하다고 판단되는 문제점은 토지이용계획 및 유형의 획일성, 개발 인구밀도의 고밀화 추세, 총사업비에서 용지비 비율의 증가, 수도권 및 부산권 공동주택지 비율의 증가 추세, 대규모 사업지구에서 조성비 비율의 대폭 증가 등 5개로 정리할 수 있으며, 관련 법·제도상의 문제점으로는 주택규모 및 배분의 경직성, 인구 및 생산기능계획 측면, 단독주택지 계획 및 관리방안 미흡 등으로 종합할 수 있었다.

따라서, 이에 대한 개선방안을 제시했는데, 주요 내용을 정리하면 아래와 같다.

첫째, 입지유형에 따른 기준의 차등화 방안이다. 즉, 현재의 지역에 따른 기준을 모도시 유형(인구, 규모 등)별로 세분류하여 이에 대한 토지이용계획기준을 차등화 하여 적용해야 한다. 이러한 입지유형에 따른 기준적용은 도시가 균형있게 성장 또는 발전하고 있는가를 판단할 수 있으며 또한 각각의 사업을 평가하는 데도 유용하게 활용할 수 있다.

둘째, 특정기능 및 중대규모 사업개발의 특화 선도이다. 공영택지가 주거지의 비율이 감소하고 다기능화 되기 위해서는 중·대규모의 면적확보가 필요함을 제시했는데, 적정개발규모는 가변적이고 주관적인 요소를 내포하고 있기 때문에 경험적 및 귀납적 많은 후속검토가 필요할 것이다.

셋째, 지구내 생산활동 및 다기능 비율의 강화이다. 과거 택지위주의 개발에서 향후에는 다양한 기능 및 생산활동을 적극 유입해야 한다는 논지로 현재 택촉법에서 규정하고 있는 다양한 도시형공장, 지식기반 집적시설을 개발시 적극 반영해야 할 것이며 또한 소득의 증가 및 여가시간의 증가에 따른 다양한 오락, 레저, 스포츠, 문화 등에 대한 계획도 강화할 것을 제시했다.

넷째, 단독주택지의 계획기능 및 관리 강화이다. 택지개발업무지침의 개정으로 과거 공동주택지 위주에서 단독주택지의 비율을 강화했으나 단독주택지에 대한 지속적인 수요증가를 개발에 적극 반영하고 또한 불럭형 계획을 적극 활용하여 단독주택지의 주거환경 악화를 적절히 방지해야 할 것을 강조했다.

다섯째, 사업비 부담을 줄이는 개발체계의 도모이다. 용지비의 증가에 대한 문제는 현재 도시개발법에서 규정하고 있는 다양한 사업방식을 적극 활용할 것을 제시했으며, 조성비 측면에서는 단지규모의 세분류에 따른 시설의 사전부담 원칙을 명시하여 시행자의 지나친 부담을 완화하면서 적절한 토지이용계획을 유도해야 할 것을 제시했다.

끝으로 지역별 택지배분과 주택규모 배분비율의 완화이다. 앞의 넷째 항목에서 제시한 바와 같이 개정된 지침의 내용을 지역특성 및 환경에

적합하게 적용할 수 있도록 더 탄력적인 운용을 강화해야 할 것이며, 주택규모의 배분기준도 공공이 필요한 일정규모를 제외하고는 중·장기적으로는 폐지해야 할 것을 제시했다. 즉, 공영택지개발의 관련 지침도 중·장기적으로는 사회 전반의 시장원리 및 경쟁원리에 입각하여 제도 개선이 모색되어야 한다.

본 연구는 제도상의 경직성 때문에 공영택지개발이 전반적으로 획일하다는 문제인식하에 공영택지 개발지구에 대한 실태분석을 시도한 점에 그 의의가 있다고 하겠으며, 향후 다양한 접근을 통해 공영택지 개발 및 계획을 발전시킬 수 있는 개선방안의 도출이 필요할 것이다.

2. 연구의 기대효과와 한계

지금까지의 관련연구에서는 주로 택지개발과 관련하여 기존의 법제에 대한 분석이 그 중심이 되어왔으며, 이런 점에서 본 연구에서 분석한 공영택지 개발지구에 대한 실태분석은 과거 연구와는 그 차별성이 있으며, 앞으로도 지속될 공영택지개발과 관련하여 그 개선방안의 밑그림을 제공했다고 할 수 있다. 또한 정부나 공공부문의 각종 개발사업의 계획, 향후 활성화될 민간부문의 계획시 기초자료로 활용할 수 있을 것이다.

다만, 실태자료를 분석함에 있어 토지공사의 실적으로 한정된 만큼 전반적인 공영택지개발의 계획특성을 도출하는 데는 한계가 있으며 또한 분석방법에 있어서도 이러한 종류의 연구가 많지 않았던 관계로 접근방법상 부분적으로 보완할 작업이 있음을 배제할 수 없다.

그러나 택지개발과 관련한 계획지표들의 중요성을 인식한다면 본 연구에서 분석한 내용들을 참고하고 개발하여 앞으로는 좀더 쾌적하고 환경친화적인 공영택지개발이 수립되기를 기대해 본다.

참고문헌

1. 건설교통부, 「건설교통 통계연보」, 1998

2. _____, 「국토이용에 관한 년차 보고서」, 1999

3. _____, 「택지개발업무편람」, 1999. 6

4. _____, 「토지공급 확대를 위한 관련제도 개편방안」, 1997. 12

5. 국토연구원, 「신시가지의 적정 개발밀도 및 용도별 면적배분 기준」, 1995

6. _____, 「21세기 국토개발의 정책과제」, 1996

7. _____, 「공동주택단지의 근린시설 기준에 관한 연구」, 1996. 12

8. _____, 「공영택지개발제도의 개선방안에 관한 연구」, 1995

9. _____, 「민간택지개발 활성화를 위한 제도개선 방안」, 1996

10. _____, 「주거환경의 질적 향상을 위한 정책방향 연구」, 1998

11. _____, 「신도시개발정책 개선방안 연구」, 1998

12. 권익, 「신시가지 개발과 토지이용 변화과정에 관한 실증적 연구」, 1995.
한양대학교 대학원 박사학위논문

13. 대한주택공사, 「도시계획과 주택·새로운 전망」, 1997. 12

14. 유대근외, 「통계분석을 위한 SPSS WIN 8.0」, 1999. 도서출판 기한재

15. 이경진, 「국립공원 집단시설지구의 토지이용 계획 특성에 관한 연구」, 1995.
경희대학교 대학원 박사학위논문

16. 이재준, 「공동주택 주거환경의 어메니티 평가와 계획적 함의에 관한 연구」, 1998. 서울대학교 대학원 박사학위 논문

17. 주용준외, “신도시의 지속가능한 토지이용 지표설정 및 평가”, 대한국토·도시계획학회지 제35권 1호

18. 주택산업연구원, 「공동주택단지의 질적인 향상을 위한 선호조사」, 1996

19. _____, 「공영택지 공급제도 개선방안」, 1998. 7

20. 최무현, 「공동주택단지의 형태 및 계획특성

- 에 관한 연구」, 1995. 고려대학교 대학원 박사학위논문
21. 한국도시행정학회, 「도시별 인구모형 및 주거공간 수요예측에 관한 연구」, 1996
 22. 한국토지공사, 「단지내 오락·휴양 등 여가 시설의 복합개발방안」, 1999
 23. _____, 「수도권신도시 종합평가분석 연구」, 1999. 7
 24. _____, 「택지개발사업의 평가기법에 관한 연구」, 1993. 12
 25. _____, 「택지개발제도의 발전방향」, 1999. 8
 26. _____, 「토지개발사업총람」, I ~ XI권
 27. _____, 「신수요에 부응한 전용단독주택 지 조성방안에 관한 연구」, 2000. 1
 28. _____, 「택지공영개발 전면매수방식의 개선에 관한 연구」, 1997
 29. _____, 「토지개발사업에서 간선 및 공공 시설의 비용부담에 관한 연구」, 1996. 4
 30. _____, 「주상·유통·레저 등의 복합단지개발에 관한 연구」, 1998. 3
 31. American Planning Association, *The Best of Planning*, 1989, Planners Press
 32. Chapin Jr., F. Stuart and Edward J. Kaiser, *Urban Land Use Planning*, 1979, University of Illinois Press
 33. Holahan, Charles J., *Environmental Psychology*, 1982, Random House
 34. Peet Richard & Nigel Thrift, *New Models in Geography*, 1989, London Unwin Hyman
 35. Richardson, Harry W. and Myong-Chan Hwang, *Urban and Regional Policy in Korea and International Experiences*, 1988, Korea Research Institute for Human Settlement.