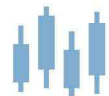


WP 19-28

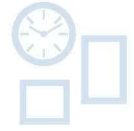
# 개발제한구역 해제 후 지가 상승에 의한 개발이익 분석

14개 국책사업 및 지역현안사업지구를 대상으로

| 이우민 도시연구본부 연구원 (wmlee@krihs.re.kr) |

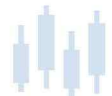


※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.



## 차례

01 서론	05
02 분석범위 및 방법	11
03 분석 결과	15
04 종합 및 정책제언	51



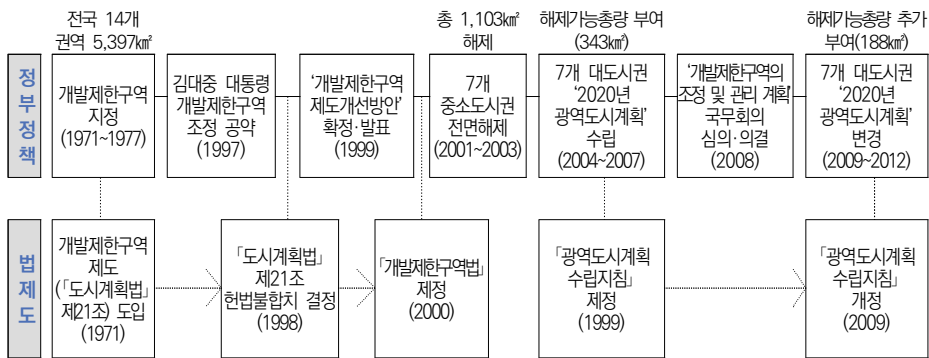


# 01 서론

■ 개발제한구역은 1971년 최초 지정된 이후 1999년 ‘개발제한구역 제도개선방안’이 확정·발표 되면서 ‘선계획-후해제’ 원칙 아래 공익사업을 대상으로 개발제한구역 해제를 제한적 허용

- **(지정 현황)** 개발제한구역은 1971년부터 1977년까지 8차례에 걸쳐 전국 14개 도시권<sup>1)</sup>에 총 5,397.1km<sup>2</sup>를 지정
- **(해제 현황)** 1999년 ‘개발제한구역 제도개선방안’ 발표 이후 2018년 말 기준 총 1,556.5km<sup>2</sup>의 개발제한구역이 해제
  - 이 중 2000년대 초반 7개 중소도시권<sup>2)</sup> 전면해제가 1,103.1km<sup>2</sup>로 전체 해제면적의 약 71%
  - 집단취락, 단절토지, 관통대지, 산업단지(시화·창원) 및 고리원전 등 불합리하게 지정된 지역의 해제 면적은 261.5km<sup>2</sup>
  - 공공주택 공급 및 고용창출 및 지역경제 활성화를 위한 산업단지 등 공익상의 목적으로 도시용지로 해제한 면적은 191.9km<sup>2</sup>

**그림 1** 개발제한구역 지정 및 해제 관련 주요 정책 변화과정



출처: 김중은 외 2017, 33의 내용을 재구성.

1) 수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 제주권, 대전권, 춘천권, 청주권, 전주권, 울산권, 마산·진해권, 충무권, 진주권, 여천권  
 2) 춘천권, 청주권, 전주권, 여수권, 진주권, 통영권, 제주권

**표 1** 개발제한구역 지정 및 해제 현황(2018년 말 기준)

(단위: km<sup>2</sup>)

구분	당초 지정 (1970년대) a	기해제 면적 (2000~2017) b	현재 면적 (2018) c	해제가능총량 소진 시 잔여면적 g(=c-f)	2020년 광역도시계획		
					해제가능총량 d	기 해제면적 e	잔여총량 f(=d-e)
전 국	5,397.11	1,556.453	3,840.656	3,624.681	531.555	315.580	215.975
대도시권	4,294.02	453.364	3,840.656	3,624.681	531.555	315.580	215.975
수도권*	1,566.80	161.414	1,405.386	1,315.533	239.003	149.150	89.853
서울	167.92	17.675	150.245	147.867	14.608	12.230	2.378
인천	96.80	8.764	88.036	86.905	9.096	7.965	1.131
경기	1,302.08	134.975	1,167.105	1,122.987	135.499	91.381	44.118
국책	-	-	-	-	79.8	38.318	41.482
부산권	597.09	183.757	413.333	395.409	80.538	62.614	17.924
부산**	424.60	137.828	251.492	237.368	66.212	52.088	14.124
경남	172.49	10.649	161.841	158.041	14.326	10.526	3.800
대구권	536.50	20.561	515.939	495.159	40.899	20.119	20.780
광주권	554.73	39.519	515.211	494.565	59.519	38.873	20.646
대전권	441.10	16.631	424.469	400.641	39.925	16.097	23.828
울산권	283.60	14.402	269.198	245.447	38.059	14.308	23.751
창원권	314.20	17.079	297.121	277.928	33.612	14.419	19.193
중산도시권	1,103.090	1,103.090	※ 춘천권, 청주권, 전주권, 진주권, 여수권, 통영권, 제주권은 전면 해제(2001~2003년)				

\* 수도권 국책사업: 보금자리·기업형임대주택·공공주택 78.8km<sup>2</sup>, 경인운하 1.0km<sup>2</sup>.

\*\* 부산 신항 배후 국제산업물류단지 조성(국정과제) 29.297km<sup>2</sup> 포함.

출처: 국토교통부 통계누리, <http://stat.molit.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).

■ 2008년 글로벌 금융위기 이후 개발제한구역을 해제하여 도시용지를 공급하기 위한 개발사업 활성화를 위해 관련 규제를 지속적으로 완화

- (2008년 이전) ‘개발제한구역 제도개선방안’(1999.7.22.)의 개발제한구역 조정원칙에 따라 개발제한구역을 조정해옴
  - 7개 대도시권 개발제한구역을 대상으로 도시의 공간구조와 환경평가 결과를 감안하여 보전가치가 낮은 지역을 위주로 부분 해제 허용(윤정중 외 2011, 287)
  - 해제지역에 대해서는 계획적인 개발을 유도하고 지가 상승 이익을 환수
- (2008년 이후) 이명박 정부 출범 이후 ‘개발제한구역 조정 및 관리계획’(2008.9.30. 국무회의 심의·의결), ‘개발제한구역 해제 집단취락의 정비방안’(2010.9.), ‘개발제한구역 해제지역 투자 활성화를 위한 규제 완화 방안’(2014.5.22.), ‘개발제한구역 해제지역 사업 활성화 및 임대주택 공급 확대를 위한 규제 완화 방안’(2015.3.27.) 등을 발표하며 규제완화 진행
  - 개발제한구역 해제총량 및 해제가능유형 확대 및 해제지역 내 사업 활성화를 위한 민간 참여 확대 등

**표 2 국토교통부 개발제한구역 해제 관련 제도개선 발표 내용**

제목(시기)	주요 제도개선 내용
개발제한구역 제도개선방안 (1999.7.22.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발제한구역 제도의 기본 골격은 유지하되, '先 환경평가 및 도시계획-後 해제' 방식으로 조정</li> <li>• 지정 실효성이 적은 7개 중소도시권 전면 해제</li> <li>• 대도시권은 광역도시계획 수립을 통해 부분 해제(단, 대규모 취락, 산업단지, 경계선 관통취락, 지정목적이 소멸된 고유목적 지역 등 불합리한 지역은 우선해제)</li> <li>• 「개발제한구역 관리계획」 수립 의무화</li> <li>• 해제지역 지구단위계획 수립(미수립 시 자연녹지지역으로 지정)</li> <li>• 최소개발기준(해제가능면적) 10만㎡ 이상</li> </ul>
개발제한구역 조정 및 관리계획 (2008.9.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최소개발기준(해제가능면적) 20만㎡ 이상으로 설정(단, 환경평가 1~2등급 지역 및 기준표고 70m 이상 지역 등 제외)</li> <li>• 2020광역도시계획의 해제총량에 권역별 추가물량(10~30%) 부여</li> <li>• 서민주택건설부지 및 국정과제 추진지역 해제면적 별도 인정</li> <li>• 해제위치를 표시하지 않고 해제총량만 표시</li> <li>• 민간의 사업 참여 허용(특수목적법인SPC를 통한 민간 출자비율 50% 미만 시)</li> <li>• 건축물 층고 제한(최고 7층) 폐지</li> <li>• 공동주택 건설 시 임대주택 의무건설비율 하향 조정</li> <li>• 훼손지 복구제도 도입</li> </ul>
개발제한구역 해제 집단취락의 정비방안 (2010.9.30.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중소규모 취락 간 통합정비 및 결합정비 제도 도입</li> <li>• 제2종 일반주거지역 부여 가능(단, 층수 10층으로 제한)</li> <li>• 주민지원사업으로 해제취락 내 기반시설건설비의 일부(50% 이내) 지원 가능</li> <li>• 해제취락 내 공원녹지 확보비율 축소(15% 이상 → 계획인구당 3㎡)</li> </ul>
개발제한구역 해제지역 투자 활성화를 위한 규제 완화방안 (2014.5.22.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 의무 완화(임대주택 35% 이상 공급하되 임대주택용지가 6개월 이내 미매각 시 분양주택용지로 전환 가능)</li> <li>• 공원녹지 조성부담 완화(공원녹지의 범위에 하천, 저수지, 사면녹지 등 포함)</li> <li>• 민간 출자비율 제한 2015년까지 한시적 완화(1/2 미만 → 2/3 미만)</li> <li>• 산업단지, 물류단지 조성 시 개별법에 따른 민간대행개발 허용</li> <li>• 소규모 단절토지 해제기준 완화(도로의 경우 소로2류 8m 이상으로 완화)</li> <li>• 주변여건에 따라 주거지역 이외의 용도지역 부여 가능(준주거·근린상업·준공업)</li> <li>• 지구단위계획 재검토 시 기반시설 적정규모로 폐지 또는 축소 가능</li> <li>• 공익목적 개발사업의 중앙(지방)도시계획위원회 재심의 절차 간소화</li> </ul>
개발제한구역 해제지역 사업 활성화 및 임대주택 공급 확대를 위한 규제 완화방안 (2015.3.27.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공익목적의 개발사업 시 전면매수방식 외에 환지방식(해제면적의 50% 미만으로 한정) 혼용을 허용</li> <li>• SPC 내 최소한의 공공지분(1/3)을 제외한 나머지를 착공 후 민간에 매각 허용</li> <li>• 기존 시가지와 연접하여 장기임대주택 개발 시 최소 해제면적기준(20만㎡) 미만 개발 허용</li> </ul>

출처 국토교통부 2018; 김중은 외 2017, 30.

■ 공익사업에 한하여 허용되는 해제지역 개발사업의 공공성 훼손 문제가 대두되어 국토교통부(2018)<sup>3)</sup>에서 공공성 강화를 위한 제도 개선 실시

- **(기존 공공기여방안)** 공공임대주택, 훼손지 복구계획, 보전부담금, 공원·녹지, 중소기업전용단지 확보 등 개발이익을 공익적으로 활용하기 위한 공공기여방안 기준이 마련되어 있음
- **(공공기여방안 기준 강화)** 최근 국토교통부에서 개발제한구역의 공공성을 강화하기 위해 개발이익의 공공기여방안 기준을 강화(2019.8.10.)
  - 임대주택 확보비율 강화(최소 10% 이상 → 35% 이상)
  - 중소기업 전용단지 활성화(공급 대상 확대 및 건물 내 공간 분양·임대 허용) 등

■ 이처럼 공공기여방안을 위한 다양한 제도적 장치가 마련되어 있고 그 기준이 점차 강화되는 추세지만 개발이익 측정과 환수 규모 및 시기에 대한 적정성 기준은 부족한 실정

- **(공공기여방안 제시)** 지침상 공공기여방안은 사업시행자가 직접 제시하며 별도의 검증절차는 없음

**표 3 '개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침' 중 공공기여방안 관련 내용**

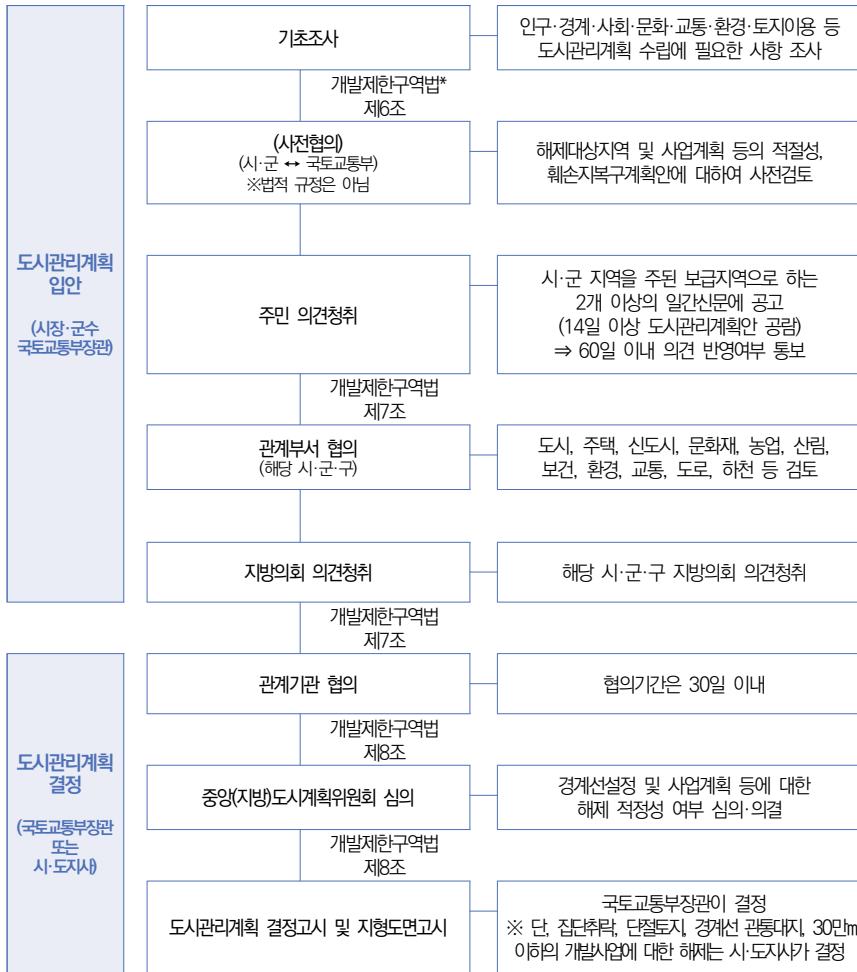
<p><b>개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침(2018.8.10. 개정)</b></p> <p><b>제3장 도시관리계획 입안대상</b></p> <p><b>제5절 해제를 위한 도시관리계획 변경안에 제시할 사항</b></p> <p>3-5-1. 해제대상지역에 대한 용도지역·지구의 지정계획 및 지구단위계획과 사업시행을 위한 자원조달계획, 공공기여방안(공원·녹지, 공공임대주택, 중소기업전용단지 등의 확보 및 그 밖의 개발이익 투자방안) 등 구체적인 활용방안을 제시하되, 다음의 사항을 준수하여 수립하여야 한다.</p> <p>(6) 초과 개발이익에 대한 공익적 활용</p> <p>3-5-1(1) ①의 바호에 따른 특수목적법인이 추진하는 사업에 대하여 도시관리계획 입안권자는 개발계획을 결정할 때 특수목적법인이 중앙도시계획위원회(또는 지방도시계획위원회) 심의 시 제시한 예상 이익을 초과하는 이익이 발생하는 경우 그 일부를 공익을 위해 활용하도록 할 수 있는 방안을 마련하여야 한다.</p> <p>3-5-2. 주변 개발제한구역에 대한 관리방안 등 다음 각 항의 사항도 동시에 제시하여야 한다.</p> <p>(1) 해제대상지역에 인접한 개발제한구역으로의 무분별한 개발(난개발 등)확산 방지 및 각종 투기행위 방지에 관한 사항</p> <p>(2) 해제지역이 아닌 지역으로서 개발제한구역 안의 훼손된 지역을 공원·녹지 등으로 복구하는 계획에 관한 사항(훼손지 복구와 관련된 세부적 사항은 「개발제한구역 훼손지 복구업무 처리규정」(국토교통부 훈령)에 따른다.)</p> <p>(3) 해제하려는 지역이 30만 제곱미터 이하(영 제2조제3항제1호 또는 제3호에 따라 해제하는 경우를 말한다)인 경우 도시관리계획 입안일로부터 향후 5년간 해제대상지역의 경계선으로부터 1킬로미터 이내의 개발제한구역을 해제하려는 사항</p> <p>3-5-3. 해제대상지역에 대한 토지거래 및 행위 허가현황, 공시지가 등 지가변동 현황 등에 관한 사항(각종 자료작성의 기준 시점은 이 지침 시행일 이후부터 적용한다.)</p>
---

- **(공공기여방안 검토 절차)** 공공기여방안 논의는 개발제한구역 해제를 위한 중앙(지방) 도시계획위원회 심의 시 결정되며 개발이익 산정에 대한 명확한 기준 부족

3) 국토교통부. 2018. 개발제한구역의 공공성 강화를 위한 제도 개선, 8월 10일. 보도자료.



**그림 2** 개발제한구역 지정 및 해제 절차



주: 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」을 줄여 '개발제한구역법'이라 표현함.  
출처: 국토교통부 도시정책관 2018. 226의 내용을 일부 재편성.

■ 이 글에서는 개발제한구역을 해제하여 진행된 국책사업 및 지역현안사업지구를 대상으로 지가 상승에 의한 개발이익의 규모와 발생시기를 추정하고자 함

- 이영환(2008)은 개발제한구역 해제에 따른 용도변화로 지가가 상승하여 발생하는 개발 이익을 유형별로 측정하는 것은 어렵지만 토지이용규제 변화에 따라 발생하는 지가변동 추이를 분석함으로써 이에 따른 개발이익의 크기를 가늠할 수 있다고 주장
- 따라서 지가 상승으로 인한 개발이익의 규모 또는 발생시점을 파악하고자 사업기간 동안의 지가변동률을 분석하고 정량화를 시도하고자 함



## 02 분석의 범위와 방법

### 1) 분석 목적

- 개발제한구역을 해제하여 진행된 국책사업 및 지역현안사업지구를 대상으로 사업기간 동안의 지가변동을 파악하여 개발이익 규모를 가늠하고자 함
- 이를 통해 개발이익 측정과 환수 규모 및 시기의 적정성에 관한 기준을 마련하기 위한 기초 자료를 구축하고자 함

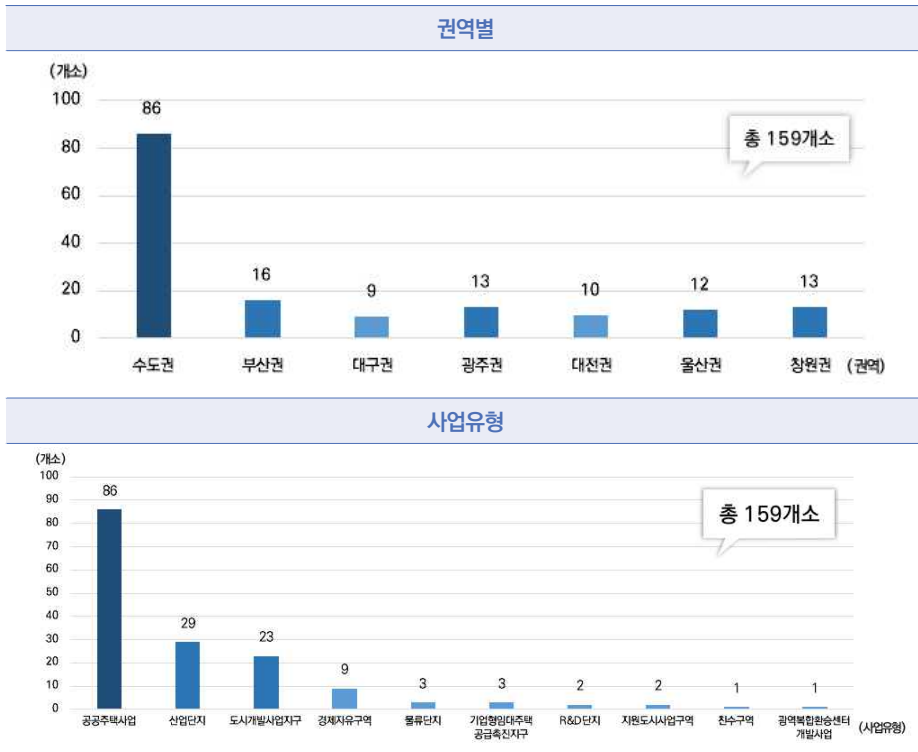
### 2) 분석 범위

#### ■ 공간적 범위

- 2008년 이후 개발제한구역 해제지역에 진행된 국책사업 및 지역현안사업 중 준공된 사업지구를 분석 대상으로 선정
  - 일부 도시계획시설(예: 체육시설, 사회복지시설 등)의 설치만을 목적으로 하는 사업과 분석에 활용할 데이터가 미흡한 사업지구는 대상지에서 제외
- 분석 대상지 선정 시 ‘개발제한구역 해제사업 현황조사(2017)<sup>4)</sup>’에서 조사된 총 159개소 해제사업의 지역(권역) 및 사업유형 비율을 고려(〈표 4〉 참조)
  - 이는 선정된 분석 대상지가 개발제한구역을 해제하여 진행된 사업의 전반적인 특성을 반영한다는 의미로 분석결과의 일반화 오류를 최소화하고자 한 것임
- 따라서 7개 권역 중 14개 사업지구를 선정했으며 대상지의 기본현황은 〈표 5〉와 같음

4) 김중은·송지은·이우민, 2018. 개발제한구역 해제 관련 공공성 및 합리성 제고방안 연구. 세종: 국토교통부.

**표 4** 2000년 이후 7개 권역 개발제한구역 해제사업 일반현황



출처: 국토교통부 내부자료.

**표 5** 연구 분석 대상지(14개 국책사업 및 지역현안사업) 기본현황

지구명	권역	해제 유형	사업 시행	법정사업유형	해제 연도	착공 연도	준공 연도
서울강남	수도권	국책사업	공공	공공주택지구	2009	2010	2015
서울서초	수도권	국책사업	공공	공공주택지구	2009	2010	2013
서울신정4	수도권	국책사업	공공	공공주택지구	2012	2013	2017
인천구월	수도권	국책사업	공공	공공주택지구	2010	2011	2016
고양원흥	수도권	국책사업	공공	공공주택지구	2009	2011	2016
진관	수도권	지역현안사업	공공	일반산업단지	2008	2010	2013
하남지역현안사업2	수도권	지역현안사업	공공	도시개발사업	2010	2011	2017
부산생곡	부산권	지역현안사업	공공	경제자유구역 (일반산업단지)	2009	2010	2015
회동·석대	부산권	지역현안사업	SPC	도시첨단산업단지	2008	2010	2013
대구대곡2	대구권	지역현안사업	공공	공공주택지구	2008	2013	2016
진곡	광주권	지역현안사업	공공	일반산업단지	2008	2011	2016
대덕연구개발특구 (죽동·신성·방현)	대전권	국책사업	공공	R&D단지	2008	2011	2016
울산청량울리	울산권	지역현안사업	공공	공공주택지구	2009	2011	2014
창원전선	창원권	지역현안사업	공공	일반산업단지	2009	2012	2015

출처: 국토교통부 내부자료; 택지정보시스템 <http://www.jigu.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).

**그림 3** 분석 대상지 위치



출처: 저자 작성.

■ 시간적 범위

- 각 분석 대상지 사업지구의 개발제한구역 해제고시 2년 전부터 준공연도 2년 후를 시간적 범위로 설정
  - 이영환(2008)은 우선해제지역의 해제고시 1년 전부터 해제연도까지의 지가상승률을 순수 지가 상승으로 가정하고 해제연도부터 해제 후 1년 후의 지가상승률을 개발제한구역 해제에 의한 영향이 반영된 지가상승률로 가정하여 분석
  - 이 글에서는 개발제한구역 해제지역의 사업 추진에 따른 움직임이 지가에 미치는 영향을 고려하고 사업의 전반적인 단계에서의 개발이익 발생시기를 파악하고자 분석의 시간적 범위를 아래 <그림 4>와 같이 해제고시 2년 전부터 준공 2년 후로 설정

**그림 4** 분석의 시간적 범위



■ 분석 방법

- 분석 대상지를 대상으로 개발제한구역 해제고시 2년 전부터 준공 2년 후 동안의 지가변동률을 필지단위(개별공시지가)로 분석하고, 사업지구별로 분석 가능한 필지들의 평균값을 활용
  - 개별공시지가 대상 중 지가변동이 거의 없거나 거래가 이뤄지지 않아 실질적인 지가변동을 파악하는 것이 의미가 없는 필지<sup>5)</sup>(한국감정원 2008)와 분석 시점과 종점의 공시지가를 확인할 수 없어 시계열 분석이 불가능한 필지는 분석 대상에서 제외
- 이때 분석 대상지의 지가변동률을 객관적으로 파악하기 위해 분석 대상지 주변 미해제 지역의 개별공시지가변동률과 해당 시·군·구 평균 지가변동률을 함께 조사하여 비교
  - 분석 대상지 주변 미해제 지역은 주변지역의 특성을 반영하고 개발에 대한 규제로 시·군·구 평균 수준의 지가변동이 예상되므로 분석 대상지의 대조군으로서 분석에 활용하고, 대상지 사업지구 경계선 기준 외곽 1.5km 내 개발제한구역 필지를 대상범위로 정함
  - 분석 대상지가 속한 시·군·구 평균 지가변동률은 한국감정원에서 제공하는 ‘전국지가변동률조사(2018)’ 결과를 활용
- 지가변동 분석을 위한 데이터 추출 및 가공은 ArcGIS Pro2.4 프로그램을 활용했으며 활용한 데이터는 <표 6>과 같음

표 6 분석에 활용된 데이터 목록

데이터명	세부항목	출처
개별공시지가정보 (2006~2019)	• 필지별 개별공시지가(시계열 데이터)	국가공간정보포털 오픈 API ( <a href="http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&amp;svclId=F012">http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&amp;svclId=F012</a> )
지구경계[전국]	• 분석 대상지 사업지구 경계	택지정보시스템 ( <a href="http://openapi.jigu.go.kr/main.do">http://openapi.jigu.go.kr/main.do</a> )
토지특성 (2019)	• 분석 대상지/분석 대상지 외부 1.5km 반경 내 개발제한구역의 필지 코드	국가공간정보포털 오픈마켓 ( <a href="http://data.nsdi.go.kr/dataset/20190830ds00001">http://data.nsdi.go.kr/dataset/20190830ds00001</a> )
전국지가변동률조사 (2007~2018)	• 연도별·지역별 지가변동률	부동산통계정보 R-One ( <a href="https://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=LFR_11100">https://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=LFR_11100</a> )

출처: 저자 작성.

5) 공항, 휴게소, 매립, 발전소, 특수기타, 도로, 하천, 공원, 운동장, 주차장, 위험시설, 유해험오, 기타

## 03 분석 결과

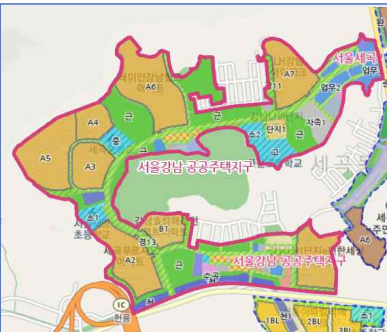
### 1) 사업지구별 자가변동률 분석결과

- 분석 대상지 사업지구별로 자가 상승 정도를 파악하기 위해 사업 단계별(해제 2년 전~해제, 해제~준공, 준공~준공 2년 후) 평균 자가변동률을 분석했으며, 자가 상승의 시기를 파악하기 위해 개발제한구역 해제고시 2년 전부터 준공으로부터 2년 후 기간 동안 전년도 대비 자가변동률을 조사

#### ① 서울강남 공공주택지구 조성사업

- 해당 사업지구는 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구로 면적은 약 938,993㎡이며, 2009년에 개발제한구역이 해제되어 2015년에 준공
  - 자가변동률 분석은 해제 2년 전인 2007년부터 준공 2년 후인 2017년까지 수행

**표 7** 서울강남 공공주택지구 조성사업 기본현황

지구명	서울강남			
위치(시·군·구)	서울특별시 강남구			
해제유형	국책사업			
사업면적(㎡)	938,993			
사업시행자	공공, 한국토지주택공사			
법정사업유형	공공주택지구			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2009	2010	2015	

출처: 택지정보시스템 지도서비스 (<http://www.iiqu.go.kr/map/map.do>, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 267개이며 이 중 90개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 4,046개 중 1,048개의 필지를 분석에 활용

**표 8** 서울강남 공공주택지구 조성사업 분석 필지 수

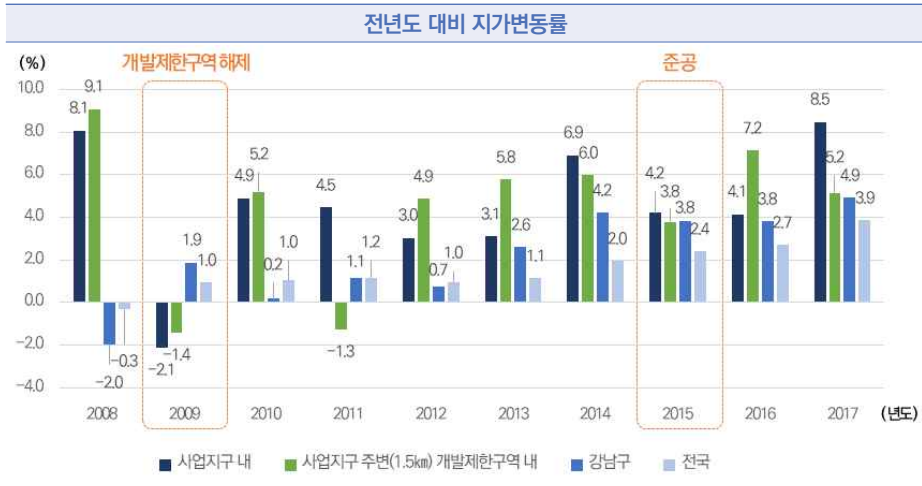
필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	267(90)	4,046(1,048)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 5.8% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률 (-0.1%)보다 5.9%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 7.6% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 7.7%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 29.7% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(13.3%)보다 16.4%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 26.6% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 13.3% 높음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 13.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(9.0%)보다 4.0%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 12.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 6.0% 높음
- (전년도 대비 지가변동률) 개발제한구역 해제 전·후와 준공 전·후 시점에 상승폭이 비교적 크게 나타났으며 사업 기간 동안 지가 상승폭은 해당 시·군·구 및 전국 평균 지가 상승폭보다 크게 나타남

표 9 서울강남 공공주택지구 조성사업 지가변동률 분석 결과







## ② 서울서초 보금자리주택지구 조성사업

- 해당 사업지구는 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구로 면적은 약 361,949㎡이며, 2009년에 개발제한구역이 해제되어 2013년에 준공
  - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2007년부터 준공 2년 후인 2015년까지 수행

**표 10** 서울서초 보금자리주택지구 조성사업 기본현황

지구명	서울서초			
위치(시·군·구)	서울특별시 서초구, 경기도 과천시			
해제유형	국책사업			
사업면적(㎡)	361,949			
사업시행자	공공, 한국토지주택공사			
법정사업유형	공공주택지구			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2009	2010	2013	

출처: 택지정보시스템 지도서비스 (<http://www.ijqu.go.kr/map/map.do>, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 91개이며 이 중 12개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 4,026개 중 2,617개의 필지를 분석에 활용

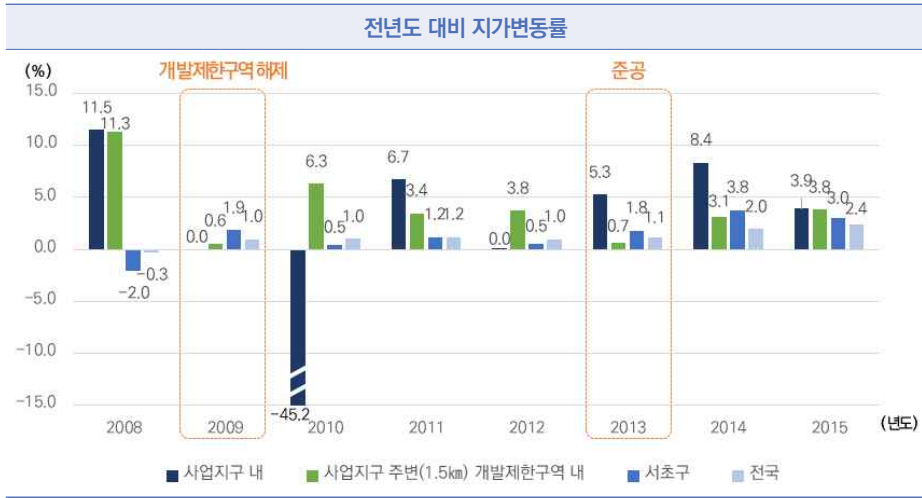
**표 11** 서울서초 보금자리주택지구 조성사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km 개발제한구역 내)
	91(12)	4,026(2,617)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 11.5% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률 (-0.2%)보다 11.7%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 11.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 12.1%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 38.4% 하락했고 해당 지역의 지가변동률(4.0%)보다 42.4%가 낮음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 14.8% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 10.8% 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 12.6% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(6.9%)보다 5.7%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 7.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 0.1% 높음
- (전년도 대비 지가변동률) 개발제한구역 해제 이전에 크게 상승했으나 해제 이후 큰 폭으로 하락한 후 준공 시점 전·후로 지가변동률이 증가
  - 본 사업지구의 지가변동 추세는 일정하지 않지만 준공 시점 전·후로 지가가 증가하는 것을 확인

**표 12** 서울서초 보금자리주택지구 조성사업 지가변동률 분석 결과





### ③ 서울신정4 공공주택지구 조성사업

- 해당 사업지구는 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구로 면적은 약 35,594㎡이며, 2012년에 개발제한구역이 해제되어 2017년에 준공
  - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2010년부터 준공 2년 후인 2019년까지 수행

**표 13** 서울신정4 공공주택지구 조성사업 기본현황

지구명	서울신정4			
위치(시·군·구)	서울특별시 양천구			
해제유형	국책사업			
사업면적(㎡)	35,594			
사업시행자	공공, 서울주택도시공사			
법정사업유형	공공주택지구			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2012	2013	2017	

출처: 택지정보시스템 지도서비스 (<http://www.jigu.go.kr/map/map.do>, 2019년 12월 6일 검색).

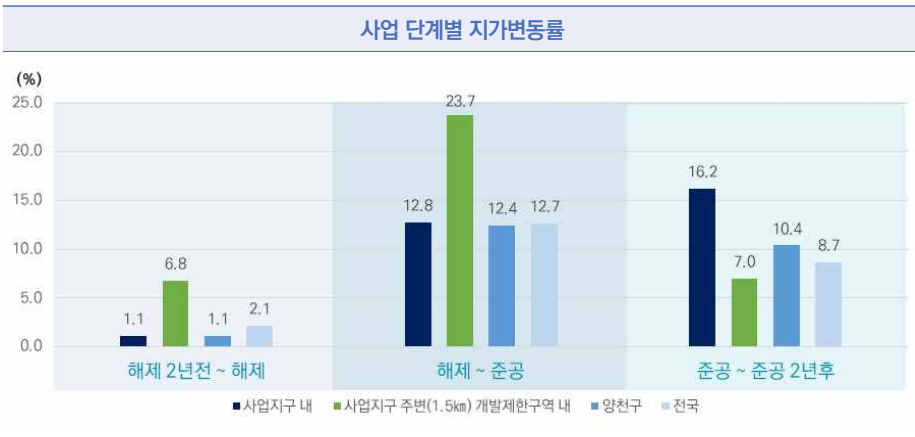
- 사업지구 내 필지는 총 18개이며 이 중 4개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 700개 중 506개의 필지를 분석에 활용

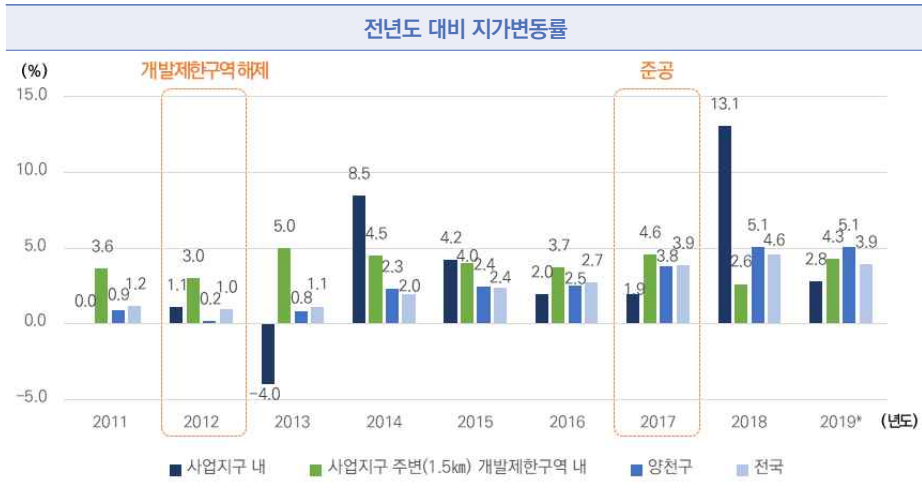
**표 14** 서울신정4 공공주택지구 조성사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	18(4)	700(506)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 1.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(1.1%)과 같음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 6.8% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 5.7%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 12.8% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(12.4%)과 비슷한 수준으로 상승
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 23.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 11.3% 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 16.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(10.4%)보다 5.8%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 7.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 3.4% 낮음
- (전년도 대비 지가변동률) 개발제한구역 해제 이전에는 시·군·구 및 전국 평균 수준이었으나 해제 이후에는 감소 후 다시 증가했으며 준공 이후 큰 폭으로 상승

표 15 서울신정4 공공주택지구 조성사업 기본현황





#### ④ 인천구월 공공주택지구 조성사업

- 해당 사업지구는 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구로 면적은 약 736,741㎡이며, 2010년에 개발제한구역이 해제되어 2016년에 준공
  - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2008년부터 준공 2년 후인 2018년까지 수행

**표 16** 인천구월 공공주택지구 조성사업 기본현황

지구명	인천구월		
위치(시·군·구)	인천광역시 남동구		
해제유형	국책사업		
사업면적(㎡)	736,741		
사업시행자	공공, 인천도시개발공사		
법정사업유형	공공주택지구		
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공
	2010	2011	2016

출처: 택지정보시스템 지도서비스 (<http://www.jigu.go.kr/map/map.do>, 2019년 12월 6일 검색).

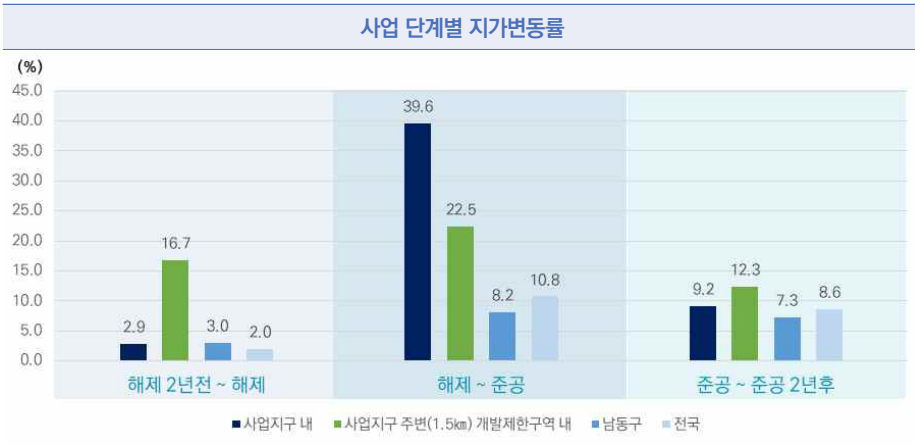
- 사업지구 내 필지는 총 291개이며 이 중 18개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 3,852개 중 2,387개의 필지를 분석에 활용

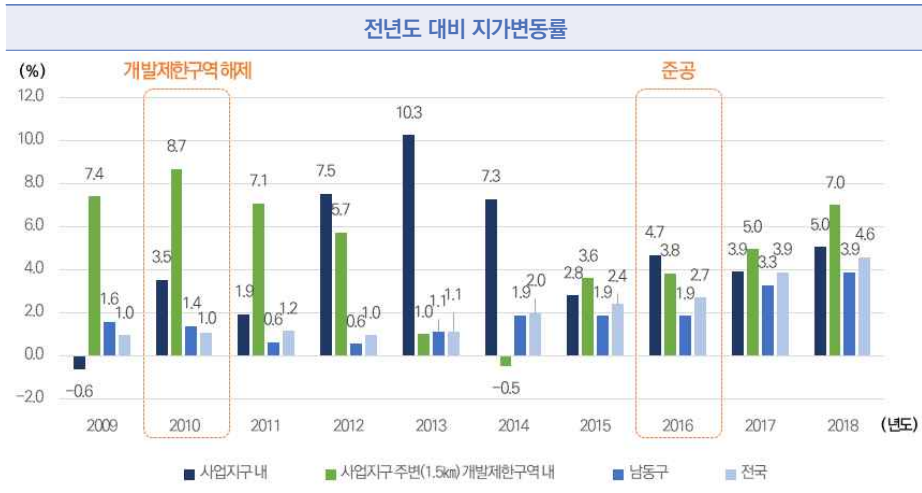
**표 17** 인천구월 공공주택지구 조성사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	291(18)	3,852(2,387)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 2.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(3.0%)과 비슷한 수준
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 16.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 13.7%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 39.6% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(8.2%)보다 31.4%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 22.5% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 14.3%가 높음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 9.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(7.3%)보다 1.9%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 12.3% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 5.0%가 높음
- (전년도 대비 지가변동률) 개발제한구역 해제 이후부터 준공 전까지 상승하여 지가가 큰 폭으로 증가하였고, 준공 이후에는 시·군·구 평균 지가 상승폭과 유사한 수준으로 지가가 증가

표 18 인천구월 공공주택지구 조성사업 지가변동률 분석 결과





⑤ 고양원흥 공공주택지구 조성사업(2단계)

- 해당 사업지구는 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구로 면적은 약 1,290,940㎡이며, 2009년에 개발제한구역이 해제되어 2016년에 준공
  - 자가변동률 분석은 해제 2년 전인 2007년부터 준공 2년 후인 2018년까지 수행

**표 19** 고양원흥 공공주택지구(2단계) 조성사업 기본현황

지구명	고양원흥			
위치(시·군·구)	경기도 고양시 덕양구			
해제유형	국책사업			
사업면적(㎡)	1,290,940			
사업시행자	공공, 한국토지주택공사			
법정사업유형	공공주택지구			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2009	2011	2016	

출처: 택지정보시스템 지도서비스 (<http://www.jigu.go.kr/map/map.do>, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 504개이며 이 중 8개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 9,190개 중 5,443개의 필지를 분석에 활용

**표 20** 고양원흥 공공주택지구(2단계) 조성사업 분석 필지 수

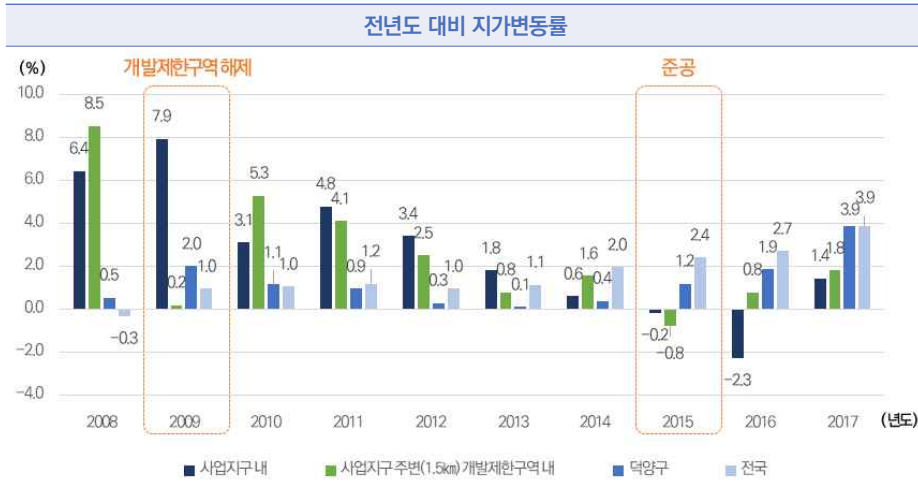
필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	504(8)	9,190(5,443)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 14.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(2.6%)보다 12.3%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 8.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 6.1%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 11.6% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(6.0%)보다 5.6%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 15.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 9.0%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 2.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(9.7%)보다 7.5%가 낮음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 4.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 5.7%가 낮음
- (전년도 대비 지가변동률) 해제시점 전·후로 지가변동률이 증가했으나 준공시점에는 감소, 준공 이후에는 지가변동률이 감소하여 지가가 하락

표 21 고양원흥 공공주택지구(2단계) 조성사업 지가변동률 분석 결과







#### ⑥ 남양주 진관일반산업단지 조성사업

- 해당 사업지구는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 일반산업단지로 면적은 약 142,000㎡이며, 2008년에 개발제한구역이 해제되어 2013년에 준공
  - 자가변동률 분석은 해제 2년 전인 2006년부터 준공 2년 후인 2015년까지 수행

**표 22** 남양주 진관일반산업단지 조성사업 기본현황

지구명	진관		
위치(시·군·구)	경기도 남양주시		
해제유형	지역현안사업		
사업면적(㎡)	142,000		
사업시행자	공공, 한국토지주택공사		
법정사업유형	일반산업단지		
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공
	2008	2010	2013

출처: 남양주시 홈페이지 (<https://www.nyj.go.kr/main/827>, 2019년 12월 6일 검색).

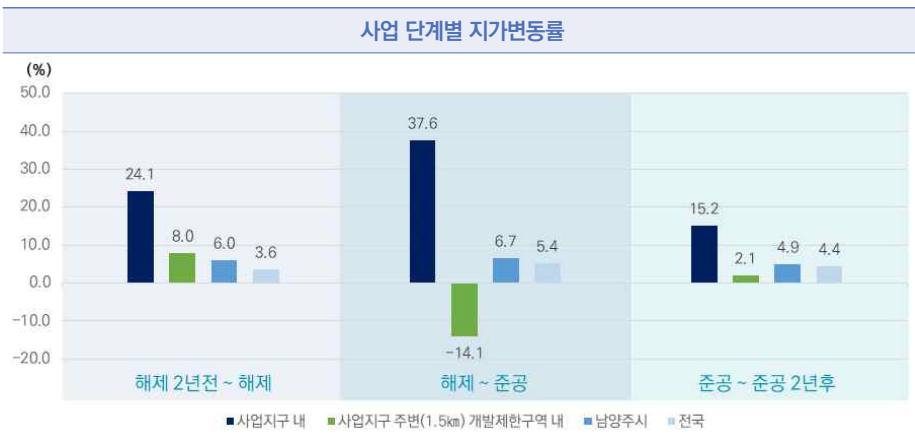
- 사업지구 내 필지는 총 104개이며 이 중 35개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 6,175개 중 3,809개의 필지를 분석에 활용

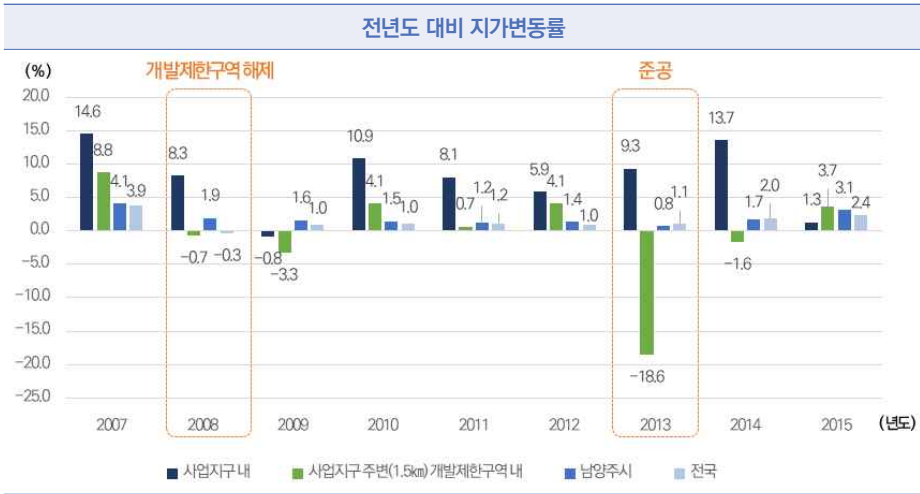
**표 7** 남양주 진관일반산업단지 조성사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	104(35)	6,175(3,809)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 24.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(6.0%)보다 18.1%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 8.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 2.0%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 37.6% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(6.7%)보다 30.9%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 14.1% 감소하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 20.8%가 낮음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 15.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(4.9%)보다 10.3%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 2.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 2.8%가 낮음
- (전년도 대비 지가변동률) 해제 직후 시점을 제외하고 일정한 상승폭을 나타내고 있어 지가가 지속적으로 상승
  - 사업지구 내 지가 상승폭은 해당 시·군·구 및 전국 평균 지가 상승폭 보다 크게 나타남

**표 23** 남양주 진관일반산업단지 조성사업 지가변동률 분석 결과





⑦ 하남 지역현안사업 2지구 도시개발사업

- 해당 사업지구는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업지구로 면적은 약 568,379㎡이며, 2010년에 개발제한구역이 해제되어 2017년에 준공
  - 자가변동률 분석은 해제 2년 전인 2008년부터 준공 2년 후인 2019년까지 수행

**표 24** 하남 지역현안사업 2지구 도시개발사업 기본현황

지구명	하남지역현안사업2			
위치(시·군·구)	경기도 하남시			
해제유형	지역현안사업			
사업면적(㎡)	568,379			
사업시행자	공공, 하남도시공사			
법정사업유형	도시개발사업			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2010	2011	2017	

출처: 하남도시공사 홈페이지 (<https://www.huic.co.kr/www/contents.do?key=200>, 2019년 12월 6일 검색).

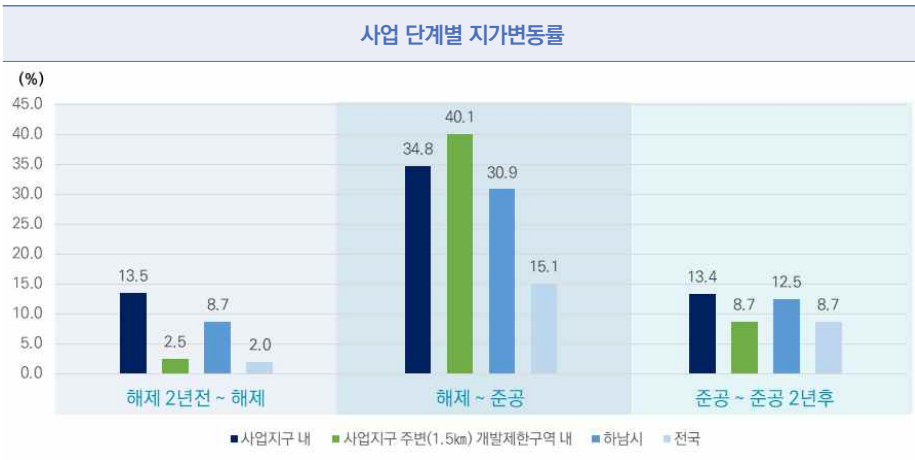
- 사업지구 내 필지는 총 174개이며 이 중 16개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 5,208개 중 2,283개의 필지를 분석에 활용

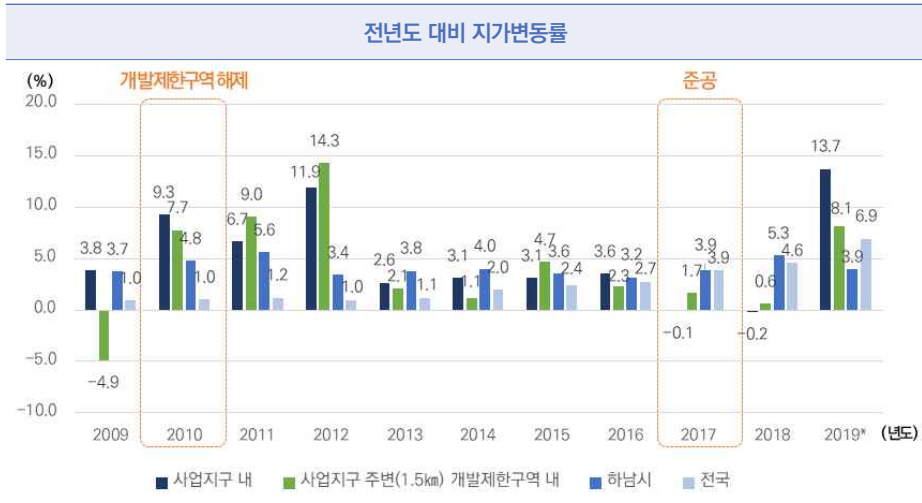
**표 25** 하남 지역현안사업 2지구 도시개발사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	174(16)	5,208(2,283)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 13.5% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(8.7%)보다 4.8%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 2.5% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 6.2%가 낮음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 34.8% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(30.9%)보다 3.9%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 40.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 9.2%가 높음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 13.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(12.5%)보다 0.9%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 8.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 3.8%가 낮음
- (전년도 대비 지가변동률) 개발제한구역 해제 후 증가했으나 이후 증가폭이 점차 감소한 후 준공 이후에 다시 큰 폭으로 증가
  - 본 사업지구의 경우 지가변동 추세가 일정하진 않지만 해제 및 준공 후 지가가 큰 폭으로 증가하는 것을 확인

표 26 하남 지역현안사업 2지구 도시개발사업 지가변동률 분석 결과





⑧ 생곡산업단지 조성사업(부산 진해 경제자유구역)

- 해당 사업지구는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 경제자유구역(일반산업단지)로 면적은 약 557,071㎡이며, 2009년에 개발제한구역이 해제되어 2015년에 준공
  - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2007년부터 준공 2년 후인 2017년까지 수행

**표 27** 생곡산업단지 조성사업(부산 진해 경제자유구역) 기본현황

지구명	부산생곡			
위치(시·군·구)	부산광역시 강서구			
해제유형	지역현안사업			
사업면적(㎡)	557,071			
사업시행자	공공, 부산도시공사			
법정사업유형	경제자유구역(일반산업단지)			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2009	2010	2015	

출처: 부산광역시 홈페이지 (<https://www.busan.go.kr/bbupdata04/16884?curPage=6&srchBeginDt=&srchEndDt=&srchKey=&srchText=>, 2019년 12월 6일 검색).

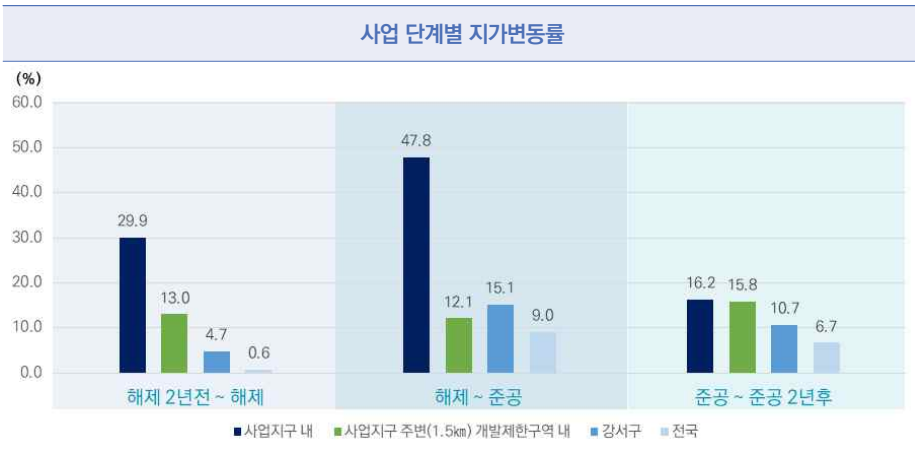
- 사업지구 내 필지는 총 174개이며 이 중 7개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 2,144개 중 1,464개의 필지를 분석에 활용

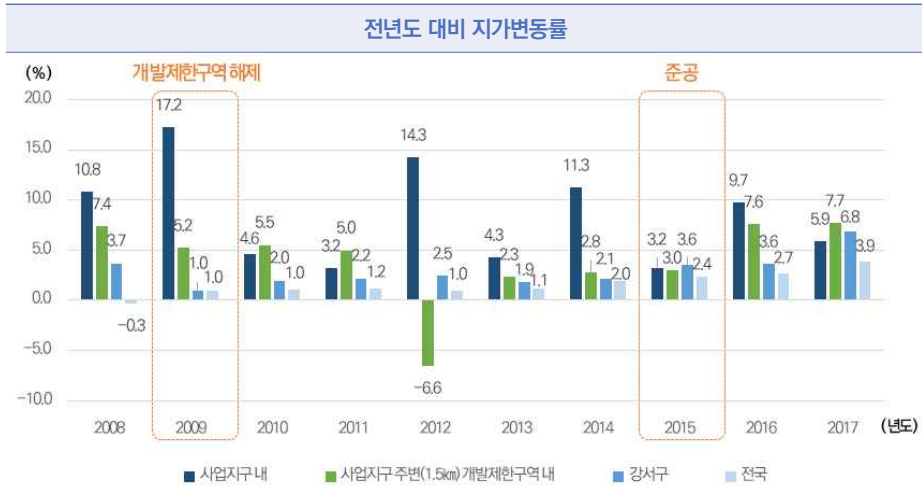
**표 28** 생곡산업단지 조성사업(부산 진해 경제자유구역) 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	174(7)	2,144(1,464)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 29.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(4.7%)보다 25.2%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 13.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 8.3%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 47.8% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(15.1%)보다 32.7%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 12.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 3.0%가 낮음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 16.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(10.7%)보다 5.5%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 15.8% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 5.1%가 높음
- (전년도 대비 지가변동률) 대체적으로 상승폭을 나타내고 있어 지가가 지속적으로 상승했으며 증가폭이 해제시점과 준공 전·후시점에 큰 폭으로 증가

표 29 생곡산업단지 조성사업(부산 진해 경제자유구역) 지가변동률 분석 결과





⑨ 회동·석대 도시첨단산업단지 조성사업

- 해당 사업지구는 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 의한 도시첨단산업단지 면적은 약 228,603㎡이며, 2008년에 개발제한구역이 해제되어 2013년에 준공 - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2006년부터 준공 2년 후인 2015년까지 수행

**표 30** 회동·석대 도시첨단산업단지 조성사업 기본현황

지구명	회동·석대			
위치(시·군·구)	부산광역시 금정구/해운대구			
해제유형	지역현안사업			
사업면적(㎡)	228,603			
사업시행자	SPC, (주)부산첨단산업단지개발			
법정사업유형	도시첨단산업단지			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제도시	착공	준공	
	2008	2010	2013	

출처: 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.go.kr/web/actreg/mapboard/ArMapBoardView.jsp?seq=9466>, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 83개이며 이 중 3개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 2,866개 중 1,853개의 필지를 분석에 활용

**표 31** 회동·석대 도시첨단산업단지 조성사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	83(3)	2,866(1,853)

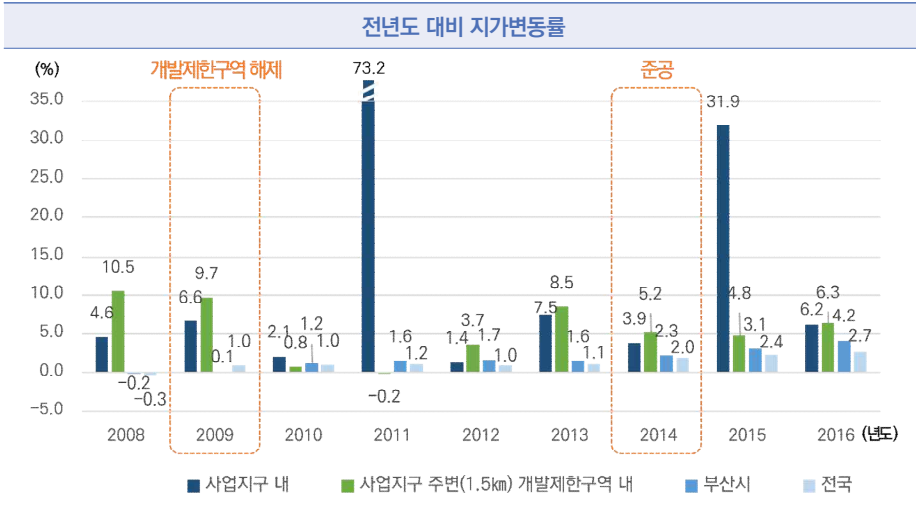
- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 11.5% 상승하였고, 해당 지역<sup>6)</sup>의 지가변동률(2.0%)보다 9.5%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 21.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 19.2%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 100.1% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(6.3%)보다 93.8%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 19.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 12.7%가 높음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 40.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(5.4%)보다 34.7%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 11.5% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 6.1%가 높음
- (전년도 대비 지가변동률) 본 사업지구의 지가변동 추세가 일정하지 않지만 해제 및 준공 후 시점에 지가가 매우 큰 폭으로 증가

표 32 회동·석대 도시첨단산업단지 조성사업 지가변동률 분석 결과



6) 부산시 지가변동률 활용





#### ⑩ 대구대곡2 공공주택지구 조성사업

- 해당 사업지구는 「공공주택특별법」에 의한 공공주택지구로 면적은 약 765,642㎡이며, 2008년에 개발제한구역이 해제되어 2016년에 준공  
 - 자가변동률 분석은 해제 2년 전인 2006년부터 준공 2년 후인 2018년까지 수행

**표 33** 대구대곡2 공공주택지구 조성사업 기본현황

지구명	대구대곡2		
위치(시·군·구)	대구광역시 달서구		
해제유형	지역현안사업		
사업면적(㎡)	765,642		
사업시행자	공공, 한국토지주택공사		
법정사업유형	공공주택지구		
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제도시	착공	준공
	2008	2013	2016

출처: 택지정보시스템 지도서비스(<http://www.jigu.go.kr/map/map.do>, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 105개이며 이 중 100개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 1,923개 중 1,894개의 필지를 분석에 활용

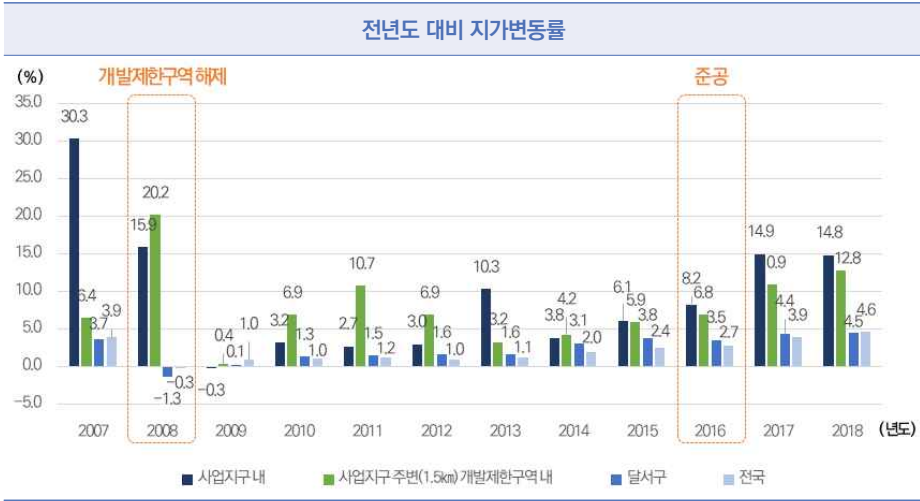
**표 34** 대구대곡2 공공주택지구 조성사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	105(100)	1,923(1,894)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 51.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(2.3%)보다 48.8%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 27.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 25.6%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 42.8% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(17.5%)보다 25.3%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 54.6% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 37.1%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 32.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(9.1%)보다 22.9%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 25.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 16.0%가 높음
- (전년도 대비 지가변동률) 개발제한구역 해제 전 시점에 크게 증가하였으며 해제 이후 증가폭이 점차 감소하는 추세였으나 준공 이후에 다시 큰 폭으로 증가하여 지가가 지속적으로 상승

표 35 대구대곡2 공공주택지구 조성사업 분석 필지 수





#### ① 진곡일반산업단지 조성사업(R&D특구)

- 해당 사업지구는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 일반산업단지로 면적은 약 1,908,612㎡이며, 2008년에 개발제한구역이 해제되어 2016년에 준공  
 - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2006년부터 준공 2년 후인 2018년까지 수행

**표 36** 진곡일반산업단지 조성사업(R&D특구) 기본현황

지구명	진곡			
위치(시·군·구)	광주광역시 광산구			
해제유형	지역현안사업			
사업면적(㎡)	1,908,612			
사업시행자	공공, 광주도시공사			
법정사업유형	일반산업단지			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2008	2011	2016	

출처: 연구개발특구진흥재단 (<https://www.innopolis.or.kr/board/view?pageNum=1&rowCnt=10&no1=2&linkId=7644&menuId=MENU00319&schType=1&schText=%EC%A7%84%EA%B3%A1> &boardStyle=&categoryId=&continent=&country=, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 552개이며 이 중 4개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 6,692개 중 4,796개의 필지를 분석에 활용

**표 37** 진곡일반산업단지 조성사업(R&D특구) 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	552(4)	6,692(4,796)

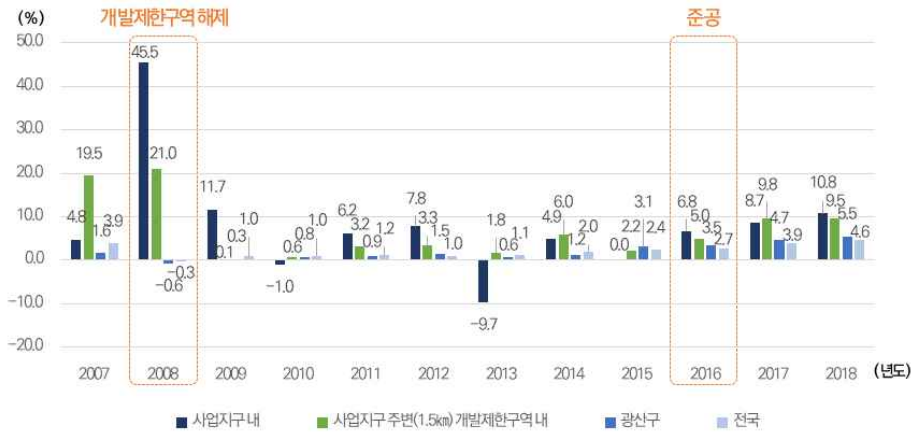
- **(해제 2년 전~해제)** 사업지구 내 지가는 52.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(1.0%)보다 51.4%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 44.6% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 43.6%가 높음
- **(해제~준공)** 사업지구 내 지가는 28.2% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(12.6%)보다 15.6%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 24.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 11.8%가 높음
- **(준공~준공 2년 후)** 사업지구 내 지가는 20.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(10.4%)보다 10.0%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 20.2% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 9.8%가 높음
- **(전년도 대비 지가변동률)** 개발제한구역 해제연도에 지가가 크게 상승하였으며 이후 상승의 폭이 줄어들면서 감소하였으나 준공시점 이후로 점차 증가

표 38 진국일반산업단지 조성사업(R&D특구) 분석 필지 수

사업 단계별 지가변동률



전년도 대비 지가변동률




⑫ 대덕연구개발특구 1단계 개발사업

- 해당 사업지구는 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 의한 R&D단지로 면적은 약 1,468,374㎡이며, 2008년에 개발제한구역이 해제되어 2016년에 준공
  - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2006년부터 준공 2년 후인 2018년까지 수행

**표 39** 대덕연구개발특구 1단계 개발사업 기본현황

지구명	대덕연구개발특구(죽동·신성·방현)		
위치(시·군·구)	대전광역시 유성구		
해제유형	국책사업		
사업면적(㎡)	1,468,374		
사업시행자	공공, 한국토지주택공사		
법정사업유형	R&D단지		
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공
	2008	2011	2016



출처: 유성구 홈페이지 ([https://www.yuseong.go.kr/?page\\_id=259672](https://www.yuseong.go.kr/?page_id=259672), 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 439개이며 이 중 4개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 3,412개 중 2,575개의 필지를 분석에 활용

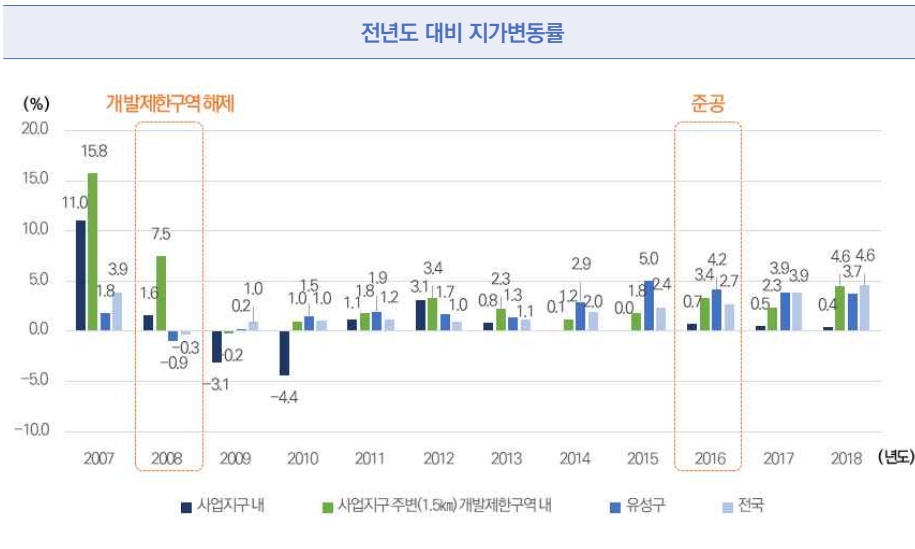
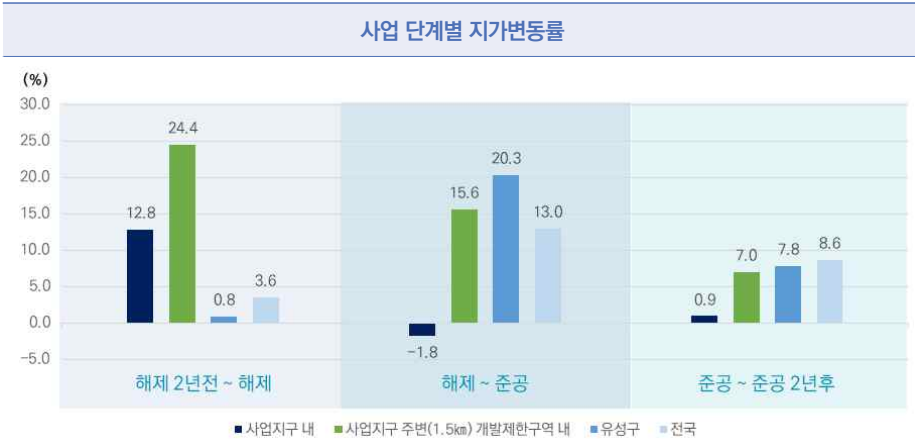
**표 40** 대덕연구개발특구 1단계 개발사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	439(4)	3,412(2,575)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 12.8% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(0.8%)보다 12.0%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 24.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 23.6%가 높음
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 1.8% 하락하였고 해당 지역의 지가변동률(20.3%)보다 22.1%가 낮음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 15.6% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 4.7%가 낮음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 0.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(7.8%)보다 6.9%가 낮음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 7.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 0.8%가 낮음

- (전년도 대비 지가변동률) 해제 전 시점에 큰 폭으로 상승하였으나 해제 이후 증가폭이 줄어들면서 지가가 하락하였으며 준공시점에 미미하게 증가
  - 개발제한구역 해제 이후의 지가 증가폭은 시·군·구 및 전국 평균보다 적은 것으로 나타남

표 41 대덕연구개발특구 1단계 개발사업 분석 필지 수



⑬ 울산청량울리 도시개발사업

- 해당 사업지구는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업지구로 면적은 약 194,263㎡이며, 2009년에 개발제한구역이 해제되어 2014년에 준공
  - 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2007년부터 준공 2년 후인 2016년까지 수행

**표 42** 울산청량울리 도시개발사업 기본현황

지구명	울산청량울리			
위치(시·군·구)	울산광역시 울주군			
해제유형	지역현안사업			
사업면적(㎡)	194,263			
사업시행자	공공, 울산도시공사			
법정사업유형	공공주택지구			
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공	
	2009	2011	2014	

출처: 링크투데이 (<http://www.link-today.com/news/article.html?no=16746>, 2019년 12월 6일 검색).

- 사업지구 내 필지는 총 219개이며 이 중 17개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 3,476개 중 2,058개의 필지를 분석에 활용

**표 43** 울산청량울리 도시개발사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	219(17)	3,476(2,058)

- **(해제 2년 전~해제)** 사업지구 내 지가는 1.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(0.3%)보다 1.6%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 5.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 5.1%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- **(해제~준공)** 사업지구 내 지가는 65.8% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(7.6%)보다 58.2%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 60.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 53.1%가 높음
- **(준공~준공 2년 후)** 사업지구 내 지가는 12.1% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(5.4%)보다 6.7%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 19.0% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 13.6%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- **(전년도 대비 지가변동률)** 해제시점과 준공 이후시점을 제외하고 상승률을 보이고 있어 지가가 상승했으나 해제시점과 준공 이후시점에는 지가가 다소 하락



**표 44** 울산청량울리 도시개발사업 분석 필지 수



⑭ 창원천선일반산업단지 개발사업

- 해당 사업지구는 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 의한 일반산업단지로 면적은 약 109,623㎡이며, 2009년에 개발제한구역이 해제되어 2015년에 준공  
- 지가변동률 분석은 해제 2년 전인 2007년부터 준공 2년 후인 2017년까지 수행)

7) 2010년 이전 (구)창원시, 2010년 후 창원시 성산구 데이터 참조

**표 45** 창원천선일반산업단지 개발사업 기본현황

지구명	창원천선		
위치(시·군·구)	경상남도 창원시 성산구		
해제유형	지역현안사업		
사업면적(㎡)	109,623		
사업시행자	공공, 창원시		
법정사업유형	일반산업단지		
사업추진단계별 연도	개발제한구역 해제고시	착공	준공
	2009	2012	2015



구분	면적	구분비
합 계	110,000	100.0
산업시설용지	60,822	55.0
주거시설용지	1,732	1.8
근린생활시설	1,732	1.8
공공시설용지	47,726	43.4
도로	23,541	21.4
주차장	2,080	1.9
전기공급설비	3,472	3.2
공원	4,748	4.3
유수지(하천지)	3,422	3.1
비지정(농지)	10,483	9.5

출처: 창원시 기업경제포털 (<https://www.changwon.go.kr/biz/contents.do?mId=0715110000>, 2019년 12월 6일 검색).

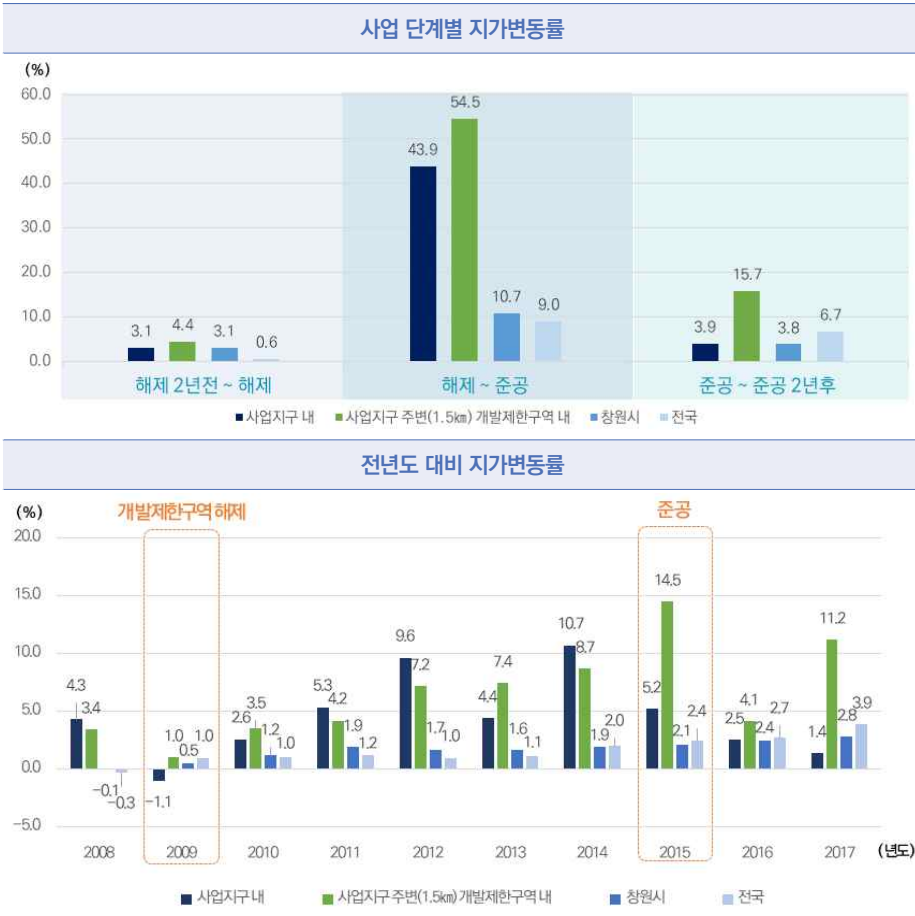
- 사업지구 내 필지는 총 90개이며 이 중 13개의 필지를 분석에 활용하였고, 사업지구 주변 1.5km 내 개발제한구역 필지는 총 1,184개 중 802개의 필지를 분석에 활용

**표 46** 창원천선일반산업단지 개발사업 분석 필지 수

필지 수 (분석 필지 수)	사업지구 내	사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역 내
	90(13)	1,184(802)

- (해제 2년 전~해제) 사업지구 내 지가는 3.1% 상승, 해당 지역의 지가변동률(3.1%)과 같음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 4.4% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 1.3%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (해제~준공) 사업지구 내 지가는 43.9% 상승하였고 해당 지역의 지가변동률(10.7%)보다 33.2%가 높음
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역의 지가는 54.5% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 43.8%가 높음
- (준공~준공 2년 후) 사업지구 내 지가는 3.9% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률(3.8%)과 비슷한 수준으로 상승
  - 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 15.7% 상승하였고, 해당 지역의 지가변동률보다 11.9%가 높아 사업지구보다 큰 폭으로 지가 상승
- (전년도 대비 지가변동률) 해제 전과 해제 후 지속적으로 증가했으나 준공시점 전부터 증가폭이 감소

**표 47** 창원천선일반산업단지 개발사업 분석 필지 수



## 2) 14개 분석 대상지 지가변동률 종합 분석 결과

■ 분석 대상지의 지가 상승 정도를 파악하기 위해 사업 단계별(해제 2년 전~해제, 해제~준공, 준공~준공 2년 후) 평균 지가변동률 분석했으며, 지가 상승의 시기를 파악하기 위해 사업의 초기 및 마무리 시점인 해제연도와 준공연도를 기준으로 전·후 2년<sup>8)</sup> 평균 지가변동률 분석

### ① 14개 분석 대상지 평균 지가변동률 분석 결과

- 사업 단계별(해제 2년 전~해제, 해제~준공, 준공~준공 2년 후) 평균 지가변동률을 살펴본 결과, 해제 2년 전~해제연도에 평균 지가변동률이 16.9%, 해제~준공연도에는 32.5%, 준공~준공 2년 후에는 14.8% 상승

8) 분석 대상지별 사업기간이 다양함을 고려해 사업 초기·마무리 시점인 해제연도와 준공연도를 기준으로 전·후 2년으로 삼음

- 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 해제 2년 전~해제연도에 평균 지가변동률이 14.5% 상승하였고, 해제~준공연도에는 26.4% 상승, 준공~준공 2년 후에는 12.0% 상승
- 사업지구 지가변동률과 해당 지역(시·군·구) 지가변동률과의 차이를 확인하기 위해 사업 지구별 지가변동률에서 해당 지역(시·군·구)의 지가변동률을 뺀 값의 평균값을 산정
- 그 결과 해제 2년 전~해제연도에 해당 지역의 지가변동률보다 14.4% 높게 상승하였고, 해제~준공연도에는 20.2% 높게 상승, 준공~준공 2년 후에는 6.7% 높게 상승
- 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역과 해당 지역의 평균 지가변동률 차이는 해제 2년 전~해제연도에 12.0%, 해제~준공연도에는 14.1%, 준공~준공 2년 후에는 3.9% 상승

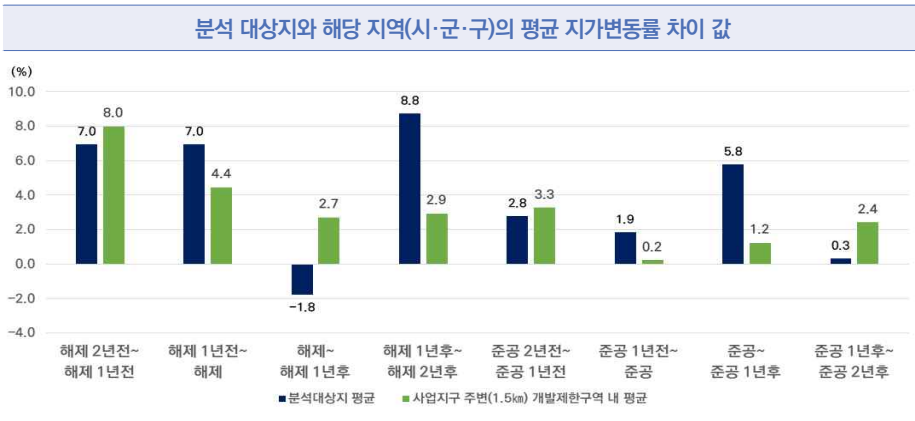
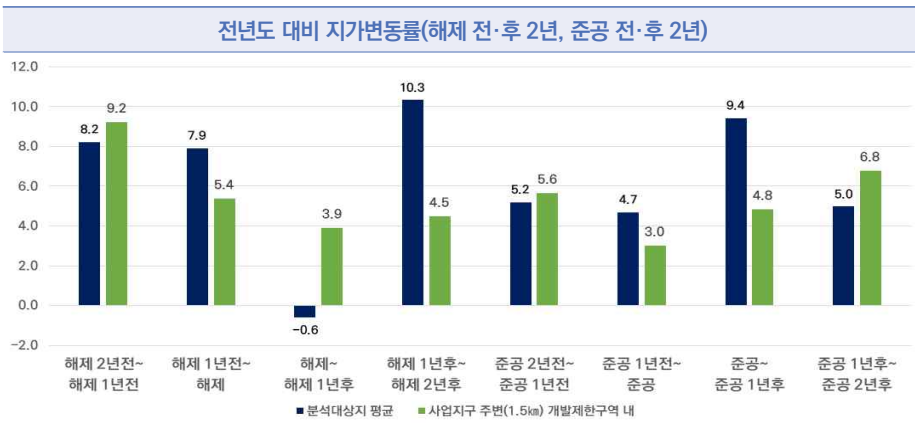
**표 48** 14개 분석 대상지 평균 지가변동률(사업 단계별)



- 14개 분석 대상지의 해제연도 전·후 2년, 준공연도 전·후 2년 동안의 평균 지가변동률을 살펴본 결과, 해제 1년 후~해제 2년 후 평균 지가변동률이 10.3% 상승으로 가장 높았고, 준공~준공 1년 후 평균 지가변동률은 9.4% 상승, 해제 2년 전~해제 1년 전 평균 지가변동률은 8.2% 상승 순으로 나타남

- 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 해제 2년 전~해제 1년 전 평균 지가변동률이 9.2% 상승으로 가장 높았음
- 해당 지역과의 평균 지가변동률 차이는 해제 1년 후~해제 2년 후가 8.8% 상승으로 가장 높았고, 해제 2년 전~해제 1년 전과 해제 1년 전~해제연도에 7.0%로 나타나 해제 전·후에 큰 차이가 발생하는 것을 확인했으며, 준공~준공 1년 후에도 5.8%로 나타남
- 사업지구 주변(1.5km) 개발제한구역은 해제 2년 전~해제 1년 전 해당 지역과의 평균 지가변동률 차이가 8.0%로 사업지구의 해당 지역과의 평균 지가변동률(7.0%)보다 크게 상승하는 것으로 나타남
- 이를 통해 개발제한구역의 해제는 해제지역 뿐만 아니라 인접 개발제한구역에도 지가 상승을 통한 개발이익이 발생하는 것을 확인하였으며, 이러한 현상은 공익적인 목적으로 개발제한구역을 해제하는 당초 목적과 부합하지 않은 것으로 판단됨

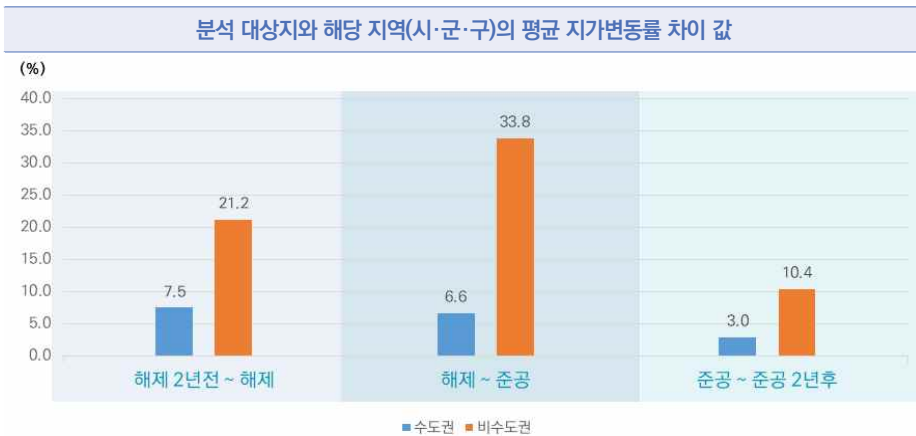
**표 49** 14개 분석 대상지 평균 지가변동률(해제 전·후 2년, 준공 전·후 2년)



② 수도권·비수도권 분석 대상지 평균 지가변동률 분석 결과

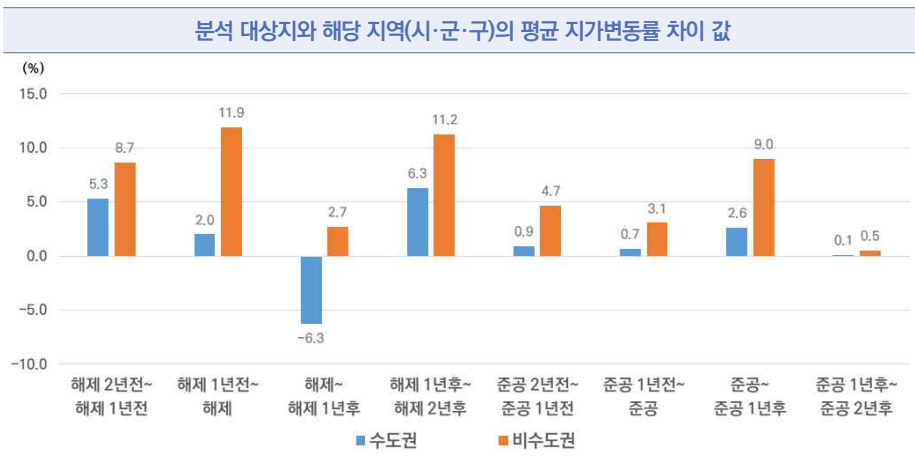
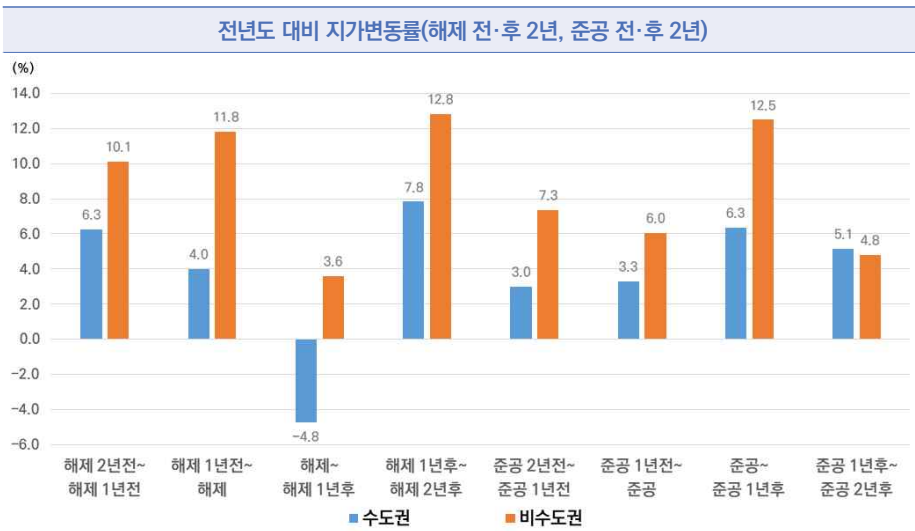
- 분석 대상지의 지역적 특성을 고려하여 수도권 내 사업지구와 비수도권의 사업지구를 구분하여 지가변동률을 분석
- 사업 단계별 평균 지가변동률을 보면 사업이 진행되는 동안(해제~준공) 수도권의 평균 지가변동률은 18.3% 상승, 비수도권이 46.7% 상승하여 수도권보다 28.4% 높게 상승
- 분석 대상지와 해당 지역(시·군·구)의 평균 지가변동률 차이 값의 경우, 사업이 진행되는 동안(해제~준공) 수도권은 해당 지역보다 6.6% 높게 상승하였고, 비수도권은 해당 지역보다 33.8% 상승
- 수도권과 비수도권의 지가 상승폭 차이를 명확하게 확인할 수 있으며 이는 수도권은 이미 타 지역에 비해 높은 지가가 형성되어 있어 상승폭이 비수도권에 비해 낮은 것으로 판단

표 50 수도권·비수도권별 분석 대상지와 주변지역(시·군·구)의 평균 지가변동률(사업 단계별)



- 수도권·비수도권 분석 대상지의 해제연도 전·후 2년, 준공연도 전·후 2년 동안의 평균 지가변동률을 살펴본 결과, 해제 1년 후~해제 2년 후에 수도권은 7.8% 상승, 비수도권은 12.8%가 상승하였으며, 다른 기간에도 대체로 비수도권이 수도권보다 평균 지가변동률이 크게 상승
- 분석 대상지와 해당 지역의 평균 지가변동률 차이 값도 유사

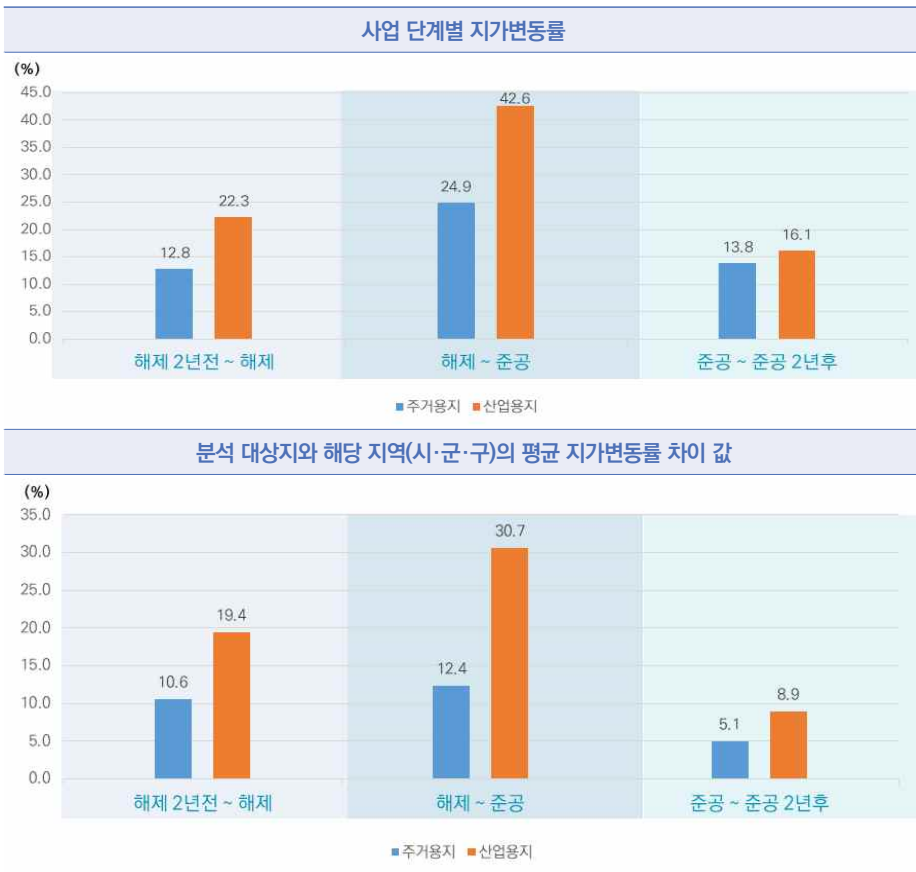
**표 51** 수도권·비수도권별 분석 대상지 평균 지가변동률(해제 전·후 2년, 준공 전·후 2년)



### ③ 주거용지·산업용지별 지가변동률 분석 결과

- 분석 대상지의 사업유형 특성을 고려하여 각 사업지구를 주거용지와 산업용지별로 구분
- 사업 단계별 평균 지가변동률을 보면 사업이 진행되는 동안(해제~준공) 주거용지의 평균 지가변동률은 24.9% 상승, 산업용지는 42.6% 상승하여 수도권보다 17.7% 높게 상승
- 분석 대상지와 해당 지역(시·군·구)의 평균 지가변동률 차이 값의 경우, 사업이 진행되는 동안(해제~준공) 주거용지는 해당 지역보다 12.4% 높게 상승하였고, 비수도권은 해당 지역보다 30.7% 상승하여 주거용지와 산업용지의 지가 상승폭 차이를 명확하게 확인할 수 있음
  - 사업유형에 따라 개발이익의 발생 메커니즘이 다르므로 개발이익이 급격하게 상승하는 시기와 발생하는 정도가 다름

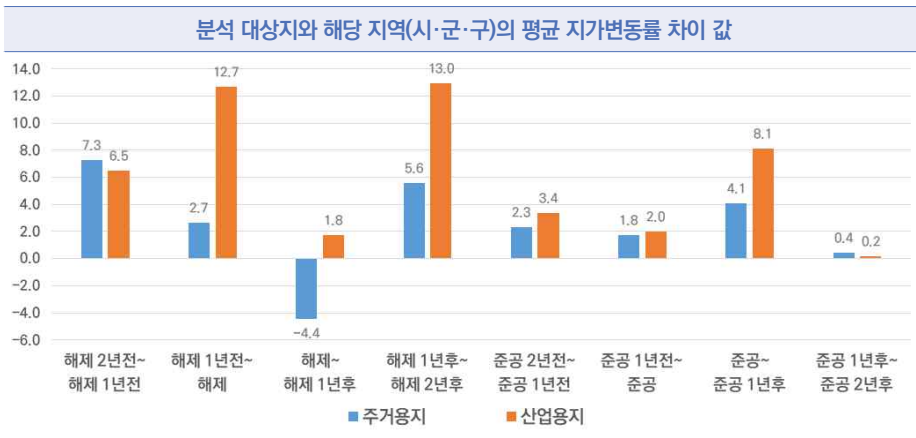
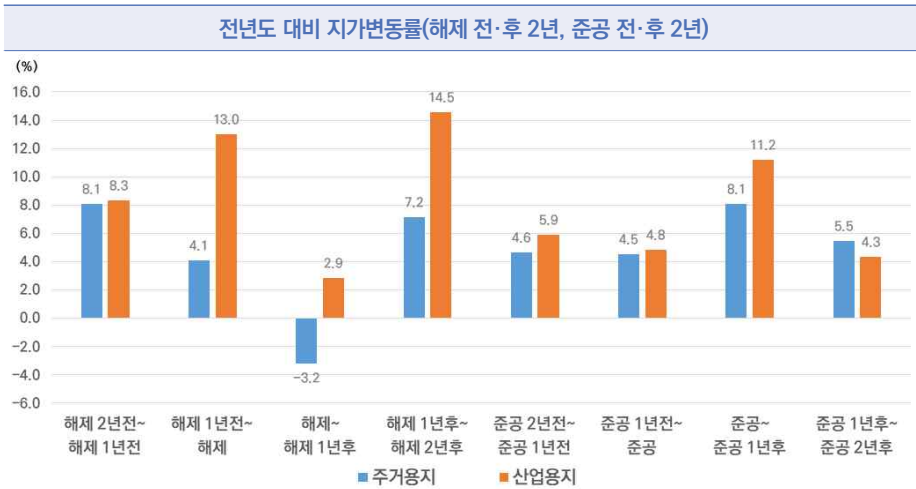
**표 52** 주거용지·산업용지별 분석 대상지와 주변지역(시·군·구)의 평균 지가변동률(사업 단계별)





- 주거용지·산업용지별 분석 대상지의 해제연도 전·후 2년, 준공연도 전·후 2년 동안의 평균 지가변동률을 살펴본 결과, 해제 1년 후~해제 2년 후에 주거용지가 7.2% 상승, 산업용지가 14.5% 상승
- 분석 대상지와 해당 지역의 평균 지가변동률 차이 값도 유사

**표 52** 주거용지·산업용지별 분석 대상지 평균 지가변동률(해제 전·후 2년, 준공 전·후 2년)





## 04 종합 및 정책제언

### 1) 분석결과 요약

- 개발제한구역을 해제하여 진행된 14개 국책사업 및 지역현안사업지구를 대상으로 사업기간 동안의 지가변동률을 파악하고 지가 상승에 의한 개발이익의 규모와 발생 시기를 추정
  - 2008년 이후 개발제한구역 해제지역 내 국책사업 및 지역현안사업 중 분석 가능한 14개 사업지구를 선정하여 사업별 해제고시 2년 전부터 준공 2년 후의 지가변동률을 분석
- 14개 분석 대상지의 평균 지가변동률을 종합한 결과 해제~준공까지 32.5% 상승하였으며 해당 지역 평균 지가변동률보다 20.2% 높게 상승하는 것을 확인
- 14개 분석 대상지의 평균지가변동률이 가장 많이 상승한 시점은 해제 1년 후~해제 2년 후로 10.3%가 상승하였으며 해당 지역 평균 지가변동률보다 8.8% 높게 상승하였고, 준공~준공 1년후(9.4% 상승, 해당 지역 대비 5.8% 상승), 해제 2년 전~해제 1년 전(8.2%, 해당 지역 대비 7.0% 상승)과 같이 해제 전·후와 준공 이후에 평균지가가 상승세
  - 해제 전·후 시점과 준공시점에는 분석 대상지가 속한 지역(시·군·구)의 평균 지가변동률보다 큰 폭으로 상승하여 초과 개발이익이 발생할 가능성을 검토해 볼 필요가 있음
- 14개 분석 대상지 주변(1.5km) 개발제한구역의 평균 지가변동률을 종합한 결과 해제~준공까지 26.4% 상승하였으며 해당 지역 평균 지가변동률보다 14.1% 상승하는 것을 확인
  - 해제지역 뿐만 아니라 인접 개발제한구역에도 지가 상승을 통한 개발이익이 발생하는 것은 공익적인 목적으로 개발제한구역을 해제하는 당초 목적과 부합하지 않은 것으로 판단됨
- 지역별 특성과 사업유형별 특성을 반영하여 분석하기 위해 수도권과 비수도권, 주거용지와 산업용지로 구분하여 평균 지가변동률 분석
  - 수도권과 비수도권의 사업 단계별 평균 지가변동률을 보면 사업이 진행되는 동안(해제~준공) 수도권의 평균 지가변동률은 18.3% 상승하였고, 비수도권이 46.7% 상승하여 수도권보다 28.4% 높게 상승

- 주거용지와 산업용지의 평균 지가변동률을 분석한 결과 사업이 진행되는 동안(해제~준공) 주거용지의 평균 지가변동률은 24.9% 상승하였고, 산업용지는 42.6% 상승하여 주거용지보다 17.7% 높게 상승

## 2) 시사점 및 정책제언

■ 개발제한구역 해제 이후 14개 분석 대상지의 지가변동률과 지가변동률의 상승 시점을 분석한 결과를 고려하여 해제고시 이후 사업의 진행단계(실시계획 인가, 착공, 준공 등)에서도 개발이익 측정 및 공공기여방안에 대해 지속적으로 점검할 수 있는 절차가 필요할 것으로 판단

- 현재 개발제한구역을 해제하여 진행되는 국책사업 및 지역현안사업은 개발이익 추정 및 공공기여방안에 관한 내용을 도시관리계획 입안 시 시·군과 국토교통부 사전협의단계 또는 중앙(지방)도시계획위원회 심의 시 검토하도록 되어 있음
- 사업이 본격적으로 추진되기 이전 시점에 추정된 개발이익을 통해 공공기여방안을 논의하므로 사업이 완료되는 준공시점까지 초과 개발이익이 발생할 경우 이를 관리할 수 있는 제도적 장치 부족
- 따라서 사업의 진행단계(실시계획 인가, 착공, 준공 등)에서도 초과 개발이익을 모니터링하고 지속적으로 공공기여방안에 대해 점검할 수 있는 절차를 검토하여 개발제한구역 해제하여 진행되는 사업들의 공공성을 강화하고 더 나아가 개발제한구역 해제·활용 시 공익적인 목적이 우선시되어야 함

■ 또한 지역별, 사업유형별로 지가변동률에 차이가 나타나고 주변 미해제지역의 지가가 상승하므로 개발이익 추정 시 개별사업이 지니고 있는 지리적 특성, 사업유형별 특성과 주변 미해제지역 지가에 미치는 영향을 세부적으로 고려해야 함

- 개발제한구역을 해제하여 진행되는 국책사업 및 지역현안사업의 개발이익 추정 및 공공기여방안은 사업시행자가 직접 제시하며 별도의 검증절차 없이 협의 및 심의를 통해 결정 - 권용우 외(2012)에 따르면 중앙도시계획위원회에 상정되고 있는 안건들 중 경제성 분석의 대부분은 국가 혹은 광역지역을 분석하는데 적합한 분석틀을 소지역의 특정사업에 임의적으로 적용하므로 분석 결과에 대한 신뢰성이 부족하다고 주장
- 이에 개발이익의 객관적인 측정 및 공공기여에 관한 체계적인 시스템이 마련되어야 할 필요가 있음
- 따라서 개발제한구역을 해제하여 진행되는 사업의 개발이익 추정 및 공공기여방안에 대하여 객관적이고 전문적으로 평가할 수 있는 절차를 고려해 볼 수 있음

- 이는 전문연구기관에 의한 검토 절차를 추가해야 한다는 기존의 주장)과 일맥상통하며, 이와 관련하여 최근 제도적 틀을 마련한 ‘기부 대 양여사업’ 절차를 참고할 수 있음 (<표 21> 참조)

**표 21 「국유재산 기부 대 양여 사업관리 지침」 중 공공기여방안 관련 내용**

<p>「국유재산 기부 대 양여 사업관리 지침」 (2018.9.6. 개정)</p> <p><b>제1장 총칙</b></p> <p>제5조(기부 대 양여 협의 및 검토) ① 사업주관기관은 제4조에 해당하고, 기부재산 또는 양여재산 예상가액이 500억원 이상인 사업을 기부 대 양여 사업으로 추진하려는 경우, 이전적합성 및 사업타당성 검토 등을 거쳐서 마련한 사업계획(안)을 총괄청에 제출하여야 한다.</p> <p>② 총괄청은 제1항에 따라 사업주관기관이 제출한 사업계획(안)에 대해 <u>전문연구기관에 해당 사업계획의 타당성 검토를 의뢰하여야 한다.</u></p> <p>③ 전문연구기관은 타당성 검토 과정에서 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 전문가의 자문을 받거나 용역을 의뢰할 수 있으며, 사업주관기관의 의견을 청취할 수 있다.</p> <p>④ 전문연구기관은 총괄청으로부터 검토의뢰 받은 사업계획(안)이 기부대양여 방식으로 추진하기에 적합하다고 판단되는 경우에는 사업 추진을 위한 조건에 관하여 다른 의견을 제시할 수 있다.</p> <p>제5조의2 (타당성 분석) ① 제5조 제2항에 따라 사업 타당성 검토를 의뢰받은 전문연구기관은 해당 사업이 기부대양여 사업의 법적 요건에 부합하는지 여부 및 재정사업으로 추진하는 것보다 기부대양여 사업으로 추진하는 것이 바람직한지의 여부 등을 판단하는 분석을 실시하여야 한다.</p> <p>② 전문연구기관은 총괄청으로부터 사업계획의 검토를 의뢰받은 날부터 4개월 이내에 완료하고 그 결과 보고서를 총괄청과 사업주관기관에 제출하여야 한다. 다만, 사업의 성격, 조사의 난이도 등을 고려하여 그 기간을 연장할 수 있다.</p>
--

2) 분석의 의의 및 한계

- 공익적 목적에 한하여 허용되는 개발제한구역 해제지역 사업의 개발이익에 대한 이슈를 재 검토하고 개발이익의 객관적인 측정 및 환수 시스템 마련해야한다는 기존 연구들의 주장에 당위성을 제공했다는 점에 의의가 있음
- 다만, 분석 대상지 내 개별공시지가 변동에 영향을 주는 많은 변수들을 통제하지 않고 사업의 단계별 시간적 흐름에 따른 지가변동만을 분석한 것은 본 분석의 한계로 추후 사업별 구체적인 분석 필요

9) 김중은,송지은,이우민. 2017. 개발제한구역 해제 관련 공공성 및 합리성 제고방안 연구. 세종: 국토교통부. 49 참조.



## 참고문헌

- 국토교통부. 2018. 개발제한구역의 공공성 강화를 위한 제도 개선. 8월 10일. 보도자료.
- 국토교통부 도시정책관. 2018. 도시업무편람. 세종: 국토교통부.
- 권용우·오병태·황상규·윤대식·서승환·김동주·김흥관·김홍배·이진숙·신상영·김세영·김인화·이지원·박지희. 2012. 도시계획위원회의 역할 및 기능 개선방안에 관한 연구. 서울: 대한국토·도시계획학회.
- 김중은·송지은·이우민. 2018. 개발제한구역 해제 관련 공공성 및 합리성 제고방안 연구. 세종: 국토교통부.
- 김중은·이성원·김다윗·김태환·김동근·임지영·윤정중·박준·박내선·박재길. 2017. 광역적 도시공간구조를 고려한 개발제한구역 중장기 관리방안 연구. 세종: 국토연구원.
- 윤정중·이덕복·김윤희·박신원·최대식·지은주. 2011. 개발제한구역 40년. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 이영환. 2008. 개발제한구역 해제에 따른 용도지역의 변화가 지가에 미치는 영향에 관한 연구. 한국지방자치학회보 20권 3호: 23-43.
- 한국감정원. 2018. 전국지가변동률조사 통계정보보고서. 대구: 한국감정원.

### 〈홈페이지 자료〉

- 국가공간정보포털 오픈 API. <http://openapi.nsd.gov.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 국가공간정보포털 오픈마켓. <http://data.nsd.gov.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 국토교통통계누리. <http://stat.molit.gov.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 남양주시 홈페이지. <https://www.nyj.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 링크투데이. <http://www.link-today.com/news/article.html?no=16746> (2019년 12월 6일 검색).
- 부동산통계정보 R-One. <https://www.r-one.co.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 부산광역시 홈페이지. <https://www.busan.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 연구개발특구진흥재단. <https://www.innopolis.or.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 유성구 홈페이지. <https://www.yuseong.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 창원시 기업경제포털. <https://www.changwon.go.kr/biz/contents.do?mId=0715110000> (2019년 12월 6일 검색).
- 택지정보시스템. <http://www.jigu.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 토지이용규제정보서비스. <http://luris.go.kr> (2019년 12월 6일 검색).
- 하남도시공사 홈페이지. <https://www.huic.co.kr/www/contents.do?key=200> (2019년 12월 6일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

## WP 19-28

### 개발제한구역 해제 후 지가 상승에 의한 개발이익 분석

**연 구 진** 이우민  
**발 행 일** 2019년 12월 15일  
**발 행 인** 강현수  
**발 행 처** 국토연구원  
**홈페이지** <http://www.krihs.re.kr>

---

© 2019, 국토연구원

---

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

---

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.



