

# 도심지 수익형 부동산의 용도전환 특성에 관한 연구

한 상 훈

경주대학교 부동산학과 전임강사

## A Study on the Conversion Characteristics of Income-producing Properties in Daegu C.B.D.

Han, Sanghoon

Full-time lecturer, Dept. of Real Estate, Kyongju University

**Abstract:** Every building becomes obsolete as it is built. Since the obsolescence causes an earlier end of building's life despite of having useful life in physically and functionally it not only decreases value of the building but also causes waste of social resources. For these reasons, it is very important to maintain appropriate physical condition of a building with the proper maintenance efforts. Among various maintenance efforts to accomodate problems resulted from the obsolescence, change of the original use of the building to an alternative use is one of the desirable maintenance techniques because it does not need a major transformation of internal structure or alternations of exterior feature of the building to accept the alternative use.

Therefore, understanding of the process and characteristics of use change is an important task not only for a property manager or an owner of the building but also for real estate consultant to save the given market value of the building. However, there are only few previous studies about use change of building which examine the relationship between previous use and changed use of the building in terms of the locational conditions and years of the buildings with the data collected from the field. Based on these circumstances, this study aims to examine the relationship between previous use and changed use of the building using the field data collected from the downtown of Daegu City, Korea from 1996 to May of 1998.

## I. 서론

부동산의 용도전환(혹은 용도변경)은 부동산이 지니는 고유의 성질 중의 하나인 용도의 다양성에 의한 것으로서 시간의 경과에 따른 물리적 노후화로 인하여 대상부동산이 제공하는 서비스 수준이 저하되거나, 주변지역이 개발됨에 따라서 주변환경과의 조화를 이루지 못함에 따른 대상부동산의 가치가 하락함에 따라서, 혹은 대상부동산의 사용용도를 규정하는 기존의 행정규제의 변화 등 다양한 원인에 의하여 이루어진다. 부동산의 용도전환은 기존의 건축물을 철거한 뒤 새로운 용도의 건물을 세우는 재건축과 비교해서 새로운 용도로의 전환에 소요되어지는 비용의 규모가 적을 뿐 만 아니라, 철거 및 신축의 과정에서 발생하는 각종의 쓰레기의 감소 및 기존의 건물을 사용함으로써 자원재활용의 측면에서 경제적 효율성을 확보할 수 등의 장점이 있다.

그런데 부동산의 용도전환은 건물의 신축과 동시에 일어나는 것이 아니라 일정 시간의 경과 후에 이루어지는 것이 일반적이며, 새로이 요구되어지는 용도에 적합한 기능과 서비스를 제공할 수 있도록 기존의 부동산에 대하여 물리적, 기능적 변화를 수반하는 경우가 대부분이다. 따라서 어느 시점에서 기존 부동산의 용도를 새로운 용도로 대체할 것이며, 또 새로운 용도로 변경하는 경우 기존 부동산이 지니고 있는 구조 및 기능을 어느 범위까지 변화할 것인가 하는 것은 용도전환의 성공 여부를 가리는 중요한 지표가 된다.

특히, 일반 경제제와는 달리 부동산의 경우 위치적 고정성에 기인한 개별 부동산마다의 고유한 특성 때문에 한 지역에서의 부동산 현상이 다른 지역에서 그대로 이루어지는 경우가 극히 드물다는 것을 감안 할 때 우리나라 부동산시장을 대상으로 한 용도전환에 관한 실증적 사례연구는 REITs와 같은 부동산

간접투자방식의 도입과 외국인에 대한 부동산 시장의 완전개방이라는 부동산시장의 변화에 능동적으로 대처하는 데 필요한 중요한 자료와 정보를 제공할 것으로 기대된다. 부동산학 연구의 가치는 지역의 부동산현상에 대하여 구체적인 조사와 분석을 통하여 새로운 자료와 정보를 구축하고, 이 과정에서 부동산현상의 발생원인을 규명하고 나아가 앞으로의 변화방향을 제시하는데 있는 만큼 지역을 대상으로 한 구체적이고 실증적인 연구결과의 축적은 사회적으로 건전하고, 경제적으로 효율적인 부동산이용이 이루는데 있어서 반드시 필요한 일인 것이다.

그러나 우리나라의 경우 어떠한 용도가 어느 용도로 전화되는 가, 최초 건축 후 얼마만큼의 시간적 경과가 있는 후에 이러한 용도전환이 이루어지는 가에 대한 실증적 연구가 거의 이루어지지 않은 실정이다. 이런 이유에서 본 연구는 용도전환을 포함하는 건축물 재활용이 지니는 사회적, 경제적 의미와 기존 건축물의 용도전환을 유발하는 가장 직접적인 원인이 되는 노후화의 원인과 형태를 기존 연구의 고찰을 통하여 살펴보고, 대구광역시 중구를 사례지역으로 하여 부동산시장에서의 구체화된 실증적 사례 및 자료를 활용하여 연구를 진행한다. 사례지역의 분석은 인구 및 토지이용을 중심으로 한 지역분석과 사례지역 내에서 1996년부터 1998년 5월까지 일어난 용도전환 사례 중에서 건축법의 규정에 따라 건축물대장에 기록된 사례를 대상으로 용도전환 전후의 용도분석, 경과연수분석, 변경부분면적 및 해당 건물의 전체연면적대비 변경부분면적의 구성비 등을 기준으로 한 분석을 실시한다. 결론에서는 이상의 이론적 고찰의 결과와 사례분석의 결과를 바탕으로 한 도심 수익형 부동산의 용도전환 특성을 정리하고, 앞으로의 연구방향을 제시한다.

## II. 부동산 용도전환의 개념 및 내용

### 1. 부동산 용도전환의 의미

부동산의 용도전환은 다양한 이유에서 이루어진다. 부동산의 용도전환을 초래하는 여러 가지 요인들 중에서 가장 직접적인 요인으로는 해당 부동산 그 자체가 시간의 경과에 따라서 노후·불량화 되면서 원래의 기능이나 서비스의 질이 하락하여 해당 부동산 사용자들의 요구를 만족하지 못하는 경우를 들 수 있다. 즉, 부동산이 노후·불량하여 이 부동산이 제공하는 서비스로부터 기대할 수 있는 수익의 규모가 해당 부동산을 유지·관리하는데 드는 제반비용에 미치는 못하는 경우에 해당 부동산을 기존의 용도로 사용하면 할수록 경제적 손실이 누적됨으로서 기존의 용도를 변경하여 해당 부동산으로부터의 수익규모를 늘리고자 하는 경우 용도전환이 이루어진다.

용도전환을 초래하는 두 번째 요인으로는 해당 부동산의 기능 및 서비스 수준이 일정수준을 이루고 있음에도 불구하고 해당 부동산이 위치한 지역의 지역적 환경이 변화함에 따라 해당 부동산의 사용가치가 하락하는 경우를 들 수 있다.

셋째, 부동산은 다른 재화와 달리 지리적으로 고정되어 있으며, 상당히 오랜 기간 동안 그 가치가 지속되는 특성이 있어서<sup>1)</sup> 주변환경의 변화에 능동적으로 대처하지 못하며, 투자대상으로서 부동산은 거래과정이 복잡하고 상당한 시간이 소요될 뿐 만 아니라 환금성 측면에 있어서도 예금, 주식, 채권 등에 훨씬 못 미치는 특성이 있어서<sup>2)</sup> 시장의 변화에 따른 해당 부동산의 가치하락이 진행되는 경

우 이를 보전하는 차원에서 해당 부동산의 용도를 전환하게 되는 경우가 발생한다. 부동산이 지니는 이러한 특성들에 기초하여 경제학에서는 일반재화와 비교하여 부동산을 시장의 상황변화에 대하여 즉각적으로 반응하지 못하는 준경제재(quasi-financial asset)로 분류하고 있다<sup>3)</sup>.

요약하면 부동산의 용도전환은 부동산이 지니는 위치적 고정성, 외부성, 거래과정의 복잡성 등 부동산 고유의 특성에 의한 부동산가치의 하락을 최소화하기 위한 적극적인 부동산관리기법으로서 해당 부동산의 입지와 관련한 도시계획사항과 이 부동산의 건축구조와 관련한 건축법규에 의하여 규제된다.

### 2. 관련법규에 따른 부동산 용도전환의 내용

부동산에 대한 용도전환은 건축법 제14조에서 그 정의를 내리고 있는데, 이 법에 따르면 건축물의 용도전환은 건축물 사용승인에 관한 규정(건축법 제18조)에 의하여 사용승인을 얻은 건축물에 한하여 시장·군수·구청장 등에 대하여 용도변경신고서와 설계도서를 첨부하여 신고하고, 건축물대장의 기재내용의 변경을 마침(건축법 제29조)으로서 이루어진다. 특히, 용도전환 하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100m<sup>2</sup>미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 건축물의 사용승인(건축법 제18조)의 규정을 준용하도록 하고 있으며, 용도전환 하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 500m<sup>2</sup>미터 이상인 경우 용도변경의 설계에 관하여는 건축물의 설계(건축법 제19조)의 규정을 준용토록 하고 있다.

우리나라 건축법에서 정의하고 있는 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조·

1) McMahan, J. (1989), Property Development. New York: McGraw-Hill.  
2) Bryson, J. R. (1990), The property industry, Geography, 75, pp. 368-371.

3) Coakley, J. (1994) "The integration of property and financial markets," Environment and Planning A, Vol.26, pp. 696-713.

이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 각 용도에 속하는 건축물의 종류는 다음의 <표 1>과 같은데 이 외의 건축물의 종류로는 기타 대통령령이 정하는 시설이 있다.<sup>4)</sup>

건축물의 용도전환은 사용하고자 하는 건축물의 용도가 건축법(법 제14조 제3항과 건축법 시행령 제14조 제4항)에서 규정하고 있는 하나의 시설군에서 다른 시설군에 포함되는

경우를 말하는 것으로, 동 법에서 구분하고 있는 건축물의 용도별 시설군 및 각 시설군에 속하는 건축물의 용도는 <표 2>와 같다.

3. 부동산 용도전환의 구조적 특성

부동산의 용도전환은 내부공간 구획의 변화, 내부공간의 변화는 없이 외부 파사드만

<표 1> 건축물의 용도

건축물의 용도 (건축법, 2001년 1월 기준)		
단독주택	교육연구 및 복지시설	위험물저장 및 처리시설
공동주택	운동시설	자동차관련시설
제1종 근린생활시설	업무시설	동물 및 식물관련시설
제2종 근린생활시설	숙박시설	분뇨·쓰레기처리시설
문화 및 집회시설	위락시설	공공용시설
판매 및 영업시설	공장	묘지관련시설
의료시설	창고시설	관광휴게시설

<표 2> 건축물의 용도구분

건축물의 용도구분 (건축법, 2001년 1월 현재)	
영업 및 판매시설군	교육 및 의료시설군
가. 위락시설 나. 판매 및 영업시설 다. 숙박시설	가. 교육연구 및 복지시설 나. 의료시설
문화 및 집회시설군	주거 및 업무시설군
가. 문화 및 집회시설 나. 운동시설 다. 관광휴게시설	가. 단독주택 나. 공동주택 다. 업무시설 라. 공공용시설
산업시설군	기타 시설군
가. 공장 나. 위험물저장 및 처리시설 다. 자동차관련시설 라. 분뇨 및 쓰레기처리시설 마. 창고시설	가. 제1종 근린생활시설 나. 제2종 근린생활시설 다. 동물 및 식물관련시설 라. 묘지관련시설

4) 건축법, 제2조의2. 대한민국. 2001년 1월 16일 개정 건축법.

변화되는 경우, 부족한 규모를 충족시키기 위한 증축 등의 방법으로 이루어진다. 그러나 현재 관련법규에서 규정하고 있는 부동산의 용도전환은 평면상의 공간 구획 변화만을 규정하고 있을 뿐 건축물 외관에 관한 규정을 두지 않고 있는데, 건축물의 외관 변화에 관해서는 대수선 통해 이루어지도록 규정하고 있다(건축법 제2조 제1항 10호).

부동산의 용도전환은 일반적으로 새로운 기능과 기존의 형태가 적합할 때 가장 효과적으로 이루어지지만, 대부분의 경우 새로운 기능과 형태가 적합하도록 기존의 형태에 대한 물리적 변경을 수반한다. 이러한 부동산의 용도전환은 내부공간의 평면구조에 직접적인 영향을 받는데, 이는 기존의 평면구조가 새로운 용도가 필요로 하는 공간적 구성을 만족하느냐에 따라서 기존의 평면구조를 얼마만큼 변화하여야 하는가가 결정되기 때문이다. 그러므로 기 사용되고 있는 부동산의 용도전환에 필요한 해당 부동산의 물리적 변화의 범위는 기존의 용도와 새로운 용도와 의 기능적 상관성의 크기에 따라서 결정되며, 이 용도간의 상관성에 따라서 단순히 공간을 구획하는 내부 벽체의 변경 또는 인테리어적 요소의 변경만을 통해서 새로운 용도를 수용할 수도 있고 경우에 따라서는 내력벽 혹은 기둥을 철거·신설하는 대규모적 물리적 변화를 통해서 새로운 용도를 수용하게 되는 경우도 있다.

따라서 부동산의 용도전환에 따르는 내부구조의 변화, 벽체의 신설 등 건축적 요소를 고려할 때 부동산의 용도전환은 결국 부동산의 리모델링(remodeling), 리노베이션(renovation), 재사용(reuse) 등의 부동산 재활용(real estate recycling) 방식의 하나로 간주될 수 있으며, 반대로 부동산의 물리적 변화를 수반하는 부동산의 재활용 역시 물리적 개조를 통하여 기존 부동산의 사용가치를 제고한다는 점에서 부동산의 용도전환과 상당한 공통점을 지닌다.

#### 4. 부동산 용도전환의 수요전망<sup>5)</sup>

우리나라 부동산시장에서의 리모델링, 리노베이션, 혹은 재사용 등과 같은 부동산 재활용의 시장수요는 크게 노후건축물의 증가, 부동산 재활용(real estate recycling)에 관한 관련법규 및 정부정책의 변화, 건축물에 대한 사회적 요구기능의 변화, 건축물에 대한 에너지 고효율화 정책강화, 그리고 발주자 및 시공자의 경제적 이점 등의 이유로 인하여 현재 빠르게 성장하고 있는데, 연구결과에 따르면 1994년 1,500억원에 불과하던 부동산 재활용 시장은 매년 60-70% 이상의 큰 폭으로 성장하여, 1999년 2조원(전체 건설시장의 3%), 2005년에는 약 15조원(전체 건설시장의 20%)에 이를 것으로 전망된다<sup>6)</sup>. 특히 노후건축물은 부동산 재활용을 목적으로 하는 사업의 주요 목표시장이 되는데, 1998년 현재 전국 건물의 약 52%가 1990년 이후에 신축된 건물이고 나머지 48%는 1989년 이전에 건축된 10년 이상 된 건물들이며, 1979년 이전에 건축되어 건축된 지 20년이 넘은 건물이 23%이고, 1980년에서 1989년 사이에 건축된 건물이 25%를 차지하고 있다.

또 건축허가 연면적 변화를 보면, 신축 후 20년 이상 된 건축물의 연면적은 약 11,550만 m<sup>2</sup>, 15~19년 된 건축물은 약 15,510만m<sup>2</sup>에 이르고 있어 노후건축물이 지속적으로 누적되고 있음을 알 수 있다. 따라서 건축된 지 10년 이상 된 건물들을 부동산 재활용의 대상으

5) 부동산의 용도전환의 건축적 현상을 고려할 때, 부동산의 용도전환수요는 기존 부동산의 재활용 잠재수요에 의하여 결정됨으로서 본 연구에서는 우리나라 부동산 재활용의 시장수요에 관한 기존연구결과들의 고찰을 통하여 장래 부동산 용도전환의 수요를 추정한다.

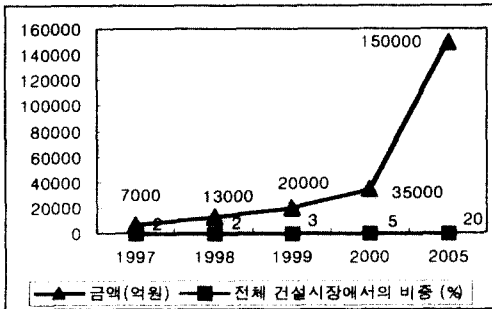
6) 이만건. (1999), “건축물의 리노베이션과 리모델링,” 한국퍼실리티매니지먼트학회. 영남지회 추계 심포지움. 1999. 10. 23. p.4.

<표 3> 시기별 부동산 재활용 시장 성장 전망

구분	2000년	2010년	2020년	2025년 이후
전체 건설시장에 대한 리모델링, 리노베이션, 혹은 재사용 시장의 비중	8~10%	15~20%	25~30%	30% 이상
주택건설시장에 대한 리모델링, 리노베이션, 혹은 재사용 시장의 비중	12~15%	20~25%	30~35%	35% 이상
특징	- 비주택중심으로 성장 - 주택부분, 성장세는 느리나 물량면에서는 비주택보다 우위	- 주택부분 리모델링(특히, 아파트공동부분) 활성화 시작	- 주택부분 주도 - 전체 리모델링시장의 성장을 주택부분이 리드	- 서구국가 수준 - 리모델링이 건설시장에서 최대시장으로 위치 확보

자료: 윤영선, (2000), "리모델링 시장의 발전방향," 21세기 건설산업진흥촉진을 위한 세미나, 한국건설산업연구원, 2000. 7. 5, P.11.

<그림 1> 부동산 재활용시장의 전망



로 한다면 전체 기존건물의 약 48%에 해당되는 막대한 시장규모가 예측된다.

### III. 부동산 용도전환 유발요인으로서 노후화의 개념

#### 1. 노후화의 개념적 정의

노후화(Obsolescence)는 건물이 최초로 건축된 이후부터 시작되며, 건물의 물리적인 구조특성과 외부환경의 상호영향을 받아 일정한 시기를 지나면서 가속화되어진다. 따라서 부동산 원래의 기능을 지속적으로 유지하기 위

해서는 체계적인 관리의 노력이 필요로 하지만, 이러한 정규적이고 체계적인 관리의 노력에도 불구하고 부동산은 결과적으로 노후화된다. 그 결과 해당부동산의 임대수입 또한 시간의 경과에 따라 줄어들게 되고<sup>7)</sup>, 종국에는 기존 건물을 철거하고 새롭게 건물을 짓는 재건축을 고려해야만 한다. 이런 측면에서 해당부동산의 입지적 조건과 비교하여 임대수입이 예외적인 수준으로까지 하락하게 된 경우에 그 부동산은 노후화 되었다고 평가한다. 특히 도심에서의 경우 수익형부동산의 노후화는 현재의 토지이용에서부터 얻어지는 실제임대수입과 해당 부동산이 최고최선(highest and best use)의 상태로 사용되는 경우 획득가능한 잠재적 임대수입의 임대수입의 차(rent gap)로서 측정될 수 있다.<sup>8)</sup>

7) Chinloy and Maribojoc는 Portland와 Oregon의 실제사례분석을 통하여 건물의 관리비용과 임대료사이에는 강한 정의 상관관계가 있음을 발견하였고, 이를 바탕으로 건물의 임대수입은 결과적으로 그 건물의 성능 혹은 노후화정도를 반영한다고 주장하였다. Peter Chinloy and Eric Maribojoc. (1998.), "Expense and Rent Strategies in Real Estate Management." *Journal of Real Estate Research*. Vol. 15, No. 3, p. 267-282.

<표 4> 노후화의 개념 및 유형

노후화 유형	발생원인
물리적 노후화	건축물의 장기적인 사용에 의한 마모, 파손, 풍화, 부식, 지진, 화재, 풍수해 등에 의하여 발생
경제적 노후화	현재의 상태로 건축물을 사용함으로써 얻어지는 편익이 현재상태의 건축물은 유지하는 비용보다 적은 경우에 발생
기능적 노후화	건축물이 사용과 관련된 활동들에 대하여 더 이상 효율적인 지원을 할 수 없을 때 발생
입지적 노후화	건축물의 가치가 그 부지의 잠재적 가치가 보다 적어지는 경우에 발생
환경적 노후화	지역사회가 가지고 있는 여러 가지 조건들이 현재 지역사회 안에서의 건축물들의 사용을 점점 더 부적합한 것으로 만들어 가는 경우에 발생
외형 노후화	건물의 외형과 형태가 주변 건물들과 조화를 이루지 못하고 그 수준이 떨어질 때 발생
규제적 노후화	건축물의 계획과 건설에 대하여 영향을 미치는 규정들과 법규들이 시대의 상황에 맞지않고 진부한 경우에 발생

자료: 한상훈 (1999), "노후화를 고려한 부동산 관리계획 수립에 관한 연구," 「부동산학연구」, 제5집, 한국부동산분석학회

2. 부동산 용도전환과 노후화의 관계

부동산의 용도전환은 노후화로 인한 부동산의 가치하락의 속도 및 가치하락의 정도를 어느 정도 줄일 수 있는 보다 적극적인 부동산관리기법이 되는데, 여기서 주의하여야 할 점은 어느 시점에서 해당부동산의 용도를 새로운 용도로 전환하여야 하는 것이 바람직하며, 또 어떠한 용도로 기존의 부동산용도를 전환하는 것이 효과적인가를 신중히 고려하여야 한다.

Wong and Norman(1994)은 노후화가 진행될 수록 이 부동산으로부터 얻어지는 임대수입이 점차적으로 감소함으로써 해당 부동산의 운영에 의한 수입규모를 유지하기 위해서는 해당 부동산에 대한 정기적 관리활동 이외에 증축·개축·대수선 등을 통한 해당 부

동산의 용도전환을 미룸으로서 얻어지는 비용절감의 이익과 해당 부동산의 유지에 필요한 한계비용간의 균형을 이루는 시점에 이르기 전에 해당 증축·개축·대수선 등의 물리적 변화를 통하여 기존 용도를 변경하여 그 가치를 최대한 유지·보전하여야 한다고 주장하면서, 노후화된 기존 부동산의 용도전환을 미룸으로서 얻어지는 비용절감의 이익과 해당 부동산의 유지에 필요한 한계비용간의 균형을 이루는 시점을 증축·개축·대수선 등의 물리적 변화를 통한 해당 부동산의 용도전환의 최적시점이라 주장하였다.<sup>9)</sup> 이러한 노후화를 간단히 정의하기는 쉽지 않은 일이나 기존의 연구결과들을 중심으로 노후화의 개념을 정리하면 <표 4>와 같다.

8) Smith, N. (1986), "Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space," in: N. Smith and P. Williams (Eds) *Gentrification of the City*, Unwin Hyman. p. 23.

9) K.C. Wong and George Norman. (1994), "The Optimal Time of Renovating a Mall," *Journal of Real Estate Research*. 1994, Vol. 9, No. 1, pages 33-48. 이들에 따르면 이러한 리노베이션의 최적시점은 할인율의 변화, 순 임대 수익, 그리고 리노베이션에 소요되는 비용의 규모에 영향을 받는다고 한다.

<표 5> 사례지역 현황

구분	인구(명)	세대	면적(km <sup>2</sup> )	법정 동·리	행정·동	통·리	반
대구광역시	2,524,253	805,779	885.61	290	138	3,316	20,790
중구	91,880	33,553	7.08	57	13	185	1,093

대구광역시자료 (2000년 12월 31일 현재) www.metro.taegu.kr

#### IV. 사례분석

##### 1. 사례지역의 지역분석

###### 가. 사례지역의 기능분석

사례지역인 중구는 지리적으로 대구시의 중심부에 위치한 정보·금융, 유통의 중심지로서 대구의 중심 핵(즉, 도심)을 이루고 있다. 도심은 일반적으로 해당도시의 중심부에 위치하는데 이것은 도시전역에서부터 가장 접근성이 좋은 위치가 도시의 중앙부인 때문이기도 하지만 오래된 도시의 경우 도시가 외곽 방향으로 성장하게 되면서 자연스럽게 과거의 중심지역이 상업기능을 떠맡게 되면서 형성되는 경우가 많기 때문이기도 하다. 사례지역의 경우, 역사적으로 대구의 중심지역으로 발전해 오면서, 일본인들에 의한 의도적인 상업지 조성<sup>10</sup>과 한국전쟁 이후 대구로 유입된 피난민들의 정착촌이 중구의 외곽지역에 형성됨으로서 더욱 뚜렷한 공간적 경계를 지내게 되었다.

사례지역과 같은 도심은 도시의 중핵으로서 도시발전을 좌우하는 여러 기능이 집중된 곳으로, 크게 보면 관리적 기능과 상업 서비스 기능이 집중된 곳으로 볼 수 있다. 여기서 도심의 관리적 기능은 시청, 도청 등의 행정기관과 행정·사법, 입법 등의 국가기관이 포함된 행정관리기능과 대기업의 본사 및 임대빌딩이 포함된 기업관리 기능으로 구분되며, 도심의 상업서비스 기능은 기업투자, 상업, 위락, 보도서비스 기능 등으로 구분되는데 기업투자 관련 시설로는 은행, 신용금고, 증권거래

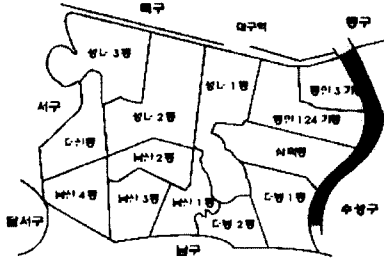
소 등이 있고 판매시설로는 도매강가와 중심상점(백화점, 귀금속점)등을 들 수 있다.<sup>10)</sup> 이러한 측면에서 볼 때, 사례지역의 경우 도시성장과 더불어 상업 서비스 기능은 계속하여 강화되어 온 반면, 도심의 관리적 기능을 담당하는 많은 수의 공공기관 및 업무시설들이 도시의 외연적 성장과정에서 도시 외곽지역으로 지속적으로 이주해 나아감으로서 그 기능이 계속하여 약화되고 있는 추세에 있다.

###### 나. 사례지역의 인구분석

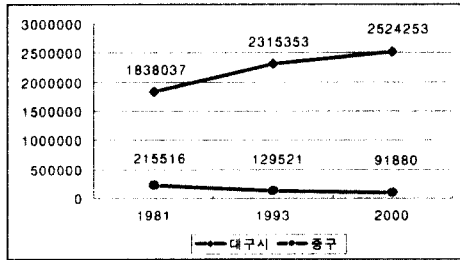
사례지역의 경우, 도시의 중심상업지역으로서의 기능이 지속되어 온 것과는 반대로 대구시의 도시성장이 수성구, 북구, 달서구 및 달성군 등의 도시 외곽방향으로 진행되면서 사례지역의 인구는 지속적으로 감소해오고 있다. 1981년의 경우, 대구시 전체인구가 1,838,037명 중구의 인구는 215,516명으로 대구시 전체인구의 11.7%, 1993년의 경우 대구시 전체인구가 2,315,353명 중구의 인구가 129,521명으로 대구시 전체인구의 5.6%를 차지하였으나, 2000년 현재의 경우 대구시 전체인구 2,524,253명 중의 3.6%에 해당하는 91,880명 만이 중구에 거주하고 있는 것으로 나타나 중구인구가 지속적으로 크게 감소하고 있음을 알 수 있다. 특히 같은 기간동안 대구시 전체인구가 지속적으로 증가하였음을 고려할 때 이와 같은 중구의 인구감소는 과거 중구가 대구시 전체에 대하여 담당하고 있던 주

10) 服部健二郎. (1970), 大都市地域論. 東京. 古今書院. p. 32

<그림 2> 사례지역의 행정구역도



<그림 3> 사례지역 인구변화추이



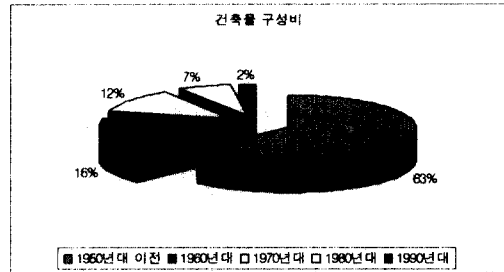
거기능이 아주 빠른 속도로 크게 감소하고 있음을 나타낸다.

다. 사례지역 토지이용분석

토지이용 측면에서 보면 중구의 전체면적은 7.08km<sup>2</sup>로서 대구시 전체 면적의 0.8%에 불과한데, 현재 이 면적의 51%가 상업지역, 43%가 주거지역, 그리고 나머지 6%가 녹지지역으로 구성되어있다. 대구의 도심이라 할 수 있는 중구의 토지이용은 사실상 대구의 성장 및 발전과 밀접한 관련이 있다. 1930년대 일본인들에 의하여 중앙로 주변과 교동, 향촌동 등이 상업지로 개발되면서 기존의 주거시설들과 혼재 되어오다가 한국전쟁 이후 대구지역으로 유입된 피난민들이 도심과 그 주변지역에 정착하게되면서 좁은 대지에 목조형식의 건축물들이 무질서하게 들어서게 되었고, 그 결과 전체지구의 대부분이 거의 개발됨으로써 현재 새로운 용도시설을 수용하기 위한 개발

가능지가 거의 없는 실정이다.

<그림 4> 사례지역 건축물의 경과연수분포



자료: 대구광역시 중구청, 1994. 건축물 실태조사

특히 현재 이들 대부분의 건축물들이 심각하게 노후화되어 건물 내·외부의 미관과 시설수준이 상당히 불량할 뿐 만 아니라 안전상의 위험이 있는 것으로 진단되고 있으며, 대지면적 또한 이 개별 건축단위의 증·개축이나 재건축에 필요한 최소면적에도 미치지 못하는 사례가 많아 도심재개발의 큰 장애요인을 지적되고 있다.<sup>11)</sup>

이상의 분석결과 사례지역인 중구는 역사적으로 대구시의 중심상업지역으로서의 기능을 담당해오고 있는 반면, 체계적인 토지이용이나 도시개발 등 성장관리가 이루어지지 못한 채 개발되어옴으로써 현재 지역 내 건축물들이 상당히 노후화된 상태에 있으며, 이로 인하여 도시미관 및 생활환경함이 매우 낙후한 수준에 있다. 이러한 평가는 1960년 이후 지속적인 성장추세를 나타내고 있는 대구시

11) 대구광역시 중구청, (1994), 건축물 실태조사, “대구 도심재개발 대상지인 북성로 1가, 향촌동, 대안동, 화전동 지역의 건축물의 건축연도, 구조, 층수, 대지규모, 등에 관한 실태조사보고서.”이 조사결과에 따르면 조사대상지역의 평균대지면적이 97.2m<sup>2</sup>(29.4평)으로 매우 협소한 것으로 나타났다.

<표 6> 사례지역 개발계획 현황

사업명	중앙지하상가 재개발 및 구중앙초등학교부지 공원조성사업	도시주거환경개선사업
위치	대구광역시 중구 동성로2가 28-1번지 일원	중구 전역을 대상으로
사업 규모	- 중앙지하상가 재개발 : B=17.6m, L=437m(면적 9,952.7m <sup>2</sup> ) - 공원조성 : 14,278m <sup>2</sup> - 지하주차장 건설 : 12,316m <sup>2</sup> (305면) - 공사비 : 23,999백만원 - 공사기간 : 2001. 3 ~ 2003. 6 - 추진방법 : 민간투자시설사업	도시저소득 주택개량 : 57지구 42,062 세대 - 공동주택 : 21개지구 10,053세대 - 현지개량 : 36개지구 32,009세대 공공기반시설 : 726건 3,423억원 (소방 도로등)

대구광역시자료 (2000년 12월 31일 현재) www.metro.taegu.kr

인구와 중구의 인구감소를 비교함으로써 검증된다. 결과적으로 대구시의 중심상업지역으로서 고유의 관리기능과 사업서비스기능의 범위와 수준을 제고하기 위해서는 도심지역의 부적격시설들을 외곽으로 이전하고, 일반인들에게 보다 쾌적한 서비스공간을 제공하기 위한 조경 및 도시녹지화를 목적으로 하는 도심재개발을 추진하는 한편, 지주의 재정능력 및 협소한 대지면적 등으로 인하여 재개발과 재건축이 불가능한 노후불량건물들의 경우 기존의 건물을 재활용하는 차원에서 최소한의 개·보수 노력을 통한 기존건물의 사용용도의 전환을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

라. 사례지역에서 현재 추진 중인 개발계획

사례지역인 중구에서는 현재 중앙지하상가 재개발 및 구중앙초등학교부지 공원조성사업과 도시주거환경개선사업이 추진 중에 있다. 먼저 중앙지하상가 재개발 및 구중앙초등학교부지 공원조성사업은 건설된 지 20년이 지난 중앙지하상가를 재개발하여 현대적 유통시설로 조성하고 또 구중앙초교부지에는 녹지 및 휴식공간을 조성하여 도심에 청소년 활동공간을 제공하는 동시에 도시미관의 개선을 목적으로 하고 있다. 이를 위하여 동 사업에

서는 중앙지하상가 1·2지구의 경우 2001년 3월부터 2001년 8월까지 재개발공사를 마무리 짓고, 3지구는 임대기간이 만료되는 2003년 1월부터 재개발공사를 시행하며, 2.28기념공원 및 지하주차장 건설을 2001년 3월 공사를 시작하여 2002년 완공할 계획이다.

앞서 살펴보았듯이 노후·불량주택이 밀집한 중구는 주택밀집지역에 공공기반시설을 정비하고 또 주민복지시설 등을 설치하여 열악한 주거환경을 개선하고 노후불량건축물을 개량하여 지역주민들의 삶의 질을 제고함을 목적으로 1989년부터 현재까지 주거환경개선사업을 시행하여오고 있다. 현재까지 57개 주거환경개선사업지구를 지정하여 사업을 시행하여 왔으며 21개 지구는 공동주택으로, 36개 지구는 현지개량으로 사업을 추진하여 공동주택 12개 지구의 6,072세대는 이미 사업완료하였으며, 잔여 9개 지구 3,981세대는 사업추진 중에 있고, 36개 지구는 현지개량 개량대상 32,009세대 중 21,650세대를 사업완료한 상태이다. 이상의 사업을 통하여 사업대상지구 에 소방도로, 상·하수도 등의 공공기반시설을 47개 지구 689건에 대한 2,967억원의 투자계획에 따라 1989년부터 사업을 시행하여 2001년 현재 총 사업비 규모의 84%인 626건 2,484억원을 투자하였다. 또한 앞으로 기존의

수립된 사업계획에 따라 노후·불량주택 밀집 지역인 중구 남산4-3지구 외 13개 지구 567천㎡(17만 2천평)에 12,630세대의 대규모 공동주택 단지과 1개 지구 14천㎡(4천평)를 현지개발사업 지구로 지정하여 총 54,822세대(공동주택: 22,683세대, 현지개발: 32,139세대)를 주택개발하고 동 지역에 공공기반시설 정비, 주민복지시설 등을 설치할 계획이며, 2001년부터 3년간 주거환경개선지구 내 공공기반시설과 주민 복지시설에 대하여 2001년에 287억원, 2002년에 420억원, 2003년에 266억원을 투자할 계획으로 있다.

대구의 중심상업지역인 중구에서 현재 추진 중에 있는 이상의 재개발 및 공원조성사업 그리고 주거환경개선사업은 도심 주차난을 해소하여 도심에 대한 시민들의 접근성을 제고하고, 도심지역에 다양한 문화·휴게공간의 조성에 의한 쾌적성 확보를 통하여 도심의 매력도를 제고하고, 중앙지하상가의 재개발을 통해 현대적 유통기능을 강화함으로써 궁극적으로 중심상업지역으로서의 기능을 강화하는 한편 노후·불량주택에 관한 도시주거환경개선사업을 통하여 도심의 주거기능을 회복하여 나아감으로서 기존 도심지역 건물 및 주택의 재산적 가치를 제고하는 동시에 도심공동화에 따른 도시관리의 문제를 해결하는데 크게 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

## 2. 사례지역 수익형부동산의 용도전환 특성분석

### 가. 자료의 범위 및 내용

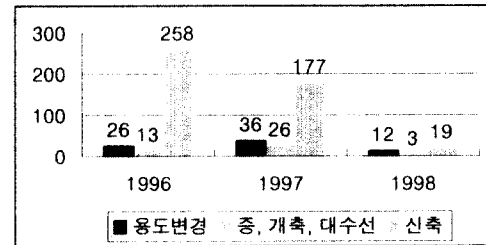
1996년부터 1998년 5월까지 건축법규정에 따라서 건축물대장에 기록된 용도전환사례를 조사·분석하였다. 사례분석 기간 중에서 중구에서의 전체 건축허가건수는 570건이었으며, 이 중에서 단순 용도전환이 74건, 증축·개축·대수선을 통한 용도전환의 경우가 41

건, 그리고 신축이 454건이었다.

<표 7> 사례지역 건축허가현황  
(단위: 허가건수, %)

구분	대구광역시 중구			
	용도전환		소계	신축
	용도전환	증·개축, 대수선		
1996년	26	13	39(13.1)	258(86.9)
1997년	36	26	62(25.9)	177(74.1)
1998년	12	3	15(44.1)	19(55.9)

<그림 5> 사례지역 건축허가현황  
(단위:건수)



사례분석 기간 중 용도전환은 전체 건축허가건수의 20.4%에 해당하는 116건인 것으로 나타났다. 실제 수익형부동산의 경우 단위 건축물마다 동일한 용도로 활용되는 경우보다 층(floor)을 중심으로 하여 그 사용용도가 결정되어지는 것이 일반적이며, 수익형 부동산의 사용용도변경 신청의 경우도 대부분 해당 건물의 일부 층을 대상으로 진행되는 사례가 많아 본 연구에서는 용도전환이 이루어진 개별 건축물이 아닌 실제 용도전환이 이루어진 개별 층수를 하나의 사례로 하여 분석을 진행하였다.

그러므로 하나의 건물에서 2개의 층이 각기 다른 용도로 용도전환된 경우 이를 2개의 사례로 조사·분석하였다. 따라서 본 연구에서 일차적으로 사용·분석한 사례지역의 용도

<표 8> 사례지역 건축허가 연면적 현황 (단위: m<sup>2</sup>)

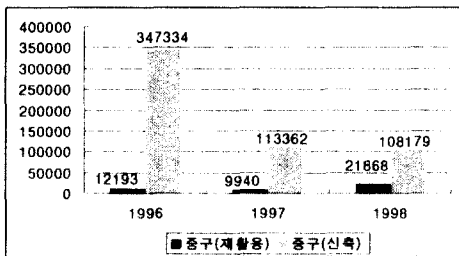
구분	중구		대구광역시	
	용도전환	신축	용도전환	신축
1996년	12,193	347,334	1,064,680	12,330,066
1997년	9,940	113,362	936,007	9,646,826
1998년	21,868	108,179	706,868	8,851,499

전환 건수는 건축물대장에 기록된 116 동이며, 이들 사례에서 실제 각 층별로 다르게 용도전환이 일어난 사례는 121개로 조사되었다.

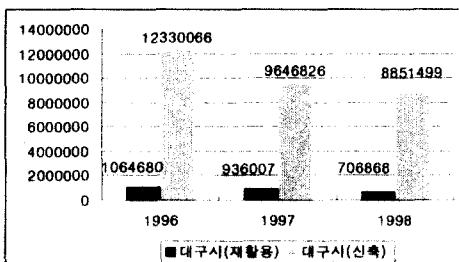
나. 용도전환 부동산의 건축허가 현황분석

사례지역에서 용도전환이 이루어진 건축물의 건축허가연면적을 살펴보면, 분석기간 중 총 612,876m<sup>2</sup>의 면적에 대한 건축허가가 있었는데 그중 용도전환을 목적으로 허가된 건축연면적이 44,001m<sup>2</sup>로서 중구전체 건축허가연면적의 7.2%가 용도전환에 해당하였다.

<그림 6> 사례지역 건축허가연면적 (단위:m<sup>2</sup>)

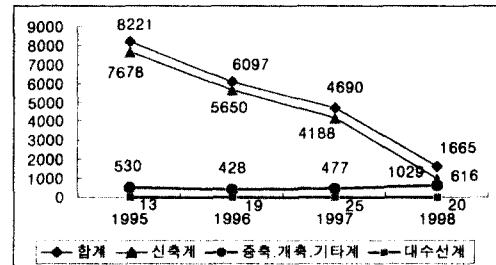


<그림 7> 대구광역시 건축허가 연면적 (단위:m<sup>2</sup>)

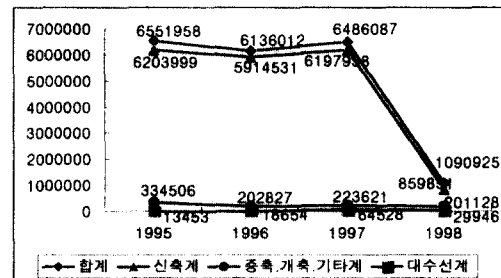


이에 반해서 같은 기간 중 대구광역시 전체 건축허가연면적은 32,829,078m<sup>2</sup>로서 이중 6.1%에 해당하는 2,000,687m<sup>2</sup>가 용도전환을 목적으로 한 것으로 나타나 대구시전체 건축허가연면적과 비교하여 사례지역에서의 용도전환에 소요된 건축연면적이 더 많은 것으로 나타났다.

<그림 8> 대구광역시 건축허가 추이 (단위 동수)



<그림 9> 대구광역시 건축허가 연면적추이 (단위 m<sup>2</sup>)



이러한 결과는 앞서 분석에서 나타난 바와 같이 사례지역에 노후·불량화된 건축물이 밀집하여 있고 또한 중심상업지로서 사례지역

의 부동산의 사용가치가 대구시의 다른 지역과 비교하여 훨씬 높다는 데서 그 원인을 찾을 수 있다.

다. 용도전환 부동산의 개별 특성분석

1) 용도전환 전·후의 용도분석

사례지역에서 용도전환 된 121건 사례 중에서 용도전환이 가장 많이 일어난 기존의 용도는 근린생활시설이었는데, 전체 용도전환 사례의 39.7%에 해당하는 48건의 용도전환이 있었으며, 그 다음으로는 모두 26건의 용도전환이 있었던 숙박시설로 나타났다. 다음으로는 전체 용도전환 건수의 16.5%를 차지한 업무시설로 총 20건의 용도전환이 이루어진 것을 조사되었다.

2) 용도전환 부동산의 경과연수분석

용도전환이 일어난 전체 건축물의 평균 경과연수는 13.57년으로 나타나 현행 법규에서 규정하고 있는 재건축 가능 연한인 20년에 훨씬

못 미치는 시점에서 용도전환이 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 특히 용도전환의 사례가 가장 많았던 숙박시설의 경과연수는 13.96년, 그리고 업무시설은 14.23년으로 사례 지역 건축물의 평균경과연수인 13.57년보다 더 오래된 건물이 많은 것으로 나타나, 앞서 살펴본 바와 같이 사례지역에서도 경과연수와 건축물 노후화에는 어느 정도 상관관계가 있는 것으로 분석된다.

3) 용도전환 부동산의 변경면적분석

용도전환 된 건축물의 변경면적 규모를 살펴보면 사례지역에서 용도전환 된 건축물의 변경부분의 면적은 평균 336.20m<sup>2</sup>인 것으로 나타났는데 용도전환이 일어난 근린생활시설물의 경우 평균 458.06m<sup>2</sup> 면적이 변경되었고, 숙박시설의 경우는 344.63m<sup>2</sup> 그리고 업무시설의 경우 332.91m<sup>2</sup>가 변경된 것으로 나타나 이들 시설의 변경부분면적이 결과적으로 사례 지역 전체 용도전환면적의 평균을 상회한 것으로 분석되었다. 특히 기존 건물의 전체연면적에 대하여 용도전환에 따른 변경부분의 면적

<표 9> 사례지역 부동산 용도전환 특성

구분	용도전용 구성비 (%)	경과연수	변경부분 면적(m <sup>2</sup> )	전체연면적 (m <sup>2</sup> )	전체연면적대비 변경면적 비율(%)	대지면적 (m <sup>2</sup> )	용적율 (%)
근린생활시설	48 (39.7)	12.77	458.06	19286.90	10.67	2557.25	644.43
숙박	26 (21.5)	13.96	344.63	31482.82	12.39	4153.43	586.27
업무	20 (16.5)	14.23	332.91	35988.17	10.62	4930.90	628.86
교육연구	4 (3.3)	10.67	352.41	52029.86	1.46	6773.22	826.39
기숙사	5 (4.1)	11.72	405.24	35658.38	6.06	4665.23	735.41
노유자시설	4 (3.3)	11.72	405.24	35658.38	6.06	4665.23	735.41
운동시설	4 (3.3)	12.91	372.00	34696.94	8.78	4603.70	671.49
위락	1 (0.8)	16.00	140.40	4763.67	29.47	2529.00	188.36
위험물처리	1 (0.8)	23.00	235.81	1262.99	18.67	1139.98	110.79
주택	2 (1.7)	19.50	188.11	1262.99	24.07	1834.49	149.58
판매	6 (5.0)	16.60	268.98	20938.78	17.33	3198.58	389.22
전체평균	전체사례 121 (100%)	13.57	336.20	7486.46	15.04	1305.34	417.75

의 규모를 비교하여보면 근린생활시설의 경우 전체평균연면적의 10.7%에 해당하는 458.06m<sup>2</sup>가 변경된 것으로 나타났으며, 숙박시설의 경우 전체평균연면적의 12.4%가 변경되었고, 업무시설의 경우는 전체연면적의 10.6%가 변경되었다. <표 9> 참조

4) 용도전환 부동산의 변경 전·후 용도간의 상관성분석

본 연구의 사례분석에 채택된 사례 중에서 기존 건물의 용도전환 이후 가장 많이 사용된 용도는 숙박시설에서 근린생활시설로의 변경이 가장 많이 나타났는데 전체 121개 사례 중에서 19건(15.4%)이었으며, 그 다음은 업무시설에서 교육연구시설로의 용도전환이 11건(8.9%), 근린생활시설에서 교육연구시설로의 용도전환이 11건(8.9%), 근린생활시설에서 근린생활시설로의 용도전환이 10건(8.1%), 근린생활시설에서 단독주택으로의 용도전환이 10건(8.1%), 그리고 근린생활시설에서 업무시설로의 용도전환이 6건(4.9%)의 순서로 나타났다

<표 10> 사례지역 용도전환 유형의 순위 및 비율

순위	변경 전 용도	변경 후 용도	건수	구성비(%)
1	숙박시설	근린생활시설	19	15.4
2	업무시설	교육연구시설	11	8.9
3	근린생활시설	교육연구시설	11	8.9
4	근린생활시설	근린생활시설	10	8.1
5	근린생활시설	단독주택	10	8.1
6	근린생활시설	업무시설	6	4.9

<표 11> 용도전환 건축물의 변경전 용도의 순위 및 비율

순위	변경 전 용도	사례 수	구성비(%)
1	근린생활시설	48	39.0
2	숙박시설	26	21.1
3	업무시설	22	17.9
4	판매시설	6	4.9
5	기숙사	5	4.5
6	교육연구시설	4	3.3

다.

이상의 분석결과를 요약하면 도심상업시설에서 용도전환이 일어난 사례 중 기존의 건물사용용도가 근린생활시설이었던 건물에서 가장 많은 용도전환이 일어났다. 그 다음이 업무시설의 순서였고, 반대로 용도전환 후 건물의 사용용도로는 근린생활시설, 교육연구시설, 업무시설의 순서로서 많았다. 사례지역에서 노후화와 지역환경의 변화에 가장 민감하게 반응하고 있는 수익형부동산의 유형으로는 근린생활시설인 것으로 분석되었으며, 그 다음으로 숙박시설과 업무시설인 것으로 나타났다.

V. 결론

이상의 사례분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 사례 중에서 기존 건물의 용도전환 이후 가장 많이 사용된 용도는 숙박시설에서 근린생활시설로의 변경이 가장 많이 나타났는데, 근린생활시설에 포함되는 건물들은

<표 12> 용도전환 건축물의 변경후 용도의 순위 및 비율

순위	변경 후 용도	사례 수	구성비(%)
1	근린생활시설	45	36.6
2	교육연구시설	24	19.5
3	업무시설	18	14.6
4	단독주택	10	8.1
5	위락시설	8	6.5
6	판매시설	7	5.7

일부 공공건축물을 제외하곤 대부분이 수익형 부동산의 범위에 포함되는 것으로 반드시 도심에 위치하여야만 하는 건물이라기 보다는 일상생활의 편의를 위해 필요한 상업용시설로 구성되어있다. 이런 측면에서 사례지역에서 이와 같은 일상생활의 편의를 도모하는 상업시설의 용도전환이 빈번하게 이루어지고 있음은 사례지역에 관한 지역분석의 결과가 제시하는 바와 같이 원래 사례지역이 포함하고 있던 주거기능이 시간의 경과에 따라서 빠르게 약화되고 있으며, 이러한 지역환경의 변화에 순응하여 해당 부동산의 사용가치를 제고하고자 하는 부동산소유자들의 의도가 반영된 결과라 해석된다.

둘째, 사례분석결과 두 번째로 많은 용도전환이 일어난 숙박시설은 일반숙박시설과 관광숙박시설로 구분하고 되는데, 사례지역의 경우 대부분의 숙박시설이 건축된지 상당기간이 경과하여 이미 노후화되어 있으며, 도심지역임에도 불구하고 매력적인 관광자원을 포함하고 있지 못하여 시설을 이용하고자 하는 이용객들에게 별다른 편의를 제공하지 못 한데에서 용도전환의 보다 직접적인 원인을 찾을 수 있다.

끝으로 사례지역에서 용도전환이 일어난 건축물 중에서 근린생활시설 그리고 숙박시설 다음으로 용도전환이 많이 일어난 용도는 업무시설로서, 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물, 금융업소·사무소·신문사·오피스텔, 그리고 기타 이와 유사한 용도로 구분되며, 이들 대부분의 업무시설들은 도심적격시설로서 교외지역보다는 도심에 위치함이 상대적으로 유리한 시설들이라 할 수 있음에도 불구하고 사례지역에서 이러한 시설들이 교육연구시설 및 판매시설로 용도전환된 것은 사례지역이 도심으로 유지하여야 두 가지 기본적 기능(관리기능 및 상업서비스기능) 중에서 관리기능이 극히 미약하다는 사실을 간접적으로 나타내주는 결과로 해석된다. 본

연구에서 도심지역의 기능분석을 전부 포함하지 않았다는 점에서 이러한 해석결과에 어느 정도 무게를 두어야 할 것인가는 논의로 한다 하더라도 사례지역 전체의 건축물 용도별 구성비를 살펴보다라도 사례지역이 도심으로서 그 역할을 수행함에 있어서 공공기관 및 기업의 본사 등의 수가 상업시설물들과 비교하여 극히 미약한 수준으로 분석됨으로서 이러한 해석의 타당성을 어느 정도 확보할 수 있을 것이다.

이상의 연구결과를 종합하면 다음과 같다. 부동산의 용도전환은 시간의 경과에 따라서 해당 부동산이 노후·불량화 되어 원래의 기능이나 서비스의 수준이 낮아져서 이 부동산으로부터 기대할 수 있는 수익의 규모가 해당 부동산을 유지·관리하는데 드는 제반비용에 미치는 못하는 경우에 일어나며, 구체적인 용도전환의 범위와 내용은 건축법에 의하여 규제되어지고, 그리고 부동산의 용도전환에 필요한 해당 부동산의 물리적 변화의 범위는 기존의 용도와 새로운 용도와의 기능적 상관성의 크기에 따라서 결정됨을 알 수 있었다. 또한편으로, 부동산의 용도전환을 유발하는 가장 직접적인 원인이 되는 부동산의 노후화에 대한 고찰을 통하여 부동산의 용도전환을 미룸으로서 얻어지는 비용절감의 이익과 해당 부동산의 유지에 필요한 한계비용간의 균형을 이루는 시점이 증축·개축·대수선 등의 물리적 변화를 통한 해당 부동산의 용도전환의 최적시점임을 알 수 있었던 바, 건축물의 경과연수와 건축물노후화 사이에 상당한 상관성이 있는 것으로 분석되어진 사례지역의 분석결과에 비추어 대구시에 대한 사례지역의 기능을 회복하고 지역 내 부동산의 사용가치를 제고하는 방편으로 용도전환을 적극적으로 검토하여야 함을 지적하였다.

그러나 궁극적으로 용도전환을 포함한 부동산 재활용사업이 앞으로 부동산개발사업의 상당부분을 차지할 것으로 분석되어진 부동산

용도전환의 수요예측 결과를 고려할 때 추후 부동산의 용도전환 특성에 관한 보다 폭 넓은 범위에서의 실증적 연구가 계속되어야 할 것으로 판단된다.

### 참고문헌

- 건축법, 대한민국. 2001년 1월 16일 개정 건축법.
- 대구광역시 중구청. (1994), 건축물 실태조사  
대구광역시 행정자료 (2000년 12월 31일 현재),  
www.metro.taegu.kr
- 윤영선. (2000), "리모델링 시장의 발전방향,"  
21세기 건설산업진흥촉진을 위한 세  
미나, 한국건설산업연구원, 2000. 7.  
5, P.11.
- 이만건. (1999), "건축물의 리노베이션과 리모델  
링," 한국퍼실러티메니지먼트학회. 영  
남지회 추계 심포지움. 1999. 10. 23.  
p.4.
- 한상훈 (1999), "노후화를 고려한 부동산 관리  
계획 수립에 관한 연구," 「부동산학  
연구」, 제5집, 한국부동산분석학회
- 服部鏗二郎. (1970), 大都市地域論. 東京. 古今  
書院. p. 32
- Bryson, J. R. (1990), The property industry,  
Geography, 75, pp. 368-371.
- Coakley, J. (1994) "The integration of property  
and financial markets," *Environment  
and Planning A*, Vol.26, pp. 696-713.
- K.C. Wong and George Norman. (1994),  
"The Optimal Time of Renovating  
a Mall," *Journal of Real Estate  
Research*. 1994, Vol. 9, No. 1,  
pages 33-48.
- McMahan, J. (1989), Property Development.  
New York: McGraw-Hill.
- Peter Chinloy and Eric Maribojoc. (1998.),  
"Expense and Rent Strategies in  
Real Estate Management." *Journal  
of Real Estate Research*. Vol. 15,  
No. 3, pages 267-282.
- Smith, N. (1986), Gentrification, the frontier,  
and the restructuring of urban space,  
in: N. Smith and P. Williams (Eds)  
Gentrification of the City, Unwin  
Hyman. p. 23.