

주택도시기금 지원 기준 마련을 위한 도시재생사업계획의 실행가능성 평가 기법*

A Feasibility Evaluation on the Plan of Regeneration Projects for Certification
Criteria of Housing and Urban Fund

이 영 은** · 송 호 창***

Lee, Young Eun · Song, Ho Chang

目 次

- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| I. 서 론 | IV. 경제기반형 도시재생사업계획 실행가능
성지표 중요도 분석 |
| 1. 연구배경 및 목적 | 1. 실행가능성 지표 중요도 분석결과 |
| 2. 연구의 방법 | 2. 실행가능성 평가지표 중요도 분석 결과
종합 |
| II. 이론적 고찰 | V. 결론 |
| 1. 일본의 유사사례 검토 | <abstract> |
| 2. 관련 선행연구 검토 | <참고문헌> |
| III. 분석모형의 설정 | |
| 1. 분석변수의 설정 | |
| 2. AHP 분석모형 설정 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study targets projects aimed at revitalizing the economic revitalization of the impoverished areas in order to achieve sustainable urban regeneration. The purpose of the study is to develop a review of the feasibility of evaluating the feasibility of a feasibility study in terms of profitability.

(2) RESEARCH METHOD

Research methods are divided into two main categories. The first step is the

* 본 연구는 토지주택연구원(2016) “주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사지표 연구”를 재구성하여 투고한 논문임

** 주 저 자 : 토지주택공사연구원 수석연구원, 도시계획학박사, yelee@lh.or.kr

*** 교신저자 : 한국자산관리연구원 책임연구원, 도시공학박사, kkumirun@naver.com

▷ 접수일(2017년 3월 17일), 수정일(1차: 2017년 6월 19일, 2차: 2017년 7월15일, 3차: 2017년 7월 24일), 게재확정일(2017년 8월 10일)

establishment of a feasibility assessment system for this purpose, studies of prior studies and similar cases were investigated. The final analysis index was selected based on the redundancy and obtainability check. The second step was to quantify the selected index to gain weight by utilizing the AHP.

(3) RESEARCH FINDINGS

The realization of the feasibility of this study is expected to be utilized in the process of determining whether a housing city funding will be supported.

2. RESULTS

As a result, a total of 11 indices were selected to evaluate the feasibility of urban regeneration projects. The 11 indicators consist of three categories : 'Project Plan', 'Project Operation Plan', 'Project Risk Management Plan'. Overall, total five indices('Total Project Cost Estimation', 'Realization of Asset sales and rental Price', 'Realization of Asset sales and rental plans', 'Realization of Financing', 'Certainty of securing Business Place') were analyzed as key indicators.

3. KEY WORDS

- Regeneration Projects, Housing and Urban Fund, Feasibility, Urban Activation Area, Analytic Hierarchy Process

국문초록

본 연구는 도시재생 활성화지역 내 경제기반형 도시재생사업계획에 대한 도시주택기금의 지원이 제도적으로 가능해진 상황에서 사업의 실현가능성을 판단하는 기준이 될 수 있는 사업계획 심사 지표를 예비적으로 개발하였다. 연구의 방법은 크게 2가지로 첫 번째 단계는 선행 연구 및 유사 사례 조사를 실시한 뒤, 지표의 중복성, 자료구득 가능성 등을 기준으로 최종 분석지표체계를 구축하였다. 두 번째 단계는 선정된 지표를 구조화하여 AHP 분석 방법론을 활용하여 가중치를 도출하였다. 사업의 실현가능성을 평가하기 위한 지표의 구성은 크게 건설계획의 적정성, 사업운영 계획의 적정성, 사업리스크 관리계획의 적정성 등 3개 항목, 총 11개 지표를 선정하였다. 분석결과, '총사업비 산정 타당성', '자산의 처분/임대가격 산정의 적정성', '자산 처분/임대계획의 실현가능성', '자금조달의 실현가능성', '사업부지 확보의 확실성' 등이 주요 평가지표로 나타났다. 본 연구를 통해 도출된 도시재생사업의 실현가능성 예비평가체계는 주택도시기금 지원 여부를 결정하는 프로세스에 활용될 수 있을 것이다.

핵심어 : 도시재생사업, 주택도시기금, 실현가능성, 도시활성화지역, 계층분석법

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

도시는 성장과 쇠퇴를 반복하는데, 쇠퇴의 과정에는 물리적 환경의 낙후가 필연적으로 발생한다. 따라서 기존의 도시정비사업은 물리적 쇠퇴현상을 개선하는 것을 중심으로 사업이 추진되어 왔다. 이에 비해 도시재생사업은 해당 지역에서의 낙후된 물리적 환경의 개선 외에 사회·문화·경제적 기능의 재생을 함께 고려하여 도시 전체의 활성화 및 경쟁력 강화에 목적을 둔 정책 수단이 된다.

이처럼 도시재생사업은 도시의 유지·관리 및 경쟁력 강화를 위해서 꾸준히 추진되어야 한다. 이에 「도시재생활성화 및 지원을 위한 특별법」이 2013년에 제정되었고, 이를 근거로 선도사업 및 일반사업의 형태로 전국에서 도시재생사업이 진행 중에 있다. 그러나 쇠퇴지역을 활성화하기 위해서는 민간의 활력을 유입할 수 있어야 하는데, 도시재생사업은 추진과정에서 공공성 역시 확보해야 한다. 이에 개발에 따른 수익을 창출하고자 하는 가치와 공공성이라는 가치가 서로 대립하거나 사실상 쇠퇴지역에서 수익성을 확보하기가 용이하지 않은 상황이다.

이러한 상황 개선을 위해 정부는 주택법에서 국민주택기금과 대한주택보증을 분리하여 「주택도시기금법」을 제정하고(15.1) 주택도시보증공사(HUG)를 설립, 도시재생활성화지역 내 민관협력사업에 주택도시기금을 투입할 수 있는 근거를 마련해 민간활력을 유입할 수 있는 최소한의 환경 조성이 가능하도록 길을 열어두었다.

도시재생 활성화계획(이하 ‘활성화계획’)을 기반으로 하는 도시재생 사업 중 ‘경제기반형 사업’은 대규모 자금이 소요되며, 도시주택기금 지원이 가능하다. 하지만 경제기반형 사업의 경우 기금 투입에도 불구하고 사업 진척

이 어려운데, 그 이유는 기금은 공적 자금으로 지원 정당성을 확보하기 위해서는 공공성(공공의 이익)이 담보되어야 한다는 점과 쇠퇴지역을 활성화하기 위해서는 민간의 활력이 투입되어야 하는데 쇠퇴지역에서 수익성을 확보하기가 용이하지 않기 때문이다.

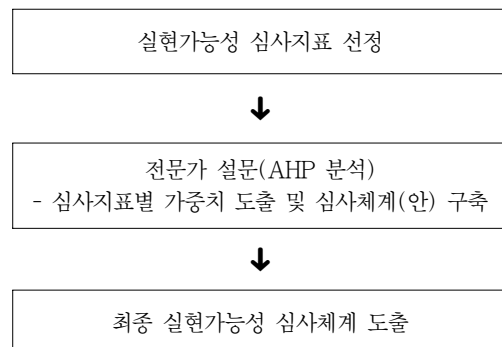
따라서 도시재생기금 지원의 활용성을 확대하고, 기금지원의 정당성을 확보하기 위해서는 공공성도 중요하지만 민간개발사업 측면에서 경제기반형 사업의 실현가능성 및 수익성 역시 중요하게 고려될 필요가 있다.

이에 본 연구는 지속가능한 도시재생을 실현하기 위해서 쇠퇴한 지역의 경제 활성화를 목적으로 하는 사업을 대상으로 사업의 실현가능성 및 수익성 측면에서 공공 이익을 달성할 수 있는 사업인지를 판단하는 기준이 될 수 있는 사업계획 심사 지표를 예비적으로 개발하는 것을 목적으로 하였다.

2. 연구의 방법

본 연구는 도시공간에 대한 연구지만 제도적 기준에 대한 연구로 특정한 공간적 범위는 없고 전국을 대상으로 한다. 연구의 기준시점은 2016년이다.

〈그림 1〉 연구의 구성



연구의 방법은 크게 2가지로 우선, 첫 번

째 단계는 선행 연구 및 유사 사례를 분석하여 개발사업의 실현가능성 관련 지표 중복성, 자료구득 가능성 등을 기준으로 최종 분석지표체계를 구축하였다. 그리고 두 번째 단계는 선정된 지표를 구조화하여 쌍대비교 전문가 설문을 실시, AHP 분석 방법론을 활용하여 가중치를 도출하였다.

이러한 과정을 거쳐 도출된 사업의 실현가능성 평가체계는 주택도시기금 지원 여부를 결정하는 프로세스에 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

II. 이론적 고찰

1. 일본의 유사사례 검토

본 연구에서는 민간참여를 통한 도시재생 사업을 다룬다는 점에서 일본의 도시재생 사업 계획 인정제도에 대해서 살펴보았다. 일본의 도시재생 관련 기금지원은 도시재생긴급정비구역 내 민간도시재생사업계획의 인정과 도시재생정비계획구역 내 민간도시재생정비사업계획의 인정으로 구분하고 있다.

일본의 민간도시재생(정비)사업계획 인정 제도의 특성은 국토교통성 대신(우리나라의 국토교통부장관)이 도시재생특별조치법에 근거하여 민간도시재생(정비)사업계획 인정 기준²⁾에 따라 인정한 사업 계획에 대해서 지원을 실시한다(표 1 참고).

민간사업자가 도시재생사업계획 수립시 포함되는 주요 내용은 사업구역의 위치 및 면적, 건축물 및 그 부지의 정비에 관한 사업 개요, 공공시설의 정비에 관한 사업의 개요 및 당해 공공시설의 관리자, 공사착수 시기 및 사업시행기간, 부지취득계획, 자금계획, 기타 국토교통성령에서 정하는 사항 등이다.

일본 민간도시재생 사업계획 인정 제도의 궁극적인 목적은 도시재생을 실현하기 위해 적

〈표 1〉 일본 민간도시재생사업계획 인정기준

구 분	내 용
사업추진의 효과성	도시재생정비지역에서 정비를 긴급히 추진할 필요성과 효과성(사업을 통한 당해지역의 도시재생 공헌정도)
상위계획 정합성	건축물 및 그 부지 그리고 공공시설의 정비에 관한 계획이 지역정비방침에 정합성
사업의 실현가능성	공사착수의 시기, 사업시행기간 및 용지취득 계획이 당해 도시재생사업을 빠르고 확실히 수행하기 위한 정도
사업의 책임 수행	민간사업자는 당해 도시재생사업의 시행에 필요한 경제적 능력 및 수행하기 위해 필요한 능력이 충분할 것

자료: 일본 도시재생특별조치법 제21조

극적으로 민간 자본을 끌어들이고 활용하는데 있다. 따라서 당해 사업부지에 도시재생의 사업 목적 부합여부를 우선 검토한 뒤, 이를 충족하면 최대한 민간 자금 유입이 용이하도록 제도를 운영하고 있다.

2. 관련 선행연구 검토

관련 선행연구를 고찰한 결과는 〈표 2〉와 같다. 살펴보면, 기존의 선행연구들은 목적 및 대상에 따라 기금 운용 방안 및 관련 제도 연구, 민간 참여 사업 평가 지표 연구 등이 존재한다.

우선, 기금 운용 방안 및 관련 제도 연구의 경우 주로 도시재생 관련 기금 신설을 대비하여 그 운용 방안이나 제도화 방안에 초점을 맞추고 있다. 그리고 민간 참여사업과 관련해서는 민간의 사업성 확보 방안 위주로 연구가 수행되어왔다.

이에 비해 본 연구는 도시재생 사업 중 대규모 사업비가 투입되는 '경제기반형 사업'을 대상으로 민간의 참여를 유도할 수 있도록 민간의 사업성에 기반한 도시재생사업의 실현가능성을 예비 진단할 수 있는 시스템에 대해 연구하였다는 측면에서 차별성이 존재한다.

〈표 2〉 관련 선행연구 종합

연구자	연구초점	연구결과
송병록외 (2004) ¹⁾	민간투자사업별 사업자선정기법 및 지표 참조	민간투자사업의 제도 및 현황 평가를 통해 운영개선 방 안과 업무지침 제시
MINTO (2011) ²⁾	출자 등 심사시 심사항목 검토	일본의 도시재생사업 메자닌지원업무 총칙, 지원방법, 대상사업의 채택·심사, 자금교부 절차 및 조건
김진외 (2012) ³⁾	민간투자사업 시뮬레이션방법론 참조	수익형+임대형 민간투자사업 방식의 국내 적용방안 모 색
송기백외 (2013) ⁴⁾	도시재생의 특성을 반영하는 인정 및 평가 지표 참조	일본 중심시가지활성화 사업의 인정제도와 평가제도 운 영 현황 및 한국 적용 시사점
도시재생사업단 (2013) ⁵⁾	도시재생 특성을 반영한 기금 운용 방안 참조	기금 재원 확보 및 활용 방안 등 도시재생 활성화를 위 한 기금 조성 제안
국토교통부 (2014) ⁶⁾	민간사업자 공모 및 평가계획 참조, 지표 검토	공공주택 사업에 참여하는 민간 사업주체 선정을 위한 업무 지침
마상열(2014) ⁷⁾	주택도시기금에 대응하는 경상남도의 정 책방안 참조	외국의 도시재생지원정책을 검토하여 규제완화를 위한 정부정책으로부터 경남의 대응 방안 제시
남영우(2014) ⁸⁾	도시계획의 운영 원칙과 기금 운용 다각화 방안 참조	국민주택기금에서 주택도시기금으로 의 전환 필요성과 선결 과제 도출
이삼수외 (2014) ⁹⁾	주택도시기금 관련 제도의 원취지 및 활용 방안	주택도시기금을 활용한 재생사업 활성화 방안과 LH 활 용방안 제시
이호철(2015) ¹⁰⁾	금융소비자 관점에서의 제도 및 상품지원 방향 참조	한국형 도시재생 투자모델 구축 및 금융소비자 관점의 제도·상품지원 제시
주택도시보증공사 (2015) ¹¹⁾	사업인정심사와 금융지원심사 역할 및 차 별성	도시재생을 위한 금융상품 설계, 금융지원 심사 기준 등 제시
이영은(2016) ¹²⁾	계획인정제도와 기금 활용연계를 통한 도 시재생 활성화 사례	일본의 도시재생사업과 이를 지원하는 MINTO의 역할 관련 최신 경향조사

주1) 송병록·주재홍, “민간투자사업 업무수행 일반지침 수립”, 국토연구원, 2004, pp.1-10

주2) MINTO(일본), “민간도시개발추진기구 메자닌지원업무 실시요령”, 일본 민간도시개발추진기구, 2011, pp.1-32.

주3) 김진·신창호, “서울시 민간투자사업 실태분석 및 개선방안에 관한 연구”, 서울연구원, 2012, pp.2-10.

주4) 송기백·김영하, “일본 개정 중심시가지활성화법에 의한 기본계획 인정제도와 평가제도의 실태분석”, 대한건축학회 논문집, 대한건축학
회, 2013, 제29권 7호, pp.221-228.

주5) 도시재생사업단, 새로운 도시재생의 구상, 한울출판사, 2013, pp.2-5.

주6) 국토교통부, “민간참여 공공주택사업 시행지침”, 국토교통부, 2014, pp.1-10.

주7) 마상열, “지역주도 맞춤형 지역경제 활성화”, 경남발전연구원, 2014, pp.2-5.

주8) 남영우, “국민주택기금 운용의 개선방안에 대한 연구:주택도시기금의 도입을 중심으로”, 대한부동산학회 논문집, 대한부동산학회,
2014, 제32권 1호, pp.79-93.

주9) 이삼수·김정곤·이상준, “도시재생사업에서 국민주택 기금 활용방안연구”, 토지주택연구원, 2014, pp.1-4.

주10) 이호철, “주택도시기금의 도입과 운용방안”, 국토연구, 국토연구원, 2015, 제404호, pp.34-41.

주11) 주택도시보증공사, “주택도시기금 도시재생사업 지원체계 구축”, 주택도시보증공사, 2015, pp.2-10.

주12) 이영은, “도시재생사업에서 주택도시기금 활용방안”, 한국도시재생학회, 2016, pp.2-5

Ⅲ. 분석모형의 설정

1. 분석변수의 설정

현행 도시재생사업 추진 절차상 도시재생활성화계획 승인단계에서는 기금 지원신청 예정인 사업구역에 대한 기본구상만 제시될 뿐 구체적인 사업계획안은 제시되지 않고 승인 후 민간사업자 공모와 선정 과정을 거치면서 구체화되어 사업인정심사 단계에서 구체적인 사업계획안을 검토한다. 이때 주안점은 공적 자금인 기금의 투입 타당성을 검토하는 것으로 기금을 포함한 투자자금을 활용하여 해당 도시재생사업을 책임감 있게 완료할 수 있는지 그 실현가능성을 검증하는 것이 중요하다.

이상의 기준에 따라 본 연구에서는 도시재생사업의 실현가능성 심사를 위해 시행사, 건설사, 신탁사, 건축사, 교수 등의 관련 전문가 12명을 대상으로 사업의 실현가능성 측면에서 평가의 기준에 대해 조사하기 위해 FGI(Focus Group Interview)를 실시하였다.

FGI 결과, 사업의 실현가능성 측면에서

크게 3가지 기준이 중요하다는 결과가 제시되었다. 우선 첫 번째 기준은 사업일정과 총사업비 산정 등의 현실성이 중요하며, 그렇기에 사업계획에 대한 사전검토가 중요하다는 것으로 본 연구에서는 이를 '건설계획의 적정성'으로 분류하였다. 두 번째 기준은 사업 자금조달이 가능한지 또 자산의 처분/임대계획이 적절한지 역시 도시재생사업이 책임감 있게 완료되는 측면에서 중요하다는 것으로 이를 '사업운영계획의 적정성'으로 분류하였다. 세 번째 기준은 도시재생사업 과정에서 발생할 수 있는 리스크(민원, 갈등, 인허가 등)에 대한 부분으로 본 연구에서는 이를 '사업리스크 관리계획의 적정성'으로 분류하였다.

이처럼 도시재생사업의 실현가능성을 평가하기 위한 지표의 구성은 크게 건설계획의 적정성, 사업운영 계획의 적정성, 사업리스크 관리계획의 적정성 등 3개의 항목 하에 관련 연구들에서 분석에 활용한 지표들을 참고하여 다음 <표 3>과 같이 세부 지표를 선정하였다.

우선 건설계획의 적정성은 MINTO(2011)¹⁾, 송병록·주재홍(2004)²⁾의 연구결과를 참고하

<표 3> 경제기반형 도시재생사업 실현가능성 평가지표 체계

상위항목	상위항목별 세부지표	설 명
건설계획의 적정성	설계 및 시공 계획의 적정성	설계 및 시공 계획의 실현가능성
	공사기간을 포함한 사업일정의 실현가능성	인허가, 공사기간, 준공, 준공 이후 관리기간 등 사업일정의 실현가능성
	총사업비 산정의 타당성	토지 취득비용, 공사비 등의 산정 타당성
사업운영 계획의 적정성	자금조달의 실현가능성	기금을 제외한 자금조달계획 실현가능성
	자산의 처분/임대가격 산정의 적정성	자산의 분양가액, 임대가액, 매각가액 수준의 적정성
	자산 처분/임대계획의 실현가능성	자산의 분양·임대·매각의 실현가능성 및 임대시설 관리운영계획 적정성
사업리스크 관리계획의 적정성	사업부지 확보의 확실성	사업부지 사용에 관한 권리(소유권, 사용권 등) 확보의 확실성
	민원·분쟁 해소방안의 실현가능성	발생가능한 민원 해소방안의 실현가능성
	법률상 인허가 위험 감소방안의 실현가능성	제시된 사업의 법률상 인허가 위험 최소화 방안의 실현가능성
	준공위험 감소방안의 실현가능성	제시된 적기 시공 보장방안의 실현가능성
	사업비 증가분 분담대책의 실현가능성	제시된 추가 사업비 분담대책에 대한 실현가능성

1) MINTO(일본), “민간도시개발추진기구 메자닌지원업무 실시요령”, 일본 민간도시개발추진기구, 2011, pp.1-32.

2) 송병록·주재홍, “민간투자사업 업무수행 일반지침 수립”, 국토연구원, 2004, pp.1-10

여 설계 및 시공계획의 적정성, 공사기간을 포함한 사업일정의 실현가능성, 총사업비 산정의 타당성을 지표로 반영하였다.

사업운영계획의 적정성은 도시재생사업단(2013)³⁾, MINTO(2011)⁴⁾의 연구를 참고하여, 자금조달의 실현가능성, 자산 처분/임대 가격산정의 적정성, 자산 처분/임대계획의 실현가능성을 지표로 반영하였다.

사업리스크 관리계획의 적정성은 주택도시보증공사(2015)⁵⁾, 국토교통부(2014)⁶⁾, MINTO(2011)⁷⁾의 연구를 참고하여 사업부지 확보의 확실성, 민원·분쟁 해소방안의 실현가능성, 법률상 인허가 위험 감소방안의 실현가능성, 준공위험 감소안의 실현가능성, 사업비 증가분 분담대책의 실현가능성을 주요 지표로 반영하였다.

도시재생사업의 실현가능성을 평가하는 측면에서 상위항목 중 리스크 관리계획의 적정성의 하위항목 지표들이 타 상위항목에 비해 많이 나타났으나 리스크 관리가 필요한 항목이 타 상위항목에 비해 다양하게 나타나 5개의 지표가 적

용될 필요성이 높다는 의견이 도출되어 최종적으로 총 11개 지표를 선정하였다.

2. AHP 분석모형 설정

1) 실현가능성 지표 계층구조도

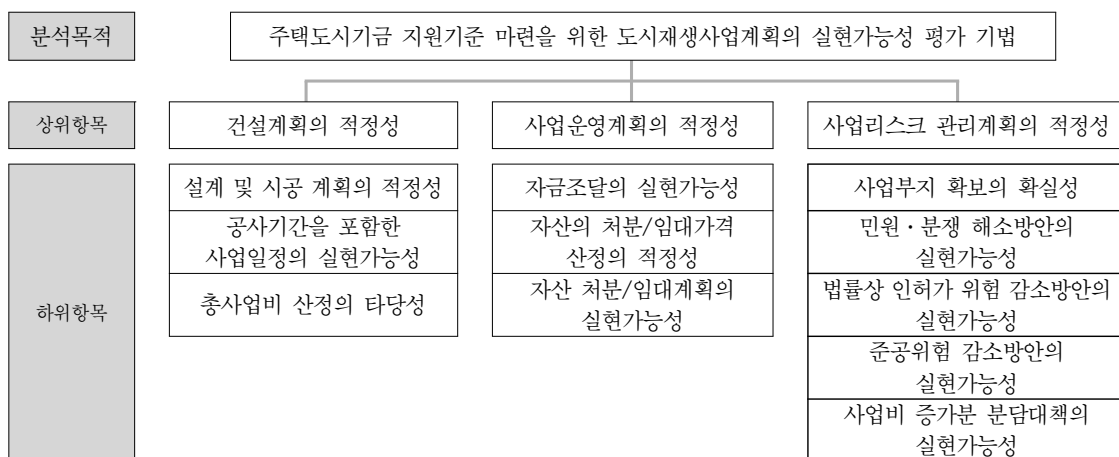
도시재생 활성화지역 내 경제기반형 사업에 대한 실현가능성 기금지원 심사지표 체계를 다음 <그림 2>와 같이 구조화하였다.

2) 설문개요 및 일관성 검증 결과

분석을 위한 설문조사는 도시재생사업에 대한 지식과 경험을 갖춘 학계 및 실무전문가들을 대상으로 공공전문가(학계, 정부기관, 연구소 등 근무)와 민간전문가(건설회사, 시행회사, 금융회사) 영역으로 구분하여 설문을 실시하였다.

설문은 2015년 11월 16일 부터 12월 3일까지 약 한달의 기간 동안 2차에 걸쳐 실시하였으며, e-mail과 조사원 면접 방식으로 회수하였

<그림 2> 중요도 분석을 위한 계층 구조도



3) 도시재생사업단, 새로운 도시재생의 구상, 한울출판사, 2013, pp.2-5.

4) MINTO(일본), “민간도시개발추진기구 메자닌지원업무 실시요령”, 일본 민간도시개발추진기구, 2011, pp.1-32.

5) 주택도시보증공사, “주택도시기금 도시재생사업 지원체계 구축”, 주택도시보증공사, 2015, pp.2-10.

6) 국토교통부, “민간참여 공공주택사업 시행지침”, 국토교통부, 2014, pp.1-10.

7) MINTO(일본), “민간도시개발추진기구 메자닌지원업무 실시요령”, 일본 민간도시개발추진기구, 2011, pp.1-32.

다. 그 결과 민간전문가 11명, 공공전문가 12명으로 총 23부의 결과를 회수하였다.

응답자 특성은 30대 13.0%, 40대 43.5%, 50대 21.7%, 60대 17.4%, 60대 이상 4.3%로 40대의 응답비율 높았으며, 남자 78.3%, 여자 21.7%, 경력 5년~10년 미만 26.1%, 10년~15년 미만 13.0%, 15년~20년 미만 30.4%로 나타났다. 설문에 응답한 전문가 그룹은 도시재생과 도시계획, 도시개발 분야에 경력이 많은 전문가로 구성되어 있음을 알 수 있다(표 4 참고).

〈표 4〉 전문가 설문조사 대상목록

구분	이름	근무처	전공분야	경력
공공 전문가 (10명)	구○○	한양대학교	도시재생	20년 이상
	김○○	연세대학교	도시계획	20년 이상
	양○○	호서대학교	도시재생	20년 이상
	윤○○	경북대학교	도시재생	20년 이상
	전○○	강원대학교	도시계획	20년 이상
	정○○	서울대학교	도시계획	20년 이상
	황○○	충북대학교	도시재생	20년 이상
	김○○	경기연구원	도시재생	15~20년
	서○○	건축도시공간 연구소	도시재생	15~20년
	이○○	토지주택연구원	도시재생	15~20년
민간 전문가 (11명)	김○○	토지주택연구원	도시재생	15~20년
	김○○	한양	도시계획	10~15년
	김○○	녹색도시연구소	도시계획	10~15년
	문○○	알에이유엠	도시재생	5~10년
	변○○	시티코어	도시개발	10~15년
	송○○	한국자산관리 연구원	도시재생	5~10년
	최○○	한국자산신탁	도시개발	5~10년
	진○○	도시건축단 아름	도시계획	5~10년
	황○○	현대건설	도시재생	15~20년
	이○○	NH투자증권	도시개발	5~10년
	이○○	한화투자증권	도시개발	5~10년
	유○○	현대산업개발	도시재생	15~20년
	송○○	삼성물산	도시개발	15~20년

다음으로 전문가 설문조사 결과를 분석에 활용할 수 있는지 확인하기 위해 일관성 검증을 실시하였으며, 그 결과 공공전문가 응답결과 11

부 중 1부, 민간전문가 12부 중 1부가 일관성 지수가 0.1이하로 나타났다. 이에 일관성 검증을 통과한 공공전문가 10부와 민간전문가 11부를 분석에 적용하였다.

IV. 경제기반형 도시재생사업계획 실현가능성 지표 중요도 분석

1. 실현가능성 지표 중요도 분석결과

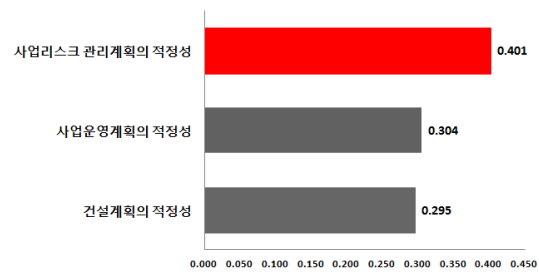
1) 실현가능성 상위항목 분석결과

실현가능성 심사를 위한 지표체계 중 3개의 상위항목에 대해 상대적으로 어느 기능이 경제기반형 도시재생사업계획의 실현가능성 측면에서 중요하게 평가해야 하는지 AHP 구조로 분석을 실시하였다. 공공·민간전문가 전체의 응답결과에 기반해 3개 상위 평가항목간 중요도 분석결과를 〈표 5〉와 같다.

상위항목 AHP 분석 값을 살펴보면, 건설계획의 적정성 0.295, 사업운영 계획의 적정성

〈표 5〉 실현가능성 평가지표 상위항목 분석 결과

상위항목	부문별 중요도	비중	순위
건설계획의 적정성	0.295	29.5%	3
사업운영 계획의 적정성	0.304	30.4%	2
사업리스크 관리계획의 적정성	0.401	40.1%	1



0.304, 사업리스크 관리계획의 적정성 0.401로 나타났다.

중요도 크기는 사업리스크 관리계획의 적정성을 1순위로 가장 중요하게 평가하는 것으로 나타났다으며, 사업운영계획의 적정성이 2순위, 건설계획의 적정성이 3순위로 나타났다. 그러나 2위와 3순위로 도출된 상위항목간 중요도 차이는 크지 않은 것으로 도출되었다.

2) 실현가능성 상위항목별 세부지표 분석결과

실현가능성분야 상위항목별 세부지표들의 AHP 분석결과를 <표 6>과 같다. 우선 상위항목인 '건설계획의 적정성'의 세부지표는 총 3개로 총사업비 산정의 타당성의 중요도가 0.402로 1위, 설계 및 시공 계획의 적정성의 중요도가 0.303으로 2위, 공사기간을 포함한 사업일정의

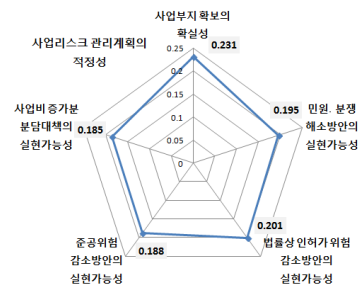
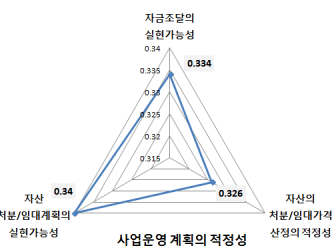
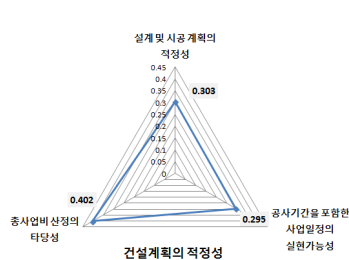
실현가능성의 중요도가 0.295로 3위로 나타났다. 건설계획의 적정성 분야에서는 '총사업비 산정 타당성'을 가장 중요하게 판단할 필요성이 있는 것으로 나타났다.

두 번째 상위항목인 '사업운영계획의 적정성'의 세부지표는 총 3개로 자산의 처분/임대가격 산정의 적정성의 중요도가 0.340으로 1위, 자금조달의 실현가능성의 중요도는 0.334로 2위, 자산 처분/임대계획의 실현가능성의 중요도 0.326으로 3위로 나타났다. 사업운영계획의 적정성 분야에서는 '자산의 처분 및 임대계획'의 실현가능성을 가장 중요하게 판단할 필요성이 있는 것으로 나타났다.

세 번째 상위항목인 '사업리스크 관리계획의 적정성'의 세부지표는 5개로 사업부지 확보의 확실성의 중요도가 0.231로 1위, 법률상 인허가 위험 감소방안의 실현가능성 0.201로 2위, 민원·분쟁 해소방안의 실현가능성 0.195로 3

<표 6> 실현가능성 평가지표 상위항목별 세부지표 중요도 분석결과

상위항목	상위항목별 세부지표	세부지표 중요도	순위
건설계획의 적정성	설계 및 시공 계획의 적정성	0.303	2
	공사기간을 포함한 사업일정의 실현가능성	0.295	3
	총사업비 산정의 타당성	0.402	1
사업운영 계획의 적정성	자금조달의 실현가능성	0.334	2
	자산의 처분/임대가격 산정의 적정성	0.326	3
	자산 처분/임대계획의 실현가능성	0.340	1
사업리스크 관리계획의 적정성	사업부지 확보의 확실성	0.231	1
	민원·분쟁 해소방안의 실현가능성	0.195	3
	법률상 인허가 위험 감소방안의 실현가능성	0.201	2
	준공위험 감소방안의 실현가능성	0.188	4
	사업비 증가분 분담대책의 실현가능성	0.185	5



위, 준공위험 감소방안의 실현가능성이 0.188로 4위, 사업비 증가분 분담대책의 실현가능성 0.185로 5위로 나타났다. 사업리스크 관리 분야에서는 '사업부지 확보의 확실성과 법률상 인허가 위험 감소방안'의 실현가능성을 가장 중요하게 판단할 필요성이 있는 것으로 나타났다.

V. 결 론

본 연구는 도시재생 활성화지역 내 경제기반형 도시재생사업계획에 대한 도시주택기금의 지원이 제도적으로 가능해진 상황에서 경제적 활성화 및 재생이 시급한 지역에 대해 추진되는 도시재생사업계획을 대상으로 사업의 실현가능성 및 수익성 측면에서 공공 이익을 달성할 수 있는 사업인지를 판단하는 기준이 될 수 있는 사업계획 심사 지표를 예비적으로 개발하였다.

공적 자금인 기금을 도시재생에 투입하는 근거는 개발 이익만 추구하는 민간 부동산 개발 사업과 달리 도시재생사업은 쇠퇴지역을 재 활성화하는 공익 창출 사업이라는 점에 있다. 더욱이 책임성 있는 기금 운용을 위해서는 도시재생사업을 끝까지 완결할 수 있는 실현가능성 및 수익성 측면도 매우 중요한 심사 항목이 되기 때문이다.

연구결과에 따른 향후 시사점을 제시해보면 다음과 같다. 첫째, 경제기반형 도시재생사업계획의 실현가능성 측면에서는 사업계획의 운영계획을 중요하게 평가할 필요가 있다. 일반적으로 민간개발사업의 경우 사업계획 중 '리스크 관리 계획'에 대한 중요도가 사업의 실현가능성에서 가장 중요하게 보는 요소가 된다. 그러나 경제기반형 도시재생사업의 경우 사업계획(건설계획, 운영계획, 리스크 관리계획) 중 운영계획 관련 지표(자금조달의 실현가능성, 자산의 처분/임대 가격 산정의 적정성, 자산 처분/임대계획의 실현가능성)들의 중요도가 높게 나타났다. 그 이유는 사업의 성격이 민관개발사업으로 지방정부가 사

업부지를 제공하고 LH와 도시주택기금이 사업에 참여하는 구조로 인허가 위험성과 부지 확보 등의 위험성이 최소화되기 때문으로 실질적으로 사업을 운영했을 경우 수익성이 담보될 것인지를 중요하게 볼 필요가 있는 것이다.

둘째, '건설계획' 관련 평가에서는 토지 취득 비용, 공사비 등의 산정 타당성을 중요하게 평가할 필요가 있다. 이 부분은 기금이 지원되어야 하는 사업이라는 측면에서 총 사업비가 부풀려 지거나 과소 추정되게 되면 기금지원의 공공성이 훼손되고 사회적으로 커다란 문제를 야기할 수 있기 때문이다.

셋째, 사업의 '운영계획' 관련 평가에서는 자산의 분양·임대·매각의 실현가능성 및 임대시설 관리운영계획 적정성, 기금을 제외한 자금조달계획 실현가능성, 자산의 분양가액·임대가액·매각가액 수준의 적정성을 중요하게 평가할 필요성이 있다. 이는 분양 및 임대 등을 통해 발생하는 사업의 수익성이 합리적인 수준이어야만 민간의 참여를 지속할 수 있고, 무엇보다 사업에서 발생하는 예상수입으로 기금의 출자금·투자금 또는 융자금을 상환할 수 있어야 하기 때문이다. 더불어 기금 등의 공공자금이 투입되는 만큼 민간자본 투입이 확실성이 담보되어야 한다는 점, 공공자금이 투입되는 만큼 자산가치를 명확히 산출할 필요성이 높은 점 등으로 인해 경제기반형 도시재생사업의 실현가능성 측면에서 중요하게 고려되어야 하는 것으로 도출되었다.

넷째, 사업의 실현가능성이 중요한 만큼 도시재생기금 지원대상이 되는 사업의 선정기준은 기본적으로 해당 사업이 공공시설의 설치 및 정비와 함께 시행하거나 토지(일부) 및 건축물을 공공이 이용할 수 있도록 제공하여 지역에 도시재생에 기여할 수 있는 사업인지 사전 검토할 필요가 있다.

본 연구의 한계와 향후 연구과제는 다음과 같다. 첫째, 도시재생사업계획을 대상으로 사업의 실현가능성 및 수익성을 공공성 측면에서 검토할 때 본 연구에서 고려하지 못한 지표가 존재

할 수 있다. 따라서 향후 연구는 실현가능성과 관련해 다양한 변수들을 확보하여 연구를 진행해볼 필요가 있다.

둘째, 분석결과를 기반으로 평가체계를 구

축해 시뮬레이션을 실시해보지 못하였다. 향후 시범사업 등에 적용해보고 개선점을 도출하는 등의 후속 연구가 추가적으로 이루어질 필요가 있다.

參考文獻

- 국토교통부, “민간참여 공공주택사업 시행지침”, 국토교통부, 2014.
- 김경천·김갑열·이재수, “도시재생지역 선정을 위한 평가지표 연구: 도시재생활성화및지원에관한특별법을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 김재환, “부동산개발사업 평가체계의 평가기준에 대한 특성분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 김진·신창호, “서울시 민간투자사업 실태분석 및 개선방안에 관한 연구”, 서울연구원, 2012.
- 남영우, “국민주택기금 운용의 개선방안에 대한 연구:주택도시기금의 도입을 중심으로”, 대한부동산학회 논문집, 대한부동산학회, 2014, 제32권 1호.
- 도시재생사업단, 새로운 도시재생의 구상, 한울출판사, 2013.
- 마상열, “지역주도 맞춤형 지역경제 활성화”, 경남발전연구원, 2014.
- 백민석·황재훈, “도시재생사업 추진과정에서의 참여주민간 의사결정권에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 송기백·김영하, “일본 개정 중심시가지활성화법에 의한 기본계획 인정제도와 평가제도의 실태분석”, 대한건축학회 논문집, 대한건축학회, 2013, 제29권 7호.
- 송병록·주재홍, “민간투자사업 업무수행 일반지침 수립”, 국토연구원, 2004.
- 이삼수·김정곤·이상준, “도시재생사업에서 국민주택 기금 활용방안연구”, 토지주택연구원, 2014.
- 이영은, “도시재생사업에서 주택도시기금 활용방안”, 한국도시재생학회 발표자료, 한국도시재생학회, 2016.
- 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 이호철, “주택도시기금의 도입과 운용방안”, 국토연구, 국토연구원, 2015, 제404호.
- 정삼석·신동훈·정상철, “도시 구시가지 쇠퇴현상에 따른 도시재생방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 주택도시보증공사, “주택도시기금 도시재생사업 지원체계 구축”, 주택도시보증공사, 2015.
- MINTO(일본), “민간도시개발추진기구 메자넌지원업무 실시요령”, 일본 민간도시개발추진기구, 2011.
- Patrick Le Gales, *European Cities*, New York : Oxford University Press, 2002.
- Peter Roberts and Hugh Sykes, *Urban Regeneration a Handbook*, London: SAGE Publication, 2004.
- Rozann W. Satty, *Decision making in complex environments*, Pittsburgh: SuperDecisions, 2003.