

수도권 대규모 개발사업 활성화 여부의 영향요인 분석

The Analysis of Influence Factors on Vitalization of Large Scale Development Projects in Seoul Metropolitan Area

김 성 희*
Kim, Seong Hee

目 次

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| I. 서 론 | IV. 대규모 개발사업 활성화 영향요인 분석 |
| 1. 연구배경 및 목적 | 1. 개발사업 활성화 영향요인 도출 |
| 2. 연구범위 및 방법 | 2. 요인들의 영향력 분석 |
| II. 수도권 대규모 개발사업 현황 | V. 요약 및 결론 |
| 1. 개발 트렌드의 변화 | <abstract> |
| 2. 분석대상 사업지구 기초현황 | <참고문헌> |
| III. 대규모 개발사업지구 평가 | |
| 1. 사업지구 평가항목 선정 | |
| 2. 사업지구 평가 결과 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study first draws evaluation criteria, then evaluates large scale development projects using them and finally analyzes influence factors on vitalization of developments at the aspect of land sale of project operators.

(2) RESEARCH METHOD

This study draws evaluation criteria, evaluates development sites, and determines whether vitalized by the focus group interview. Influence factors on vitalization of developments and their impact are analyzed through analysis on primary factor and

* 주 지 자 : 안양대학교 도시정보공학과 조교수. 공학박사, sean@anyang.ac.kr

▷ 접수일(2013년 7월 15일), 수정일(1차: 2013년 7월 26일), 게재확정일(2013년 12월 17일)

regression analysis.

(3) RESEARCH FINDINGS

Ten out of twenty six development sites in Seoul Metropolitan Area are evaluated as vitalized ones. Such development sites are located near Seoul or the Seoul-Busan axis. The analysis shows that initial attraction factors such as accessibility, self-sufficiency, and anchor facilities have had the most influence on project vitalization. And then, influence factors are as followed: selling lots time and location factors.

2. RESULTS

Demand creation by connection reinforcement to surrounding areas or invitation of anchor functions like a large company is necessary when not vitalized development sites establish project strategies. In addition, adjusting project period for cope with situation changes and improving flexible policies and systems are required.

3. KEY WORDS

- Focus Group Interview, Large Scale Development Projects, Vitalization, Evaluation Criteria, Complex City
- 전문가 집단면접, 대규모 개발사업, 활성화, 평가항목, 복합도시

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

우리나라의 대규모 개발사업은 부동산 호황기인 2000년대에 들어서면서 본격적으로 추진되기 시작하였다. 특히 이 시기에는 경제 발전 및 산업구조 변화에 따라 단일 개발사업 지구 내 다양한 기능의 복합을 통한 효율화를 추구하는 복합도시 형태로 개발되기 시작하였다. 또한 다양한 개발목적을 달성하기 위한 특별법 제정 등이 이루어져 개발사업의 제도

적 기반이 갖추어지게 되었다.

수도권 1기 신도시의 자족성 논란을 교훈 삼아 자족시설용지를 갖춘 수도권 2기 신도시를 시작으로, 택지개발사업, 도시개발사업, 경제자유구역, 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시, 보금자리주택사업, 정비사업 등이 지난 10여 년 사이에 전국적으로 추진되었던 것이다.

하지만 지난 2008년 경제위기를 계기로 국내 부동산 시장이 침체에 접어들면서 현재 대규모 개발사업들의 상당부분이 지연되는 등 제대로 추진되지 못하고 있는 실정이다. 경제자유구역의 많은 사업지구에서 지정된 사

업시행자가 개발사업을 포기하는 경우가 나타났으며, 신도시 등의 택지개발사업에서도 당초 계획과 달리 사업규모를 축소하거나 단계적 개발로 전환하는 사례가 등장하게 되었다.

이에 사업이 원활히 진행되지 못하는 사업지구의 사업시행자는 변화된 여건에 대응하는 사업추진전략을 다시 수립하는 등 자구노력을 꾀하고 있으며, 정부차원에서는 민간의 사업 참여 기회 확대 및 초기사업비용 경감 등 공공의 사업구조 개선을 위한 방안 마련 및 제도개선을 추진하고 있다.

이렇듯 상당수의 대규모 개발사업이 고전을 면치 못하는 이유는 부동산 경기 침체 외에도 부동산 호황기의 낙관적 가정에 의해 사업이 무리하게 추진되는 등 부동산 시장분석의 실패에도 그 원인이 있으며¹⁾, 여건 변화에 유연한 대처의 부족 및 구체적인 사업전략의 부재에도 그 원인이 있다.

이에 현 시점에서 대규모 개발사업의 개별 사업지구에 대한 현황 파악에 따른 평가뿐 아니라 사업시행자의 토지 분양 측면에서 활성화 혹은 비활성화에 미치는 영향요인의 분석이 필요하다. 이는 사업이 원활히 추진되지 못하는 사업지구에 대한 대책마련에 시사점을 제공함과 동시에 부동산 장기침체가 예상되는 장래에 개발사업의 추진 시 접근해야 할 요소에 대한 고려사항을 제공할 수 있을 것으로 판단된다.

이러한 연구의 배경 및 필요성에 따라 다음과 같이 본 연구의 목적을 설정하였다. 첫째, 대규모 개발사업의 입지 및 개발 트렌드의 변화를 고찰한다. 둘째, 대규모 개발사업에 대한 평가항목을 도출하여 사업지구별로 평가한다. 셋째, 사업시행자의 토지 매각 측면에서 사업지구의 활성화 여부에 미치는 영향요인을 분석한다.

2. 연구범위 및 방법

최근 대규모 개발사업이 주거, 산업, 문화, 복지 등 다양한 기능이 복합화되는 복합도시의 성격을 가지게 됨에 따라 첨단기술산업이 집중되어 있고 고급인력 확보가 상대적으로 용이한 수도권지역을 대상으로 하였다. 또한 택지개발사업, 도시개발사업, 보급자리주택사업, 복합산업단지, 경제자유구역 등 다양한 사업유형을 반영하여 수도권의 총 26개 사업지구를 대상으로 하였다. 이 사업지구는 2000년 이후 추진되어 현재 사업이 완료되었거나 진행 중인 사업지구이며, 다양한 사업유형별 대표성을 지닌 사업지구라 할 수 있다.

〈표 1〉 조사대상 사업지구

사업유형	사업지구	개수
택지개발	평택고덕국제화, 김포한강, 상암DMC, 위례, 성남판교, 수원광교, 양주옥정, 양주화진, 인천검단, 파주운정, 화성동탄1, 화성동탄2	12
도시개발	서울마곡, 서울은평, 시흥군자, 인천루원, 화성남양	5
보급자리주택	광명시흥, 남양주진건, 하남미사	3
복합단지	화성송산, 시화MTV, 한강시네폴리스	3
경제자유구역	송도, 영종, 청라	3

연구의 방법으로는 문헌연구, 전문가 집단면접(Focus Group Interview : FGI), 요인분석 및 회귀분석을 이용하였다. 문헌연구를 통해 수도권 내 대규모 개발사업의 입지 특성 및 개발트렌드의 변화를 고찰하고, 사업지구별 현황특성을 검토하였다. 3차에 걸친 전문가 집단면접(FGI)을 통하여 사업지구 평가를 위한 평가항목을 도출하고, 항목별 사업지구의 평가 및 사업지구의 활성화 여부를 판단하였다. 평가 참여 전문가는 사업시행자인 공공기관의 실무자, 연구기관의 연구원, 관련 분야 학계 전문가 9인으로 구성되었다. 사업지구의 활성화 여부에 대한 평가항목의 통계적인 영향요인 분석을 위하여 요인분석과 회귀분석을 이용하였다.

1) 지규현·김진·홍경구, “부동산 시장 장기침체와 도시개발”, 도시정보, 대한국토도시계획학회, 2012, 7월호, pp.3~16.

II. 수도권 대규모 개발사업 현황

1. 개발 트렌드의 변화

과거 산업집적을 통해 도시개발이 본격화된 이후 주거기능 및 산업생산 고도화에 따라 주거신도시와 산업단지로 도시개발이 양분되었으나, 최근 산업구조 고도화에 따른 직주근접성, 고용자족성 등이 대두되고 개발 사업성 확보 및 마케팅 차원의 특화방안 마련을 위해 개발의 양상이 점차 진화하고 있다. 주거신도시는 자족기능을 갖춘 복합신도시로, 산업단지는 주거기능을 갖춘 복합산업단지로 개발되는 등 이른바 산업과 연계한 복합도시로 개발되고 있는 추세이다. 이에 복합도시는 지식기반사회에서 도시의 활력을 회복하고 도시민의 삶을 풍요롭게 영위하도록 하기 위해 주거,

산업, 교육, 문화, 의료, 복지 기능을 복합화한 도시로 개념정의 할 수 있다.

이러한 토지이용의 복합화 경향을 바탕으로 최근의 대규모 개발사업을 크게 주거중심형, 산업중심형, 주거산업연계형의 세 가지 유형으로 구분할 수 있다.

먼저, 주거중심형은 신도시의 자족성 확보방안으로 도시지원시설용지를 마련하여 IT, BT, NT, CT 등 첨단산업 중심의 산학연 클러스터를 조성하는 유형으로 판교신도시, 광교신도시, 상암DMC 등이 대표적이다. 다음으로 산업중심형은 산업단지의 사업수지개선을 위해 산업기능 외 양호한 정주환경 및 상업시설을 조성하는 유형으로 파주출판단지, 탕정크리스탈벨리, 대덕테크노벨리 등의 사업지구가 있다. 마지막으로 주거산업연계형은

〈그림 1〉 대규모 개발사업의 흐름



산업단지와 연계한 택지개발을 통해 기능간 네트워크로 자족적 환경을 마련하는 유형으로 동탄신도시, 서천지구 등의 사업지구가 있다.

수도권 대규모 개발사업의 입지적 측면에서 보면, 외곽순환도로변의 수도권1기 신도시 입지에서 제2외곽순환도로(계획) 주변의 2기 신도시 입지로 대규모 개발사업이 수도권 다핵연계형 공간구조와 맥을 같이 해왔으나, 최근 보금자리주택 등 도심 및 서울 근접개발이 증가하는 경향 또한 나타나고 있다.

또한 사업추진주체의 측면에서 볼 때 민간자본 확대와 개발금융의 발달 등에 따른 민간참여의 활성화가 이루어질 수 있을 것으로 보인다.²⁾

2. 분석대상 사업지구 기초현황

다음의 표는 본 연구에서 세부적으로 살펴볼 대규모 개발사업지구로써 토지이용의 복합화를 통하여 복합기능 위주의 개발이 진행되고 있다. 즉, 최근 대규모 개발사업의 트렌드를 그대로 반영하고 있는 사업지구라 할 수 있다. 사업 착수는 2000년 이후이며, 아직 분양이 시작되지 않은 사업지구도 있는 등 토지이용도별 분양시기를 달리하고 있음을 알 수 있다. 개발주체는 대부분 LH공사, 지방공사 등이 단독 혹은 공동사업시행자로 지정되어 추진 중인 사업지구이다.

〈표 2〉 수도권 대규모 개발사업지구 일반현황

구 분		면적 (천㎡)	사업 기간	사업비 (조)	조성원가 (만원/3.3㎡)	분양 착수시기		
						상업	주거	지원시설
택지 개발	평택고덕	13,516	2008~2020	10.1	380	준비	준비	준비
	김포한강	10,851	2002~2012	8.4	351	2010	2008	2009
	상암DMC	1,690	2002~2014	8.9	1,355	2004	-	2003
	위례	6,788	2008~2015	11.2	798	준비	2011	준비
	성남판교	8,925	2003~2012	8.7	790	2009	2005	2009
	수원광교	11,302	2005~2012	9.4	761	2012	2008	2009
	양주	옥정	2007~2013	4.3	437	준비	준비	준비
		회천		4.0	684	준비	2011	준비
	인천검단	18,128	2009~2016	13.7	559	준비	2010	준비
	파주운정	16,529	2003~2014	14.2	576	2010	2007	2010
	화성동탄1	9,035	2001~2008	4.2	352	2006	2004	2006
	화성동탄2	24,015	2008~2015	16.1	530	준비	준비	준비
도시 개발	서울마곡	3,665	2007~2014	6.7	1,042	2012	준비	준비
	서울은평	3,492	2004~2012	6.3	1,302	2009	2007	2010
	시흥군자	4,907	2009~2014	2.2	297	준비	2011	준비
	인천루원	972	2006~2013	2.9	2,087	준비	준비	준비
	화성남양	2,565	2005~2015	1.8	445	준비	2010	준비
보금 자리 주택	광명시흥	17,367	2010~2020	14.8	558	준비	준비	준비
	남양주진건	2,714	2009~2015	5.0	558	준비	2010	준비
	하남미사	5,463	2009~2015	7.6	909	준비	2011	준비
복합 단지	화성송산	55,816	2007~2022	9.0	149	준비	2011	준비
	시화MTV	10,482	2002~2016	2.4	174	2013	2013	2010
	한강시내폴시스	1,121	2007~2016	2.3	520	준비	준비	준비
경제 자유 구역	송도	19,316	2003~2020	10.4	155	2003	2003	2003
	영종	17,789	2003~2020	19.7	181	2009	2009	2009
	청라	2,072	2003~2020	6.2	260	2007	2008	2007

2) 윤정란, “공공·민간 공동택지개발사업의 활성화 방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집, pp.7~8.

Ⅲ. 대규모 개발사업지구 평가

1. 사업지구 평가항목 선정

대규모 개발사업의 활성화 여부에 영향을 미치는 요인들은 거시경제적 요인에서부터 개별 사업지구의 특성에 이르기까지 매우 다양하게 나타나며 상호 복합적으로 작용하게 된다. 따라서 대규모 개발사업지구의 활성화 여부를 평가함에 있어 현실점에서 적합한 평가항목을 선정하는 것은 매우 중요한 부분이다.

본 연구에서는 평가항목 도출을 위해 사업시행자 실무자, 연구기관 전문가, 학계 전문가를 대상으로 2012년 6~7월에 집단면접(FGI)을 실시하였다. 사업지구별 주요한 평가항목은 입지 및 접근성, 생활기반시설의 수준, 자족성 지표, 앵커유치 여부, 컨텐츠특화, 중장기계획, 분양시기 등으로 나타났으며, 평가기준은 다음의 표와 같다.

〈표 3〉 사업지구 평가항목 및 평가기준

평가항목	평가기준
입지	서울 도심으로부터의 거리
접근성	서울 혹은 도심과의 교통 접근성 및 연결성 (고속화도로, 도시철도, 광역전철 등)
생활기반시설	해당 지구 및 모도시의 주요 기반시설 수준 (주거, 상업, 교육, 의료, 문화시설 등)
자족성	해당 지역의 직주권형지수 (종사자수/가구수)
앵커유치	주요 테넌트 기업 유치 여부
컨텐츠특화	특화계획 수립 혹은 특별계획구역
중장기계획	해당 지구 혹은 인접지역 중장기 계획 유무 (광역교통체계 확보계획 등)
분양시기	분양시기의 적절성(2008년 경제위기 전후) (상업업무, 주거, 지원시설용지 분양시점)

2. 사업지구 평가 결과

사업지구 평가는 크게 2가지로 구분하였다. 우선은 앞에서 도출된 사업지구 평가항목에 대하여 사업지구별로 평가하는 것이다. 입지, 접근성, 자족성 등과 같은 평가항목의 경우 계량화가 가능하거나 쉽게 판단할 수 있는 반면 앵커유치, 컨텐츠특화, 분양시기 등의

평가항목의 경우 단정하여 판단하기 어려운 부분이 있다. 이에 전문가 집단면접 과정에서 먼저 간략히 사업지구별 정보를 공유하고 계량화가 어려운 평가항목에 대하여는 전문가 각자의 평가결과를 바탕으로 평균적인 값을 적용하였다.

다음으로 사업지구의 활성화 여부를 판단하였다. 활성화 여부 또한 구체적인 몇 가지 지표로 도출되기 어려운 부분이므로, 집단면접 참여 전문가의 의견을 종합하여 적용하였다. 이 경우 아직 분양전이나 향후 활성화가 예상되는 사업지구의 경우에는 활성화로 선택하였으며, 분양중인 사업지구의 경우 현재 분양실적은 미미하나 향후 활성화가 기대되는 사업지구 및 일부 용지는 분양실적이 보통 이상이나 상업·업무용지 등의 분양실적이 저조한 경우 판단유보를 선택하였다. 이러한 판단 과정 또한 집단면접 전문가들의 의견을 반영하여 결정되었다.

사업지구별 평가 결과 활성화된 사업지구는 서울시 내부 혹은 서울시와 접하고 있는 사업지구이거나 수도권 경부축을 중심으로 위치하고 있음을 알 수 있다. 반면 비활성화된 사업지구는 현재 공급과잉에 따른 수급 불균형을 보이고 있는 수도권 서측 및 도시의 낙후 이미지 등에 의해 경쟁력이 저하된 수도권 북측에 주로 위치하고 있는 것으로 나타났다. 판단유보 사업지구의 경우 또한 수도권 서측에 주로 위치하고 있는 것으로 나타났다. 이렇듯 사업지구의 활성화 여부는 공간적으로 구분되는 분포 특성을 보이고 있다.

Ⅳ. 대규모 개발사업 활성화 영향요인 분석

1. 개발사업 활성화 영향요인 도출

대규모 개발사업의 활성화 여부에 영향을 미치는 요인의 도출을 위해 먼저 전문가 집단

면접을 통해 도출된 사업지구 평가항목에 대한 요인분석을 실시하였다. 이는 상관관계가 높은 평가항목들을 요인분석을 통해 상호 독립적인 소수의 요인들로 요약할 필요가 있다.

평가항목에 대한 요인분석 결과 KMO (Kaiser-Meyer-Olkin)의 MSA(Measure of Sampling Adequacy)는 0.667로 나타나 분석에 사용된 자료가 요인분석에 적합한 것으로 나타났으며, 요인의 고유값(eigenvalues)이 1이상인 요인들을 추출하는 것이 바람직한 것으로 판단하여 3개의 요인을 추출하였다.

요인1은 모도시인 서울과의 거리를 나타내는 입지 변수가 포함되어 이를 '입지'로 명

명하였다. 요인2는 접근성, 생활기반시설, 자족성, 앵커유치 변수가 포함되어 이를 '초기흡인요소'로 명명하였다. 요인3은 콘텐츠특화, 중장기계획의 변수가 포함되어 이를 '장기발전비전'으로 명명하였다.

〈표 5〉 요인분석 결과

요인 (Factor)	고유값 (Eigenvalues)	분산비율 (Variance)	누적분산 (Cumulative)
1	3.848	48.096	48.096
2	1.215	15.186	63.282
3	1.137	13.594	75.007
...	...	...	...
KMO and Bartlett's Test		KMO	.667
		Chi-Square	88.192
		Sig.	.000

〈표 4〉 사업지구 평가 결과

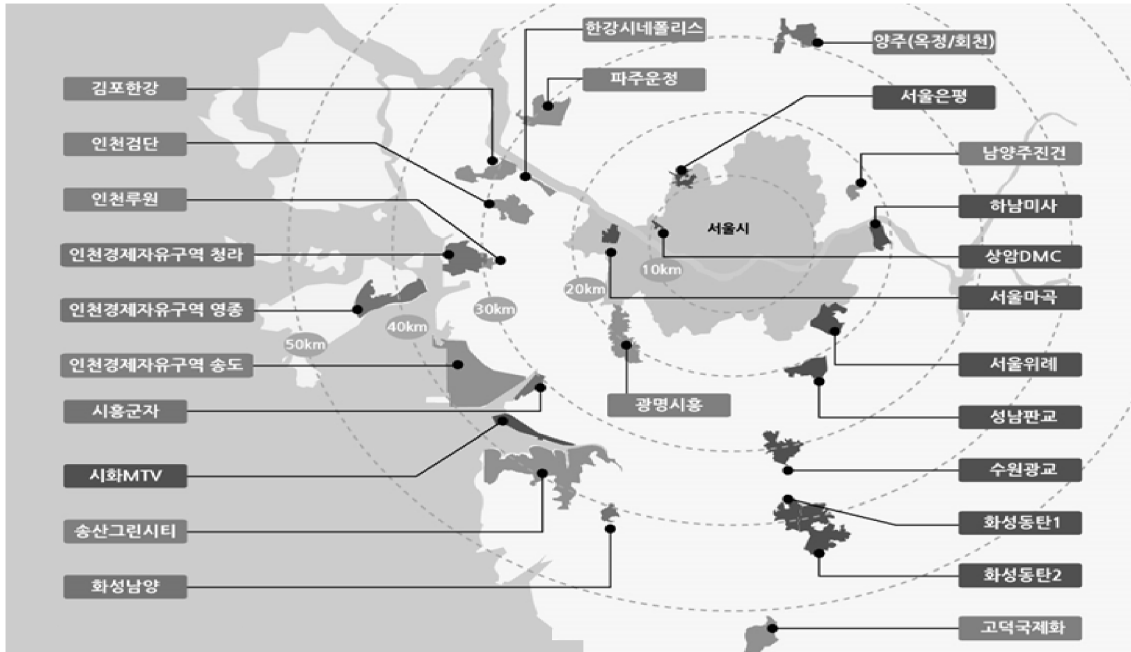
구 분		평가항목								평가결과
		입지 (Km)	접근성	생활기반 시설	자족성 (지수)	앵커 유치	콘텐츠 특화	장기 계획	분양 시기	활성화 여부
택지 개발	평택고덕	59	3	1	1.37	2	2	3	1	-
	김포한강	30	2	2	1.42	1	3	3	2	-
	상암DMC	8	3	3	1.71	3	3	3	3	O
	위례	18	3	3	1.36	1	3	3	1	O
	성남판교	21	3	3	1.31	3	3	3	2	O
	수원광교	31	3	3	1.26	3	3	3	2	O
	양주(옥정, 회천)	31	1	1	1.14	1	1	3	1	X
	인천검단	27	2	2	1.01	1	3	3	1	-
	파주운정	28	1	3	1.08	1	2	2	1	-
	화성동탄1	40	3	3	1.62	3	3	3	3	O
	화성동탄2	44	3	3	1.62	3	3	3	1	O
도시 개발	서울마곡	13	3	3	1.71	3	3	3	1	O
	서울은평	9	3	3	1.71	1	3	3	2	O
	시흥군자	31	2	2	1.41	1	3	2	1	X
	인천루원	27	3	3	1.01	1	3	3	1	X
보금 자리 주택	화성남양	42	2	1	1.62	3	3	3	1	X
	광명시흥	19	2	1	0.72	1	1	2	1	-
	남양주진건	17	2	1	0.62	1	1	2	1	-
복합 단지	하남미사	19	3	2	1.38	1	2	1	1	O
	화성송산	38	1	2	1.62	2	3	3	1	-
	시화MTV	34	2	3	1.52	2	3	3	1	O
경제 자유 구역	한강시내폴시스	23	2	2	1.42	2	3	3	1	-
	송도	35	3	3	1.01	3	3	3	3	-
	영종	40	3	1	1.01	1	3	3	2	X
	청라	31	3	2	1.01	1	3	3	2	X

※ 평가항목에서, 3 : 양호, 2 : 보통, 1 : 부족

※ 평가결과에서, O : 활성화, X : 비활성화, - : 판단유보

- 여기서 '판단유보'는 분양전이거나 분양중인 사업지구 중 현재의 분양실적이 미미하지만 향후 활성화가 기대되는 사업지구임

〈그림 2〉 사업지구별 활성화 여부 (Blue:활성화, Red:비활성화, Gray:판단유보)



〈표 6〉 영향요인 도출

평가 항목	요인		
	1 (입지)	2 (초기흡인요소)	3 (장기발전비전)
입지	.055	.029	.093
접근성	.876	.133	.056
생활기반시설	.431	.493	.622
자족성	.688	.154	.497
앵커유치	.650	.481	.208
컨텐츠특화	.306	.742	.370
중장기계획	.105	.928	.308

Extract Method: Principal Component Analysis
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization
Rotation converged in 5 iterations

2. 요인들의 영향력 분석

이렇게 도출된 3가지 요인들을 독립변수로 하여 대규모 개발사업 활성화 여부에 미치는 영향력을 분석하기 위해 다중 회귀분석을 실시하였다.

분석결과 회귀식의 유효성을 평가하는 지표인 결정계수(R^2)는 0.636, 수정결정계수(Adjusted R^2)는 0.584으로 모형의 설명력이 낮지 않은 것으로 판단되었으며, 분산분석결과 F의 유의확률이 0.0001로 추정된 회귀

〈표 7〉 OLS 추정 결과

요인	비표준화 계수 Unstd. Coeff			표준화 계수 Std. Coeff Beta	t-통계량	유의확률 P
	B		Std. Error			
(constant)	2.320	**	.104		22.415	.000
입지	.232	**	.106	.289	2.196	.039
초기흡인요소	.566	***	.106	.706	5.357	.000
장기발전비전	.187	*	.106	.233	1.769	.091

F = 12.216
F의 유의확률 = 0.0001
R2 = 0.636
Adjusted R2 = 0.584

종속변수 : 활성화 여부

***: $p < 0.01$, **: $p < 0.05$, *: $p < 0.1$

식이 통계적으로 유의성을 가지는 것으로 나타났다.

요인분석을 통해 도출된 영향요인(독립변수)인 입지, 초기흡인요소, 장기발전비전 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

표준화계수를 통해 상대적인 영향력의 크기를 살펴본 결과 초기흡인요소가 가장 큰 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 간선도로 혹은 대중교통 연계의 용이성과 같은 사업지구의 접근성과 대기업 등의 앵커유치 여부, 해당지구의 직주균형, 생활기반시설 확보 등과 같은 요소들이 수도권 대규모 개발사업의 활성화 여부에 매우 큰 영향을 미친다는 것으로 해석될 수 있다. 이러한 요인들의 확보는 사업지구로의 수요를 확충할 수 있다는 것을 의미한다고 할 수 있다.

다음으로 입지요인이 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 아직까지 수도권의 공간구조상 서울이 매우 큰 중심성을 가지고 있음을 의미한다고 해석할 수 있다. 다만, 3가지 영향요인 중에서 그 상대적인 영향력의 크기가 높지 않은 것으로 미루어보아, 수도권정비계획 및 광역도시계획에서 지향하고 있는 다핵연계형 수도권 공간구조 및 자족적 생활권 형성이 이루어질 경우 서울과의 지리적 인접성이 대규모 개발사업에 미치는 영향력은 점점

낮아질 수 있을 것으로 기대할 수 있다.

마지막으로 장기발전비전 요인이 대규모 개발사업의 활성화 여부에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 사업지구의 차별화된 특화계획요소 및 해당지역의 중장기 광역교통계획 등의 확보가 요구됨을 알 수 있다.

또한 이러한 분석결과는 활성화된 대규모 개발사업 지구의 요인에 대한 전문가 집단의 심층 분석 결과와도 일맥상통하는 것으로 나타났다. 사업지구별 활성화 요인을 요약하면, 사업지구의 입지 및 접근성, 주요 기업 인접 입지에 따른 수요 확보, 부동산 시장 활성화 등이 사업 활성화에 주요 요인이 되는 것으로 나타났다. 본 연구의 요인분석 과정에서 분양시기 항목이 통계적으로 유의하지 않아 하나의 요인으로 도출되지 않았지만, 전문가 의견을 참고할 때 분양시기는 중요한 것으로 언급되었는데, 이는 국내외적 거시경제 여건에 따라 수요의 증감이 발생하므로 경제흐름에 따른 사업시기의 조정이 필요함을 알 수 있다.

V. 요약 및 결론

지난 2008년 경제위기 이후 부동산 시

〈표 8〉 활성화 사업지구별 심층 분석 결과(전문가 집단면접)

사업지구	주요 내용
상암DMC	- 높은 조성원가에도 불구하고 탁월한 입지조건으로 인해 활성화(초고층 부지 제외)
위례	- 부동산 시장 위축으로 하남지역이 다소 주춤하였으나, 서울 인접지역으로 입지 및 생활기반시설, 자족성 등이 양호
성남판교	- 분양가 저렴, 입지조건 탁월
수원판교	- 주택부문은 초기 분양시 가격 경쟁력 약했으나, 이후 저렴공급으로 토지분양이 원활히 진행됨 - 도시철도 2개 노선 연계 예정
화성동탄1	- 삼성전자의 입지 영향 및 분양시기 적절 - 지구지정 및 보상의 신속성으로 인한 낮은 조성원가
화성동탄2	- 접근성 증대(GTX 국가철도계획에 반영)로 원만한 진행 예상 - 산업수요 확보
서울마곡	- 입지 및 접근성 탁월(3개 도시철도 역세권 지역) - 대기업 유치 성공
서울은평	- 입지 양호, 분양시기의 적절성
하남미사	- 서울 인접지역으로 입지 및 접근성, 생활기반시설 여건 양호 - 민간참여 활성화 시범지구 지정, 분양전이나 활성화 예상
시화MTV	- 생활기반시설 여건 양호, 콘텐츠 특화, 낮은 조성원가 등으로 활성화 예상

장의 침체와 함께 수도권에서 추진 중이던 대규모 개발사업이 원활히 진행되지 못하는 사업지구가 나타나고 있다. 이에 본 연구에서는 현재 시점에서 그리고 사업시행자 입장에서 사업지구별로 활성화 여부를 평가하고, 그 영향요인을 파악하고자 하였다.

우선 2000년대 이후의 대규모 개발사업의 트렌드 변화를 살펴보고, 사업유형별 대표적인 사업지구의 현황을 파악하였다. 현재의 대규모 개발사업은 크게 산업과 주거의 복합도시를 지향하는 형태로 계획되고 있는 것으로 파악되었다.

다음으로 평가항목을 도출하여 사업지구별로 평가하였다. 평가항목 도출 및 항목별 평가, 사업지구 활성화 여부 등은 관련 전문가의 집단면접을 통해 연구자 개인의 직관을 배제하여 객관성을 확보도록 하였다. 평가결과 수도권 26개 사업지구 중 10개 지구는 활성화, 6개 지구는 비활성화, 9개 지구는 판단하기 어려운 것으로 나타났다. 활성화 되었거나 활성화가 예상되는 사업지구는 서울시에 인접하거나 경부축상에 입지한 사업지구인 것으로 나타났다. 사업지구의 평가항목으로는 입지, 접근성, 생활기반시설, 자족성, 앵커유치, 콘텐츠 특화, 중장기 계획, 분양시기 등이 중요한 것으로 도출되었으며, 사업지구별로 이러한 평가항목으로 평가가 이루어졌다.

마지막으로 이러한 전문가 집단의 평가결과를 바탕으로 영향요인별 사업활성화에 대한 영향력을 분석하였다. 요인분석을 통해 영향요인 세 가지를 도출하였으며, 회귀분석을 통

해 도출된 영향요인별 영향력을 분석하였다. 상대적인 영향력을 비교해 볼 때, 접근성·생활기반시설·자족성·앵커유치 등의 초기흡인요소가 사업 활성화에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 다음으로 입지, 장기발전비전의 순서로 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

이러한 연구결과에 기초할 때 현재 비활성화 되어 있는 사업지구의 경우 개발계획의 변경 등을 통해 대기업 등 앵커기업의 유치 혹은 인접지역과의 연계성 강화로 수요 창출 노력이 필요해 보인다. 물론 가격경쟁력 극복을 위한 제도적 개선 및 적절한 유인책의 모색이 선행되어야 할 것이다. 이는 최근 정부가 발표한 규제완화 정책으로 일정 부분 실현 가능할 것으로 보인다. 신도시나 택지지구는 준공 후 토지사용 계획 변경 제한기간이 기존에 비해 절반씩 줄어들기 때문에 미매각 용지에 대한 자족기능 확충을 통해 주거 수요를 확보할 수 있을 것으로 기대된다.

또한 거시경제 여건을 정확하게 예측하기는 매우 어려우나 여건 변화에 따른 유연한 대처를 통해 사업시기를 조정함으로써 수급 불균형의 문제를 해결해야 할 것으로 판단되며, 수도권의 공간구조 재편을 통해 서울 중심의 단핵구조 탈피가 동시 고려되어야 할 것이다. 본 연구결과는 추후 사업지구 추가 지정 및 계획 시 고려 사항, 비활성화 사업지구의 사업추진전략 마련, 정부 정책 및 제도의 유연성 확보 등에 기초적 자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

參考文獻

- 강병수·양광식, “미국의 스마트성장을 위한 개발사업평가에 관한 연구”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2011, 제24집제3호.
- 강지원·이동찬, “보금자리주택 공급제도의 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 계기석·전영옥, 자족적 신도시개발을 위한 기업의 참여방안 연구, 국토연구원, 2004.
- 김남주, “대규모 주택사업지구 청약경쟁률 결정모형 분석”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권4호.
- 마강래·강은택, “보금자리주택의 고용접근성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집.
- 손재영·이용범, “개발환경 변화에 따른 택지공급 확대방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2005, 제17권4호.
- 손진수·이상영, “부동산개발사업의 리스크 축소를 위한 디벨로퍼의 변화 및 발전방향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집.
- 송상열·이우성, “택지개발사업의 대토보상 확대를 위한 제도개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집.
- 윤정란, “공공·민간 공동택지개발사업의 활성화 방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 윤정란·김혜령·윤인숙, “토지개발사업에서의 전략시설 유치여건 및 개선방안 연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2009, 제44권5호.
- 이삼수·유원지, “대규모 토지개발사업의 전개과정 및 사업추진 특성 분석”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2010, 제23집 제3호.
- 정재호, “The Diagnosis Study of Real Estate Market Burst in Korea”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 지규현·김진·홍경구, “부동산 시장 장기침체와 도시개발”, 도시정보, 대한국토도시계획학회, 2012, 7월호.
- 최천운·유정석, “경제자유구역 개발사업의 지역경제 파급효과 및 개발전략의 적합성 분석”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2011, 제23권1호.