

도시의 균형발전을 위한 프로젝트 금융 적용상의 법률문제

박 환 일* · 송 상 열**

Legal Aspects of Privately Financed Urban Gentrification Projects

Park, Whon Il · Song, Sang Yeoll

<Abstract>

Korea has witnessed enlarged slum of downtown big cities following population concentration after decades of rapid economic growth. It is desirable for Seoul Metropolitan Government to embark on massive community development projects in Gangbuk area.

Private capital is in great need to support urban gentrification projects. In this regard, project financing is an efficient tool to channel funds from private sources to urban infrastructure projects. Public sector entities should cooperate with project sponsors and inhabitants to establish a project company conducting privately financed inner-city infrastructure projects. Recently, BOT scheme is often employed to attain such goals.

Against these backdrops, the government is required to apply urban renewal related laws in a reasonable manner to ensure private sector players a appropriate level of profit and business prospects.

I. 서론

우리나라는 1960년대 이후의 고도 경제성장 과정에서 都市化(urbanization)에 수반된 많은 문제가 파생되었다. 산업화에 따른 도시의 인구집중, 교통·치안상태의 악화는 물론 都心地價의 상승, 도시 외곽지역의 개발과 함께 도심 상주인구의 감소, 도심 경제활동의 저하 등으로 도시 중심부가 슬럼화되는 현상이 나타났다. 더욱이 국가 정책적으로 新都心을 개발하여 행정 및 중심업무, 주거 기능을 대거 이전함에 따라 기존 도심기능의 空洞化(emptying-out) 현상이 가속화되었다. 이러한 신·구 도심간의 격차는 도시의 경쟁력과 장기적 발전에 부정적인 영향을 초래할 뿐만 아니라 기존 시가지의 침체와 신·구 도심간의 불균형 성장으로 인하여 국토의 효율적 이용을 크게 저해하였다.

최근 우리나라는 서울의 강남과 같은 신도심 개발정책을 탈피하고 도심 공동화 현상에 적극적으로 대처하고 있다. 이와 비슷한 문제를 겪었던 선진국들이 슬럼화된 도심을 효율적으로 재개발한 사례¹⁾가 다수 보고되면서 뉴타운 개발, 재래시장의 근대화와 같은 방식으로 도시 재활성화 사

* 경희대학교 법과대학 조교수.

** 강원대학교 대학원 부동산학과 박사과정.

1) 가장 대표적인 사례가 뉴욕 맨해튼 할렘의 재활성화 사업이다. 1990년대 후반 이 지역의 치안이 확보되자 그 동안 방치되었던 상가 건물들이 개축되고 상권이 부활하면서 도심 기능이 되살아났다. 암스텔담 이스턴 도크랜드는 항구

업을 서두르고 있는 것이다. 특히 서울시가 현재 의욕적으로 추진하고 있는 강북개발 사업은 강북에 사는 시민들의 삶의 질 개선 및 시민통합의 차원에서 시행되고 있다.

본고에서는 이러한 중요성에도 불구하고 지금까지 충분한 조사·연구가 행해지지 못하였던 ‘도시 재활성화’(gentrification)의 관점에서 기능이 쇠퇴된 도심에 새로운 활력을 불어넣을 수 있는 방안을 모색하고자 한다. 우선 도시 중심 시가지의 쇠퇴와 재생에 관한 논의를 간략히 살펴보고, 신도심 및 도시 외곽지역과의 균형 있는 발전을 꾀하기 위하여 도심 지역에서 추진되는 각종 건설사업의 재원조달방안으로서 프로젝트 금융에 대하여 자세히 알아본다. 이 과정에서 공공부문과 민간부문이 어떻게 역할을 분담하여 사업을 추진할 것인지 현행법상의 문제점을 검토한 후, 보다 실현가능성 있는 프로젝트 금융기법에 의한 도시재활성화 사업의 추진방안을 도출하고자 한다.

II. 도심지역의 쇠퇴와 도시재생

1. 도심지역의 쇠퇴

도심지역의 쇠퇴(deterioration)란 시가지의 외곽 확산, 새로운 도시기능의 도심내 수용 곤란 등 다양한 원인에 의하여 도심의 질적·양적 저하 현상이 나타나고 이로 인하여 각종 도시문제를 야기하고 있는 상황을 말한다. 이러한 현상은 다시 도심 중핵부와 도심 주변부의 상주인구 감소, 건물과 기반시설(infrastructure)의 노후화, 중산층 인구의 유출, 일자리의 감소, 도심소재 상점의 매출액 저하 등을 유발하게 된다. 그러므로 도심지역의 쇠퇴는 해당 지역의 경제적·사회적 활력이 저하됨은 물론 도시 전체의 공간구조를 왜곡하고 궁극적으로 해당 도시권 전체의 발전을 저해할 우려가 있다.²⁾

우리나라에서도 도시화가 성숙단계에 이르면서 대도시를 중심으로 교외화(suburbanization)가 급속히 진행되고 있으며, 지방도시에서는 도심부 외곽지역에 대량의 택지가 공급되어 도심인구 감소 등의 문제가 발생하고 있다.

2. 도시재생

(1) 개념적 범위

도시지역의 무분별한 외부확산을 억제하고 도심부 쇠퇴현상을 방지함으로써 도심지역에서의 인구 및 산업의 회귀를 촉진하고 재활성화를 도모하기 위하여 등장한 것이 ‘도시재생’(urban regeneration·renewal)이다. 이는 쇠퇴지역의 문제를 종합적인 시각에서 해결하려는 접근으로서, 해당지역의 경제적·사회적·환경적 상태를 지속적으로 개선함으로써 기성 시가지의 재활성화를 도모하는 데 목적이 있다.³⁾

1980년대 이후 전개되고 있는 도시재생은 물리적인 환경개선과 함께 지역경제의 활성화, 환경,

기능이 쇠퇴하면서 빈민과 부랑자들의 불법 거주지로 전락하고 말았으나 1980년대 중반부터 본격적인 재개발 사업이 추진되어 오늘날에는 저층 고밀도의 고급 주택단지로 탈바꿈하였다. 도쿄의 롯본기도 불량 노후 주택이 즐비하였으나 민간주도의 재개발 사업에 성공하여 2003년 4월 고급 맨션아파트와 호텔, 방송국, 미술관을 갖춘 롯본기 모리 타워를 준공하는 등 도쿄 도심의 새로운 도시문화를 보여주고 있다.

2) 계기석, “대도시 도심시가지 정비의 목표와 추진방향”, 대한국토도시계획학회 세미나자료, 2004.6.30, 3-4면.

3) 김영환·최정우·오덕성, “성장관리형 도시재생의 기본전략 및 계획요소”, 『국토계획』, 2003.6, 88-91면.

주택·보건·교육 등 사회복지의 향상과 같은 종합적인 도시부흥을 실천과제로 내걸고 있다. 도시 재생에 있어서 국가나 도시에 따라 문제의 인식과 재생의 주안점에 차이가 있음을 알 수 있다.⁴⁾

(2) 필요성

우리나라는 급속한 都市化 및 産業化 과정을 거치면서 사람과 산업의 도시집중이 가속화되었고 그 결과로 도시의 공간적 범위가 크게 확대되었다. 정부 정책도 도시공간수요의 충족에 초점을 두으로써 도시 외곽지역에 대규모 택지를 개발하는 등 새로운 시가지를 조성하였다.

이로 말미암아 도심의 기능이 점차 외곽으로 옮겨가면서 기존의 도심지역은 활력을 잃고 말았다. 이러한 도시내 불균형 성장으로 인하여 지역간 격차가 확대되고 도시의 중심성이 약화되어 도시 전체의 균형발전은 저하되었다. 따라서 이러한 도시에 대한 정책적인 배려와 계획적 준비를 통한 활성화의 기틀을 마련하여 신·구 시가지가 균형적으로 발전하도록 할 필요가 있는 것이다.⁵⁾

(3) 최근의 정책 트렌드

선진국에서도 도심지역의 쇠퇴에 따른 여러 가지 문제를 해결하고자 도시재생을 위한 다양한 시책을 시행하여 왔으나 물리적 환경의 개선 등 제한된 효과를 거두는 데 그쳤다. 최근에는 기존의 도심 일변도의 도시재생 정책에서 탈피하여 도시의 무계획적인 외연적 확산을 억제함과 동시에 중심시가지의 재개발 및 활성화를 추진함으로써 도시의 균형 있는 성장을 도모하려는 정책을 펴고 있다.

최근 들어 서울, 대전, 전주, 광주 등의 광역시는 단순한 도시재개발 차원을 떠나 종합적으로 도시를 활성화하는 방안을 연구·시행하고 있다. 특히 서울시는 2002년 10월 강남·북간의 균형적 발전을 기하고 낙후된 도심주변지역을 활성화하기 위하여 서울시가 공공시설의 설치를 지원하는 「뉴타운개발계획」을 발표하고 시범사업을 의욕적으로 추진 중에 있다.⁶⁾ 아울러 도심의 체계적 정비와 활성화 사업을 시행하고, 「先계획—後개발」 원칙에 입각한 종합적 도시관리를 도모하기 위해 재개발·재건축·주거환경개선사업을 통합한 「도시및주거환경정비법」을 제정하여 시행하고 있다.

그럼에도 우리나라의 경우 도심활성화 사업이 활발하게 추진되지 못하고 있는데 그 이유는 다음과 같다.

- 사업지역 내에 이해관계자가 다수이고 權利關係가 복잡하게 얽혀 있어 이를 조정하기가 쉽지 않다. 더욱이 주민들이 개발이익을 둘러싸고 갈등을 보일 경우에는 추진 여부가 불투명해진다.
- 사업기간이 장기이고 사업수행에 막대한 자금이 소요되므로 개발업자에게 과다 의존하게 된다.
- 지가상승을 통해 사업비를 조달하고자 할 경우에는 부동산투기를 조장할 우려가 있다.
- 주민들 사이에 리더십이 부재하거나 개발목표가 불분명할 경우에는 추진력을 상실할 수 있으며, 공공부문이 일방적으로 사업을 추진할 가능성이 있다.

이에 따라 종전에는 토지매입 및 건설공사에 소요되는 막대한 자금을 동원할 수 있는 일부 대기업을 중심으로 기성 시가지 정비사업이 시행될 수밖에 없었다. 그 결과 도시기반시설의 태부족과 무질서한 난개발이 빚어지고 도시기능이 악화되는 등의 문제점이 드러나 공공부문의 계획적이고 체계적인 도심활성화 사업이 절실히 요청되고 있다.

4) 김혜천, “도심공동화 문제의 이해와 도시재생의 접근방법”, 「도시행정학보」, 2003.8, 84면.

5) 계기석, “기성 시가지 중심상업 업무지역의 활성화”, 「국토」, 2003.3, 50면.

6) 서울시는 2002년 10월부터 2008년까지 길음·은평·왕십리 뉴타운을 시범적으로 개발하는 한편 2003년 11월에는 종로를 비롯한 나머지 12개 강북 자치구에서도 뉴타운지구를 지정하고 개발계획을 수립하였다.

3. 도시재활성화 사업의 추진방식

도시재활성화 사업은 나라마다 사정이 다르므로 일률적으로 추진되기는 어렵다. 어떠한 방식으로 추진되든지 공공부문(지자체, 공기업) 외에 주민과 민간사업자가 공동 참여하는 것이 바람직하다. 왜냐하면 주민이 사업에 협력하여야 사업수행이 원활해지고, 민간기업이 참여하는 만큼 공공부문의 재정부담이 줄어들기 때문이다. 도시가 활성화된 후에 경제적 부담 기타 사정으로 원거주민이 사업지역을 떠나는 것도 커뮤니티를 보존한다는 사업 취지에도 맞지 않는다.

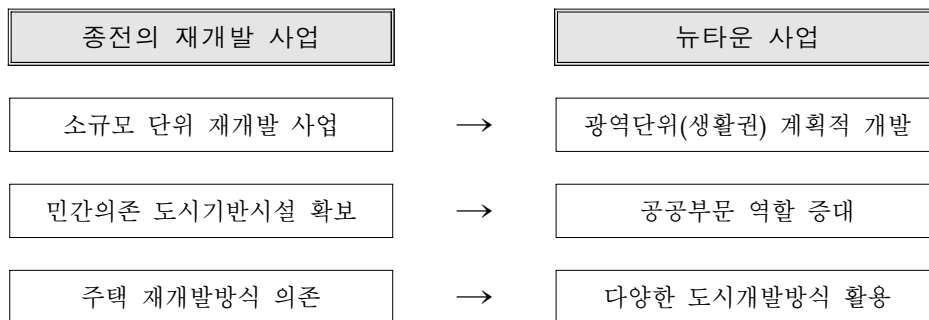
이러한 견지에서 주민의 의사를 존중하여 지역 특성에 맞게 도심을 개발하는 뉴타운 사업을 주목할 만하다. 또 사업의 주체가 누구냐에 따라 공공부문, 민간부문이 단독으로 주도하거나 아니면 공공부문과 민간부문이 공동으로 추진하게 된다. 그밖에 신탁회사와 같은 부동산개발 전문기관에 사업을 맡기기도 한다.

(1) 뉴타운 사업

뉴타운이란 동일 생활권 지역 전체를 대상으로 도시기반시설을 충분히 확보하면서 지역 특성에 부합하고 주민의 의사를 존중하는 기성 시가지 재개발방식을 말한다. 우리나라에서는 2002년 말 서울시가 도심활성화를 위해 도입하였지만, 미국에서는 이미 1970년대 후반부터, 일본에서도 1990년대부터 활용되고 있다.

뉴타운 개발은 도시개발이 필요한 구역을 중심으로 동일 생활권 지역 전체를 대상으로 한다. 공공부문이 「종합도시개발계획」 하에 낙후지역의 주거지를 중심으로 도로, 공원, 학교 등 도시기반시설을 세트로 개발하면 민간부문은 그에 적합한 주택 및 상업시설을 건설하게 하여 도시 전체가 조화를 이루는 21세기형 고품질의 복지주거환경공간을 조성하는 사업이라 할 수 있다.⁸⁾

<그림 1> 종전의 재개발 사업과 뉴타운 사업의 비교



자료: 김병일, “서울 강북 뉴타운의 평가와 전망”에서 인용

뉴타운 사업은 종전의 재개발사업이 민간부문 중심으로 소규모 단위로 수익성과 사업추진의 편의성만을 앞세워 시행됨에 따라 도시기반시설이 절대 부족하게 되는 폐단을 방지하고자 착안되었다. 그러므로 공공부문이 우선 「종합도시개발계획」을 수립하고 ‘주거중심형’, ‘도심형’, ‘신시가지

7) ‘뉴타운’이란 용어는 학문적인 개념은 아니고 서울시가 행정목적 달성을 위하여 ‘기성 시가지 주거환경개발사업’을 벌이는 지역을 말한다. 즉 여러 개의 住區(residential area)가 합쳐진 地區(sub district)를 대상으로 도시구조의 정비·개선을 통하여 다양한 계층과 세대가 살 수 있는 커뮤니티를 조성(community development)하는 것이다.

8) 김병일, “서울 강북 뉴타운의 평가와 전망”, 「강북 뉴타운 어떻게 할 것인가」, 서울시·한국도시계획학회, 2004.2, 6-7면.

형' 등의 테마에 따라 주거기능과 상업기능, 문화기능을 아우르는 효율적이고도 체계적인 개발을 추진하는 한편 원거주민이 재정착할 수 있도록 주민부담을 낮추는 데 중점을 두고 있다.

(2) 사업 주체에 따른 구분

① 민간주도방식

민간부문이 사업을 기획하고 자금을 동원하여 사업을 수행하는 방식으로, 재정사정이 취약하고 사업추진력이 미비되었던 지자체 입장에서는 쉽게 시가지를 정비할 수 있는 이점이 있다. 그러나 기존 재개발 사업에 있어서 도시기반시설을 민간사업자에 의존하여 확보할 수밖에 없기 때문에 기존 시가지 난개발의 주된 원인이 되었다.

구체적인 방법을 보면 토지소유자들은 투자조합을 결성한 후 토지소유권을 현물출자하고 1개 또는 다수의 민간사업자가 사업비를 출자하여 공동으로 사업시행법인을 설립한다(도시개발법 제11조). 그리하여 사업시행법인의 주도로 공사비를 조달하고 사업비가 부족하면 민간사업자가 추가로 출자하는 등 민간사업자와 토지소유자의 공동수행방식이 유력한 대안으로 떠오르고 있다.

② 민官합동방식

공공부문(지자체 또는 공기업)과 민간사업자가 협력하여 상호간의 단점을 보완하고 장점을 살리는 형태로서, 오늘날 대규모 개발사업에 적용하는 사례가 늘고 있다. 주민·공공부문·민간사업자가 컨소시엄(consortium)을 구성하고, 지자체 또는 공기업이 사업시행자로서, 민간기업은 사업대행자로서 사업에 참여하게 된다.

도시재활성화 사업이 민간부문에 맡겨져서 부분적으로 개발되는 것보다는 공공부문 즉, 지자체가 주도권을 행사하는 것이 도시계획 차원의 개발과 사업의 원활한 수행, 개발이익의 공정·투명한 배분을 위해서도 바람직하다. 정부투자기관(토지공사, 주택공사, 도시개발공사 등)과의 공공 파트너십이든 민간기업들과의 민官 파트너십이든 간에 지자체의 주도적 역할이 중요하다.⁹⁾ 이렇게 함으로써 중앙정부가 개발을 주도하였을 때 나타나는 지역별 의견수렴 부족이나 민간기업이 지나친 수익성 위주의 사업을 진행하는 데 따른 개발이익의 편중 현상을 방지할 수 있다.

막대한 사업비용과 불확실한 사업성으로 인해 자금조달이 어려운 도시재활성화 사업을 성공시키기 위해서는 공공부문의 계획적인 참여와 지원이 필수적이라고 하겠다. '先계획—後개발' 원칙을 지킴으로써 亂開發을 방지하고 공공부문이 도시기반시설을, 그리고 민간부문은 주택 및 상업용 건물을 건설하는 역할분담을 통해 민자유치를 통한 사업추진을 원활히 할 수 있을 것이다.

③ 신탁방식

토지(개발)신탁은 토지소유자(위탁자)가 토지를 효율적으로 활용하여 수익을 취할 목적으로 토지를 부동산신탁회사(수탁자)에 신탁하고, 수탁자는 신탁계약서에 정한 바에 따라 건설자금 등의 조달, 건물의 건축, 임대·분양, 건물의 유지·관리 등을 수행하고 그 관리·운영의 성과를 토지소유자(수익자)에게 돌려주는 것을 말한다. 이 경우 건물을 임대 또는 분양하느냐에 따라 임대형과 분양형으로 분류할 수 있으나, 토지소유자가 토지의 실질적인 소유권을 갖고 토지의 유효이용을 도모할 수 있는 임대형이 토지신탁의 기본형이라고 할 수 있다.¹⁰⁾

9) 공공부문과 민간부문이 합동으로 사업을 수행하는 것을 '제3 섹터' 방식이라고도 한다. 日本의 경우 1980년대의 民活 붐에 힘입어 제3 섹터형 법인이 우후죽순처럼 생겨났으나 대부분 실패로 돌아갔다. 민官합동 사업이 성공하려면 강력한 리더십을 가진 경영자와 전문인력의 확보, 민간과 공공부문 간의 분명한 역할 분담, 예측불가능한 상황 발생시 책임소재의 명확화 등이 선행되어야 한다.

「도시개발법」에 의하면 토지소유자 또는 조합, 「수도권정비계획법」에 의한 법인, 「건설산업기본법」에 의한 건설업자인 시행자는 지정권자(시·도지사)의 승인을 얻어 「신탁업법」에 의한 신탁회사와 신탁계약을 체결하여 도시개발사업을 시행할 수 있도록 하였다(도시개발법 제12조 4항). 그러나 「도시개발법」 상의 신탁 요건이 까다롭고, 「도시및주거환경정비법」에서는 관련 규정이 없어 현재로는 신탁에 의한 사업추진이 거의 불가능한 실정이다.

국내 최초의 신탁재개발 방식은 ‘세운상가 주변 재개발’ 사업¹¹⁾으로서, 지주와 건물주가 토지·건물을 신탁하고, 신탁회사가 4년여의 공사기간 동안 토지·건물 소유자에게 일정 수준의 임대료를 제공하며, 10년간의 신탁기간 종료 후 분양을 통해 권리를 되돌려주는 방식이다. 임차상인에게는 공사기간 동안 대체시설에서 영업을 할 수 있도록 지원하고, 사업 완공 후 우선임차권과 분양권을 부여하게 된다.

4. 도시재활성화 사업관련 법규정

(1) 법적 근거

도시재활성화 사업에 적용되는 주요 법률에는 「도시및주거환경정비법」과 「도시개발법」이 있다.¹²⁾ 이들 법률에 규정된 사업관련 주용 내용을 간추리면 <표 1>과 같다.

전자는 도시환경정비와 도시기능의 회복, 후자는 계획적이고 체계적인 도시개발을 목적으로 하는 바, 사업방식이 전자는 주택 재개발·재건축, 주거환경 개선, 도시환경 정비 등으로 제한적이며, 후자는 쾌적한 도시환경 조성을 위하여 포괄적이다. 이들 법률은 이러한 목적을 위하여 공용수용·사용을 가능케 하고 미동의자에 대하여도 수용이나 청산 등으로 처리할 수 있게 하는 등 강제력을 부여하고 있으므로 엄격한 법률요건을 따라야 한다.

그러나 후술하는 바와 같이 도시기반시설의 건설에 민간자본을 유치(프로젝트 금융)하는 경우에는 민간사업자에게 각종 특례를 부여하지 않을 수 없으므로 이것 역시 법적인 근거를 요한다.

(2) 도시재활성화 사업에의 적용

도시재활성화 사업에 적용될 법규는 원칙적으로 「도시및주거환경정비법」이다. 이 법은 도시기능의 회복이 필요한 지역 및 주거환경이 불량한 지역의 계획적 정비, 노후·불량건축물의 효율적 개량, 도시환경 개선, 주거생활의 질적 향상을 목적으로 한다(동법 제1조).

그런데 최근 뉴타운 사업과 리모델링 사업이 주거환경정비사업의 한 분야로 정착됨에 따라 법 적용도 바뀌고 있다. 예컨대 서울시의 뉴타운 개발계획은 신규 택지개발도 아니고 일정 수준 이하의 노후불량 조건을 만족하는 것도 아니어서 기존의 정비방식으로는 불가능하기 때문에 「도시개발법」에 의거하되, 민·관·주민간의 파트너십으로 사업을 시행하고 있다. 따라서 사업 내용 별로 가장 효과적인 법규를 적용하여 사업을 수행하면 된다.

10) 대한국토·도시계획학회, 「도시계획론」, 479면.

11) 세운상가 주변 4개 블록(총 51,128평)에서 약1조원의 사업규모로 2005년 3월에 착공, 2008년에 완공할 예정이다. 세운상가 일대를 정보기술(IT), 금속특화단지로 조성하고, 남북 녹지축 양쪽에 주상복합건물 8개동, 업무시설, 호텔, 멀티플렉스 극장 등의 시설을 갖춘 복합공간을 조성하여 도심형으로 재개발한다는 계획이다.

12) 「도시및주거환경정비법」은 2002년 12월 도시개발법을 폐지한 대신 제정(2003.7.1 시행)되었으며, 「도시개발법」은 도시계획법과 토지구획정리사업법을 각각 2002년 2월과 2000년 1월에 폐지하고 이 법으로 대체(2000.7.1 시행)되었다.

<표 1> 기존 시가지개발 방식의 비교

	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
관련법률	도시및주거환경정비법	도시및주거환경정비법	도시및주거환경정비법
지정대상	정비기반시설 열악 + 노후·불량 건축물 밀집 → 주거환경 개선	정비기반시설 양호 + 노후·불량 건축물 밀집 → 주거환경 개선 (기존주택의 전부 또는 대부분이 공동주택인 지역)	상업, 공업지역의 도심, 부도심의 도시기능회복 → 도시환경 개선
사업시행방식	관리처분방식 환지방식	관리처분방식	관리처분방식 환지방식
시행사	- 재개발조합 - 시장, 군수, 주택공사와 공동시행 가능 - 시공사 참여 가능 토록 입법예고 중 (공공·민간 참여)	- 재건축조합 - 시장, 군수, 주택공사와 공동시행 가능 (민간 주도 사업)	- 조합, 토지 등 소유자 - 시장, 군수, 주택공사, 토지공사와 공동시행
주민참여	-	- 추진위원회 구성시 - 정비사업전문관리업자 선정시 - 정비사업시행계획서 작성시 - 조합설립시 - 사업시행인가시	- 시행사 선정시 - 조합 설립시
장·단점	공공의 지원을 받아 주민이 사업주체가 되어 시행하고, 세입자에 대한 대책수립이 가능하나 공공기반시설 부담주체의 설정 곤란	주민이 사업주체가 되어 시행하는 사업이나, 공공의 지원이 없고, 세입자 대책 미비	법 자체가 재개발, 재건축에 초점: 민간역할수행 제한 및 사업성 결여로 정체된 상태

주택 재개발·재건축사업은 조합을 단독 사업주체로 하고 시공사는 사업시행인가 후 경쟁입찰로 선정하게 된다. 그러나 재개발사업은 재건축사업과 달리 입주자대표회의 등 의견수렴기관이 없고 사업성이 떨어지면 조합의 사업비용조차 조달하기 어려운 현실을 감안하여 주민과 시공사가 공동으로 사업을 시행할 수 있도록 하고 있다. 재건축사업은 종전과 같이 조합 단독으로 시행한다.

주거환경정비사업은 건축물·주택 위주로 사업을 수행하므로 도시공간구조의 개편은 불가능하다. 정비사업은 기성 시가지에 적용되지만 민간주도형이므로 공공참여에 한계가 있고, 불규칙적인 구역계 형성으로 토지이용이 비효율적이다. 반면 도시개발사업은 공공주도에 의한 개발로 토지이용을 효율화할 수 있으나 공공 가용재원이 부족하면 사업수행이 제약을 받게 된다.¹³⁾

13) 서울시, 「뉴타운형 도시개발사업 모델 개발 - 기본모델의 정립」, 2004.5. 발표자료.

<표 1> 계속

	도시개발사업	주거환경개선사업
관련법률	도시개발법	도시및주거환경정비법
지정대상	<ul style="list-style-type: none"> - 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정될 경우 일정면적 이상으로 시·도지사 지정 - 裸地의 총면적이 전체 토지면적의 50% 이상인 지역이거나 지정권자가 낙후지역 개발필요시 건교부장관과 협의한 경우 나지비율에 관계없이 개발구역 지정 가능(도시개발업무지침) 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시기능의 회복, 주거환경 불량지역의 정비가 목적 - 정비기반시설 극히 열악 + 노후·불량 건축물 과도밀집 → 주거환경 개선
사업시행방식	환지방식, 수용/사용방식 혼용	<ul style="list-style-type: none"> - 시장, 군수 기반시설설치 - 토지 등 소유자 단독시행 - 수용 또는 환지방식
시행자	국가 또는 지자체, 정부투자기관 지방공사, 토지소유자 또는 조합, 수도권외로 이전하는 법인, 건설업자 공동출자법인 중 지정권자가 지정	<ul style="list-style-type: none"> - 시장, 군수 직접시행 - 주택공사 등을 지정 * 공공 주도 사업
주민참여	구역지정 제안시, 환지계획시 조합설립시, 토지수용/사용시	구역지정 제안시, 시행사 선정시 정비계획 수립시
장·단점	시가지조성사업에 적합 주민이 시행주체가 될 수 없음 (구역 전부를 환지방식으로 할 경우 가능하나, 전문성 결여로 사업추진이 원활하지 못함)	공공이 사업주체가 되어 시행하는 사업이나 세입자 대책 미비

III. 프로젝트 금융기법의 적용

1. 민자유치의 필요성

오늘날 도시재활성화 사업은 어떠한 방식을 취하든지 간에 막대한 자금이 소요되게 마련이고, 수요의 증가에도 불구하고 공공부문에 대한 예산상의 제약으로 동시에 여러 가지 사업을 벌일 수 없는 형편이다. 전통적으로 도시개발사업의 財源은 지방세입, 정부보조금,¹⁴⁾ 금융권으로부터의 차입, 지방채나 유가증권의 발행이 주종을 이루었다.¹⁵⁾

14) 중앙정부가 지방정부에 지급하는 보조금은 지방재정 지출의 주요한 수단으로 사용되고 있다. 그러나 각종 보조금 자체가 지방의 열악한 재정을 보전하는 측면에 초점이 맞춰져 있기 때문에 기존 시설에 대한 정비사업에 충당하기에도 부족하다. 그러므로 대규모 신도시 개발은 물론 소규모 민간개발로 인해 발생하는 각종 기반시설에 대한 투자수요에 대응하기에는 크게 미흡한 실정이다. 따라서 해당 지방자치단체들은 각종 개발사업으로 인해 야기되는 생활 및 기반시설에 대한 투자수요의 급증에 어떻게 대응할 것인가 하는 문제에 봉착해 있다.

15) 최근에는 공공시설부담금(impact fees), 수익채권(revenue bonds), 미래의 세수증가분을 기초로 재원을 조달하는

그러나 公的인 재원조달이 여의치 못함에 따라 민간자본을 유치하여 도시재활성화 사업을 추진하는 사례(privately financed infrastructure projects)가 국내외적으로 크게 증가하고 있다.¹⁶⁾ 이와 같이 민자유치사업은 공공시설의 건설·관리에 있어서 정부 예산상의 제약을 극복할 수 있을 뿐만 아니라 민간부분의 창의와 효율을 도입할 수 있는 이점이 있다.

금융계에서는 이를 ‘프로젝트 금융’(project finance)이라고 하는데, 이는 프로젝트에 소요되는 자금을 사업주(sponsor)와는 독립된 사업시행법인(special purpose company: SPC)이 주체가 되어 조달하고 당해 사업에서 발생하는 현금수입(cash flow)을 가지고 원리금을 상환하는 금융기법을 말한다.¹⁷⁾ 구체적으로는 민간사업자가 자기 책임 하에 자금을 조달하여 공공시설을 건설한 후 총사업비를 회수할 때까지 당해 시설의 관리·운영권을 갖거나(build-operate-transfer: BOT), 심지어는 민간사업자가 시설을 제공(supply)하고 정부가 이용자(client)로서 그 사용료를 내는 PFI(Private Finance Initiative)¹⁸⁾ 방식도 많이 이용되고 있다.

그러므로 도시재활성화 사업에 있어서 장기간에 걸쳐 안정적으로 사용료 수입이 발생할 수 있는 사업이라면 프로젝트 금융을 적용할 수 있을 것이다. 더욱이 당해 공공시설을 민간사업자가 관리·운영할 수 있고 정부·지자체로부터 사용료를 받을 수 있다면 BOT 방식은 물론 PFI 방식까지도 적용할 수 있다고 본다. 서울시 뉴타운 사업에 있어서는 공공부문이 우선적으로 도시기반시설을 건설한 후 민간부분의 투자를 유치함으로써 투자금을 환원하여 순환 투자하는 것을 제도화하고 있으므로 그만큼 프로젝트 금융이 유력시되고 있다.¹⁹⁾

2. 프로젝트 금융의 전제조건

도시재활성화 사업에 프로젝트 금융을 적용할 수 있으려면 당해 사업에서 원리금을 변제하고 남은 정도의 충분한 현금흐름(cash flow)이 창출되어야 한다.²⁰⁾ 그리고 사업 자체가 다른 사업과

TIF(tax increment finance) 등 새로운 재원의 발굴에 노력하고 있다. 일반적으로 지자체가 채무부담의 형태로 자금을 조달할 경우에는 법률상의 근거를 요하고 행정자치부의 승인 및 지방의회의 의결을 얻어야 한다(지방자치법 제115조, 지방재정법 제8조). 이 경우 ①지방채 원리금상환의 연체가 없는 지자체, ②부채상환비율이 20% 이하인 지자체가 우선적으로 지방채를 발행할 수 있다.

- 16) 유엔 산하의 국제거래법위원회(UN Commission on International Trade Law)에서는 민간투자사업에 대한 각국의 법제를 통일할 필요가 있다고 보고 2000년 본회의에서 입법지침(Legislative Guide on Privately Financed Infrastructure Projects)을 제안한 데 이어 2003년 7월에는 모범규정(Model Provisions)을 제정하였다.
- 17) 반기로, 『프로젝트 파이낸스』(제3판), 한국금융연수원, 2003, 25면; John D. Finnerty, Project Financing, John Wiley & Sons, Inc., 1996, p.2.
- 18) PFI란 1992년 11월 영국 메이저 정부가 처음 도입한 ‘민자를 활용한 공공시설 정비’ 방법을 말한다. PFI는 이른바 ‘선진국형 BOT’라 일컬어지는 것으로, BOT와 마찬가지로 본래 정부가 수행해야 할 교통운송, 상·하수도, 정보통신, 교육, 보건의료 등의 사업을 민간사업자가 설계·건설하고 자금조달에서 운영(design-build-finance-operate: DBFO)까지 일괄하여 수행함으로써 공공 서비스를 제공하는 것이다. PFI는 그 취지가 이상적임에도 공무원들의 인식이 부족하고 행정규제가 시행되고 있으면 제대로 실시되기 어렵다. 영국의 노동당 정권에서는 태스크포스를 구성하는 등 PFI 제도의 개선에 많은 노력을 기울였다. 박환일, “민간주도에 의한 프로젝트 금융의 법적 연구”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2000, 48면, 172면 참조.
- 19) 이것은 다음과 같은 상황을 상정해볼 수 있다. 예컨대 서울시가 뉴타운 개발을 할 때 종합개발계획에 따라 수요가 많은 호텔, 극장, 아파트형 공장 등을 건설하고 일반에 분양을 한다면 사업비를 곧바로 회수할 수 있을 것이다. 반대로 서울시는 민간사업자로 하여금 국제회의도 할 수 있는 행정센터를 건설하게 하고 여러 서울시 관련기관을 입주시킬 수도 있다. 이 경우 민간사업자가 총사업비를 회수할 때까지 동 시설을 독점적으로 관리·운영하면서 입주기관으로부터 임대료를 징수할 수 있게 한다면 서울시는 일시에 많은 예산을 투입하지 않고도 필요한 공공시설을 이용할 수 있게 된다. 후자는 전형적인 BOT 방식으로서 공공부문은 제한된 예산을 가지고 필요한 각종 공공시설을 이용할 수 있을 것이다.
- 20) 연간 수입을 가지고 채무를 상환하고도 남은 정도여야 하므로 부채상환비율(debt service cover ratio: DSCR)이 적

확실히 구별될 수 있는 獨立性을 갖추어야 하며, 어느 정도 위험(project risk)²¹⁾을 내포하고 있다 할지라도 장래의 수익이 충분히 확보되고 프로젝트 위험을 프로젝트 참가자들이 적절히 분담(optimal allocation)하고 있어야 성공 가능성이 커진다.

구체적으로 예를 들어보면, 장래의 현금흐름에 대한 예상이 비교적 확실하고 자본적 지출이나 관리운영비에 대한 통제가 가능한 사업, 안정된 수입을 보장하는 장기구매계약(offtake agreement)이나 정부의 지원약정(undertaking)이 체결될 수 있는 사업, 프로젝트 생산물에 대한 판매량과 가격이 장기적으로 비교적 안정적인 사업, 정상적인 수준의 현금흐름이 사업주의 투자자금에 대한 기회비용을 보장할 수 있고 원리금 상환액을 충분히 충당할 수 있는 사업, 비교적 낮은 운영수입으로 초기의 높은 개발비용을 장기적으로 보장할 수 있는 사업, 규모의 경제와 창업·개발비의 감가상각 처리에 충분한 규모의 사업 등이다.²²⁾ 예컨대 유료도로, 케이블카, 경전철, 정보통신시설, 첨단물류창고, 생활체육시설, 국제회의시설(컨벤션센터), 고급 주상복합아파트, 폐기물처리시설 등의 도시기반시설이 이에 해당한다.

도시재활성화 사업에 민자유치 방식으로 프로젝트 금융을 적용하는 경우에는 경제적·재정적·기술적·정치적 위험이 상존하는 만큼 외부기관의 전문적인 자문을 받아 그 장·단점을 분석하여야 사업의 실패를 방지할 수 있을 것이다. 특히 금융자문(financial advisory service)은 프로젝트 금융을 다년간 취급하고 사업주와 유대관계가 좋은 상업은행이나, 투자은행, 투자회사 등이 담당하는데, 여러 가지 시나리오 별로 현금흐름을 분석하고 최선의 자금조달방안을 추천하는 일을 한다. 그러므로 금융시장 및 사업지역의 사정에 정통하고, 풍부한 경험과 노하우를 갖추고 있어야 함은 기본에 속한다.²³⁾ <표 2>는 도시의 슬럼화된 주거지역을 재개발하는 사업을 가정하여 장점과 단점, 기회와 위험요소를 각각 분석(SWOT analysis)해본 것이다.

그렇다면 도시개발사업에 프로젝트 금융기법을 적용하여 공공시설물을 건축하는 것을 가정해보자. 그 추진절차는 <그림 3>에서 보듯이 토지 조성권과 시설물 건축이 거의 비슷하게 진행됨을 알 수 있다.

그러나 토지소유자에 대한 이주대책을 수립하는 단계에서 프로젝트 금융의 조건(scheme)을 확정하여야 할 것이다. 예컨대 토지조성 사업시행자가 새로 조성된 토지를 프로젝트 회사에 일부 현물출자하는 경우의 가격결정, 매각하는 경우의 현금지급액, 또는 토지소유자에게 분양권이나 채권을 교부하는 경우의 가액산정이 공정하고 투명하여야 할 것이다. 그리고 부동산의 매매·임대를 수반하므로 공기업을 통하여 토지조성을 하는 경우에는 사업시행자가 조세감면 특례를 적용 받을 수 있어야 한다. 프로젝트 금융의 조건을 결정할 때에는 공공시설에 대한 이용료, 자금조달원으로서 유동화증권(asset-backed securities: ABS)의 발행 가능성²⁴⁾ 등을 면밀히 비교 분석한 후 여러 가지 대안 중에서 최선의 결론을 내려야 할 것이다.

어도 1.3 이상은 되어야 한다. 이를 수식으로 나타내면 $DSCR \geq 1.3$.

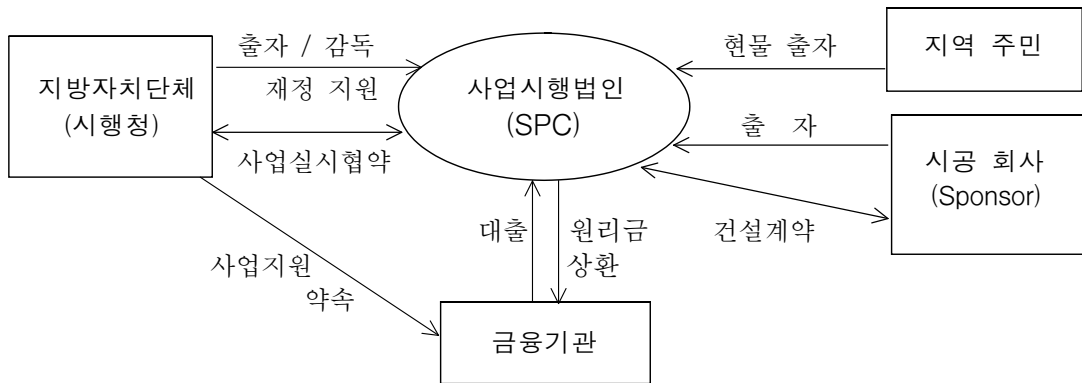
21) 프로젝트 위험이란 프로젝트 금융의 원리금 상환재원이 되는 현금흐름이 차질을 빚을 수 있는 모든 사태, 즉 공사완공의 지연, 생산시설의 성능 미달, 제품판매의 부진, 금리·환율의 변동, 현지정부의 공용수용, 환경문제의 발생 등을 모두 일컫는 말이다. 박현일, 전계 학위논문, 105면.

22) 김윤태, “프로젝트 파이낸싱 금융기법을 통한 기업의 자금조달”,

23) 반기로, 전계서, 64면.

24) 자산유동화는 SPV에 자산을 양도(true sale)한 후 SPV로 하여금 유동화증권을 발행하게 하여 자금을 조달하는 기법이므로 현금흐름을 중시한다는 점, SPV를 이용하는 구조화금융(structured financing)이라는 점에서 프로젝트 금융과의 접목이 가능하다. 예컨대 공공시설의 건설에 프로젝트 금융 방식으로 대출을 할 수 있는데, 여기서 발생하는 대출 원리금을 가지고 또다시 자산유동화를 할 수 있을 것이다. 2001년 2월 한국산업은행이 천논고속도로 건설에 7,300억 원의 프로젝트 금융을 공여하고 그 대출원리금을 SPC에 양도하여 SOC채권을 발행하게 한 것이 대표적인 사례이다.

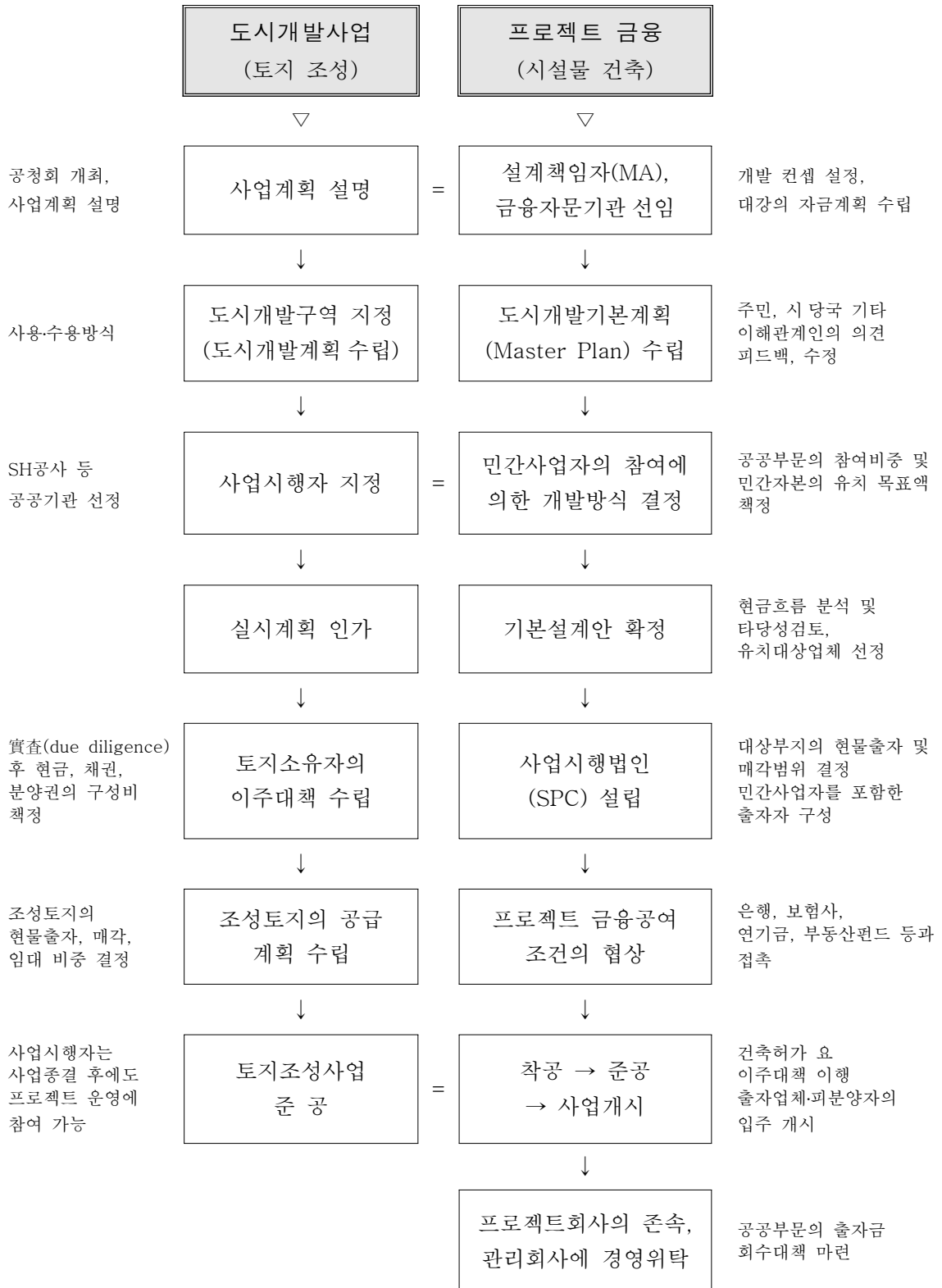
<그림 2> 도시개발사업과 프로젝트 금융의 거래구조



<표 2> 민자유치를 통한 도시재활성화 사업의 SWOT 분석

	SWOT 분석
장 점 (Strength)	<ul style="list-style-type: none"> - 도시개발법상의 강제력 발동으로 신속한 토지조성이 가능함 - 속전속결로 주민들의 이해관계를 조정할 수 있음 - 주민들도 투자조합을 구성하거나 이해관계인으로서 프로젝트 추진에 능동적으로 참여할 수 있음
약 점 (Weakness)	<ul style="list-style-type: none"> - 새로 건설되는 시설에서 채권자들이 만족할 수 있는 현금흐름이 확보(DSCR≥1.3)되지 않으면 프로젝트 금융을 이용할 수 없음 - 기본계획(Master Plan)에 대한 비판과 반대의견이 많을 경우 주민과 이해관계인들의 다양한 욕구를 조정하는 데 많은 시간과 노력이 소요됨 - 개발후의 부동산 가치추정에 이의가 많을 수 있음
기 회 (Opportunity)	<ul style="list-style-type: none"> - 국내외에 참조할 만한 사례가 많음 예: 코엑스몰, 도쿄 롯본기 모리빌딩, 암스텔담 이스트 도크랜드 등 - 다른 도시개발사업에도 보편적으로 적용할 수 있음
위 험 (Threat)	<ul style="list-style-type: none"> - 대형 프로젝트에 한하여 적용할 수 있음 - 주민들과 프로젝트 금융을 공여할 금융기관 및 투자자의 이해를 구하는 데 적잖은 어려움이 예상됨 - 부동산경기에 따라 현금흐름(임대료 수입 등)이 크게 변동할 우려가 있음

<그림 3> 도시개발사업에 대한 프로젝트 금융기법의 적용



3. 프로젝트 금융에 따른 법률문제

(1) 문제의 소재

대규모 도시재활성화 사업의 경우 사업규모가 크고 정부가 앞장서서 도시기반시설을 건설하므로 장래의 수입이 원리금상환액을 충분히 상회할 것으로 예상된다면 프로젝트 금융을 적용할 수 있다고 본다. 「사회간접자본시설에대한민간투자법」(이하 “민간투자법”)에 의하면 공공시설이라 해도 민간사업자가 이를 건설하고 총사업비를 회수할 때까지 이를 관리·운영하거나(BOT, BOO 방식), 정부나 지자체로부터 이용료를 받는 구조(BLT, PFI 방식)²⁵⁾를 취할 수 있기 때문이다(민간투자법 제4조).

이 경우에 문제가 되는 것은 프로젝트 금융이 사업시행법인(SPC)을 통해 자금을 조달하는 방식이므로 지자체가 채무부담 목적의 SPC를 설치할 수 있는지, SPC의 위상 및 법적 지위는 무엇인지 하는 것이다. 왜냐하면 프로젝트 금융에 있어서 SPC는 자금조달 및 채무상환의 주체일 뿐이고(non-recourse financing) 그 배후의 사업주(sponsor)가 실질적으로 사업을 수행하게 되기 때문이다. 물론 사업주의 프로젝트 수행능력은 충분히 검증되어야 하며, 예상 현금흐름이 프로젝트 금융의 원리금을 충분히 상환할 수 있어야 한다.

법적인 관점에서는 도시재활성화 사업에 프로젝트 금융기법을 적용할 때 ① 지자체가 SPC를 설립할 수 있는지, ② 당해 사업이 일반적인 민자유치사업, 즉 민간투자법 제2조 제1호의 사회간접자본(SOC) 시설에 해당하는지, ③ 민간사업자(시공회사 등)가 당해 사업의 수익성에 만족할 수 있는지, ④ 민간사업자가 10~20년간 관리·운영하다가 총사업비를 회수한 후 국가나 지자체에 기부채납하는 것을 허용할 수 있는지 검토할 필요가 있다.

(2) 민간투자법과 프로젝트 금융

①의 경우 지자체 산하에 SPC를 설립하는 것은 물론 가능하다. 다만, 日本에서는 민官합동의 제3 섹터 방식이 모두 실패로 돌아갔고, 민간사업자가 이러한 방식을 원치 않을 공산이 크므로 민간사업자가 중심이 되어 SPC를 설립하게 하고 서울시 또는 자치구가 자본금의 일부를 현금 또는 현물로 출자하는 방안도 검토할 수 있다. 지자체 산하에 SPC를 설립하는 것은 채무부담행위가 아니므로 행정자치부 승인사항(지방자치법 제115조)은 아니다.

그리고 민간투자법에 의하여 도시재활성화 사업을 시행하는 경우 사업시행자는 민간투자사업시행자로 지정을 받기 위하여(동법 제13조) 法人을 설립해야 한다(동법 제2조 제7호). 통상 상법상의 株式會社 형태로 설립하게 되므로 자본금 납입, 定款 작성, 설립등기 등 소정 절차를 밟아야 할 것이다. 사업시행법인은 지자체와 구체적인 사업실시협약(project implementation agreement, concession agreement)을 체결하게 된다.

민간투자법상의 사업시행자(SPC)는 재무상으로는 기술적으로 타당성(feasibility)이 인정된 사업에 대하여 자체자금 이외의 소요자금을 금융기관 등으로부터의 차입이나 채권발행 등을 통해 조달할 수 있으며, 사안 별로 지자체가 소정 절차에 따라 지급보증을 설 수도 있을 것이다.

②의 문제는 민간투자법이 SOC 시설을 상당히 폭넓게 규정하고 있으므로 사업지구내의 도로,

25) 여기서 BOO(build-own-operate)는 민간사업자가 시설의 소유자로서 관리·운영하고 사업비를 회수하는 방식이며, BLT(build-lease-transfer)는 민간사업자가 공공시설의 이용자로부터 리스료를 징수하는 형태로 사업비를 회수한 후 공공부문에 시설을 양도하는 방식을 말한다.

도시공원, 생활체육시설, 국제회의시설, 도서관 등을 신설·개량·운영하기로 하고 民間提案事業(unsolicited project, 동법 제9조)으로서 당국의 인정을 받으면 좋을 것이다.

③의 문제는 사업계획을 고시하고 입찰안내(request for proposal: RFP)를 한 후 우선협상대상자(preferred bidder)와의 협상을 통하여 조정하고 지자체가 당해 사업시설에 대하여 利用料를 지급하거나 附帶事業을 허용하는 등의 방식으로 현금흐름을 보장해주는 것도 가능하다고 본다.

④의 문제는 만족할 만한 현금흐름이 예상되지 않을 때 민간사업자가 당해 사업시설로부터 총 사업비를 회수할 때까지 10~20년간 사업시설을 보유하면서 관리운영을 맡는 BOT 방식(민간투자법 제4조 2호)으로 추진하면 될 것이다.

IV. 결 론

우리나라는 고도성장 과정에서 야기된 인구의 도시집중으로 도시가 팽창하면서 도시기반시설이 악화되고 도시 외곽에 신도심이 건설됨에 따라 오히려 도심이 슬럼화되는 현상을 경험하였다. 최근 들어 정부는 도심공동화 현상에 적극 대처하고, 서울시에서도 강북의 도시 및 주거환경을 개선하기 위해 뉴타운 사업에 착수한 것은 다행한 일이다.

뉴타운 사업은 공공부문이 종합도시개발계획 하에 사업을 주도하되 주민과 민간사업자가 공동 참여하고, 주민의 의사를 존중하여 지역 특성에 맞게 사업을 추진하는 것이 특색이다. 민관합동으로 사업을 추진하는 경우에는 민간주도에 따른 난개발을 방지하고, 사업의 원활한 수행, 개발이익의 공정·투명한 배분을 도모할 수 있을 것이다.

우리나라의 도시재활성화 사업에 대하여는 원칙적으로 도시및주거환경정비법이 적용되는데, 주거환경의 개선에 국한하지 않고 포괄적인 도시환경의 정비를 위해서는 도시개발법을 적용할 필요가 있다. 즉, 사업 내용 별로 가장 효과적인 법규를 적용하여 사업을 수행하면 될 것이다.

장기간 막대한 자금이 소요되는 도시재활성화 사업을 원활히 추진하기 위해서는 공적인 재원 외에도 민간자본을 유치하는 것이 매우 필요하다. 이를 위해서는 프로젝트 금융기법을 활용하는 것이 바람직하다. 독립된 사업시행법인(SPC)을 설립하여 자금을 조달하는데 민간사업자가 자기 책임하에 자금을 조달하여 공공시설을 건설한 후 총사업비를 회수할 때까지 독점적으로 당해 시설을 관리·운영(BOT)하기도 한다.

도시재활성화 사업에 프로젝트 금융을 적용할 수 있으려면 당해 사업에서 창출되는 수입이 원리금 변제하고도 남을 정도여야 하며, 다른 사업과 구별될 수 있는 독립성을 가져야 한다. 당해 사업에 수반되는 위험을 제대로 파악하여 이를 적절히 분산시킬 수 있어야 한다. 정부는 민간사업자들이 도시재활성화 사업에 관심을 가질 수 있도록 일정 수준의 수익성을 보장하는 동시에 민간의 창의와 효율을 도입할 수 있도록 민간제안을 적극 권장하여야 할 것이다. 민간자본의 참여가 활발해질수록 공공부문의 재정부담이 줄어들고 도시기반구조는 보다 확충될 수 있을 것이다.

주제어: 도시재활성화, 도심지역 쇠퇴, 뉴타운 사업, 민관합동방식, 프로젝트 금융(파이낸스), BOT, PFI, 민간투자법

참 고 문 헌

- 강신중, “제3섹터의 활용을 통한 지역개발사업의 활성화에 관한 연구”, 단국대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2003.
- 강주일, “도시재개발의 이론적 고찰과 개선방안에 관한 연구”, 성균관대학교 경영대학원 석사학위논문, 2003.
- 김병일, “서울 강북 뉴타운의 평가와 전망”, 『강북 뉴타운 어떻게 할 것인가』, 서울시·한국도시계획학회, 2004.2
- 김영환·최정우·오덕성, “성장관리형 도시재생의 기본전략 및 계획요소”, 『국토계획』 제38권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2003.6.
- 김현아, “도시개발사업의 공공시설 설치비용 조달방안: 조세증가조정기법 적용을 중심으로”, 경원대학교 대학원 박사학위논문, 2000.
- 김혜천, “도심공동화 문제의 이해와 도시재생의 접근방법”, 『도시행정학보』 제16집 제2호, 한국도시행정학회, 2003. 8.
- 권대환, “지방도시의 중심지가치 활성화 방안에 관한 연구”, 전북대학교 대학원 석사학위논문, 2003.
- 계기석, “기성지가치 중심상업·업무지역의 활성화”, 『국토』, 국토연구원, 2003.3.
- _____, “대도시 도심지가치 정비의 목표와 추진방향”, 대한국토·도시계획학회 세미나자료, 2004.6.30.
- 나신자·오덕성, “도심활성화를 위한 저소득층 도심주거의 계획특성 분석”, 대한국토·도시계획학회 세미나 자료, 2001.10.
- 박정관, “부산시 도심재개발의 활성화 방안에 관한 연구”, 경성대학교 대학원 박사학위논문, 2002.
- 박훤일, “민간주도에 의한 프로젝트 금융의 법적 연구”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2000.
- 반기로, 『프로젝트 파이낸스』(제3판), 한국금융연수원, 2003.
- 손진수, “부동산유통화의 도시계획적 활용방안”, 『국토계획』 제35권 제5호(통권 110호), 대한국토·도시계획학회, 2000.10.
- 조성배, “공공사업의 합리적 의사결정을 위한 PFI의 도입방안에 관한 연구”, 강원대학교 대학원 석사학위논문, 2003.
- 하성규·김태섭, 『한국도시재개발의 사회경제론』, 박영사, 2003.
- 건설교통부, 「지역개발사업에 관한 업무처리지침」, 2003.2.
- 건설교통부 보도자료, 「도시 및 주거환경정비법 입법예고」, 2004.7.
- 대한국토·도시계획학회, 「도시계획론」, 보성각, 2003.
- 대한주택공사 정책토론회 자료, 「도시정비정책 전망과 공공의 역할」, 2004.5.11.
- 서울시 뉴타운본부, 「뉴타운개발 및 균형발전촉진지구사업」, 2004.7.
- 서울시정개발연구원, 「공공프로젝트에 대한 금융기법 연구」, 2003.
- 서울시, 「뉴타운형 도시개발사업 모델 개발 - 기본모델의 정립」, 2004.5.
- 小原克馬, 『プロジェクトファイナンス』, 金融財政事情研究会, 1997.
- 第一勸業銀行 國際金融部 編, 『PFIとプロジェクトファイナンス』, 東洋經濟新聞社, 1999.
- John D. Finnerty, *Project Financing*, John Wiley & Sons, Inc., 1996.
- Scott L. Hoffman, *The Law and Business of International Project Finance*, Kluwer Law International, 1998.
- UNCITRAL, *Legislative Guide on Privately Financed Infrastructure Projects*, United Nations, New York, 2001.