creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[UCI]I804:24011-200000267181

2019년 2월
석사학위 논문

부동산개발사업의 리스크 요인과 대응방안에 관한 연구

- 부지선정 및 확보단계를 중심으로 -

조선대학교 산업기술융합대학원
건축공학과
김 병 수

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

부동산개발사업의 리스크 요인과 대응방안에 관한 연구

- 부지선정 및 확보단계를 중심으로 -

A Study on the Risk factors and Countermeasures of Real Estate Development Project

- focused on the Site Selection and Secure process -

2018년 11월

조선대학교 산업기술융합대학원

건축공학과

김 병 수

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

부동산개발사업의 리스크 요인과 대응방안에 관한 연구

- 부지선정 및 확보단계를 중심으로 -

지 도 교 수 조 규 만

이 논문을 건축공학 석사학위신청 논문으로
제출함

2018년 11월

조선대학교 산업기술융합대학원
건축공학과
김 병 수

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

김병수의 석사학위논문을 인준함

위원장 황 태 연 (인)

위 원 김 태 훈 (인)

위 원 조 규 만 (인)

2018년 11월

조선대학교 산업기술융합대학원

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

목 차

ABSTRACT ····· v

제1장 서론 ····· 1

제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
제2절 연구의 범위 및 방법 ····· 3

제2장 부동산 개발사업의 의의 및 단계적 과정 ····· 5

제1절 부동산 개발사업의 본질 ····· 5
1. 부동산 개발의 정의 ····· 5
2. 부동산 개발사업의 특성 ····· 7
3. 부동산 개발 사업의 태동과 업종의 분화 ····· 9
제2절 부동산 개발사업의 분류 ····· 13
1. 사업주체에 의한 분류 ····· 14
2. 개발주체에 의한 분류 ····· 16
3. 개발형태에 의한 분류 ····· 18
4. 개발상품에 의한 분류 ····· 20
제3절 부동산 개발사업의 단계별 절차 ····· 22
1. 부동산 개발사업의 절차 ····· 22
2. 부동산 개발의 절차에 따른 단계별 업무 내용 ····· 26
제4절 리스크의 정의 및 분류 ····· 29
1. 리스크의 개념과 관리 ····· 29
2.리스크의 분석 및 대응 ····· 31

제3장 개발부지의 선정과 확보방법에 관한 고찰 ····· 35

제1절 개발부지 선정에 관한 고찰 ····· 35
1. 개발부지 선정에 있어서의 문제 ····· 35

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. 개발부지 선정의 방법 ····· 36
제2절 개발부지 확보방법에 관한 고찰 ····· 42
1. 개발부지 확보 방법 ····· 42
2. 개발부지 확보 전략 ····· 44
제3절 개발부지선정 및 확보단계에서 리스크요인에 대한 고찰 ····· 45

제4장 개발부지 선정 및 확보단계에서의 리스크 요인 분석 ····· 51

제1절 데이터 검토 및 신뢰성 분석 ····· 51
1. 설문대상 분석 ····· 51
2. 신뢰성 검증 ····· 52
제2절 리스크 요인의 IPA 분석 ····· 54
1. IPA 분석 ····· 54
2. IPA분석 결과 ····· 60

제5장 주요 리스크 요인별 대응방안 ····· 63
제1절 리스크 요인의 발생사례에 따른 대응방안 ····· 63
1. 안양시 석수동 00 빌라 신축공사 사례 ····· 63
2. 부평구 십정동 00 주상복합 시설 사례 ····· 66
제2절 도출된 리스크 요인에 대한 리스크 저감대책 ····· 69

제6장 결 론 ····· 72

참고문헌 ····· 74

부록 ····· 76

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

표 목 차

[표 2-1] 부동산개발사업의 특성 및 시사점 ····· 9
[표 2-2] 부동산 개발업의 분화효과 ····· 13
[표 2-3] 개발주체에 의한 부동산 개발 사업의 분류 ····· 18
[표 2-4] 부동산 개발사업 추진 절차 정리 ····· 23
[표 2-5] 부동산 개발사업 추진단계 ····· 24
[표 2-6] 부동산 개발사업 단계별 추진절차 및 세부추진 내역 ····· 25
[표 2-7] 리스크 식별기법의 분류 및 특성 ····· 31
[표 2-8] 리스크 분석기법의 분류 및 특성 ····· 32
[표 3-1] 입지분석 ····· 37
[표 3-2] 용도지역 ····· 39
[표 3-3] 개발부지 확보 방법 ····· 43
[표 3-4] 부동산 개발사업의 위험분석 모형 ····· 45
[표 3-5] 개발부지 선정 및 확보 단계에서에 리스크 요인 언급 횟수 ····· 50
[표 4-1] 설문 대상자 정리표 ····· 51
[표 4-2] 신뢰성 검증에 관한 Cronbach's 의 알파계수 ····· 53
[표 4-3] IPA 기법을 활용한 선행 연구 ····· 57
[표 4-4] 부지선정과정 및 확보단계에서 발생되는 리스크요인의 평균값 결과 ·58
[표 5-1] 안양시 석수동 공동주택 공사 개요 ····· 63
[표 5-2] 안양시 석수동 공동주택 리스크 요인 및 리스크 인식 ····· 64
[표 5-3] 안양시 석수동 공동주택 리스크 요인과 리스크 대응방안 ····· 66
[표 5-4] 부평구 십정동 주상복합 시설 공사 개요 ····· 67
[표 5-5] 부평구 십정동 주상복합 시설 리스크 요인과 리스크 인식 ····· 67
[표 5-6] 부평구 십정동 주상복합시설의 리스크 요인과 리스크 대응방안 ····· 68
[표 5-7] 리스크 매트릭스 분석 결과에 따른 리스크 관리방안 ····· 70

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

그 림 목 차

[그림 4-1] IPA 매트릭스 ····· 55
[그림 4-2] IBM SPSS 22을 활용한 IPA 분석 결과 ····· 60

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

ABSTRACT

A Study on the Risk factors and Countermeasures of Real Estate Development Project in the Site Selection and Secure process

Kim Byoung Soo
Advisor : Prof.Cho Kyu-Man Ph.D.
Department of Construction,
Graduate School of Industrial Technology Chosun University

Real Estate Development Project refers to a business in which real estate is self-contained and generates profit and provides products that enhance the maximum efficiency and value added of land to customers by investing ideas and capital. Thus, real estate development project can be defined as the creation and improvement of land and buildings, but only if they include economic, business and professional areas for maximum utility.

However real estate development projects are not always efficient. This is because there is always a risk when opportunity is provided. Because real estate development is so closely related to the surrounding conditions, namely politics, economics, society, culture, institutions and laws, it entails the task of adapting and responding to such environment. As the conditions surrounding real estate change frequently and rapidly, I think plans should be made at a long-term and comprehensive level rather than a short-term perspective.

The real estate development project guarantees high profitability if

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

successful, but the potential risk factors are relatively large and diverse, making it a complex and difficult project with continuous failure risks. There are a variety of related laws and measures that apply according to the development environment, changes in real estate policies and systems, types and locations of development projects, contents, and implementation patterns.

Because real estate development projects are long-term and involve large-scale funding, failure of the development projects can be seen as more risky for developers who are likely to have a fatal impact on corporate life and have weak financial independence.

Therefore, it is essential to review project feasibility, improve analysis accuracy, and reduce risk at the planning stage. The feasibility study of investment development methods can be determined by how reliable they are to reflect many factors, such as the physical, social environment, and project profitability that affect the project provider's decision-making.

Research on real estate development projects has been carried out in various areas, focusing on apartment complexes, private development projects, etc. On feasibility analysis, real estate investment techniques, marketing, and distribution management. Research on risk factors and management plans for development projects has also been carried out on effective management plans for analyzing risk factors in each area, from project financing, marketing, construction project management, manpower and business roles.

Based on the general theory of real estate development projects and risks in the preceding study, the recent studies looked at potential risk factors that could arise from selecting and securing sites for real estate development, which are deemed to be relatively insufficient in objective theory or logical practice.

In fact, if the cost of land purchase increases during the selection and

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

procurement of development sites or if land purchase and approval takes a long period of time, the risk of the developer will be huge. Thus, the stage of selecting and securing a valid development site for a development business would be a phase where the importance of various variables and risks affecting the success or failure of the real estate development project is relatively high.

Therefore, this research is able to identify the potential risk factors in selecting and securing development sites suitable for development projects by considering the inherent characteristics of the land, namely fixed location, limited supply and public value.

In this study, we examine the risk factors and responses arising from the selection and securing of development sites in order to ignore various surrounding conditions and related laws and regulations, and to avoid the risk of decision-making relying on the developers' subjective judgment and human relations.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경과 목적

부동산 개발사업의 개념은 한정된 부동산을 가지고 부동산의 가치를 상승시키고 효율적인 이용을 위해 현재 상태를 변화시키는 등의 부동산 활동을 일컫는데, 이는 개발사업을 기획하여 각종 용도의 토지를 개발, 발굴하고 이를 건설회사에 공사를 의뢰하여 건물을 건축하고 이를 분양, 판매, 임대하는 사업이라고 할 수 있다. 그러나 단순히 부동산의 조성과 개량활동이라고 정의하는 것이 아니라 반드시 최유효 이용을 위한 전문적인 영역을 포함하여야만 진정한 부동산 개발사업이라고 할 수 있다.

부동산 개발사업은 막대한 기회가 제공됨과 동시에 예기치 못한 많은 리스크가 존재하기 때문에 여러 가지 문제로 인하여 항상 효율적으로 진행이 되지는 않는다. 왜냐하면 부동산 개발은 주변의 제반 여건 즉, 정치, 경제, 사회, 문화 등과 서로 밀접하게 관련이 되어 이러한 환경에 대응하고 적응해야 하는 과제를 수반하게 되기 때문이다. 부동산과 관련된 주변의 여건은 수시로 변화되고 빠르게 변화하기 때문에 단기적인 안목보다는 장기적이고 종합적인 차원에서 계획이 수립되고 점검이 되어져야 한다고 본다.

부동산 개발 사업은 성공하면 높은 수익을 보장하여 주지만 감춰진 리스크 요인도 상대적으로 크고 다양하여 실패위험이 상존하는 복잡하고 어려운 사업이라 할 것이다. 부동산 개발사업은 개발사업의 종류와 위치, 개발환경, 부동산 정책 및 제도의 변화에 따라서 적용되는 관련법규와 대처 방안이 다양하게 존재한다.

또한 부동산 개발 사업은 장기간이 소요되고 자금의 규모도 대규모로 들어가기 때문에 개발사업의 실패는 업체의 사활에 치명적인 타격을 입히며, 이에 따른 시공사, 하도급업체들로 파급되어지는 영향이 크고, 특히 재무적으로 독립성이 취약

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

한 개발사업자에게는 리스크가 매우 큰 사업이라고 할 것이다.

따라서 부동산 개발 주체는 개발사업의 성공을 위해서는 개발과정에서 발생할 수 있는 변수들을 사전에 검토하고 이에 대한 정확한 예측과 철저한 분석을 통하여 기획단계에서부터 적시에 적합한 대응방안을 강구하여야만 개발에 따른 위험을 감소시킬 수 있을 것이다. 이에 개발사업 단계에서부터 개발에 따른 리스크의 관리가 절실히 요구된 바, 각 단계마다 상이한 위험에 직면할 수 있으므로 사업주체의 의사결정에 영향을 주는 사회 문화적 환경, 사업 수익성 검토 등 많은 요인들의 반영률과 신뢰성이 얼마나 높은가에 의해 그 개발 사업의 성패가 결정된다고 할 수 있을 것이다.

부동산 개발 사업에 대한 리스크 요인을 도출하고 이를 관리하기 위한 선행 연구들을 살펴보면 사업 타당성 분석, 부동산 투자기법, 마케팅 등에 대하여 공동주택, 민간개발사업 등을 중심으로 여러가지 분야에서 연구가 진행되어 왔고, 부동산 개발사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안에 관한 연구 역시 개발사업 전체에 걸친 리스크 관리뿐만 아니라 프로젝트 파이넨싱, 건설 사업관리,인력 및 업무 역할에 이르기까지 각 분야별로 리스크 요인을 분석하고 단계별로 리스크 저감을 위한 효율적인 관리 방안에 대해 연구와 분석을 지속적으로 해오고 있다.

우리나라의 주택 보급 실정을 보면 2010년 인구 주택 총조사 결과에 따르면 서울(99.4%),부산(99.7%),제주(96.2%),경기(97.3%)를 제외한 지역의 주택보급율은 100%이상으로 나타났고, 2016년는 서울(96.3%),경기(99.1%)를 제외한 전지역이 100%이상으로 나타났다. 이처럼 주택의 수급 균형이 나타남에 따라 소비자 선호나 입지조건을 고려하지 않고 공급자의 직관이나 경험에 의해 공급된 주택은 소비자로부터 외면을 당하게 되어 악성 미분양 주택이 증가하는 이유가 되고, 앞으로는 우수한 입지요건을 구비하고 소비자들의 선호도와 편의성을 최대한 고려한 주택만이 호응을 얻을 수 있을 것이다.

또한 최근 20년내에 인구의 증가율도 2005년 0.44%, 2010년 1.56%, 2015년

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

0.48%, 2017년 0.17% 등 2010년에 잠깐 1%대 이상의 증가율에 그치고 2000년대 대부분의 기간동안 0%대의 증가율에 그쳤다. 이처럼 저출산에 따른 인구구조의 변화와 함께 주택의 수요 또한 변화가 예상됨에 따라 부동산 개발자는 사업의 리스크를 최소화하면서 변화에 대응하는 방안 마련이 절실하게 요구되는 시점에 와 있는 것이다.

이렇게 부동산 개발시장을 둘러싼 환경이 급격하게 변하고 있음에도 과거 공급자 위주의 의사결정 패턴에서 벗어나지 못하면 개발자사업자가 부담해야 될 사업의 리스크는 커질 수밖에 없는 것이다. 이에 부지선정의 기준은 입지가 최종적으로는 소비자에 의해 선택되지만 사실상 이는 이미 공급자들이 여러 가지 선호요인을 고려하여 부지선정을 하여 건설한 주택의 범위 내에서 소비자들이 선택을 하는 형태이기 때문에 부동산 개발사업의 성패에 영향을 미치는 각양각색의 변수와 리스크 중에서 부지선정은 매우 중요한 사안이다 할 것이다.

본 연구는 성공적인 개발사업을 위해 개발단계에서 발생될 수 있는 리스크 요인들을 분석·평가한 선행연구의 일반적인 이론을 바탕으로 개발부지 선정 및 확보과정에서 발생되는 리스크 요인들을 발췌하여 파악해보고 추출하여 그 요인들의 발생가능성과 리스크의 심각성을 인지하여 구체적인 대응방안을 모색해 보고자 하는데 그 목적이 있다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 부동산 개발사업에 있어서 대상 부지의 합리적이고 최유효의 이용에 적합한 부지선정을 할 수 있도록 개발사업의 리스크 요인 및 관리방안에 대해 발표된 선행연구 논문 및 각종 문헌조사를 바탕으로 입지분석에 있어서의 리스크요

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

인을 도출해보고자 한다. 부동산 개발과정의 단계를 구분한 관련학자들의 부동산 개발절차를 표본으로 개발부지 선정과 확보단계에서 발생할 수 있는 리스크 인자들을 추출하여 그 발생가능성에 따른 빈도와 그 리스크의 심각성도를 IPA기법으로 분석하고 리스크 인자들에 대한 개발사업에 미치는 영향을 분석하여 부동산 개발사업의 성공적인 안착을 위해 사전에 리스크 요인들에 대한 철저한 준비와 검토를 통해 리스크 저감에 기여할 수 있도록 하는데 목적이 있다.

따라서 연구의 구성 및 절차는 다음과 같다.

첫 번째는 부동산 개발사업의 의의와 그 단계적 과정을 통해 부동산의 본질과 특성을 연구하고 부동산 개발사업을 사업주체, 개발주체, 개발형태, 개발상품별로 분류를 하여 그 성격을 파악하고 개발사업의 단계적 과정을 통해 그 단계적 절차에 따른 업무내용을 파악해보고,

두 번째로는 각각의 단계에서 발생될 수 있는 리스크 요인 등을 살펴보고 전체적인 사업내용에서의 리스크 요인은 별론으로 하고 입지선정 및 그 확보과정에서 나타나는 리스크 인자를 선행연구 등을 통해 추출하여 그 인자들을 분석하고,

세 번째로 그 리스크 인자들을 바탕으로 설문조사를 실시하여 이를 통한 응답내용을 IPA 기법으로 분석하였다. 설문조사는 건설 및 개발관련 전문가와 재무·금융관계자들을 대상으로 총 62부의 설문을 E-mail과 대면조사를 실시하여 신뢰도 조사를 통해 분석하여 그 발생가능성과 심각성도를 조사하고,

마지막으로 그 분석과 조사를 통해 리스크 인자의 내용을 가지고 리스크 저감대책과 그 대응방안을 강구하고 위의 분석결과를 종합적으로 정리하여 연구결과를 요약하고 본 연구의 결론과 한계 그리고 향후 과제를 제시하였다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 2 장 부동산 개발사업의 의의 및 단계적 과정

제 1 절 부동산 개발사업의 본질

1. 부동산 개발의 정의

부동산 개발사업이란 토지의 최유효이용을 기본 전제로 부동산의 효용성을 증진시켜 환가가치를 높이기 위해 건축물을 축조하여 분양하거나 판매하는 일체의 행위를 포함하는 사업을 말한다.[1] 부동산개발에 대한 정의를 일관하여 정리하기는 한마디로 농축하여 설명하기는 그 범위가 광범위하여 연구하는 학자들 마다 매우 다양하다.

워포드(Larry E. Wofford)는 "부동산 개발은 인간에게 생활, 일, 쇼핑, 레저 등의 공간을 제공하기 위하여 토지를 개량하는 활동"이라고 정의하였으며 캐드먼과 크로우(D . Cadman and L. A. Crowe)는 "우리가 점유하기 위해 하나뿐인 토지(land is one)의 여러 가지 재료(various raw materials)를 모아 건물을 생산하는 하나의 산업이다"라고 정의하고 있으며, 링과 다소(A. A. Ring and J. Dasso)는 "부동산 개발이란 완전하게 운용할 수 있는 부동산(completed operational property)를 생산하기 위한 토지와 개량물의 결합"이라 정의하고 있다. 이종규는 부동산 개발사업은 부지를 선정하고 개발 구성과 사업계획을 수립, 충분한 자금을 조달하여 사업을 추진함으로써 개발이 완성되고 부동산효용을 극대화하는 작업이라고 정의하고 " 부동산 개발을 개발주체가 대상 부동산을 둘러싼 공간적, 물리적 환경을 개선하여 경제성 및 편익과 쾌적성의 효과를 증진시키는 활동과정"이라고 하였다.[2]

부동산 개발이란 인간의 사회 활동 중 부동산과 관련된 활동에 그 측면을 맞춘

1) 안정근(1997). 「현대부동산학」. 법문사 p.320
2) 이종규 (2003) 「부동산 개발사업의 이해」 부연사. p. 80.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

것이다. 결국 인간의 부동산 욕구를 만족시키기 위한 부동산에 대한 제거와 개선에 관한 일체의 활동이 바로 부동산 개발이 된다,[3] 부동산 개발사업의 개념은 일반적으로 "개발이라는 과정을 통하여 부동산의 가치를 증대하는 사업"으로 정의할 수 있는데, 이러한 부동산 개발은 현재 상태를 변화시키는 신축, 증축, 개축, 수선 등을 모두 포함하게 된다. 즉, 부동산 개발사업은 개발사업을 기획하여 각종 용도의 토지를 개발하고 나아가 건설업체에 직접 건설을 의뢰하여 건물을 건축하고 이를 분양 · 판매하는 사업이라 할 수 있다.[4]

부동산 개발사업은 단순히 토지구획정리나 건축물을 짓는 건설공사가 아니라 개발을 통하여 부동산의 가치를 증대시키고 이를 통해 증대된 가치는 개발자를 포함한 사업관계자와 소유자, 이용자 등이 가치를 향유하게 된다. 이에 따라 부동산 개발사업은 부동산 개발의 목적에 사업적 명분이 강조된 것으로서 개발활동에 전문적인 경영영역이 포함되어야 함을 일컫는 의미이다. 이러한 부동산 개발사업의 핵심조건은 사업의 기획 및 추진, 부동산 부지의 확보, 사업자금의 조달, 등의 3가지 영역으로 구분할 수 있으며 이를 부동산 개발사업의 필수조건이라고 할 것이다.

지금까지의 논의를 정리해 보면, 부동산 개발사업은 "부동산의 효용을 극대화하여 가치를 증식시키는 것을 목적으로 부동산의 확보, 사업자금의 조달, 사업의 기획 및 추진을 핵심기능으로 개발사업을 준비하고 개발 후 수익을 안정화하는 전 단계를 포함한다."라고 개념을 정의할 수 있을 것이다.[5]

---

3) 최영진 · 홍선관 · 안효빈 공저(2004), 「부동산 개발 이론과 실무」, 중앙일보조인스랜드(주), p. 15
4) 윤부영 (2007), 「부동산 개발사업의 위험관리 방안 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, p. 4.
5) 임영술 (2009), 「부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」 한양대 행정 · 자치대학원 석사학위논문, p. 5.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. 부동산 개발사업의 특성

부동산 개발사업은 성공적인 사업수행으로 인해 수익이 발생하지만 동시에 개발사업의 실패는 해당 건설업체만이 아니라 국민상활에 막대한 영향을 미치므로 개발사업에서에 리스크 관리는 더욱 중요해진다. 더구나 부동산 개발이 정치, 사회, 문화, 제도, 법률 등 제반 여건과 밀접하게 관련되어 전개되기 때문에 이러한 환경에 적응하고 대응해야하는 숙제를 수반한다. 따라서 단기적인 안목으로 대처하기 보다는 종합적이고 장기적인 계획으로 치밀하게 수립되어야 한다. 이는 한번 개발되면 이를 수정하거나 전환하는 것이 거의 불가능한 부동산의 비가역성에 기인한다.[6] 이러한 상황에 따라 부동산 개발사업의 명확한 특성들을 재조명 할 필요가 있다.[7]

1) 개발사업 소요기간의 장기화

개발초기에 예측하였던 기간에 사업이 완료되는 경우는 거의 없으며, 대부분이 사업 진행과정에서 예상치 못한 사유로 인하여 사업기간이 연장되는 것이 일반적이다. 사업 초기단계에서 예상했던 사회적, 경제적 상황이 변할 수 있으며 특히 정부정책이나 관련법규의 변경, 인허가 관청의 인허가 지연 또는 대내외 경제적인 외부요인으로 인하여 사업 실패의 가능성이 높아질 수 있다. 따라서 초기 기획단계에서 부터 장기정인 전망과 예측이 필요하며, 이를 위해서는 시장조사, 인·허가 사항 확인, 경제상황 예측, 정부정책의 변화에 관한 철저한 대책이 마련되어야 한다.

2) 다양한 분야의 전문인력 필요

부동산 개발사업은 사업부지 조사, 관련법규 검토, 개발부지매입, 개발기획, 설계, 시공, 운영의 단계를 거치게 된다. 따라서 단계별 개발계획, 자금운영, 광고, 설계 및 시공, 마케팅, 감리, 회계, 감정에 이르기까지 다양한 분야의 전문가가

---

6) 이종규 (1998), 「부동산 개발사업의 기획과 실무」, 행법사, p. 43.
7) 김일수 (2002), 「부동산 개발금융의 위험관리 모형에 관한 연구」, 건국대학교 대학원 석사학위 논문 p. 5~6.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

필요하며, 이에 따른 개발계획, 조직계획 및 업무분담이 상세하게 이루어져야 한다.

3) 투자규모의 방대성

초기 부지 매입비용부터 시작하여, 공사비용, 마케팅 비용, 이자비용을 포함한 부대비용 등 많은 자금을 필요로 한다. 따라서 부동산 개발사업은 이러한 대규모의 자금을 어떻게 용이하게 확보하고, 관리, 운영하는가가 사업성공의 지름길로 작용한다. 따라서 부동산 개발사업은 주변에 미치는 파급 효과가 다양한 모습으로 나타나는데 가장 중요한 것은 사업성패에 따른 효과이다. 부동산 개발이 성공할 경우 사업에 참여한 개발자, 투자자, 시공업체, 금융기관 등이 이익을 얻게 될 뿐만 아니라 주변지역의 가치가 상승하고, 지역개발의 촉진제 역할을 하게 될 것이다. 반면에 실패할 경우 개발한 사업자체의 처리 문제, 시공업체의 도산 위기, 개발사업체의 부실, 투자자 및 대출기관의 위험부담 등이 커다란 사회문제를 야기할 수 있게 될 것이다. 이에 따라 개발사업자는 단순한 이익추구만을 떠나 사회·경제적으로 책임감과 의무감을 가지고 사업을 추진해야 할 것이다.

4) 판매시점·대상의 포착과 추진에 대한 전략의 필요성

부동산 개발은 사업구상에서부터 건설, 운영까지 장기적인 사업이므로 초기단계부터 치밀하게 사업계획을 수립하여 사업을 추진하여야 한다. 어떠한 상품을 어떻게 개발하여 어느 시기에 누구에게 판매할 것인가 하는 시점과 전략이 사업성공의 핵심요소로 작용한다 할 것이다. 따라서 개발기획안 작성시에는 물리적인 요인과 자금변동 요인을 동시에 고려하여 작성하여야 하며, 장기 프로젝트이므로 변화하는 시장여건에 수정·보완 등의 작업을 통해 개발시장을 예측하고 상시적이고 지속적인 수정을 가하는 자세가 필수적이라 할 것이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[표 2-1] 부동산 개발사업의 특성 및 시사점[8)]

투자의 방대성	초기투자방대, 투자비회수가 장기적 자금조달능력에 따라 의사결정 좌우	자금조달에 대한 정확한 판단 사업초기 투자비 회수방안 강구
사업의 장기성	사업구상,건설,운영까지 장기간소요 변수의 변화와 공기의 영향력이 큼	공기단축을 위해 CM 역할 필수적 계획에 따른 관리의 동시성 요구
다양한 전문인력	기획,설계,시공,마케팅 등 업종별 전문가의 유기적인 협조체제 필요	업무통합조정할 수 있는 디벨로퍼 전문 코디네이터의 역할이 중요
트랜드의 포착	트랜드의 포착과 추진에 대한 과감한 전략 필요	표적시장분석과 트랜드 변화 주시 설정된 컨셉 및 사업전략의 추진

3. 부동산개발사업의 태동과 업종의 분화

1)부동산 개발사업의 태동

부동산을 개발하는 이유는 우리의 사회적·경제적인 환경이 끊임없이 변화함으로 우리의 생활·휴식 등에 필요한 공간도 항상 변화를 요구받게 되는 것이다. 따라서 생활공간에는 수요와 공급의 불균형이 생기고 수요의 증대는 다시 개발로 이어진다.

부동산개발에 대한 수요와 공급조건의 변화는 인구의 변화, 소득과 기호의 변화, 경제성장률, 교통수단의 변화에 기인한다. 인구가 증가하거나 산업이 성장하게 되면 부동산에 대한 수요 또한 증가할 수밖에 없으며 시간이 지나면 기존 건물들은 물리적으로 낡아서 현재의 용도에 대한 적합성이 떨어진다. 한 부지의 개발

8) 김재환 (2006) 「부동산개발 프로젝트의 리스크인자 분석에 관한 연구」 건국대학교 대학원 석사학위 논문 p. 18.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

은 그 부지를 둘러싸고 있는 인근뿐만 아니라 전체 지역에 영향을 준다. 부동산 개발은 토지를 최고·최선의 용도로 개발하여 효율적으로 이용하기 위해 필요하다. 그런데 부동산의 최고·최선의 용도는 시간에 따라 변한다. 일반적으로 부동산 개발에 대한 의사결정은 경제적인 원리에 따라 이루어진다. 이는 건물의 수명이 반드시 물리적인 노후가 아니라 경제적인 이유에서도 결정이 되기도 한다는 것이다. 이 때에 대안용도가 없으면 건물의 수명은 다하게 된다.

따라서 부동산 개발은 사회적 요구와 환경의 변화에 따른 수요의 증가에 의해 토지이용의 최대한 효율을 높이기 위한 개발행위로 나타나게 된다.

최근에는 건설시장의 환경변화에 따라 단순도급의 국책사업이 줄어들어 Tunkey나 기획 제안형 민간 개발사업을 하지 않고서는 경쟁력을 확보할 수 없는 환경이 되었다.

그 주요인을 살펴보면[9)]

첫째는 정부 도급 발주공사의 감소를 들 수 있다. 정부 발주의 단순 도급공사는 현저하게 줄어들고 있으며 향후에도 정부 주도의 도급공사는 계속 감소될 것으로 예상되므로 민간개발 제안형 사업으로 전환이 요구된다.

둘째는 수주경쟁 심화에 따른 사업영역의 확대를 들 수 있다. 단순 도급공사로서는 수주경쟁이 심화되어 수주의 한계가 있으며 Tunkey공사나 기획 제안형 사업으로 바꾸지 않고서는 경쟁력을 확보할 수가 없기 때문이다.

셋째는 경영 Mind의 변화에 따른 능동적, 공격적 경영을 들 수 있다. 지금까지는 단순 도급공사의 수동적 경영이 있었으나 향후에는 장기적, 안정적 수입 확보를 위해서는 능동적, 공격적 경영을 할 수 밖에 없는 환경이 되었기 때문이다.

9) 정용식 (2014), 「부동산 개발 계획과 실무」, 부연사 p. 93.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2)부동산 개발업의 분화원인과 분화효과

부동산개발은 사업시행 단계부터 일련의 업무과정을 거치게 된다. 최근의 부동산 개발사업에 있어서 두드러진 현상의 하나는 부동산 개발업의 분화와 발전이다. 사업시행을 전문으로 하거나 시공능력을 갖추지 않은 공공개발주체의 발주사업을 제외하고는 주로 건설업체의 자체사업으로 추진되어왔던 국내의 개발부동산 개발분야도 외환위기 이후 시행, 시공, 금융이 분리되는 산업구조로 변화의 바람이 불고 있다. 과거에는 건설사가 토지의 취득, 건설, 분양의 모든 과정을 담당하였으나 일반적으로 시행과 시공이 분화되어 시행사들이 개발사업의 기획과 토지의 취득, 분양을 담당하는데 비해 건설사는 건설만 담당하는 형태로 산업의 조직이 변화되고 있다. 이와 같이 부동산개발에 있어 분화현상이 발생하는 원인과 그 효과에 관해서는 다양한 논의가 제기되고 있다.

가) 부동산개발업의 분화 원인

부동산개발업의 분화원인은 여러 가지가 있지만 중요한 원인중의 하나는 1997년말 우리나라에 불어 닥친 외환위기를 경험하면서 부동산의 거품이 꺼지고 지가가 폭락하면서 부동산시장이 일시적으로 공황상태에 접어들어 부동산관련업과 부동산개발사업에 대한 부동산시장의 환경을 완전히 바꾸어 버렸다고 할 수 있다. 걷잡을 수 없는 부동산 가격의 하락을 경험하면서 막연한 가능성보다 철저한 수익창출의 가능성을 기준으로 부동산을 바라보기 시작했으며 외환위기로 인한 부동산시장과 금융시장의 급격한 환경변화는 부동산개발사업 방식의 변화를 초래하였고, 이는 부동산 개발업을 분화시키는 계기가 되었다.

부동산개발업의 분화원인에 대한 여러 가지 시각에 대하여 요약해 보면[10)]

첫째, 수직 분화론적 시각에서 보면 부동산개발에서 일련의 사업단계과정은 기술적 연계성이 떨어지므로 각 사업단계별로 전문성을 가진 사업주체들이 서로 계약관계로 맺어져 개발사업을 수행하는 형태로 분화한 것이며, 산업조직의 운영비

10) 김성호 (2004) 「부동산개발업의 분화원인과 효과분석」 대구대학교 대학원 행정학박사 학위논문 p.64~65

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

용절감과 효율성을 제고하기 위한 조직의 슬럼화노력과 개발과정의 복잡성과 독립성 등이 전문화를 초래하여 분화가 되었으며

둘째, 시장환경론적 시각에서 보면 외환위기 이후 재무건전성과 장기간의 저금리 기조로 개발사업 자금조달이 용이해지고 공공택지 분양방법의 완화, 프로젝트 파이넨싱, 부동산금융상품의 출현, 부동산 신탁제도 도입 등 부동산금융제도의 다양한 변화가 원인이 되고 부실 프로젝트로 인한 기업이 몰락하는 구조에서 탈피하고 위험을 분산하고자하는 것이 분화의 원인이 되었으며,

셋째, 사업다각화론적 시각에서 보면 부동산개발과 관련된 업종인 건축사, 중개사, 컨설팅사 등에 종사하는자들이 사업 영역을 다각화하여 부동산개발업으로 진출하고, 급격히 축소된 부동산개발시장에서 재건축 수주 및 공공기관 수주증대와 시장의 지역성을 극복하기 위하여 새로운 시행사를 활용하는 것 등은 모두 사업다각화를 위한 노력으로 분화 원인이 되었다고 할 수 있다.

나) 부동산개발업의 분화 효과

부동산 개발업의 분화효과에 대하여 기업측면과 시장측면에서 검토한 내용을 구체적으로 기술하면[11)]

기업측면의 긍정적 효과는 부동산개발업이 전문화됨으로써 의사결정이 신속해지고 사업의 효율성이 제고되고, 시행사는 단일사업형 회사구조를 가지게 되어 산업구조를 개선하게 되었으며, 부정적 효과로는 부동산개발업의 분화에 따른 사업주체들이 늘어 이들이 각각 수익을 추구하면서 최종 상품에 대한 책임감 및 도덕성이 결여되어 기업성보다 수익성을 추구하는 것이다.

시장측면의 긍정적인 효과로는 수요창출을 위한 질적 향상을 도모하여 소비자 만족도를 높이는 효과를 가져왔으며 복잡한 이유로 추진이 어려웠던 재건축,재개발 등에 대한 개발사업이 활성화되어 부동산개발상품의 공급이 확대되고 도시공간 개발에 기여하는 효과도 있다. 부정적인 효과로는 각 사업단계 주체들의 지나친 수익 추구로 개발비용이 증가하고 토지매입 단계에서부터 지대를 부추기는 경향과

11) 김성호. 전게서 p. 73~74.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

이를 분양가로 전가시켜 가격을 상승시키며, 수익극대화를 위한 고밀도 개발을 추진하는 것 등이 해당된다고 본다.

[표 2-2] 부동산개발업의 분화 효과[12)]

	긍정적 효과	부정적 효과
기업측면	· 부동산개발업의 효율성 제고 · 부동산개발산업의 구조개선	· 지나친 수익추구 · 도덕성 결여
시장측면	· 소비자 만족도 향상 · 개발사업의 혁신	· 개발비용의 증가 · 가격의 상승(지대상승)

제 2 절 부동산 개발사업의 분류

부동산 개발사업은 사업주체, 개발주체, 개발형태, 개발상품에 따라 크게 4가지 형태로 분류할 수 있다.

첫째는 사업주체에 따라 개발자(Developer)가 직접 개발하는 방식, 지주 공동개발 방식, 개발신탁 방식, 대물교환 방식 있고,

둘째는 개발주체에 따라 공공개발, 민간개발, 관·민 공동개발, 주민조합 공공개발, 주민조합 민간개발 등이 있으며,

셋째는 개발형태에 따라 신개발사업인 대지조성사업, 형질변경사업, 택지개발사업, 도시계획사업, SOC사업, 건물신축사업 등이 있고 재개발사업인 도심재개발사업, 재건축 사업 등이 있다.

12) 김성호, 전게서 p. 74.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

넷째는 개발상품에 따라 주거사업인 단독, 공동, 주상복합사업 등이 있고, 근린시설인 근린생활시설, 근린공공시설 등이 있으며, 업무시설인 업무, 오피스텔시설사업 등이 있고, 관광, 레저, 스포츠, 관람, 집회, 전시시설사업 등이 있다.

1. 사업주체에 의한 분류

1) 개발자 직접 개발방식

디벨로퍼가 직접 사업부지를 매입하여 소유권을 확보한 상태에서 개발을 진행하는 방식을 말한다. 지금까지 일반적으로 사용하고 있는 방식으로 개발자가 사업부지 전체를 매입할 수 없으므로 약간의 계약금(부지대금의 10% 정도)과 초기 투자비의 일부를 투입하고 나머지 토지비의 중, 잔금과 공사비는 시공사에서 대여하거나 금융기관에서 PF 차입을 통하여 자금을 충당하는 방식으로 대부분 이루어지고 있는 방식이다.

2) 지주 공동사업 방식

자금력과 개발관련 전문성이 없는 지주는 사업부지를 제공하고 개발자는 개발사업에 대한 전문성을 제공하여 지주와 공동으로 개발하는 방식을 말한다.

지주는 토지를 제공함으로써 개발이익은 물론 세금(양도소득세)등 경감의 이익을 볼 수 있고 개발자나 건설사는 토지비 없이도 사업부지를 확보할 수 있는 장점이 있는 개발방식으로 지주와 개발자가 공동으로 윈윈할 수 있는 공동사업 방식이다.

이 방식의 장점으로는 개발자는 개발사업 부지를 돈을 들이지 않고 쉽게 확보할 수 있고 토지 작업의 시간이 단축될 수 있다는 장점이 있고, 또한 토지주는 저율의 소득세만 내고 매각에 대한 양도세 등의 세금 경감의 이익을 받을 수 있는 장점이 있다. 단점으로는 개발에 대한 이익은 많지만 반면에 소유자가 토지를 단순매각하는 것 보다 장시간의 기간이 소요되는 단점이 있다. 또한 개발자, 건설사, 토지주인이 부도를 낼 경우에는 담보 등에 대한 권리관계설정이 복잡해질 수 있는

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

단점이 있다.

3) 개발신탁방식

토지 및 개발사업에 관한 일체의 권한을 신뢰성 있는 신탁회사에 위임해서 개발하는 사업방식을 말한다.

이 방식은 지주가 부지를 개발함에 있어 개발자를 활용하여 개발할 경우에는 부도 등의 리스크 위험이 존재하기 때문에 개발자보다는 비용을 좀 더 지급하더라도 사업경험, 규모, 신뢰도면에서 안전한 신탁회사에 토지 및 사업개발에 관한 일체의 권한을 위임하여 개발하는 방식을 말한다. 지주나 개발자는 사업이 완료되고 나서야 개발이익 대금을 지급받는 방식이다. 최근에는 개발사업의 안전한 추진을 위해 개발신탁방식을 많이 활용하고 있다.

장점으로는 지주, 개발자의 부도 등에도 토지나 사업권을 안전하게 보호할 수 있어 사업을 안정적으로 추진할 수 있으나 사업성이 좋지 않는 프로젝트의 경우에는 신탁수수료의 비용지출이 부담이 될 수 있는 단점이 있다.

4) 대물교환 방식

지주가 개발이 완료된 후 개발자나 시공사에게 공사대금을 완공된 일부의 건물을 주고 나머지는 분양하거나 소유하는 형태의 개발방식을 말한다. 이 형태는 국내보다는 일본에서 주로 사용하는 사업방식이다.

개발자나 시공사 입장에서는 부지비용을 부담하지 않기 때문에 사업에 대한 자금 리스크가 적고 지주의 입장에서는 부지의 매각 후 개발로 인한 부동산 자산 가치 상승 등의 효과를 볼 수 있는 장점이 있다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. 개발주체에 의한 분류

1) 공공개발 방식

국가, 지방자치단체, 공공법인, 정부투자기관, 공사 등의 공공기관 등이 사업의 주체가 되어 개발하는 방식을 말한다.

공공개발방식은 제1섹터 개발사업이라고도 하며, 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 수자원개발공사, 특수법인 등이 개발사업의 주체가 되어 개발하는 방식이다. 주로 공공성과 공익성을 요하는 사업이 주가 되며 공공개발사업 대부분은 사회간접자본시설(Social Overhead Capital)이 주된 대상이 된다.

이는 사업주체가 공공기관이 되므로 국토 개발과 관련된 공공성 사업이 주종을 이루며, SOC 사업 외에도 공공택지조성공사, 지역개발사업공사 등을 들을 수 있다. 공공개발사업은 정부 예산으로 추진되므로 사업승인 관련 많은 절차를 거쳐야 가능함으로 시간이 많이 소요된다.

이 방식은 정부가 주도하는 사업이므로 사업리스크가 적고 대부분의 건설회사들이 이 사업방식에 매달리고 있다. 그러나 사업규모가 크고 경쟁이 치열하여 사업리스크 또한 크다고 본다.

2) 민간개발방식

부동산 소유자(개인 또는 법인), 건설업체, 전문개발업체, 금융업체 등이 사업주체가 되어 개발하는 사업방식을 말한다.

민간개발 방식은 제2섹터 개발사업 방식이라고도 하며 민간이 개발주체가 되어 개발하는 사업을 말하는 것으로서 일반적으로는 크게는 토지개발과 그 개발 토지 위에 지어지는 건축개발로 구분하여 사업방식이 추진되어지고 있다.

토지개발부분은 특정사업을 제외하고는 대부분 공공개발로 추진되고 있으며 민

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

간개발부분은 공공으로 조성된 토지위에 건축하는 건축사업에 주로 참여하게 되는 개발방식이 된다. 또한 민간기업이 토지개발사업에 참여하게 되는 일반적인 경우로는 공공택지개발 등의 시공 또는 시행대행 등의 방식으로 참여하게 되며 대지조성사업, 취락지구사업, 도시개발사업, 휴양관광단지개발사업 등을 들을 수 있다. 민간개발사업방식은 일반적으로 지주나 디벨로퍼가 직접 개발하거나 개발신탁사 등이 개발하는 방식으로 민간개발의 대표적인 개발 방식이다.

3) 민 · 관 공동개발방식

민간이 자본과 기술을 제공하고 공공인 국가. 지자체 등이 토지와 인허가 등의 행정적인 부분을 담당하여 공동으로 개발하는 방식을 말한다,

민 · 관 공동개발방식은 제3섹터 개발방식이라고도 하며, 이와 같은 개발방식은 공익성을 추구하면서도 민간기업에도 이익이 되는 장점을 가지고 있어 사회간접자본(SOC)시설 건설을 위한 사업과 그에 파생되는 사업이 대부분을 차지하고 있으며 이를 민간투자사업이라고도 한다. 민 · 관 공동개발사업은 사회간접자본시설에 대한 민간자본유치사업으로 민자유치법에 의해 제1종과 제2종시설로 구분되어 사업에 대한 참여방식과 소유에 관한 사항을 명시하고 있다.

정부는 사회간접자본시설(SOC)시설에 대한 예산이 부족하여 민간의 자본과 기술을 끌여들여 공공성인 사업의 수행은 물론 민간의 공공참여를 통한 상호 보완적인 공동개발의 장점을 가지고 있어 최근에 가장 많이 사용되고 있는 사업방식이다.

4) 주민조합, 공공 및 민간개발방식

주민조합, 공공개발사업은 지역주민조합과 공공법인이 사업주체가 되어 공동으로 개발하는 사업을 말하며 주민조합, 민간개발사업은 지역주민과 민간법인이 사업주체가 되어 공동으로 개발하는 사업을 말한다.

주민조합 공공개발사업방식은 제4섹터 개발사업이라고도 하며, 주요 대상 사업분야로는 도시 재개발 사업 등을 들을 수 있으며, 주민조합, 민간개발사업 방식은

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제5섹터 개발사업이라고도 하며 주요 대상 사업 분야로는 도시개발공사. 대규모 관광단지 개발공사 등을 들 수 있다.

[표 2-3] 개발주체에 의한 부동산 개발 사업의 분류[13)]

구분	사업주체	사업내용
공공개발사업 (제1섹터)	정부, 지자체, 공공법인, 특수법인, 정부투자법인 등	SOC사업, 택지개발사업, 간척사업, 시가지조성사업, 도시개발사업, 도시재개발사업 등
민간개발사업 (제2섹터)	일반법인, 개인, 단체등	주택, 상가, 사무실, 오피스텔 등 민간수익사업
민관공동개발사업 (제3섹터)	민간 + 공공법인	관광단지, 휴양단지, 산업단지 등
주민조합공공개발사업 (제4섹터)	주민조합 + 공공법인	시가지조성, 도심 및 부도심 개발등
주민조합민간개발사업 (제5섹터)	주민조합 + 민간법인	리조트, 대형 쇼핑몰 등
민간자본유치사업 (제6섹터)	민간기업 + 개인	도시개발, 대규모 역세권개발 등

3. 개발형태에 의한 분류

1) 신개발 사업

신개발사업은 토지 위에 지어지는 건축물의 규모와 용도 등에 따라 토지의 가치가 변화되는 개발로, 택지개발, 대지조성사업, 형질변경사업, 도시개발사업 등을 들 수 있다.

13) 정영호 (2007), 「부동산 개발사업에서 건설사업관리 적용방안에 관한 연구(사업기획 및 타당성 분석단계를 중심으로)」, 건국대학교 부동산 대학원 석사학위 논문, p. 13.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

대지조성사업은 대지 이외의 지목을 대지로 변경하는 행위 사업을 말하는 것으로서 일종의 형질변경 사업을 말한다. 보통 대지조성사업은 임야, 논, 밭 등의 다른 지목의 토지(주택법 10,000㎡ 이상)를 매입해 건축이 가능한 토지로 변경하는 사업으로 도지계획지역 외에서 시행되는 경우가 많다.

택지개발사업은 주택공급의 일환으로 정부나 지방자치단체 또는 민간이 신개발사업의 일환으로 택지를 조성, 공급하는 사업으로서 임지, 농지 등을 택지화하여 주거, 상업지역 등의 도시계획을 수립하여 건축이 가능할 수 있도록 택지화되는 사업을 말한다.

도시개발사업은 도시개발에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 난개발을 막고 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하며 쾌적한 도시환경조성과 공공복리 증진에 기여함을 목적으로 하고 있다. 따라서 도시개발사업은 도시개발법에 따라 도시개발구역이라는 지구지정을 받아서 그 계획에 의해 사업을 시행하게 된다.

즉, 도시개발사업은 도시개발구역 안에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보, 생태, 문화, 복지 등의 기능을 가지는 신시가지를 조성하기 위해 시행하는 신사업을 말한다.

도시개발사업은 토지 소유자의 토지면적의 ⅔이상의 동의를 받아 구역지정을 제안할 수 있으며, 지정요건은 주거, 상업지역은 10,000㎡ 이상, 자연녹지지역은 10,000㎡ 이상, 공업지역은 30,000㎡ 이상이며, 지구단위계획구역으로 지정된 경우에는 지정 면적 이하도 가능하다.

형질변경사업은 지적법상에 따른 28개의 지목을 다른 지목으로 변경하는 사업을 말하며, 형질변경의 주된 목적은 대지로의 형질변경을 말한다. 형질변경사업은 토지 또는 산림의 원형, 지표, 지질 등을 변경하는 일체의 행위를 말하며 대지조성사업, 개간, 매립, 성토, 토지굴착 기타의 형질변경 등의 사업을 말한다. 형질변경사업의 주체는 정부, 공공기관, 개인, 조합 등이 가능하다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

도시계획사업은 국토의 효율적인 이용을 위해 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”에 따라 도시기본계획, 도시재정비계획, 도시관리계획 등으로 구분하는 사업을 말한다. 도시기본계획은 20년마다, 도시재정비계획은 5년 단위로 도시계획을 수립하고 있다. 도시계획사업은 전국의 토지를 도시계획 내 구역과 도시계획 외 구역으로 구분하고 있으며 도시계획 내 구역은 주거, 상업, 공업, 녹지지역으로 다시 세분하고 있다.

2) 재개발 사업

재개발사업은 신개발사업과는 달리 기존의 토지나 건물시설 등이 대단히 노후화되어 정비가 불량한 상태의 경우에 한해서 이를 합리적, 효율적으로 개발하기 위해 시행하는 사업을 말한다.

일반적으로 도심재개발사업은 토지중심의 재개발사업과 건축 중심의 재건축사업으로 구분할 수 있다. 재개발사업에는 도심재개발사업, 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 공장재개발사업, 시장재개발사업, 재건축사업 등이 있으나 2003년 7월부터는 “도시 및 주거 환경 정비법”이 신설되어 이들 사업을 통합 관리하게 되었다.

4.개발상품에 의한 분류

1) 주거시설에 의한 개발

주거시설에 의한 구분은 단독 주거시설, 공동 주거시설, 주상복합시설 등으로 구별할 수 있다.

단독 주거시설이란 1가구 1세대의 단독주택이나 다중주택, 다가구 주택 등으로 구분할 수 있다. 다중주택은 다수인이 장기간 거주할 수 있는 주택을 말하며 가구별로 독립공간은 가능하되 주거생활의 일부는 공동으로 사용한다. 다가구 주택은

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2가구 이상이 독립적으로 거주하되 소유는 공동이 된다.

공동주거 시설이란 주택법과 건축법에 의해 대지 및 건물의 공용부분은 공동으로 사용하되 각 세대는 하나의 건물에서 각기 독립된 주거생활을 할 수 있는 주거시설을 말하며 공동주택이라고도 한다. 주거로 쓰이는 층수가 5층 이상이면 공동주택이고, 연립주택은 층수가 4층 이하로 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적이 660㎡이상이어야 한다. 다세대 주택은 4층 이하로써 1개동의 연면적이 660㎡이하인 주거시설을 말한다.

주상복합시설이란 주거시설과 상업 또는 업무시설을 한 개의 건물에 복합적으로 건축하는 시설을 말한다.

2) 근린시설에 의한 개발

근린시설에 의한 개발은 근린생활시설과 근린공공시설로 구별할 수 있는데, 근린생활시설이란 주거생활의 편리성을 위해 생활에 필요한 물품의 구매, 건강, 위생, 치료, 식사 등을 할 수 있도록 한 생활편익시설을 말한다. 근린생활시설에는 제1종과 제2종 근린생활시설이 있다.

근린공공시설은 국가 또는 지방자치단체가 국민생활의 편의를 위해 설치하는 공공시설물을 말하는 것으로서 공익성과 편의성을 우선적으로 고려하고 있는 시설이다.

3) 업무시설에 의한 개발

업무시설이란 일반적으로 사무실의 용도로 사용하는 시설물을 말하며 분양 또는 임대형태로 개발되어진다. 최근에는 자산운용사 등에 의한 개발형태로써 업무시설의 통 매입 구도에 의한 개발구도로 이루어지고 있다. 최근에는 업무를 주 기능으로 하는 각 개별실에 일부 주거시설을 가능하게 한 건축물인 오피스텔이라는 건축물로서 이 또한 건축법상 업무시설로 구분된다. 최근의 오피스텔은 업무 중심 기능에서 업무와 주거의 복합화된 기능으로 개발되어 있으며, 주 거 부분이 주 기능

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

이 된 오피스텔의 보급이 크게 확대되고 있다.

4) 기타시설에 의한 개발

관람, 집회, 전시시설은 종교집회장, 공연장, 집회장, 관람장, 전시장, 동·식물원 등의 개발로 분류되고, 관광시설은 공공편익시설, 숙박시설, 휴양·운동시설, 접객시설 등의 개발로 분류할 수 있으며, 레져, 스포츠시설은 체육시설업을 중심으로 개발된다.

제 3 절 부동산 개발사업의 단계별 절차

1. 부동산 개발사업의 절차

부동산 개발사업은 사업개시부터 종료 시까지 사업기간이 장시간이 소요되며, 여러 가지 분야가 연계되어 복잡하고 다양하며, 개발과정은 개별적인 분리단계가 아닌 상호 관련된 과정들이 복합적이고 유기적으로 작용한다. 따라서 부동산 과정을 일련의 과정 혹은 단계로 구별하는 것이 도움이 되지만 각각의 단계들은 동시적, 복합적인 본질을 가지고 있다, 성공적인 개발자는 항상 전체적인 과정에서 이해하고 지속적으로 참여자들과 협상과 조정을 통하여 개발 계획의 구성요소들을 끊임없이 관찰하며, 각 단계별로 상호 협조하는 자세가 중요하다. 이러한 개발과정은 연속적으로, 혹은 혼재되어 진행되지만 각 단계마다 서로 다른 위험요인에 직면할 수 있으므로 각 단계별 리스크 요인 분석을 위해서는 개발사업의 진행과정을 분리하여 파악할 필요가 있다.

부동산 개발의 추진 과정에 대한 연구에는 다소 차이가 있는데 먼저 외국학자

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

들의 견해를 살펴보면 다음과 같다.[14)]

영국의 캐드먼(D. Cadman)은 개발과정을 "평가 단계(evaluation), 준비 단계(preparation), 시행 단계(implementation), 처분 단계(disposal)"의 4단계로 나누고 있다. 링(A. A. Ring)은 "예비계획 단계(preliminary), 최종계획 단계(final planning stage), 시작 및 처분 단계(disposition or start stage)"의 3단계로, 일본의 히라가와 이쯔로우(平川逸朗)등은 "계획 단계, 협의 단계, 계획인가 단계, 시행 단계, 처분 단계, 관리 단계"의 6단계로 구분하고 있다.

또한 워포드(Larry E. Wofford)는 "구상 단계(idea stage),예비타당성 분석 단계(preliminary feasibility analysis stage), 부지구입 단계(gain control of site), 타당성 분석 및 디자인 단계(feasibility analysis and design), 금융 단계(financing stage), 건설 단계(construction stage), 마케팅 단계(marketing stage)"의 7단계로 구분하고 있으며, 밀즈(M. E. Miles)는 "전 구상 단계(idea inception stage), 구상 단계(idea refinement stage), 타당성분석 단계(feasibility study stage), 계약협의 단계(contract negotiation stage), 계약단계(commitment point stage), 건설 단계(construction stage), 운용시작 단계(initiation of operations)"의 7단계로 나누고 있다. 이상에서 살펴본 학자들의 견해를 정리하면 [표 2-4]와 같다.

[표 2-4] 부동산 개발사업 추진 절차 정리[15)]

구분	캐드먼 (D.Cadman)	링(A.A.Ring)	히라가와 이쯔로우	워포드 (Larry E. Wofford)	밀즈 (M. E. Miles)
1단계	평가단계	예비계획단계	계획단계	구상단계	전 구상단계
2단계	준비단계	최종계획단계	협의단계	예비타당성분석단	구상단계

14) 오국환 · 이창석 · 정상철 · 강정규 · 황태수 공저 (2003), 「전략경영시대의 CEO」 [부동산입지선정 · 개발업] - 부동산 창업실무 시리즈 Ⅳ, 형설출판사, p. 134.
15) 임영술 (2009), 「부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」, 한양대학교 행정자치대학원 석사학위 논문. p. 23.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

				계	
3단계	시행단계	시작 및 처분단계	계획인가 단계	부지구입단계	타당성분석단계
4단계	처분단계		시행단계	타당성분석 및 디자인단계	계약협의단계
5단계			처분단계	금융단계	계약단계
6단계			관리단계	건설단계	건설단계
7단계				마케팅단계	운용시작단계
비고	4단계	3단계	6단계	7단계	7단계

또한 선행 연구된 국내 학자들의 개발사업 추진 단계에 대한 견해를 살펴보면 먼저 윤영식(2004)은 “사업구상단계, 예비타당성 검토단계, 부지확보단계, 운영 및 관리단계”로 구분하였으며, 김민형(2005)은 “사업 사전평가단계, 개발준비단계, 개발단계, 관리·운영단계”로 구분하였고, 윤성찬(2006)은 “Pre-design단계, Design단계, Pre-Construction단계, Construction단계, Post-Construction단계”로, 황재연(2006)은 “사전타당성분석단계, 토지선정 및 확보단계, 타당성분석단계, 금융조달단계, 분양단계, 사후관리단계”로 구분하였다. 이를 정리하면 [표 2-5]와 같다.

[표 2-5] 부동산 개발사업 추진단계[16)]

구분	윤영식(2004)	김민형(2005)	윤성찬(2006)	황재연(2006)
1단계	사업구상단계	사업사전평가단계	Pre-design 단계	사전타당성분석단계
2단계	예비타당성 검토단계	개발준비단계	Design 단계	토지선정및확보단계
3단계	부지확보단계	개발단계	Pre-Construction 단계	타탕성분석단계

16) 임영술, 전게서, p. 24.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

4단계	사업타당성 분석단계	관리/운영단계	Construction 단계	금융조달단계
5단계	협상및계약 체결단계		Post-Construction 단계	건설단계
6단계	건설시공단계			분양단계
7단계	마케팅단계			사후관리단계
8단계	운영 및 관리단계			

부동산 개발사업의 추진단계는 학자들마다 다양하게 정리하고 있다 이는 개발사업 진행되는 과정에서 기준이나 생각의 차이 그리고 개발사업의 주체나 개발유형에 따라 분류하기 때문에 이러한 결과가 나타난다.

부동산 개발사업은 개발과정에서 발생할 수 있는 다양한 변화를 사전에 예측하고 분석하여 적절한 대응 방안을 강구해야만 개발에 따른 리스크를 감소시킬 수 있다. 부동산의 개발과정은 부동산개발사업의 목적과 성격에 따라 부동산의 개발과정은 달라질 수 있다. 개별적인 개발사업을 구조적으로 분석하고 이해하려면 일반적인 부동산 개발과정을 이해해야 할 것이다. 그래서 본 연구는 개발사업 단계 중 준비, 실행, 관리 측면에 중점을 두어 부동산 개발사업의 단계를 4단계로 구분하여 연구하고자 한다.

[표 2-6] 부동산 개발사업 단계별 추진절차 및 세부추진 내역[17)]

I 단계	사업 사전 평가 단계	입지조건 분석	교통조건분석(교통량, 소요시간), 부지·지구조건분석(지형, 지가, 법적규제 등), 경제·사회조건분석(인구, 사회경제동향 등), 지역의 장래성, 시장/개발환경 분석 등
		사업조건 분석	정책특성, 사업 적합성 분석, 사업규모의 적정성 분석 등
		시장환경	시설계획 및 유사시설에 대한 정보 수집 등

17) 김민형(2005), 「부동산 개발사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안-공동주택 개발사업을 중심으로-」 한국건설산업연구원 p. 21.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

		분석	
		사업특성 분석	상품유형, 소비자 선호도, 분양가, 투자동향 등 분석
II 단계	개발을 위한 사업 평가 단계	토지분석	용도분석, 가치분석, 구조분석, 권리분석, 입지분석, 상권분석, 시장경쟁분석 등
		사업성 검토	최적 사업 방향 검토, 현행법상 시행가능성 검토, 임차인 퇴거비용 및 보상금 검토 등
		사업계획 수립	개발계획과 설계, 사업주체의 확인
		자금조달	총 사업비의 검토, 수요 예측, 자금조달 계획
		토지계약 및 매입	개발대상부지의 지권자 파악, 대체지 알선, 절세 지도, 권리의 조정 및 보상의 산정 등
		인허가	토지개발 인허가, 건축인허가, 사업인허가, 영업인허가 등
III 단계	개발 단계	분양	모델하우스, 분양공고, 마케팅 계획 수립 등
		시공	실시설계, 토목/건축//마감공사 등 전문공사 실시, 하도급업체 선정 등
IV 단계	관리 운영 단계	입주	입주관리, 하자보수
		정산	사업성과의 정산 사업주체간의 사업이익 배분

2. 부동산 개발의 절차에 따른 단계별 업무 내용

여기서는 부동산 개발사업이 단계별로 구체적으로 어떤 활동들이 수행되는 지를 파악해 보고자 한다. 부동산 개발사업의 추진단계별로 수행되는 구체적인 활동의 파악은 각 단계별로 리스크요인과 제반 위험요소의 발생가능성이 내재되어 있기 때문에 아주 중요하다 할 것이다.

사전 기획단계에서는 개발사업 추진을 희망하는 대상 부지를 선정하고 입지조건, 사업조건, 시장환경, 사업특성 등을 분석하여 사업성 검토를 통한 최적의 사업방향을 검토하는 단계이다. 교통 및 환경 여건의 적합성과 부지·지구조건의 분

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

석, 지역의 장래성과 시장 및 개발환경 분석 등의 입지조건분석과 사업 적합성 및 사업 규모의 적정성, 투입비의 적합성 등의 사업조건 분석, 시설계획 및 동종 시설에 대한 경쟁력 제고 등의 시장 환경 분석과 소비자 선호도 및 분양가 등의 투자동향을 분석하여 최적의 사업방향을 검토하는 사업 타당성 검토가 이루어져야 한다.

사전 타당성 분석이 완료되어서 사업성이 있다고 판단이 서면 토지의 계약 및 매입이 이루어진다. 토지매입이 이루어지면 실질적인 개발입지를 분석하고 구체적인 개발을 위해 프로젝트의 사업 타당성을 여러 가지 방향에 따른 보다 완전한 사업성을 검토하게 된다. 토지분석의 기본과제는 최선의 개발방향을 설정하여 개발가능성과 잠재력을 확인 도출하는 것이다.

토지분석은 토지를 둘러싼 내·외부 환경을 분석하는 과정으로 내부분석으로는 용도분석, 구조분석, 가치분석, 권리분석 등이 이루어지며, 외부분석으로는 법률분석, 입지분석, 상권분석, 시장경쟁분석 등이 행해진다. 특히 최근에는 개발과 관련된 환경문제가 부각되어 개발사업 초기에 개발에 따른 환경적 영향을 충분히 고려하여 개발시 나타날 수 있는 환경적 문제와 보전 대책이 가장 중요한 이슈가 되어 '개발 사업 사전 환경성 검토 제도'가 도입되었다.

토지분석이 완료되면 다시 구체적인 사업성이 검토되고, 사업계획과 자금조달계획 및 개발사업 인·허가가 이루어진다. 개발사업계획의 수립은 미리 설정된 개발 컨셉에 맞추어 건축 및 시설물 등을 결정하고, 결정된 시설물의 규모, 시설물의 배치계획 등을 수립하는 단계이다. 또한, 사업의 주체는 누구로 할 것이며 어떤 방법으로 프로젝트를 추진할 것인가도 계획한다.

사업성 검토는 입지적 측면, 법률적 측면, 시장적 측면, 투자가치적 측면 등으로 검토된다고 할 수 있다. 입지적 측면은 입지의 특성상 최적의 사업방향은 무엇인가를 분석하는 것이며, 법률적 검토는 현행법상 사업의 추진 가능성을 검토하는 것이다. 입지적으로 최적의 사업 계획이 수립되었더라도 법률적으로 추진이 불가

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

능하다면 이는 사업가치가 없기 때문이다. 이는 토지계약 당시에 이미 검토가 된 사항들에 대한 재검토뿐 아니라. 개발사업 수행시 실질적으로 발생할 수 있는 보다 구체적인 법률적인 사항들에 대한 검토를 포함한다. 시장적, 투자가치적 측면은 구체적인 입지에 대한 매매가격과 분양현황, 기반시설확충 및 업종분포, 신축현황을 파악하고 투자동향을 분석하여 검토하는 것이다.

자금조달 계획은 총투자비의 규모를 결정하고 투자비의 조달방법을 결정하는 단계이다. 즉, 토지매입비, 공사비, 마케팅비, 제세공과금 및 금융비용 등을 어떻게 조달하느냐가 관건이다. 자금조달 방법은 자체 자금을 투입하는 방법과 외부에서 자금을 조달하는 방법이 있는데 차입금에 대한 지급보증과 세제 및 금리정책의 변동상황 등이 자금조달계획의 주요 쟁점이 된다.

자금 조달 계획이 확정되면 이제 사업 인·허가를 받기 위한 기본 설계를 하고 실시설계 진행 후 공사에 들어간다. 사업 인·허가는 관련법에 의해 여러가지 절차를 거치게 되는데, 개발사업의 성격에 따라 토지개발 인허가, 사업 인허가, 건축 인허가, 영업 인허가 등으로 구분된다.

인·허가와 실시설계가 모두 완료되면 착공 전에 분양 영업이 이루어진다. 영업은 분양에 필요한 모델하우스나 샘플하우스를 설치하고 필요한 경우에는 분양승인 절차 후 분양공고, 분양청약을 받을 수 있다.

공사단계는 실시설계에 따라 공사를 이행하는 단계로 토목공사, 골조공사, 조경공사, 인테리어 공사, 상하수도공사, 포장공사 등등 전문적인 시공이 이루어진다. 준공 후 사용전 검사가 끝나면 분양자나 임대자의 입주가 시작되며, 입주가 완료되어 사업이 마무리됨에 따라 개발사업의 당사자간의 최종결과를 정산하게 된다.

정산은 사업성 검토 당시의 추정된 사업수익과 개발사업을 추진한 결과 확정된 사업성과를 비교해 보고 공과에 대한 분석을 한 후 발생한 사업이익에 대해 사업 당사자간의 약정된 배분율에 의해 배분하는 과정이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 4 절 리스크의 정의 및 분류

1. 리스크의 개념과 관리

리스크(Risk)의 개념에 대한 학자들의 정의를 살펴보면 하이네스(J.Haynes)는 “어떤 행위의 수행이 바람직하지 않는 결과를 일으킬 수 있는지의 여부에 대한 불확실성이 존재하는 경우, 그 행위의 수행은 리스크 부담(assumption of risk)이다”라고 기술하면서 리스크를 손해의 가능성(change of loss)으로 규정하고 있으며, 하디(C.O.Hardy)는 “비용, 손실, 혹은 손해에 관한 불확실성”으로 정의하면서 리스크는 손해에 관한 불확실성(uncertainty as to loss)으로 개념을 정의하였고 이외에도 손해에 관한 무지(ignorance of loss)로 보는 설, 실제의 결과와 기대했던 결과와의 분산(dispersion)으로 보는 설 등이 있으나 리스크는 '손해의 발생가능성(change of loss)'과 ‘불확실성(uncertainty)’이라는 두 가지 특징으로 요약할 수 있을 것이며[18], 경영학적 관점에서는 “리스크는 미래의 불확실한 사안으로 인해 시간, 품질, 비용 등에 있어 손실이 발생할 가능성 또는 실제 실현된 이익이 기대이 미치지 못하는 경우처럼 미래의 불확실한 사안들로 인해 당사자에게 불리한 결과가 발생할 가능성”으로 정의하고 있다.[19]

리스크는 기업 내외부의 환경적 불확실성에서 비롯됨으로 종합적으로 판단하기 위해서는 내부적 리스크와 외부적 리스크를 동시에 고려해야 한다. 이를 세부적으로 분류하면 아래와 같다.[20]

18) 박영호(2006), 「부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」 목원대학교 산업정보대학원 석사학위 논문 p. 28.
19) 오세경, 김진호, 이건호 (1999), 「위험관리론」 경문사. p. 19.
20) 김인호 (2001), 「건설사업의 리스크관리」 기문당 p. 21~25.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

1) 내부적 리스크

내부적 리스크는 리스크 관리주체의 내부적인 요인에 의해 발생하는 리스크로서 관리가능 리스크에 해당하며 경영활동과 관련 현금흐름(Cash-flow)의 불확실성에서 나타나는 것으로 기업 리스크, 재정적 리스크, 유동성 리스크로 구성된다.

기업 리스크(Business risk)는 자본지출, 소득, 운영비용, 재산가치 등의 변화로 인해 발생되는 자산과 관련된 리스크로 "투자자산에 대한 기대효과 획득 가능성의 결여"를 말한다. 기업리스크는 모든 기업이 불가피하게 감수할 수 밖에 없는 현금흐름의 불확실성에서 기인한다.

재정적 리스크(Financial risk)는 기업리스크에 부채의 증가로 인한 리스크가 추가된 것으로 기대수준의 수익률을 확보하지 못하거나 자금경색으로 파산할 가능성을 의미하며 이는 총 자본에 대한 부채비율로 측정할 수 있다. 그러나 개발사업은 시행 초기에 손실이나 피해를 감수하면서라도 상당액의 지출과 손해를 감수하지 않으면 안되는 경우가 많다.

2) 외부적 리스크

외부적 리스크는 기업의 통제범위를 벗어나는 인자에서 발생되는 불확실성으로 리스크 관리주체를 둘러싸고 있는 외부환경 요인에 의해 발생하는 리스크로서 이러한 리스크는 관리가 불가능하기 때문에 관리 불능 리스크에 해당되며 경제적 리스크와 산업 리스크를 포함한다.

경제적 리스크(Economic risk)는 경제 환경의 불확실성 때문에 발생되며, 주요 요인은 예기치 못한 이자율 변동과 임금인상, 가격의 변화이다.

산업 리스크(Industry risk)는 건설업 고유의 불확실성으로 정부의 정책, 세법, 건설 자재비, 노사협정, 보험요율 등의 변화에서 비롯된다. 그렇지만 경영 외적인 리스크라고 하더라도 해당 기업의 관리능력의 정도에 따라 정치적, 경제적 요인에 의한 리스크의 발생 경향을 사전에 예측하고 어느 정도 그 결과에 대응할 수 있는 수단을 강구할 수 있다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. 리스크의 분석 및 대응

리스크 관리는 객관적인 계량적 분석 결과와 리스크에 대한 주관적 인식의 통합 과정으로 인식되어야 한다. 리스크의 분석·평가 과정에서 주관적 판단에만 의존하면 다양한 편견이 개입될 우려가 있는 반면, 객관적인 계량적 분석모델에만 의지하면 능동적으로 변화하는 리스크 상황에 대처가 어렵다. 그러므로 계량적 분석을 통한 객관적 결과는 물론 관련 분야의 전문가 및 실무자의 주관적 판단도 도입·활용하는 목적은 직접적으로 활용 가능한 관련 자료가 부족한 상황에서 가능한 모든 정보를 최대한 활용하기 위한 것이다.

리스크 관리의 리스크 식별 단계에서는 향후 발생될 수 있는 모든 리스크의 근원과 주요 인자를 파악하고 각 리스크의 발생결과에 대한 잠재적 영향도 철저하게 고려해야 할 것이다.[21] 리스크 식별단계에서의 분석기법에 따라 특성을 분류하면 다음의 [표 2-7]과 같다.

[표 2-7] 리스크 식별기법의 분류 및 특성

기법	특성
체크리스트	- 자료의 분류 및 정리에 의한 리스크 식별 - 가장 보편적이며 실용적 - 새로운 문제에 대한 고려가 부족
브레인스토밍	- 집단사고에 의한 리스크 식별 - 다양한 리스크 식별 가능 - 저수준의 아이디어 양산 및 시간낭비 우려
전문가인터뷰	- 전문가 대상의 심층 면접에 의한 리스크 식별 - 정밀도 높음, 실질적 리스크 인자 식별 - 전문가의 주관적인 시각에만 의존 - 분석에 상당한 시간 소요
델파이기법	- 전문가들에게 반복적 설문지 배포에 의한 리스크 식별

21) 김인호, 전게서, p. 43.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

	- 질적 정보 추출, 독립적 사고에 의한 리스크 추출가능 - 상당한 시간 소요, 단계별 의견조정장치 부재

리스크관리의 리스크 분석단계에서는 식별단계에서 인지된 리스크 인자의 결과적 중요도를 파악하는 과정으로 리스크의 발생 규모,리스크 변수의 영향력 등을 계량적으로 측정 평가해야 한다. 리스크 분석단계에서의 분석기법들과 각각의 특성을 살펴보면 [표 2-8]과 같다.[22]

[표 2-8] 리스크 분석기법의 분류 및 특성

분석 기법	특성	
	장점	단점
민감도 분석 (Senstive Analysis)	특정 리스크 인자가 리스크 발생 결과에 미치는 영향도를 파악	
	각 변수의 상대적 중요도를 쉽게 파악 간편하고 사용이 용이	정확한 가중치 부여 어려움 한번에 한가지 변수만 독립적 고려
몬테카를로 시뮬레이션 (Monte Carlo Simulation)	과거 자료의 확률분포를 사용 무작위 난수발생에 의한 반복적 분석을 통해 리스크 분석	
	복잡한 리스크 분석에 유용 객관적인 분석이 가능	수학적 모델 필요 정량적 인자만을 대상
영향도 기법 (Influence Diagram Method)	각 인자들 간의 상관관계를 파악하여 리스크 분석	
	인자들 간의 영향관계를 쉽게 파악	각 리스크인자의 발생확률 계산의 어려움 프로젝트 진행에 의한 프로세스 파악이 어려움
수형도 기법 (Decision Tree	각 인자에 확률값을 대입 후속인자에 미치는 영향을 확률적으로 분석	

22) 김인호, 전게서, p. 43.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

Analysis)	일관성 있는 방법으로 문제구성 의사결정관련 다양한 결과 계산	많은 리스크 인자가 존재할 경우 표현이 어려움 관련 변수들의 형태가 복잡하게 나타남
계층 분석적 의사결정기법 (Analytic Hierarchy Process)	의사결정의 계층적 분석기법 전문가의 주관적 판단을 9점 견적에 의한 객관화	
	정량적인 요소 및 정성적 요소까지 고려함 평가의 일관성 추구	계층구조 설정 및 수정에 많은 시간이 소요 비교대상 9개 이상시 비교의 일관성 유지가 어려움

리스크의 대응의 목적은 리스크 관리 주체가 보다 즉각적이고 정확한 의사결정을 내리기 위해 식별, 분석된 리스크 인자의 처리방안을 강구하는 것이다. 리스크의 대응 전략으로는 리스크 회피, 리스크 전가, 리스크 감소, 리스크 보유가 있다. 이러한 리스크 대응의 개념은 불리한 영역의 잠재적 영향도를 낮추고 사업에 대한 리스크를 저감 대책을 강구하는 것이다.

리스크 회피(Risk Avoidance)란 리스크에 대한 노출 자체를 회피함으로써 손실을 면하는 것으로 발생가능성에 대한 근본적으로 이를 봉쇄하는 것이다. 리스크의 발생가능성과 영향도가 높고 통제도 잘 되지않는 가장 불리한 영역으로 가장 좋은 방법은 이를 회피하는 것이다. 이에 해당되는 리스크는 손실에 대한 발생빈도는 적지만 만약 손실이 발생하면 그 규모가 상당히 큰 리스크이다.

리스크 전가(Risk Transfer)란 부동산 개발사업 리스크의 일부 또는 전부를 더욱 효과적으로 관리할 수 있는 전문 주체에게 이관시키거나 공유하는 방법이다. 이 전략은 리스크 부담이 없는 협정(hold-harmless agreements)과 보상조항(indemnity clauses)을 통해 이루어질 수 있으며 리스크 전가방법으로는 보증이나 계약조건 변경 등의 방법이 있을 것이다. 여기서 가장 중요한 점은 해당 리스크를 가장 효율적으로 관리할 수 있는 주체에 해당 업무의 책임과 권한을 배분하여 리

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

스크 관리를 한다는 것이다.

리스크 감소(Risk Reduction)는 리스크를 일단 보유한 상태에서 발생가능성을 줄이거나 손실을 줄이고자 하는 전략이다. 리스크 감소라는 대응방안이 성립하기 위해서는 리스크 감소에 대한 비용과 리스크 잔류에 따른 유발비용의 합계가 파악하여 보유하고 있는 리스크로 인하여 유발되는 비용보다 적어야 한다. 리스크 발생가능성을 줄이는 방법으로는 시뮬레이션, 모형 대비 등이 있다.

리스크 보유(Risk Retention)는 회피되거나 전가될 수 없는 리스크를 계획적으로 부담하여 감수하는 것이다. 계획적인 리스크 보유는 리스크를 의식적이고 의도적으로 감수 하는 것을 말하고, 무계획적인 리스크 감수는 리스크의 규모를 과소평가하여 대책을 마련치 않는 경우에 발생된다. 이러한 대응 전략은 리스크에 대한 사업주체의 결정에 따라 선택적 또는 종합적으로 활용될 수 있다. 리스크 보유 영역은 리스크의 발생가능성도 적고 영향도도 약하며 관리 통제할 수 있는 가능성이 비교적 큰 영역으로 리스크에 대하여 능동적으로 받아들이고 그대로 수용하는 것을 의미한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 3 장. 개발부지의 선정과 확보방법에 관한 고찰

제 1절 개발부지 선정에 관한 고찰

1. 개발부지 선정에 있어서의 문제

일반적인 재화는 재화의 이동을 통해 소비자의 소비행위가 이루어지지만 부동산은 소비자의 이동을 통해 소비행위가 이루어지게 된다. 부동산의 공급은 고가성이란 특징과 위치의 고정정이라 특성으로 인해 재화가 생산되어 소비자에게 전달되는 과정의 자체가 다른 것이다. 이 때문에 부동산의 입지가 중요하게 고려되는 것이다. 소비자의 이동을 통해 소비행위가 이루어짐으로써 입지의 편리성과 쾌적성 등의 요소들은 입지결정의 주요 요인이 된다. 고가의 재화이기 때문에 이를 소비하는 행위주체의 선호요인을 파악하는 것은 부동산 공급자의 사업 성패를 가늠하는 중요한 요인으로 작용한다.

한편 부동산 공급에 영향을 미치는 요인은 매우 다양하게 나타나고 있는데 크게는 시장요인과 제도적 요인으로 구분할 수 있다. 시장요인에는 생산요소인 자재, 노동, 택지, 주택가격 및 주택과 경쟁관계에 있는 비주거용 건물의 가격 등이 있으며, 제도적 요인으로는 정부가 부동산 시장에 어느 정도 개입하느냐를 판단할 수 있는 주택 금융관련 금융제도, 세제, 인허가 등의 행정적인 절차, 부동산 거래에 따른 규제와 통제, 주택과 관련한 정책으로서의 토지이용계획과 전반적인 경제·사회적인 정책 등이 있다.[23]

이러한 두 가지 요인에 의해 부동산 공급이 결정되고 이것이 부동산 공급에 있어 주요 영향 요인임을 부정할 수 없다. 그러나 현실적으로 부동산 공급에 영향을 주는 요인의 하나로 입지요인 또한 매우 중요하게 다루어져야 한다. 왜냐하면, 부

23) 하성규 (2010), 「주택정책론」, 박영사 p.104~106.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

동산에 대한 입지의 결정은 부동산가격에 큰 영향을 미칠 뿐 아니라 부동산 개발 사업의 승패를 좌우하기도 하기 때문이다. 더욱이 공급자의 입장에서는 주거입지 요소들을 면밀하게 검토·분석하지 않고 부동산사업을 시행할 경우 미분양 등으로 인한 사업상의 손실은 물론 국가적으로도 많은 사회적 비용을 발생시키는 결과를 초래할 수 있다[24)]

부동산 개발사업의 과정에서 개발 부지를 선정하기 위한 시장조사와 대상 부지에 대한 현황파악은 개발부지에 대한 위치, 교통, 가격, 매입가능성 등에 대한 개괄적인 분석을 통해 사업목표를 설정하고 구체적인 개발여건에 대한 분석으로 이어진다.

개발여건 분석업무는 대상 부지의 입지환경, 개발부지 정보수집, 공부상 현황 및 일반현황, 개발관련법규, 부동산 시장현황 등에 대해 종합적으로 분석하는 업무이다. 개발 부지를 선정하는 일은 단순히 위치와 개발 면적을 정하는 일이 아니라 경제적 사회적 개발효과를 바탕에 두고 개발사업이 중도에 좌초하지 않고 개발사업자가 당초에 목표한 사업수익을 구현할 수 있는 곳이어야 한다.

이에 개발 부지를 선정하는 일은 개발사업의 출발점이자 목표한 사업 수익을 실현할 수 있는지 여부를 면밀하게 판단할 수 있는 일인 것이다. 또한 개발 부지를 선정하는 것은 입지한 환경에 적합하고 최대 유효 이용방법을 찾는 것을 의미하는 것으로 토지가 가지고 있는 내재적 특성, 즉, 위치의 고정성, 영속성으로 인해 더욱 개발부지 선정은 신중한 조사와 분석을 토대로 이루어져야 한다.

2. 개발부지 선정의 방법

개발부지 선정방법이란 개발 사업자가 개발사업을 수행하기 위하여 위치를 선정하는 작업과정이다. 이러한 개발부지 선정은 개발사업자의 경제적, 사회적 이익

24) 배동걸 (2011),「민간주택공급자의 사업 대상부지 선정방안에 관한 연구」, 중앙대학교 대학원 박사학위 논문 p. 17.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

을 실현하기 위한 최적의 입지장소를 정하기 위해 입지조건이나 입지인자를 개별적이고 면밀하게 분석하는 과정이다.[25)]

개발사업 입지분석의 방법은 지역특성분석과 부지특성분석으로 구분되며 지역특성을 분석하기 위해서는 입지분석, 상권분석, 개발 계획분석을 통한 분석과정으로 이루어지며, 부지특성을 분석하는 방법에는 용도분석, 구조분석, 가치분석, 권리분석, 법률분석으로 구분된다.

가. 지역특성 분석

(1) 입지분석

사업구상단계에서 선정된 부지의 개발 대상 부지를 어떠한 용도와 규모로 개발할 것인가에 대한 분석으로 최유효 이용을 위한 토지 분석 작업이다. 개발 대상 입지를 중심으로 현장답사를 통하여 구체적인 입지특성, 주변 환경조사, 교통조사, 지리적 특성 등을 파악하는 조사 분석이다. 지역조사 내용을 토대로 대상 부지의 현황에 대한 입지분석을 [표 3-1]과 같은 내용을 토대로 분석한다.[26)]

[표 3-1] 입지분석

구분	조사항목	조사방법
교통 및 접근성	도로현황(접면,이면,연계,계획도로) 지하철현황(현재 및 계획노선) 버스노선 및 교통량 공공, 공익시설과의 거리 및 접근성	지적도,도로망,지하철노선도 현장조사
주변환경	주변입지현황 신축상황 및 나대지 현황 경제시설/보완시설	현장조사(사진촬영), 정밀지도이용

25) 장동훈 · 정승영 (2003), 「부동산 입지론」, 부연사, p. 16.
26) 김정기 (2009), 「부동산 개발부지 선정 및 확보과정에서 위험요인과 해결방안에 관한 연구」 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문 p. 19.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

분양여건	업종분포(특성) 상권의 성쇄상태 상권의 발전성 여부 및 장래성 임대현황(임대료,공실률 등) 입지지원시설 확인 (공공시설,유통시설,금융기관 등)	현장조사 빌딩전문지 자료이용

(2) 상권분석

상권시장분석은 상업시설 개발에 따른 상권의 설정과 그 특성에 대한 분석을 의미하지만 상업시설 이외의 주거용도에도 적용할 수 있다. 주택사업의 경우 구체적인 분석대상 입지에 대해서 분양현황 및 기반시설 확충여부, 전세, 매매가 현황 등을 조사하고 상업시설인 경우에는 업종분포, 도·소매업 등의 분포도를 기초로 현장조사하고 오피스 시설인 경우에는 업무시설 배치현황, 신축현황, 임대시세, 공실률 등 시장성에 대해서 파악하는 조사 분석이다.

(3) 개발계획 분석

분석대상 입지에 대한 도시기본계획 및 상세계획, 역세권 개발계획, 특정지구 개발계획 및 시설 유치계획, 재개발, 재건축 규모 및 시업시행 일정 등에 대한 종합적인 지역 개발계획을 해당 지자체, 관보, 인터넷, 신문, 관련 서적과 담당부서, 담당관에게 직접 현장 조사하여 현황을 파악하는 조사 분석이다.

나. 부지특성 분석

(1) 용도분석

용도분석은 토지분석의 가장 기본적인 분석으로 해당 토지의 정확한 지번을 가지고 토지이용계획 확인서를 열람 또는 발급을 받는다. 토지이용계획 확인서는 아래 [표 3-2] 용도지역과 같이 여러 가지 용도로 토지의 이용가능성을 파악하는데 용이하게 사용되어진다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[표 3-2] 용도지역[27]

용도지역			용도지역의 구체적 내용
도시지역 주거지역	전용주거지역	제1종 전용	단독주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
		제2종 전용	공동주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
	일반주거지역	제1종 일반	저층주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
		제2종 일반	중층주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
		제3종 일반	중고층주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역
	준주거지역		주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역
도시지역 상업지역	중심상업지역		도심·부도심의 상업 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
	일반상업지역		일반적인 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
	유통상업지역		도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역
	근린상업지역		근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
도시지역 공업지역	전용공업지역		주로 중화학공업, 공해성공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
	일반공업지역		환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
	준공업지역		경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거·상업 및 업무기능의 보완이 필요한 지역
도시지역 녹지지역	보전녹지지역		도시의 자연환경,경관,산림,녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
	생산녹지지역		주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
	자연녹지지역		도시의 녹지공간의 확보, 도시확산방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하

27) 김정기,전게서, p. 21.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

		여 제한적인 개발이 허용되는 지역
관리지역	보전관리지역	자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	생산관리지역	농업·임업·어업생산등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	계획관리지역	도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
농림지역		도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역
자연환경보전지역		자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

(2) 구조분석

구조분석이란 토지의 형태에 대한 분석으로 토지의 외형적인 형상에 따라서 개발의 방향과 내용이 달라진다. 같은 면적이라도 땅의 형태라든가 모양, 비율이나 맹지의 경우 진입로 확보에 대한 문제, 경사도, 토지지내력 등 지형적 요소들은 특정 부지의 개발가능성에 큰 영향을 미친다.

해당 관청의 지적도, 지형도를 열람하거나 교부받아 구조분석을 행할 수 있는데 대체적인 토지의 면적, 개략적인 건축설계에 사용되기도 한다. 또한 현황 지형도는 지표면의 형태, 고저, 수계, 도로, 취락의 위치 등을 자세하게 나타낸 지도이다. 지형도는 국토개발은 물론 각종 소축적 지도의 기초로 사용된다.

구조분석에서 빠질 수 없는 것이 현장에서의 직접 조사이다. 지적도나 지형도 모두 도면상의 정보를 제공하지만 실제 현장에서의 특징은 도면과 상이할 수 있으므로 현장 실사와 지적도, 지형도와의 비교 확인은 필수적이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

(3) 가치분석

가치분석의 핵심은 사업부지의 가격 적정성에 대한 것으로 매입할 수 있는 가격이 될 수도 있다. 토지의 가치란 먼저 현재 상태의 토지 가치로 공시지가, 개별지가, 감정가격, 호가의 형태로 표현되는 가치와 부지의 최대 지불가격으로 개발행위에 따른 부가가치 반영가격이 있다.

(4) 권리분석

권리분석이란 부동산의 소유와 기타 법률적인 권리관계에 대한 내용을 파악하는 과정이다. 권리관계를 확인하는 가장 기본적인 방법은 등기부등본과 토지대장, 건축물 관리대장을 열람하거나 교부하여 그 사항을 확인하는 것이다.

등기부등본에는 등기번호란, 표제부, 갑구, 을구로 구분되며 등기번호란은 토지 또는 건물대지의 지번, 표제부의 표시란에는 토지 또는 건물의 표시와 그 변경에 관한 사항, 표제부의 표시번호란에는 등기한 순서가 기재된다. 갑구에는 압류, 가압류, 가등기, 가처분, 예고등기, 경매기일 등기 등에 대하여, 을구에는 저당권, 지상권, 지역권, 전세권, 유치권, 질권, 점유권 등 소유권 이외의 권리가 표시되어 있다.

토지대장이나 임야대장은 국가에서 과세를 위한 것이므로 시·군·구에서 직접적으로 등록하며 토지에 대한 기초사항이 기재된 공부로서 토지의 소재지, 면적, 토지등급, 개별공시지가, 소유자 등에 대한 사항이 기재된다.

건축물 관리대장은 건축물의 소재지, 번호, 종류, 구조, 면적, 소유자의 주소, 성명 등을 등록하며 건축물의 상황을 명확하게 하는 공적 장부를 말한다. 과세의 기본이 되는 공부로서 시·군·구청에 비치되어 있다. 건축물 관리대장은 건축물의 상황을 명확히 하는 공부이지만 건물에 관한 권리관계를 공시하는 건물 등기부와는 다르므로 반드시 확인해야 한다. 건축물 대장에 기록된 상황을 기초로 등기부에 등록을 하게 됨으로 건축물의 상황에 변동이 생긴 때에는 건축물 대장을 먼저 변경한 후 등기부 변경을 해야 한다. 등기부에 기재한 부동산의 표시가 건축물

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

대장과 같지 않을 경우에는 그 소유인은 부동산 표시의 변경 등기를 반드시 해야만 다른 등기를 신청할 수 있다(부동산 등기법 제 56조). 미등기 건물에 대한 소유권 보존 등기를 할 경우에는 자기 소유로 되어 있는 건축물 대장 등본을 제출해야만 등기를 할 수 있다(부동산 등기법 제 131조)

(5) 법규분석

법규분석은 권리분석과 병행하여 이루어지며 대상 토지의 권리관계의 분석과 개발을 위한 관련 공법에 대한 분석을 포함한다. 용도지역지구에 대한 내용과 인허가 관련사항이 해당된다.

이외에도 개발사업자들은 다양한 경험과 연구를 통해 토지 및 각종 부동산에 대한 개발 잠재력을 확인하고 개발사업 분석을 하고 있다. 풍수지리적인 접근을 하는 경우도 있으며, 기존의 분석방법과는 전혀 다른 시각에서 창조적 분석방법으로 개발할 경우를 상정하기도 한다.

제 2 절 개발부지 확보방법에 관한 고찰

1. 개발부지 확보 방법

부동산 개발에 적합한 토지는 한정되어 있기 때문에 개발 사업지를 확보하게 되면 개발사업의 반은 성공한 것으로 봐도 될 정도로 토지확보가 중요하다. 실제 개발부지에 대한 다양한 분석과정을 통해 충분한 검토를 하였다 하더라도 대상 토지를 확보할 수 있는지 여부는 개발사업자가 직접 토지주와 매각조건을 협의하고 서로의 조건이 충족되어야만 계약이 이루어질 수가 있고 개발사업이 추진될 수 있는 것이다.

개발사업자가 개발부지를 확보하는 방법에는 토지주와 직접 계약하여 토지를 매입하는 방법과 토지주와 개발사업자가 공동으로 개발하는 방법, 그리고 토지주가 개발사업자에게 위탁하는 방법이다. 이 중 개발사업자가 가장 대표적으로 선호하

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

는 방법은 직접 매입에 의한 개발방식이다. 직접매입방식은 토지대금을 지급하는 방식에 따라 완전매입방식, 분할 매입방식, 조건부 매입방식, 사후정산 매입방식으로 구별할 수 있다.

직접 매입방식에서 토지확보를 누가 하느냐 하는 작업주체에 따라서 토지확보방식이 구분되는데 개발 사업자가 직접 토지작업을 수행하는 경우와 토지 전문 중개인에게 지주작업 용역을 의뢰하는 경우, 택지 개발지구내 입찰 참여방식으로 확보하는 경우, 프로젝트 사업자 공모에 공동 구성원으로 참여하는 경우, 경매·공매에 참여하는 경우로 구분할 수 있으며 토지확보 방법은 [표3-3] 개발부지 확보방법과 같이 구분하여 정리할 수 있다.

[표 3-3] 개발부지 확보 방법[28)]

토지확보방법	세부적인 내용
개발사업자 직접수행	개발사업자가 사업지를 선정, 토지주와 직접 협상을 통해 매입하는 방식, 토지작업이 장기간 소요될 수 있다.
지주용역자 대행수행	개발사업자가 중개인, 지역인 등에게 용역을 주고 매입하는 방식 지가 상승 및 용역자와 분쟁 가능성
택지개발 입찰참여	공사 및지자체의 신규 택지 공급입찰 참여 토지를 매입하는 방식 추첨인 경우 당첨확률 문제와 고가 입찰의 경우 가격상승 요인
사업자 공모참여	정부, 공사, 민간기업이 사업자 공모를 통해 매입하는 방식 가격요인 외에 사업수행 능력 등이 적정수준 이상이어야 한다.
경매·공매참여	법원 경매물건, 자산관리공사의 공매물건 입찰에 참여하는 방식, 공동주택 등 사업용 용지확보에는 효과적이지 않다.

28) 김정기, 전게서, p. 25.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. 개발부지 확보 전략

개발 사업자가 구상하는 사업계획 목표에 맞는 개발부지를 확보하는 일은 실제 보기 힘들 정도로 토지작업 자체가 어렵다. 개발사업 일선에서 매입 작업을 수행하는 토지작업자들은 한 목소리로 토지작업에는 원칙과 왕도가 없다고 주장한다. 이런 연유에는 여러 가지 이유가 있겠지만 결국 상대방간의 매매조건이 맞지 않는 경우가 대부분이다.

매매조건에는 매매가격, 지급조건, 세금문제, 임대차문제 등 다양한 내용들이 포함되지만 결국은 "돈"이라고 볼 수 있다.

개발 가능한 토지를 소유하고 있는 토지주는 개발 사업자보다 시장우위에 있는 경우가 일반적이기 때문에 토지주들은 대체적으로 공통적인 생각들을 가지고 있다. 우선 수요자들이 경쟁적으로 접근할 경우, 토지주들은 가격을 높게 받을 수 있으며 매매조건도 유리하게 할 수 있다고 생각한다.

다음으로 토지주는 자기 토지가치를 주관적으로 판단하여 상대적으로 높은 가치를 부여하고 매각하기로 결정한 후에도 오로지 남보다 비싸게 파는 것과 전체 대금을 안전하게 수령할 방안에 대해서만 관심을 둔다.

또한 토지주는 인허가조건부나 매각동의율 확보 등에 따라 대금을 지급하는 조건부 매매 형태 등 매매대금 지급조건이 복잡하게 제시되는 것을 경계하며 근래에는 개발 사업자가 미래에 얻을 이익의 수준을 추정하여 예상 개발이익을 도출하거나 부동산 시장동향, 정책에 상당히 전문가적인 수준의 정보와 지식을 갖고 매각에 나서는 경우가 많다. 이러한 토지주들의 인식과 경향들을 정확하게 인식하고 개발부지 매입전략을 추진하는 것이 중요할 것으로 본다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 3 절 부지선정 및 확보단계에서 리스크요인에 대한 고찰

부동산 개발사업에서 발생할 수 있는 리스크는 다양하며 그 구분 기준에 따라서도 여러 가지 요인들이 나타날 수 있다. 개발 사업 추진시 발생하는 리스크 요인에 대해 먼저 선행된 연구 논문들을 기준으로 제시된 리스크 요인을 살펴보고 본 연구를 위한 개발부지 선정 및 확보단계에서 발생할 수 있는 잠재 리스크 요인들을 정리하고자 한다.

박재용(2008)은 그의 논문 "부동산 개발사업의 위험요인 분석 및 관리방안"에서 부동산 개발사업을 개발 전 단계, 개발준비단계, 개발단계, 관리 및 운영단계의 4단계로 구분하고 대분류별 요인에 따라 다시 소분류별 리스크 요인으로 분류하여 제시하였다. 그 내용을 정리하면 [표 3-4]와 같다.

[표 3-4] 부동산 개발사업의 위험분석 모형[29)]

단계	대분류별 요인	소분류별 요인
개발 전 단계	시장 및 입지위험	-교통 및 환경분석 -경쟁 부동산 및 유사부동산의 정보 -거시경제 동향
	기획 위험	- 사업추진 방식의 적합성 - 자금흐름 분석 - 사업자금 조달 계획 - 개발규모의 적합성 - 공동사업 주체의 신뢰성 - 사업기간의 적합성
	마케팅 위험	- 분양가책정의 적정성

29) 박재용(2008) 「부동산 개발사업의 위험요인 분석 및 관리방안」, 대구대학교 대학원 석사학위 논문, p. 33.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

		- 소비자 선호도의 변화 - 임대 및 분양계획
개발준비단계	부지 및 환경위험	- 환경보전 대책의 부하 - 개발계획에 대한 주민 의견 - 기반시설 여건 - 입지선정과 사업 기획의 엄격화
	개발사업 인허가 위험	- 경제환경 변화 - 개발관련 정책의 변화 - 인 · 허가 관련업무 - 계획 기초조건 결정지연
	사업비 위험	- 임차인 퇴거 · 명도 비용 등의 발생 - 금리의 변동 - 보상금의 불확실성 - 사업자의 재무악화 및 도산에 따른 중단
개발단계	사업 중단 위험	- 문화재 출토와 환경오염에 따른 공사 중단 - 수복작업 발생으로 인한 공사 지연 - 사업수행 조건의 변화
	현금흐름 위험	- 미분양 발생 - 각종 세제 정책의 변화 - 시행사 및 건설사의 부도
	사업연기 위험	- 주변 교통 인프라 정비의 지연 - 자재 적기 조달의 애로 - 개발 관련 인 · 허가의 지연
관리 및 운영 단계	관리/운영 위험	- 입주관리시 입주자 불만에 따른 신뢰하락 - 개발주체간 이익분배시 분쟁 위험 - 사고 · 재해의 발생에 의한 시설 보상 - 관리운영 능력의 문제에 따른 수익성 저하

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

개발 전 단계에서는 사전적 시장조사와 아이디어에 대한 기획을 바탕으로 사업의 방향 설정이나 소비자 선호도에 대한 사전 검토를 위해 리스크 요인을 먼저 시장 및 입지, 기획, 마케팅 리스크로 분류하고, 세부적으로 교통 및 환경분석, 경쟁부동산 및 유사 부동산의 정보, 사업추진 방식의 적합성, 사업 자금 조달 계획, 개발 규모의 적합성, 분양가 책정의 적정성, 소비자 선호도의 변화, 임대 및 분양계획 등을 주요 리스크 요인으로 제시하였다.

개발준비단계에서는 부지 및 환경 위험, 개발사업 인허가 위험, 사업비 위험을 리스크로 분류하고, 세부적으로는 개발계획에 대한 주민 의견, 환경 보전 대책의 부하, 기반 시설 여건, 인허가 관련 업무, 개발 관련 정책의 변화, 경제환경의 변화, 임차인의 퇴거·명도 비용 등의 발생, 사업자의 재무 악화 및 도산에 따른 중단, 보상금의 불확실성 등을 주요리스크 요인으로 제시하였다.

개발단계에서는 사업 중단 위험, 현금흐름 위험, 사업연기의 위험을 해당 단계에서의 리스크로 분류하고, 세부사항으로는 사업수행조건의 변화, 각종 세제정책의 변화, 문화재 출토와 환경오염에 따른 공사 중단, 시행사 및 건설사의 부도, 주변 교통 인프라 정비의 지연, 자재 적기 조달의 애로, 개발관련 인허가의 지연 리스크 등을 제시하였다.

관리 및 운영단계에서는 관리/운영의 위험을 대분류 리스크 요인으로 선정하고 입주 관리시 입주자 불만에 따른 신뢰 하락, 관리운영능력의 문제에 따른 수익성 저하, 개발 주체간 이익 분배시 분쟁위험, 등의 리스크로 세분화 하여 분류하였다.

그 밖에 선행 연구 들을 살펴보면, 노재현(2004)은 부동산 개발사업 추진과정에서 발생하는 리스크 인자를 식별하여 리스크 인자의 분석 및 대응을 통해 리스크를 저감시키고 개발사업에 참여하는 사업주체간의 업무분담 및 역할개선을 통하여 안정적인 사업 추진이 이루어질 수 있도록 하는데 목적을 두고 연구하였으며,

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

박영호(2006)는 부동산 개발 사업을 4단계로 구분하고 각 단계별 리스크요인들을 사전에 추출한 후 추출된 리스크 요인들의 상대적인 강도(발생시 파급효과)와 발생가능성을 판단하여 사업성패에 영향을 미칠 수 있는 리스크 요인 및 유형을 분석하고, 분석 결과 나타난 개별 리스크 요인의 특성을 바탕으로 이를 관리할 수 있는 대안을 제시하였으며,

임영술(2009)은 부동산 개발사업의 각 단계별로 발생가능한 리스크 요인들은 사전적으로 추출한 후 추출된 리스크 요인들의 중요도를 설문조사를 통하여 분석하고 발생할 수 있는 개별 리스크 요인들을 보다 체계적으로 인식하는 한편, 개별 리스크 요인들을 유형별로 구분하여 파악함으로써 중소건설업체 관점에서 보다 효과적인 리스크 관리시스템 구축을 위해 요구되는 핵심 관리사항에 대하여 연구하였으며,

구선모(2008)는 시장개방으로 인한 전반적인 건설환경의 변화, 그리고 사업타당성 검토 평가항목의 재설정 필요성에 따라 기존 관련 연구의 검토 및 분석을 통해 기초평가 항목을 설정하고 기초평가항목을 토대로 설문조사 실시 및 결과 분석을 바탕으로 평가 항목에 대한 '선행연구자. 건축전문인, 수요자'의 각 주체별 가중치 값 설정과 구성 조합에 따른 유형별 적용을 통해 차이점과 특성을 분석하였으며, 공동주택 개발사업에 있어서 사업공급자가 효율적인 의사 결정을 통한 사업성 판단을 할 수 있도록 검토방법을 제안하였으며,

홍주현(2010)은 선행 개발사업 타당성 분석 및 평가항목, 기준에 관한 이론적 고찰을 토대로 개발사업 추진사 분양성과 수익성 예측을 위한 사업 타당성 평가기준과 분석모델의 목표를 설정하여 국내 개발사업 추진 관련 전문가를 대상으로 델파이 분석방법을 통한 사업 추진 검토항목의 설정 및 분류와 공동주택 사업타당성 영향요인 및 리스크, 미분양 요인을 분석하였고,

김미진(2011)은 공동주택 개발사업에 있어 참여하는 주체(시행사, 시공사, 금융사)들의 각각의 리스크 관리가 공동주택 개발 사업에 있어 사업전체의 리스크를

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

높이는 문제점을 초래할수 있음을 인지하고 각각의 사업주체가 인식하는 리스크 요인 및 관리방안에서 도출된 리스크 관리를 보다 한층 더 진전된 리스크 관리방안을 관리하는데 목적을 두고 각 분야별 전문가 대상 사례조사 및 전문가 심층면접 인터뷰를 바탕으로 공동 주택개발사업의 주체별, 단계별 리스크 관리방안의 문제점을 파악하였고,

고재윤(2017)은 건설사가 주택건설 부동산 개발사업을 진행할 시에 수 많은 리스크 요인 중 투자 결정에 영향을 주는 핵심요인을 조사하기 위해 건축업에 관련된 실무자를 대상으로 IPA매트릭스를 활용하여 투자결정에 영향을 주는 리스크 요인을 분석하였다.

이와 같이 선행연구에 대한 검토를 통하여 부동산 개발사업시 각 단계별로 일어날 수 있는 리스크 요인들에 대하여 알아보았다. 각 연구 논문들마다 대다수가 중복되는 요인들이 많았고, 일부 다른 요인들을 볼 수는 있으나 이는 개발대상이나 주체에 따라 다를 뿐 중요한 리스크 인자는 큰 차이가 없었다.

이에 따라 본 연구의 주제에 맞춰 부동산 개발사업의 부지선정 및 확보단계에서의 리스크 요인들을 [표3-5]과 같이 정리하고 리스크 요인들의 상대적 발생가능성과 발생 후 사업에 미치는 심각성 분석을 위한 설문지를 구성, 조사 분석하여 그에 따른 각 리스크 요인들을 평가하고 평가된 분석 결과를 바탕으로 효과적인 대응방안을 제시하고자 한다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[표 3-5] 개발부지 선정 및 확보 단계에서에 리스크 요인 언급 횟수

리스크 요인			기존 연구(부지분석에 관한 연구로 한정)									빈도수
			노재현	김민형	박영호	박재용	임영술	구선모	홍주영	김미진	고재윤	
R1	사업사전평가단계	입지요건의 비사업성	○		○	○		○	○		○	6
R2		사업부지매입가격의 비적정성	○	○						○	○	4
R3		지역 동종 부동산과의 경쟁		○	○	○	○			○	○	6
R4		교통환경의 부정확한 평가		○	○		○	○		○	○	6
R5		교육환경의 부정확한 평가			○	○		○				3
R6		개발규모의 적정성 평가 실패		○	○		○	○	○	○	○	7
R7		문화/의료등의 편의시설 접근성 평가 실패						○				1
R8		혐오/공해유발시설 존재						○				1
R9		부동산 관계법령의 저촉여부	○	○	○	○	○	○		○		7
R10		세제/금리정책의 변동성위험	○	○		○					○	4
R11	개발준비단계	합의형성의지연		○		○	○					3
R12		개발인허가의 지연	○	○	○	○	○			○	○	7
R13		개발계획에 따른 주민반대		○	○	○	○		○	○	○	7
R14		사업자의능력/신용부족		○	○	○			○		○	5
R15		임차인의퇴거교섭의 장기화		○	○	○						3
R16		기부체납 등 각종 부담금 착오							○			1
R17		개발계획변동으로 입지조건변화	○	○		○			○	○	○	6
R18		각종 제한물권의 위험						○				1
R19		알박기토지등 매수위험		○								1
R20		환경접근과보전대책 등의 부하		○		○	○					3

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 4 장 개발부지 선정 및 확보단계에서 리스크 요인 분석

제 1 절 데이터 검토 및 신뢰성 분석

1. 설문대상 분석

설문대상은 건설회사, 시행사, 금융사, 기타로 선정하여 총 62부를 배부 및 회수 방식을 통해 조사하였다. 설문 기간은 2018년 10월 2일부터 11월 30일까지 총 두 달정도 소요 되었으며 62부 배부 중 총 62부가 회수 되었다. 설문응답자들에 대해 분석하면, 남/여 비율은 82.3 : 17.7 이고, 직업군으로는 건설회사가 48.4%, 시행사가 17.7%, 금융회사가 9.7%, 시행·시공 병행하는 이가 8.1%로 조사되었고, 담당 업무는 건축/토목직이 45.2%, 영업직이 17.7%, 기획 및 개발이 30.6%로 조사되었다. 프로젝트 개발 경험은 1회 이상의 개발 경험이 있는 사람이 67.7%로 조사되었다. 설문대상에 대한 자세한 내용은 아래 [표 4-1]과 같다.

[표 4-1] 설문 대상자 정리표

특성	항목	빈도	비율(%)
성별	남	51	82.3
	여	11	17.7
직업군	시행사(개발회사)	11	17.7
	건설회사	30	48.4
	금융회사	6	9.7
	시행·시공병행	5	8.1
	기타	10	16.1
직급	신입	8	12.9

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

	대리	6	9.7
	과장 · 차장	16	25.8
	부서장	10	16.1
	임원이상	22	35.5
담당업무 (중복선택)	사무관리	6	9.7
	기획 및 개발	19	30.6
	영업	11	17.7
	건축 · 토목	28	45.2
	재무 · 금융	5	8.1
경력	1~5년	16	25.8
	6~10년	7	11.3
	11~15년	8	12.9
	16~20년	11	17.7
	21년 이상	20	32.3
프로젝트 개발 경험	없음	20	32.3
	1~3회	16	25.8
	4~6회	5	8.1
	7~9회	4	6.5
	10회 이상	17	27.4

2. 신뢰성 검증

신뢰도 분석은 연구 내용이 측정하고자 하는 항목을 얼마나 정확하게 측정하였는가를 나타내는 것으로 재측정 신뢰도, 문항분석, Cronbach's 알파계수, 평가자 간 신뢰도, 반분 신뢰도, 동등 척도 신뢰도 등이 있는데 본 연구의 신뢰도 분석은 Cronbach's 의 알파계수 기준을 적용 하여, 인자 분석 결과 추출된 설문 항목들을 대상으로 신뢰도 분석을 시행하였다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

설문조사 된 62개의 데이터를 IBM SPSS 22를 이용하여 신뢰도 검증을 한 결과 발생가능성에 대한 Cronbach's 의 알파계수는 0.872이고, 심각성에 대한 Cronbach's 의 알파계수는 0.873으로 발생가능성과 심각성 모두 신뢰도가 매우 높다는 것을 알 수 있다. 신뢰도의 판별은 탐색적인 연구에서는 동일한 개념에서 반복적인 측정을 진행하여 측정값들의 분산인 Cronbach's 의 알파계수가 0.6이상이면 신뢰성이 높다고 판단할 수 있다. 아래 [표 4-2]은 발생가능성과 심각성에 대한 신뢰도 검증 결과이다.

[표 4-2] 신뢰성 검증에 관한 Cronbach's 의 알파계수

발생가능성

		N	%
케이스	유효	62	100.0
	제외됨*	0	.0
	전체	62	100.0

심각성

		N	%
케이스	유효	62	100.0
	제외됨*	0	.0
	전체	62	100.0

신뢰도 통계량

Cronbach의 알파	항목수
.872	20

신뢰도 통계량

Cronbach의 알파	항목수
.873	20

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 2 절. 리스크 요인의 IPA 분석

1. IPA 분석

1) IPA분석방법에 대한 고찰

IPA 분석 기법은 한정된 자원을 우선적으로 투입할 요인을 찾기 위한 분석 방법으로 Martilla & James가 1977년 Journal of Marketing에 발표한 「Importance-Performance Analysis」에서 알려진 분석 기법이다. 또한 IPA분석은 다속성 모델(Muliti-attribute Model)로써 각 속성의 상대적인 중요도와 만족도를 비교·분석하여 잠재적인 요인을 평가하는 기법으로, 요인의 우선 순위를 결정하는 데 의미가 있으며, SWOT분석과는 달리 절대평가로써 전략적 관점에서 개선책을 찾아내는데 유용한 기법이다. 또한 그래프 상에서 시각적인 확인을 통해 중요한 요인을 바로 확인할 수 있어서 개선사항과 해결책을 제시할 수 있고 측정 결과의 해석이 용이하여 실질적인 방향 설정이나 정책제안을 쉽게 도출할 수 있어서 실무적인 활용도가 높다고 할 것이다.

본 연구에서는 아래 [그림 4-1]과 같이 개별 특성요인의 발생가능성과와 심각성도를 측정하여 X-Y축으로 2차 평면상에 좌표로 각 요인을 표현하였으며 발생가능성을 수직축으로 하고 심각성을 수평축으로 하는데 각각의 인자에 대한 평균값을 구하여 이를 토대로 각 인자의 위치를 그래프 상에 표기하였다.

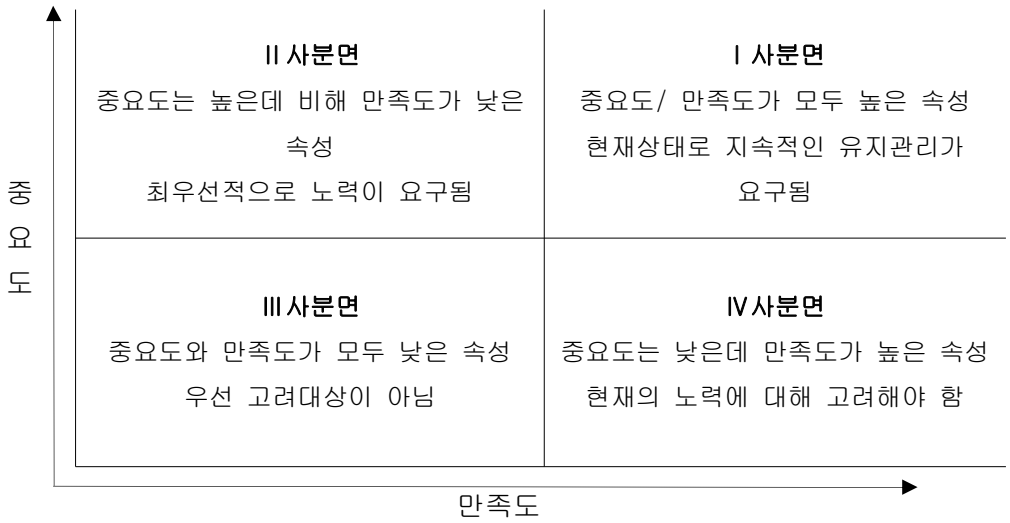
먼저 Ⅰ사분면인 현상유지영역은 발생가능성과 심각성이 모두 높은 속성으로, 현재 상태로 지속적인 유지관리가 요구되는 영역이다. Ⅱ사분면인 집중노력지향영역은 발생가능성은 높은데 비해 상대적으로 심각성이 낮은 속성으로, 우선적으로 노력이 요구되는 영역이다. Ⅲ사분면인 열등순위영역은 발생가능성과 심각성이 모두 낮은 속성으로, 현 시점에서 우선 고려사항이 아닌 영역이다. 그러나 장기적인 측면에서는 개선이 요구되는 속성이며, Ⅱ사분면에 비해 상대적으로 차선 노력

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

이 필요한 영역이다. 마지막으로 Ⅳ사분면인 과잉노력 지양영역은 발생가능성은 낮은데 상대적으로 심각성이 높은 속성으로 현재의 노력에 대해 다시 한 번 고려해 볼 필요가 있는 영역이다.

또한 IPA분석에서 사분면의 영역을 구분하기 위해 발생가능성과 심각성의 각각의 중심점을 설정하게 되는데 이는 위치를 결정함과 동시에 위치에 따른 전력방안을 제시하는 기준이 된다는 점에서 중심점 설정은 매우 중요하다.



[그림 4-1] IPA 매트릭스

중심점의 설정은 척도의 중앙값, 표준편차에 의한 계산, 평균값의 최대값과 최소값의 중앙값, 임의적 방법으로 설정할 수 있는데, 여기에서는 평균값의 최소값과 최대값의 중앙값을 중심으로 하여 각 평가인자에 대해 평균값을 구하고, 그 최대값과 최소값을 IPA 매트릭스의 범위로 설정하고 중심점은 최대값과 최소값의 중앙값으로 결정하여 분석하였다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

IPA 기법을 활용한 선행연구 내용을 간략히 정리하면 다음과 같다.

먼저 고승현(2013)은 「건축물의 분양에 관한 법률」의 분양관리 신탁제도에 따라 부동산 개발사업을 진행한 경험이 있는 사업 참여자를 대상으로 설문조사를 통하여 각각의 사업자별 만족도와 만족도 영향요인을 분석함으로써 제도개선을 위한 시사점을 도출하기 위하여 IPA기법을 활용하였으며,

김중한(2014)은 해외 투자개발 건설사업의 수주를 확대하기 위해 적은 비용으로 양질의 해외 투자개발 사업의 발굴에 필요한 핵심 타당성 조사 요인을 도출하기 위해 타당성 조사 전문가, 사업자, 투자자, 정부관계자 등 동일한 대상 사업에 참여한 다양한 이해 관계자를 대상으로 설문조사하여 중요도와 영향력 분석을 통한 타당성조사 요인을 위해 IPA기법을 활용하였다.

또한 이재현(2016)은 농어촌 뉴타운 이주민의 주거만족에 영향을 미치는 요인을 도출하여 향후 도시민에게 농어촌 이주에 대한 정보를 제공하고 농어촌 뉴타운 정책결정에 전략적 방안을 제시하기 위한 연구 방법으로 활용하였으며,

이승현(2012)은 우리나라 요양병원의 입지 선호도와 만족도를 분석하여 이를 토대로 요양병원 활성화를 위한 정책을 제언하기 위해 IPA기법을 선정하여 연구를 진행하였다.

왕정한(2011)은 전국에 있는 지식산업 센타를 대상으로 설문조사하여 지식산업 센타의 현황조사 및 특성을 입지적 특성과 물리적 특성으로 분석하여 IPA 기법으로 제도에 대한 만족도 조사를 이해주체별로 나누어 만족도의 차이를 분석하고 평가하였다.

이와 같이 IPA분석 기법은 특정분야와 관계없이 각 연구의 주제별 항목들을 대상으로 중요도-만족도 분석을 실시하여 개선사항을 제시하는 연구기법으로 활용되고 있는 것을 알 수 있다. 본 연구는 부동산 개발사업의 부지선정과정 및 확보단

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

계에서 발생되는 리스크 요인 인자를 추출하여 그 인자의 발생가능성과 그 영향을 분석하고 전략적인 대응방안을 도출하는 것을 목적으로 하였으며 이를 위한 연구방법으로 IPA 분석기법을 선정하였다.

[표 4-3] IPA 기법을 활용한 선행 연구

연구자	연구제목	특징
고승현 (2013)	건축물 분양관리 신탁제도의 개선에 관한 연구 - 사업참여자별 만족도 평가를 중심으로	분양관리 신탁제도에 따른 사업참여자별 만족도를 분석함으로써 제도개선을 위한 시사점 도출
김중한 (2014)	해외 투자개발 사업의 핵심 타당성 조사 요인 도출에 관한 연구	실제 해외사업 타당성 조사 보고서를 바탕으로 타당성 조사체계와 핵심 타당성 조사요인 도출하여 해외 진출에 따른 기회비용 등을 최소화 할 수 있는 요인을 제시
이재현 (2016)	농어촌 뉴타운의 주거만족도와 추천요인 분석	농어촌뉴타운 이주민의 주거만족의 요인을 도출함으로써 농어촌 이주에 대한 정보제시와 농어촌 촉진정책의 대안제시
이승현 (2012)	요양병원의 입지 선호도에 관한 연구	요양병원의 입지 유형에 대한 선호도와 만족도를 통한 종사자 중심의 입지에 따른 정책대안 제시
왕정한 (2011)	지식산업 센타의 만족도 평가를 통한 제도개선에 관한 연구 - 입주자, 공급자, 관리자의 만족도 차이를 중심으로	지식산업 센타를 대상으로 설문조사하여 제도에 대한 만족도를 분석하고 만족도 영향요인을 분석함으로써 제도개선을 위한 정책적 시사점을 도출

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2) 5점 척도 분석

5점 척도는 1점에서 5점 사이에 각 항목들에 대한 평가를 설문자가 선택하고 수집된 설문지의 데이터를 분석하여 중요도와 만족도를 판단하는 방법을 말한다.

본 연구에서는 발생가능성과 심각성으로 판단하였으며, 발생가능성의 채점기준은 1점은 발생가능성이 매우 낮다, 2점은 발생가능성이 낮다, 3점은 발생가능성이 보통이다, 4점은 발생가능성이 높다, 5점은 발생가능성이 매우 높다로 채점하였고, 심각성도의 채점기준은 1점은 전혀 심각하지 않다, 2점은 조금 심각하다, 3점은 심각하다, 4점은 매우 심각하다, 5점은 극히 심각하다로 5점 척도로 설문하였으며 그 결과는 아래 [표 4-4] 와 같다.

[표 4-4] 부지선정과정 및 확보단계에서 발생되는 리스크요인의 평균값 결과

리스크 요인		발생가능성	심각성
사업 사전 평가 단계	입지요건의 비사업성(R1)	3.44	3.42
	사업부지매입가격의 비적정성(R2)	3.79	3.73
	지역 동종 부동산과의 경쟁(R3)	3.47	3.16
	교통환경의 부정확한 평가(R4)	3.03	2.90
	교육환경의 부정확한 평가(R5)	3.21	2.85
	개발규모의 적정성 평가 실패(R6)	3.44	3.11
	문화/의료등의 편의시설 접근성평가 실패(R7)	2.90	2.77
	혐오/공해유발시설의 존재(R8)	2.74	2.74
개발 준비 단계	부동산 관계법령의 저촉여부(R9)	3.34	3.39
	세제/금리정책의 변동성 위험(R10)	3.44	3.29
	합의 형성의 지연(R11)	3.40	3.24

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

	개발인허가의 지연(R12)	3.77	3.45
	개발계획에 따른 주민반대(R13)	3.65	3.66
	사업자의 능력/신용부족(R14)	3.47	3.55
	임차인의 퇴거교섭의 장기화(R15)	3.45	3.44
	기부체납 등 각종 부담금 착오(R16)	3.24	2.84
	개발계획변동으로 입지조건변화(R17)	3.10	2.94
	각종 제한물권에의 위험(R18)	3.31	2.98
	알박기 토지 등 매수 위험(R19)	3.48	3.32
	환경접근과 보전대책 등의 부하(R20)	3.18	3.06

IBM SPSS 22을 활용하여 발생가능성과 심각성도를 5점 척도로 분석한 결과 각각의 평균값보다 높은 리스크 요인들이 조사 결과 들어났다.

세부적으로 보면 리스크의 발생가능성의 경우에는 사업 사전 평가단계에서는 사업부지 매입가격의 비적정성(R2), 지역 동종 부동산과의 경쟁(R3), 입지요건의 비사업성(R1), 개발규모의 적정성 평가의 실패(R6),교육환경의 부정확한 평가(R5) 순으로 나타났고, 개발 준비단계에서는 개발 인허가의 지연(R12), 개발 계획에 따른 주민반대(R13), 알박기 토지 등 매수위험(R19), 사업자의 능력/신용부족(R14), 임차인의 퇴거 교섭의 장기화(R15) 순으로 나타났다.

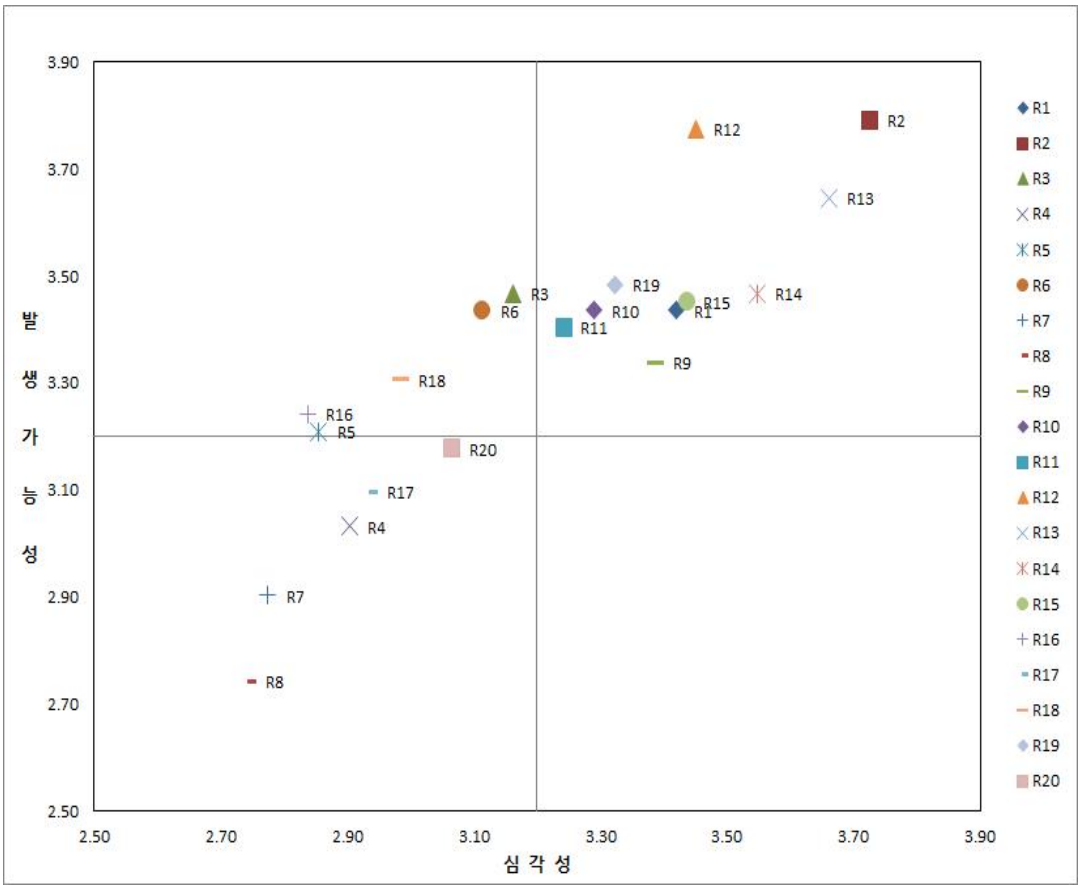
심각성도의 경우에는 사업 사전 평가 단계에서는 사업부지 매입가격의 비적정성(R2), 입지 요건의 비사업성(R1), 지역 동종 부동산과의 경쟁(R3), 개발규모의 적정성 평가 실패(R6),교통 환경의 부정확한 평가(R4)순으로 나타났고, 개발준비단계에서는 개발계획에 따른 주민 반대(R13), 사업자의 능력/신용부족(R14), 개발인허가의 지연(R12), 임차인의 퇴거 교섭의 장기화(R15), 부동산 관계법령의 저촉여부(R9) 항목의 순으로 순차적으로 높게 선택되었다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

2. IPA 분석 결과

설문지 62개의 데이터를 Micro office Excel을 통하여 데이터 코딩을 하여 IBM SPSS 22을 활용하여 IPA분석을 한 결과 아래 [그림 4-2]와 같이 4사분면에 표현되었다.



[그림 4-2] IBM SPSS 22을 활용한 IPA 분석 결과

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

발생가능성도와 심각성도의 5점 척도에 따라 20가지의 리스크 요인에 대한 평가는 Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ사분면에 주로 표시되어졌다.

발생가능성의 항목에 대한 5점 척도의 값은 Y축에 놓고 심각성의 항목은 X축에 위치하여 IPA 매트릭스를 구성하였다. 발생가능성의 항목의 평균값은 3.34로 나타났으며, 최소값은 2.74, 최대값은 3.79로 나타났고, 심각성의 항목의 평균값은 3.19로 나타났고, 최소값은 2.74, 최대값은 3.73으로 나타났다. 각 항목에 대한 발생가능성도와 심각성도의 평균의 표준 편차가 적고, 수치의 분포가 크게 벗어나지 않아 평균의 최대값과 최소값을 범위로 영점을 잡아 이를 확대하여 매트릭스에 표현하였다.

Ⅰ사분면의 경우 현재 발생가능성도와 심각성의 정도가 높은 리스크요인으로서 실제로 빈번하게 발생되고 또한 발생할 경우 사업에 대해 미치는 영향이 심각하게 작용을 함으로 철저한 대비가 필요하다는 것을 의미하며, 이에 해당하는 항목들은 지속적인 관심과 유지관리에 힘써야 하는 항목으로 중요한 리스크 인자임을 인지하고 주의를 기울여야 할 것이다.

이에 해당하는 항목들은 사업 사전 평가단계에서의 리스크 인자 중에서는 사업부지 매입가격의 비적정성(R2), 입지요건의 비사업성(R1), 부동산 관계법령의 저촉 여부(R9) 등의 순서로 리스크 요인들이 포함되어져 있음을 알 수 있다. 개발준비 단계에서의 리스크 인자 중에서는 개발 인허가의 지연(R12), 개발계획에 따른 주민 반대(R13), 알박기 토지 등 매수위험(R19), 사업자의 능력/신용부족(R14), 임차인의 퇴거교섭의 장기화(R15), 세제/금리정책의 변동성 위험(R10), 합의 형성의 지연(R11)의 순서로 위치함을 확인할 수 있다. 부동산 개발사업을 추진함에 있어 어떻게 보면 가장 중요하고 사업의 첫 시발점에서 사업의 성공의 열쇠를 지고 있는 여러 가지 과정 중에 간과할 수 없는 리스크 요인들 중에 부지선정과 그 확보 단계에 있어서 이러한 요인들은 다시 한 번 연구의 결과로 그 발생가능성과 심각성도가 들어나게 된 것으로 철저한 대비와 보완책을 가지고 사업을 진

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

행해야 함을 보여준 것이라 할 것이다.

Ⅱ사분면에 위치한 항목들의 경우 발생가능성도는 높으나 심각성도는 Ⅰ사분면에 비해 심각성도가 다소 낮게 평가되는 항목으로 노력을 집중화하여 관심을 가지고 지향해야 할 실제로 관리가 미비한 리스크 요인에 해당한다.

Ⅱ사분면에 해당하는 리스크 요인은 사업 사전 평가단계에서는 지역동종 부동산과의 경쟁(R3), 개발규모의 적정성 평가의 실패(R6), 각종 제한 물권의 위험(R18), 교육환경의 부적합한 평가(R5)의 리스크 요인이 포함되어 있으며, 개발 준비단계에서는 각종 제한 물권의 위험(R18), 기부체납 등 각종 부담금의 착오(R16) 등의 리스크 요인들이 해당되었다. 이 요인들은 설문의 당사자들이 발생가능성은 항상 존재하지만 Ⅰ사분면에 위치한 리스크 요인들 보다 개발사업에 미치는 심각성도가 덜하다는 평가를 받는 요인들이지만 다른 요인들에 비해 영향력이 적다고 판단할 뿐이지 관리를 소홀히 해서는 안되는 리스크 요인들이다. 따라서 해당 리스크 요인들의 관리는 리스크에 대한 지속적인 관심을 통한 노력으로 대응방안을 수립하여야 한다.

나머지 리스크요인은 Ⅲ사분면에 위치하는데 이에 해당하는 리스크 요인들이 발생가능성과 심각성 정도가 상대적으로 낮은 속성으로 조사되었다. 이들 요인들은 타 요인들의 보완 노력 후 점진적인 관심으로써 관리해야 할 부분의 리스크 요인으로 나타났다.

이에 해당하는 요인들은 사업성 평가 단계에서는 교통환경의 부정확한 평가(R4), 문화/의료 등의 편의시설 접근성평가의 실패(R7), 혐오/공해유발시설의 존재(R8) 등의 리스크 요인이 위치하였으며, 개발준비 단계의 리스크 요인중에서는 환경접근과 보전대책 등의 부하(R20), 개발계획 변동으로 입지조건 변화(R17) 등의 리스크 요인이 위치한 것으로 나타났다. 리스크의 상대적 중요도가 Ⅰ,Ⅱ사분면보다 비교적 낮은 편이므로 해당 리스크가 예상되는 프로젝트는 사전에 감지할 수 있는 시스템 등을 내부적으로 구축하여 손실을 최소화 할 수 있는 방안을 강구 하여야 할 것이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 5 장 주요 리스크 요인별 대응방안

제 1 절. 리스크 요인의 발생사례에 따른 대응방안

1. 안양시 석수동 00 빌라 신축공사 사례

1) 프로젝트의 개요

사업 부지는 경기도 안양시 석수동 000-0번지의 대지 902㎡에 공동 주택을 건축하는 프로젝트로 부지의 구입은 임의경매를 통하여 낙찰을 받아 기존 상가를 철거하고 다세대 주택으로 분양하는 사업으로서 본 프로젝트의 공사 개요는 [표 5-1]과 같다.

[표 5-1] 안양시 석수동 공동주택 공사 개요

공사명	안양시 만안구 석수1동 다세대 주택 신축공사	
대지위치	경기도 안양시 만안구 석수1동 000-0번지	
대지면적	902.00	
지역/지구	도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역	
용도	공동주택-다세대주택 (3개동)	
도로관계	6M도로에 접함	
건축면적	489.49	
연면적	1,404.96	
건폐율	489.49/902.00×100=54.27%	법정:50% / 허용:60%
용적율	1404.96/902.00×100=155.76%	법정:180% / 허용:200%
주차대수	법정 : 전용면적85㎡이하 85㎡당 1대(1-4층) - 1-4층 전용면적 :1404.96÷85=18.19대 (단,최소 가구당 1대) 법정:1.89대 ∴ 세대당 적용 : 21대	
건축규모	지상 4층	

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

정화조	시 우.오수관 연결
조경	연면적 1,000㎡미만인 건축물은 대지면적의 5%이상 법적 조경면적 : 902.00×0.05 = 45.10㎡

2)사업의 진행과정

본 프로젝트는 토지주 이00와 투자자 권00이 지주공동사업으로 사업을 추진하고 투자자 권00이 시행사를 설립하여 사업 인허가 행정, 소유권 확보, 제세공과금 및 분담금 납부, 기존 건물 철거, 설계, 분양까지의 업무를 관장하고, 시공사 H사는 사업비 조달을 위한 프로젝트 파이넨싱을 위한 금융 기관 선정 및 지원업무와 책임 준공 및 사업비 대출금에 대한 연대보증조건으로 사업을 진행하였다.

3) 본 프로젝트의 부지선정 및 확보 단계에서의 리스크 요인 및 리스크 인식

본 프로젝트의 부지선정 및 확보 단계에서의 리스크 요인을 정리하면 Ⅰ사분면의 리스크 요인인사업부지 매입가격의 비적정성(R2), 개발 인허가의 지연(R12), 사업자의 능력/신용부족(R14), 입지요건의 비사업성(R1), 임차인의 퇴거교섭의 장기화(R15), 부동산 관계법령의 저촉 여부(R9) 등의 리스크 요인들이 포함되어 있었으며, Ⅱ사분면에 해당하는 리스크 요인은 지역동종 부동산과의 경쟁(R3), 개발규모의 적정성 평가의 실패(R6) 등이 해당되었다. 이를 정리하면 [표 5-2]와 같이 정리할 수 있다.

[표 5-2] 안양시 석수동 공동주택 리스크 요인 및 리스크 인식

리스크 요인	리스크 인식
사업부지 매입가격의 비적정성	리스크 회피, 전가
개발 인허가의 지연	리스크 보유, 전가
사업자의 능력/신용부족	리스크 보유, 전가
입지요건의 비사업성	리스크 회피, 감소

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

임차인의 퇴거교섭의 장기화	리스크 보유
개발규모의 적정성 평가의 실패	리스크 회피, 감소

4) 리스크 요인에 따른 대응방안

본 프로젝트에서 발생된 리스크 요인에 대한 대응방안을 구체적으로 정리해 보면 사업 부지 매입가격의 비적정성 항목에 대한 대응으로는 전문가 (경매전문가) 집단을 통한 권리분석과 경락금액에 대한 조언을 바탕으로 경락을 통한 토지를 확보함으로써 법원 감정평가 금액은 36억 9천만원이였으나 경매 낙찰가액은 32억원으로 감정가 대비 86.72%에 토지를 확보하여 부지매입의 적정성을 확보하였으며,

개발 인허가의 지연 요인은 지역 설계사무소를 통한 삼성천 개발계획 조례에 따른 건폐율, 용적율 제한에 따른 법규 분석과 난개발을 막기 위한 1층의 바닥 층고를 도로에서 30㎝ 이하로 하고, 1필지 당 8세대 이하로 적용제한을 받는 것에 대하여는 본 필지를 3필지로 분할하여 각 필지 당 7세대로 설계하여 21세대를 확보하여 사업 수지를 맞추어 인허가 리스크 요인을 해결하였으며, 지주공동사업으로 투자자 및 프로젝트 파이넨싱을 통한 사업비 확보로 사업자의 신용/ 능력부족을 해결하였다.

안양 예술 공원 내에 위치한 숲과 자연 정원이 어우러진 도심의 전원주택으로서의 입지조건과 맑고 깨끗한 삼성천이 흐르는 천혜의 자연 조건을 가진 지역으로서 입지조건의 사업성을 갖고 있으며, 경락 당시의 유치권자의 임차인 조00의 유치권과 영업보상비를 2억원을 책정하여 유치권합의 각서로 임차인을 퇴거시켜 상가를 철거하여 착공신고에 이르게 되었다. 사업자와 투자자가 지주 공동사업으로 사업을 추진하여 개발 규모의 적정성을 확보하여 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하였다.

이를 간단히 표로 정리 하면 [표 5-3] 과 같이 나타낼 수 있다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[표 5-3] 안양시 석수동 공동주택 리스크 요인과 리스크 대응방안

리스크 요인	리스크 대응방안
사업부지 매입가격의 비적정성	전문가 그룹을 통한 권리분석으로 법원 감정가 대비 86.72%로 사업부지 매입가격의 적정성확보
개발 인허가의 지연	삼성천 지구 개발계획 조례에 따른 1층 바닥 높이 규정 준수 및 필지당 세대 수(8세대 이하) 준수를 통한 인허가 취득
사업자의 능력/신용부족	투자자를 통한 지주공동사업과 프로젝트 파이넨싱으로 현금 흐름 확보
입지요건의 비사업성	철저한 사전 조사로 쾌적하고 건강한 숲세권 사업부지 확보
임차인의 퇴거교섭의 장기화	유치권비용과 적정한 사업비보상으로 임차인의 조기 퇴거로 기존 건물 철거
개발규모의 적정성 평가의 실패	투자자 확보를 통한 지주 공동사업으로 개발 규모의 적정성 달성

2. 부평구 십정동 00 주상복합 시설 사례

1) 프로젝트의 개요

사업 시행자의 지주작업을 통한 부지 확보와 동시에 지주들 중에서 공동 투자자로 일부분 지주공동사업의 형태로 개발에 나서는 프로젝트로 시행사가 사업 인허가와 토지 소유권 확보, 설계, 철거 및 금융사 선정 등의 작업을 진행하고, 00부동산 신탁이 금융 지원을 추진하고, H 건설사가 사업 시공을 맡아 책임 준공하는 구도의 사업으로 인천시 부평구 십정동 000-00번지 외 4필지 일원 1,415.20㎡(약 428평) 부지위에 공동 주택 및 주거용 오피스텔, 근린 생활 시설 등을 조성하여 연면적 18,516.35㎡(약 5,601평)의 주상 복합 시설을 주변 도시민에게 제공하는 사업으로서 사업의 개요는 아래의 [표 5-4]와 같다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

[표 5-4] 부평구 십정동 주상복합 시설 공사 개요

대지 위치	인천광역시 부평구 십정동 000-00번지 외 3필지
지역/지구	도시지역/일반상업지역/과밀억제권역
용도	주상복합(주거용 오피스텔)
대지면적	공부상 면적 : 1,415.20㎡ (428.10평) 매입 면적 : 1,415.20㎡ (428.10평) 실 사용면적 : 1,415.20㎡ (428.10평)
연면적	지상 연면적 : 14.150.94㎡ (4,280.66평) 지하 연면적 : 4,365.41㎡ (1,320.54평)
층수 및 세대수	지하4층/지상19층, 250세대, 상가 4개
용적율/건폐율	999.93%/69.79%

2) 사업의 진행 과정

시행사가 부지를 선정하고 그 지분을 취득 한 후 , 거주자의 설득과 사업의 필요성을 설명하고 사업성공에 대한 확신을 심어주어 지분권자 57명을 전부 설득하고 그 중 반대하는 사람은 지분을 매입하고 찬성하는 사람 중에서 공동 지분권으로 우호 지분을 확보하여 투자자로 끌어 들여 재정적 안정성을 구축하였으며 시공사 선정 및 개발신탁으로 프로젝트 파이넨싱으로 자금을 확보하여 추진한 사업이다.

3) 부지선정 및 확보 단계에서의 리스크 요인 및 리스크 인식

[표 5-5] 부평구 십정동 주상복합 시설 리스크 요인과 리스크 인식

리스크 요인	리스크 인식
사업부지 매입가격의 비적정성	리스크 회피, 전가

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

입지요건의 비사업성	리스크 회피, 감소
개발계획에 따른 주민반대	리스크 보유, 감소
임차인의 퇴거교섭의 장기화	리스크 보유, 감소
사업자의 능력/신용부족	리스크 보유, 전가

4) 리스크 요인에 대한 대응방안

[표 5-6] 부평구 십정동 주상복합시설의 리스크 요인과 리스크 대응방안

리스크 요인	리스크 대응방안
사업부지 매입가격의 비적정성	지역 부동산과의 연계를 통한 지주작업으로 적정가격으로 부지 매입 다량 소유권자의 지주공동사업을 통한 토지 매입가격 상승 저지
입지요건의 비사업성	전철 역세권역, 도보통학 가능거리의 학교 인접 대표적 인천 상권으로서 관공서, 쇼핑센타 등의 사전 입지조사를 통한 입지조건의 적정성확보
개발계획에 따른 주민반대	주택의 노후화와 안전성의 확보방안과 재산 증식의 기회를 제공함으로써 개발 반대의견을 숙고하여 설명회와 설득 과정을 통한 주민 의견 통합 절차로 신뢰성 회복조치 강구함
임차인의 퇴거교섭의 장기화	이주비 적정보상과 개발행위의 당위성 피력하여 원만한 합의 형성 과정 거침
사업자의 능력/신용부족	입주민을 투자자로 유치하고 지주공동사업형태의 사업구조로 초기 사업비용 절감 등 과감한 발상전환으로 재무적 안정성 확보 프로젝트 파이넨싱으로 자금조달 계획을 수립하고 재무능력의 확보를 위해 시공 능력을 확보한 건설사와의 도급 계약으로 신용 보완

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 2 절. 도출된 리스크 요인에 대한 리스크 저감대책

리스크 평가 매트릭스를 통해 나타난 리스크에 따른 발생가능성과 심각성에 따라 각각의 리스크를 관리하는 방안이 달라져야 함을 제시하고 있다. 리스크 요인들 중 발생가능성과 발생했을 때 주는 영향이 심각한 요인인 Ⅰ사분면에 위치한 리스크 요인은 리스크를 통제하거나 감소시키기 위하여 즉각적이고 구체적인 주의를 요하는 요인이며, Ⅱ사분면에 위치한 리스크 요인은 발생가능성은 높으나 심각성 정도에 다소간의 영향이 있음을 확인할 수 있었다. 반면에 Ⅲ,Ⅳ분면에 위치한 리스크 요인은 발생가능성이 다소 낮거나 상대적 심각성이 보통의 정도이므로 일반적인 통제와 감시를 요하는 리스크 요인으로 분류되었다. 따라서 앞서 검토한 개별리스크 요인들의 심각성도와 발생가능성에 따른 Ⅰ사분면에 해당하는 리스크 요인들의 관리 방안을 검토해 보면,

사업부지 매입가격의 비적정성(R2)요인과 입지요건의 비사업성(R1)요인, 개발규모의 적정성 평가의 실패(R6)의 요인들은 투입비 범위의 적정성을 확보하기 위한 자체 사업 타당성분석을 위한 상시 전문 인력을 운영한다든가, 협조체계를 구축하고, 개발사업 착수 전에 임원으로 구성된 개발 평가위원회 등을 통해 관련 리스크를 점검하여 신중한 사업 타당성 평가를 통해서 리스크 관리를 해 나가고 가장 저렴하고 안전한 토지를 확보하기 위하여 철저한 보안 속에 사업을 구상하고 이러한 사업 부지를 확보하기 위해서는 신뢰할 수 있는 네트워크를 구축하여야 할 것이다.

개발 인허가의 지연(R12)요인과 부동산 관계법령의 저촉 여부(R9) 등의 요인은 기본적으로 기업이 어느 정도 관리 가능한 요인인데 기본적으로 문제가 있는 토지는 매입하지 않아야 하지만, 불가피하게 사업을 수행해야 한다면 원활한 인·허가를 위해 토지 매입시 계약서상에 인허가 조건을 명문화 하는 등의 방안이 강구되어야 할 것이고, 지자체 인·허가 부서와 신뢰구축과 관할 행정관청과 원활한 커뮤니케이션으로 기반시설 관련 정보를 확보하여야 할 것이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

개발계획에 따른 주민반대(R13),임차인의 퇴거교섭의 장기화(R15),합의 형성의 지연(R11)등의 요인은 지역 주민과의 설명회를 강화하여 지역 숙원사업을 파악하여 해결방안을 모색하고 주민 편의시설 제공 등을 통한 지역 일체화 노력과, 적정한 보상계획 등을 수립하여야 할 것이다.

세제/금리 정책의 변동성위험(R10)요인과 사업자의 능력/신용부족(R14)요인은 직접적으로 관리할 수 없는 요인이나 정책의 변화에 대비하여 손해를 제어해야함으로 정책변화에 대한 꾸준한 모니터링과 함께 계획을 수립하는 단계에서부터 충분한 유동성을 확보하고 프로젝트 파이낸싱을 통한 자금조달에 따르는 위험을 분산하여야 할 것이다.

이와 같이 추출된 리스크 인자들의 발생가능성과 심각성에 따른 리스크 매트릭스 분석 결과에 따라 리스크 관리를 위한 기본 인식에 대한 현실적인 활용 가능한 대안들을 중심으로 검토하였으며 이러한 대안들의 활용여부는 개별프로젝트의 특성에 따라 달라질 수 있을 것이다.

[표 5-7] 리스크 매트릭스 분석 결과에 따른 리스크 관리방안

리스크 요인	리스크 인식	통제 가능성	리스크 관리를 위한 대응방안
사업부지매입가격의 비적정성(R2)	회피 전가	○	자체 사업타당성 분석을 위한 전문인력 운용 개발사업 평가위원회 구축(임원중심) 신뢰할 수 있는 중개인 네트워크 구축
입지요건의 비사업성(R1)	회피	×	
부동산 관계법령의 저촉여부(R9)	회피 감소	×	토지 매입시 인·허가 조건 명문화 인/허가 관청과의 신뢰구축과 원활한 커뮤니케이션 확보 기본적 법률관계 하자체크로 매입여부 판단
개발 인허가의 지연(R12)	보유 전가	×	

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

개발계획에 따른 주민반대(R13)	보유 감소	×	지역 주민 설명회와 홍보 전략 수립 지역 숙원사업의 해결을 통한 융화정책 적정한 보상계획 수립으로 조기해결책 강구
합의 형성의 지연(R11)	보유 감소	○	
임차인의 퇴거교섭의 장기화(R15)	보유 감소	○	
알박기 토지 등 매수위험(R19)	회피 보유	○	
세제/금리정책의 변동성위험(R10)	회피 보유	×	정책 변동에 대한 상시 모니터링 구축 프로젝트 파이낸싱을 통한 장기적 자금 확보 적정규모 사업 계획수립과 투자자 확보
사업자의 능력/신용부족(R14)	회피 전가	○	

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

제 6 장 결론

본 연구는 부동산 개발사업을 진행함에 있어 수많은 리스크 요인이 있으나 특히 사업 진행을 위한 중요한 시발점이 될 수 있는 사업 부지 선정과 그 확보 과정에서 발생할 수 있는 리스크 요인을 선행 연구를 바탕으로 그 인자를 추출하여 개발 사업에 관련된 현업에 종사하는 실무자를 대상으로 설문조사하여 IPA 분석을 실시하였다. 분석을 위해 IPA 매트릭스를 활용하였으며, 추출된 리스크 요인을 발생가능성과 발생되었을 때 개발사업 전반에 미치는 영향의 강도가 얼마나 심각한 정도로 작용 할 수 있는지를 검토하였다.

Ⅰ사분면에 위치한 리스크 인자는 사업부지 매입가격의 비적정성, 개발 인허가의 지연, 개발계획에 따른 주민 반대, 알박기 토지 등 매수위험, 사업자의 능력/신용 부족, 임차인의 퇴거교섭의 장기화, 입지요건의 비사업성, 세제/금리정책의 변동성 위험, 합의 형성의 지연,부동산 관계법령의 저촉 여부 등의 순서로 리스크 요인들이 포함되어져 있음을 알 수 있다. 이에 속한 리스크 인자들은 리스크 분석에 있어서 그 발생가능성과 그 영향에 따른 심각성을 내포한 리스크 인자들로 적극적인 관심과 철저한 준비를 통해 리스크 요인이 미치는 영향을 감소시켜야 성공적인 개발사업의 열매를 거둘 수 있다고 할 것이다.

Ⅱ사분면에 위치한 리스크 인자는 지역동종 부동산과의 경쟁, 개발규모의 적정성 평가의 실패, 각종 제한 물권의 위험, 교육환경의 부적합한 평가, 각종 제한 물권의 위험, 기부체납 등 각종 부담금의 착오 등의 리스크 요인들이 분포하게 되었다.Ⅱ사분면에 위치한 리스크 인자들은 추가적으로 리스크 관리에 대한 발생가능성과 그 심각성이 증대함으로 지속적인 관심과 유지관리체계를 구축하여 리스크를 줄이는 노력이 필요하다고 할 것이다.

Ⅲ사분면에 위치한 리스크 인자는 제시된 리스크 인자 중에서 상대적으로 그 영향이 미미한 것이지 간과되어서는 안되고 차선적으로 분류되어야 할 것이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

본 연구의 결과는 향후 부동산 개발사업을 진행할 경우 부지선정과정에서 또는 부지확보과정에서 발생되는 핵심 리스크 요인으로 파악하여 전략적인 사업계획을 진행할 수 있을 것으로 판단되어진다.

하지만 IPA분석 방법의 한계점으로 평균값을 5점 척도로만으로 사분면에 표시함에 따라 사분면의 중앙에 위치하는 요소의 경우에 있어서는 해석에 있어 뚜렷한 판단을 하기에는 조금 부족해 보일 수 있으며, 실제 사례를 통한 검증을 통한 분석도 각각의 상황에 따라 대처하여야 할 것이다.

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

참 고 문 헌

안정근 (1997), 「현대부동산학」, 법문사

이종규 (2003), 「부동산 개발사업의 이해」, 부연사

「부동산 개발사업의 기획과 실무」, 행법사

최영진 · 홍선관 · 안효빈 공저(2004), 「부동산 개발 이론과 실무」, 중앙일보조인스랜드(주)

윤부영 (2007), 「부동산 개발사업의 위험관리 방안 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문

임영술 (2009), 「부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」 한양대학교 행정 · 자치대학원 석사학위논문

김일수 (2002), 「부동산 개발금융의 위험관리 모형에 관한 연구」, 건국대학교 대학원 석사학위 논문

김재환 (2006) 「부동산개발 프로젝트의 리스크인자 분석에 관한 연구」 건국대학교 대학원 석사학위 논문

정용식 (2014), 「부동산 개발 계획과 실무」, 부연사

김성호 (2004) 「부동산개발업의 분화원인과 효과분석」 대구대학교 대학원 행정학박사 학위논문

정영호 (2007), 「부동산 개발사업에서 건설사업관리 적용방안에 관한 연구(사업기획 및 타당성 분석단계를 중심으로)」, 건국대학교 부동산 대학원 석사학위 논문

오국환 · 이창석 · 정상철 · 강정규 · 황태수 공저 (2003), 「전략경영시대의 CEO」 [부동산입지선정 · 개발업] - 부동산 창업실무 시리즈 Ⅳ, 형설출판사

김민형(2005), 「부동산 개발사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안-공동주택 개발사업을 중심으로-」 한국건설산업연구원

박영호(2006), 「부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」 목원대학교 산업정보대학원 석사학위 논문

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

오세경, 김진호, 이건호 (1999), 「위험관리론」 경문사
김인호 (2001), 「건설사업의 리스크관리」 기문당
하성규 (2010), 「주택정책론」, 박영사
배동걸 (2011),「민간주택공급자의 사업 대상부지 선정방안에 관한 연구」, 중앙대학교 대학원 박사학위 논문
장동훈 · 정승영 (2003), 「부동산 입지론」, 부연사
김정기 (2009), 「부동산 개발부지 선정 및 확보과정에서 위험요인과 해결방안에 관한 연구」 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문
박재용(2008) 「부동산 개발사업의 위험요인 분석 및 관리방안」, 대구대학교 대학원 석사학위 논문
고재윤(2017), 「부동산 개발사업의 리스크요인 중 투자결정에 영향을 주는 요인 도출」, 한양대학교 공과대학원 석사학위 논문
노재현 (2004), 「부동산 개발사업의 리스크 저감 및 사업주체간 역할의 개선방안에 관한 연구」,중앙대학교 건설대학원 석사학위 논문

홍주영 (2010), 「주거용 건축개발사업의 리스크기반 타당성분석 」,전남대학교 대학원 박사학위 논문
김미진 (2011), 「부동산 개발사업의 리스크관리분석에 관한 연구」,단국대학교 대학원 석사학위논문
김진희 (2013), 「부동산 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」,한양대학교 공공정책대학원 석사학위 논문
신보연 (2013), 「소규모 수익형 부동산개발사례의 사업타당성에 관한 연구」,건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문
구선모 (2008), 「공동주택 개발의 사업타당성 검토를 위한 평가항목에 관한 연구」,단국대학교 대학원 박사학위 논문
선명법무법인,선명회계법인 공저(2014), 「부동산 투자개발 ABC」

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

부 록

부동산개발사업의 리스크요인 및 대응방안에 관한 연구
- 부지선정 및 확보단계를 중심으로-

안녕하십니까? 귀하의 가정에 무한한 축복이 함께하기를 기원합니다.

본 조사의 목적은 부동산 개발사업에 있어 고려해야 될 수 많은 리스크 요인들이 있는데 특히 부지선정과정에서 간과해서는 안될 리스크 중에서 중요도(심각성)과 발생가능성을 알아보고 그 대응방법에 대하여 연구하는데 목적이 있습니다.

본 설문에서는 부동산 개발사업을 함에 있어서 가장 기초적인 부지선정과 부지확보과정에서 발생되는 리스크 요인이 어떤 것이 있으며 실제적으로 발생가능성이 있는 리스크요인 중에 어떤 것이 심각한 리스크인지 심각성정도로 평가해주시면 감사하겠습니다.

바쁘신 가운데에서도 귀중한 시간을 내어 주셔서 진심으로 감사드립니다.

본 설문의 모든 내용은 학술 통계분석만으로 사용 될 것이며, 개인의 응답사항에 대해서는 절대 비밀을 보장할 것임을 약속드리겠습니다.

담당자: 김 병수(조선대 산업기술융합대학원 석사과정 연구생)
휴대전화: 010-7450-5239
이메일 : kbs88815@hanmail.net
주소 : 광주시 광산구 첨단내촌로 102 101동 201호 (월계동, 서라아파트)

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

Ⅰ.귀하의 기본정보를 알아보고자 귀하의 직무군과 경력에 관한 조사입니다.

총 6문항이며 해당사항을 선택해 주시면 되고 혹 선택이 어려우시면 최대한 비슷한 사항으로 적어주시면 감사하겠습니다.

1.귀하의 성별을 적어주세요

남 □ 여 □

2.귀하의 직업군을 선택해 주세요

시행사(개발회사) □ 건설회사 □ 금융회사 □ 시행·시공 병행 □ 기타 □

3. 귀하의 현재 직급을 선택해 주세요

신입 □ 대리 □ 과장,차장 □ 부서장 □ 임원이상 □

4.귀하의 담당업무(과거 경력 중복선택 가능)를 선택해 주세요

사무관리 □ 기획 및 개발 □ 영업 □ 건축·토목사업 □ 재무·금융 □

5.귀하의 경력을 선택해 주세요

1~5년 □ 6~10년 □ 11~15년 □ 16~20년 □ 21년이상 □

6. 귀하의 프로젝트 기획 및 개발의 경험이 몇 번 있었는지 선택해 주세요

없음 □ 1~3회 □ 4~6회 □ 7~9회 □ 10회 이상 □

Collection @ chosun

조선대학교
CHOSUN UNIVERSITY

Ⅱ. 부동산개발사업의 부지선정과정 및 확보단계에서 발생되는 리스크 요인중 발생가능성과 심각성도에 따라 선택해 주세요

총 20문항이며 발생가능성과 심각성도에 선택을 해주시면 감사하겠습니다.

· 발생가능성 채점기준
① 발생가능성이 매우 낮다 ② 발생가능성이 낮다 ③ 발생가능성이 보통이다
④ 발생가능성이 높다 ⑤ 발생가능성이 매우 높다

· 심각성도 채점 기준
① 전혀 심각하지 않다 ② 조금 심각하다 ③ 심각하다 ④ 매우 심각하다
⑤ 극히 심각하다

부지선정과정 및 확보단계에서 발생되는 리스크 요인에 관한 설문조사

리스크요인		발생가능성					심각성				
사업 사전 평가 단계	입지요건의 비사업성	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	사업부지매입가격의 비적정성	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	지역 동종 부동산과의 경쟁	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	교통환경의 부정확한 평가	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	교육환경의 부정확한 평가	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	개발규모의 적정성 평가의 실패	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	문화/의료등의 편의시설 접근평가 실패	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	혐오/공해유발시설의 존재	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
개발 준비 단계	부동산 관계법령의 저촉여부	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	세제/금리정책의 변동성 위험	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	합의 형성의 지연	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	개발인허가의 지연	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	개발계획에 따른 주민반대	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	사업자의 능력/신용부족	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	임차인의 퇴거교섭의 장기화	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	기부체납 등 각종 부담금 착오	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	개발계획변동으로 입지조건변화	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	각종 제한물권에의 위험	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	알박기 토지등 매수 위험	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	환경접근과 보전대책 등의 부하	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤

Collection @ chosun