( 274 -274 ( ) 1 2017 6 16 ( ) 2 1. 2 1 2. 3. 1 ( 2 1. ) ..... 1 2. 3. (14 09 274 1 3 ) 가 가 2 1 19 1. 가 (14 11 ) 가 2 3 ) 가 가 ?

2 ( 274 -175 5,900 2015 12 2016 7 가 1 가 1 2015 2 1 가 2,557 4,000 30 4,300 , 119 5.5% 3.33% 10.53% 1.83 가 5 8,400 IRR 11.37%, 9.14% . 2030 6 1 1873 2 1 2 1 2 2030 730 - 2 2 1 3,276m<sup>2</sup>  $28\,\text{m}^2~63$   $38\,\text{m}^2~56$  , 119

```
가
         5
                                                 가
                   5
      7
                                                 가
                                                             가
         175
                          30
             355 3,800
                   1
                           가
      8
  가
                                                             가
                         1,666 9,700
                가
       8
                 , 10
               2%
                가
          가
 11
                                 가
                                       ( )
          1
          가
                                가
                                                       2
                        1.83
                                 SH
   가
              가
                    가
가
                                                               가
             가
                               2030
                                                    2
                    가
                                         ( <sup>r</sup>
   가
                   1
                                      2.
```

```
4 ( 274 -
                                       58
                                            2
                                                         200
                         (14 22 )
                             2
          3 )
                                                                   가
    (
                    2
                  1, 2
                                                  1.02 가 ,
                                           PΙ
                                     가
                                          109
                                                                   8.32%
                                                   5.5%
                                               4.800 , 가가
                                     1,700
                                                           3,744
          1874
                                      가
                                                  가
                                                                     B/C
                                     ratio가 0.95
            1967
                      가
                                     가
                      104
              , 1969
   1971
                                                 가
                                        가
                                                      200
                                            222
                                                                   425
                            가
                                            847
 2009
                          2016
          가
                  65
                       3
```

	( 274 - 1 )
2 3	가 가
6 가 가 가 8	( )
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1 2 1 2 2 1 2 2 3 3 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4
350 가가 가 412 LH	2

1 ) 6 ( 274 -10% 30% 가 ? 가 가 가가 3 가 가 가 가 LH 30% 가 2016 1 1 - 1 가 가 73% 100% 가 가 가 가 가 가 가 가 ? 200 350 가 가 ? 3

```
가
                                             가
                                                           가
                                                       가
                가
                     가
                                                      가 ,
                                        가
 가
                 LH
                                                        가
가
           가
 ?
                      SH
                                                       가.....
                            가
                                                가
       ?
                      가
                                                                 )
                           가
                   가
                                                     ?
                                   SH가
                                                   가
                                     2
                                                          가
                                      가
                                                2
                                                       가
                                      가
                                                   ?
                             )
                                                        175
                                               2
                                                        가 175
                                                  가
                                    606
                                  1,847
                                              가 3,524
                 가
                            가
                                                           가,
                         가
        가
                                   가
```

```
가
           가 가
가 ?
175
                                          5,000
        가
                             ?
         가 ?
가
                             ( <sup>r</sup>
                                 .......
1,847
           가 4,041
                                  가.....
5,888
                                                     ?
       1,847
가 5,800
4,000
                가
                             ?
                                         175 5,900
                                          151 4,400
                  가
                       가
            가
                                            가
                            가
   ?
    가
                                            2
                                              가 .
                   ?
                  300
가
                            가
                  가?
                  300
  가
                  가
                                     SH
                                              200
                                         200
                                  5,800
                                        가 ?
                    2 가 ...
                            5,800
                                                      SH
가 175
                              가
                                                 ?
가 175
                                                      가
                가
                                             가
 가
                                             가
```

	( 274 -	1 ) 9
	4.75%	가 ,
	?	
200		
가 가		
LH ,		4.75
		4.7
	가 .	
가	•	
	가	
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	71	
4 700	,	
2 744 7	?	,
3,744 ?	•	2%
5,7 77	. 1.8	1.9%
10 , 10 12		1.3/0
	, . ?	
, 15 ,	?	
·	<i>'</i>	
B/C ratio	4.75	•
0.95	가 가	?
가		_,
가		가
가		
? 200		
, 222 ,		
425 847	가	
·	•	
5,000	4.75%,	
1,000	95% 가	
, 5	가 ,	95%가
	<u>.</u>	
1		가
1 1	가 가가	
?	가 2~3	3
SH 가 , 가		
, 가		

10 ( 274 -가, ? ? LH 가 SH ? SH ? 5,000 가 가 가 가 SH 가 가 ? 가 가 가 , 가 가 가 ? 5,000 . 가 가 ? 가 가 가 가 SH 가 SH가 ? SH가 SH가 ? 가 가 가 ? РΜ 가 가 가

	( 274 - 1 ) 1
SH 가	가 , SH SH가
SH 가 가 , , SH 가 , PM PM 가 가	SH , 5,000 가. 
가 가 가 PM	?
. PM PM	,
SH	,
SH 가	
 , s 가 ,	:H .
3 SH 2 ? , 가	
, 기 가  ,	가 가 SH가 가 . SH 가 가 . 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가 가
· ?	, 가 가 . , 가 .

```
1 )
12 ( 274 -
                                                          가
SH
     가
                                 가
                                  가
                                           가
가 가
                      SH가
         가 가
                             가
   가
                      . SH
                            가
                가
                                      ?
               가
           SH
                      가
                                          가
                                                         ?
                                               가
    SH
                        SH
                                                         SH
                 ?
      가
                 가
                                         2
                                                 가
                                 가
                                       SH
                                           가
                                         가
                                                가 5,000
      ?
                                                         5,000 ,
                                            ?
                                 5,000
  가
       가
                           가
                                              6
```

```
SH
         . SH
           가 8,130
          7,414
   가
                    가 가
SH 가
                                        가
                                                 가
                    5,000
                                        가
  7,414
          ?
                      가
  가 1,644 .
                                         가
   가
                              가
  .....
                  가
                    ?
             5,770
                             가
 7,414
                                              . 가
                            가
                                             . 2009
              가
                            '16 LH
   . 가
                             4,000 m<sup>2</sup> 2 8,000 350
                              가가
                       가
                                                 SH
                                          가
                 2,083
                       가
                      가
                              가
  2.21%
            가
                5.21%
                가
    2,340
    가
                                           가
                                                 ?
                                        ?
   가
     가 ?
                    SH
                           . . . . . . .
          가
                                              ?
200
            가
                        가
     PF 가
                                        가
                                    SH
                           가
         가
                                            ?
        가 ,
        . LH
                             LH가
```

```
가
                    ?
                                                      가
MOU
          MOU
                     ?
                       가
     가
                           가
      가
                          가,
              가
                                                      ?
      75%가
                    24%
                            가
       가 3
                                                             2
                            3
     가
                                가
         가
                                       가
                 가
                                             가
                                                              가
           2012
                                      ?
                                                              ?
```

```
?
            ?
                         가
         ?
                                           가
                                             가
                                         가
                                     가
                                           가
                                  가
                                        가
       LH
                    73%
                                  ?
     가
         ?
       ?
                               가
                                       ?
                                  가
                               가
                                       가
                                             가가
                                       가
       ?
                           1
                                  5 50
                              10
                                   . 35
                                             가가
                                  LH SH
             가
                              15
       가
                                  15 LH SH
                           7 5,000
             가
                                  가
                                            15
                                  가
                           7 5,000
                   가
                                  ?
PI 1.02
                            LH,
가
                                          SH
                                     가 LH가
                                               5
       가
                                  가
```

```
16 ( 274 -
                           가
                                     ( )
                           7 5,000
                                                              가
                            226%
                           212%
                                                            SH
                                                                 가
    1
                     210%
                                                   . 8
                                    3.
                                                           (15 20 )
                                                            3
                                       ( 3 )
                            2
   (г л
         가
    가
                                                                 9가
                 2
                         1
                     2
                                         10
            ?
                                              100
                                                             500
   ( <sup>r</sup>
    가
                                                      17
           가
                                                       1
          3 )
```

17

. 가 1 2,000 가 , 20

5 1 8,000 , , 30

258 13 2,718 가 5 5,000 , 5 7,900 ,

6 15 1 1,500 ,

가

5 13

· , , 8

, , , 4

, , 가 , TF , , , , 15

, 4 5

가

가 . 6 2

,

LH .

18 ( 274 -	1 )						
	5	,	가	가	가 ,	가	LH
HUG MOU	HUG ,	가	가	1	1	· 가	
	7	' <del>l</del> .		•		. 7	
10						Boom - up	
12	,				;	7}	
LH	SH 4 가	11	가	11			
4	10 , S	H 5 , LH	311 ,	가 17 , 24	524 7	196 , 가 68	
,	가		가	,	가 가 가		가
가 SH	, 가	LH LH SH	1 71				

( 274 -

	( 274 -
가 , HUG MOU	가
	019 5,000
2011 12 95% · 가	2 2011 9 1 11 5 66 MOU
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	, , , 가
CCTV	, ADB , 가

```
(Feasibility Study)
                                                        , 가
                                                  가
 가
                                                                         ?
                     가
                           가
                                               8
                 가
                            (central
station)
                                                  가
 가 MOC
 가
   MOC가
                       가
                 가
                      가
( )
                                                  가
                                        가 34
                                                               가
                                                                      가
                                                ?
              SH
```

	( 274 -	1 ) 21
?	가 .	가
7		,
가 ?		
가 LH	가	· · , · ·
9 1 5 1	2015 .	가 가 가
, ?	? 165 .	21
? 가		
?		
	2 5 가?	?
가	·  가	?
5	· 가 	
	1	

22 ( 274 -가 가 ? ? ? 가 ? 가 가 ? 가 2014 2016 ? 55 ? 2 2 ? 54 가 가 19 , 2015 21 , 2014 ? 2016 가가 가 12 가 ? 가 가 가 가 ? 가 가 1 2,000 가 50 , 60 2,000 12 ? 가 10 가 가 가 ? ? 가 . ? 가 가 가 2 가 가 가? 10 1,700 가

가

?

	( 274
	가 .
?	
·	
	? ,
	?
, ,	
가	
	가 ?
·	,
	가 가
	R&D
, ?	
가	
	?
가	가
	71
•	가 ?
가	
· 가	
71	
,	7 가
,	
	가
	. 가
,	
?	
	?
	·
·	
가 가	97%가 57.86m
	가?
·	\ri
	가
	'
•	
? .	
SH 가 .	

? 가 가 ? LG 가 가 LG 가 ? 2,500 ? 가..... 2,500 5 가 가 ? ? 2000 3 가 ? LG LG 가 가 가 가 가 ? 가 가

```
2
          6,800
                                                          가
   ?
                                                                            2
              SH
                                ?
                                                                   ?
                            가..... 90
. . . . . . .
                               ?
            89 , 90
                                            ?
                                            ?
     ?
                                            ?
                                        가?
                                가
                               가
            ?
                                                가
    ?
                                                     2017 3 6
           가
                                                         ?
                                            ?
                        2 4
                                  69
                                   2
7 61
             가
       2 5 40
                                              가
                        29
                                   가
                               2
```

26 ( 274 -? 가 2 가 ? 가 가 가 가 가 가 가 ? 가 SH 2 SH 가 가 가 가 가 ? SH 가 가 가 가 가 가 가가 가 가 가? 가 가 가 ? 가 가 29 가 SH

		( 214 1 ) 21
가	가	
가	·	SH
71	•	
		가 .
	•	
	, 가	가 가 , SH가
	가	SH
	가	
가	가 가	가
		2
	·	
,		, .
	?	가 ,
	,	6,800 ?
	가 ?	?
	가 가	SH 6,850
	. 가	
가	가 .	
	LG 가	?
	2020	
	가 .	
_,		
가	10	
가 가		가 ?
		가
	,	
	,	가
5		
8		
	가 .	
		·
	·	, ,
		가 .
	·	6,800
	·	
		가
	가	
		가
		,
		<u> </u>

28 ( 274 -781 755 . 26 가 ? ? 70 15 2,500 SH가 가 ? 가 가 가 가 가 ? 가 ? 가 2016 2017 1 ? 가 가 가 가 2 2,122 가 가 가 2,593 70%, 80% 가

```
가
                                              가
                                                                       13
   가
                                         가
          10
                    1
                         10
                                   5
            가 50
                                         10
                                               1
                                           2,000~3,000
                   10
                                                                     가
                             3
                          ?
                           가
                            가
                                    ?
                                                            ?
                            가
                                   가
                                                                           가
    ?
                                       가
                                                                  39
가
                                                        가
                                        가
                                                          39
                가
                                                가
                                                                      가.
                                                                 가
      ?
                                                                            가
                      2
                                          가
                                 1 ,
     1
              2015 • 6 • 7 • 8
           2,500
                                                                   가
                                   가
                                         CRC(Community Regeneration Corporation
                                       · CRC),
                                       CRC
```

```
30 ( 274 - 1
CRC 7
```

```
가
                         가
     가
                                                              가
                                                            가
16
                                          10
                            ?
               가
                                         4 40
     15가
                                            3 )
     가
                                                     (16
(16
                                                         26
                                                                   )
                                                         41
            가
                          가
                                       (
                                            3 )
           가
                                                가
                                                                  가가
                                     가
                                                   가가
  вн
                                    가,
                                          ?
                    가
                                                                  가
        가
                               가
가 가
                   가
                                                  가
                                                                173 .
                                                       가
                                                             가
            가,
                                                가 ?
                                                            ?
   ?
                            1 , 1
         1
                                                    ?
   가
                가
```

			( 274 -	1 ) 31
LH	가	가		
SH		?		
	가가	가		가 가
?	가	가 가	가 ,	· ?
<i>(</i>			SH가 , ?	가 2 5,000
22	·?		 , ?	%
		가	100 1 ? SH가 ?	
	, 가		가 ?	? 가
. LH 가 ,	가	SH	,	?
가 ,		가	% ?	

32 ( 274 -	1 )		
가		-1	224
가		가	. 80%
	가가	가	70%
가	80% 6		가
	·	가 .	
			가
	가		
	•		가
3	480		
가	17 가 6 가 , ?		
	가		
	가	114m²	
	?		
	. 가 300		가
,		가	
	가 480 가	SH가	?
,	가 .		. 가
	16 가	가 ?	, 가.
	59m² .		15
	80%	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
가	5%	, 가	
	80% 25	•	가
6	가 8 가	SH	
	6		,
?			-

	( 274 -	1 ) 33
, 10	. 가	
가 가 가 .	가	
,	가	
	, 가	?
	가	
가		
	가 ? 가	가
·	가 가	. ,
	가 ,	
·	,	
·		
,		
	가 .	
	가	
, 가	가 가	
가	가 가 . 가 가 가 , 가	가
	, 가	71
? 2 , 4		
가	· 가	
	가가	
	? 가	
	기 	

34 ( 274 ? 가 가 가 가 가 ı 가 가 가 가 가 가 가 ? 가 가 가 가 ? 11 . 가 5 2 가 가가 , 가 ? 가 가 가 ? ?

가 LH 가 가 10 가 , 10 가 , 가 NGO 가 가 가 30 5 2010 1 가 20~30 43% 가 1~2 72% 가 가 가 1~2 가 55% 가 가 SH 가 가 가 가 100 가 100 가 ? 50% 가 가 ? . . . . . . . ?

```
가
                                                 가 50% ...
                             ....
            가 50%
                                       가
                                                   가
       LH
                                                      LH가
              80%
                             60% SH가 90%가
                                           가
  70%
      80%
                                                 SH
                                                      99%,
                                                        가
                             100%
                                             . 가
            가
                                               ?
      가
                100
                       100
, 99
      50%
                                    가
               50%
50%
      50%
               가
50%
     100%
                                 가
                                                     가
       ?
       1, 2
                                    가 100%
                                       .....
       가
       가
                                    가
                         LH
                                               가
  50%
       LH가
                         가
                                    97%, 98%
             80%
                              가
                                               가
                   가
                                             100%
                                   SH
                  가 1
2
        100%
                                             가
                   가
               가
                                             가
      LH
                        LH
                                               가
60%
     SH
            50%
     가
```

( 274 - \_\_\_\_1 ) 37

			( 274 -		1 ) 37
. 가	가			,	
	가				
_	가				
가 ?	가				
가 가					
가		SH			
					,
가		SH			,
, 가	, 가		가		
	, 가 가 ,			SH 5	
, ,		SH			가
				가	
가 .					,
					?
·	가				가
가					
. SH	,		가	,	
가 90	% ,			?	
40%, 50% 가	SH		가 ,		
100% .					

38 ( 274 -가 가 가 ? 가 가 100 , 10 1 1,000 가 가 가 가 가 가 가 가 가 100 m² 가 가 가 가 가 가 가 1 가 가 가 SH 1 가 가 가 가 10 가 SH 가가 가 가 가 가 가 ? 가 가 100 m² 가 가 가

			( 2/4 -	1 ) 39
	가 SH			
가	가 10 , 5	?	가	가
			•	가 가 가
	. SH , , , 가 (Town Management)	가	, 가 ? 가 가 가 가 3,000 4,00	 가 0
	( rown imanagement) . 가 가가 , 가 가 , 가	가 가 ?	? 4,000	O .
	가			·

40 ( 274 - 1 )	
1 3,000	
?	
· ·	가 ,
71	
가 .	. 가
4,000	,
. 4,000 SH가 가	가 . SH
	가 가 가
?	가 . 가
8,000	?
가	
-1	
가	·
가 ,	
가	
	가
,	
가 SH	가 600
가	가
가 가 2	100 가
	•
SH	가
4,000	가
	가
	?
가	
가 4,000	
	,
. 13 가	
·	가
·	?
가	가
10	
	가
?	
	F00/
·	, 50%
	·

				( 274 -	1 ) 41
	가		?		
, SH ?				· 1 , 1 . 가 가	2,600 1,000 2 가
· 가	, . SH 가			3 . LH 가 가	?
SH SH 가	·	가	? 가	?	
	2018 ・ ・ 가 가	가			, 28 . ?
SH 가 . , B	가 가 2	LH ?	3	. 4	?

```
42 ( 274 -
                      가, 가
                            ?
                 SH
                                              가
                                   가 가
 3
                                   7017 가
                                                       가
                                                            가
       ?
                                                 가
                                                               가
                                        가
                        가
                         가
       가
                     ?
           ?
                                                               가
      가
                                 2
                                             2
                                                     2
                가
                                   가
                                                         가
                                                         가
                                               가
            ?
                                             가
                                        가
                                      가 가
                                                   가
                                                             가
                                                   , 가
                                                    (MVRDV) 가
                                                           가
```

```
가
             ? 가
     가
                                                      가
        가,
                      가
                                            ?
    가
                                        가
                                                    가 LH
                                     가
                                        BF
           가
가
                                             가
    가
                                     BF
                                                  , LH
                     ?
                                                      LH
                                   ?
  가
      가
          , 11
                    , 12
                                    LH가
                              가가
                                   BF
                                          , 가
                                                      10
                                    . 가
                   가
                                   10
                                           가
                                      가
                        SH
        . SH
        SH 가
        가
                                          가
        ?
                             가
                                                  , 가
                                  BF,
                                                가
               가
                            가
                                  가
                                                  가? 8
   ?
                                        8
                                           가 ,
                                                 , BF
                                    가
```

```
44 ( 274 -
                                         가
                       ?
                                            가
                                                          781
                                                   ?
            가
                                              781
                                     ?
                        가
                                                         711
                                             70
                                                     781
           가
                                                     가
                                                               가
                                              . . . . . . .
    8
          가
                                                       가
                                       가 ?
   가
   가 가
          가
   가
                                            400
                           가
                                   1,300
                          20
                   3
                                           가
  가
                 가
                                                    가
                   SH
                 가 ?
                                  가
                                         가
                                         가
                                                      2
                                                         6
                                   ?
                                                     7
                                         2 6
                           가
  50
                            6
                                        가
                                                        , 가
                                         가 2
```

```
?
                 가,
                       가
        가,
           SH
         . SH
          . 가
      가
               가,
 가
                          가
                  가
                             가
   SH가
                                                          6
                                                           19
                                                                    10
                               가
                                                                    가
      (Weak point)
                 , 가
 가
                                       (
                                             3 )
                                                         (17 57
                                                                    )
      가
                              가
                  ?
                     ' 15
                     TF
                      가
가
                  가
                        가
        가
                            가
        가
    SH
                       가
           8
                                      SH
                                      SH
```

46 ( 274 - 1 )	