

# 재건축 재개발사업 개발이익 실증분석 연구

A Study on the Empirical Analysis of the Development Profit in the Reconstruction and Redevelopment Projects

특별기고 1

김진수\*  
Kim, Jin Soo

## 目次

- I. 서론
    - 1. 연구의 배경 및 목적
    - 2. 연구의 범위 및 방법
  - II. 이론적 배경
    - 1. 도시 정비사업의 의의
    - 2. 재건축·재개발사업 추진절차
    - 3. 선행연구 검토
    - 4. 선행연구와의 차별성
  - III. 연구설계
    - 1. 연구분석 틀
    - 2. 개발이익 추정방법
  - 3. 개발이익 산출 요소
  - IV. 개발이익에 대한 실증분석
    - 1. 도시정비사업 개발이익 산출
    - 2. 조합이익 현황 분석
    - 3. 공공의 이익 현황 분석
    - 4. 공공기여 적정화방안 도출
  - V. 결론
    - 1. 분석결과 요약
    - 2. 정책적 시사점 및 한계
- <abstract>  
<참고문헌>

## ABSTRACT

### 1. Contents

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the current situation of the urban renewal projects and to offer the need for paradigm shift.

#### (2) RESEARCH METHOD

This study is conducted by the analysis of actual proof of development profit and variance on the basis of FGI(focus group interviews) with experts related this field.

#### (3) RESEARCH FINDINGS

Even though the development profit of reconstruction project(5275 billion won)

\* 주 저 자 : 건국대학교 행정대학원 도시및지역계획학과 주임교수, 도시및지역개발박사, rcnews@konkuk.ac.kr  
▷ 접수일(2016년 10월 13일), 수정일(1차: 2017년 4월 17일, 2차: 2017년 5월 19일), 게재확정일(2017년 5월 20일)

is about two times that of redevelopment(2601 billion won), 1141 billion won of redevelopment project and 916 billion won of reconstruction project(about 125%) are levied as form of development charge.

## 2. RESULTS

Based on the analysis of actual proof, it is drawn to the need the paradigm shift of urban renewal. It is required to the root shift of housing and urban management, improve the system of public contribution and supply the low-cost house considering job-housing proximity.

## 3. KEY WORDS

• Actual proof, Development profit, Paradigm shift, urban renewal, FGI

---

## 국문초록

---

본 연구의 목적은 재건축·재개발사업의 개발이익에 대한 실증 분석을 통하여 사업 유형별, 조합과 공공 등 사업 주체별 어떠한 차이가 있는지, 이와 관련된 문제점, 법·제도개선 필요성 등에 대하여 연구한 것이다. 실증분석 결과, 사업 유형별로 개발이익의 차이가 크게 발생하였는데, 재건축사업이 17개구역에서 평균 약 5,275억원으로 산출되어 18개구역의 재개발사업 평균 총액 약 2,601억원의 2배(202%)인 것으로 나타났다. 그럼에도 불구하고 공공기여는 기반시설 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금의 형태로 재개발사업이 총 1,141억원으로 재건축사업(총 916억원)의 약 125%를 부과한 것으로 나타났다.

이러한 실증분석 결과를 바탕으로 2015.11.10.~2015.11.30. 대학교수, 전문연구기관 박사, 변호사, 감정평가사, 건축사, 건설회사 임원, 공무원 등 전문가들을 대상으로 FGI(Focus Group Interview, 집단심층면접조사)를 실시하여 첫째, 민간의 개발이익에 의지하여 공공시설을 확충하는 주택·도시관리 정책 패러다임 전환, 둘째, 객관적이고 합리적인 공공부과 기준 마련, 셋째, 재건축 재개발 임대주택 매입가격의 주택건설 조성원가로 매입하는 등의 법·제도개선(안)을 도출하였다.

**핵심어 : 개발이익, 도시정비사업, 재건축·재개발 정비사업, 재개발사업, 재건축사업**

---

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

삶의 질을 중시하는 현대인들에게 열악한 주거환경을 개선하는 일은 매우 의미있고 중요한 일이다. 도로, 공원, 주차장, 상하수도 등 기반시설이 열악하고 노후·불량한 주택 등을 개량하거나 건설하는 사업중 대표적인 사업이 재건축·재개발

정비사업이다. 이는 특히 가용택지가 없는 도심에서 양호한 주택을 공급하고 각종 기반시설과 편의시설 등을 확보하는 매우 유용한 사업이다.

그런데 이러한 정비사업이 최근 서울 강남 지역의 재건축사업을 제외하고 전국의 대부분 지역에서 사업이 지연되거나 중단되었고, 심지어 추진위원회나 조합이 해산되거나 정비구역마저 취소되어 사업취소에 따른 대여금 상환 및 청산금 납부 등과 관련하여 주민간 혹은 주민과 조

합, 조합과 건설회사 등 관련업체와 수많은 분쟁이 발생하여 또다른 사회문제가 되고 있다.<sup>1)</sup>

현재의 재건축·재개발사업은 개발이익을 통하여 조합원들은 건축비 등 사업비를 충당하고, 정부는 도로·공원·주차장·임대주택 등 열악하고 부족한 공공시설을 확보하고 있다. 즉, 정비사업의 개발이익을 조합과 공공이 나누는 형식인 것이다.

하지만 최근 우리나라 주택보급률이 100%를 넘어섰고<sup>2)</sup> 저성장의 도시관리시대로 접어들어 정비사업에서 개발이익이 크게 줄어들었거나 심지어 자산손실이 발생하는 사례가 다반사인 현재 상황에서 관련 법, 제도는 과거 개발시대에 개발이익이 많이 발생하여 개발이익을 환수하는 방안으로 부과되었던 공공기여, 즉 기반시설 부담, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금 등을 강제 부과하고 있어 정비사업이 정상적으로 추진되지 못하고 쇠락하고 있는 것이다.

이러한 문제점들을 개선하고자 도시정비사업의 개발이익과 관련된 기존의 연구들을 고찰하고 연구를 진행하였다. 하지만, 개발사업 특성상 사업수지분석과 관련된 자료를 구하기 어렵고, 기존 선행연구들도 개발이익과 관련된 객관적이고 구체적인 자료를 근거로한 분석보다는 추상적이고 포괄적인 논의 수준이어서 제대로 된 대안과 시사점을 주지 못하고 있는 실정이다.

따라서 본 연구는 도시정비사업 중 재건축·재개발 정비사업 개발이익을 실증 분석하여 사업 유형별로 어떠한 차이가 있는지, 조합과 공공 등 사업 주체별 어떠한 차이가 있는지, 이와 관련된 문제점과 문제해결을 위한 법·제도개선 방안과 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 전국의 재건축·재개발 정

비사업중 2010년~2012년에 관리처분인가를 받은 정비사업장으로 한정하였다. 이중 재건축이 17곳, 재개발이 18곳 등 모두 35개 사업장을 연구대상으로 선정하였다. 연구에서 사용된 자료는 재건축·재개발조합 관리처분총회 책자에서 인용한 실제 데이터를 사용하여 개발이익과 공공기여 등을 다각도로 실증 분석하였다.

본 연구의 목적을 달성하기 위한 연구방법으로 각종 간행물과 문헌 고찰을 통하여 도시정비사업에 대한 의의 및 주요 추진절차와 내용 등을 개관하고, 선행연구를 토대로 도시정비사업의 개발이익에 대한 고찰, 개발이익 공공기여에 대한 논쟁사항 등도 기술하였다.

## II. 이론적 배경

### 1. 도시 정비사업의 의의

정비사업이란 현행 ‘도시및주거환경정비법(약칭‘도시정비법’)에서 정하고 있는 절차에 따라 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 도시계획을 수립하여 도로, 공원, 주차장 등 정비기반시설<sup>3)</sup>을 정비하고 노후·불량한 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업을 말하는데, 정비사업의 종류에는 재건축·재개발 정비사업 외에도 ‘주거환경개선사업’, ‘도시환경정비사업’, ‘주거환경관리사업’, ‘가로주택정비사업’ 등이 있다. 정비사업은 지난 2002년까지 도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위하여 제정된 ‘주거환경개선임시조치법’, 주택 재개발사업 등을 규정한 ‘도시재개발법’, 주택 재건축사업 등을 규정한 ‘주택건설촉진법’ 등 각각 개별법에 의해 별개의 사업으로 추진해왔다. 이러한 종전의 법제들은 당시의 주택부족 문제해

1) 연합뉴스, 2016.3.20.자 「부산 재개발 매물비용 폭탄우려...3천265억원 추정」, 인천일보, 2016.12.28. 「재개발 해지구역 '매물비용 지원' 소송간다」

2) 2015년말 현재 전국 주택보급률은 102.3%이다. (국토교통부, “2016년주택업무편람”, p525, 1-2. 시·도별 新주택보급률)

3) “정비기반시설”이라 함은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토의계획및이용에관한법률 제2조제9호의 규정에 의한 공동구를 말한다.) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말한다.

결이라는 공급측면을 우선적으로 고려하여 제정된 것들이어서 사업진행과정에서 난개발 문제, 각종 비리와 분쟁발생 등 비효율적인 도시관리 제도라는 비판이 제기되어, 「선계획-후개발」이라는 원칙에 따라 '도시·주거환경정비 기본계획과 정비계획'을 사전에 수립하도록 하여 난개발을 방지하고 도시의 계획적, 체계적, 효율적인 관리를 도모하기 위하여 '도시 및 주거환경정비법'이라는 단일 통합법을 2002년 12월 30일 제정하여, 2003년 7월 1일부터 시행하게 되었다. 이후 지난 2009년 발생한 용산사태와 부동산 주택경기 침체 등의 계기로 종전의 전면 철거형 아파트건설 위주의 정비방식에 대한 비판과 반성이 일게 되어, 2012년 2월, 도시정비법을 개정하여 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 '주거환경관리사업'과 '가로주택정비사업'을 신설, 도입하여 시행하게 되었다.

## 2. 재건축·재개발사업 추진절차

재개발·재건축사업의 주요 추진절차와 내용을 살펴보면, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장 등이 정비사업의 기본방향과 계획기간, 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황, 주거지 관리계획, 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획, 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획, 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획, 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획 등이 포함된 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획')을 수립한 후<sup>4)</sup>, 시장, 군수 또는 구청장 등이 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당

하는 구역에 대하여 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시·군계획시설 및 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 정비사업시행 예정시기 등이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청한다<sup>5)</sup>.

정비구역이 지정되면, 시장·군수, 지정개발자<sup>6)</sup> 또는 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립<sup>7)</sup>하여야 하는데 조합을 설립하고자 하는 경우에는 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 도시정비법 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다<sup>8)</sup>.

조합설립추진위원회에서는 재개발사업의 경우 토지등소유자의 4분의 3(토지면적은 1/2)이상의 동의, 재건축사업의 경우 주택단지 안의 공동주택 각 동별 구분소유자 과반수 동의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 조합정관, 사업시행계획서 작성 등 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 조합설립 인가를 받는다.<sup>9)</sup>

조합설립인가를 받은 후 조합은 조합총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정한다<sup>10)</sup> 건축심의와 교통영향평가 등을 완료하여 사업시행계획서에 정관 등과 그 밖에 국토교

4) 도시정비법 제3조제1항

5) 도시정비법 제4조제1항

6) 2015.9.1. 도시정비법 제13조제1항의 개정으로 정비사업 시행자로 종전 시장·군수·주택공사 외에 지정개발자가 추가되어 오는 2016.3.2.부터 시행된다.

7) 도시정비법 제8조제3항에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하고자 하는 경우에는 조합설립하지 않음.

8) 도시정비법 제13조제2항, 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.

9) 도시정비법 제16조제1항, 제2항

통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여 사업시행인가를 받아야 한다.<sup>11)</sup>

사업시행인가를 받은 사업시행자는 사업시행인가 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 30일 이상 60일 이내(20일 범위 이내 연장가능)의 분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하고, 분양신청의 현황을 기초로 분양설계, 분양대상자의 주소 및 성명, 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기, 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세, 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 등이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다.<sup>12)</sup>

관리처분이 완료되면 이주와 지장물 철거, 공사착공을 하게 된다. 공사착공 후 체비시설에 대한 일반분양을 하고, 공사완료 후 준공 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 수분양자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다.<sup>13)</sup> 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에는 사업시행자는 이전의 고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 '청산금'을 분양받은 자로부터 징수하

거나 분양받은 자에게 지급한 후 도시정비사업을 청산하게 된다

### 3. 선행연구 검토

재건축·재개발사업의 개발이익 관련 선행연구는 크게 재건축·재개발 사업성을 분석한 연구와 개발이익 추정 및 영향요인에 관한 연구, 주체별 개발이익에 관한 연구로 구분할 수 있다.

우선 재건축·재개발의 사업성을 분석한 연구에서 정상준·조준현(2008)<sup>14)</sup>은 '재개발사업구역의 특성이 조합원과 일반분양자의 아파트 분양가 차이에 미치는 영향에 관한 연구'에서 1994년부터 2003년까지 시행되어 완료된 주택재개발사업구역에 대한 실증분석 결과, 분양가격의 차이는 85㎡이상의 아파트의 수, 사업구역면적의 크기가 양(+)의 영향을, 소형평형의 비율과 기부채납의 규모가 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 공공시설 설치에 대한 공공의 투자확대 등 다양한 대안을 모색할 것을 제안하였다. 본 연구에서는 대형주택과 소형주택의 분양가 차이는 주택 수급상황에 따라 변하는 점, 기부채납 규모라는 변수는 단순한 독립적 변수가 아닌 공공으로부터 제공받는 국공유지면적에 영향을 받는 변수라는 점에서 연구의 한계가 있다.

김덕례(2008)<sup>15)</sup>는 서울시 내 재정비촉진지구 43개 주택재개발사업 구역을 대상으로 재정비촉진계획(안)에 계획되어 있는 구역면적, 사업용적률, 계획세대수, 계획기반시설 부지면적, 순부담률 등을 활용한 사전 사업성 분석으로 순이익률에 미치는 영향요인을 미실현 용적률, 세대밀도, 토지가격으로 분석하였으며, 이 중에

10) 도시정비법 제11조, 서울시의 경우 공공관리제 시행에 따라 사업시행인가 후 시공사를 선정 함.

11) 도시정비법 제28조

12) 도시정비법 제48조

13) 도시정비법 제52조, 제54조

14) 정상준·조준현, "재개발 사업구역의 특성이 조합원과 일반분양자의 아파트 분양가 차이에 미치는 영향에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2008, 제16권 1호, pp.27-55.

15) 김덕례, "재정비촉진사업 활성화를 위한 사전사업성분석 연구", 경원대학교 박사학위논문, 2008, pp.177-184.

서 미실현 용적률이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 이 연구는 사업계획인가시 확정되는 순부담률, 용적률이 아닌 정비계획상의 내용을 변수로 실증분석하여 영향요인을 도출하였고, 개발주체의 수익률에 증가되는 용적률, 세대수, 지가가 큰 영향요인이 된다는 것이다.

김성희·안건혁(2010)<sup>16)</sup>은 '주택재개발사업의 조합원분양가 결정요인 분석' 연구에서 주택재개발사업의 일반분양가와 조합원분양가와의 차이점에 주목하여 경제적 효용측면에서 2000년부터 2005년까지 관리처분된 65개 주택재개발사업구역을 통계 분석하여 조합원분양가 결정요인을 추출하였다. 연구 결과, 조합원의 분양가는 일반분양가가 높을수록, 일반분양주택의 연면적의 비율이 높을수록, 지가가 높을수록, 공사비가 낮을수록 일반분양가에 대비한 조합원분양가의 비율이 낮아지는 것으로 분석되었다.

다음으로 개발이익 추정 및 영향을 미치는 요인에 관한 연구에서 이진규(2014)<sup>17)</sup>는 사업비 예측을 통하여 개발이익을 추정하고자 하였다. 그의 연구에서는 재개발·재건축사업의 사업비에 영향을 미치는 요인을 파악하고자 50개의 사업비자료를 수집하여 회귀분석을 실시하였다. 분석결과, 연면적·지상층면적·주차대수·지하층면적·대지면적·사업면적의 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

김아름·구자훈·김현진(2009)<sup>18)</sup>은 개발이익의 측정을 회수금액 대비 투자비용을 제하는 회계적 방법으로 산정하고 시간적 가치를 반영하는 경우 평균지가 상승률과 일반물가 상승률을 적용하여 측정, 추정하였다. 개발이익의 측정을 사업 준비단계, 사업 실행단계, 입주 후 단계로 구분하고 사업 준비단계의 개발이익을 공공투자 단계, 관리처분 단계(관리처분 단계도 토지보상 단계와 주택건설 및 분양 단계로 구분)로

구분하여 측정하였다. 측정방법으로는 사업준비 단계는 뉴타운사업의 소문에 의한 아파트 매매가격 상승률을 주변지역의 매매가격 상승률과 비교하여 산정하였고, 공공투자 단계는 이익 없이 기반시설 설치비를 비용처리하고, 관리처분의 토지보상 단계는 종전 토지가격과 보상비의 차, 분양단계는 아파트 분양가와 보상비의 차, 입주 후 단계는 아파트 시세와 분양가의 차이로 산정하였다. 토지가치 상승보다는 직접적인 아파트 가격 상승에 기반하여 주변시세와 비교함으로써 산정하였다. 연구 결과, 주택 일반분양자가 전체 개발이익의 76%, 토지소유자는 12.5%로 나타났고 개발이익이 환수되면 주택 일반분양자가 77% 토지소유자는 0%의 개발이익이 있는 것으로 나타났다. 이 연구는 길음2,3 주택재개발사업구역을 대상으로 산정하여 표본수가 적고, 특정지역에 한정되었으며 실현되지 않은 가치인 주변아파트 시세와 해당 행정구역의 평균 아파트 가격으로 산정한 점, 국내 주택경기에 따라 아파트 가격이 크게 변하고 토지등소유자의 종전 가격 평가에 이미 적정량의 개발이익이 포함되어 있다는 사실을 간과하였다.

최열·장원호(2010)<sup>19)</sup>는 '주택재개발사업의 수익성 결정요인 및 예측'에 관한 논문에서 주택재개발사업 조합원의 원만한 합의 도출과 사업시행을 위한 합리적인 예상수익 산출방식 모형을 구축하기 위해 전국 61개 사업구역 실증분석과 44개 사업구역에 대한 예측을 하였다. 연구 결과, 수익률 결정에 유의한 변수로 PLS회귀분석 결과 분양신청 비율, 일반분양 비율, 최고층수, 용적률, 호수밀도 및 평균지분이 추출되었고, 판별분석 결과로 구역면적, 용적률이 유의한 변수로 도출되었다. 회귀분석과 판별분석 결과 공통된 용적률을 사업성을 결정하는 가장 중요한 변수로 분석하였으며, 사업조건이 열악한 사

16) 김성희·안건혁, "주택재개발사업의 조합원 분양가 결정요인 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제1호, pp.65-78.

17) 이진규, "재개발 재건축사업의 사업비 예측에 관한 연구", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2014, 제24권 제2호, pp.47-58.

18) 김아름·구자훈·김현진, "뉴타운사업내 재개발구역의 주체별 개발이익 비교분석", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2009, Vol.20, No.5, pp.103-112.

19) 최열·장원호, "주택재개발사업의 수익성 결정요인 및 예측", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제5호, pp.81~91.

업지구에 대해 기반시설 설치비용 지원, 국공유지 무상양여 등 공공의 재정지원을 제안하였다.

한창섭(2011)<sup>20</sup>의 '서울시 주택재개발사업의 개발이익 영향요인 분석'에서는 사업전체, 조합원과 공공의 개발이익에 영향을 주는 특성요소는 조합원분양가, 일반분양가, 국공유지 면적 비율, 순부담률, 국공유지 매입 평가 차액, 공사비, 임대주택 등 모두 6가지 요소인데, 순부담률을 제외하고는 공공의 개발이익에 유리한 요소가 조합원에게는 수익률 저하의 요인이 되는 상반된 관계에 있음을 도출하였다.

마지막으로 재개발·재건축 주체별 개발이익에 관한 연구에서 이승주·김금현(2011)<sup>21</sup>은 서울시 21개 주택재개발사업구역에 대한 관리처분계획상의 기존 토지 소유자 등의 자산평가액과 사업 후 발생하는 주택, 상가 등에 대한 분양가를 기반으로 한 평가에 사업에 투자된 비용을 제하는 방식으로 사업에 참여하고 있는 주체인 조합 및 사업 전체, 분양대상 조합원, 청산대상 조합원, 공공, 시공사, 일반분양자에 대한 개발이익을 회계적 방식으로 산정하였다. 산정 결과, 분양대상 조합원 34.8%, 공공 53.7%, 청산대상자 및 세입자 3.2%, 시공사 8.3% 등의 개발이익이 있는 것으로 나타났다. 결론적으로 투자에 대비한 개발이익을 공공이 제일 많이 가져간다는 것으로 공공의 역할을 재정립하여 사업의 효율성을 높이고 사회적 비용 또한 절감하는 방안을 마련할 것을 제안하였다.

#### 4. 선행연구와의 차별성

기존의 연구들은 도시정비사업의 개발이익을 측정함에 있어 정비사업의 수입 지출 명세가 명확한 관리처분자료 등 정확하고 과학적인 근거 자료를 기반으로 개발이익을 분석하여 정책적 함의를 도출한 것이 아니라, 대부분 개발이익의 구성요소, 개발이익의 측정방법, 개발이익에

미치는 영향 요인 등에 대한 연구이거나 극소수 사업장을 대상으로 분석하여 연구의 객관성과 일반화에 한계가 있었다.

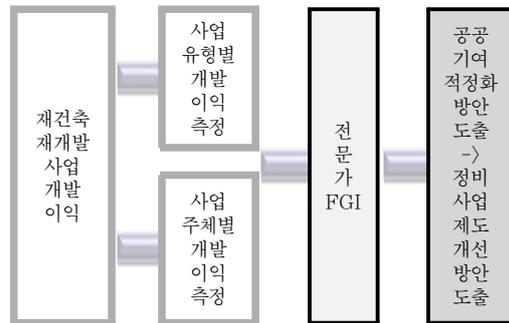
본 연구는 기존 연구들과 달리 전국의 재건축·재개발 정비사업중 2010년~2012년에 관리처분인가를 받은 재건축 17곳, 재개발 18곳 등 모두 35개 사업장의 관리처분총회 책자를 확보하여 관리처분에서 인용한 실제 데이터를 사용하여 개발이익과 개발이익 환수 차원에서 공공에서 부과하고 있는 기반시설 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금 등을 면밀하게 산출하여 조합의 이익과 공공의 이익을 측정하고 다각도로 분석하여 정책적 함의점을 도출하여 기존 연구와의 차별성을 보이고 있다.

### III. 연구설계

#### 1. 연구분석 틀

본 연구는 재건축·재개발사업의 개발이익과 관련된 선행연구 및 제도, 개발이익을 분석하여 재건축 재개발사업 유형별 개발이익의 차이와 조합과 공공 등 사업주체별 개발이익의 배분 상황 등에 대하여 심도있는 분석을 통하여 재건

〈그림 1〉 연구모형



20) 한창섭, "서울시 주택재개발사업의 개발이익 영향요인 분석", 단국대학교 박사학위논문, 2011, pp.97-100.

21) 이승주·김금현, "주택재개발사업에서의 주체별 개발이익의 추정", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권 제3호, pp.103~119.

축·재개발사업의 개발이익과 관련된 다양한 문제점을 개선하려고 한다. 이러한 연구의 목적을 달성하기 위해 다음의 연구모형을 설정하였다.

### 2. 개발이익 추정방법

본 연구에서는 선행연구의 개발이익 측정 논리와 관리처분 자료를 바탕으로 하여 개발이익을 다음과 같이 정리하였다. 개발이익 산출은 사업시행으로 발생한 총수입이라고 볼수 있는 종후자산가치<sup>22)</sup>에서 총지출을 제외한 가치를 의미한다. 즉, “개발이익 = 종후자산가치 - 총지출”로 표현할 수 있는데, 종후자산은 조합원분양과 일반분양분의 공동주택, 부대 복리시설 등의 분양으로 인해 얻는 총수입을 의미한다. 총지출은 사업시행으로 지출되는 공사비, 설계비, 감리비, 조사측량비, 각종 행정용역비, 토지수용(재개발) 또는 매도청구(재건축) 보상비, 이주비 등 금융비용, 사업관리비, 제세 공과금 등 기타 부대비용 등 모든 지출을 포함한다.

### 3. 개발이익 산출 요소

개발이익 산출 요소는 크게 총 수입과 총 지출 항목으로 구성되며 세부 요소들을 살펴보고자 한다.

#### 1) 총 수입

총 수입은 관리처분시에 감정평가기관이 분양 예정 건축시설에 대하여 컴퓨터 3D기법 등을 활용하여 산출한 예상 종후자산가치를 말하는데, 산출 요소는 크게 조합원 분양과 일반분양 공동주택, 부대 복리시설, 기타시설 등의 분양으로 인해 발생되는 수입으로 세부 구성요소는 <표 1>과 같다.

#### 2) 총 지출

총 지출 구성요소는 설계·감리비, 조사·측

<표 1> 총 수입 구성요소

항 목	구성 요소	
공동주택	조합원 분양	재건축 재개발 조합원에게 우선적으로 분양하는 것
	일반 분양	조합원에 우선 분양한 후, 나머지 물량을 분양하는 것
	임대 아파트	재개발 임대아파트, 재건축 소형평형의 무비용에 따라 의무적으로 공급해야하는 임대아파트
부대 복리시설	재개발·재건축 정비사업구역내 상가, 유치원, 경로당, 도서관, 운동시설 등 근린생활 및 복리후생시설	
기타 시설	위의 사항을 제외한 기타 시설	

량비, 공사비, 보상비, 관리비, 부대경비 등의 항목으로 구분할 수 있으며, 각 지출 항목별 세부적인 구성요소는 <표 2>와 같다.

<표 2> 총 지출 구성요소

항 목	구성 요소	
설계·감리비	설계비, 감리비	
조사·측량비	지질조사비, 문화재조사비, 측량비	
공사비	건축물철거비, 지장물이설비, 토목공사비, 건축시설공사비, 정비기반시설 공사비, 미술장식품공사비, 인입공사비, 대지조성공사비, 부대시설공사비, 단지 외부공사비, 추가공사비, 기타 공사비	
보상비	토지매입	국공유지불하 / 토지수용 / 매도청구 / 현금청산비
	손실보상비	건축물/토지, 영업손실보상
	주거이전비	세입자 주거이전비, 기타 이주보상비
관리비	추진위원회운영비, 조합운영비, 신탁등기비, 소송비용, 회계감사비/기장료	
부대 경비	외주 용역비	정비계획수립용역비, 정비사업전문관리용역비, 교통/환경영향평가용역비, 정비기반시설용역비, 안전진단용역비, 감정평가수수료, 기타용역비,
	각종 부담금	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상수도공사비, 하수도부담금, 지역난방/도시가스부담금, 기반시설부담금
	제세 공과금	보존등기비, 재산세, 채권매입비, 법인세
	기타 경비	분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비, 건분주택건축비/임차비/운영비, 분양대행수수료

22) 종후자산가치란 감정평가기관이 정비사업 관리처분시 분양예정 건축시설에 대하여 컴퓨터 3D기법 등을 활용하여 사업종료시점을 추산하여 감정평가한 자산가치를 말함.

## IV. 개발이익 실증 분석

### 1. 도시정비사업 개발이익 산출

#### 1) 사업 유형별, 사업주체별 개발 이익 분석

개발이익을 사업유형별로 살펴보면, 재개발 사업 18개구역에서 총 개발이익은 평균 2,601억으로 나타났으며, 재건축사업 17개구역에서 총 개발이익은 평균 5,275억원으로 나타났다.

조합의 이익의 경우, 재개발사업 구역은 평균 약 15억원 손해가 발생한 것으로 나타났으며, 재건축사업 구역은 평균 약 279억원의 이익이 발생된 것으로 산출되었다.

공공의 이익은 기반시설에 의한 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금의 형태로 강제 부과하고 있는데, 재개발사업은 총 1,141억, 재건축사업은 총 916억원이 발생된 것으로 산출되었다. 세부적으로 살펴보면, 기부채납의 경우 재개발사업 구역 평균 약 844억원, 재건축사업 구역 평균 약 593억원, 임대주택 의무건설

부과로 인해 재개발사업에서 약 263억원, 재건축사업에서 약 271억원, 각종 개발부담금 형태로 재개발사업에서 약 33억원, 재건축사업에서 약 55억원 강제부과하는 것으로 산출되었다.

### 2. 조합이익 현황 분석

도시정비사업을 통해 조합이 어느 정도의 이익이 발생되는지를 사업유형에 따라 구분하여 파악하였다.

분석결과, <표 3>에서 보는 바와 같이 재개발사업의 경우 비례율<sup>23)</sup> 평균은 99%이고, 사업구역 평균 약 15억원 손해가 발생하는 것으로 나타났다.

하지만, 재건축사업의 경우 평균 5,275억원의 이익이 발생하는 것으로 나타났고, 비례율도 평균 105%로 재개발사업보다 사업성이 좋은 것으로 분석되었다.

이러한 차이가 통계적으로 의미있는지를 파악하기 위해 집단간 평균비교분석을 실시하였는데 분석 결과, 재개발 사업과 재건축 사

<표 3> 개발이익 총괄

(단위: 천원)

사업구역	사업유형	총 개발이익	조합의 이익		공공의 이익			
			(총개발이익-총감정평가금액)	비례율	기부채납(기반시설)	임대주택	각종 부담금	부담금 총계
가계울뉴타운3구역	재개발	624,280,552	20,201,028	103	321,718,288	39,600,369	10,239,829	371,558,486
가계울뉴타운4구역	재개발	797,325,650	36,297,405	104	233,729,167	31,667,017	4,801,854	270,198,038
길음2구역	재개발	183,315,997	-2,759,150	99	77,688,382	115,710,478	785,040	194,183,900
답십리16구역	재개발	397,990,473	-12,745,217	96	112,444,800	60,919,552	4,161,608	177,525,960
부평5	재개발	107,081,086	836,909	101	15,940,425	18,111,413	9,166,021	43,217,859
상수1구역	재개발	78,239,514	2,367,216	103	16,782,817	8,222,790	867,390	25,872,997
상수2구역	재개발	97,512,148	1,525,789	102	24,192,120	14,437,034	820,000	39,449,154
신길7재정비	재개발	356,274,565	18,518,670	105	91,681,128	13,657,313	5,500,236	110,838,677
신길11재정비	재개발	154,828,970	36,752	100	43,283,011	23,064,044	2,202,881	68,549,936
아원재3구역	재개발	735,908,254	-21,430,326	97	258,472,411	59,386,957	4,400,000	322,259,368
왕십리뉴타운 1구역	재개발	324,442,812	-35,600,388	90	64,224,770	400,134	3,981,589	68,606,494
왕십리뉴타운 2구역	재개발	212,081,462	-11,021,274	95	37,390,272	-318,258	3,476,800	40,548,814
월계재4	재개발	23,413,663	-1,158,268	95	7,495,800	5,102,225	1,648,179	14,246,204
행당재5	재개발	68,708,890	-6,296,671	92	13,928,784	2,330,919	76,988	16,336,691
휘경2재정비	재개발	83,762,105	8,383	100	37,319,832	16,128,724	1,818,000	55,266,556
혹석7재정비	재개발	256,764,151	-967,625	100	97,433,923	30,514,713	3,332,563	131,281,199
송내1-2구역	재개발	50,392,340	2,406,443	105	20,919,326	12,337,291	1,366,107	34,622,725
금호재19구역	재개발	129,700,881	-18,047,262	88	46,041,984	23,094,661	411,339	69,547,984
소 계		260,112,417	-1,512,644	99	84,482,625	26,353,743	3,280,912	114,117,280

23) 비례율이란 (총 순이익 ÷ 총 자산의 합)×100을 말하고, 권리가격은 비례율 × 종전자산평가액을 말한다. 따라서 비례율이 100%란 사업으로 인한 권리가격이 종전자산평가액과 같다는 의미이다.

사업구역	사업유형	총 개발이익	조합의 이익		공공의 이익			
			(총개발이익-총간접평가금액)	비례율	기부채납(기반시설)	임대주택	각종 부담금	부담금 총계
개포주공2	재건축	1,214,192,559	115,175,109	110	112,260,265	68,638,392	8,887,551	189,786,208
과원주공7-2	재건축	246,137,371	32,062,571	102	26,018,484	0	2,328,191	28,346,675
대치청실	재건축	1,655,426,854	47,342,854	103	127,711,782	35,628,432	4,595,225	167,935,439
사당2	재건축	100,841,387	98,307	100	52,173,660	0	3,583,584	55,757,244
산본주공	재건축	683,925,454	-75,138,946	90	76,859,006	116,362,179	5,545,184	198,766,369
응암 3	재건축	59,683,305	4,849	100	13,497,209	4,113,386	1,502,322	19,112,917
잠원대림	재건축	680,065,779	3,169,607	100	35,534,675	0		35,534,675
천천주공	재건축	434,232,759	60,757,274	116	58,448,297	15,285,442	1,472,000	75,205,739
화명주공	재건축	705,452,040	104,502,040	117	56,061,055	0	9,371,000	65,432,055
고덕주공2	재건축	1,547,322,864	133,524,614	109	273,574,443	68,544,927	20,051,418	362,170,788
권선주공2차	재건축	160,911,948	46,960,103	141	9,211,796	12,167,795	5,512,778	26,892,369
사당1구역	재건축	77,826,172	1,719,842	102	23,461,733	16,742,991	2,604,715	42,809,439
매탄주공2	재건축	379,967,178	8,128	100	96,085,942	0	16,084,088	112,170,030
서초우성2차	재건축	336,013,422	4,835,072	101	7,692,995	58,663,802	1,407,923	67,764,720
한신18차	재건축	323,959,608	2,876,253	101	13,218,455	44,012,039	3,181,695	60,412,189
역촌1구역	재건축	53,944,660	-3,450,274	94	12,554,665	12,727,497	2,041,000	27,323,162
도곡진달래	재건축	308,779,641	286,591	100	14,224,626	8,700,260	65,984	22,990,870
소 계		527,569,588	27,925,529	105	59,328,770	27,152,185	5,514,666	91,671,229

업의 조합이익에 통계적으로 의미있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 사업유형에 따른 조합이익의 차이

구분	N	평균	표준편차	t	유의확률
재개발	18	98.61	5.078	-2.162	0.031
재건축	17	105.06	11.530		

### 3. 공공의 이익 현황 분석

#### 1) 기반시설 기부채납

재개발사업의 기반시설 기부채납이 총 개발 이익에서 차지하는 비율이 평균 30.59%로 재건축사업의 평균 14.9%의 2배이상 수준으로 부과되는 것으로 나타났다.

재개발사업과 재건축사업의 기반시설 기부채납 차이가 통계적으로 의미있는지를 파악하기

〈표 5〉 기반시설 기부채납에 의한 공공의 이익 차이

구분	N	평균	표준편차	t	유의확률
재개발	18	30.594	10.2406	4.030	.000
재건축	17	14.865	12.6461		

위해 집단간 평균비교 분석을 실시하였다. 분석 결과, 재개발과 재건축사업의 기반시설 기부채납에 의한 공공의 이익에 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

#### 2) 임대주택 의무건설

임대주택 의무건설에 따른 조합의 공공부담이 재개발사업의 경우, 총 개발이익의 14.24%, 재건축의 경우 10.52%인 것으로 나타났다.

재개발과 재건축사업 집단간 평균비교 분석을 실시한 분석 결과, 통계적으로 의미있는 차이가 없는 것으로 나타났다.

〈표 6〉 임대주택 의무건설에 의한 공공의 이익 현황 차이

구분	N	평균	표준편차	t	유의확률
재개발	18	14.239	14.2601	.922	.365
재건축	12	10.525	10.525		

#### 3) 각종 개발부담금

공공에서 부과하고 있는 각종 개발부담금은 재개발 사업의 경우, 총개발이익의 1.91%, 재건축사업의 경우 1.65%로 근소한 차이만을 보이고 있었다.

이 차이가 통계적으로 의미있는 차이인지를 파악하기 위해 집단간 평균비교를 실시하였다. 분석결과, 각종 개발부담금에 의한 차이는 없는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 각종 개발부담금에 의한 공공의 이익 현황 차이

구분	N	평균	표준편차	t	유의확률
재개발	18	1.9061	2.25596	.402	.690
재건축	17	1.6482	1.47520		

#### 4. 공공기여 적정화방안 도출

도시정비사업의 개발이익에 대한 실증 분석 결과, 재개발·재건축사업 유형별로 개발이익의 차이가 크게 발생하고 있다. 재개발사업의 경우 18개구역에서 총 개발이익이 평균 약 2,601억 이지만, 재건축사업의 경우 17개구역에서 평균 약 5,275억원으로 산출되어 재개발사업의 2배(202%)인 것으로 나타났다. 그럼에도 불구하고 공공기여는 재개발사업이 총 1,141억원을 기반시설 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발 부담금의 형태로 재건축사업(총 916억원)의 약 125%를 강제 부과되고 있는 것으로 나타났다.

이러한 실증분석 결과를 바탕으로 2015. 11.10.~2015.11.30. 대학교수 3명, 전문연구기관 박사 2명, 변호사 3명, 감정평가사 2명, 건축사 2명, 건설회사 임원 3명, 공무원 2명 등 모두 17명의 관련 전문가들을 대상으로 2회에 걸쳐 FGI(Focus Group Interview, 집단심층 면접조사)를 실시하여 다음과 같이 공공기여 적정화 방안과 도시정비사업의 법,제도개선의 필요성을 도출하였다.

첫째, 개발시대에 민간의 개발이익을 환수하거나 개발이익에 편승하는 주택·도시관리 정책의 근본적인 법,제도개선이 필요하다. 저성장·저출산·저고용 시대인 작금의 상황에서 현재의

도시정비사업 관련 법,제도, 정책이 종전 고성장·고출산·고고용의 개발시대 시스템으로 운용되고 있다. 즉, 정비기반시설 등 부족하고 열악한 사회 인프라는 공공이 그 투자를 확대해야 정비사업이 정상화, 활성화되어 고용창출과 지역경제, 연관산업들이 살아나고 경제의 선순환구조가 이루어 질 수 있다.

둘째, 합리적 과학적 기준이 없이 부과하고 있는 현재의 정비사업의 공공기여는 개선되어야 한다. 객관적이고 과학적인 기준을 마련하여 부과하여야 한다. 가령 비례율 100%를 기준으로 비례율에 따라 비례원칙을 적용하여 부과하는 것이 합리적이다. 예컨대 비례율 100%이하로 사업성이 없어 사업추진이 어렵지만<sup>24)</sup>, 자연재해·도과·붕괴 등의 위험성이 있거나 정비기반시설이 현저하게 열악하여 정비사업이 필요한 지역인 경우에는 기반시설 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금 등을 면제하거나 더 나아가 도로·공원·주차장·주민생활편의시설 등의 시설비용을 지원하는 등 공공의 기반시설 투자가 필요하다.

셋째, 최근 1~2인 가구의 증가 등 인구·가구·사회구조 변화에 따라 주택부족문제, 주택유형의 불균형에 따른 전,월세가격의 지속적인 상승이 예견되는 등 과도한 주거비용이 서민들의 삶을 더욱 어렵게하고 있다. 따라서 직주근접의 생활권내 저렴주택의 공급이 매우 중요하다. 하지만 박근혜정부의 행복주택건설을 위한 입지선정과정에서 나타났듯이 주변지역 주민들의 극렬한 반대에 부딪혀 사업이 무산되거나 대폭 축소하는 등 가용택지가 없는 도심내 임대주택공급이 매우 어려운 것이 현실이다. 그렇다면 재개발·재건축 임대주택제도가 매우 유용하게 활용될 수 있다. 그러나 지금과 같이 국토부장관이 고시하는 공공건설 임대주택의 표준건축비로 매각하고 그 부속토지는 인수자에게 거의 헐값(재개발의 경우) 또는 무상 기부채납(재건축의 경우)해서 조합원들에게 과도한 재산상 부담을 지

24) 서울특별시, 경기도 등에서는 비례율이 80%이하로 사업성이 없는 구역은 정비구역을 해제하고 있다.

우는 현재의 정책으로는 사업이 지속될 수 없다. 따라서 임대주택 매입가격의 현실화, 즉 토지와 주택건설 조성원가로 매입하는 적극적인 (positive) 정책으로 전환해야 한다.

## V. 결론

### 1. 분석결과 요약

본 연구의 목적은 재건축·재개발 정비사업의 개발이익에 대한 실증 분석을 통하여, 사업 유형별, 조합과 공공 등 사업 주체별 어떠한 차이가 있는지, 이와 관련된 문제점은 무엇이며 문제 해결을 위한 법·제도개선의 필요성을 제시하는데 있다.

이를 위해 전국 35개 재건축·재개발조합 관리처분총회 책자에서 인용한 실제 데이터를 사용하여 개발이익과 공공기여 등을 각각도로 실증 분석하였으며, 17명의 관련 전문가들을 대상으로 2회에 걸쳐 FGI를 실시하였다.

실증분석결과, 조합이익은 재개발보다는 재건축의 경우가 상대적으로 높은 것으로 밝혀졌으나, 공공기여는 재개발사업이 재건축사업보다 높은 것으로 나타났다. 재개발사업 개발이익이 평균 약 2,601억이지만, 재건축사업의 경우 17개구역에서 평균 약 5,275억원으로 산출되어 재개발사업의 2배(202%)인 것으로 나타났으나, 공공기여는 재개발사업이 총 1,141억원을 기반시설 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금의 형태로 재건축사업(총 916억원)의 약 125%를 강제 부과되고 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 재개발사업을 공공사업의 일종으로 간주하고 재건축사업보다 강제부과를 더 많이 하고 있기 때문인 것이다.

이와 같은 재개발사업의 과도한 공공기여 부담 문제점을 해결하고 재개발사업 활성화 방안에 대한 FGI결과는 다음과 같다. 민간의 개발이익을 환수하거나 개발이익에 편승하는 주택·도시관리 정책의 근본적인 법·제도의 개선, 합리적이고 과학적 기준에 의한 정비사업의 공공기여 부과<sup>25)</sup>, 토지와 주택건설 조성원가로 매입하는 적극적인 임대주택 정책<sup>26)</sup> 등이 제시되었다.

### 2. 정책적 시사점 및 한계

본 연구를 통해 다음과 같은 정책적 시사점을 제시할 수 있다.

첫째, 주택·도시관리 정책의 근본적인 패러다임 전환이 필요하다. 즉, 종전의 고성장, 고출산 시대의 정책에서 저출산, 저성장 시대에 적합한 주택·도시관리 정책으로의 전환과 이에 부응하는 법, 제도, 정책의 변화가 필요하다. 도시정비사업은 가용택지가 거의 고갈된 도심에서 양질의 주택을 공급하고 도로, 공원, 주차장, 주민생활편의시설 등 부족한 각종 도시·주택 인프라를 정비·확보하여 시민들의 주거안전과 삶의 질을 높이는 한편 도시경쟁력을 제고할 수 있는 유용한 수단이다. 따라서 공공의 기반시설투자 확대를 통한 지속가능한 정비사업 패러다임 전환이 필요하다.

둘째, 공공기여 부과는 합리적이고 과학적인 근거를 토대로 재건축·재개발 사업간 형평성이 유지되게 부과해야 한다.

마지막으로 본 연구의 한계는, 이 연구는 기존 연구들과 달리 전국의 재건축·재개발 정비사업중 2010년~2012년에 관리처분인가를 받은 재건축 17곳, 재개발 18곳 등 모두 35개 사업장의 관리처분총회 책자를 확보하여 관리처분에서 인용한 실제 데이터를 사용하여 개발이익과 개발이익 환수 차원에서 공공에서 부과한 기반시

25) 비례율 100%를 기준으로 비례율에 따라 비례원칙을 적용하여 부과하는 것이 합리적이다. 즉, 비례율 100%이하는 공공기여 면제하고, 100%~110% 경우 공공기여 총부담의 50%범위내 부담, 110%~120% 총부담액의 75%, 비례율 120%이상은 공공기여 전액부담

26) 현재는 국토부장관이 고시하는 공공건설 임대주택의 표준건축비로 매각하고 그 부속토지는 인수자에게 거의 헐값(재개발의 경우) 또는 무상 기부채납(재건축의 경우)해서 조합원들에게 과도한 재산상 부담을 지우고 있다.

설 기부채납, 임대주택 의무건설, 각종 개발부담금 등 조합의 이익과 공공의 이익 등을 각각도로 분석하여 정책적 함의점을 도출하여 기존 연구와의 차별성을 보이고 있지만, 자료 확보의 한계로 인하여 주로 서울특별시 29개구역(전체 약 83%)이고, 인천광역시 2개구역, 경기도 3개구

역, 부산광역시 1개구역에 지나지 않아 전국적으로 객관화하는데 한계가 있다. 추후 2012년 이후 부터 최근의 서울시 뿐만아니라 전국의 광역시,도 정비사업 관련 자료를 확보하여 면밀한 분석이 요구된다.

參考文獻

강세진·김창석·남진, “개발형태적·시계열적 모형에 의한 주택재개발사업 추진의 영향요인분석”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 제3호.

고덕균, “주택재개발 단지특성과 관리처분 권리유형이 재입주에 미치는 영향”, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2004.

국토해양부, “도시재생 법제개편 및 활성화 방안”, 한국토지주택공사 공동과제, 서울특별시, 2011.

국토해양부, 용역최종보고서 “정비사업 추진 실태조사 및 개선방안 연구”, 한국토지주택공사 토지주택연구원 용역과제, 2011.

국토교통부, “2016년도 주택업무편람”, 2016.

김덕례, “재정비촉진사업 활성화를 위한 사전사업성분석 연구”, 경원대학교 대학원 박사학위논문, 2008.

김병춘·이승주, “주택재개발사업의 관리처분계획 변경에 따른 조합원의 청산금 변화 분석”, 한국도시행정학회, 한국도시행정학회, 2013, 제26집 제1호.

김성배·서순탁, “용도지역 변경에 따른 개발이익 환수방안”, 국토개발연구원, 1993.

김성배·이건영, “신도시 개발과 개발이익”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 1995, 제30권 제5호.

김성희·안건혁, “주택재개발사업의 조합원 분양가 결정요인 분석”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제1호.

김아름·구자훈·김현진, “뉴타운사업내 재개발구역의 주체별 개발이익 비교분석”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2009, Vol.20 No.5.

김용창, “택지개발사업의 개발이익 추계에 대한 연구”, 한국지역지리학회지, 한국지역지리학회, 2006, 제12권 제5호.

김은유, 재개발·재건축 법률실무, 매일경제신문사, 2009.

김정호·김영표·염도민·박헌주·신창호, “현행 개발이익환수제도와 개선방안연구”, 국토개발연구원, 1983.

나병삼, “개발이익의 발생과 환수에 대한 연구 : 택지개발지구 주변지역을 중심으로”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 1994, 제6권 제1호.

박우서·류해웅·이상태·이계섭·강순영, “개발이익환수의 제도적 기술적 장치와 영향에 관한 연구”, 국토개발연구원, 1981.

서울특별시, 서울시 뉴타운 7년간의 기록, 서울특별시, 2009.

성상준, “주택재개발조합의 특성에 따른 조합의 수익과 조합원의 자산가치변화에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위논문, 2008.

성상준·조주현, “재개발 사업구역의 특성이 조합원과 일반분양자의 아파트 분양가 차이에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2008, 제16권 제1호.

손재영·유주연·이준용, “분양가 자율화시기의 개발이익 분배구조”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2009, 제15권 제1호.

신현주·정창무, “주택 재개발 사업시행기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회 정기학술

- 대회 논문집, 대한국토도시계획학회, 2004.
- 이상신, “부동산 기부채납의 법적 쟁점과 과제 문제”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 이승주·김금현, “주택재개발사업에서의 주체별 개발이익의 추정”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권 제3호.
- 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 이재우·김상용·류혜웅·노상욱, “개발이익의 사회적환수에 관한 연구”, 국토개발연구원, 1980.
- 이지현·남진, “주택재개발사업에서의 공공조합원 참여 제도의 비용-효과분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 이차관, “부동산 개발이익 산정에 관한 연구”, 강남대학교 대학원 박사학위논문, 2007.
- 이창무·나강열·구자훈, “아파트 분양가조정과 개발이익분배”, 주택연구, 한국주택학회, 2004, 제12권 제2호.
- 이창무·구자훈·조세환·나강열·심주연·김광익, 신행정수도 주변지역 난개발 방지 및 개발이익 환수방안, 한국토지공사, 2004.
- 이창호·백혜선·권혁삼·신병훈, 주민자력의 주거환경개선을 위한 주거모델 개발 및 지원방안 연구, 대한주택공사 주택도시연구원, 2009.
- 장재일, “주택재개발사업의 집합건물 종전자산평가에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 정삼석·정상철, “인구감소에 대비한 도심재개발의 활성화를 위한 공공용지 확보방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 정희남·김승중·박동길, 토지에 대한 개발이익 환수제도의 개편방안, 국토연구원, 2003.
- 진정수, “개발이익 발생규모와 영향요인 분석에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위논문, 1998.
- 최병선, “도시개발과 개발이익 환수”, 도시문제, 대한지방행정공제회, 1989, 제24권 제2호.
- 최열·장원호, “주택재개발사업의 수익성 결정요인 및 예측”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제5호.
- 최영관, “부산시 주택재개발사업 추진에 미치는 영향요인 분석연구”, 영산대학교 대학원 박사학위논문, 2010.
- 최영동·고은아, 재개발 재건축의 쟁점, 시우커뮤니케이션, 2008.
- 한창섭, “서울시 주택재개발사업의 개발이익 영향요인 분석”, 단국대학교 박사학위논문, 2011.
- 황명찬, “도시개발과 개발이익의 사회적 환수의 의의”, 도시문제, 대한지방행정공제회, 1980, 제15권 제6호.