

목 차

제1장 연구 개요	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적	4
제2절 연구의 방법 및 기대효과	5
1. 연구의 방법	5
2. 연구의 기대효과	7
제2장 복합개발사업의 이론적 검토	11
제1절 복합개발사업의 개념 및 유형	11
1. 복합개발사업의 개념	11
2. 복합개발사업의 유형	12
제2절 복합개발사업의 변천과정 및 최근동향	20
1. 복합개발사업의 변천과정	20
2. 복합개발사업의 최근 동향(공모형 PF복합개발사업의 대두)	22
3. 복합개발사업의 추진방식	24
제3장 복합개발사업의 자원조달 방식	29
제1절 개발사업의 일반적인 금융구조	29
1. 자원조달의 구성	29
2. 개발사업의 일반적인 자원조달구조	35
제2절 복합개발사업 자원조달구조의 유형화	46
1. 개별 부동산개발사업의 자원조달구조	46
2. 복합개발사업의 자원조달구조 유형화	50

제4장 복합개발사업 재원조달 사례분석	59
제1절 서울시 복합개발사업 현황	59
제2절 복합개발사업 재원조달 사례분석	60
1. 토지임차를 통한 장기운영방식	60
2. 토지매입을 통한 장기운영방식 : 공모형 PF개발사업	85
3. 토지매입을 통한 분양방식 : 특점 특별계획구역	101
제3절 현안과 고려사항	102
1. 토지가격 경쟁입찰로 인한 사업지연	102
2. 단계적 개발전략의 필요성 대두	104
3. 자본구조의 안정성 강화	105
4. 사업부지 내 사유지 포함의 최소화	107
5. 장기임대 및 운영관리 주체의 중요성 고려	108
제5장 복합개발사업의 재원조달구조 평가방안	111
제1절 평가방안 개요	111
1. 모형의 기본설계	111
2. 연구모형의 구성	114
제2절 평가방안 실증분석	119
1. 표본의 특성	119
2. 기초 통계분석	121
3. AHP 분석	126
제3절 절대평가 및 상대평가 결과비교	134
1. 중항목 비교	134
2. 소항목 비교	134

제6장 결론 및 향후 추진과제	139
제1절 요약 및 결론	139
1. 복합개발사업의 이론적 검토	140
2. 복합개발사업의 자원조달 방식	140
3. 복합개발사업의 자원조달 사례분석	141
4. 현안과 고려사항	142
5. 자원조달구조 평가방안	143
제2절 정책제언	144
참고문헌	149
부 록	153
영문요약	167