

건축물의 최유효 개발계획 수립을 위한 기획업무 절차에 관한 연구

A Study on the Property Planning Process for the Highest and Best Use Development

김 소 연*
Kim, So-Yon

박 영 기**
Park, Young-Ki

Abstract

The purpose of the study is to establish a concept of property development planning process and factors by analyzing the several case studies, which prior proposed the highest and best use development of property. The value of property is dependent on the circumstances and the timing. Real property development is essential to develop in the highest and the best. The prior concepts of the highest and best use focused on the real estate appraisal, but these studies aroused an interest that related the highest and best use concept as a determinant of property development.

As a results, this study suggests the process and the check points of property development planning phase. The first step is having a thorough grasp of the status of property. The Second step is the circumstantial analysis including legal restriction, locational environment, real estate market and economic conditions. The next step is, in accordance with these analysis, setting up the development concept and alternatives. Through the feasibility studies, we can make a choice the highest and best use development plan. In these days, the importance of development strategies such as design exceptionality and plan management are increased. Therefore, the integrated plan for the property development is very important.

키워드: 건축물 개발, 건축물 개발 기획, 최유효 이용, 사업타당성분석

Keywords: Property development, Property development planning, Highest and best use, Feasibility study

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라 국토는 전에 없는 개발의 전성시대를 맞고 있다. 국가적 차원에서는 “국토 균형 개발”차원의 행정중심복합도시와 혁신도시 건설 사업이 추진 중에 있고, 서울 및 광역시 도심에서는 기존 시가지를 재정비하는 “도심재생 사업(예: 뉴타운사업)이 수행되고 있으며, 지방 도시에서는 지역경제 활성화를 목적으로 하는 “기업도시 사업” 등이 추진 중이다.

이러한 개발 열기와 부동산시장의 가열은 효율성이 저하된 건축물의 개발에 많은 관심을 일으키고 있는 상황이다. 그러나 국내 개발사업의 특성상 단기간 내 수익창출을 목적으로 사업이 진행되고 있으며, 이는 자칫 난개발로 이어질 가능성이 높다고 볼 수 있다. 특히, 대다수 국내 개발업체의 경우 최소한의 자본과 인력으로 사업을 추진하고 있어 장기적인 관점에서 개발계획을 수립하는

데 많은 시간과 노력을 기울이지 못하고 있는 것이 현실이다. 그러나 개발 사업은 초기 기획단계에 사업방향에 대한 주요 의사결정이 이루어지므로 기획업무의 중요성은 매우 크다고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 건축물의 최유효 개발계획을 수립하기 위해 초기 기획단계에 검토해야 할 기본 항목 및 절차를 제시함으로써 건축개발사업의 기획업무에 대한 효율성을 제고하고자 하였다.

1.2 연구의 범위 및 방법

건축물의 최유효 개발계획을 수립하기 위해서는 다양한 분야에 대한 고려와 조사가 요구된다. 특히, 급격하게 변하는 시대적 상황을 고려할 때, 기획단계에서 검토해야 할 분야는 점차 증가하고 변화할 것으로 예상된다. 본 연구에서는 기존 연구문헌 뿐 아니라 실제로 현업에서 작성한 개발계획 보고서의 내용을 조사, 분석함으로써 실무와의 연계성을 높이고자 하였다. 또한 다수의 건축물을 보유하고 있으면서 수익성뿐 아니라 환경적인 측면과 기업 이미지 등 다양한 측면의 개발환경을 고려하여 개발 사업을 적극 추진 중인 기업 사례를 연구의 대상으로 하였다.

* 교신저자, 연세대학교 건축공학과 박사과정 (sykim89@korea.com)

** 연세대학교 건축공학과 정교수, 공학박사

즉, 부동산 컨설팅업체나 설계사무소 등 전문 업체에 시장조사나 기획설계를 의뢰하여 전문적이고 체계적인 방법과 절차로 작성한 개발계획 보고서의 조사·분석을 통하여 최유효 개발계획 수립을 위해 기획단계에서 검토해야 할 항목 및 절차를 도출하고자 하였다.

2. 건축물의 최유효 개발계획에 대한 개념정의

2.1 최유효 이용의 개념

거주 또는 영업 목적 외 부동산을 보유하는 목적은 부동산을 이용한 이윤 창출을 기대하고 있기 때문이다. 즉 부동산을 통한 임대수익(보유), 투자수익(매각), 개발이익(개발)을 기대하기 때문에 부동산을 보유 또는 매입한다고 할 수 있다. 따라서 부동산을 통한 이윤 창출의 극대화 방안은 많은 사람들의 관심분야라 할 수 있다. 일반적으로 부동산을 통한 이윤 창출의 극대화를 위해서는 부동산의 최유효 이용과 고부가 가치의 부동산 상품을 고객에게 제공함으로써 가능하다 할 수 있다.

선행 연구에 의하면, 부동산의 “최유효 이용(Highest and best use of property)”이란 “건물이나 토지를 합리적이고 합법적으로 개발 가능한 대안 중 물리적으로 가능하면서 현실적으로 실현가능하며 경제적으로도 타당성이 있도록 최고의 가치를 창출하는 이용¹⁾”을 말한다. 단, 기존 연구에서는 토지 평가, 특히 토지의 가치평가 측면에서 최유효 이용 개념을 적용하였으나, 본 연구에서는 부동산의 가치 제고를 위한 개발계획 평가측면에서 최유효 이용의 개념을 적용하였다.

따라서 “부동산의 최유효 이용이란 물리적, 경제적, 사회적으로 타당하면서 가장 효율적으로 부동산을 활용하고 있는 것”이라 할 수 있으며, “최유효 개발계획이란 환경 친화적이면서도 독창성이 있는 물리적 개발계획이면서, 중장기적으로 지속가능하고 지역사회에 적합한 사회적 개발계획, 동시에 수익을 극대화할 수 있는 할 수 있는 재무적 개발계획”이라고 정의할 수 있다.

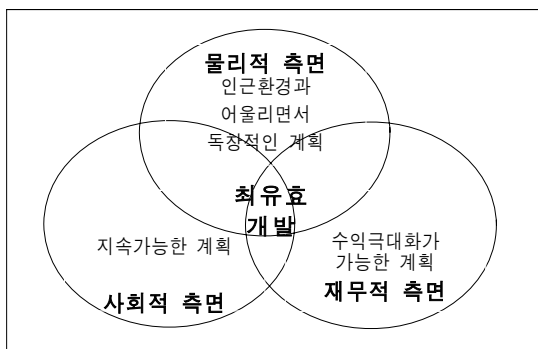


그림 1. 최유효 개발계획의 개념 ²⁾

1) “The reasonably probable and legal use of vacant land or an improved property that is physically possible, legally permissible, appropriately supported, financially feasible, and that results in the highest value”, Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 2001
 2) Leelarasamee, Y., Property Development Feasibility Study.

2.2 부동산의 Life Cycle을 고려한 최유효 이용

부동산의 최유효 이용은 시간에 가변적이다. 즉, 부동산을 둘러싼 제반 여건이 시간에 따라 지속적으로 변하므로 어느 특정시점의 최유효 이용가치는 그 순간의 관점(view point)에 대한 최유효 이용이라고 이해하여야 하며 고정 불변의 것으로 이해해서는 안 된다.³⁾

부동산의 최유효 이용은 환경변화에 따라 변한다. 예를 들어 수도권에 위치한 물류센터나 공장은 택지개발 및 교통여건 개선 등으로 주거 또는 타 용도로 개발하는 것이 재무적인 측면뿐 아니라 지역경제적인 측면에서 보다 적합하다고 볼 수 있다. 도심에 위치한 주유소의 경우, 주유소 영업을 통한 영업이익보다는 타 용도 개발을 통한 개발이익 또는 임대이익이 재무적인 측면에서 유리하기 때문에 타 용도로 변환되는 경우를 종종 볼 수 있다.

다음 <그림 2>는 부동산의 Life cycle에 따른 이용효율 변화를 나타낸 것이다. 그림에서 보면 알 수 있듯이 제반여건의 변화에 따라 이용 효율성이 저하된 부동산은 “개발”이라는 수단을 통하여 효율성을 제고할 필요가 있다.

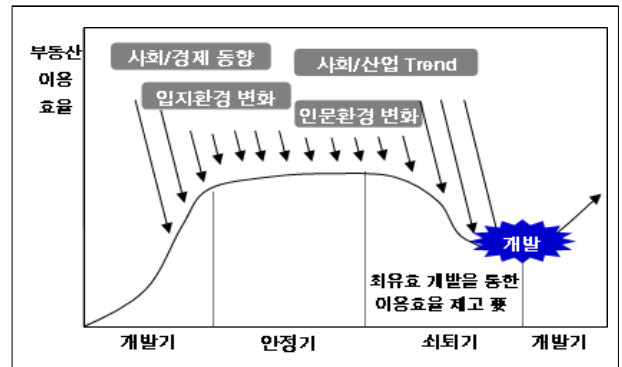


그림 2. 부동산의 Life Cycle에 따른 효율성 변화⁴⁾

3. 최유효 개발계획 수립을 위한 검토 사례

건축물을 둘러싼 개발환경이 변함에 따라 건축물의 이용 효율이 저하되거나 타 용도 개발에 대해 적극적인 검토가 요구되는 대표적인 유형의 건축물을 살펴보면 공장, 물류센터, 주유소 등을 생각할 수 있다.⁵⁾ 본 연구에서는 이러한 유형의 건축물 중 범규상의 선결과제⁶⁾가 사업에 미치는 영향이 일부분인 물류센터와 주유소의 사례를 대상으로 하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

Chulalongkon University, 2003.을 참조하여 작성하였음.
 3) 문희진, 최유효 이용과 실물업선 가치를 이용한 투자사결정에 대한 고찰, 2005. 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문,
 4) 홍선관, 부동산 개발의 원칙, P 509, 2006, 이다미디어의 내용을 참조하여 작성하였음.
 5) 최근 3~4년간 타용도로 개발된 주요 사례는 다음과 같다.
 - 용산 세계일보 부지의 주상복합개발(시티파크)
 - 건대 야구장 부지의 복합개발(스타시티)
 - 대농 청주공장부지의 복합개발(지웰시티)
 - 구로동 일대 공장(대성산업, 방림방직 공장 등) 이전적지 개발 등
 6) 대부분의 공장이전적지는 용도지역상 공업지역으로 타용도 개발에 제약사항이 있음.

3.1 물류센터의 개발 검토 사례

물류센터는 영업 점포와의 연계성 및 교통여건은 우수하면서 지가가 낮은 지역에 입지하는 대표적인 사례이다. 그러나 서울 근교에 위치한 물류센터의 경우, 수도권 개발 가속화로 인하여 수익성 및 지역 환경 개선 등의 이유로 타 용도 개발이 적극 검토되는 대표적인 사례이다.

다음 사례는 S기업이 보유한 물류센터에 대한 개발 타당성 검토사례이다. 즉 S기업이 보유한 물류센터 중 수도권에 위치하고 있어 개발 잠재력이 높다고 판단되는 3개 부지를 대상으로 최유효 개발계획을 도출하기 위해 개발 타당성을 검토한 사례이다. 각 사례는 입지 여건상 신규 택지 개발 지구와 인접하고 있어 주거여건이 비교적 양호한 상황이며 최근 수도권 남부지역의 부동산 시장상황 역시 양호하여 안정적으로 주거용도 개발이 가능할 것으로 예상되는 사례이다.

각 사례의 개발 검토 절차 및 단계별 주요 검토 항목에 대해 살펴보면 다음과 같다. 우선, 대상 부지의 현황 파악을 기초로 개발환경을 분석하고, 그 결과에 근거하여 개발 방향을 설정하였다. 설정된 개발방향에 따라 몇 개의 대안 도출이 가능하며, 각 대안별 사업타당성분석을 통하여 최유효 개발계획을 도출하는 절차로 개발검토가 진행되었다.

최종 도출된 최유효 개발계획의 최적 개발시점에 대한 재검토를 통하여 사업추진 여부에 대한 최종 의사결정이

이루어졌다. 그 결과 3개 사례 중 1개 사례만 개발 사업이 추진되었다.

이러한 결과의 주요 원인은 관련 법규상의 제약 때문이다. 즉, 입지여건상 물류센터로 이용하는 것보다는 타 용도로 개발하는 것이 인근 환경에 보다 적합하고 지역경제 활성화 측면에서도 효율적이거나, 관련 법규상 제약 요인으로 인해 개발용도가 제한되는 경우가 다수 있다. 이러한 법규상의 제약요인은 수익성 저하에 결정적인 요소가 되어 사업 추진이 어려운 것으로 조사되었다. 즉, 최유효 개발계획을 도출하기 위해서는 관련 법규검토를 통한 개발가능 용도 및 규모에 대한 면밀한 검토가 필수적이며, 그 결과가 개발계획에 미치는 영향이 크다는 것을 알 수 있다. 따라서 최유효 개발계획은 현재의 법규상 제약요인이나 개발여건 분석 결과는 물론 향후 개정될 규제사항이나 관련 개발계획 등을 고려하여 수립하여야 한다는 것을 알 수 있었다.

3.2 주유소의 개발 검토 사례

기존의 주유소는 동일 업종간 거리제한으로 비교적 안정적으로 수익을 기대할 수 있는 대표적인 사업 중 하나였으므로 도로여건이 우수하고 배후세대가 풍부한 상권 내 입지하는 경우가 대다수였다. 그러나 1996년 주유소 거리제한 제도가 폐지에 따른 주유소 간 경쟁이 가열되면서 영업이익은 감소하는 반면, 지가는 점차 상승하면서 주유소 부

표 1. 물류센터의 타용도 개발 검토 사례

구분	A 물류센터	B 물류센터	C 물류센터	시사점	
부지현황	<ul style="list-style-type: none"> 경기 화성시 병점 3,635평 준주거지역, 군용항공기지구역 	<ul style="list-style-type: none"> 경기 용인시 죽전 2,174평 준주거지역, 지구단위계획구역 	<ul style="list-style-type: none"> 경기 용인시 신갈 2,804평 자연녹지지역 	-	
개발검토	배경	<ul style="list-style-type: none"> 인근지역의 개발 가속화(화성동탄, 죽전, 동백지구 등)로 인한 주변 환경 변화 및 지가 상승 등으로 부지의 효율성을 제고하기 위한 타용도 개발이 적극 요구됨 (배수문의 증가 등) 			<ul style="list-style-type: none"> 부동산의 최유효 이용은 시간 및 여건변화에 따라 가변적임.
	방법 및 절차	<ul style="list-style-type: none"> 부지현황분석 (관련법규, 시세등) → 개발여건분석 (입지 환경, 시장 동향, 인허가 사항 등) → 개발대안 설정 → 사업타당성분석 → 사업추진계획 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 부지현황분석 (관련법규, 시세등) → 개발여건분석 (입지환경, 시장동향, 인허가 사항 등) → 최유효 활용방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 부지현황분석 (관련법규, 시세등) → 개발여건분석 (입지환경, 시장동향, 인허가 사항 등) → 개발대안 설정 → 사업타당성분석 → 최유효 활용방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 최유효 개발계획을 도출하기 위한 일반적인 방법 및 절차는 다음과 같음. 부지현황분석 → 개발여건분석 → 개발대안 설정 → 사업타당성분석 → 최유효 활용 방안 제시
	결과	<ul style="list-style-type: none"> 수익성, 안정성 고려시 주상복합(약 220세대)이 최유효 개발 방안으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획상 타용도 개발이 불가하므로 현황을 유지하면서 지구단위계획 변경 절차 및 방법 등에 대해 면밀한 검토 요 	<ul style="list-style-type: none"> 입지여건상 주거개발이 적합하나, 수익성 저조. (법정 용적율 100%) 현황을 유지하면서 장기적으로 개발방안 수립요 (예: 인근부지 매입) 	<ul style="list-style-type: none"> 최유효 개발계획수립시, 법규검토는 가장 기초적이며 중요한 항목임.
의사결정 및 진행 경과	<ul style="list-style-type: none"> 개발검토 결과, 사업추진 결정('06.3) → '06.10 APT분양 (1순위 계약 완료) → '08. 9 입주예정 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 변경가능성 검토 中 	<ul style="list-style-type: none"> 인근지역 개발경과에 따라 추후 재검토 예정 	<ul style="list-style-type: none"> 최유효 개발계획 수립시 현재의 개발여건뿐 아니라 변경예정 상황에 대한 검토가 필요함. 	

지의 이용 효율성이 점차 저하되고 있는 상황이다. 이러한 이유로 기존 주유소 부지를 타 용도로 개발하는 사례를 자주 볼 수 있다. 특히 최근 3~4년간 부동산 개발 붐으로 서울 도심이나 강남 등 지가가 높은 지역에 위치한 개인 소유의 주유소 중 대다수가 타 용도로 개발되었다.⁷⁾ 즉, 개인이 보유한 부동산은 수익 극대화라는 목표 달성을 위하여 시장 변화에 민감하게 반응하면서 최유효 이용방안으로 전환되고 있다는 것을 알 수 있다.

본 연구에서 조사한 대상은 S기업이 보유한 주유소 중 입지 여건이 우수하여 타 용도 개발을 적극 검토한 사례이다. 특히 주유소는 앞 장에서 검토한 물류센터와 달리 중소규모이므로 개발계획 수립 시 물리적 한계가 있으며, 주유소 영업으로 인근 상권이 확장되지 못하고 정체되어 있는 경우가 다수이다. 따라서 주유소 부지의 물리적 한계를 극복하고 상권을 확장시키면서 활성화시킬 수 있는 최유효 개발계획 수립 방법 및 절차는 다른 유형에도 적용 가능할 것으로 판단된다.

분석 대상인 3개 주유소는 도심의 주요 상권 내 입지하고 있어 시세가 높게 형성되어 있으며 용도지역상 일반 상업지역으로 고밀도 개발이 가능한 사례이다. 이와 같이 우수한 입지여건에 위치한 주유소의 경우 개발에 대한 기대수준이 높으므로 최유효 개발계획을 수립하기 위해 지속적으로 검토되어 왔다. 즉, 대상 주유소는 개발 검토시기 및 접근방식에 따라 다양한 개발 대안으로 검토되어 왔다. 이러한 상황을 고려 시, 부동산의 최유효 이용이 시간에 따라 가변적이라는 것을 확인할 수 있었다.

<표 2>는 사례별 개발검토 경과 및 방법에 대해 정리한 것이다. 기본적으로는 3.1에서 검토한 결과와 유사한 방법 및 절차를 통하여 최유효 개발계획을 도출하고 개발추진 여부에 대한 의사결정단계로 진행된 것을 알 수 있다. 단, 현재 영업용 자산으로 활용하고 있는 경우, 현 이용현황보다 수익 창출이 높은 개발계획임에도 불구하고 개발 Risk에 대한 대처방안이 부족할 경우 개발추진을 결정하기 어렵다는 것을 알 수 있다. 따라서 중소규모 부지라는 한계를

표 2. 주유소의 타용도 개발 검토 사례

구 분	D 주유소	E 주유소	F 주유소	시사점	
부지현황	· 서울시 여의도동 · 981평 · 일반상업지역, 군용시설보호지구	· 경기 성남시 · 312평 · 일반상업지역	· 대구시 범물동 · 360평 · 일반상업지역	-	
개발 검토	배경	· 대상부지는 각 지역별 주요 상권내 입지하고 있으며, 용도지역상 일반상업지역으로 주유소보다는 타용도 개발시 수익성 제고뿐 아니라 지역 상권에 긍정적인 역할을 할 것으로 기대되므로 타용도 개발에 대해 지속적으로 검토되어 왔음	· 부동산의 최유효이용은 사회/산업 Trend에 따라 가변적임.	· 부동산의 최유효이용은 사회/산업 Trend에 따라 가변적임.	
	방법 및 절차	· 90년대부터 부지의 타용도 개발에 대해 지속적으로 검토되어 왔음 (예: 서비스트 레지던스, 오피스 등) · 부지현황분석 (관련법규, 시세등) → 개발여건분석 (입지환경, 인허가사항, 경기, 부동산 시장동향, 사회/경제 Trend 등) → Target고객 설정 → 상품구성 및 마케팅 전략 제시 → 사업타당성분석 → 사업계획 제시	· 2005년이후 타용도개발에 대해 적극 검토되어 왔음 (예: 극장, 주상복합, 상가, 오피스 등) · 부지현황분석 (관련법규, 시세등) → 개발여건분석 (입지환경, 시장동향, 인허가 사항 등) → 개발추진 전략 제시 → 개발타당성 검토 → 사업추진계획 제시	· 2000년초반부터 타용도 개발을 적극 검토하였음 (예: 주유소+상가복합개발, 주상복합 등) · 부지현황분석 (관련법규, 시세등) → 개발여건분석 (입지환경, 시장동향, 인허가 사항 등) → 개발대안 설정 → 사업타당성분석 → 사업추진계획 제시	· 상품특화 및 개발전략이 중요함. . · 부지현황분석 → 개발여건분석 → 개발대안 설정 → 개발전략 제시 → 사업타당성분석 → 사업계획 제시
	결과	· 수익성 제고 뿐 아니라 Brand, 고객확보 등 무형의 가치를 기대할 수 있는 부동산 상품으로 개발하는 것이 최유효 개발 방안으로 판단됨.	· 입지여건상 판매/업무시설이 최유효 개발 방안이나, 분양/임대 Risk를 Hedge 할 수 있는 방안에 대한 면밀한 검토가 요구됨.	· 입지여건상 판매시설이 최유효 개발 방안이나, 분양/임대 Risk를 Hedge 할 수 있는 방안에 대한 면밀한 검토가 요구됨.	· 최유효 개발계획 수립을 위해서는 개발 및 운영 Risk 고려가 요구됨.
의사결정 및 진행 경과	· 개발검토 결과, 사업추진 결정('05.12) → '06. 7. 분양완료 → '09. 9 입주예정	· 국내 자산운용사와 Forward Sale방식으로 진행하였으나, 매매가격 및 일정 등으로 사업추진 보류	· 인근지역 개발경과에 따라 추후 재검토 예정	· 최유효 개발계획 수립을 위해서는 상품 특화 및 개발 방식 차별화 등이 요구됨.	

7) 2002년~2005년에 강남구, 서초구 소재 주유소중 타용도로 개발된 사례는 약 24개임. 세부적으로는 오피스텔 4개소, 오피스 9개소, 판매 시설 11개소, 숙박시설 1개소로 개발된 것으로 조사되었음.

극복하고 개발 Risk를 감소시키기 위한 상품 특화 등 개발 전략을 수립하는데 많은 노력을 했다는 점이 물류센터 개발검토 사례와의 차이라는 것을 알 수 있다.

4. 개발계획 수립을 위한 기획 업무 절차

4.1 개발기획 업무 절차

3장에서 조사한 사례를 비교 분석한 결과, 최유효 개발 계획을 수립하기 절차는 일반적으로 유사하며 다음 <그림 3>과 같이 정리할 수 있다.

우선 사업대상에 대한 기초 조사가 필요하다. 즉, 대상 부지의 공부(토지이용계획 확인원, 지적도 등)조사를 통하여 면적, 용도/지역 및 기타 개발관련 법규에 대한 기초 사항을 확인하고 부지 시세에 대해서도 파악적으로 파악하여야 한다. 부지시세는 수익성 분석시 매출원가를 구성하는 주요 항목이므로 정확하게 파악되어야 한다. 그 외 신규 부지매입이 요구되는 경우에는 매수 가능성 및 매수가능 금액 등에 대해 파악하는 것이 매우 중요하다.

이와 같이 부지 현황에 대한 기초적인 자료조사가 정리되면 두 번째 단계인 개발여건 분석단계로 진행된다. 즉, 관련법규 검토를 통한 개발가능 용도 및 규모, 기타 제약사항 등을 파악하고 입지환경, 시장 환경, 사회/산업 Trend 등을 조사/분석함으로써 전체적인 개발여건을 파악할 수 있다. 세 번째 단계에서는 개발여건분석, 사례분석 등에 근거하여 개발방향을 설정하고 시설별 Screening을 통하여 몇 가지 개발 대안을 설정하게 된다. 네 번째 단계에서는 각 대안별 사업타당성 분석 및 피드백 과정을 통해 최유효 개발계획을 도출하게 된다.

마지막 단계에서는 최종 선정된 개발계획의 실행을 위해 요구되는 향후 추진 업무 및 일정, 소요비용, 인력계획을 제시하고 추가로 검토해야 할 주요 Issue 등을 제시함으로써 건축물 개발사업의 기획업무를 완료할 수 있다. 특히, 최근에는 개발계획 뿐 아니라 상품 특화 및 마케팅 전략이나 개발/운영 방안 등에 대해서도 초기 기획 단계부터 검토하는 등 기획업무의 범위 및 중요성이 점차 강조되고 있다.

4.2 개발 계획 수립시 주요 검토 사항

1) 물리적 검토 사항

최유효 개발계획을 도출하기 위해 물리적으로 검토해야 하는 사항은 대상 부지에 개발 가능한 건축용도 및 규모 등 개발 Concept을 구체화하는 업무이다. 즉, 소유주 및 사용자의 요구와 필요를 파악하고 변화하는 사회적 환경에 가장 효율적으로 대응하기 위하여 적절한 사항들을 발견, 선택하고 체계화하여 물리적 표현으로 전이될 수 있는 기초를 마련해주는 것이다.

이를 위해서는 대상 건축물의 개발과 관련된 법규 및 Site 분석을 통하여 물리적, 기술적으로 개발 가능한 용도 및 규모를 도출하고 개발 시 예상되는 공사비 및 일정 등 경제성 분석에 기초가 되는 자료에 대한 검토가 요구된다.

2) 사회적 검토 사항

사회적 측면에서 검토해야 할 사항은 대상 프로젝트의 개발에 따른 주변 환경변화 및 지역경제 변화 등을 예측함으로써 중장기적으로 지역사회의 발전에 적합한지 여부이며, 이를 위해서는 개발검토중인 프로젝트가 사회 환경적으로 적합한지 여부에 대한 분석이 요구된다.

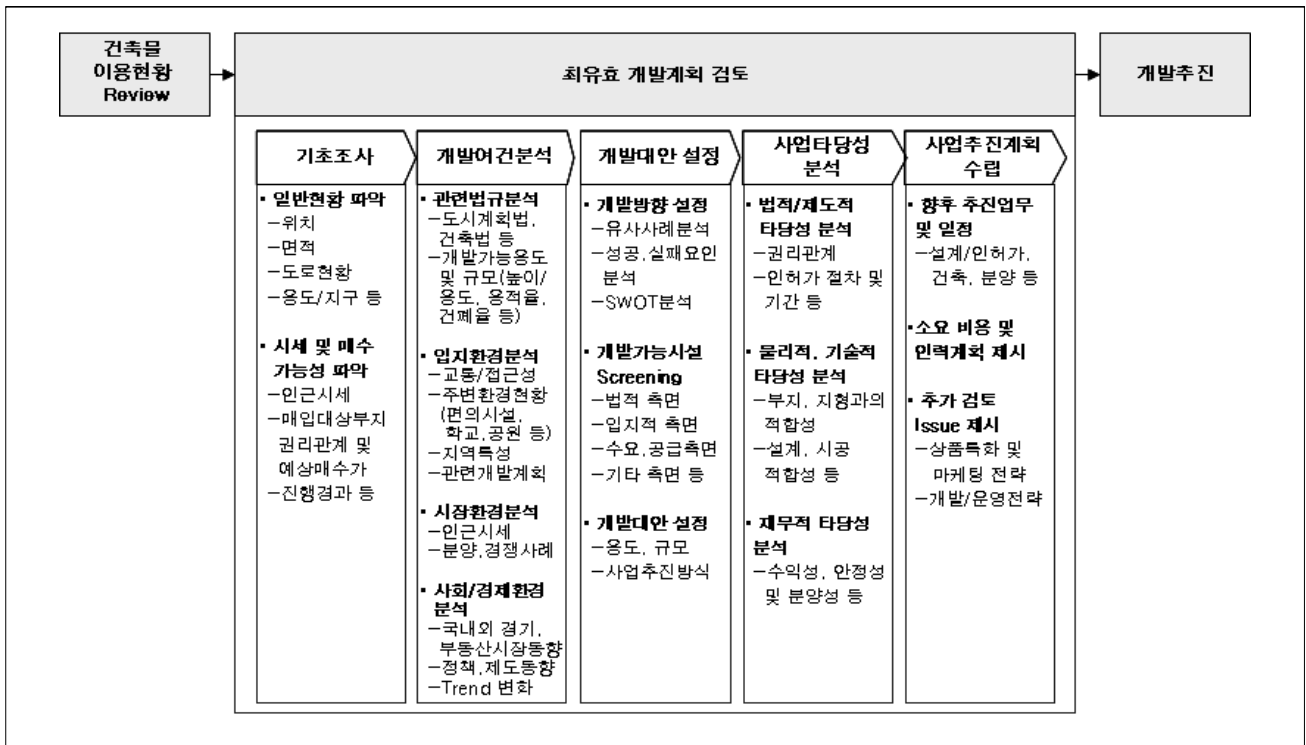


그림 3. 최유효 개발계획 수립 절차

3) 재무적 검토 사항

대상 부동산의 최유효 이용여부를 판단하는데 있어서 실질적인 판단여부는 대상 부동산의 수익성 수준에 의해 판단하는 경우가 대부분이다. 따라서 대상 부동산의 개발타당성 분석을 하는데 가장 중요한 요소로 작용하는 것이 수익성 지표라 할 수 있다. 이러한 이유로 “사업타당성 분석(Feasibility Analysis)”의 의미를 협의의 의미인 “재무적 타당성 분석(Financial Feasibility Analysis)”과 혼용하고 있는 실정이다.

재무적 검토사항은 대상 부동산의 개발에 따른 수익, 소요 자금의 규모 및 조달가능성, 자금 운용계획 등에 대한 검토업무이다. 즉, 물리적 검토 업무를 통하여 도출한 개발대안을 실행 시 예상되는 수입(분양수입 또는 임대수입)과 투자비용(토지비, 건설비용, 기타 외주비, 제세공과금 등)을 추정함으로써 개발에 따른 수익을 예측하고 그 결과에 따라 개발대안을 평가/분석하여 선정하거나 보완하도록 검토하는 업무라 할 수 있다. 또한 프로젝트 관련 재무적 지표(대출이자율, 할인율, 목표 수익율 등) 및 시장 동향(부동산, 지역경제 등)분석, 자금 조달계획 및 실현 가능성 등 사업 손익외의 현금흐름, 자금조달계획 등 재무적 타당성(실행가능성 포함)에 대해 검토함으로써 프로젝트에 대한 전반적인 재무적 타당성 검토 여부를 판단하는 업무이다.

상기 항목은 최유효 개발계획의 수립 및 개발 타당성, 사업추진 여부에 대한 의사결정시 매우 중요한 항목이므로 신중한 검토가 요구된다.

5. 결 론

건축물은 그 사회의 요구를 반영하는 사회적, 문화적 산물이며, 이를 둘러싼 환경에 따라 가치가 변하는 대표적인 자산이다. 따라서 건축물이 최유효하게 활용되고 있는지 여부는 수익성 측면 뿐 아니라 지역 사회 및 문화 환경적인 측면에서도 매우 중요하다고 할 수 있다.

본 연구는 제반 여건변화로 인해 이용효율이 저하된 건축물의 개발기획사례, 즉 개발계획을 수립하고 개발 타당성분석을 한 사례를 조사, 분석함으로써 건축물의 최유효 개발계획 수립을 위한 기획업무 절차를 제시하고자 하였다. 사례조사 결과, 건축물의 최유효 이용은 시간의 변화에 따라 가변적이므로 개발이라는 수단을 통하여 최유효 이용이 가능하도록 변경되어야 한다는 것을 확인할 수 있었으며, 부지의 입지환경이나 산업 환경 변화가 건축물의 이용 효율성을 변화시키는 대표적인 요인이라는 것을 알 수 있었다. 이러한 요인으로 인해 효율성이 저하된 건축물의 최유효 개발을 위한 기획업무 절차 및 주요 검토사항에 대해서는 4장에서 제시하였다.

또한, 기획단계에서 가장 정확하게 검토해야 하는 항목과 관심을 갖아야 할 항목을 도출할 수 있었다. 우선, 가장 정확한 검토가 요구되는 항목은 법규검토이다. 법규 검토는 가장 기초적인 검토항목으로 개발검토 초기단계부터 개발방향에 직접적인 영향을 미치는 주요한 요소이다. 즉, 정확한 법규 해석을 통하여 개발 대안을 설정하고 인허가 기

간 및 난이도를 예측함으로써 사업 추진여부 및 개발계획 수립에 직접적인 영향을 중요한 항목이므로 법규검토가 매우 중요하다는 것을 알 수 있었다. 다음, 기획단계에서 간과하기 쉬우나 점차 관심을 갖아야 하는 항목은 개발 전략 수립에 대한 항목이다. 부동산 시장 역시 기존의 공급자 중심에서 수요자 중심 시장으로 변화하고 있으므로 수요자의 Needs를 고려한 상품 개발에 관심을 가져야 한다. 예를 들어 일반적인 접근 방식에 따라 개발 가능한 용도 및 규모를 결정하고 시행하는 방식보다는 건축설계를 특화하여 Landmark적인 건물로 개발함으로써 수익성을 제고할 수도 있으며 입주자에게 여러 가지 부대시설 이용혜택을 제공함으로써 분양을 촉진할 수도 있다. 특히 사회·산업 Trend 변화는 부동산 시장과 매우 밀접한 관계에 있으므로 이를 반영한 개발전략 수립은 사회경제 발전에도 긍정적인 영향을 미치는 매우 중요한 항목이다. 따라서 장기적인 측면에서 개발전략을 수립하고 그에 적합한 실행계획을 수립하여야 한다는 것을 알 수 있었다.

건축물의 최유효 이용은 건축주나 개발업자 또는 감정평가사의 주관적인 분석에 의해 결정되는 것이 아니라 건축물을 둘러싼 제반 여건에 적합하게 사용되어지고 있는 건축물의 경쟁력(competitive forces)에 의해 결정된다. 따라서 건축물을 둘러싼 제반 환경의 변화는 건축물의 효율성을 변화시키는 주요 요인이다. 또한 급변하는 현대사회에서는 과학기술의 발달, 경기 변화, 사회/산업 Trend의 변화 등 모든 환경들이 시시각각 변하고 있으므로 건축물도 개발이라는 수단을 통하여 변화하여야 한다.

본 연구는 이러한 상황을 인식하고 변화하는 환경에 적합하게 건축물을 개발하기 위해, 기획단계에 검토해야 할 항목 및 절차를 제시한 기초 연구라 할 수 있다. 향후 보다 장기적인 관점에서 환경적인 요소 등을 고려한 개발 사례 및 연구 조사를 통하여, 지속가능한 개발계획을 수립하는데 도움이 되는 연구가 진행되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 김현아(2007). 한국의 대규모 건설(개발)사업의 추진현황과 과제, 제 3회 한·중 건설·부동산 세미나 논문집
2. 문희진(2005). 최유효 이용과 실물업선 가치를 이용한 투자의사 결정에 대한 고찰. 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문.
3. 이종규(2003). 부동산 개발사업의 이해. 부연사.
4. 이창석(2002). 부동산학 원론. 형설출판사.
5. 이창석(2004), 부동산기획의 이론적 접근, 한국부동산학회 학보 제 22집.
6. 홍선관(2006). 부동산 개발의 원칙, 이다미디어
7. Mike E. Miles et al(1996). Real estate development: Principles and Process, ULI.
8. Howard A. Zuckerman et al(1999). Real estate development workbook and manual, Prentice Hall.
9. Appraisal Institute(2001). The Appraisal of Real Estate.
10. Leelarasamee, Y.(2003). Property Development Feasibility Study. Chulalongkon University.