

# AHP분석을 이용한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도에 관한 연구

A Study on the Relative Importance of Problems due to the Abolition System in  
a Long-term Unexecuted Urban Park Using Analytic Hierarchy Process

김 병 석\* · 성 주 한\*\*

Kim, Byoung Seok · Sung, Joo Han

## 目次

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| I. 서론                                    | 1. 방법론                              |
| II. 장기미집행 도시계획시설의 이론적 근거<br>및 선행연구       | 2. 상위분류 항목의 상대적 중요도 분석              |
| 1. 장기미집행 도시계획시설의 이론적<br>근거               | 3. 하위분류 항목의 상대적 중요도 분석              |
| 2. 도시공원의 정의와 장기미집행 도시공원의<br>발생원인         | 4. 복합가중치 분석                         |
| 3. 장기미집행 도시계획시설의 선행연구<br>고찰 및 선행연구와의 차별성 | 5. 문제점의 상대적 중요도 분석결과를<br>통한 해결방안 제시 |
| III. 자료                                  | V. 결 론                              |
| 1. 자료                                    | 1. 연구의 요약                           |
| 2. 표본의 특성                                | 2. 시사점                              |
| IV. 실증분석                                 | 3. 연구의 한계 및 향후 연구과제                 |
|  | <abstract>                          |
|  | <참고문헌>                              |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to identify the relative importance of Problems due to the Abolition System in a the long - term unexecuted Urban Park through the AHP analysis.

#### (2) RESEARCH METHOD

This study employed the AHP analysis to achieve the major objectives of this study.

\* 주 저 자 : ㈜모두과이넬설대부 대표이사, scog11111@hanmail.net

\*\* 교신저자 : 장신대학교 부동산금융학과 조교수, 부동산학박사, didier09@cs.ac.kr

▷ 접수일(2018년 1월 22일), 수정일(1차: 2018년 12월 3일, 2차: 2019년 2월 1일), 게재확정일(2019년 2월 8일)

### (3) RESEARCH FINDINGS

The implications of this study are as follows. This study was conducted to analyze the relative importance of long - term unplanned city planning system by applying AHP statistical analysis using 1: 1 individual interview questionnaire for professionals who have worked for less than 5 years and 20 years or more. There is a great deal of suggestion in understanding the urban planning system.

## 2. RESULTS

The results of this study are summarized as follows. In the upper category, the factors in terms of current property loss are relatively most important. In terms of property rights loss, it is important to finance landlord purchase, compensation for loss in case of non - compensation, and restriction of private property rights or infringement of private property rights. In terms of the legal (institutional) aspect, it was found that it is important to apply reasonable compensation standard when inserting the purchase request and insufficient detailed laws on the current long - term unplanned city planning facility. Finally, the financial aspect is that it is established as a city planning facility with no financial resources and no reliable financing plan, and if it can not accept the purchase request, And that the improvement of public welfare and the improvement of private property rights are the most necessary.

## 3. KEY WORDS

- Law on Planning and Utilization of Land, Urban Planning Facility, Long-term Undeveloped Urban Planning Facility, Purchase Right, AHP Analysis Technique

---

## 국문초록

---

본 연구의 목적은 2020년 7월 1일 이후에 발생하는 장기미집행 도시·군계획시설 중 도시공원의 일몰제에 대비하여, 본 연구에서는 AHP 분석을 통한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도를 파악하고, 이에 따른 해결방안을 제시하고자 한다. 본 연구결과에 대한 요약은 다음과 같다. 상위분류 항목에서는 현행 재산권손실 측면에서의 문제점이 상대적으로 가장 중요한 것으로 나타났고, 하위분류 항목에서는 재산권손실 측면의 문제점에서는 토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원과 사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해가 중요하게 나타났다. 또한 법률(제도)적 측면의 문제점에서는 매수청구 신청시 타당한 보상기준적용과 현행 장기미집행 도시공원 관련 상세 법령의 미흡한 것이 중요하게 파악되었다. 마지막으로, 재정적 측면에서의 문제점은 재원이 없거나 확실한 재원조달방안이 마련되지 않은 상태에서 도시계획시설로 수립함과 더불어 매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정할 수 밖에 없으므로 장기미집행 도시계획시설의 해제를 간소화하여 공공복리 증진 및 사유재산권에 대한 제도개선이 제일 필요함을 확인하였다.

**핵심어 :** 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시계획시설, 장기미집행 도시계획시설, 매수청구권, AHP 분석기법

---

## I. 서론

도시계획시설은 도시민의 일상생활과 사회 및 경제활동을 위한 물리적 기반이자 수단이다. 또한 도시계획시설은 사회간접자본과 같이 생산 활동을 지원하고 경제개발을 촉진하며 쾌적한 도시생활을 하는데 중요한 역할을 하고 있다.

하지만 도시계획시설로 결정되면 해당 부지에서 개발행위의 제한이 수반되고, 도시계획시설사업이 시행되는 경우에도 당해 토지의 수용 또는 사용 등에 따른 재산권 침해가 야기될 수 있다.

특히, 창원시는 도시공원 일몰제로 인해 몸살을 앓고 있다. 창원시에서는 사화공원, 대상공원, 가음정공원, 반송공원이 일몰제 적용 도시공원이고, 사화공원과 대상공원의 경우 민간개발 특례사업을 추진하였고, 가음정공원과 반송공원은 차기 시장이 결정하도록 보류했다. 이런 가운데 4월 17일 “대상공원 민간특례사업” 우선협상자 선정에서 현대건설(주)이 선정되었다.

그런데 대상공원의 민간개발특례사업이 왜 문제가 되는가? 우선, 그 지역주민들의 입장에서 볼 때, 20여 년간 도시계획시설의 도시공원으로 지정됨에 따라 건축행위는 물론 매매도 할 수 없어 재산권을 행사하지 못해 어려움을 겪었다는 점이다. 하지만, 창원시 입장에서는 도시공원 일몰제가 시행되면 토지소유자들의 무분별한 개발로 인해 난개발은 물론 공원녹지 훼손으로 나타난다고 한다. 여기서 공익 측면과 사익 측면의 충돌로 문제가 나타나게 된다. 지금까지 공익 측면에 의해 피해를 받아온 지역주민들에게 창원시는 계속적으로 공익을 주장할 수 있을 것인가? 그것은 쉽지 않을 것이다. 왜냐하면 헌법재판소는 1999년 10월에 지방자치단체가 도시계획시설을 장기 미집행하면 토지소유자 개인의 재산권을 침해하는 것이라며 헌법불합치 결정을 내린 바 있다. 하지만, 공익을 주장하는 창원시의 경우 일몰제 이후 토지보상비를 줄이고 손쉽게 토지를 확보하고자 ‘도시공원 및 녹지 등에 관한

법률’ 특례조항에 의해 민간개발특례사업을 진행하고자 한다. 민간개발특례사업은 ‘도시공원 및 녹지 등에 관한 법률’에 따라 민간 사업자가 5만 m<sup>2</sup> 이상의 도시공원을 조성하게 되는데, 전체 면적의 70% 이상을 지방자치단체 등에 기부하고 나머지 30%는 주거지역 및 상업지역 등으로 조성하는 형식으로 추진된다. 대상공원 민간개발 특례사업의 경우도 마찬가지로, 민간사업자가 공원을 개발한 후 70% 이상을 창원시에 기부한다는 것을 볼 때, 창원시가 토지를 손쉽게 확보한다는 생각은 어느 누구나 생각해볼 수 있을 것이다.

본 연구의 목적은 2020년 7월 1일 이후에 발생하는 장기미집행 도시·군계획시설의 일몰제에 대비하여, 본 연구에서는 AHP 분석을 통한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도를 파악하고 이에 따른 해결 방안을 제시하고자 한다. 따라서 이 연구를 통해 장기미집행 도시공원의 일몰제에 따라 예상되는 도시문제를 최소화하고자 한다.

## II. 장기미집행 도시계획시설의 이론적 근거 및 선행연구

### 1. 장기미집행 도시계획시설의 이론적 근거

#### 1) 장기미집행 도시계획시설의 개념

도시·군계획시설은 일반적으로는 ‘시민의 공동생활과 도시의 경제·사회활동을 지원하고, 삶의 질을 향상시키는데 필요한 공공시설물로서 민간의 자율적인 활동만으로는 효율적으로 설치되기 어려운 시설이기 때문에 정부가 직접 설치하거나 민간부문이 정부의 지원을 받아 설치되도록 전체의 발전과 타 시설물과의 기능적 조화를 도모하도록 법정 도시계획에 의하여 설치되는 물리적 시설’이라고 개념 지을 수 있다(이창수,

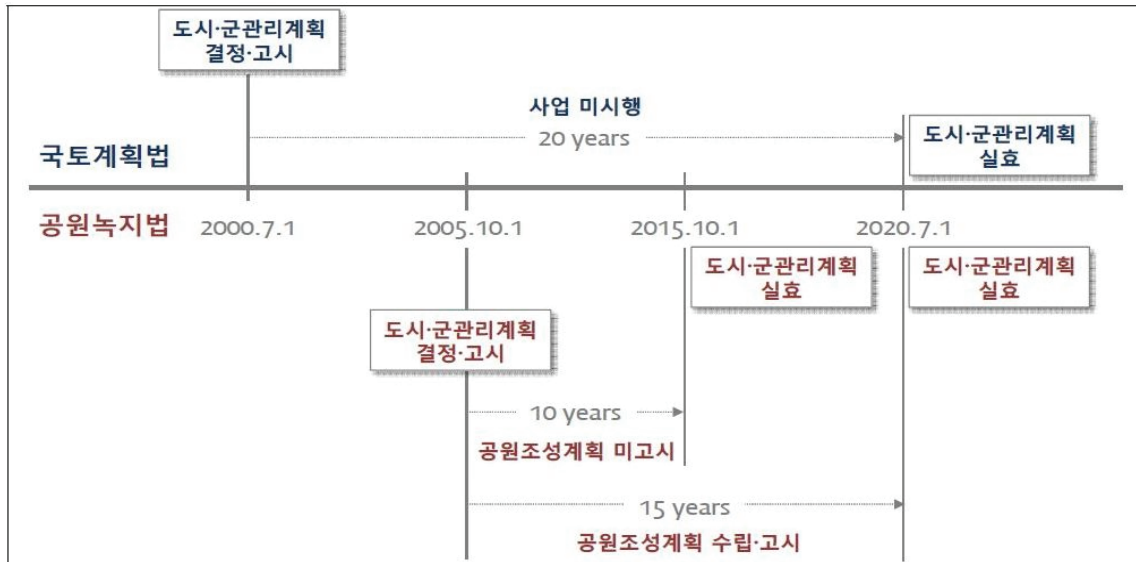
2007). 또한 도시·군계획시설은 법률적으로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호에 따라 “기본시설 중 도시·군관리계획으로 결정하는 시설”을 말하고, 이 중 기본시설은 동법 제2조 제6호에 따른 도로·공원·시장·철도 등 53개 시설을 말한다. 기본시설이 단순한 시설 자체를 의미한다면 도시·군계획시설은 그 기본시설의 설치가 도시·군관리계획의 규정된 절차를 통해 계획으로 결정되어 법적인 의미를 지니게 됨을 의미한다. 세부적인 도시·군계획시설의 결정은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 반드시 준수해야 한다.

장기미집행 도시계획시설 부지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조에 제시된 것으로, 도시·군계획시설에 대한 도시계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 당해 도시계획시설사업이 시행되지 아니한 경우 당해 도시계획시설의 부지로 되어 있는 토지를 말한다. 이것을 구체적으로 설명하면 다음과 같다. 도시계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垞)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을

포함한다)의 소유자는 토지의 매수를 청구할 수 있다. 이러한 ‘매수청구제도’는 도시계획시설로 결정된 후 10년 이상이 지났지만 사업이 시행되지 않은 도로, 공원, 하천 등 장기미집행 도시계획시설로 부지 가운데 공부상 지목이 대(垞)인 토지가 청구대상이며, 토지에 있는 건축물과 정착물이 보상대상으로 이주대책비나 영업손실 보상비 및 잔여지 보상은 청구대상이 아니다.

매수청구 토지보상은 도시계획시설로 부지 매수 청구서가 접수되면 매수청구일로부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하고, 매수하기로 결정한 토지는 매수결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수토록 규정하고 있다. 매수청구 대상으로 결정된 토지와 건축물 및 정착물은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 감정평가를 거쳐 보상금이 산정돼 지급된다. <그림 1>은 장기미집행 도시계획시설의 제도적 프로세스와 관련법에 의거 2000년 7월 1일 기준 20년 후인 2020년 7월 1일 이후 실효됨을 알 수 있다.

<그림 1> 장기미집행 도시계획시설의 제도적 프로세스



자료 : 경기도, 2030 경기도 공원녹지 비전과 전략 수립, 2015.

## 2) 장기미집행 도시계획시설에 대한 법률적 근거

장기미집행 도시계획시설에 대한 법률 근거는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조와 제48조 및 동 법률 시행령 제41조에 대한 근거를 제시하였다.

### (1) 장기미집행 도시계획시설의 매수청구권 (국토계획법 제47조)

도시계획시설로 결정되는 부지를 도시계획시설부지라 하여 지정·고시하고 이러한 도시계획시설부지에 대한 개발행위는 원천적으로 금지되므로 도시계획시설 결정이 고시되었으나 사업이 시행되지 않아 발생하는 재산권의 침해를 방지하기 위해 국토계획법에서는 그 고시일로부터 10년 이내에 당해 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 않은 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있도록 하였다.

매수청구를 받은 자는 현금으로 대금을 지급하거나 도시계획시설 채권을 발행하여 지급할 수 있다. 매수하지 않기로 결정하거나, 매수 통보 후 2년 이내에 매수하지 않는 경우 단독주택, 제1, 2종 근린생활시설(3층 이하), 공작물 등의 건축행위를 허가해야 한다.

그러나 매수청구제도는 지목이 '대'인 경우만 해당되고, 나머지 지목에 대해서는 해결방안이 될 수 없다는 문제점이 있으며, 또한 가격산정 방법도 매수청구제도의 실효성과 매수 신청자의 만족에 미치지 못하는 문제가 된다.

### (2) 도시계획시설결정 실효제도 (장기미집행시설 일몰제) (국토계획법 제48조)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 도시계획시설 결정 고시일 부터 20년이 경과될 때까

지 당해 도시계획시설사업이 시행되지 않는 경우 그 도시계획시설의 결정은 그 고시일로부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 상실하도록 규정하였다. 이 규정은 2000년 7월 1일 이전에 기존의 도시계획법에 의해 고시된 도시계획시설에 대해서는 2000년 7월 1일 기준으로, 2000년 7월 2일 이후에 고시된 도시계획시설에 대해서는 당해 고시일을 기준으로 적용된다. (「국토계획법」 부칙 제16조) 이에 따라 「국토계획법」 시행 전 도시계획시설은 2000년 7월 1일부터 기산하므로 2020년 7월 1일 이후 최초 실효된다. 예를 들면, 도시계획시설 중 일몰제와 가장 관련된 것은 도시공원으로서, 도시공원 일몰제란 도시계획시설 상 도시공원으로 지정만 해놓고 20년간 공원 조성을 하지 않을 경우 땅 주민의 재산권을 보호하기 위해 도시공원에서 풀어주는 것을 말한다. 따라서 20년간 공원이 조성되지 않은 곳들은 2020년 6월 30일까지만 도시공원으로 사용할 수 있다.

### (3) 해제권고제와 재검토계획

「국토계획 및 이용에 관한 법률」은 지자체가 10년 이상 장기미집행 도시계획시설에 대해 매년 지방의회에 보고하면, 의회는 해제를 권고할 수 있도록 하고, 지자체는 특별한 사유가 없는 한 해제하도록 규정하고 있다(「국토계획법」 제48조, 시행령 제42조). 이 규정은 모든 토지에 적용되지만 지방의회를 통과하여야 하는 단점이 있다. 또한 미집행된 도시계획시설을 대상으로 5년마다 재정비계획 수립을 통해 실현 가능한 계획을 수립하여야 한다. 불요불급하거나 불합리한 시설은 과감히 해제 또는 조정해야 하며, 이로 인한 문제점을 미리 분석하고 해결방안 또는 보완방안을 강구해야 한다.

## 2. 도시공원의 정의와 장기미집행 도시공원의 발생원인

도시공원이란 도시의 자연공관을 보호하고 시민들의 건강과 휴양 및 정서생활을 향상시키



는데 이바지하기 위하여 설치 또는 지정된 곳을 의미한다. 이러한 도시공원이 1999년 헌법재판소에서 헌법불합치 판결을 받으면서 정부는 2020년 7월 1일부로 일몰제, 즉, 도시계획시설 자동 해제를 결정하였다.<sup>1)</sup>

강석점(2018)은 도시공원이 도시·군계획시설 중 가장 많이 결정되는 시설로 규모 및 비용이 크므로 장기미집행이 많이 발생하고 있다고 하였다. 이러한 도시공원이 도시·군계획시설로 결정된 후 장기미집행 도시공원 발생원인<sup>2)</sup>으로서는 첫째, 지방자치단체의 집행예산 부족으로 인한 개발계획 미수립이 가장 중요한 원인이다. 특히, 도시공원은 과도하게 도시계획시설로 지정되었지만, 지방자치단체의 재원부족으로 인해 장기미집행 도시공원에 대한 집행계획이 없는 경우이다. 둘째, 지방자치단체의 도시성장을 목표로 하고 있으므로 도시·군계획시설에 대한 실효성 있는 집행계획 없이 추진하고, 도시의 지역특성과 주변지역의 여건 변화, 도시공원에 대한 주민여론 등을 제대로 반영하지 않아 장기미집행 도시공원이 증가하고 있다. 셋째, 도시인구의 감소, 주변지역의 여건변화, 상위개발계획의 변경 등으로 도시공원에 대한 도시·군관리계획결정이 변경되어 재검토되어야 하는데 그렇지 않다는 것이다. 넷째, 도시공원 개발해제에 따른 특혜시비 문제로 장기미집행 공원에 대한 해제나 변경 등이 어려운 실정이다. 다섯째, 실효성 있게 추진할 수 있는 도시공원계획의 추진체계 미흡과 지방자치단체장의 선거용 도시공원 개발계획으로 장기미집행 도시공원이 증가되고 있다.

### 3. 장기미집행 도시계획시설의 선행연구 고찰 및 선행연구와의 차별성

장기미집행 도시계획시설에 관한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

이정석·조세환(2011)<sup>3)</sup>은 도시자연공원구역 지정 제도가 신설되고 지정되어 가는 과정에 있어 4가지 관점에서 문제점이 있는 것으로 분석하였다. 특히, 도시자연공원구역이 안정적으로 정착할 수 있도록 일선행정 및 실무 적용 사례자들이 업무에 적용할 수 있는 기초자료를 제시하여 관련 제도 개선 등을 위한 보다 심도 있는 논의를 위해 향후 도시자연공원구역의 지정을 위한 평가지표의 개발 등에 대한 행정실무 적용 사례자 등이 참여한 보다 심층적 연구가 후속되어야 할 것을 제시하였다.

김영주(2013)<sup>4)</sup>는 장기미집행 도시공원에 대한 재검토와 관련하여 정책적 측면, 기술적 측면, 경제적 측면의 세 가지를 제시하였다. 각각의 세부 기준에 대해 정책적 측면은 도시정책 목표와 부합, 생활환경 수준의 형평성, 지자체의 정책 우선 순위, 공익성을 들었고, 기술적 측면은 적법성, 기존 계획과의 연계성, 시설입지의 적정성, 물리적 가능성, 환경성을, 경제적 측면은 재원조달 가능성, 주민의 수혜 정도, 효율성을 제시하였다

신재욱(2014)<sup>5)</sup>은 서울시 소재 도시공원 중 장기미집행 도시공원에 대한 보상제도 운영 실태로 하였으며, 도시공원은 쾌적한 도시환경의 조성, 시민의 건강 및 여가생활의 향상과 같은 도시환경문제 해결에 핵심적 기능을 수행하며, 도시공원에 대한 시민 수요는 계속증가하고 있지만, 지방자치제도 시행 이후 공원조성 및 운영

1) 김병석, 장기미집행 시설에 투자하라, 책과나무, 2018, p.126.

2) 강석점, "도시공원 일몰제에 대한 법적 개선방안 연구", 동아대학교, 동아법학, 제80호, 2018, pp.147~148.

3) 이정석·조세환, "도시자연공원구역 지정 및 관리상의 문제점 분석", 한국조경학회, 한국조경학회지, 2011, 39권 3호, pp.98~106.

4) 김영주, "장기미집행 도시공원의 실태분석과 재검토 기준에 관한 연구", 경희대학교 대학원 석사학위 논문, 2013, pp.1~79.

5) 신재욱, "장기미집행 도시공원의 보상제도 개선에 관한 연구-서울시 도시공원을 중심으로-", 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문, 2014, pp.1~127.

이 지방자치단체 고유사무로 이관됨에 따라 재정이 열악한 지방자치단체는 시민의 요구에 충분히 부응하지 못하고 있을 뿐 아니라 장기미집행 도시공원은 2020년에 해제될 위기에 처해 있어 현실적인 예산 한계성을 극복하기 위해서는 중앙정부의 적극적인 역할 수행과 국가도시공원 제도의 도입을 적극 검토함이 필요하다고 제안하였다.

강문수(2014)<sup>6)</sup>는 장기미집행 도시계획시설의 관련 법제 분석을 통한 도시계획시설운영의 합리화 방안 모색을 장기미집행 도시계획시설 개념 명확화, 장기미집행 도시계획시설 매수 청구권제도 개선방안, 국토계획법상 실효제도의 법리적 타당성 인식, 장기미집행도시계획 시설 용지의 매수청구된 토지의 잔여지 보상 허용방안 검토, 법령정비를 통한 해제권고제도 실효성 제고를 제시하였다.

정상윤·김기영·권대중(2014)<sup>7)</sup>은 10년 이상 장기 미집행 되고 있는 도시공원계획은 변화된 도시기능 및 상황을 적절히 반영하기 위해 계획의 재판단 되어야 할 것이라고 하였다. 첫째, 인·허가 단계에서 중단된 장기 미집행 도시공원에 대한 재원마련이 제시되어야 한다. 둘째, 사업착수 단계에서는 과도한 재산권 침해 요인을 제거하기 위해 우선적인 토지보상과 개발행위 특례제도에 우선적 검토하여야 하고, 마지막으로 시설설치 단계에서는 재원마련에 대한 일시적 현상으로 사업이 수년간 지연됨에 대한 행정적 재정 배려와 자발적 공원시설 설치물에 대한 법적 미비요인에 대한 판단이 필요함을 제시하였다.

국토교통부(2015)<sup>8)</sup>는 장기미집행 도시·군계획시설 해소 방안 연구에서 근린공원 해제

지역의 난개발 방지를 위해 국가적인 대책도 중요하나 해당 시설의 특성을 고려하여 지자체에서 근본적인 대책을 마련하는 것이 중요하다. 또한 장기미집행 시설 정비절차에 광역차원의 협조가 필요(필요해제 기준 수행은 시·군 사무이나 결정은 광역에서 수행)하고, 해제를 위한 광역차원의 협조가 필요하다.

황금희·이양주·김채만·방미영·박성호(2017)<sup>9)</sup>은 경기도 장기미집행 도시계획시설 해소를 위한 중장기적 정책방향에서 장기적으로 미집행된 도시·군계획시설의 일몰제('20.7.1)가 시행될 것으로 예정됨에 따라 도시계획시설의 해제가 증가하고 있다. 도민이 필요로 하는 공공시설, 커뮤니티시설 등의 도시계획시설의 공급이 저조하는 문제가 있을 것으로 예상되고 미집행시설의 해체에 대한 방향이 모호할 것으로 판단된다. 따라서 현재 장기미집행 시설에 대한 이슈를 바탕으로 중장기적인 해결방향을 제안하고자 하였다.

강석점(2018)<sup>10)</sup>은 주민의 삶을 증진하고 쾌적한 도시환경에서 생활할 수 있도록 하는 도시기반시설인 도시공원이 그 설치가 부족한 실정에서 2020.7.1.자로 시행되는 공원실효제도에 의하여 도시공원 예정 부지를 지방자치단체의 재정난으로 매입하지 못하거나 도시공원조성 사업을 시행하지 못하면 그 동안 공원구역으로 결정된 도시공원이 조성되지 못할 위기에 놓여 있게 된다. 그러나 한편으로는 도시관리계획결정으로 무려 20여년 도시공원 구역으로 묶여 있는 토지소유자의 입장에서는 조속히 공원조성사업을 시행하여 보상을 해주든지 아니면 속히 해제하여 재산권 행사를 할 수 있도록 구역해제를 해주든지 그 결정을 조속히 바라고 있는 상황이다. 이러한 상황에서 장기 미집행 도시공원 해소

6) 강문수, 장기미집행 도시계획시설의 법제개선방안 연구, 한국법제연구원, 2014, pp.1~65.

7) 정상윤·김기영·권대중, "서울시 장기 미집행 도시공원에 대한 행정적 재판단 연구", 대한부동산학회, 대한부동산학회지, 2014, 32권 2호, pp.47~63.

8) 국토교통부, 장기 미집행 도시·군계획시설 해소 방안 연구 최종보고서, 2015.

9) 황금희·이양주·김채만·방미영·박성호, 경기도 장기미집행 도시계획시설 해소를 위한 중장기적 정책방향, 경기연구원, 정책연구 2017-20, 2017, pp.1~100.

10) 강석점, "도시공원 일몰제에 대한 법적 개선방안 연구", 동아대학교, 동아법학, 제80호, 2018, pp.141~176.

를 위한 법적 해결방안을 제시하였다.

본 논문의 선행연구와의 차별성에서 본 연구는 다른 선행연구와는 달리 장기미집행 도시계획시설의 전문가를 대상으로 한 설문조사를 통해 계층분석법인 AHP 분석방법을 이용하였다는 것이다. 이러한 전문가 조사를 통해 현재 진행되고 있는 장기미집행 도시계획시설 중 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도를 파악하여 해결방안을 제시함으로써 장기미집행 도시공원의 일몰제에 따라 예상되는 도시문제를 최소화할 수 있다.

고, 응답률은 100%이다. 직업별, 학력별, 전공별, 장기미집행 도시계획과 관련 경력별, 전문분야별로 구분하여 표본의 특성을 살펴보았다.

〈표 1〉 표본의 특성을 살펴보면, 직업은 골고루 분포되어 있고, 학력으로 대졸이 53%를 차지하고 있으며, 전공으로 건축학과 부동산학이 30%씩을 차지하고, 장기 미집행 도시계획과 관련 경력의 63%가 5년이상~9년 미만이고, 전문분야로는 도로와 공원, 하천 모두 해당된 것이 47%를 차지하는 것으로 파악되었다.

### Ⅲ. 자료

#### 1. 자료

본 연구는 장기미집행 도시계획시설 중 도시공원 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도 분석에 전문가의 의견을 알아보기 위한 전문가 조사를 2016년 10월 1일~10월 31일까지 하였다. 그 전에 소수의 전문가를 대상으로 한 포커스그룹인터뷰(FGI)를 통해 상위분류와 하위분류를 구축하였다.<sup>11)</sup> 여기서 나온 조사와 앞서 제시한 선행연구들을 바탕으로 설문지를 작성하였다.

설문대상으로는 장기미집행 도시계획시설과 관련된 직업에 종사하신 전문가로서 교수, 장기 미집행 담당 업무종사자, 건설·건축·개발, 공무원, 공인중개사, 자산관리, 경공매, 부동산투자회사, 법무사 및 변호사 등 전문가 30명을 대상으로 전문가 회의와 설문조사를 병행하여 실시하였다.

#### 2. 표본의 특성

전문가들에게 배부한 설문지는 총 30부이

〈표 1〉 표본의 특성

분류항목		빈도	유효 퍼센트	누적 퍼센트
직업	교수	2	6.7	6.7
	장기미집행 담당 업무종사자	4	13.3	20
	건설, 건축, 개발	4	13.3	33.3
	공무원	5	16.7	50
	공인중개사	4	13.3	63.3
	자산관리	3	10	73.3
	경공매	2	6.7	80
	부동산투자회사	3	10	90
	법무사 및 변호사	3	10	100
	전체	30	100	
학력	대졸	16	53.3	53.3
	대학원졸(석사)	11	36.7	90
	대학원졸(박사)	2	6.7	96.7
	기타	1	3.3	100
전체	30	100		
전공	경제학(경영학 포함)	5	16.7	16.7
	건축학(토목포함)	9	30	46.7
	부동산학	9	30	76.7
	법학	6	20	96.7
	기타	1	3.3	100
	전체	30	100	
장기 미집행 도시계획과 관련 경력	5년 미만	4	13.3	13.3
	5년 이상 - 9년 미만	19	63.3	76.7
	10년 이상 - 14년 미만	3	10	86.7
	15년 이상 - 19년 미만	3	10	96.7
	20년 이상	1	3.3	100
	전체	30	100	
전문 분야	도로	7	23.3	23.3
	공원	9	30	53.3
	모두	14	46.7	100
	전체	30	100	

11) 포커스그룹인터뷰(FGI)는 특정 주제에 대해 소수의 그룹을 대상으로 하는 인터뷰로, 진행자(moderator)의 주제로 6~8명 정도의 참여자(참여자)들이 모여 이야기하는 방식으로 이루어지는 연구 방법이다.



## IV. 실증분석

### 1. 방법론

#### 1) AHP 기법의 개념 및 주요특징

Analytic Hierarchy Process(이하 AHP)는 계층분석기법이라고 말하고, 의사결정의 전 과정을 여러 단계로 나눈 후 이를 단계적으로 쌍대비교 분석 해결함으로써 최종적인 의사결정(최적의 결정)에 이르는 방법이라고 할 수 있다. 다수 대안에 대한 다면적 평가기준을 통한 의사결정지원 방법의 하나로써 복잡한 의사결정을 합리적, 능률적으로 하기 위해 Pennsylvania University Wharton School의 Thomas Saaty교수에 의해 1960년대에 고안, 발전시켜 1977년에 개발하였다.

AHP기법은 의사결정의 계층구조를 구성하고 있는 요소 간의 쌍대비교에 의한 판단을 통하여 평가기준이 여럿일 때에 여러 대안 중 하나를 고르거나 대안들의 우선순위를 결정하는 방법이다. 즉, 이 기법은 평가항목의 상대적 중요도에 따라서 우선순위를 정하는 방법이다.

AHP의 주요 특징은 첫째, 문제를 구성하는 다양한 평가요소들을 상위요소와 하위요소로 나누어 계층화하고, 계층별 요소들에 대해 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 요소별 가중치를 도출하는데 있다. 둘째, 인간의 사고와 유사한 방법으로 문제를 분해하고 구조화하며, 평가요소 간 중요 및 대안간 선호도를 비율척도로 측정하여 정량화된 결과를 제공하는데 있다. 마지막으로, 가중치 도출과정에서 의사결정의 일관성을 검증한다.

#### 2) 논리적 일관성 검증

가중치 분석에서는 평가자가 내린 판단의 논리적인 모순을 측정하기 위하여 일관성 검증이 필요하며 일관성 검증은 일관성비율

(Consistency Ratio)을 통하여 구할 수 있다. 이때 일관성 비율은 일관성지수를 평균무작위지수(난수지수)로 나눈 것의 비율이다. 경험법칙에 의하면 일관성비율이 10% 이내에 들 경우에 해당 쌍대비교행렬은 일관성이 있다고 규정한다. 즉, AHP에서는 일관성비율의 기준치를 10%로 사용하고 있는 것이다. 따라서 일관성비율 값이 0.1을 초과하면 일관성이 부족한 것으로 재검토가 필요함을 의미한다.<sup>12)</sup>

본 연구에서는 각 평가자의 상위분류별, 하위분류별 일관성비율을 검정한 결과 모두 10% 미만으로 나와 일관성이 있는 것으로 판단되었다.

### 2. 상위분류 항목의 상대적 중요도 분석

본 연구는 AHP 분석기법을 활용한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도에 관한 것으로서, 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 각각의 문제점 상위분류 간의 중요도를 살펴보는 것으로 재산권 손실 측면에서의 문제점, 법률(제도)적 측면에서의 문제점, 재정적 측면에서의 문제점으로 구성하도록 하였다.

상위분류 항목인 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 상위분류된 문제점의 상대적 중요도를 분석한 결과 재산권 손실측면에서의 문제점이 0.489로 가장 높게 나타났고, 다음으로는 법률(제도)적 측면에서의 문제점의 중요도가 0.295, 재정적 측면에서의 문제점의 중요도가 0.216의 순으로 나타났다. 이를 표로 정리하면 아래의 <표 2>와 같다. 본 결과를 통해 재산권 손실 측면에서 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 중요도가 높은 만큼 재산권 손실에 따른 문제점의 제도개선이 필요함을 알 수 있다. 법률(제도)적 측면에서의 문제점도 현행 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 제도개선의 문제점임을 알 수 있다.

12) 조근태 · 조용곤 · 강현수, “앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정”, 동현출판사, 2003, pp.75~77.

〈표 2〉 상위분류 항목의 상대적 중요도

항 목	재산권 손실 측면에서의 문제점	법률(제도)적 측면에서의 문제점	재정적 측면에서의 문제점
중요도	0.489	0.295	0.216
일관성비율	0.00		

### 3. 하위분류 항목의 상대적 중요도 분석

#### 1) 재산권 손실 측면에서의 문제점

재산권 손실 측면에서의 문제점의 하위분류 항목의 상대적 중요도를 살펴본 결과, 토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원 필요가 0.239로서 가장 큰 것으로 나타났다. 그리고 다음으로 사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해도 0.215로 중요한 것으로 다음 〈표 3〉과 같다. 상위분류 재산권 손실 측면에서의 문제점 중 하위분류에서는 토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정이 가장 높은 수치이고, 장기미집행 도시공원에 따른 매수청구제도와 매수청구 보상 미집행에 따른 손실재정지원의 문제점이 크다는 것을 알 수 있다. 두 번째는 사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해로 인한 사유재산권의 권익 보호가 중요함을 알 수 있고, 세 번째로 장기미집행 도시공원 불요건시 해제 간소화로 개인의 재

산권 손실을 최소화해야 하는 문제점을 알 수 있다. 따라서 재산권 손실 측면에서의 문제점의 하위분류에서는 장기미집행 도시공원 매수청구에 따른 보상과 미집행에 따른 재산권 손실 불이익의 문제점을 개선해야 할 것이다.

#### 2) 법률(제도)적 측면에서의 문제점

〈표 4〉와 같이, 법률(제도)적 측면에서의 문제점에 대한 하위분류 항목의 상대적 중요도를 살펴본 결과, 매수청구 신청시 타당한 보상기준 적용이 0.269로서 현행 장기미집행 도시공원 관련 상세 법령의 미흡의 0.197보다 더 큰 것으로 파악되었다.

구체적으로 살펴보면, 하위분류 법률(제도)적 측면에서의 문제점에서는 매수청구 신청시 타당한 보상기준 적용이 가장 높게 나타났고, 두 번째는 현행 장기미집행 도시공원 관련 상세 법령의 미흡 요인이며, 세 번째는 매수청구 신청 후 예산부족으로 보상 장기화에 대한 범규임을 알 수 있다. 매수청구 신청 요건이 충족이 되어도 합리적이고 타당한 보상기준이 적용이 되어야 하지만 현행 법률(제도)적 규제에 의한 토지의 비효율성과 불가피한 현황을 감안하지 않고 현황대로 보상가를 산출하는 문제가 있다. 그리고 매수청구 보상지 통보 후 2년 내에 보상을 지급해야 하지만 예산부족으로 인한 보상금 수령 지연으로 인한 범규가 없어 추가손실에 대한 문제

〈표 3〉 재산권 손실 측면에서의 문제점 하위분류 항목의 상대적 중요도

상위분류	중요도	하위분류	중요도
재산권 손실 측면에서의 문제점	0.489	사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해	0.215
		도시공원 손실보상가의 불합리	0.149
		장기미집행 도시공원 불요건시 해제 간소화	0.173
		지자체별로 융통성 있게 운영하는 것이 아닌 상위계획에서 정하는 기준을 획일적으로 적용	0.099
		<b>토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원 필요</b>	<b>0.239</b>
		장기미집행에 따른 민원에 대하여 공공이 변경할 수 있는 합리적인 근거를 제시하기가 곤란	0.124
일관성비율	0.02		

〈표 4〉 법률(제도)적 측면에서의 문제점 하위분류 항목의 상대적 중요도

상위분류	중요도	하위분류	중요도
법률(제도)적 측면에서의 문제점	0.295	도시공원 재정비의 요인	0.123
		가설건축물의 건축, 공작물 설치, 토지의 형질변경 허가	0.103
		현행 장기미집행 도시공원 관련 상세 법령의 미흡	0.197
		장기미집행 도시공원 미 해제	0.125
		<b>매수청구 신청 시 타당한 보상기준 적용</b>	<b>0.269</b>
		매수청구 신청 후 예산부족으로 보상 장기화에 대한 법규	0.183
일관성비율	0.02		

점이 있으며 5년마다 도시계획시설 재검토를 하고 불필요한 미집행 시설은 해제를 간소화해야 하는 개선방안이 필요하다.

### 3) 재정적 측면에서의 문제점

〈표 5〉는 재정적 측면에서의 문제점에 대한 하위분류 항목의 상대적 중요도를 살펴본 결과, 매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정할 수밖에 없으며, 향후 사업비가 증가되는 등 악순환의 유발에 대한 중요도가 0.197로서 가장 큰 것으로 나타났고, 재원이 없거나 확실한 재원조달 방안이 마련되지 않은 상태에서 도시계획 결정이 0.190의 중요도로 나타났다.

구체적으로 살펴보면, 하위분류 재정적 측

면에서의 문제점에서는 매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정할 수밖에 없으며 향후 사업비가 증가되는 악순환이 유발되는 문제점이 가장 크고, 두 번째는 재원이 없거나 확실한 재원조달 방안이 마련되지 않은 상태에서 도시계획을 결정하는 문제점이며, 세 번째는 장기미집행에 따른 ‘공공복리 증진 및 시민들의 삶의 질 개선’과 ‘도시구조의 골격 및 체계형성’ 등이 어려워지는 문제점을 알 수 있다. 매수하지 않기로 결정하거나 매수청구 통보 후 2년 이내에 매수하지 않는 경우 단독주택, 제1, 2종 근린생활시설(3층 이하), 공작물 등의 건축행위를 허가해야 하지만 타 법령에서의 허가요건도 확인해야 하고, 건축행위를 허가 절차상 동일하게 득해야 하는 부당성을 개인에게만 전가하는 문제가

〈표 5〉 재정적 측면에서의 문제점 하위분류 항목의 상대적 중요도

상위분류	중요도	하위분류	중요도
재정적 측면에서의 문제점	0.216	개발위주의 국토정책에 기반조성사업 투자 우선	<b>0.099</b>
		장기미집행 도시공원 조성 국비 재정 지원 없이 지자체 힘만으로는 곤란	0.158
		재원이 없거나 확실한 재원조달 방안이 마련되지 않은 상태에서 도시계획을 결정하는데 있음	0.190
		<b>매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정할 수밖에 없으며, 향후 사업비가 증가되는 등 악순환이 유발</b>	<b>0.197</b>
		도시공원은 면적규모가 크기 때문에 재원부족으로 도시계획시설의 집행이 더욱 어려운 문제	<b>0.172</b>
		장기미집행에 따른 ‘공공복리 증진 및 시민들의 삶의 질 개선’과 ‘도시구조의 골격 및 체계형성’ 등이 어려워짐	0.184
일관성비율	0.02		

며 재원조달의 계획과 수립 없이 필요에 의해서 도시계획을 수립하여 도시민 삶의 질 향상과 균형발전을 수립하고자 하는 도시계획제도에 역행을 하는 결과이다. 보다 현실에 입각한 도시계획을 위해 국가와 지자체, 그리고 지역 주민들이 공생하는 도시계획제도를 함께 수립하고 동참하여 안정적인 재정확보를 통해 도시계획시설의 설치가 가능해야 한다.

#### 4. 복합가중치 분석

〈표 6〉 복합가중치는 각 단계(상위분류, 하

위분류)의 중요도 값의 곱으로 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도의 항목별 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 된다. 18개의 전체 항목 중에서 복합가중치 분석결과 상위 5개 항목은 토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원 필요 0.117로 가장 높게 나왔고, 다음으로는 사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해 0.105, 장기미집행 도시공원 불요건시 해제 간소화 0.085, 매수청구 신청 시 타당한 보상기준 적용 0.079, 도시공원 손실보상가의 불합리 0.073의 순으로 나타났다.

장기 미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문

〈표 6〉 복합가중치 분석(상위분류, 하위분류)

상위분류	중요도	하위분류	중요도	복합가중치	순위
재산권 손실 측면에서의 문제점	0.489	사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해	0.215	0.105	2
		도시공원 손실보상가의 불합리	0.149	0.073	5
		장기미집행 도시공원 불요건시 해제 간소화	0.173	0.085	3
		지자체별로 융통성 있게 운용하는 것이 아닌 상위계획에서 정하는 기준을 획일적으로 적용	0.099	0.048	9
		토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원 필요	0.239	0.117	1
		장기미집행에 따른 민원에 대하여 공공이 변경할 수 있는 합리적인 근거를 제시하기가 곤란	0.124	0.061	6
법률(제도)적 측면에서의 문제점	0.295	도시공원 재정비의 요인	0.123	0.036	15
		가설건축물의 건축, 공작물 설치, 토지의 형질변경 허가	0.103	0.030	17
		현행 장기미집행 도시공원 관련 상세 법령의 미흡	0.197	0.058	7
		장기미집행 도시공원 미 해제	0.125	0.037	14
		매수청구 신청 시 타당한 보상기준 적용	0.269	0.079	4
		매수청구 신청 후 예산부족으로 보상 장기화에 대한 법규	0.183	0.054	8
재정적 측면에서의 문제점	0.216	개발위주의 국토정책에 기반조성사업 투자 우선	0.099	0.021	18
		장기미집행 도시공원 조성 국비 재정 지원 없이 지자체 힘만으로는 곤란	0.158	0.034	16
		재원이 없거나 확실한 재원조달 방안이 마련되지 않은 상태에서 도시계획을 결정하는데 있음	0.190	0.041	11
		매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정할 수밖에 없으며, 향후 사업비가 증가되는 등 악순환이 유발	0.197	0.043	10
		도시공원은 면적규모가 크기 때문에 재원부족으로 도시계획시설의 집행이 더욱 어려운 문제	0.172	0.037	13
		장기미집행에 따른 '공공복리 증진 및 시민들의 삶의 질 개선'과 '도시구조의 골격 및 체계형성' 등이 어려워짐	0.184	0.040	12

제점에 대한 상대적 중요도의 항목별 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 되는 복합가중치는 전체 18개의 항목이다. 18개 항목의 복합가중치 분석결과 위에서 지적한 상위 5개 항목이 상대적으로 중요한 문제점으로 결정되었다. 그러므로 장기미집행 도시공원의 문제점을 살펴보는데 있어 이 5개 항목을 특별히 주의하여 집중적인 관리가 필요하다.

## 5. 문제점의 상대적 중요도 분석결과를 통한 해결방안 제시

장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 각각의 문제점을 상위분류 간의 상대적 중요도에서 가장 높게 나타난 재산권 손실측면에서의 문제점 중 하위분류에서 상대적 중요도가 높게 나타난 토지소유자 매수청구제도의 현실성 있는 보상기준 업무산정 기준지침서를 수립하여 재산권 행사 제약에 따른 손해보상을 합리적으로 수립하고 미집행으로 사유재산권 손실에 따른 재정 지원을 통해 재산권손실을 최소화하여야 한다. 또한 장기미집행 도시공원 수립 후 불요건시 해제를 간소화하여 도시민 스스로 공익사업에 대한 불만과 사유재산권 제한의 불만족을 상호 보완하여 도시를 건강하고 체계적으로 균형·발전시켜야 한다.

법률(제도)적 측면에서의 문제점 중 상대적 중요도가 높은 매수청구 신청시 타당한 보상기준을 위해 신뢰할 수 있는 보상감정평가서를 기간별, 재산권 손실별, 행위 제한에 따른 보상기준을 산정하여 법률(제도)의 신뢰성과 이행에 도시민 스스로 자발적인 참여를 실현할 수 있어야 한다.

재정적 측면에서의 문제점 중 하위분류에서 상대적 중요도가 높게 나타난 매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정할 수밖에 없는데, 도시계획시설 부지 중 대부분 공원이나 도로로 수립된 토지는 해제되어도 타 법률에 의한 제한을 받는 경우가 많아서 원하는 대로 건축을 할 수 있는 토지가 많지 않다. 따라서 해결방

안으로 재산권 제약에 따른 특례법처럼 혜택을 부여하여 재정적 문제점으로 부당한 손실을 초래한 사유재산권 규제를 완화해 주어야 한다. 또한 공익시설 개발 후 시설 내 민간 운영 우선 임대권리를 부여하여 수익성을 일부 보장해 주어야 한다. 이러한 세제지원과 기간별 대금 분할지급을 실현한다면 재정에 대한 부담감을 줄일 수 있을 것으로 본다.

## V. 결론

### 1. 연구의 요약

본 연구결과에 대한 요약으로 다음과 같다. 상위분류 항목에서는 현행 재산권손실 측면에서의 문제점이 상대적으로 가장 중요한 것으로 나타났다. 하위분류 항목에서 살펴보면, 재산권손실 측면에서는 토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원과 사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해가 중요하게 나타났다. 또한 법률(제도)적 측면에서는 매수청구 신청시 타당한 보상기준적용과 현행 장기미집행 도시공원 관련 상설 법령의 미흡한 것이 중요한 것으로 파악되었다. 마지막으로, 재정적 측면에서의 문제점은 재원이 없거나 확실한 재원조달방안이 마련되지 않은 상태에서 도시계획시설로 수립함과 매수청구를 수용하지 못한다면 건축허가 처분을 결정하는 도시계획의 문제점 중 해제의 간소화를 통해 공공복리 증진 및 사유재산권에 대한 제도개선이 가장 필요함을 확인하였다. 상위분류 항목과 하위분류 항목을 종합한 복합가중치는 각 단계(상위분류, 하위분류) 문제점의 중요도 값의 곱으로, 장기미집행 도시공원 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도에 대한 항목별 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 된다. 18개의 전체 항목 중에서 복합가중치 분석결과 상위 5개 항목은 토지소유자 매수와 보상 미집행시 손실재정 지원 필요가 가장 높게 나왔고, 다음으로는 사유재산권 제한 또는 사유재산권 침해, 장기미집행 도



시공원 불요건시 해제 간소화, 매수청구 신청 시 타당한 보상기준 적용, 도시공원 손실보상가의 불합리의 순으로 나타났다.

도시의 균형발전을 위해 공익권과 사유재산권 상호 보완과 협력이 왜 중요한지를 보여주는 실증연구로서 가치가 있다고 볼 것이다.

## 2. 시사점

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도를 분석하는데 있어 실무 경력 5년 미만에서 20년 이상 종사한 전문가들을 대상으로 하여 1:1 개별 인터뷰 설문조사를 활용한 AHP 통계분석을 적용한 것으로 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점에 대해 파악하는데 있다.

둘째, 본 연구는 AHP 분석결과를 바탕으로 재산권 손실 측면에서의 손실을 줄이고, 법률(제도)적 문제점과 재정적 문제점이 시급하게 준비가 되어야 하며, 현실성 있는 제도의 개선과 사유재산권의 피해를 최소화하기 위한 방안을 제시한 것이다. 즉, 토지소유자 스스로도 준비하고

## 3. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구의 한계는 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도를 파악하는데 있어, AHP 계층분석뿐만 아닌 또 다른 방법인 CVM(contingent valuation methodes: 가상가치평가법)이라는 방법론을 통해 이 두 결과를 비교·분석함으로써 더 좋은 연구 결과를 기대할 수 있었겠지만, 정확한 data 정보가 부족하고 개인정보보호법에 따른 정보수집에 어려움과 시간적 한계성 때문에 검증된 비교·분석 방법론에는 미흡하였다.

향후 연구과제는 정확한 data를 바탕으로 AHP 계층분석과 CVM을 비교·분석 적용한다면 더욱 더 정확한 결과를 산출할 수 있을 것으로 기대된다.

## 參考文獻

- 강문수, 장기미집행 도시계획시설의 법제개선방안 연구, 한국법제연구원, 2014, pp.1~65.
- 강석점, “도시공원 일몰제에 대한 법적 개선방안 연구”, 동아대학교, 동아법학, 제80호, 2018, pp.141~176.
- 김병석, 장기미집행 시설에 투자하라, 책과나무, 2018, p.126.
- 김영주, “장기미집행 도시공원의 실태분석과 재검토 기준에 관한 연구”, 경희대학교 대학원 석사학위 논문, 2013, pp.1~79.
- 국토교통부, 장기 미집행 도시·군계획시설 해소 방안 연구 최종보고서, 2015.
- 국토교통부, 도시계획현황, 2015
- 신재욱, “장기미집행 도시공원의 보상제도 개선에 관한 연구-서울시 도시공원을 중심으로-”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문, 2014, pp.1~127.
- 이정석·조세환, “도시자연공원구역 지정 및 관리상의 문제점 분석”, 한국조경학회, 한국조경학회지, 2011, 39권 3호, pp.98~106.
- 정상윤·김기영·권대중, “서울시 장기 미집행 도시공원에 대한 행정적 재판단 연구”, 대한부동산학회, 대한부동산학회지, 2014, 32권 2호, pp.47~63.
- 황금희·이양주·김채만·방미영·박성호, 경기도 장기미집행 도시계획시설 해소를 위한 중장기적 정책방향, 경기연구원, 정책연구2017-20, 2017, pp.1~100.
- 경기도, 2030 경기도 공원녹지 비전과 전략 수립, 2015.
- 경기도 농업기술원 (www.nongup.gyeonggi.kr)
- 경기도청 (www.gg.go.kr)

국토교통부 ([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))  
대법원 ([www.scourt.go.kr](http://www.scourt.go.kr))  
대법원 인터넷등기소 ([www.iros.go.kr](http://www.iros.go.kr))  
대전광역시청 ([www.daejeon.go.kr](http://www.daejeon.go.kr))  
대한민국 전자관보 (<http://www.moi.go.kr>)  
법제처 ([www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr))  
서울특별시청 ([www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr))  
안성시청 ([www.anseong.go.kr](http://www.anseong.go.kr))  
연천군청 ([www.yeoncheon.go.kr](http://www.yeoncheon.go.kr))  
토지이용규제정보서비스 (<http://luris.molit.go.kr>)  
통계청 ([www.kostat.go.kr](http://www.kostat.go.kr))  
한국토지주택공사 ([www.lh.or.kr](http://www.lh.or.kr))  
헌법재판소 ([www.ccourt.go.kr](http://www.ccourt.go.kr))  
화성시청 ([www.hscity.go.kr](http://www.hscity.go.kr))