

**군산 미장지구 택지조성공사
사 후 평 가 보 고 서**

2021. 8



군 산 시

제 출 문

군산시장 귀하

본 보고서를 『군산 미장지구 택지조성공사 사후평가』
용역에 대한 최종보고서로 제출합니다.

2021년 8월

(주) 태 영 기 술 공 사
대 표 이 사 장 성 태

【 목 차 】

제 1 장 과업의 개요	3
1.1 사후평가 사업개요	3
1.1.1 과업의 목적	3
1.1.2 과업수행의 법적 근거	3
1.1.3 사후평가 수행체계 검토	5
1.2 과업의 범위	6
1.3 과업의 수행절차	8
제 2 장 사후평가 방법론	11
2.1 사후평가 방법론 정립	11
2.1.1 기본방향	11
2.1.2 평가방법 검토	11
2.1.3 평가과정 검토	12
2.2 세부 수행 방안	13
2.2.1 조사 단계	13
2.2.2 분석 단계	17
2.2.3 종합평가 단계	24
제 3 장 사후평가	35
3.1 사업효율 평가	35
3.1.1 수요 평가	35
3.1.2 기대효과 평가	42
3.2 사업수행 성과 평가	47
3.2.1 건설 전·후 사업비 비교 분석	47

3.2.2 건설 전·후 사업기간 비교 분석	60
3.2.3 안전성과 분석	64
3.2.4 설계변경 분석	65
3.2.5 재시공	68
3.3 파급효과 분석	69
3.2.1 민원 분석	69
3.2.2 하자 분석	72
3.2.3 지역경제 분석	73
3.2.4 지역사회 분석	86
3.2.5 환경 및 기타	86
3.2.6 사용자 만족도 분석	87
제 4 장 종합평가 및 시사점	101
4.1 종합평가	101
4.1.1 종합평가의 방향	101
4.1.2 평가분야별 종합평가	101
4.2 개선방안 및 시사점	113
제 5 장 첨부자료	120
가. 군산 미장지구 도시개발 사업 관련 고시	123
나. 군산 미장지구 도시개발 사업 계약 내용	124
다. 주민 만족도 조사 설문지 자료	125

제1장 과업의 개요

1.1 사후평가 사업개요

1.2 과업의 범위

1.3 과업의 수행절차

제 1 장 과업의 개요

1.1 사후평가 사업개요

1.1.1 과업의 목적

- 본 과업은 미장지구 택지개발공사에 대하여 건설공사를 계획하는 과정과 공사 완료 후의 공사비, 공사기간, 수요, 효과 등에 대한 예측치와 실제치를 종합적으로 분석·평가하여 향후 유사한 건설공사 시행 시 효율성을 도모하는 사후평가 보고서를 작성하는데 그 목적이 있음

1.1.2 과업 수행의 법적 근거

가. 건설기술 진흥법 제52조, 동법 시행령 제86조

- 발주청은 대통령령으로 정하는 건설공사가 완료되었을 때에는 공사 내용 및 효과를 조사·분석하여 사후평가를 하고 사후평가서를 작성하여야 한다.
- 사후평가서의 적절성에 대한 발주청의 자문에 응하게 하기 위하여 발주청에 사후평가위원회를 둔다.
- 발주청은 사후평가위원회에 자문하여 의견을 받은 결과 그 내용이 타당하면 사후평가서에 반영하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- 발주청은 사후평가서를 공개하여야 하며, 공개의 방법과 절차 등은 국토교통부령으로 정한다.
- 국토교통부장관은 발주청의 사후평가서가 유사한 건설공사의 효율적 수행을 위한 자료로 활용될 수 있도록 방안을 마련하여야 한다.
- 건설공사 사후평가의 내용·방법, 사후평가위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

나. 건설기술 진흥법 시행령 제86조 (건설공사의 사후평가)

- 사후평가서를 작성하는 경우에는 용역평가 및 시공평가와 준공보고서를 토대로 다음 각 호의 사항을 조사·분석하여야 한다.
 - 예상 공사비 및 공사기간과 실제로 투입된 공사비 및 공사기간의 비교·분석
 - 공사 기획 시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료 후의 실제 수요 및 공사효과의 비교·분석



- 해당 공사의 문제점과 개선방안
- 주민의 호응도 및 사용자의 만족도
- 그 밖에 발주청이 평가에 필요하다고 인정하는 사항

다. 「건설공사 사후평가 시행지침」 (국토교통부 고시 제2018-545호, ' 18. 9. 7.)

- 시행지침의 목적(제1조)
 - 건설기술진흥법 시행령」 제86조제6항부터 제7항까지 및 「건설기술진흥법 시행규칙」 제46조에 따라 발주청이 시행한 건설공사의 사후평가를 실시함에 있어 공사종류 및 규모 등에 따른 사후평가의 시점, 내용, 방법, 대가기준 등에 관하여 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 함
- 사후평가의 내용(제4조)
 - 예상 공사비 및 공사기간과 실제 소요된 공사비 및 공사기간의 비교·분석
 - 공사기획시 예측한 수요 및 기대효과와 공사 완료 후의 실제 수요 및 공사효과의 비교·분석
 - 당해 건설공사의 문제점과 개선방안
 - 주민의 호응도 및 사용자 만족도
 - 건설공사 시행단계별 발생하는 건설정보의 내용 및 조치계획
 - 일괄입찰 및 대안입찰(이하 "일괄·대안입찰"이라 한다) 방식으로 수행한 경우 건설공사의 추진성과
 - 공사비, 공사기간, 효과 등 당해 건설공사에 대한 전반적인 평가, 당해 건설공사에 따른 주변환경의 변화 및 영향, 자원조달의 타당성 등 기타 발주청에서 필요하다고 인정하는 사항
- 평가대상 및 시기, 방법(제2조, 제5조)
 - 발주청이 발주하는 총공사비 300억원 이상의 건설공사를 대상
 - 사업수행성과 평가 : 전체공사 준공 이후 60일 이내
 - 사업효율 및 파급효과 평가 : 건설공사의 특성에 따라 전체공사의 준공 이후 5년 이내에 실시
- 세부시행기준(제14조)
 - 지침운영에 관하여 필요한 세부사항은 발주청이 그 기준을 정할 수 있음

1.1.3 사후평가 수행체계 검토

- 수행체계 구성 : 방법론 정립 → 사후평가 → 종합평가
- 사후평가의 원활한 수행을 목적으로 관련법에 따라 국토교통부에서 제정한 「건설사업 사후평가 수행 매뉴얼 및 활용 가이드라인」에 의거 상세 평가항목 계획을 수립

〈표 1-1〉 사후평가 기본방향

구 분		세부시행기준	비고
사전조사 및 추진방향 검토	사후평가 추진방안 정립	<ul style="list-style-type: none"> 평가항목, 평가범위, 평가방법 등 세부 시행기준 마련 	
	기초 자료 및 관련자료 조사	<ul style="list-style-type: none"> 사업지역 현황 및 관련자료 조사 타당성, 개발계획 및 실시계획 조사(변경 현황 포함) 연차별 공사계획 현황 조사(변경 현황 포함) 사업추진 경위 조사 	
사후평가	사업비 및 사업기간 검토	<ul style="list-style-type: none"> 예상 사업비 및 사업기간과 실제 소요된 사업비 및 사업기간의 비교분석 공사비 및 공사기간 증가율, 증감비율 등 지표산출 건설공사 시행단계별 건설정보의 내용 및 조치계획 	
	기대효과, 사업효과 분석 및 수요 예측	<ul style="list-style-type: none"> 사업기획 시 예측한 수요(기반시설 등) 및 기대효과와 사업 완료 후의 실제 수요 및 사업효과의 비교분석 	
	직·간접 효과분석	<ul style="list-style-type: none"> 경제성분석 및 지역경제 파급효과 분석 사업비, 사업기간, 효과 등 당해 건설사업에 대한 전반적인 평가, 당해 건설사업에 따른 주변 환경의 변화 및 영향, 자원조달의 타당성 등 기타 필요하다고 인정하는 사항 	
	설문조사 만족도 및 호응도	<ul style="list-style-type: none"> 주민의 호응도 및 사용자 만족도 분석 민원 발생 사항 조사 및 조치사항 검토 	
사후평가 결과분석 보고서 작성	결과 분석 종합 평가	<ul style="list-style-type: none"> 종합결과 평가 당해 개발사업의 효과 및 문제점, 개선방안 제안 	



1.2 과업의 범위

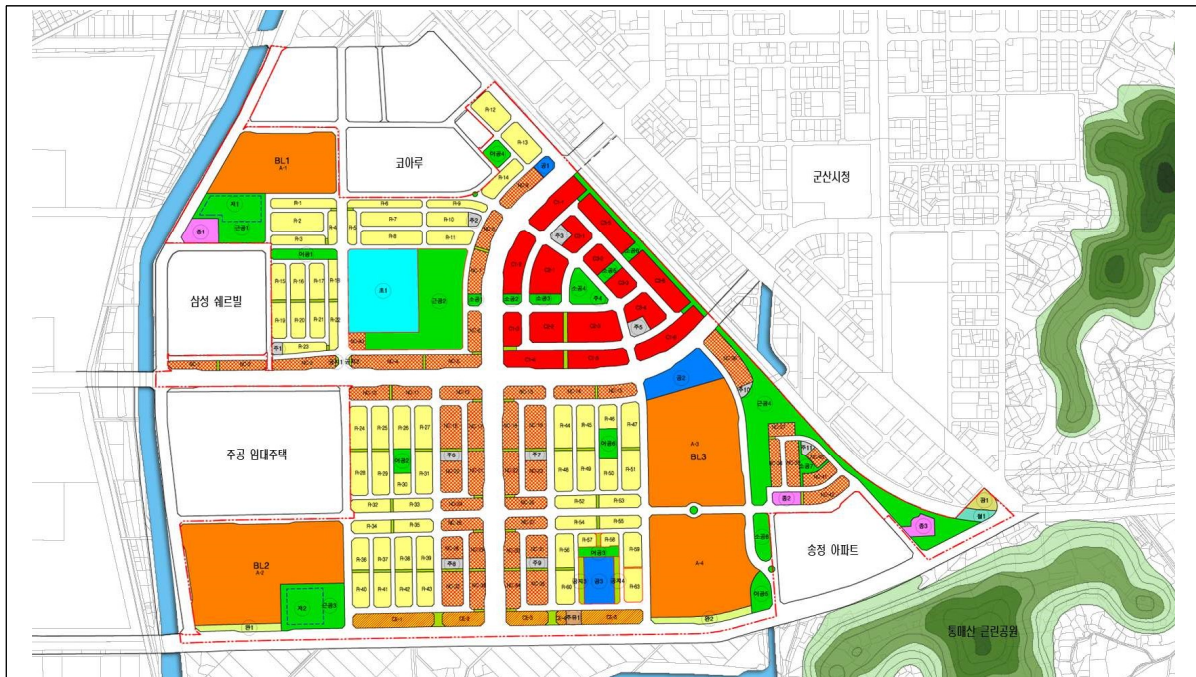
가. 시간적 범위

- 기준 연도 : 2020년 (분석기준년도)
- 과업대상년도 : 2017년 준공사업

나. 공간적 범위

- 대상사업 : 군산 미장지구 도시개발사업구역 택지조성공사
- 위 치 : 군산시 미장동 일원
- 면 적 : 864,295 m²
- 사 업 비 : 127,459백만원(보상비 : 7,726백만원, 공사비 등 : 95,585백만원)

〈그림 1-1〉 공간적 범위도



다. 과업의 내용적 범위

- 본 과업수행을 위한 주요항목으로 과업의 개요, 현황 및 관련자료 조사, 사업효과 분석, 종합평가 및 시사점으로 구분

〈표 1-2〉 사후평가의 내용적 범위

주요항목	주요내용
사후평가 수행 조사 및 분석 방법설정	<ul style="list-style-type: none"> • 도입배경 및 기본방향 • 사후평가 방법 및 검토 항목 정립 • 평가방법 및 평가 과정의 정립 - 관계 법령 및 지침 검토
현황 및 관련자료 조사	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 계획 및 현황조사 • 대상사업 시행사항 조사 -타당성 조사단계, 계획설계단계, 시공단계별 사업진행 내용 등 기초자료 수집
사업효과 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 사업수행성과 평가 (사업기간, 총사업비 등) • 사업효율평가 (수요평가, 기대효과(B/C) 평가) • 파급효과 분석(인구 및 지가 변동사항) • 만족도 분석(택지 등 단지 이용자, 인근 지역주민) - 의견수렴 사항 및 설문조사 내용 분석 및 개선방안 제시 - 민원, 하자 및 협의 내용, 조치계획 내용 정리
종합평가 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 건설공사 시행단계별 내용 및 조치계획 • 공사비, 공사기간, 건설효과 등 당해 건설공사에 대한 전반적 평가 • 기타 사후평가 결과에 대한 종합 평가 및 개선점 제안

라. 사후 평가 기간

- 과업기간 : 착수일로부터 6개월

마. 사후 평가 용역 기관

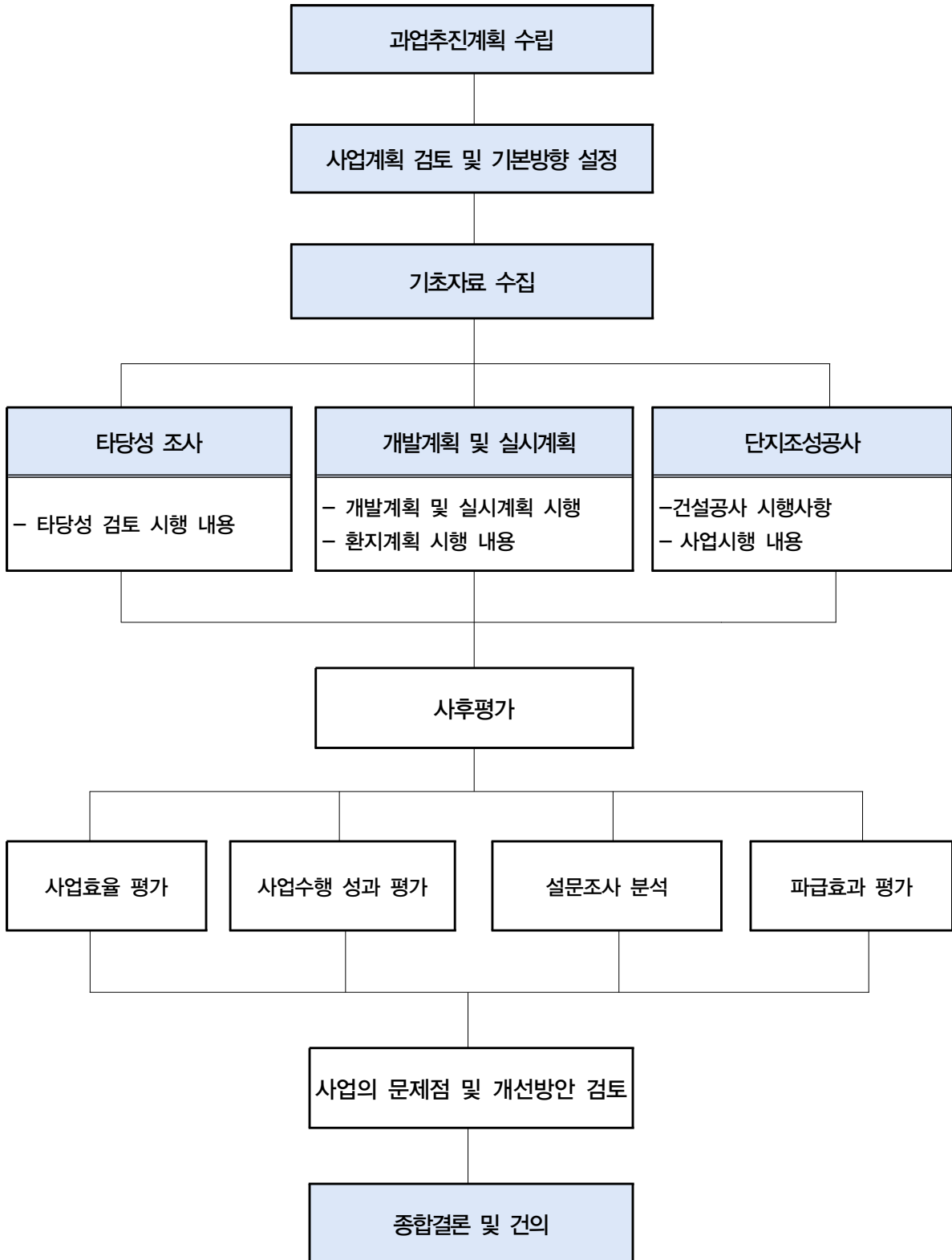
- 주식회사 태영기술공사

〈표 1-3〉 군산 미장지구 택지조성사업 공사 개요

구 분	면적(m ²)	사업비 (백만원)	발주처	수행기관	비고
타당성 검토	994,603	44	군산시청	범우건설엔지니어링(주)	
미장지구 도시개발사업 설계용역	864,295	4,031	군산시청	(주) 도화종합기술공사 범우건설엔지니어링(주)	-개발계획 및 실시계획 -기본 및 실시설계
단지조성공사	864,295	95,585	군산시청	현대건설(주) 주)신성건설	



1.3 과업의 수행절차



제2장 사후평가 방법론

2.1 사후평가 방법론 정립

2.2 세부 수행 방안

제 2 장 사후평가 방법론

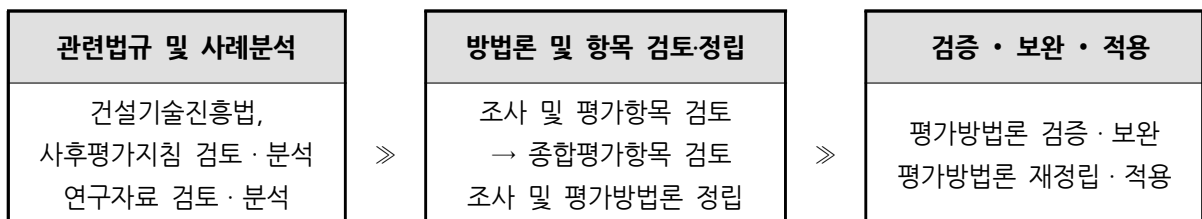
2.1 사후평가 방법론 정립

2.1.1 기본방향

- 공공건설 사업의 수행 성과를 평가하고 차후 유사사업 추진시 이를 활용하여 공공 건설사업 효율화에 기여하기 위해 도입
- 사업계획단계의 이용수요, 사업비, 기간 등에 대한 예측치를 건설사업 준공 후 이를 비교, 분석, 평가하여 차후 유사사업의 추진 관리에 활용
- 「건설기술 진흥법 제52조, 동법 시행령 제86조」 및 「건설공사 사후평가 시행지침」에 의거, 사후평가를 시행토록 규정하였으며 국토교통부에서 제정한 「건설사업 사후평가 수행 매뉴얼 및 활용 가이드 라인」을 토대로 사후평가를 진행 방법론을 정립

2.1.2 평가방법 검토

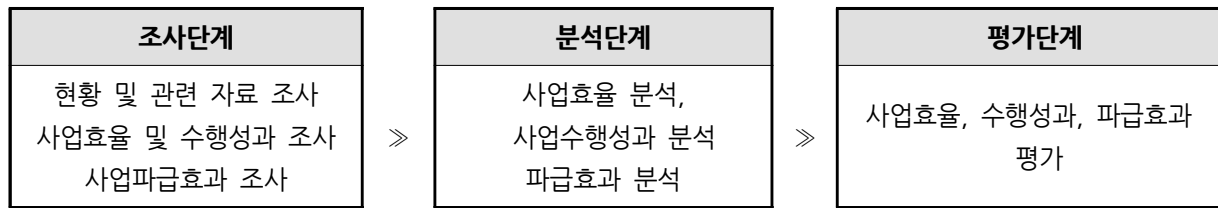
- 사업구상 및 계획, 조성에 따른 시행효과를 분석하기 위하여 타당성 조사 등 건설공사를 계획하는 과정과 공사 완료 후의 공사비, 공사 기간, 수요, 효과 등에 대한 예측치와 실제치를 종합적으로 분석·평가하여야 함
- 따라서 사후평가는 관련법 및 지침, 국토교통부에서 발간한 수행 매뉴얼 및 활용가이드를 기준으로 평가 업무를 진행하되 유사 평가 사례의 중점 평가항목 및 평가방법론을 검토하고 평가 대상사업인 택지조성 사업에 부합하도록 평가항목 및 방법을 정립
- 평가완료 후 건설공사 지원통합 정보체계(건설CALS포탈시스템) 내의 건설공사 사후 평가 시스템에 입력





2.1.3 평가과정 검토

- 사후평가의 수행과정은 조사단계, 분석단계, 평가단계로 구분하여 수행



- 사후평가 단계별 세부항목 설정

〈표 2-1〉 사후평가 단계별 세부항목 : 조사단계

구 분	주요항목	주요내용	비고
현황 및 관련자료	관련현황 조사	개발관련 계획 등	
	해당사업 건설정보	사업의 개요, 목표	
	사회 및 경제 지표	인구, 지가, 토지이용 등	
사업효율	수요	주택, 상업시설 수요	
	기대효과	경제성분석, 경제적 타당성	
사업수행 성과	건설사업비, 건설기간, 안전, 설계 변경, 재시공 등	예측치 및 실측치 요소, 발생건수 및 대책 소요경비	
파급효과	민원, 하자, 지역경제, 지역사회, 환경 및 기타	발생건수 및 처리건수, 이용자, 지역주민 설문조사	

〈표 2-2〉 사후평가 단계별 세부항목 : 분석단계

구 분	주요항목	세부항목	주요내용	비고
사업 효율	수요	입지 수요 분석	입지 수요 예측치 VS 수요 실측치	
	기대효과	경제성 검토	B/C RATIO 산업연관분석	
사업 수행 성과	사업비	설계비,공사비, 보상비 등	증감율	
	사업기간	설계기간,시공기간 등	증감율	
	안 전	재해율, 강도율	재해건수, 근로손실일수	
	변 경	설계변경	설계변경 공사비 계수	
	재시공	부실시공, 사업계획변경	재시공비용계수, 재시공 시간계수	
파급 효과	민 원	민원 발생건수,처리건수	일부수용, 완전수용, 수용불가 건수	
	하 자	발생건수,처리건수	준공이후 하자 건수	
	지역경제	인구수, 종사자수, 지역총생산, 지가상승율	연도별 지역경제분석	
	지역사회· 환경 및 기타	지역낙후도	사업시행 전·후의 전국순위 분석	
		이용자 만족도	이용자 설문 분석	
		지역주민 만족도	지역주민 만족도 설문 분석	

〈표 2-3〉 사후평가 단계별 세부항목 : 평가단계

구 분	주요항목	주요내용	비고
종합평가 및 개선방안	사업효율 적정성 평가	수요예측 및 경제성 검토 비교	
	사업수행성과 적정성 평가	사업시행 및 진행시에 대한 타당성 검토	
	파급효과 적정성 평가	사업효과 자료 제시	
	종합평가표	사업별 정량적 요소 제시	
	문제점 및 개선방안	사업대상지 조건을 고려한 효율적인 택지 조성 방향 제시	

2.2 세부 수행 방안

2.2.1 조사단계

가. 조사방향

- 조사항목은 사후평가 관련법규 및 시행지침, 사후평가 종합평가표와 분석항목을 기준으로 조사항목을 설정
- 조사내용은 사업 타당성 단계, 개발계획 및 설계단계, 시공단계 보고서 및 내부자료를 활용하였으며 객관성 및 공신력이 확보된 자료를 조사 활용하는 것을 원칙으로 함

〈표 2-4〉 사후평가 조사항목 설정

구 분	조사항목	주요조사자료	비고
현황 및 관련자료	관련현황 조사	통계연보 및 지자체자료	
	해당사업 건설정보	단계별 보고서, 내부보고자료	
	사회 및 경제 지표	통계연보 및 지자체 자료, 국내통계자료 활용	
사업효율	수요	단계별 보고서, 내부보고자료	
	기대효과	단계별 보고서, 내부보고자료	
사업수행 성과	건설사업비, 건설기간, 안전, 설계 변경, 재시공 등	단계별 보고서, 내부보고자료	
파급효과	민원, 하자, 지역경제, 지역사회, 환경 및 기타	내부보고자료, 관련통계자료, 지자체 자료, 설문조사 자료	



나. 현황 및 관련자료 조사

- 관련 현황 조사는 해당 사업 추진 시 해당지역에 대한 기초 통계자료를 검토하여 사업 진행 후 변화된 환경과 계획의 당초 목표를 달성했는지 여부를 파악하기 위하여 진행
- 택지조성사업 건설정보 조사는 해당사업에 대한 계획, 설계, 시공, 유지관리 등 사업 전반에 대한 사업내용을 조사하는 사항으로 본 사업에 대한 건설정보 조사 단위는 단위 공사 사업별로 선정하여 조사 진행
- 사회경제지표 조사자료는 당초 계획 시 장래 사회경제지표에 대하여 예측을 수행한 경우 당초 예측치와 사업 시행 완료 후 실적치와 비교, 분석을 위한 기초자료로 활용하기 위하여 진행하였으며 당초 예측을 수행하지 않은 항목에 대해서는 기초 통계자료를 활용

〈표 2-5〉 현황 및 관련내용 주요 조사자료

구 분	주요조사 자료	세부항목	비고
타당성 조사 및 설계 단계	타당성 보고서 사업계획 자료 설계도서 등	사업명, 사업개요, 사업방식, 위치, 사업의 목적, 사업규모 등	
시공단계	감독보고서 감리보고서 준공도서 등	공사규모, 공사성격, 공사비지급방식, 도급방법, 입찰방식, 계약 방식 등	
사회 및 경제 지표	해당지역 통계연보	인구수 변화, 토지이용 및 용도지역변화	

다. 사업효율 조사

- 미장지구 택지조성공사의 사업효율을 평가하기 위한 수요검토 조사자료로 타당성 검토 단계에서 예측한 입지 수요와 실시설계 단계에서의 조성계획 자료를 활용하고 수요예측상 변화된 차이를 조사하며 개발계획 확정으로 사업대상지 및 주변 지역에 미치는 영향 등을 분석하여 평가 대상 지구의 사업목적 달성 여부와 규모의 적정성 등에 대한 사항을 평가하기 위한 기초자료로 활용
- 본 사업의 타당성 검토 단계와 최종 실시계획 변경 고시 내용을 검토하여 당초 개발계획 구상단계와 주민의견 등 관련기관의 의견이 통합 반영된 실시계획 단계의 변화를 비교 제시

- 기대효과 조사를 위한 경제성분석은 기 계획상 경제성 분석 결과가 제시되지 않아 계획 당시와 건설 이후의 경제성 분석비교가 어려우므로 건설 이후 발생한 경제성 분석 결과만 제시
- 본 사업은 개발 이익이 발생 되지 않는 환지방식의 도시개발사업이므로 기대 효과에 대한 경제성 분석은 실제 투입된 사업비와 개발을 통하여 상승된 토지의 가치 변화를 비교하여 사업시행에 따른 경제성 확보 여부를 검토하기 위하여 수행
- 본 과업에서는 일반적인 개발사업 단지 타당성 평가 기준인 경제성분석 평가지표(B/C)를 분석 자료로 적용하여 평가

〈표 2-6〉 사업 효율 주요 조사자료

구 분	주요조사 자료	세부항목	비고
수요조사	타당성검토 보고서 실시계획 인허가자료	토지이용계획 변화 비교 실시설계시 확정된 개발수요에 대한 변화 비교	
경제성 분석	단계별 보고서 자체 감독 보고서 공시지가	단계별 사업비 건설공사 사업비 지가 변화	
경제적 파급효과	자체 감독 보고서 통계연보	인구변화, 지가 변화	

라. 사업수행성과 조사

- 사업수행성과 조사는 택지개발지구 사업의 계획, 설계, 공사단계에서 발생한 재원 · 기간 · 건설요소에 대한 정량적 항목조사로서 사업추진 단계별 변동추이와 합리성을 판단하기 위한 기초자료임
- 조사는 사업단계별 최종보고서를 토대로 사업비, 사업기간 등을 조사하여 예측치와 실적치 차이에 대한 원인분석을 위한 기초자료로 활용

〈표 2-7〉 사업 수행성과 조사자료

구 분	주요조사 자료	세부항목	비고
미장지구 도시개발 사업지구 지정, 기본 및 실시설계, 공사 단계	단계별 보고서 자체 감독 보고서 감리보고서 공사현황자료(발주처)	단계별 사업비, 사업기간 안전(재해건수, 근로손실일수, 연근로자수) 설계변경(원인, 비용) 재시공(소요기간, 비용, 공사중 하자포함)	



마. 파급효과 조사

- 사업 시행에 관한 파급효과는 다수민원 및 하자 조사, 지역경제 조사, 지역사회 및 생활환경 부분에 미치는 영향 조사, 이용자 및 주변 지역주민 만족도 조사를 시행
- 다수민원 및 하자조사는 건설공사 및 유지관리 단계에서 발생한 민원 및 하자 관련 사항을 조사하고 이에 대한 원인 및 처리사항을 분석하며 지자체 자료를 활용
- 지역경제조사는 사회·경제적 환경 분석을 조사하는 것으로 해당 지역의 인구구조, 토지이용현황, 지가변동 추이 등의 자료를 사업 시부터 사후평가 시점까지 연도별로 조사
- 지가상승율은 한국감정원에서 조사하는 공시지가를 토대로 해당 사업지의 표준지에 대하여 변화사항을 조사
- 지역사회 조사는 사업시행으로 인해 변화된 생활 편익에 대한 입주민 의견과 지역 사회의 변화로 인한 지역 생활환경의 만족도를 조사하는 사항으로 해당지역 입주민 및 주변지역 주민을 구분하여 설문조사를 시행
- 지역낙후도는 KDI에서 발간되는 예비 타당성조사 표준지침을 토대로 전국 시·군 대비 해당지역의 지수 및 순위를 조사

〈표 2-8〉 사업 수행성과 조사자료

구 분	주요조사 자료	세부항목	비고
민원 및 하자	지자체 자료	발생건수 및 처리건수 다수민원 발생사항 발생원인 및 처리 내용	
지역경제조사	통계연보 공시지가	인구변화 용도지역 등 토지이용 변화 연도별 토지가 변화	
지역사회조사	이용자 만족도 지역주민 만족도	설문조사 시행 생활환경 개선 정도 토지이용계획에 대한 만족도 교통 편리성 등 기반시설 정비 지역발전의 긍정적 부정적 변화 인근지역 발전의 기여도	
지역 낙후도	예비타당성 조사 표 준지침	사업시행 전 후 지역낙후도 지수 및 순위	

2.2.2 분석단계

가. 기본방향

- 사후평가 분석은 관련법규 및 시행지침, 기수행된 관련 연구사례, 사후평가종합 평가표의 조사항목을 토대로 분석항목을 설정
- 본 사업에 대한 사후평가는 「건설사업 사후평가 수행매뉴얼 및 활용가이드라인」과 관광단지 및 산업단지 등의 기타 유사 사례를 검토하여 분석 기본방향을 정립

〈표 2-9〉 사후평가 주요 분석 항목

구 분	주요분석 내용	비고
사업효율 분석	- 수요 및 기대효과 분석(입지수요분석, 경제성분석) - 직접효과 및 간접효과 분석	
사업성과 분석	- 사업비, 사업기간, 안전, 설계변경, 재시공 분석 등	
파급효과 분석	- 다수민원, 하자, 지역경제, 지역사회분석 - 이용자 및 주민 만족도 분석	

나. 사업효율 분석

1) 수요(택지개발 입지 수요) 분석

- 미장지구 택지조성으로 인한 경제적 파급효과는 택지 및 상업시설 용지 조성에 따른 인구유입 및 경제활동으로 인한 조세유발 효과로 국가 및 지방재정에 긍정적인 효과가 발생 될 것으로 예상되는바 이를 사업계획 수립시점과 평가시점으로 비교함으로써 사업효과 및 사업 목적 달성 여부 등을 검토하기 위해 수행
- 본 과업에서는 입지 수요 지표로 타당성 검토 당시 제시된 계획인구 및 세대수를 기준으로 사업 후 실제 수용인구 및 세대수를 기준으로 검토하되 대규모 택지단지의 개발특성상 완전 입주까지는 많은 시간이 필요한 바 현재까지 입주한 인구 및 분양토지 등을 고려한 분석을 시행

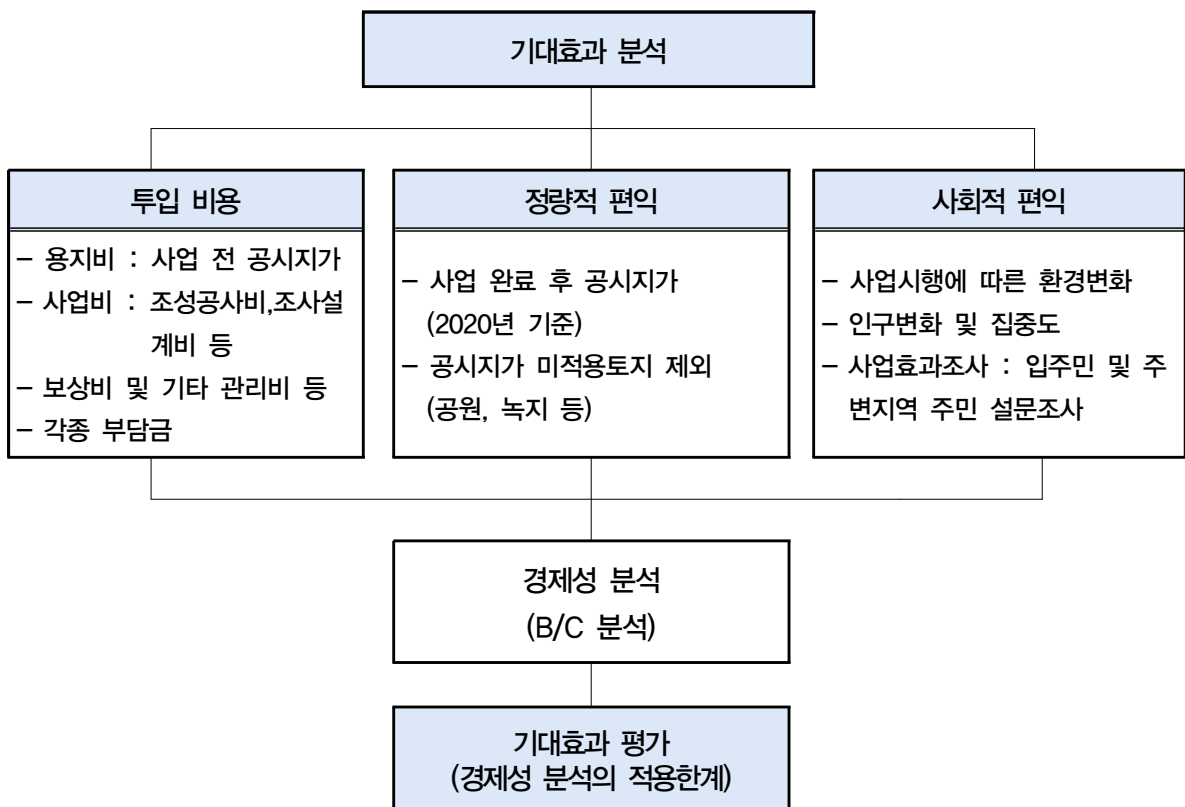
2) 기대효과(경제성) 분석

- 미장지구 택지조성사업의 경제성분석은 계획 당시(타당성 검토) 예측된 기대효과와 완료 후 실제 투입비용 및 기간 등을 고려한 평가시점의 사업효과를 상호 비교 ·



- 검토하고자 하나 본 사업은 사전에 경제성분석 자료가 없으므로 완료 후 본 사업지에 투입된 경비를 바탕으로 기대효과 분석을 진행
- 미장지구 개발사업은 환지방식의 개발 사업으로 체비지를 활용하여 단지 구성에 따른 사업비 전액을 마련하고 잔여 토지는 원래 토지주에게 환지하게 되므로 타 수용사업과 달리 수요 예측 문제에 따른 미분양 등의 문제가 발생되지 않으며 투입된 비용과 편익이 동일하게 평가되어야 하는 사업 특성을 가지고 있음
 - 따라서 본 평가에서는 일반적인 타당성 평가 기준인 경제성분석 평가지표(B/C)를 바탕으로 사업 이후 경제성을 검토하되 환지방식 도시개발사업의 특성을 고려한 분석방법을 마련하여 검토
 - 본 사업에 투입된 비용과 사업 완료 후 상승된 토지가를 정량적 부문의 편익으로 산정하여 경제성 분석을 시행하고 사업시행으로 인해 개선되는 주거환경, 생활 편익, 교통 및 공공서비스 부문을 사회적 편익으로 구분하여 기대효과 분석을 진행하되 사회적 편익에 대해서는 이용자 설문조사를 통하여 그 평가를 진행

〈표 2-10〉 기대효과 분석 방법



다. 사업수행 성과 분석

1) 건설 전·후 사업비 분석

- 사업비용 분석은 건설공사 수행단계를 거치면서 당시(개발계획수립 당시) 사업비용과 준공사업 비용간의 증감 등을 검토하여 공사집행 측면의 효율성 및 사업효과를 분석하기 위해 시행
- 본사업의 경우 예비타당성 조사를 시행하지 않았으므로 타당성 검토에서 제시한 추정 비용의 총합을 기준으로 각 단계별 준공금액의 총합과 비교하여 분석
- 사업비는 기준에 제시된 사업 타당성 검토, 실시설계, 보상, 공사단계 비용의 총합을 적용하였으며 보상비, 공사비, 조사설계비 및 부담금, 기타비 등의 항목으로 구분하여 산출
- 위 기준을 바탕으로 사업비 증가율, 사업단계별 사업비 증가율, 공사비 증가율을 구분하여 산정
- 사업비 증가율은 실제 총 사업비와 초기 추정 사업비간의 차이를 비율로 표현하여 평가하며 초기 추정사업비는 타당성 조사에서 제시된 기본 및 실시설계, 보상, 공사단계의 추정비용의 총합이며 실제 총사업비는 각 단계별 준공금액의 총합을 활용
- 단계별 사업비 증감율은 기본 및 실시설계, 보상, 시공 단계별 비용에 대한 계획과 실제 비용을 계약금액 및 시행금액으로 비교
- 공사비 증감율은 해당 사업단계와 직전 단계에서 추정한 공사비의 변동 정도를 파악하기 위하여 시행하며 타당성 검토 단계, 기본 및 실시설계 완료단계로 각각 증감율을 계산

〈표 2-11〉 사업비 평가지표

평가지표	산출방식	비고
사업비 증가율	(실제사업비-초기추정사업비)/초기추정사업비	
실시설계비 증감율	(실시설계 준공금액-실시설계 계약금액)/실시설계 계약금액	
보상비 증감율	(실집행보상비용-보상추정비용)/보상추정비용	
공사비 증감율	(시공 준공금액-공사비 계약금액)/공사비 계약금액	
실시설계 공사비 증감율	(실시설계단계에서 추정공사비-타당성 조사단계에서 추정공사비)/타당성 조사단계에서 추정공사비	



2) 건설 전·후 사업기간 비교 분석

- 사업기간 분석은 기본계획 시 예측된 사업기간(군산 미장지구 도시개발사업 타당성 검토에서 제시된 사업기간)과 실제 소요 사업기간의 증감 등을 검토하여 건설사업 기간이 합리적으로 계획되고 수행되었는지 분석
- 사업기간은 타당성 검토, 기본계획 및 실시설계, 부지조성공사 기간을 포함한 총 사업기간으로 정립하며 분석항목은 사후평가 종합평가표에 의거 사업기간 증가율, 사업기간 증감 변위율, 시공기간 증가율로 구분하여 분석하되 본 사업의 경우 민원에 의한 3차례의 실시계획 변경이 이루어졌나 사업기간의 변동을 없으므로 실시계획시 제시된 사업기간을 반영
- 실제 사업기간 설정 기준을 최초 타당성 검토 계약일로부터 도시개발사업구역 해제 고시일을 실제 사업기간으로 설정

〈표 2-12〉 사업기간 지표

평가지표	산출방식	비고
사업기간 증감율	(실제사업기간-타당성검토시 예측된 사업기간)/ 타당성 검토시 예측된 사업기간	
기본 및 실시설계 기간 증감율	(기본 및 실시설계 실제 수행기간 - 기본 및 실시설계 계약 당시 수행기간)/기본 및 실시설계 계약당시 수행기간	
공사기간 증감율	(실제 공사기간 - 계약당시 공사기간)/계약당시 공사기간	
공사비 증감율	(시공 준공금액-공사비 계약금액)/공사비 계약금액	
실시설계 공사비 증감율	(실시설계단계에서 추정공사비-타당성 조사단계에서 추정공 사비)/타당성 조사단계에서 추정공사비	

- 단계별 공사기간 증감율은 해당 사업단계와 직전 단계에서 추정한 공사기간의 변동정도를 파악하기 위하여 해당단계와 직전단계의 추정 공사기간을 비교하되 본 상의 경우 타당성 조사와 기본 및 실시설계 단계로 구분됨

〈표 2-13〉 단계별 공사기간 증감율

평가지표	산출방식	비고
기본 및 실시설계 공사기간 증감율	(기본 및 실시설계 단계에서 추정공사기간-타당성조사단계에서 추정한 공사기간) / 타당성조사단계에서 추정한 공사기간	

3) 설계변경 분석

- 설계변경 분석은 공사단계에서 발생한 설계변경 및 처리내용 등을 공사대장 및 자체 감독 보고서, 감리보고서 등을 조사하여 건설사업 수행의 합리성을 판단
- 설계변경 분석지표인 설계변경사업비 계수는 시공 준공금액 대비 설계변경을 통한 증가율로 산정

〈표 2-14〉 설계변경 관련 지표

평가지표	산출방식	비고
설계변경공사비 계수	설계변경을 통해 증가된 금액 / 시공준공금액	

4) 재시공 분석

- 부실시공으로 인한 품질 저하 또는 사업계획 및 내용 변경으로 발생하는 재시공으로 인한 비용과 공기증가 정도를 조사 분석
- 분석항목으로는 재시공 시 발생한 비용과 시공단계 준공 금액간의 비율인 ‘재시공계수’와 공기 지연과 실제 시공기간의 비율인 ‘재시공 시간계수’로 구분하여 산정·분석

〈표 2-15〉 재시공 관련 지표

평가지표	산출방식	비고
재시공 비용계수	재시공비용 / 시공준공금액	
재시공 시간계수	재시공 소요기간 / 실제시공기간	

라. 파급효과 분석

1) 민원 분석

- 주민의 호응도 및 사용자 만족도를 측정하기 위해서 사업기간중 발생한 민원에 대한 조사를 시행하고 발생건수, 수용건수, 처리사항을 분류
- 민원은 건설 전·후 발생한 민원에 대하여 처리내용에 따라 완전수용, 일부수용, 수용불가, 기타 사항으로 구분 분석



〈표 2-16〉 민원 관련

평가항목	주요분석 내용	비고
민원 발생건수	건설 중과 건설 후 발생 민원의 원인 및 건수	
민원 처리건수	완전수용, 일부수용, 수용불가, 기타 항목 구분, 내용 및 처리건수	

2) 하자 분석

- 공사기간 전·후 발생하거나 발견된 하자를 대상으로 조사 분석
- 관리담당 기관이 시공사에 제기한 하자 관련 자료를 활용하여 하자 건수와 하자처리 사항을 조사 분석

〈표 2-17〉 하자 관련

평가항목	주요분석 내용	비고
하자 발생 건수	하자 발생원인 및 건수	
하자 처리건수	처리내용 및 건수	

3) 지역경제 분석

- 미장지구 택지개발사업은 택지건설 사업의 특성상 직접적으로 생산활동에 미치는 영향은 크지 않으므로 지역경제에 미치는 직접적 영향을 분석하기 어려움
- 따라서 본 사업으로 변화되는 사회현황을 파악하고자 군산시의 인구현황 및 사업체 및 종사자 변화, 지가변화 등의 자료를 사업 전부터 사후평가 시점까지 연도별로 분석하여 인구증감 정도, 공시지가 변동 등의 자료를 분석
- 분석항목으로는 인구수, 사업체 이동 변화, 지가 상승률로 구분하여 통계연보 및 신뢰성이 높은 자료를 활용

〈표 2-18〉 지역경제관련 지표

구분	주요분석 내용	비고
인구수	인구수, 세대수, 인구 구성비, 자동차 등록대수 등	
경제활동	사업체 및 종사자 변화 상황	
지가 상승률	연도별 공시지가 변화, 군산시 지가 상승률	
지역 총생산	사업 시행 전후 연도별 GRDP 변화	

4) 지역사회 분석

- 지역사회의 발전정도는 지역소득이 가장 대표적인 변수라 할 수 있으나, 지역별 소득 자료의 획득이 어려우므로 지역별 낙후 정도를 구성하는 지표들의 가중 평균으로 나타내는 지역낙후도 지수를 분석

〈표 2-19〉 지역사회분석

구분	주요분석 내용	비고
지역낙후도	사업전후의 지수 및 순위	

5) 사용자 만족도 분석

(1) 이용자 만족도 분석

- 이용자 만족도 분석은 미장 택지지구내 입주자 및 시설 이용자를 대상으로 사용자의 입장에서 사업효과 및 개선사항 등에 관한 의견을 설문조사를 통하여 조사하고 이에 따른 만족도를 분석
- 설문조사는 이용자 및 사용자 관점에서의 편의성, 개선 필요사항 효과 및 주민생활에서의 변화된 특성 등의 정석적 부분에 대하여 분석하고 설문조사에서 개선된 개선의견에 대해서는 별도로 열거하여 택지지구 유지관리 시 참고할 수 있도록 제시

(2) 지역주민 만족도 분석

- 지역주민 만족도 분석은 미장택지 조성사업으로 인하여 주변 주민들에게 미치는 영향을 파악하고 개발에 따른 생활환경의 문제점 및 개선 효과 등을 동시에 분석하여 향후 택지조성 사업 시 건설사업의 기초자료로 활용될 수 있도록 분석
- 설문조사는 사업구역내에 주변에 입주하거나 주변 지역을 생활의 터전으로 활용하고 있는 주민을 대상으로 설문조사를 수행하고 지역 주민의 입장에서 느끼는 개발에 따른 긍정적, 부정적 입장을 조사



2.2.3 종합평가 단계

- 미장택지 건설사업의 계획, 설계, 공사, 유지 관리 등 전 단계에 대한 사업효과, 집행의 효율성 등을 종합적으로 사후평가하고 관련법 및 시행지침에 의거 종합평가표를 작성

〈표 2-20〉 종합평가 지표

평가항목	평가지표	산출방식	비고
사업비	사업비 증가율	$\frac{\text{실제사업비} - \text{초기추정사업비}}{\text{초기 추정사업비}}$	
	사업비 증감 변위율	$\frac{\text{실제사업비} - \text{초기추정사업비}}{\text{초기 추정사업비}}$	
	타당성조사비 증감율	$\frac{\text{타당성조사용역 준공금액} - \text{타당성조사용역 계약금액}}{\text{타당성조사용역 계약금액}}$	
	실시설계비 증감율	$\frac{\text{실시설계용역 준공금액} - \text{실시설계용역 계약금액}}{\text{실시설계용역 계약금액}}$	
	실시설계 완료 후 공사비 증감율	$\frac{\text{실시설계단계에서 추정공사비} - \text{타당성조사단계에서 추정공사비}}{\text{실시설계용역 계약금액}}$	
	보상비 증감율	$\frac{\text{실집행보상비용} - \text{보상추정비용}}{\text{보상추정비용}}$	
	공사비 증감율	$\frac{\text{건설공사(시공) 준공금액} - \text{건설공사(시공) 계약금액}}{\text{건설공사(시공) 계약금액}}$	
사업기간	실시설계기간 증감율	$\frac{\text{실시설계용역 실제수행기간} - \text{실시설계용역 계약당시 수행기간}}{\text{실시설계용역 계약당시 수행기간}}$	
	실시설계 완료 후 공사기간 증감율	$\frac{\text{실시설계단계에서 추정공사기간} - \text{타당성조사단계에서 추정공사기간}}{\text{타당성조사단계에서 추정공사기간}}$	
	공사기간 증감율	$\frac{\text{실제공사기간} - \text{계약당시 공사기간}}{\text{계약당시 공사기간}}$	
안전	강도율	$\frac{\text{근로 손실 일수}}{\text{연간 근로 시간수}} \times 1,000$	
	재해율	$\frac{\text{재해 건수}}{\text{연간 근로자수}} \times 100$	
변경	변경 (설계변경공사비계수)	$\frac{\text{설계변경을 통해 증가된 비용}}{\text{실제 총공사비}}$	
재시공	재시공 (총재시공 비용 계수)	$\frac{\text{재시공 비용}}{\text{실제 총공사비}}$	
	재시공 (재시공 시간계수)	$\frac{\text{재시공에 소요된 기간}}{\text{실제 총공사기간}}$	
파급효과		민원, 하자, 지자체 통계자료, 통계청 증 통계자료, 이용자 및 인접주민 설문조사, 공시지가 자료 등	

〈표 2-21〉 건설사업 추진단계별 수행내용표 (별표1 기준)

건설사업 추진단계별 수행내용

(1) 타당성조사 단계

① 일반사항

타당성조사 용역명	용역기간 (개월)	용역비 (백만원)	타당성조사 용역회사명 (대표자 성명)	발주관서명
	년 월 일 ~ 년 월 일 (개월)			

② 비용-편익분석 결과

구 분	편 익(단위: 백만원)	비 용(단위: 백만원)
기타 부문		투자비(혹은 건설비)
		보상비
		운영 및 유지보수비
		기타()
계	편익 총합	비용 총합

③ 예측수요

㉠ 전체 예측수요

부분	기준년도 예측수요	공용개시년도 예측수요	목표연도 예측수요	작성항목
기타부문				

㉡ 사회경제지표 및 활용된 통계자료

부분	기준년도 예측수요	공용개시년도 예측수요	목표연도 예측수요	작성항목
사회 경제 지표	인구수			영향권내 시군단위
	자동차 보유대수			영향권내 시군단위
	교통량 (항만물동량)			주변도로 상시지점 등
	기타			
수요예측에 활용된 통계자료	(작성예시) 2006년 국가교통DB 적용			

㉢ 경쟁노선(경쟁시설) 예측수요

구분	구간명 (시설명)	해당 건설공사 수행여부	해당 건설공사 수행여부에 따른 수요			작성항목
			기준년도 예측수요	공용개시년도 예측수요	목표연도 예측수요	
경쟁노선 (경쟁시설) 예측수요	○○-△△	시행				교통량, 물동량, 용수수요량 등
		미시행				
	□□-▲▲	시행				
		미시행				



㉔ 수요예측에 반영된 관련 계획

구분	반영된 계획명	반영계획 추진단계 ('○' 표시)		승인이전 관련계획 반영 사유 ^{주2)}
		승인이전	승인 ^{주1)}	
수요예측에 반영된 관련계획	○○계획			
	△△계획			
	□□계획			

주 1) 택지개발계획의 경우 '실시계획 승인' 단계를 의미하며, 산업단지개발계획은 '개발계획 및 실시계획 승인' 단계, 관광지 및 관광단지개발사업은 '조성계획 승인' 단계, 기타 개발계획은 '실시계획 승인'에 준하는 단계를 의미함
 주 2) 중앙정부 주도로 계획된 행정중심복합도시나 혁신도시, 그리고 도청 이전 등과 같은 계획의 경우 타 개발계획에 비해 실현가능성이 높으므로 실시계획 승인 이전 단계라도 반영할 필요가 있음(※출처 : '예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판))

주) 타당성조사용역 완료후, '타당성조사용역업체'가 해당되는 사업부문만 작성하되 기타 시설물의 경우 양식에 준해서 편익, 비용 및 수요 등 기재

④ 타당성조사 완료후 건설사업 수행내용

※ 「건설기술진흥법 시행령」 제81조제3항에 의거 기본설계를 포함한 타당성조사를 실시한 경우 기본설계 완료후 작성함(발주청 작성)

예비타당성조사단계		타당성조사단계			증감율 및 변동사유		
총 공사비 (백만원)	추정 공사기간	총 공사비 (백만원)	추정 공사기간	공사비 증가한도액 (백만원)	공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
	○년 ○○개월		○년 ○○개월				

주) ① 예비타당성조사를 실시하지 않은 경우 '예비타당성조사단계' 부분과 '사업수행성과' 부분 작성 제외
 ② '총공사비'는 설계용역비, 감리비, 용지비, 보상비 등이 포함되지 않은 금액이며, 총공사비가 확정되지 아니한 경우에는 추정된 공사비의 총액을 말함
 ③ 증감율 및 변동사유 작성방법
 - 공사비(기간) 증감율 = $\frac{\text{타당성조사단계에서 추정공사비(기간)} - \text{예비타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}{\text{예비타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}$
 - '비고'란 작성은 비용이나 기간의 증가 또는 감소 등 변동이 있을 경우 그 사유를 기재

(2) 설계 단계

① 실시설계 완료후 건설사업 수행내용

사업명	실시설계				공사비 증가시 재검증		증감율 및 변동사유				
	용역비 (백만원)	수행기간	추 정 공사비 (백만원)	추 정 공사기간	실시여부 (○, ×)	미실시時 사유	실시 설계비 증감율	실시 설계기간 증감율	공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
		년 월 일 - 년 월 일		○년 ○○개월							

주) ① 기본설계 및 실시설계 수행기간은 관계기간 협의, 환경영향평가, 교통영향 평가 등에 소요된 기간을 제외한 기간임

② ‘공사비 증가시 재검증 실시여부 및 미실시時 사유’ 작성은 기본 또는 실시설계 단계에서 추정공사비가 타당성조사단계에서 명시한 공사비 증가한도액을 초과하였을 경우에만 작성함(근거조항: 「건설기술진흥법 시행령」 제72조 및 제73조제4항)

③ 증감율 및 변동사유 작성방법

- 기본(실시)설계비 증감율 = $\frac{\text{기본(실시)설계용역 준공금액} - \text{기본(실시)설계용역 계약금액}}{\text{기본(실시)설계용역 계약금액}}$

- $\frac{\text{기본(실시)설계기간}}{\text{증감율}} =$

$\frac{\text{기본(실시)설계용역 실제 수행기간} - \text{기본(실시)설계용역 계약당시 수행기간}}{\text{기본(실시)설계용역 계약당시 수행기간}}$

- 기본설계완료후 공사비(기간) 증감율 =

$\frac{\text{기본설계단계에서 추정공사비(기간)} - \text{타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}{\text{타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}$

- 실시설계완료후 공사비(기간) 증감율 =

$\frac{\text{실시설계단계에서 추정공사비(기간)} - \text{기본설계단계에서 추정한 공사비(기간)}}{\text{기본설계단계에서 추정한 공사비(기간)}}$

- ‘비고’란 작성은 비용이나 기간의 증가 또는 감소 등 변동이 있을 경우 그 사유를 기재



(3) 시공 단계

① 시공 완료후 건설사업 수행내용(안전, 변경, 재시공, 공사기간, 공사비 증감율)

사업명	일반사항		안전, 변경, 재시공 및 증감율							
	공사비 (계약시점)	공사기간 (계약시점)	안전		변경	재시공		공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
			강도율	재해율	설계변경 공사비 계수	총재시공 비용계수	재시공 시간계수			
	백만원	년 월 일 - 년 월 일								

주) ① 안전, 변경, 재시공 및 증감율 작성방법

- 안전(강도율) = $\frac{\text{근로손실일수}}{\text{연간근로시간수}} \times 1,000$
 - 안전(재해율) = $\frac{\text{재해건수}}{\text{연간근로자수}} \times 100$
 - 변경(설계변경 공사비 계수) = $\frac{\text{설계변경을 통해 증가된 비용}}{\text{실제 총공사비}}$ (물가변동에 의한 계약금액 조정에 따른 증감액 제외)
 - 재시공(총재시공 비용계수) = $\frac{\text{재시공 비용}}{\text{실제 총공사비}}$
 - 재시공(재시공 시간계수) = $\frac{\text{재시공에 소요된 기간}}{\text{실제 총공사기간}}$
 - 공사비 증감율 = $\frac{\text{건설공사(시공) 준공금액} - \text{건설공사(시공) 계약금액}}{\text{건설공사(시공) 계약금액}}$ (물가변동에 의한 계약금액 조정에 따른 증감액 제외)
 - 공사기간 증감율 = $\frac{\text{실제 공사기간} - \text{계약당시 공사기간}}{\text{계약당시 공사기간}}$
- ② '비고'란 작성은 비용이나 기간의 증가 또는 감소 등 변동이 있을 경우 그 사유를 기재
- '공사기간 증감 사유'는 ① 관급자재 지급 지연 등 관련, ② 보상 지연 등 관련, ③ 천재지변 등 불가항력, ④ 설계변경, ⑤ 현장조건 변경, ⑥ 시공자의 귀책사유, ⑦ 사업예산 부족 등 관련, ⑧ 기타 사유로 구분하여 해당되는 사유의 번호를 기재(특정적이고 주요한 사유 3가지씩 기재)함
 - '공사비 증감 사유'는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제64조의 '물가변동에 의한 계약금액의 조정'에 따른 증감은 제외하되, 물가변동에 의한 계약금액 조정 금액은 명시할 것
 - 공사비(기간) 증감 사유에 대해 필요한 경우 별도로 세부적인 현황, 사유 및 조치내용 등을 수록하여 향후 공사 수행에 참고가 될 수 있도록 함



(2) 건설사업 수행성과평가
가. 정량적 성과평가

평가항목		사업단계	예비타당성조사	타당성 조사	기본설계	실시설계	보상*	시공
용역비 및 공사비 (단위:백만원)	계약금액							
	추정공사비					-	-	
	추정공사기간	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	-	-	
	준공금액							
공 정	계약공기	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	0년 00개월	년 월 일	년 월 일 - 년 월 일 (0년 00개월)	
	실제공기	-	-	-	-	년 월 일	년 월 일 - 년 월 일 (0년 00개월)	
설계변경 (물가변동금액 제외)	건 수	-	-	-	-	-		
	증 감 액	-	-	-	-	-		
	계약자 귀책금액	-	-	-	-	-		
재시공 금액		-	-	-	-	-		
※ 보상란의 '계약금액'에는 '당초 보상추정금액'을 '준공금액'에는 '실집행보상비'를 기재, '계약공기'에는 '보상시작시점'을, '실제공기'에는 '보상완료시점'을 기재 ※ 시공란의 '계약공기'에는 계약상의 최초 착공일과 계약상의 최후 착공일을 기재하고, 실제공기는 계약상의 최초 착공일과 실제 공사준공일을 기재								

나. 사업수행평가 (종합)

평가분야	평가항목	평가지표	평가결과
사업수행성과	사업비	사업비 증감율	계획 : 000억원→실제 : 000억원(증감율 %)
		보상비 증감율	계획 : 000억원→실제 : 000억원(증감율 %)
	사업기간	사업기간 증감율	계획 : 0년00월→실제 : 0년00월(증감율 %)

사업효율 및 파급효과 평가표(통합평가)

	관리번호	발주기관명-평가년도-공사명	
	준공일	평가일	
공사개요(공구별 또는 공종별 분할발주된 경우 각각의 공사)			
공사명			
공사규모			
위치			
공사개요			
발주기관			
	평가담당자(부서/직위/성명)		

평가분야	평가항목	평가지표	평가결과	
사업효율	수요	수요	계획 : 000 → 실제 : 000 (증감율 %)	
	기대효과	B/C 비율	계획 : 000 → 실제 : 000 (증감율 %)	
파급효과	주민의 호응도 및 사용자 만족도	민원	다수민원 발생 건수	
			다수민원 처리 건수	
		하자	하자 발생 건수	
			하자 처리 건수	
		지역경제	인구 수	
			종사자 수	
	지역 총 생산			
		지가 상승율		
	환경	-		
	※ 주요사항 기타(반드시 기록)			
※당해 건설공사 시행과정이나 유지관리 업무를 시행하면서 발생하는 문제점 등을 기술할 것 ※특히 평가항목 중 수요, 기대효과가 계획과 상이할 경우 그 원인을 자세히 기술할 것				

- 주) ① 평가분야 중, '파급효과' 부분의 제시한 평가지표에 대해서는 기본적으로 측정하되, 발주청에서 필요하다고 판단 시에는 세부적인 평가항목을 추가하여 측정할 수 있다.
- ② '다수민원'은 민원사무 처리에 관한 법률 시행령 제22조 제1항에서 명시한 '다수인관련민원'을 말함
- ③ '환경'에 대한 측정은 환경영향평가법 시행령 [별표1]의 '2.환경영향평가'에서 제시한 항목 3개 이상을 발주청에서 선정하여 측정하되 사후환경영향조사 대상사업인 경우에는 사후환경영향조사로 갈음할 수 있다.

제3장 사후평가

3.1 사업효율 평가

3.2 사업수행 성과 평가

3.3 파급효과 평가

제 3 장 사후평가

3.1 사업효율 평가

3.1.1 수요 평가

가. 수요 예측

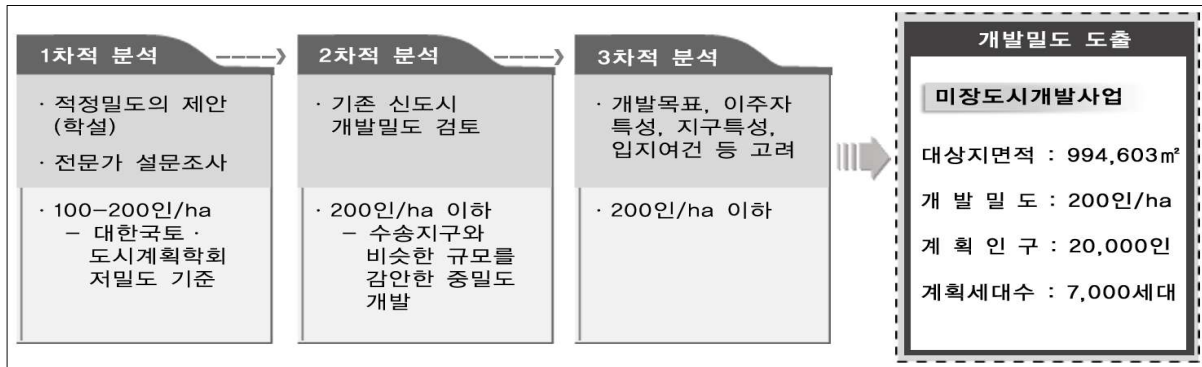
- 미장지구의 주요개발 목표는 기존 용도지역에 부합하는 동시에 지역 난개발을 방지할 수 있는 계획적 단지 건설을 목표로 하고 있으므로 주 용도에 부합하는 주거용지가 대부분을 차지
- 따라서 사업의 수요 역시 주거용지 확보에 따른 인구수용계획이 주요한 내용이며 이와 더불어 주거민의 편의를 위한 기타 시설용지를 주거수요와 병행하여 계획하게되므로 주거용지와 이를 보조하는 상업용지, 근린생활시설용지, 기반시설 용지에 대해 최초 개발 구상 시 추정된 수요과 최종 결정된 개발계획 결정 내용을 비교하여 변화된 수요를 분석
- 미장지구 주요시설은 공동주택용지, 단독주택용지, 기타 상업 및 근린생활 시설용지로 구성되며 주택단지의 특성상 단지 조성 완료 이후 각각 토지주의 개발 여건에 따라 입주 시기가 달라짐
- 미장지구 역시 공동주택용지는 대부분 개발이 완료되었으나 그 외 단독주택지 및 근린생활 시설용지, 상업용지 등은 현재도 지속적으로 주택개발 및 입주가 진행되는 상황이므로 단지개발에 대한 최종수요 비교는 현 상태에서 이루어 질 수 없는 상태임
- 따라서 본 개발사업에 대한 적정 수요 예측 여부는 최초 타당성 검토 시 추정된 수요와 토지주의 의견을 최종반영하고 관련기관과의 협의 완료 후 결정된 최종 실시계획 시 결정된 개발 수요를 비교 분석함



1) 타당성 검토 단계 수요 예측 검토

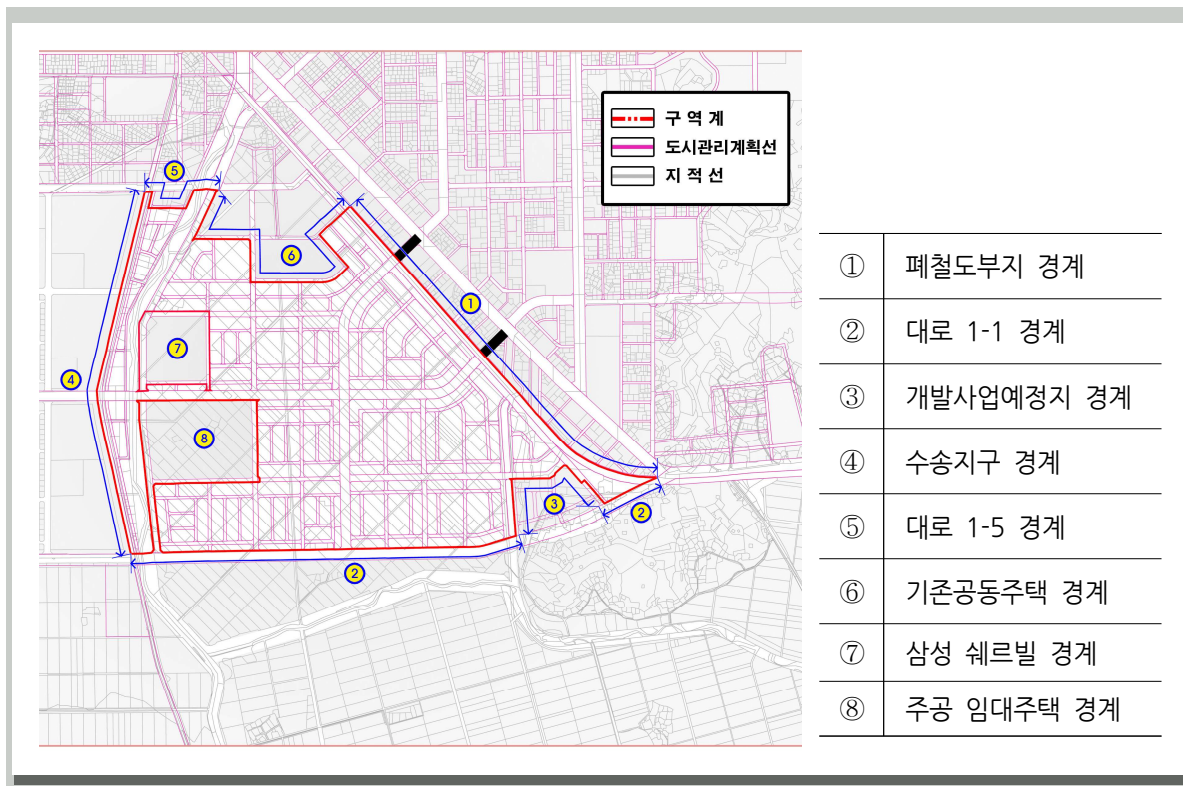
- 타당성 검토 단계에서 미장지구 개발수요는 계획면적 994,603㎡에 개발밀도 200인/ha를 기준으로 총 7,000세대 20,000인으로 수요를 예측함

〈 적정밀도 검토과정에 의한 대상지 개발밀도 도출 〉



자료: 군산 미장동일원 도시개발사업 타당성 검토 보고서

〈 미장지구 도시개발사업 구역계 결정 사유도 〉



자료: 군산 미장동일원 도시개발사업 타당성 검토 보고서

〈표 3-1〉 계획지표 설정

구 분		단 위	계획지표	비 고	
계 획 면 적		천㎡	994.6	총밀도 200인/ha 이하	
인구 및 세대	인구수	인	20,000	중밀 주거단지	
	세대수	세대	7,000		
	세대당 인구	인/세대	2.83	기본계획사항 반영	
토지이용	주거용지	%	45% 내외	단독 : 공동 = 13% : 87%	
	상업용지	%	5% 내외	근린특화상업	
	공공용지	%	50% 내외		
시설기준	공원 및 녹지	공원녹지율	%	20~25%	근린 및 어린이, 테마공원 등
		완충녹지	m	10m 이상	대로변
		하천	%	5	소하천정비기본계획사항 반영
	교육	유치원	개교	1	
		초등학교	개교	1	관리계획사항 반영
		중학교	개교	1	관리계획사항 반영
	공공	공공청사	개소	3	동사무소, 파출소, 소방파출소 등
		광장	개소	1	일반광장
		공공공지	m	5	상업용지 대로변
	교통	도로	%	20% 내외	보행자전용도로 포함
		주차장	%	0.6% 이상	단독 및 상업용지 인근
	기타	종교	개소	1	기존시설 이전설치
		주유소	개소	1	기존시설 이전설치
	주택규모	단독주택	㎡/호	330 이내	
연립주택		㎡/호	165	대형 평형	
공동주택		㎡/호	105~165	중대형 평형	

자료: 군산 미장동일원 도시개발사업 타당성 검토 보고서

〈 토지이용 구상도 〉



〈표 3-2〉 토지이용계획표

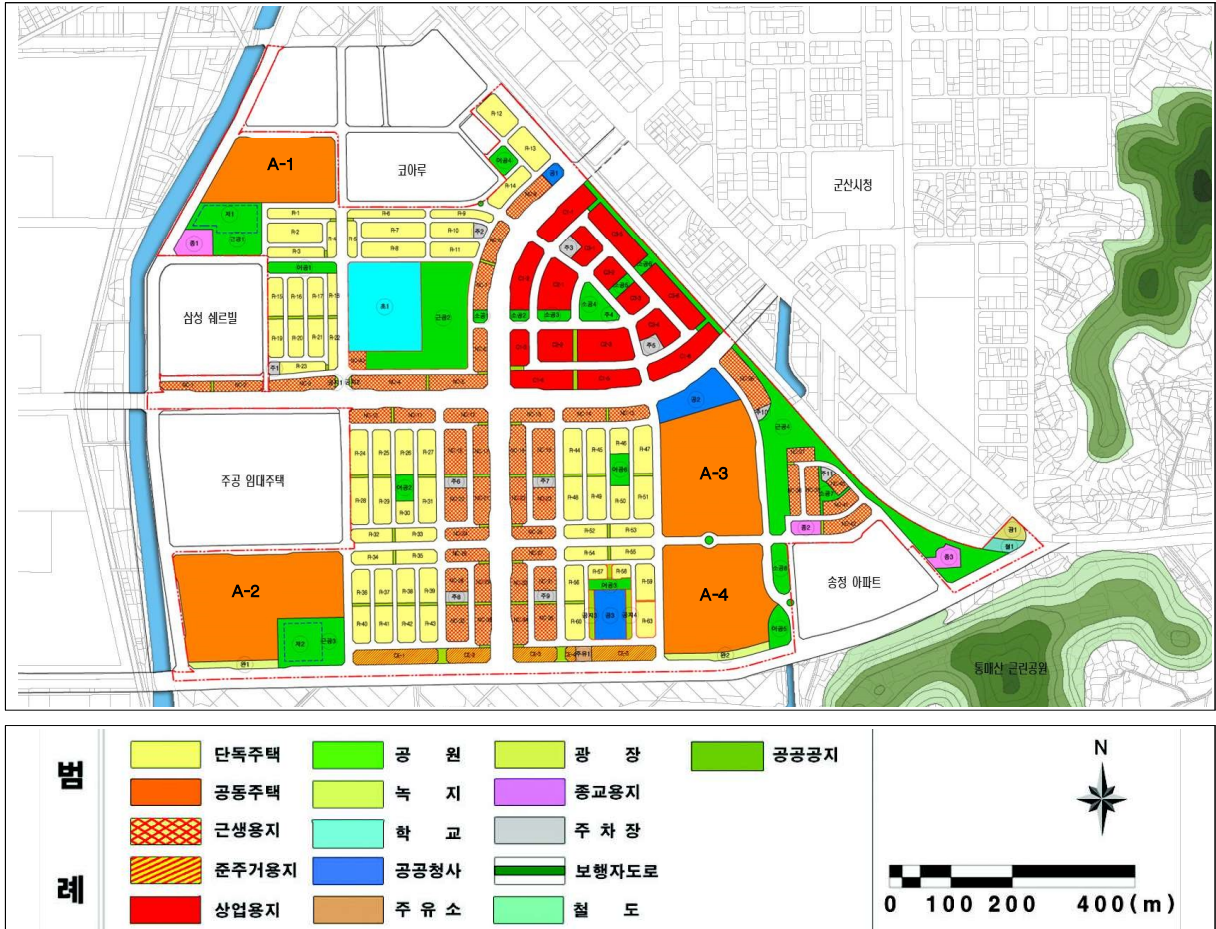
구분		면적 (㎡)	구성비 (%)	비고
총계		994,603	100.0	
주택 용지	소계	448,446	45.1	7,000세대
	단독주택용지	58,398	5.9	180세대
	연립주택용지	52,423	5.3	320세대
	공동주택용지	337,625	33.9	6,500세대
상업용지		53,550	5.4	
공공 시설	소계	492,607	49.5	
	공원 및 녹지	180,800	18.2	근린공원 및 어린이공원 등
	하천	53,697	5.4	소하천 2개소
	공공청사	9,923	1.0	동사무소, 문화시설 등
	교육시설	30,052	3.0	유치원, 초·중학교 각1개교
	도로	199,162	20.0	보행자도로 포함
	주차장	8,423	0.9	4개소
	광장·공공공지	6,630	0.6	광장 1개소
	주유소	1,403	0.3	1개소
	종교용지	2,517	0.1	1개소

자료: 군산 미장동일원 도시개발사업 타당성 검토 보고서

2) 실시계획 결정 시 수요 검토

- 실시계획 결정 시 사업대상지 면적은 864,295㎡이며 12,016인(4,277호)의 인구수 용계획을 수립

〈 토지이용 계획도 〉



〈표 3-3〉 인구 및 주택공급계획

구 분	면 적 (㎡)	주택공급 (호)	인 구 (인)	평 균 분양면적(㎡)	용적률 (%)	비 고
계	382,446	4,277	12,106	-	-	
단 독 주 택	132,013	497	1,407	264	200	
근 린 생 활	92,256	281	796	330	200	
준 주 거	11,799	29	82	400	400	
공 동 주 택	146,378	3,470	9,821	-	-	
A-1	24,373	694	1,964	-	-	
A-1-1	16,373	512	1,449	80	250	분양
A-1-2	8,000	182	515	110	250	분양
A-2	47,309	1,078	3,051	110	250	분양
A-3	39,138	890	2,519	110	250	분양
A-4	35,558	808	2,287	110	250	분양

자료: 군산 미장지구 도시개발사업 개발계획 (변경) 수립 및 실시계획 (변경)인가 고시 전라북도고시 제2014-222호



〈표 3-4〉 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		864,295	100.0	
주택 건설 용지	소 계	370,647	42.9	
	단 독 주 택	132,013	15.3	
	공 동 주 택	146,378	16.9	4개블록
	근 린 생 활 시 설	92,256	10.7	경찰 파출소용지 포함
상업 및 준주거 용지	소 계	68,457	8.0	
	상 업 용 지	56,658	6.6	일반상업
	준 주 거 용 지	11,799	1.4	노선상가
공공 시설 용지	소 계	418,281	48.6	
	공 공 청 사	13,047	1.5	농림축산검역본부, 세무서, 주민센터
	학 교	21,138	2.4	초등학교 1개교
	도 로	268,349	31.0	
	보 행 도 로	8,266	1.0	
	주 차 장	7,035 (10,298)	0.8 (1.2)	()는 소공원④와 중복결정한 지하 주차장④를 포함한 면적임
	공 원	90,906	10.5	
	녹 지	4,750	0.5	
	공 공 공 지	1,944	0.2	
	광 장	1,507	0.2	
	철 도	1,339	0.2	
	저 류 지	(9,406)	(1.1)	근린공원 내 중복결정
기타 시설 용지	소 계	6,910	0.8	
	주 유 소	764	0.1	기존시설 존치
	종 교 시 설	6,146	0.7	기존 시설 포함 3개소

자료: 군산 미장지구 도시개발사업 개발계획 (변경) 수립 및 실시계획 (변경)인가 고시 전라북도고시 제2014-222호

나. 수요 검토 비교

- 미장지구 도시개발사업은 주민 의견과 관계기관 협의 결과를 최종 반영한 실시계획 결정 단계에서 당초 타당성 검토 시와 비교하여 사업면적 및 수용인구계획 등 전체적인 부문에 대한 변경이 이루어짐

〈표 3-5〉 개발 수요비교

(단위 : m², 인, 호)

구 분		타당성검토	실시계획	증감	비 고	
계 획 면 적		994,603	864,295	감 130,308	하천 및 녹지 제척	
인구 및 세대	인 구 수	20,000	12,106	감 7,894		
	세 대 수	7,000	4,277	감 2,723		
토지이용	주거 용지	소 계	448,446	370,647	감 77,799	
		단독주택	58,398	132,013	증 73,615	
		연립주택	52,423	-	감 52,423	
		공동주택	337,625	146,378	감 191,247	
		근린생활시설	-	92,256	증 92,256	신 설
	상업 및 준주거용지	소 계		322,625	증 14,907	
		상업용지	53,550	56,658	증 3,108	
		준주거용지	-	11,799	증 11,799	노선상가 신설
	공원녹지		180,800	95,656	감 85,144	
	공공시설		307,887		증 14,738	공공청사, 초교 등
기타시설용지		3,920	6,910	증 2,990	기존 주유소, 종교시설	

다. 소 결

- 미장지구 택지개발은 당초 타당성 검토 시 보다 사업지구 면적 약 130,000m²가 축소되었으며 축소된 부분은 하천과 녹지 부분이 대부분을 차지
- 주택 및 인구수용계획에서도 단독주택용지 및 근린생활시설용지가 증가되었으며 이에 따라 공동주택용지 190,000m²이상이 축소 결정
- 타당성 검토시 제시된 수요보다 수용인구 및 세대수가 약 7,900인, 2,700세대가 감소하였는데 이는 주택용지중 단독주택과 공동주택 비율이 15:85에서 47:53으로 공동주택 비율이 대폭적으로 축소되면서 발생한 상황이며 주요 원인은 사업지구내 토지주의 요구를 반영하면서 조정된 사항임
- 토지의 가치가 상대적으로 높은 상업용지와 준주거용지가 증가되었으며 근린생활 시설용지도 신설되었음
- 수요 변화는 전체 사업구역 면적이 축소된 이유와 개발계획 결정 단계에서 주민의 견 반영에 따라 공동주택용지가 단독주택용지 및 근린생활시설 용지로 대폭 변경되면서 인구수용계획이 큰 폭으로 조정된 이유가 가장 큰 원인으로 당초 수요 검토에 따른 문제점은 없는 것으로 조사됨

3.1.2 기대효과 평가

가. 기 예측 보고서 검토

- 미장지구 도시개발사업의 경우 환지방식의 개발방식을 적용하여 시행하였으며 환지 계획의 특성상 토지주의 일부 토지를 감보하여 사업비를 확보하게 되며 이에 따른 개발이익이 발생 되지 않는 방식이므로 타당성 검토 단계에서 비용/편익 및 경제성 분석 결과를 제시하지 않고 있음
- 또한 사업을 시행하기 위한 개략적인 비용에 대한 언급만 있을 뿐 개발에 따른 장래 기대 편익에 대하여 정량화된 가치를 제시하고 있지 않아 개발 후 비용 및 편익에 대한 기대효과를 비교 분석할 수 없는 상태임
- 따라서 본 평가에서는 일반적인 분양방식 개발사업에 적용 가능한 비용편익 분석 방법을 본 사업에 적용하여 경제성 및 기대효과에 대해 재분석을 시행함

나. 경제성 재분석

1) 경제성 분석의 방법

- 일반적인 주택단지 개발사업 경제성 분석의 경우 투입된 비용과 각 용도별 토지분양을 통한 정량적 편익을 추정하여 비교분석이 가능하나 환지방식 도시개발사업의 경우 토지소유주의 토지의 일정부분을 감보하여 사업비로 투입하고 잔여토지를 환지하는 방식이므로 사업시행 주체의 개발이익이 발생하면 안되는 사업임
- 이에 미장지구 도시개발사업을 일반적인 주택지 개발에 많이 사용하는 수용방식 택지개발 조성사업 시로 가정하여 경제성을 재분석하되 개발을 통해서 발생하는 토지 가치의 상승단가를 개발 전·후로 비교하여 분석을 시행
- 본 사업개발에 대한 기대효과는 토지가의 상승에 따른 비용적 편익 외에 주거환경의 개선으로 인한 공공·사회적 편익의 상승을 기대효과로 볼 수 있으나 개발에 따른 사회적 편익 증가는 당초 타당성검토 부문에서 정량화되어 제시되지 않은 사항으로 비교 검토가 불가하므로 본 경제성 평가에서는 제외
- 비용에 대한 편익은 실시계획 승인 시점의 공시지가와 사업 완료 후 현재 시점의 공시지가를 비교 검토하되 공공시설 조성에 투입된 사업비를 포함한 전체 개발 후 토지가치가 이를 상회하는지 여부를 파악하여 사업 시행에 따른 경제성을 평가
- 동시에 사업 시행과 함께 조성된 도로, 공원, 녹지, 광장, 공공공지, 학교, 주차장 등에 대해서도 편익요소로 평가하되 공공시설의 사회적 가치는 비용화하여 검토하

기에는 많은 변수가 존재하므로 이에 대한 평가는 실제 이용 주민이 체감하는 정성적 의견을 바탕으로 평가

2) 비용 및 편익의 산정

- 군산 미장지구 택지개발을 위한 비용은 조성비, 용지비, 보상금, 부담금 총 투입 사업비를 총 비용으로 산정
- 최초 실시계획 인가 시점인 2011년 토지가격을 용지비 (191,828백만원)로 설정하되 실제 사업 시행시 투입되었던 토지 매입비(4,389백만원)는 용지비에 포함
- 사업 시행 시 투입된 총사업비를 전체 비용으로 산정하며 2020년 현재 사업대상지의 토지 가격을 총 편익으로 산정

〈표 3-6〉 연차별 투입 사업비

(단위 : 백만원)

구 분	계	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
계	314,898	44	1,731	2,454	195,400	9,149	10,343	13,850	17,852	64,028	47
조 성 비	114,453	44	1,731	2,454	3,572	9,149	10,343	10,513	14,352	62,248	47
용 지 비	97,458				191,828						
보 상 비	3,337							3,337			
부 담 금	5,280								3,500	1,780	

자료: 1. 군산시 내부자료 정리
2. 용지비에 토지매입비 포함 산정

- 사업지의 사업시행 전(최초 실시계획 승인 기준 2011년)과 사업 시행 후 현재(2020년) 토지 가격을 비교하여 개발에 따른 편익 증가를 검토
- 미장지구의 개발 전 전체 토지가는 191,828백만원이며 개발 이후 2020년 토지 공시가격을 근거로 산정한 결과 토지가격은 371,318백만원으로 나타남
- 이에 따라 총투입 사업비 314,898백만원에 대한 개발 후 지가상승에 따른 사업 실적 차액은 56,420백만원으로 나타남
- 위 사항을 일반적인 토지를 매입하여 개발 후 분양하는 방식의 개발사업으로 적용하여 비용편익 분석을 시행하되 사업기간은 최초 사업비용이 투입된 2008년부터 현재 2020년을 목표연도로 설정하여 분석



〈표 3-7〉 사업지 토지가 변화 비교

구 분	면적 (㎡)	사업시행전(2011년)		사업시행후(2020년)		비 고
		표준지단가 (원/㎡)	토지가 (백만원)	표준지단가 (원/㎡)	토지가 (백만원)	
합 계	864,295	-	191,828	-	371,318	증 179,490
주택 건설 용지	소 계	-	82,264	-	240,738	
	단 독 주 택	221,947	29,300	484,717	63,989	
	공 동 주 택	221,947	32,488	694,000	101,586	
	근 린 생 활 시 설	221,947	20,476	814,722	75,163	
상업 용지	소 계	-	15,194	-	76,092	
	상 업 용 지	221,947	12,575	1,124,333	63,703	
	준 주 거 용 지	221,947	2,619	1,050,000	12,389	
공공시 설용지	소 계	-	92,836	-	49,965	
	공 공 청 사			961,867	12,550	
	공 원 녹 지, 광 장			-	-	
	도 로			89,017	24,623	
	철 도	221,947	92,836	25,700	34	
	주 차 장			492,662	3,466	
	공 공 공 지			-	-	
	학 교			439,600	9,292	
기타시 설용지	소 계	-	1,534	-	4,523	
	주 유 소			1,144,000	874	
	종 교 시 설	221,947	1,534	593,733	3,649	

주 : 1. 공원녹지 및 공공공지는 사업 시행 후 토지가 산정에서 제외

3) 비용편익의 순현재가치 산정

- 군산 미장지구 조성 사업에 따른 총 비용(총사업비) 및 총 편익(분양회수금)의 경상 가치는 각각 314,898백만원과 385,865백만원으로 산정되었음

〈표 3-8〉 비용 및 편익의 경상가치

(단위 : 백만원)

구분	총 비용(총 사업비)	총 편익(2020년 토지가치)	비 고
2008년	44	-	
2009년	1,731	-	
2010년	2,454	-	
2011년	195,400	-	토지가 : 191,828 포함
2012년	9,149	-	
2013년	10,343	-	
2014년	13,850	-	
2015년	17,852	-	
2016년	64,028	-	
2017년	47	-	
2018년	-	-	
2019년	-	-	
2020년	-	371,318	
합 계	314,898	371,318	증 56,420

- 경제성 분석을 위하여 년차별로 투입된 비용에 대하여 기획재정부 예비타당성 조사 수행 총괄 지침에서 제시한 사회적 할인율 4.5%를 적용하여 2020년(현재) 현재 가치로 환산하면 다음과 같음

〈표 3-9〉 비용 및 편익의 현재가치

(단위 : 백만원)

구분	총 비용(총 사업비)	총편익(2020년 토지가치)	비 고
2008년	80	-	
2009년	3,008	-	
2010년	4,072	-	
2011년	309,664	-	
2012년	13,847	-	
2013년	14,949	-	
2014년	19,117	-	
2015년	23,532	-	
2016년	80,603	-	
2017년	57	-	
2018년	-	-	
2019년	-	-	
2020년	-	371,318	
합 계	468,930	371,318	

- 군산 미장지구 도시개발 조성 사업을 통한 2008년부터 2020년까지 13년 동안 발생한 총비용의 현재가치는 468,930백만원이며, 총 편익의 현재가치는 371,318백만원으로 산정됨

4) 경제성 분석 결과

- 군산 미장지구 택지조성 사업에 대한 비용 및 편익 분석 결과 총 비용 및 총 편익의 현재가치는 각각 468,930백만원과 371,318백만원으로 산정되어 순현재가치는 -97,612백만원이며, 비용편익 비율은 0.79로 나타났음
- 내부수익률은 4.5%보다 크면 수익성이 있는 것으로 판단하는데, 분석 결과 내부수익률은 3.08%로 산정되어 4.5% 보다 낮은 것으로 분석되었음

〈표 3-10〉 경제성 분석 결과

(단위 : 백만원, %)

구분	총비용 현재가	총편익 현재가	순현재가치 (NPV)	비용편익비율 (B/C Ratio)	내부수익률 (IRR) (%)	할인율 (%)
경제성	468,930	371,318	-97,612	0.79	3.08	4.5



5) 민감도 분석

- 군산 미장지구 택지조성 사업에 대한 경제성 분석결과 비용편익 비율인 B/C비율은 0.79로 1보다 낮아 경제성이 없는 것으로 분석되었으나 적용된 사회적 할인율에 따라 변화될 수 있는 사항이므로 할인율 조정에 따른 변화를 분석
- 할인율은 관련 지침에 따라 4.5%로 적용하여 분석하였으나 할인율의 오차를 감안하기 위하여 다음과 같이 할인율 1%씩 변화에 대한 민감도 분석을 실시하였음

〈표 3-11〉 군산 미장지구 택지조성사업에 대한 민감도 분석 결과

(단위 : 백만원, %)

할인율	총비용 현재가	총편익 현재가	순현재가치 (NPV)	비용편익비율 (B/C Ratio)	내부수익률 (IRR) (%)
3.5%	428,194	371,318	-56,876	0.87	1.88
4.5%	468,930	371,318	-97,612	0.79	3.08
5.5%	514,264	371,318	-142,946	0.72	4.32

- 변화되는 할인율에 따른 민감도 분석 결과 할인율의 변화에 따라 비용편익 비율은 0.72에서 0.87까지 변화되는 모습을 볼 수 있음

다. 소 결

- 미장지구 택지조성사업은 환지방식 도시개발사업 특성상 당초 타당성 검토 시 경제성 분석을 시행하지 않은 상태로 현재 시점의 개발 성과와의 비교 분석이 불가능한 상태이며
- 미장지구 택지 조성 전·후 공시지가의 단편적 변화를 기준으로 개발에 대한 성과를 B/C분석 방법을 도입하여 재검토를 시행
- 공원녹지 및 공공공지를 제외한 사업지 대상지 표준공시지가 기준으로 산출된 현재 토지가격을 지가상승에 따른 편익으로 산정하여 경제성을 분석해보면 B/C 0.79, NPV -97,612백만원, IRR 3.08%로 분석되어 사업에 따른 경제성은 높지 않은 것으로 나타나나 표준지가가 고시되지 않는 공원 녹지 등의 면적을 감안하지 않은 한계가 있음
- 본 경제성 재검토에서 반영하지 않은 난개발 방지, 주택 확보, 공원녹지 및 광장, 공공공지 등 주민의 휴식·편익공간의 확보를 통한 생활의 질 향상, 도로 확장 및 신설에 따른 편리성 증진, 지역발전 요인 등 개발에 따른 긍정적 편익을 고려할 경우 개발의 당위성은 충분한 것으로 판단됨

3.2 사업수행 성과 평가

3.2.1 건설 전·후 사업비 비교 분석

가. 총 사업비 현황

- 미장지구 택지개발공사 건설공사의 사업비는 타당성검토 단계, 기본 및 실시설계단계, 조성공사 단계로 구분할 수 있으며 각각의 사업비를 보상비, 공사비, 조사설계비 및 부담금, 기타비 등의 항목으로 구분하여 산출
- 실제 사업비를 분석평가하기 위한 조건상 개발계획 및 실시계획의 변경은 민원 및 개발에 따른 다양한 사유를 반영하여 개발계획을 확정하는 단계로서 당초 개발목표 달성을 위해 조정되는 사업비는 큰 의미가 없다고 판단되므로 본 사업비에 대한 비교 분석은 사업타당성 단계, 개발계획 단계, 최종개발계획(변경) 및 실시계획(변경)단계, 조성공사 단계로 구분하여 평가하는 것이 타당하다고 판단됨

〈표 3-12〉 군산 미장지구 도시개발사업 추진 경위

구 분	시행 시기	면적(㎡)	주요내용 및 사유	비 고
사업 타당성 검토	2008.02.13	994,603	난개발방지 및 합리적 도시공간구조 형성 검토 재원 마련방안 및 사업추진방법 분석	
도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시	2010.07.16	862,684	난개발방지 및 계획적 개발도모 지역균형 발전에 기여 환경친화적 도시 조성 주민참여 개발사업의 모범적 사례마련	전북도고시 제2010-176호
도시개발사업 지정(변경) 실시계획 고시	2011.10.28	864,295	사업구역면적 증가, 토지이용계획 변경	전북도고시 제2011-329호
도시개발사업 개발계획변경수립 및 실시계획 변경인가 고시	2013.05.31	864,295	시행기간변경:2011.10.28.~환지처분일 토지이용계획 일부 변경	전북도고시 제2013-147호
도시개발사업 개발계획변경수립 및 실시계획 변경인가 고시	2013.07.05	864,295	주택용지 축소, 도시기반시설용지 및 기타 시설용지 확대	전북도 고시 제2013-174호
도시개발사업 개발계획(변경)수립 및 실시계획(변경)인가 고시	2014.05.16	864,295	토지이용계획 중 공공청사 부지 확대	전북도 고시 제2014-144호
도시개발사업 개발계획(변경)수립 및 실시계획(변경)인가 고시	2014.08.18	864,295	인구수용계획 중 주택공급계획의 임대 및 분양주택 지정 조정	전북도 고시 제2014-222호
도시개발사업 개발계획(변경)수립 및 실시계획(변경)인가 고시	2016.04.29	864,295	토지이용계획변경 : 상업용지 일부를 주차장 용지로 변경	전북도 고시 제2016-72호
도시개발사업 개발계획(변경)수립 및 실시계획(변경)인가 고시	2016.08.19	864,284.9	확정측량 결과반영에 따른 면적 정정	전북도 고시 제2016-179호
군산 미장지구 도시개발구역 지정의 해제 고시	2017.02.24		도시개발구역 지정 해제	전북도 고시 제2017-40호

자료 : 관련 보고서 및 전라북도 고시 참조



- 미장지구 사업추진 경위는 타당성 검토를 거쳐 구역지정 및 개발계획수립, 실시설계, 조성공사로 진행되었으며 최초 실시계획 승인 후 총 6번의 개발계획 및 실시계획 변경을 진행
- 실시계획 변경과정에서 사업비에 대한 변경사항은 없었던 것으로 조사되었으므로 본 사업지에 대한 사업비 분석은 타당성 검토, 개발계획, 실시설계, 조성공사 단계로 구분하여 진행하는 것이 타당함
- 본 사업대상지에 사업비 산출 내용은 당초 사업 타당성 검토 시 994,603㎡에 대해 99,752백만원으로 추정되었으며 최초 개발계획 단계에서 95,199백만원, 실시설계 확정 단계에서 공사비가 60,822백만원 증가된 156,021백만원으로 산정되었음
- 이후 조성공사 최종 사업비는 127,459백만원으로 시행되어 최초 사업타당성 단계와는 27,707백만원의 차이가 발생함

〈표 3-13〉 총 사업비 구분

항 목	소 항 목
조사설계비	- 측량비, 기타 조사비, 설계비
공사비	- 택지조성공사 - 재료비, 노무비, 경비, 일반관리비, 이윤 등 - 폐기물 처리용역 - 물품구매비
보상비	- 토지매입비, 지장물 보상비 (건물·입목 등) - 권리 보상비 (영업권·광업권 등), 이주대책비
기타비용	- 사업타당성 분석비, 감리비, 기타 설계 비용 - 각종 부담금, 기타

〈표 3-14〉 총 사업비 현황

(단위 : 백만원, ㎡)

구 분	사업타당성검토	개발계획	실시설계	조성공사	비고
면적	994,603	862,684	864,295	864,295	
사업비	99,752	95,199	156,021	127,459	

나. 단계별 사업비

1) 사업비 증감율

- 사업비 증감율은 실제 총사업비와 초기 추정사업비 간의 차이를 나타내는 것으로 당초 사업타당성 검토시 추정된 사업비와 실제 총사업비를 비교하여 그 차이를 평가하는 단계로 본 사업에서는 초기추정사업비 대비 실제 사업비가 27.8% 증가된 것으로 분석되었으나 실시설계 시 예측된 사업비와 비교해보면 예측사업비보다 약 18.3%가 감소된 것으로 나타남
- 사업타당성 검토 단계의 사업비는 일반적인 환지방식 개발사업의 사례 등을 검토하여 사업진행을 추정하는 단계이며 사업 진행 시 반드시 필요한 실제 토지 소유주 의견과 단지의 물리적 현황, 제영향평가의 조건사항 등이 반영되어 개발계획이 수립되어야 하는 환지방식 도시개발사업의 특성을 고려할 때 개발계획 확정 단계의 사업비의 변경은 불가피한 사항으로 판단됨
- 따라서 모든 개발사업 진행 조건을 반영한 단계인 실시설계 확정 시 예측된 사업비와 실제 총 사업비의 차이를 비교 분석하는 것이 사후평가 진행에 따른 의미가 있다고 판단되어 이를 중점적으로 분석할 필요가 있음

2) 도시개발사업 타당성 검토 시 사업비 추정액 (2008. 5)

- 타당성 검토 시 사업비 추정은 개발 구상안을 기초로 공사비 부문은 주요기관의 조성원가를 기준을 보상비 및 간접비는 유사 사례지역을 참조하여 산정
- 이에 따른 총사업비는 개발면적 994,603m²에 대해 99,752백만원으로 산정하였으며 체비지로 사업비를 마련하는 환지방식 사업방식을 추천

〈표 3-15〉 사업비 총괄

(단위 : 백만원, m²)

구 분	금 액 (백만원)	비고
총 사 업 비	99,752	
조 성 비	73,262	공사비 및 조사설계비
보 상 비	21,740	보상금 및 각종 부담금
간 접 비	4,750	조성비 + 보상비 5%

자료 : 군산 미장동 일원 도시개발사업 타당성검토 보고서 (2008. 5)



〈표 3-16〉 조성비 내역

(단위 : 백만원, m²)

구 분		수량	단가	단위	금액	산정근거
총 계		-	-	-	73,262	
기반 시설 공사 비	관로공(상수)	994,603	1,800	원/m ²	1,790	'07 토공 조성원가추정자료
	하수공(우수)	994,603	7,750	원/m ²	7,708	'07 토공 조성원가추정자료
	하수공(오수)	994,603	2,150	원/m ²	2,138	'07 토공 조성원가추정자료
	포장공	994,603	9,500	원/m ²	9,449	'07 토공 조성원가추정자료
	가로등공	994,603	2,000	원/m ²	1,989	'07 토공 조성원가추정자료
	전기공	994,603	4,000	원/m ²	3,978	'07 토공 조성원가추정자료
기타 공사 비	토공	-	-	-	10,644	토공비 산정근거 표 참고
	연약지반처리	821,732	11,500	원/m ²	9,450	'07 토공 조성원가추정자료
	조경공	994,603	7,800	원/m ²	7,758	'07 토공 조성원가추정자료
	하천개수공	53,697	57,150	원/m ²	3,069	'07 토공 조성원가추정자료
	부대공	-	-	-	5,797	공사비의 10%
조사설계비		3,400	-	-	6,002	
기타/ 예비비		6,660	-	-	3,489	총 조성비의 5%

자료 : 군산 미장동 일원 도시개발사업 타당성검토 보고서 (2008. 5)

〈표 3-17〉 보상비 분석

(단위 : 백만원, m²)

구 분		수량	단가	단위	금액	산정근거
총 계		-	-	-	21,740	
지장물보상비		50	30	백만원/개소	1,500	기존 사례 참조
간접 보상 비	주거이전비	50	5	백만원/호	250	기존 사례 참조
	이사비	20	1	백만원/호	20	기존 사례 참조
	실농보상	771,826	0.0035	백만원/m ²	2,701	기존 사례 참조
	영업권	15	50	백만원/업체	750	기존 사례 참조
각종 부담 금	농지보전부담금	771,826	0.01	백만원/m ²	7,718	농지법 참조
	대체산림조성비	96	0.0013	백만원/m ²	1	산림청 고시자료 참조
	상수처리부담금	4,000	1	백만원/ton	4,000	기존 사례 참조
	하수처리부담금	3,000	1.6	백만원/ton	4,800	기존 사례 참조

자료 : 군산 미장동 일원 도시개발사업 타당성 검토 보고서 (2008. 5)

3) 개발계획 승인 시 사업비 (2010. 7.)

- 본 사업의 경우 개발계획 및 실시계획을 동시에 시행하였으며 기본 및 실시설계도 동시에 진행하였음
- 따라서 기본설계시 공사비와 실시설계시 공사비를 구분하여 산정할 수 없으나 과업 진행상 구역지정 및 개발계획 승인 단계를 먼저 시행하고 실시계획 승인을 다음단계로 진행하였으므로 개발계획 승인 시 사업비와 실시계획 승인 시 사업비 변화를 비교
- 개발계획 승인시 개략 총 사업비는 개발면적 862,684㎡에 대해 95,199백만원으로 산정
- 사업비 종류별로는 보상비 4,511백만원, 공사비 69,516백만원, 사무관리비 4,533백만원, 기타 각종 부담금이 16,639백만원이 소요될 것으로 추정하였으며 사업시행지구 사업비는 체비지 매각을 통한 자원조달로 토지소유자가 부담

〈표 3-18〉 개략 사업비 산정

(단위 : 백만원, ㎡)

구 분	사업비(백만원)	비 고
계	95,199	
보 상 비	4,511	· 지장물보상비, 이주대책비, 권리보상비
공 사 비	69,516	· 토공, 상수, 우수, 오수, 도로포장, 부대, 조경, 전기공 등
사무관리비	4,533	· 관리비, 수수료, 감리비, 조합 운영비 및 기타
부 담 금	16,639	· 농지보존부담금, 대체조림비, 하수처리부담금, 상수도시설부담금 등

자료 : 군산 미장지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 보고서 (2010. 7)

4) 실시설계 시 사업비

- 실시계획 승인 시 개략 총 사업비는 개발면적 864,295㎡에 대해 156,021백만원으로 산정하였으며 이는 당초 개발계획 사업비 대비 60,822백만원이 증가된 금액이며 이중 대부분 공사비 증액분임
- 공사비는 실시설계가 진행됨에 따라 각 공종별 산출금액이 보다 명확해지므로 실시설계가 진행되지 않은 개발계획 산정 금액과 비교하는 것은 큰 의미가 없으나 개발계획 시 산정한 공사비보다 53,043백만원이 증가된 122,559백만원으로 산정



〈표 3-19〉 사업비 표준항목 및 산정기준

(단위 : 백만원, m²)

항목	중항목	소항목	금액(백만원)
총 계			156,021
조사비	- 측량비		48
	- 기타 조사비		10
설계비	- 설계비		3,987
공사비 (건축비포함)	- 재료비		90,696
	- 노무비		13,723
	- 경비		6,350
	- 일반관리비		3,628
	- 이윤		8,162
보상비	- 토지매입비		1,610
	- 지장물 보상비 (건물·입목 등)		2,630
	- 권리 보상비 (영업권·광업권 등)		2,215
	- 이주대책비		200
기타비용	부대비	- 일반관리비	-
		- 사업타당성분석비	50
		- 영향평가비	425
		- 감리비	2,500
		- 건설공사 보험료	-
		- 채용조달 금융부대비용	-
		- 기타 비용	2,937
	제세공과금	- 세금	-
		- 공과금	-
		- 각종 부담금	16,250
	건설이자		-
	기타	- 운영설비비	-
		- 영업준비금	-
- 기타		600	

자료 : 군산 미장지구 도시개발사업 실시계획 고시 (2011. 10)

〈표 3-20〉 조사설계비 산정근거

항 목	산 출 근 거	금 액(백만원)	
합 계		4,045	
조사비	- 측량비	측량비 일식	48
	- 기타 조사비	기타 부대비 일식	10
설계비	조사설계용역비 일식	3,987	

자료 : 군산 미장지구 도시개발사업 실시계획 고시 (2011. 10)

〈표 3-21〉 공사비 산정 근거

(단위 : 천원, m²)

공		종	공사비(천원)	산출근거
토목 공사비	합 계		122,559,000	
	토 공	소계	45,278,267	
		단지내	10,628,267	862,684m ² ×11,200원/m ² ×1.1(부가세)
		외부반입토	34,650,000	1,650,000m ³ (순성토량)×15,000원/m ³ ×1.4(제경비)
		연약지반	20,400,000	PBD:2.5m, 연동침하방지공법(DCM)
		우수공	7,800,389	862,684m ² ×8,220원/m ² ×1.1(부가세)
		오수공	2,220,549	862,684m ² ×2,340원/m ² ×1.1(부가세)
		상수도공	2,040,248	862,684m ² ×2,150원/m ² ×1.1(부가세)
		포장공	9,375,650	862,684m ² ×9,880원/m ² ×1.1(부가세)
		교량공	4,964,700	4,020m ² ×1,235,000원/m ² ×1.1(부가세)
		하천공	1,379,923	A=8,497m ²
		배수펌프장	7,000,000	펌프장 191m ³ /min + 펌프장 144m ³ /min
		저류지공	1,383,117	8,820m ² ×3.6m=31,752m ³ , 31,752m ³ ×39,600원/m ³ ×1.1(부가세)
		방음벽	1,638,698	193m×1,391,000원/m×1.1(부가세) 547m×2,505,000원/m×1.1(부가세)
		부대공	5,142,142	102,842,843천원(토목 공사비)×5%(요율)
		조경공	6,000,000	근린공원4,어린이공원4,소공원7,수변 및 완충녹지
		전기공	4,000,000	가로등, 공원등, 신호등 공사
		건축공	3,935,317	지하주차장, 공용화장실

※ 외부반입토 (현장도착 기준 m³당 15,000원 기준)

※ LH공사 조성비 추정자료(2010.01) 및 최근 용역 수행사례 참조

자료 : 군산 미장지구 도시개발사업 실시계획 고시 (2011. 10)



〈표 3-22〉 보상비 산정근거

(단위 : 백만원, m²)

항 목	산 출 근 거	금 액(백만원)
합 계		6,655
- 토지매입비	23건 / 5,469m ²	1,610
- 지장물 보상비	47건	2,630
- 권리 보상비	영업권 : 14건, 영농보상 : 516필지 / 744,889m ²	2,215
- 이주대책비	18건	200

자료 : 군산 미장지구 도시개발사업 실시계획 고시 (2011. 10)

〈표 3-23〉 기타비용 산정근거

(단위 : 백만원, m²)

항 목	산 출 근 거	금액(백만원)	
합 계		22,762	
부대비	- 사업타당성분석비	- 사업타당성 용역	50
	- 영향평가비	- 교통.환경영향평가	425
	- 감리비	- 전면책임감리용역	2,500
	- 기타 비용	- 한전 지중화사업 3.0km × 500백원/km × (1/3) ≒ 500 - 광역상수도 및 공업용수관 이설 600m × 2,980천원/m ≒ 1,787 - 환지처분용역 : 650	2,937
제세 공과금	- 각종 부담금	- 농지전용부담금 44만m ² × 31,450원/m ² ≒ 13,840 - 하수처리부담금 4,821톤 × 500천원/톤 ≒ 2,410	16,250
기타	- 기타	- 종전.종후 토지평가 수수료 : 500 - 지구계 좌표측량 및 분할 : 50 - 홍보.매각수수료. 등기료 등 : 50	600

자료 : 군산 미장지구 도시개발사업 실시계획 고시 (2011. 10)

5) 조성공사 실제 사업비

- 미장지구 택지조성사업을 위하여 시행된 사업단계는 타당성 조사, 개발계획 및 실시계획, 조성공사 단계로 이루어졌으며 사업 시행을 위한 보상비, 토지매입비, 부담금 및 기타 용역비가 투입됨
- 실제 총 사업비는 127,459백만원으로 사업수행 성과를 비교하기 위하여 실시계획 수립시 분류된 항목별 투입 내역을 적용하여 정리하면 다음과 같음

〈표 3-24〉 실제 총사업비 투입 현황

(단위 :원)

구 분	구 분	계약내용		
		계약금액	준공금액	비 고
조사 설계비	소 계	5,521,143,000	5,138,375,000	
	미장지구 도시개발사업 설계용역1차	1,499,971,000	1,499,971,000	(주)도화엔지니어링 범우건설엔지니어링(주)
	도시개발사업 설계용역2차	2,545,829,000	2,156,307,000	(주)도화엔지니어링 범우건설엔지니어링(주)
	도시개발사업 설계용역3차	339,378,000	339,378,000	(주)도화엔지니어링 범우건설엔지니어링(주)
	도시개발사업 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)용역	9,909,000	9,909,000	도화엔지니어링
	도시개발사업 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)용역	26,356,000	26,356,000	(유)세종건설기술
	환지계획(변경)용역	9,900,000	16,654,000	대한컨설팅트
	환지처분 용역	1,089,800,000	1,089,800,000	건화
공사비	소 계	101,356,218,720	104,628,803,100	
	택지조성공사	92,107,000,000	95,585,067,000	현대건설(주) 주)신성건설
	폐기물 처리용역	4,440,068,500	4,440,068,500	
	물품구매비	4,809,150,220	4,603,667,600	
보상비	소 계	7,726,000,000	7,726,000,000	
	토지 매입비	4,389,000,000	4,389,000,000	
	지장물 보상비	3,337,000,000	3,337,000,000	
기타 비용	소 계	9,426,297,220	9,966,258,220	
	군산 미장동 일원 도시개발사업 타당성검토 용역	44,004,000	44,004,000	범우건설엔지니어링(주)
	기타 설계용역	1,575,293,220	1,575,293,220	
	도시개발사업 전면책임감리	2,527,000,000	3,066,961,000	(주)동명기술공단 (유)신한엔지니어링
	농지전용 부담금	3,500,000,000	3,500,000,000	
	하수처리 부담금	1,780,000,000	1,780,000,000	
총 계		124,029,658,940	127,459,436,320	증 3,429,777,380

자료 : 군산시 내부 자료



다. 사업비 분석

1) 사업비 증감율 검토

- 사업비 증가율은 실제 사업비와 초기 추정 사업비간의 차이를 비율로 표현하는 것으로 본 사업의 초기 추정 사업비는 타당성 검토시 제시된 사업비와 실시계획 수립시 예측된 사업비를 검토
- 타당성 검토시 사업비는 환지방식 도시개발 사업의 특성상 계획 변화의 변수가 다수 존재하므로 주민의견이 반영된 개발계획 수립 이후 실시설계 단계의 사업비와 비교 분석을 통하여 사업비 분석을 진행하는 것이 타당하다고 판단되며 두가지 항목을 분석결과 사업타당성 대비 사업비는 27.8%가 증가되었고 실시계획 대비 사업비는 18.3%가 감소한 것으로 분석되었음

〈표 3-25〉 사업비 증가율

(단위 : 백만원, %)

구 분	초기 추정사업비		실제사업비 (준공 후)	분석결과 (사업비 증가율)		비고
	타당성검토	실시설계		사업타당성검토 대비	실시설계 대비	
사업비	99,752	156,021	127,459	27.8	-18.3	

주: 사업비 증가율=(실제사업비-초기추정사업비) / 초기추정사업비

- 단계별 사업비 증가율은 기본 및 실시설계, 보상, 시공 단계별 계약금액과 준공금액을 비교하여 사업비 증가비율을 나타내는 항목으로 본 사업의 단계별 계약금액과 준공금액을 비교하여 분석
- 실시설계비 증감율은 개발계획 및 실시계획 변경 용역을 포함하여 8.8%가 감소

〈표 3-26〉 실시설계비 증감율

(단위 : 백만원, %)

구 분	실시설계 계약금액	실시설계 준공금액	실시설계비 증감율	비고
실시설계비	4,421	4,031	-8.8	

주: 실시설계비 증감율 = (실시설계 준공금액-실시설계 계약금액) / 실시설계 계약금액

- 보상비 증감율은 실집행 보상비와 실시계획 단계에서 추정된 보상비에 대한 증감율을 비교 분석한 결과 16.1% 증가

〈표 3-1〉 보상비 증감율

(단위 : 백만원, %)

구 분	보상 추정비용	실집행 보상비	보상비 증감율	비고
보상비	6,655	7,726	16.1	

주: 보상비 증감율 = (실집행보상비-보상추정비용) / 보상추정비용

- 공사비 증감율은 공사비 계약금액과 시공 준공 금액간의 변화를 보여주는 항목으로 본 사업의 경우 택지조성공사와 폐기물 처리용역, 기타 물품구매 비용을 합한 총 공사비는 계약시 대비 3.1%가 증가한 것으로 나타났으며 순수 공사비의 경우 3.8%가 증가한 것으로 분석됨

〈표 3-27〉 공사비 증감율

(단위 : 백만원, %)

구 분	공사비계약금액	시공준공금액	공사비 증감율	비고
총공사비	101,356	104,629	3.2	택지조성공사비, 폐기물처리용역비, 기타 물품구매비 포함
공사비	92,107	95,585	3.8	택지조성공사비

주: 공사비 증감율 = (시공준공금액-공사비계약금액) / 공사비계약금액

- 기본설계 공사비 증감율은 타당성조사 단계에서 추정된 공사비와 기본설계단계에서 추정된 공사비의 변화를 보여주는 항목으로 본 사업의 경우 별도의 기본설계를 진행하지 않았으므로 기본설계 내용이 반영된 도시개발 사업 개발계획 승인단계 추정 사업비를 기준으로 공사비 증감율을 분석

〈표 3-28〉 기본설계(개발계획) 공사비 증감율

(단위 : 백만원, %)

구 분	타당성 조사 단계	기본설계 단계 (개발계획)	공사비 증감율	비고
기본설계공사비	63,771	69,516	9.0	

주: 기본설계 공사비 증감율 = (기본설계단계에서 추정공사비-타당성 조사단계에서 추정공사비) / 기본설계 단계에서 추정공사비



- 실시설계 공사비 증감율은 개발계획단계에서 추정된 공사비와 실시설계단계에서 추정된 공사비의 변화를 보여주는 항목으로 개발계획 대비 실시설계 공사비는 76.3%가 증가한 것으로 나타나 사업대상지 전반적 부문에 대한 공사비 증가가 이루어지는 것으로 예측하였음

〈표 3-29〉 실시설계 공사비 증감율

(단위 : 백만원, %)

구 분	개발계획 단계 (기본설계)	실시설계단계	공사비 증감율	비 고
실시설계공사비	69,516	122,559	76.3	

주: 실시설계 공사비 증감율 = (실시설계단계에서 추정공사비-기본설계 단계에서 추정공사비) / 기본설계 단계에서 추정공사비

2) 사업비 계수

- 사업비 계수는 총 사업비 대비 각 공종별 비용의 비율을 나타내는 지수로 총 사업비가 어느 항목에 투입되었는지를 계수로 나타냄
- 총 사업비 중 공사비가 전체의 82.09%, 기타 비용 7.82%, 보상비 6.06%, 조사설계비 4.03%를 순으로 차지함

〈표 3-30〉 공종별 사업비 계수

(단위 : 백만원, %)

구 분	준공금액	사업비 계수	비 고
조사설계비	5,138	4.03	
공사비	소 계	104,629	82.09
	택지조성공사	95,585	74.99
	폐기물 처리용역	4,440	3.48
	물품구매비	4,604	3.61
보상비	소 계	7,726	6.06
	토지 매입비	4,389	3.44
	지장물 보상비	3,337	2.62
기타 비용	소 계	9,966	7.82
	타당성검토 용역	44	0.03
	기타 설계용역	1,575	1.24
	도시개발사업 전면책임감리	3,067	2.41
	농지전용 부담금	3,500	2.75
	하수처리 부담금	1,780	1.04
총 계	127,459	100.00	

라. 사업비 평가

- 사업비 분석 결과 실제 투입 사업비는 초기 추정 사업비보다 27.8%의 증가가 있었으며 실시설계 시 추정 사업비 보다는 18.3%의 감소가 이루어졌음
- 초기 타당성 검토 시 추정 사업비 대비 실제 사업비는 모든 공정에서 사업비의 증가가 있었으며 이는 사업대상지의 세부 물리적 조사가 진행되지 않은 상태에서의 개발 구상과 주민의 개발 성향에 따라 토지이용의 조정이 이루어지는 환지방식 도시개발사업의 한계로 정의할 수 있을 것임
- 세부 현황조사와 주민의견이 반영된 실시설계 단계에서 산정된 사업비는 초기 타당성 검토 시 보다는 56,449백만원이 증가하였으나
- 실시설계 사업비 대비 준공 시 실제 사업비는 28,562백만원이 감소한 127,459백만원으로 18.3%가 감소하였음

〈표 3-31〉 사업비 증감율

(단위 : 백만원, %)

총 사업비			분석결과		비고
초기 추정사업비 (타당성 검토)	실시설계	실제 사업비 (준공 시)	사업타당성 검토대비 증감율	실시설계 대비증감율	
99,572	156,021	127,459	27.8	-18.3	

마. 소 결

- 초기 타당성 검토시 추정 사업비 대비 실제 사업비를 비교하면 모든 공정에서 사업비의 증가가 있었으며 이는 사업대상지의 세부 물리적 조사가 진행되지 않은 상태에서의 개발 구상 수립과 주민토지를 개발 대행해 주는 사업방식으로 주민의 개발 요구가 많아짐에 따라 토지이용의 조정이 이루어지는 환지방식 도시개발사업의 한계로 정의할 수 있음
- 특별한 개발계획 변경이 없는 상태에서 세부 현황조사와 주민의견이 반영된 실시계획 단계 사업비 보다 실제 사업비가 감소된 사유는 합리적 관리와 시공의 결과라고 분석됨

3.2.2 건설 전 · 후 사업기간 비교 분석

가. 사업기간 현황

- 미장지구 택지개발공사 건설공사의 사업기간중 초기 추정 사업기간은 타당성 검토 시 제시된 바가 없으며 도시개발사업 구역 지정 및 개발계획 승인 시 제시된 사업기간은 실시계획 인가일로부터 환지 처분일까지를 사업기간으로 제시하고 있음
- 사업기간을 사업의 환지처분일을 종료시점으로 계획한 바 이는 업무의 진행에 따라 변동이 가능한 사항으로 사업기간 비교시 사업기간을 특정할 수 없는 사항임
- 다만 개발 계획시 사업기간을 고려한 연차별 투자계획에서 제시한 착공 후 총 6년간, 2010년부터 2015년까지를 사업기간으로 계획한 내용을 적용하여 사업 완료시점을 2015년 12월31일로 설정
- 사업 진행을 위한 도시개발사업 타당성 검토용역 계약 시점을 사업 시행 시점으로 설정하고 초기 추정 사업 목표년도인 2015년을 초기 추정 사업기간으로 설정
- 실제 사업기간은 도시개발사업 타당성 검토용역 계약 시점으로부터 환지처분이 종료되어 미장지구 도시개발구역 지정 해제일을 기준으로 전체 사업기간을 설정하여 분석

〈표 3-32〉 사업기간 분석을 위한 기준 설정

구 분	초기 추정사업기간	실제 사업기간	비고
사업기간	2008. 2. 13. ~ 2015.12.31	2008. 2. 13. ~ 2017. 2. 24	
개월(일)	96.3개월 (2,889일)	110.3개월 (3,310일)	
사업기간 설정기준	시점: 타당성 검토용역 계약일 종점: 개발계획 승인서상 목표연도 (2015년)	시점: 타당성 검토용역 계약일 종점: 도시개발구역지정 해제고시일	

자 료 : 1. 군산미장지구 구역지정 및 개발계획 승인서 중 연차별 투자계획
 2. 군산미장지구 도시개발구역 지정의 해제 고시 : 전북도 고시 제 2017-40호
 3. 군산미장동 일원 도시개발사업 타당성 검토 용역 계약서

나. 사업기간 분석 검토

1) 사업기간 증감율

- “사업기간 증감율”은 개발계획 승인 시 예측한 초기 추정 사업기간과 실제 소요된 사업기간의 차이를 비율로 표현하는 것임
- 미장지구 사업기간 증감율은 초기추정 사업기간을 약 96.3개월로 추정하였으나 실제사업 기간은 약 110.3개월로 약 14개월이 증가하였으며 이에 따른 사업기간 증감율은 14.5%가 증가한 것으로 분석됨

〈표 3-33〉 사업기간 증감율

구 분	초기 추정 사업기간		실제 사업기간		증감율 (개월, %)
	일자	기간	일자	기간	
사업기간	2008. 2. 3 ~ 2015.12.31	96.3개월 (2,889일)	2008. 2. 3 ~ 2017. 2. 24	110.3개월 (3,310일)	증 14개월 (421일) 14.5%

주 : 1. 사업기간 증감율 = (실제사업기간-초기추정사업기간) / 초기추정사업기간

2) 단계별 사업기간 증감율

- “단계별 사업기간 증감율”은 기본계획 및 실시설계, 시공단계별 계약공기와 실제 공기의 차이를 나타내는 비율로 계약공기와 실제공기가 동일할 경우 이 지표는 0이 되며, 공기가 단축될수록 음수(-)의 값을 나타내고 공기가 지연되면 양수(+)의 값을 나타내도록 하였음
- 본 사업은 개발계획 수립 및 실시설계 단계가 동시에 진행되었으므로 별도의 기본설계 단계는 없으므로 단계별 사업기간에서 실시설계 기간은 “군산 미장지구 도시개발사업 개발계획 및 실시설계용역”을 기준으로 하였음
- 공사기간은 폐기물 처리, 택지조성, 전기공사, 통신공사, 차선도색공사, 교통표지판 정비공사 등이 순차적으로 시행되었으며 이 중 공사 기간이 가장 길면서 비중이 높은 택지조성공사를 기준으로 검토하였음
- 보상업무는 통상 기간 제한이 없이 관례적으로 이루어지고 있어 평가기간에서는 제외
- 실시설계 용역의 계약기간은 당초 2008.12. 8 ~ 2012. 1.24 (1,143일)으로 3차에 걸쳐 진행되었으나 준공일은 2012. 2. 9로 연장되어 당초 계약기간보다 16일



- 이 연장되었으며 이후 2차례에 거친 개발계획 및 실시계획 변경 절차를 거쳤으나 변경기간은 사업기간 중 발생한 사항으로 실시설계 용역기간에 산정하지 않음
- 연장사유는 사업지역내의 토지주의 토지이용 용도 결정에 관한 의견수렴 및 관련 기관 협의 절차가 길어지면서 지연된 것으로 조사되었음

〈표 3-34〉 실시설계기간 증감율

구 분	계약당시 수행기간		실제 수행기간		증감율 (개월, %)
	일자	기간	일자	기간	
실시설계	2008. 12. 8 ~ 2012. 1. 24	38.1개월 (1,143일)	2008. 12. 8 ~ 2012. 2. 9	38.6개월 (1,159일)	증 0.5개월 (16일) 1.4%

주 : 1. 미장지구 도시개발사업 설계용역 계약서 참조
2. 실시설계기간 증감율=(실시설계용역 실제수행기간-실시설계용역 계약당시 수행기간)/실시설계용역 계약당시 수행기간

- 실제 공사기간은 당초 계약기간보다 765일이 증가된 1,870일로 공사기간 증감율은 69.2%임
- 공사기간 연장사유는 공사 진행 시 발생한 공사물량 조정, 민원처리, 지하주차장 및 펌프장 신설, 단지 계획고 조정, 우천으로 인한 지연 및 성토를 위한 성토재 확보 지연 등의 사유로 나타남

〈표 3-35〉 공사기간 증감율

구 분	계약당시 수행기간		실제 수행기간		증감율 (개월, %)
	일자	기간	일자	기간	
공사기간	2011. 8. 19 ~ 2014. 8. 17	36.5개월 (1,095일)	2011. 8. 19 ~ 2016. 6. 27	59.2개월 (1,775일)	증 22.7개월 (680일) 62.1%

주 : 1. 미장지구 도시개발사업 설계용역 계약서 및 군산미장지구 도시개발사업 천면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7 참조
2. 공사기간 증감율 = (실제공사기간-계약당시 공사기간) / 계약당시 공사기간

〈표 3-36〉 택지조성 공사기간 연장사유 및 지연 일수

변경일	당초	변경	연장사유	비 고
2011.11. 9	2014. 8. 17	2014. 9. 22	토공, 연약지반 시공 등 공사내용 변경	증 36일
2012. 5. 17	2014. 9. 22	2014.11.22	우회도로노선 변경, 성토재 확보 검토 등	증 61일
2012.12.31	2014.11.22	2015. 2. 25	토사지연에 따른 공기 연장	증 95일
2014.11.00	2015. 2. 25	2016. 2. 17	우천일수, 계획고 조정, 공중변경 및 협의기간 지연에 따른 공기연장	증 11.6개월

자료 : 1. 군산미장지구 실정보고
2. 군산미장지구 도시개발사업 천면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7

3) 단계별 공사기간 증감율

- “단계별 공사기간 증감율”은 해당 사업단계와 직전 단계에서 추정된 공사기간의 변동정도를 파악하기 위해 시행하는 것으로 본 사업의 경우 개발계획 단계, 실시설계 단계, 실제 공사단계를 각각 구분하여 증감율을 계산
- 본 사업단지의 사업기간은 개발계획 수립 시에는 지구지정일부터 환지처분일까지, 실시계획 수립 시는 실시계획인가일부터 환지처분일로, 단계별 사업 진행에 따라 변경 고시하였으며 전체의 사업기간이나 별도의 공사기간을 특정하지 않았음
- 다만 연차별 투자계획에서 사업 목표년도를 2015년으로 설정하고 있고 일반적으로 실시계획 승인 후 공사 착공이 가능한 점을 고려할 때 실시계획 수립 단계에서 추정하고 있는 공사기간은 실시계획 인가일로부터 2015년 12월31일까지를 공사기간으로 추정할 수 있으므로 이를 기준하여 공사기간 증감율을 검토 분석함
- 따라서 본 사업단지의 단계별 공사기간 중 개발계획수립 단계와 실시계획 수립단계는 목표연도를 동일하게 유지하고 있으므로 이를 기준하여 “변동없음”으로 보는 것이 타당하며 단계별 공사기간의 증감율은 “0”으로 나타낼 수 있음

〈표 3-37〉 단계별 공사기간 증감율

구분	타당성검토 추정사업기간	지정 및 개발계획 수립 추정 사업기간(기본설계)	실시계획 수립 추정 사업기간(실시설계)
고시문 사업기간	-	지구지정일(2010.7.16.)~ 환지처분일	실시계획 인가일(2011.10.28.)~ 환지처분일
목표년도		2015. 12. 31	2015. 12. 31
증감율 (개월, %)		-	변동없음, 0%

자료 : 1. 군산 미장지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시 : 전북도 고시 제 2010-176
 2. 군산미장지구 도시개발구역 지정(변경) 실시계획 고시 : 전북도 고시 제 2011-329

- 실제 공사기간 대비 실시계획 수립시 추정 공사 기간은 약 8.3개월의 기간이 증가 되었으며 이를 증감율로 표시하며 약 16.3%의 공사기간 증가가 있었음

〈표 3-38〉 단계별 공사기간 증감율

구분	실시계획 수립추정 공사기간	실제 공사기간	비 고
공사기간	2011. 10. 28.~ 2015. 12. 31	2011. 8.19 ~ 2016. 6.27	
기간	50.9개월(1,526일)	59.2개월(1,775일)	증 249일
증감율(개월, %)		증 8.3개월 (증 16.3%)	

자료 : 1. 군산미장지구 도시개발구역 지정(변경) 실시계획 고시 : 전북도 고시 제 2011-329
 2. 군산미장지구 도시개발사업 천면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7



다. 소 결

- 군산 미장지구의 기본계획 및 실시설계 기간 관련 수행성과 지표를 분석한 결과 기본계획 및 실시설계 수립단계에서 계약시 예측 용역기간 1,143일 대비 실제 용역기간 1,159일로 용역 설계기간 증감율은 1.4%(16일)가 증가 되었음
- 환지방식 도시개발사업 인허가 기간은 통상적으로 장기화되어 용역계약을 연장하는 경우가 많으며, 이는 인허가시 관계 행정기관과의 협의 과정상 도출되는 문제점 및 환지방식 도시개발사업의 특성상 토지소유주의 개발 의사를 최우선으로 반영하여 진행하여야 하는바 소유주의 개발의지를 사전에 예측하기 어려우며 이를 반영한 개발계획 수립 시 의견 취합기간이 길어지는데 그 이유가 있으며 본 사업도 용역 연장의 사유는 위와 같은 것으로 조사 되었음
- 공사기간은 계약시 공사기간에 비해 22.7개월(680일)이 증가되었으며 계약시 대비 69.2%의 공사기간 증가가 있었음
- 공사기간 연장사유로는 대규모 사업 진행시 발생하는 일반적인 요인으로 공사 진행 시 발생된 민원처리, 지하 주차장 및 펌프장 신설로 인한 사업계획 변경, 단지 계획고 조정, 시공방법 변경 등의 일반적 사항과 본 사업지의 연약지반 처리를 위한 매립토 확보의 어려움 등에 따른 사유로 나타났음

3.2.3 안전성과 분석

가. 안전성과 분석 검토

- 안전성과 분석을 위한 산업재해지표 중 재해율은 연 근로자 100인당 발생하는 재해자 수의 비율이고, 강도율은 재해의 경중·강도를 나타내는 척도로서 연근로자 1,000시간당 재해에 의해 손실된 일수의 비율임

〈표 3-39〉 산업재해 지표 분석

구 분	재해율	강도율	비고
미장지구 택지 조성공사	0	0	

나. 소 결

- 미장지구의 산업재해지표를 통한 공사의 안전 수행 여부를 검토하기 위하여 공사 완료 후 제시된 준공 관련 서류와 책임감리 보고서를 조사하고 관련부서 문의 결

과 단 한 건의 안전사고도 발생 되지 않은 것으로 조사되어 본 단지 공사는 안전하게 진행된 것으로 판단되었음

3.2.4 설계변경 분석

가. 설계변경 현황 및 분석

- 군산시 내부협의 자료 및 계약관련 서류, 최종 감리보고서를 통한 단지 조성공사 관련 설계변경 내역을 조사한 결과 전체분에 대한 설계변경은 토목분야에서 총 8회, 전기분야에서 총 2회, 책임감리 분야에서 2회의 설계변경이 이루어진 것으로 조사되었음
- 공사단계에서는 토목분야의 6차의 공사기간중 14회, 전기분야 3차의 공사기간중 2회의 설계 변경이 이루어짐
- 설계 변경내용은 공사비 기간 조정, 공사비 조정 및 정산 등의 설계변경이 이루어 졌으며 토목분야에서 3,840백만원의 사업비 증가, 전기분야에서 768백만원의 사업비 감소가 이루어져 설계변경을 통한 공사비는 총 3,273백만원이 증가하였음

〈표 3-40〉 토목분야 설계변경 현황-1

(단위 : 원)

구분	계약현황 (계약일자)	내 용			비고
		도급액	관급액	합계	
전체분	최초 2011.08.12	76,507,000,000	15,607,329,686	92,114,329,886	
	공기 변경 2011.11.09	당초:2014.08.17	변경:2014.09.22	증 36일	
	1회 변경 2012.05.17	79,203,131,000	15,635,690,000	94,838,821,000	증 2,724,491,114
		당초:2014.09.22	변경:2014.11.22	증 61일	
	2회 변경 2012.08.17	78,654,328,000	16,890,442,000	95,544,770,000	증 705,949,000
	3회 변경 2012.12.31	78,361,756,000	16,332,946,000	94,694,702,000	감 850,068,000
		당초:2014.11.22	변경:2015.02.25	증 95일	
	4회 변경 2013.12.26	79,709,993,000	17,254,807,000	96,964,800,000	증 2,270,098,000
	5회 변경 2014.11.00	당초:2015.02.25	변경:2016.02.17	증 11.6개월	
	6회 변경 2015.01.05	85,007,739,000	19,809,783,000	104,817,522,000	증 7,852,722,000
7회 변경 2016.03.28	79,149,437,000	18,099,789,000	97,249,226,000	감 7,568,296,000	
8회 변경 2016.05.13	79,073,458,000	16,880,686,000	95,954,144,000	감 1,295,082,000	
총 계		사업비 : 증 3,839,814,114			

자료 : 군산미장지구 도시개발사업 전면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7



〈표 3-41〉 토목분야 설계변경 현황-2

(단위 : 원)

구분	계약현황 (계약일자)	내 용			비고
		도금액	관금액	합계	
1차공사	최초 2011.08.12	10,000,000,000	2,685,000,000	12,685,000,000	
	1회 변경 2011.11.09	5,025,000,000	1,475,000,000	6,500,000,000	
		당초:2012.02.14	변경:2012.03.21	증 36일	
	2회 변경 2012.03.21	5,025,000,000	336,067,000	5,361,067,000	
		당초:2012.03.21	변경:2012.05.21	증 61일	
정산 변경 2012.05.21	4,966,370,000	336,067,000	5,302,437,000		
2차공사	최초 2012.05.17	21,590,570,000	2,209,157,000	23,799,727,000	
	1회 변경 2012.12.31	16,380,000,000	1,427,496,000	17,807,496,000	
3차공사	최초 2013.02.13	24,000,000,000	1,968,271,000	25,968,271,000	
	1회 변경 2013.12.16	18,500,000,000	1,899,223,000	20,399,223,000	
4차공사	최초 2014.01.01	24,000,000,000	3,238,294,000	27,238,294,000	
	1회 변경 2014.10.27	20,000,000,000	5,238,294,000	25,238,294,000	
	2회 변경 2014.12.24	18,200,000,000	1,899,223,000	20,399,223,000	
	3회 변경 2015.02.17	당초:2015.02.20	변경:2015.04.14	증 0 일	기간변경
	4회 변경 2015.04.07	18,200,000,000	5,553,000,000	23,753,000,000	공종변경
5차공사	최초 2015.03.10	17,000,000,000	10,000,000,000	27,000,000,000	
	1회 변경 2015.04.07	17,000,000,000	10,000,000,000	27,000,000,000	공종변경
	2회 변경 2016.02.13	14,855,000,000	7,142,982,000	20,399,223,000	
	3회 변경 2016.05.00	14,855,000,000	6,738,982,000	21,593,057,000	
6차공사	최초 2013.03.28	6,248,067,000	1,876,927,000	8,124,994,000	
	1회 변경 2016.05.13	6,127,088,000	1,061,782,000	7,233,870,000	
	2회 변경 2016.06.00	5,750,755,650	1,163,197,000	6,913,952,650	

자 료 : 군산미장지구 도시개발사업 전면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7

〈표 3-42〉 전기분야 설계변경 현황

(단위 : 원)

구분	계약현황	내용				비고
		도급액	관급액	한전인입비	합계	
전체분	최초 2014.12.21.~ 2016.06.25	2,966,190,580	4,868,557,000	150,464,000	7,985,211,580	
	1회 변경 2014.06.23.~ 2016.02.18	2,900,130,000	4,651,517,000	150,464,000	7,702,111,000	감 283,100,580
	2회 변경 2014.06.23.~ 2016.06.25	2,826,676,000	4,240,164,000	150,464,000	7,217,304,000	감 484,807,000
1차공사	최초 2014.12.21.~ 2015.05.17	88,110,000	211,530,000	-	299,640,000	
	1회 변경 2014.12.21.~ 2015.05.17	88,110,000	-	-	88,110,000	
2차공사	최초 2014.06.23.~ 2016.02.18	2,506,450,000	2,112,688,000	150,464,000	4,769,602,000	
	1회 변경 2014.06.23.~ 2016.04.14	2,120,571,000	1,819,543,000	150,464,000	4,090,578,000	
3차공사	최초 2016.04.20.~ 2016.06.25	617,995,000	2,227,137,000	-	2,845,132,000	

자 료 : 군산미장지구 도시개발사업 천면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7

〈표 3-43〉 책임감리분야 설계변경 현황

(단위 : 백만원)

구분	변경구분	변경일	변경금액	증감내역	변경사유
책임 감리	최초 계약	2011. 8. 3	2,527	-	
	설계 변경1	2013. 12. 6	2,560	증) 33	연약지반 압밀지연으로 공사기간 단축위한 외부전문가 용역비 반영과 현장공사 공정 반영하여 감리사보(토목) 미투입으로 기간 연장(증 51일)
	설계 변경2	2014. 11.26	2,560	-	사업기간 변경 (증 86일) -감리원 근무기간 조종에 따른 감리기간 변경
총계		사업비 : 증 33			

자료 : 미장지구 도시개발사업 설계변경 검토보고 참조



〈표 3-44〉 미장지구 설계변경 사유 현황

구분	계	변경 사유					비고
		계획변경	감사지적	현장여건반영	공중변경	기타 민원 등	
총 계	348	74	13	204	6	51	
1차 1회	7			7			
1차 2회	16	1		15			
2차공사분	5		5				
전체 2회	10		8			2	
전체 3회	16	9		4		3	
2차 1회	10			10			
전체 4회	30	7		19		4	
3차 1회	12			12			
4차 1회	6			3		3	
전체 6회	20	7		13			
4차 2회	12			12			
4차 3회	14	5		9			
4차 4회	1				1		
5차 1회	1				1		
전체 7회	58	20		36		2	
5차 2회	13	5		7	1		
전체 8회	49	9		34		6	
5차 3회	13				1	12	
6차 1회	8	7			1		
전체 9회	46	4		23		19	
6차 2회	1				1		

자료 : 군산미장지구 도시개발사업 전면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7

나. 소 결

- 미장지구의 주요분야별 설계변경은 단지조성 공사분야에 있어서 대해 토목분야에서 전체분에 대해 8회, 전기분야 2회, 책임감리 분야에서 2회로 총 12회의 설계변경이 이루어졌으며 총 348개 항목에서 진행되었음
- 설계변경의 사유는 복합적 요인으로 인해 명확한 구분이 어려웠으나 계획 변경, 현장 상황을 고려한 공중 및 물량 조정, 부대공사 시행, 감사에 의한 지적사항 반영, 민원해소 등을 다양한 측면에서 설계변경이 이루어졌음
- 설계변경을 통하여 토목분야 공사비는 당초 92,114백만원에서 95,954백만원으로 3,840백만원 증액되었고 전기분야는 768백만원의 공사비가 감액되어 설계변경을 통한 공사비는 총 3,273백만원이 증가하였음
- 책임감리 분야에서는 공기 연장과 함께 33백만원의 증액이 이루어졌음

3.2.5 재시공

- 미장택지 조성사업의 부실시공으로 인한 품질 저하 또는 사업계획 및 내용 변경으로 발생하는 재시공으로 인한 비용과 공기증가 정도를 검토하고자 군산시청 자체

보고서, 최종 감리보고서, 군산시 관련 부서의 협조로 자료를 수집한 결과 공사단계에서의 부주의, 착오, 미확인에 의한 재시공 사례는 없는 것으로 조사 되었음

3.3 파급효과 분석

3.3.1 민원 분석

- 군산미장지구 도시개발사업 민원은 발생 성격에 따라 계획관련, 보상관련, 공사관련, 기타 민원으로 구분함

가. 민원 발생 현황

- 민원 발생건수는 총 27건으로 민원 내용 및 조치계획은 다음과 같음

〈표 3-45〉 군산 미장지구 민원발생 현황

구 분	계	계획관련	보상관련	공사관련	기 타	비 고
합 계	27	8	1	17	1	
일부수용	1			1		
완전수용	15	2		13		
수용불가	7	6	1			
기 타	4			3	1	

구 분	민원인	민원내용	처리결과	비 고
1	생활민원 (공사)	장정*	경장동 삼거리 함몰도로 임시포장 요망	복구 후 포장복구 실시 완전수용
2	생활민원 (공사)	김수*	경장동 월드컵주유소와 경장동 사거리 사이 인터넷 연결 불가능함에 따라 조속 처리	인터넷 통화품질 관련사항으로 공사로 인한 절단에 이해당 기 타
3	생활민원 (공사)	쉐르빌 관리소	택지공사로 인한 새벽 및 주말 소음 피해발생	주말작업 지양하고 주중작업 시행 지시 완전수용
4	생활민원 (공사)	미 상	공사로 인한 조촌동 SK주유소 진출입 어려움	당 현장과 무관한 민원임 기 타
5	생활민원 (공사)	유남*	택지공사로 인한 공사차량 도로먼지 발생, 살수작업 요망	살수차량 운영 및 도로 청소 완료, 경찰서와 협의하여 공사차량 운반동선 변경으로 민원피해 최소화 완전수용



구 분	민원인	민원내용	처리결과	비 고	
6	생활민원 (공사)	미 상	미장초 앞 택지공사로 인한 공사차량 도로먼지 발생	도로 진입전 세륜, 세차 강화하고 살수차 운영으로 비산먼지 억제조치	완전수용
7	생활민원 (공사)	박흥*	미장초 ~ 코아루 사이 공사차량 도로먼지 발생, 미장초 주변 안전장치 및 미장초 정문 굴착지 안전펜스 설치 요망	세륜, 세차 관리를 철저히 하도록 시공사에 지시, 공사현장 출입금지를 위한 안전난간 설치	완전수용
8	생활민원 (공사)	송 *	사정동 삼거리 상징탑 야간조명 미점등, 송정서미트 앞 도로 식재관리 및 미시공 식재처리	상징탑 조명 복구완료, 전경 및 농약살포토록 조치하고 미시공 수목 구입 후 식재	완전수용
9	생활민원 (공사)	쉐르빌 관리소	공사 소음 및 분진 발생으로 주말공사 자제 요망	시공사에 주말공사 금지, 살수차 운영 등 환경관리 철저 지시	완전수용
10	생활민원 (공사)	쉐르빌 관리소	공사차량 통행위험으로 아파트 인근도로 공사차량 통행금지 요망	공사차량 통행금지는 불가함에 따라 안전요원 2인배치 및 안전바 설치	일부수용
11	생활민원 (공사)	박봉*	등하교시간대 공사중지 요청	시공사에 등교시간대 작업금지 및 작업동선 재검토 지시	완전수용
12	생활민원 (공사)	미 상	삼성쉐르빌 공사 소음 및 분진 발생으로 주말공사 자제 요망	휴일 작업시 삼성쉐르빌 주변 작업 금지	완전수용
13	생활민원 (공사)	코아루 관리소	공사 소음 및 분진 발생으로 휴일공사 자제 요망	휴일 작업시 코아루 주변 작업 금지	완전수용
14	생활민원 (공사)	미 상	소음진동에 따른 주민 사전양해 필요	공사추진현황 및 일정 설명	완전수용
15	생활민원 (공사)	미 상	공사로 인한 보도 흙먼지 발생으로 부직포 덮게 요망	도로청소 및 안전통로 설치 등 안전확보	완전수용
16	일반민원 (계획)	김청*	과다한 과도대금 등 발생으로 주유소 매입 또는 제척요구, 주유소 진출입로 축소로 대형차 주유불가 및 시설물 이설 등 손해발생,	환지평가 재검토 후 조정, 주유소에 대형차 진출입이 가능하도록 조정	완전수용
17	일반민원 (계획)	경봉*	근린생활용지 내 지하주차장 조성시 견폐율 및 용적률 완화 요청	전라북도 도시계획위원회 심의를 거쳐 승인된 사항의 변경으로 반영 어려움	수용불가
18	일반민원 (기타)	백제 플라스 틱	PE 이중벽관 및 삼중벽관 관련 선정시 제시된 자재가 현장내 미반입 되고 있어 계약 취소를 요구	감리단 검토결과 공장점검시 원강성시험에도 당 현장 품질기준을 만족하여 적합한 것으로 판단됨	수용불가
19	주민설명회 (공사)	주민 대책위	토지구 협의 없이 공사기간 연장계약 변경 법적 근거	지방계약법 등에 따라 공사의 계약 및 사업 추진중인 사항임	기 타
20	주민설명회 (보상)	주민 대책위	토지사용 제한에 따른 토지 가치 하락에 대한 보상대책	토취장 확보의 어려움 및 연약지반 처리기간 등 불가피한 공기 연장임	수용불가

구 분	민원인	민원내용	처리결과	비 고	
21	주민설명회 (계획)	주민 대책위	지구단위계획에서 건축규제 완화 가능여부	무분별한 상가난립 및 원룸설치를 방지하고자 전라북도 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정된 사항임	수용불가
22	주민설명회 (계획)	주민 대책위	주민센터를 상가지역 등 변화가로 변경 설치	현시점에서 위치변경은 환지계획인가 및 체비지 매각이 진행되어 불가	수용불가
23	주민설명회 (계획)	주민 대책위	공원조성을 위한 전문용역 실시	이미 용역을 통해 설계가 완료된 사항으로, 재시행은 어려움	수용불가
24	새울상담 전자민원 (계획)	미 상	송정써미트 후문에서 철도길까지 도로개설	현재 해당도로는 공사중 보행자 편의를 위한 임시도로로, 추후 근린공원으로 조성할 예정임	수용불가
25	새울상담 전자민원 (계획)	미 상	미장아이파크 인근 공단대로 신호등 개설	해당 지점은 교통영향평가시 공단대로 확장에 따른 미장교 확장 후 신호등 설치할 예정임	완전수용
26	새울상담 전자민원 (계획)	미 상	송정써미트~변영로 샛길 철도 횡단부분 레일부를 평탄화하여 유모차 및 자전거가 다닐수 있도록 조치	한국철도시설공단 협의결과 철도시설 안전세부기준 건널목 설치기준에 부적합하고 급곡선 구간으로 설치 불가 통보	수용불가
27	새울상담 전자민원 (공사)	미 상	공단대로와 아이파크 사이 완충녹지 조경식재 입주전 시공 완료	2015년 5월 이전까지 시공 완료하고, 대로와 아파트 사이에 투명방음벽을 설치	완전수용

나. 소 결

- 군산미장지구 도시개발사업 민원은 대부분 공사로 인한 소음, 진동 등의 환경에 관한 민원이 주를 이루었으며, 일부 농로 개설, 진입도로 개설 등 설계에 대한 민원도 있었음
- 공사 중 총 27건의 민원 중 완전수용 민원 15건, 일부수용 1건, 수용불가 민원 8건, 기타 3건으로 조사되었음
- 민원내용은 공사 소음 및 분진 발생 9건, 공사차량으로 인한 안전문제 2건, 녹지 내 수목 조속 식재요청 2건, 건축규제 완화 2건, 공사기간 연장에 따른 불만 2건, 개발계획 변경 요청 3건, 교통안전 4건과 기타 의견3건으로 분석되었음
- 수용불가 민원으로는 건축규제완화 및 토지이용계획 변경 요청 등이 있었으며 주요 불가 요인으로는 도시계획위원회 심의 후 결정 된 사항에 대한 변경 곤란, 관계 기관 협의 결과, 요청사항에 대한 설치기준 부적합 등의 이유로 수용 불가 되었음



3.3.2 하자 분석

가. 하자 현황

- 군산미장지구 도시개발사업 하자는 발생 성격에 따라 1. 배수펌프장, 2. L형측구, 3. 경계석 및 보도블럭, 4.공원녹지 조경 등 4개 분야로 구분함

나. 하자 발생 현황

- 하자 발생건수는 총 8건으로 하자 내용 및 조치계획은 다음과 같음

〈표 3-46〉 하자내용 분석

구 분		발생일	하자내용	비 고
1	배수 펌프장	17.02.09.	지배수펌프 미작동 및 주펌프 배관 미연결	보 수
		17.10.16.	배수펌프장 진입블럭 침하	보 수
2	L형측구	17.06.02.	배수불량에 따른 노상 및 가각부, 횡단보도 등 통행구간 물 고임	보 수
		17.10.16.	17.06.02. 관련 정비 후 일부구간 추가 물고임	보 수
3	경계석 및 보도블럭	17.06.02.	하자구간 전수조사 및 시행하자보수 이행	보 수
4	공원녹지 조경	17.12.18.	고사목 발생에 따른 고사목 수량 조사	보 수
		18.03.19.	고사목 보식, 지주목 재결속, 수형불량목 교체	보 수
		18.11.07.	18.03.19. 관련 정비 후 추가수목 하자보수 이행	보 수
		19.05.13.	고사목 제거, 수목 보식 및 지주목 재결속, 수형불량목 교체	보 수

자료 : 군산시 내부 자료

다. 소 결

- 군산 미장지구 도시개발사업 하자는 배수펌프장 설비 불량 및 L형측구, 경계석 및 보도블럭 등의 시공불량, 그리고 공원 조경수 고사목 발생 등이 주를 이루는 것으로 조사됨
- 하자보수 횟수는 배수펌프장 2회, L형측구 2회, 경계석 및 보도블럭 1회, 공원녹지 조경 4회로 조사되었으며, 모든 하자는 보수를 통해 복구되었음

3.3.3 지역경제 분석

가. 인구수 및 세대수 변화

1) 전라북도 인구 및 세대수 변화

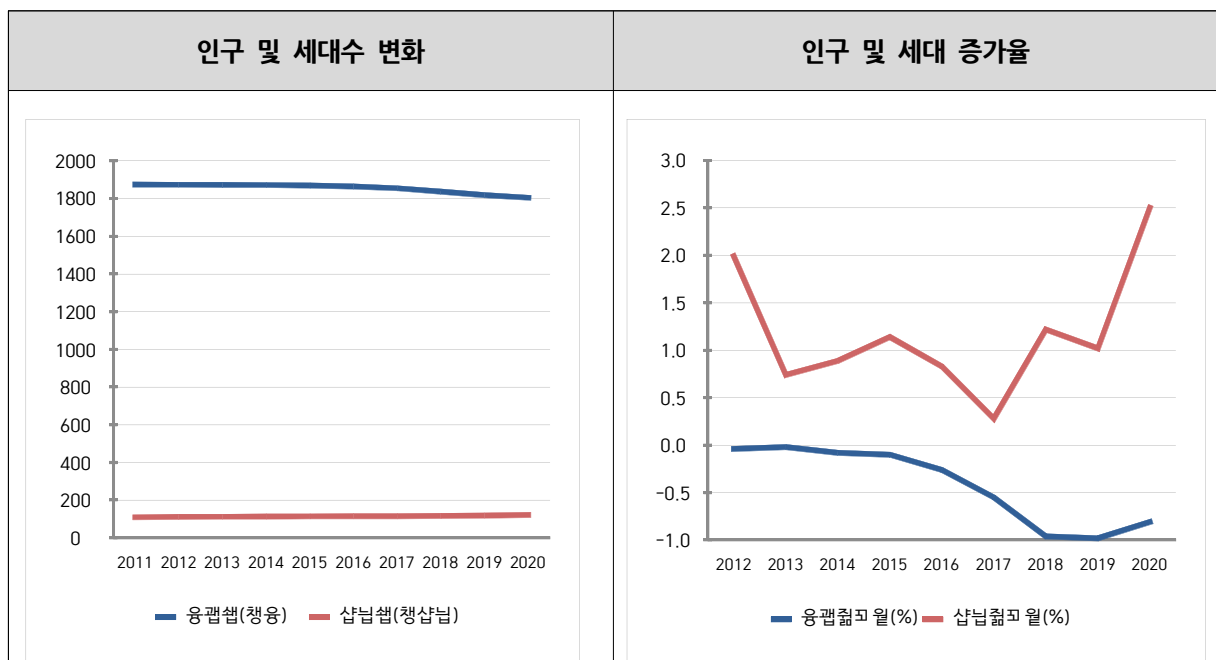
- 전라북도의 인구는 2011년 미장지구 실시계획 인가일을 기준으로 평균 -0.42%의 수치로 현재까지 점차 하락세를 보이고 있음
- 반면, 세대수는 평균 1.18%의 수치로 점차 증가하고 있음

〈표 3-47〉 전라북도 인구 및 세대수 변화

(단위 : 천인, 세대, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
인 구	1,874	1,873	1,872	1,871	1,869	1,864	1,854	1,836	1,818	1,804	
증가율	-	-0.04	-0.02	-0.08	-0.10	-0.26	-0.55	-0.96	-0.98	-0.81	-0.42
세 대	109,102	111,278	112,103	113,098	114,382	115,329	115,657	117,068	118,264	121,220	
증가율	-	1.99	0.74	0.89	1.14	0.83	0.28	1.22	1.02	2.50	1.18

자료: KOSIS 국가통계포털





2) 군산시 인구변화

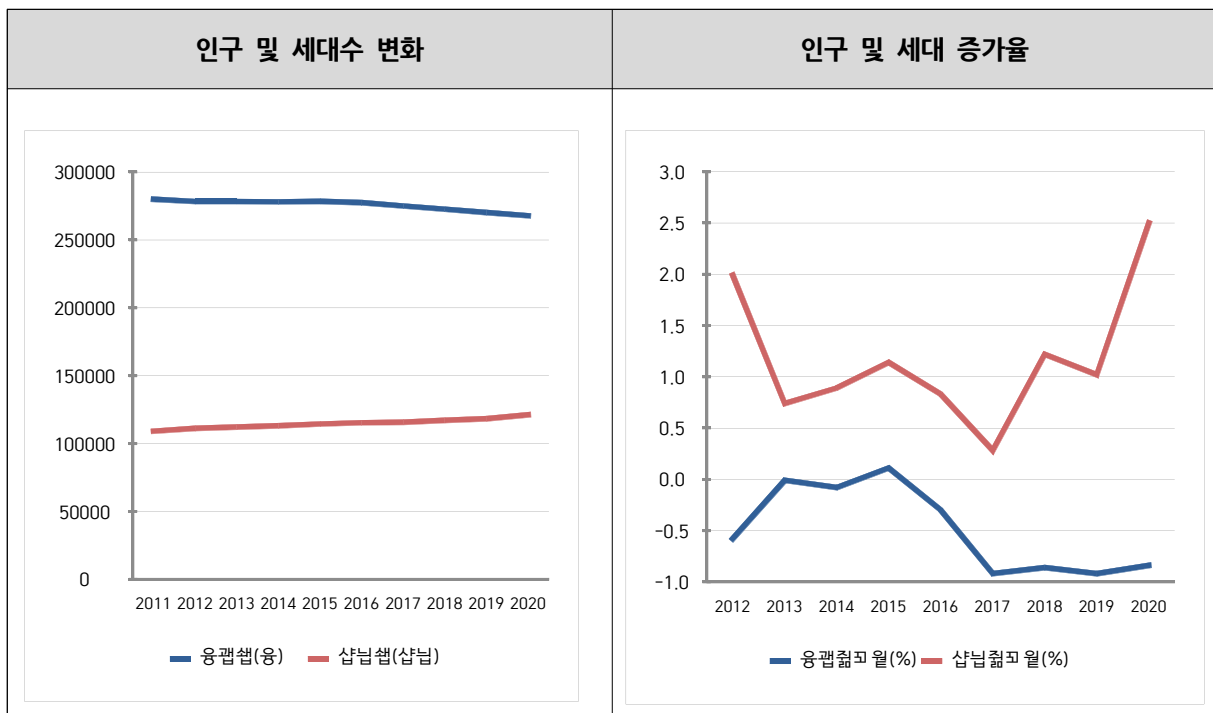
- 군산시의 인구는 2011년 미장지구 실시계획인가일을 기준으로 평균 -0.49%의 수치로 점차 하락세를 보이고 있으며 반면, 세대수는 평균 1.18%의 수치로 점차 증가하고 있음

〈표 3-48〉 군산시 인구 및 세대수 변화

(단위 : 인, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
인 구	279,953	278,341	278,319	278,098	278,398	277,551	274,997	272,645	270,131	267,859
증가율	-	-0.58	-0.01	-0.08	0.11	-0.30	-0.92	-0.86	-0.92	-0.84
세 대	109,102	111,278	112,103	113,098	114,382	115,329	115,657	117,068	118,264	121,220
증가율	-	1.99	0.74	0.89	1.14	0.83	0.28	1.22	1.02	2.50

자료 : 군산시 홈페이지 주민등록 통계자료



3) 인근 지역과의 인구 및 세대수 변화 비교

(1) 인근 지역과의 인구 변화 비교

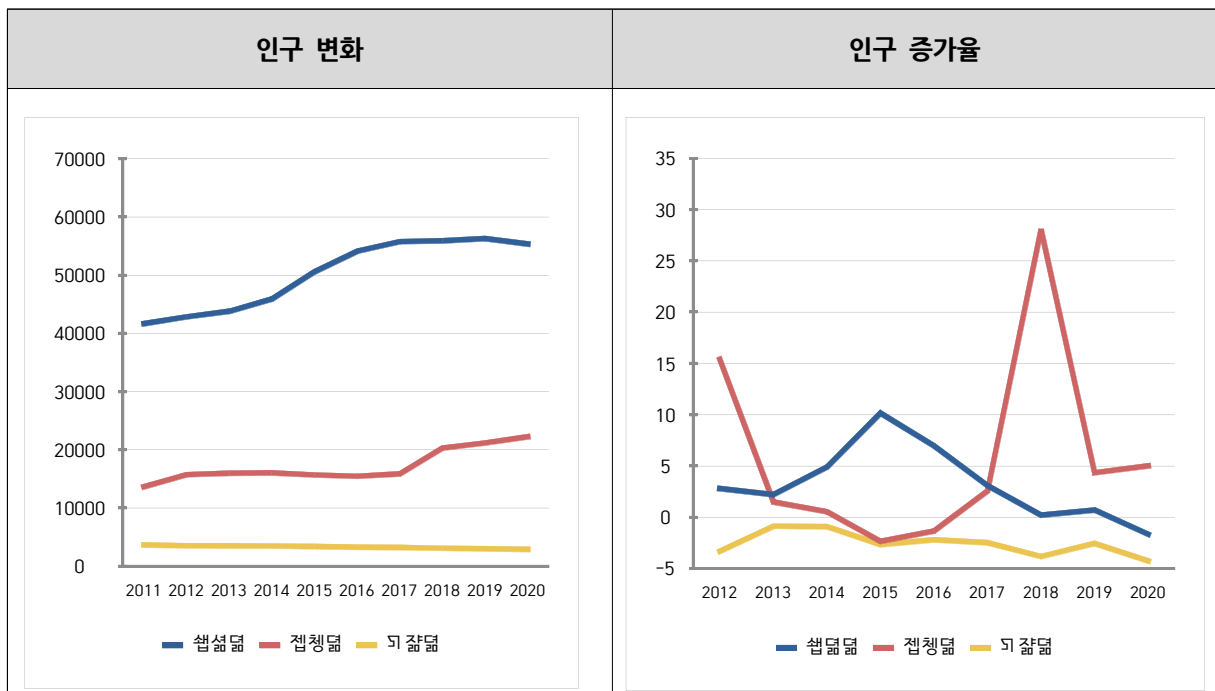
- 수송동 지역(수송동, 미장동, 지곡동) 및 조촌동 지역(조촌동, 경장동)의 인구는 2011년 미장지구 실시계획인가일을 기준으로 평균 3.26% 및 5.96%의 수치로 점차 증가하는 추세를 보임
- 반면, 개정동 지역(개정동, 사정동)은 평균 -2.57%의 수치로 점차 감소하고 있음

〈표 3-49〉 미장동 인근지역 인구변화

(단위 : 인, %)

구 분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
수송	인 구	41,677	42,842	43,790	45,927	50,589	54,105	55,771	55,888	56,282	55,353	
	증가율	-	2.80	2.21	4.88	10.15	6.95	3.08	0.21	0.70	-1.65	3.26
조촌	인 구	13,630	15,727	15,960	16,044	15,668	15,456	15,851	20,301	21,180	22,238	
	증가율	-	15.39	1.48	0.53	-2.34	-1.35	2.56	28.07	4.33	5.00	5.96
개정	인 구	3,639	3,519	3,488	3,456	3,364	3,290	3,208	3,085	3,006	2,878	
	증가율	-	-3.30	-0.88	-0.92	-2.66	-2.20	-2.49	-3.83	-2.56	-4.26	-2.57

주 : 행정동 기준, 수송(수송동, 미장동, 지곡동), 조촌(조촌동, 경장동), 개정(개정동, 사정동)
 자료 : KOSIS 국가통계포털





(2) 인근 지역과의 세대수 변화 비교

- 수송동 및 조촌동 지역은 2011년 미장지구 실시계획인가일을 기준으로 평균 4.42% 및 6.83%의 수치로 점차 증가하는 추세를 보임
- 반면, 본 사업지와 다소 이격되어 있는 개정동 지역은 평균 -0.98%의 수치로 점차 감소하고 있으므로 미장 택지조성사업이 인접한 지역의 인구 집중 및 개발에 직접적 영향이 있는 것으로 분석되었음

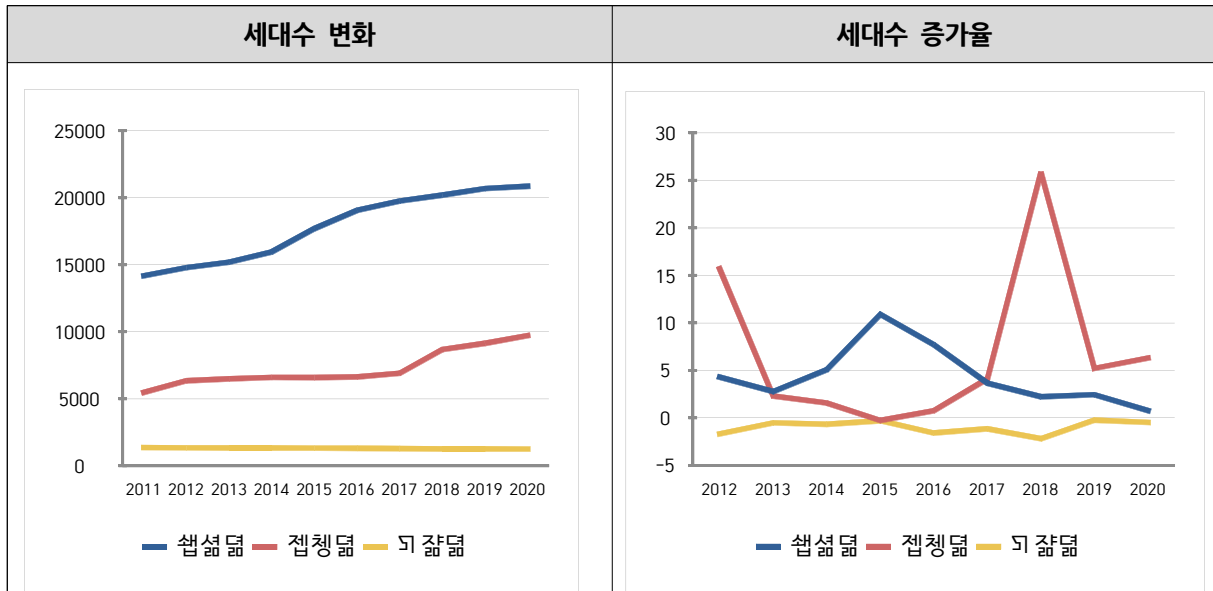
〈표 3-50〉 미장동 인근지역 세대수 변화

(단위 : 세대, %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균	
수송	세대	14,169	14,778	15,186	15,956	17,696	19,057	19,752	20,191	20,683	20,844	
	증가율	-	4.30	2.76	5.07	10.90	7.69	3.65	2.22	2.44	0.78	4.42
조촌	세대	5,484	6,345	6,491	6,592	6,574	6,623	6,896	8,679	9,131	9,705	
	증가율	-	15.70	2.30	1.56	-0.27	0.75	4.12	25.86	5.21	6.29	6.83
개정	세대	1,360	1,337	1,330	1,321	1,317	1,296	1,281	1,253	1,250	1,244	
	증가율	-	-1.69	-0.52	-0.68	-0.30	-1.59	-1.16	-2.19	-0.24	-0.48	-0.98

주 : 행정동 기준, 수송(수송동, 미장동, 지곡동), 조촌(조촌동, 경장동), 개정(개정동, 사정동)

자료 : KOSIS 국가통계포털



4) 군산시의 인구이동

- 군산시의 2011년 미장지구 실시계획인가일을 기준으로 9년간 인구이동 현황을 살펴보면 전체적으로 전입인구보다 전출인구가 많아 점차 인구가 감소하는 추세를 보이고 있음

- 9년간의 전출입 인구를 비교해보면 평균 전입인구는 41,067인, 평균 전출인구는 41,903인으로 평균 836인이 감소하였으나 감소추세가 큰 폭으로 나타나지는 않고 있으며 이는 수송동 지역의 인구 증가를 고려할 때 신규 주택공급에 대한 영향이 있는 것으로 판단됨

〈표 3-51〉 군산시의 인구이동

(단위 : 인, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
전 입	52,339	47,967	40,730	41,335	42,539	39,410	33,640	38,888	33,808	40,013	41,067
전 출	50,240	46,246	41,700	42,341	43,079	40,705	36,171	40,958	35,805	41,781	41,903
증 감	2,099	1,721	-970	-1,006	-540	-1,295	-2,531	-2,070	-1,997	-1,768	-836

자료 : KOSIS 국가통계포털

5) 인구 및 세대수 변화 검토 결과

- 군산시의 인구는 평균 -0.49%의 수치로 점차 감소하는 추세인 반면에 미장지구 도시개발사업구역이 포함된 수송동 지역의 인구 및 세대수는 평균 3.26% 및 4.42%로 증가하고 있음
- 군산시의 인구 및 세대수 변화 그래프를 보면 인구는 감소하는데 반해 세대수는 증가하는 현상을 보이고 있으며 이는 사회적 현상에 따른 1인 가구 등의 소규모 세대가 증가하면서 나타나는 현상으로 판단됨
- 반면에 사업지 인근지역의 인구 및 세대수 변화 그래프를 보면 인구가 증가하면서 세대수가 동반 상승하는 현상을 보이고 있는데 이는 수송동 지역으로 인구이동이 집중되었다고 판단됨
- 2015년 ~ 2016년 사이의 수송동 지역의 세대 증가율을 보면 10.9%, 7.69%로 9년간 평균 증가율 보다 3.27% ~ 6.48% 높게 나타나고 있어 미장지구와 수송지구가 연계되는 신도시급 지역개발이 인구 집중의 효과를 발휘했다고 할 수 있을 것임

6) 소 결

- 군산시의 전체 인구감소에 대비 수송동 및 조촌동 지역의 인구 증가는 본 사업시행과 수송동 지역 택지개발의 영향으로 분석됨
- 본 사업이 군산시 인구감소 현상을 다소나마 완화 시켜주는 역할을 하고 있으며 군산시에서 지역중심 지역 위상을 높이는 결과를 나타내고 있는 것으로 분석됨



나. 자동차 등록대수 변화

1) 자동차 등록대수 현황

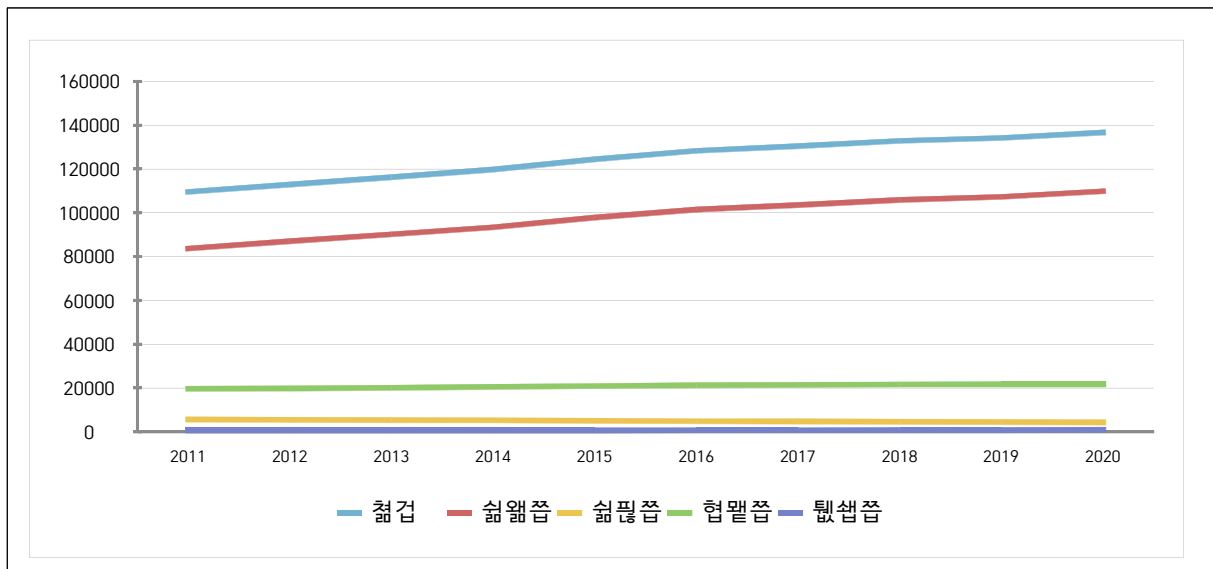
- 군산시의 자동차 등록대수는 2011년 미장지구 실시계획인가일을 기준으로 평균 2.50%의 수치로 점차 증가하는 추세를 보이며 2016년도까지 약 3%의 증가율을 보이다 2017년 이후 1%대의 수치로 증가 폭이 하락하고 있음
- 2014년 ~ 2015년의 증가율이 3.06%에서 3.86%로 가장 높은 증가율을 나타내고 있음

〈표 3-52〉 군산시의 자동차 등록대수 현황

(단위 : 대, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
승 용	83,638	87,004	90,156	93,358	97,790	101,455	103,542	105,850	107,236	109,809
승 합	5,610	5,409	5,357	5,227	5,024	4,821	4,725	4,571	4,394	4,247
화 물	19,653	19,814	20,057	20,515	20,873	21,258	21,352	21,591	21,669	21,702
특 수	591	615	621	651	679	716	726	768	794	889
총 계	109,492	112,842	116,191	119,751	124,366	128,250	130,345	132,780	134,093	136,647
증가율	-	3.06	2.97	3.06	3.85	3.12	1.63	1.87	0.99	1.90

자료 : KOSIS 국가통계포털



2) 자동차 등록대수 변화 검토 결과

- 군산시의 자동차 등록대수는 2011년 109,492대에서 2020년 136,647대로 꾸준히 증가 추세에 있음

- 차량 증가는 대부분 승용차 등록 대수 증가로 인하고 있으며 2014년 ~ 2015년 사이 가장 높게 증가한 수치를 보이고 있음
- 군산시의 인구는 전체적으로 (-)증가율을 보이는 반면 차량 등록대 수는 지속적으로 증가하고 있는 이유는 인구 감소와 반대로 세대수가 증가하고 있는 현상과 연계되어 핵가족화 과정을 통한 독립 세대의 증가와 연관이 있는 것으로 보임

다. 사업체 및 종사자수 변화

1) 군산시 사업체 및 종사자수 현황

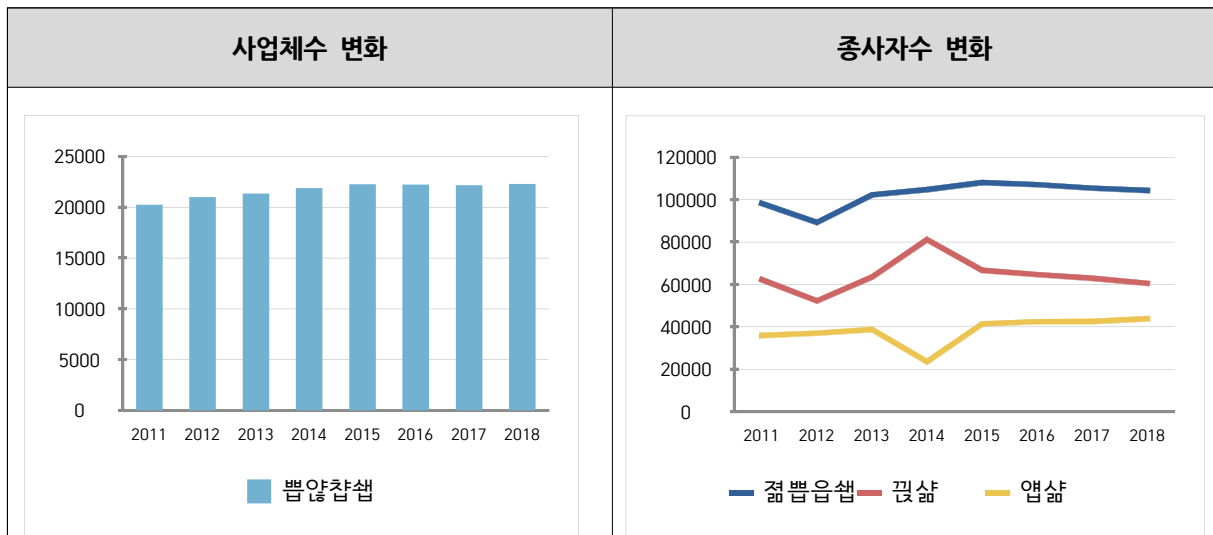
- 군산미장지구가 위치한 전라북도 군산시의 사업체수는 2011년에 20,250개소에서 2018년 22,283개소로 연평균 1.38%의 증가율을 보이고 있으며, 종사자수는 2011년 98,137인에서 2018년 104,296인으로 연평균 1.09%의 증가율을 보이고 있음
- 종사자 중 남성의 비율은 연평균 0.85%의 증가율을 보이고 있는 반면, 여성은 연평균 7.09%로 여성 종사자 증가 폭이 남성보다 6% 이상 높게 나타남

〈표 3-53〉 군산시의 사업체 및 종사자수 현황

(단위 : 개, 인)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	연평균 증가율	
사업체수	20,250	20,990	21,331	21,866	22,242	22,221	22,174	22,283	1.38	
종사자수	계	98,137	89,184	102,159	104,672	108,014	107,017	105,360	104,296	1.09
	남성	62,188	52,185	63,398	81,080	66,659	64,617	62,890	60,502	0.85
	여성	35,949	36,999	38,761	23,592	41,355	42,400	42,470	43,794	7.09

자료: 군산시 통계연보





2) 사업대상지 주변지역 사업체 및 종사자수 현황

- 수송동 지역의 사업체수는 2011년에 2,076개소에서 2018년 3,384개소로 연평균 7.27%의 증가율을 보이고 있으며, 종사자수는 2011년 9,431인에서 2018년 14,056인으로 연평균 6.13%의 증가율을 보이고 있음.
- 조촌동 지역의 사업체수는 2011년에 1,653개소에서 2018년 1,944개소로 연평균 2.45%의 증가율을 보이고 있으며, 종사자수는 2011년 8,161인에서 2018년 9,863인으로 연평균 2.94%의 증가율을 보이고 있음.

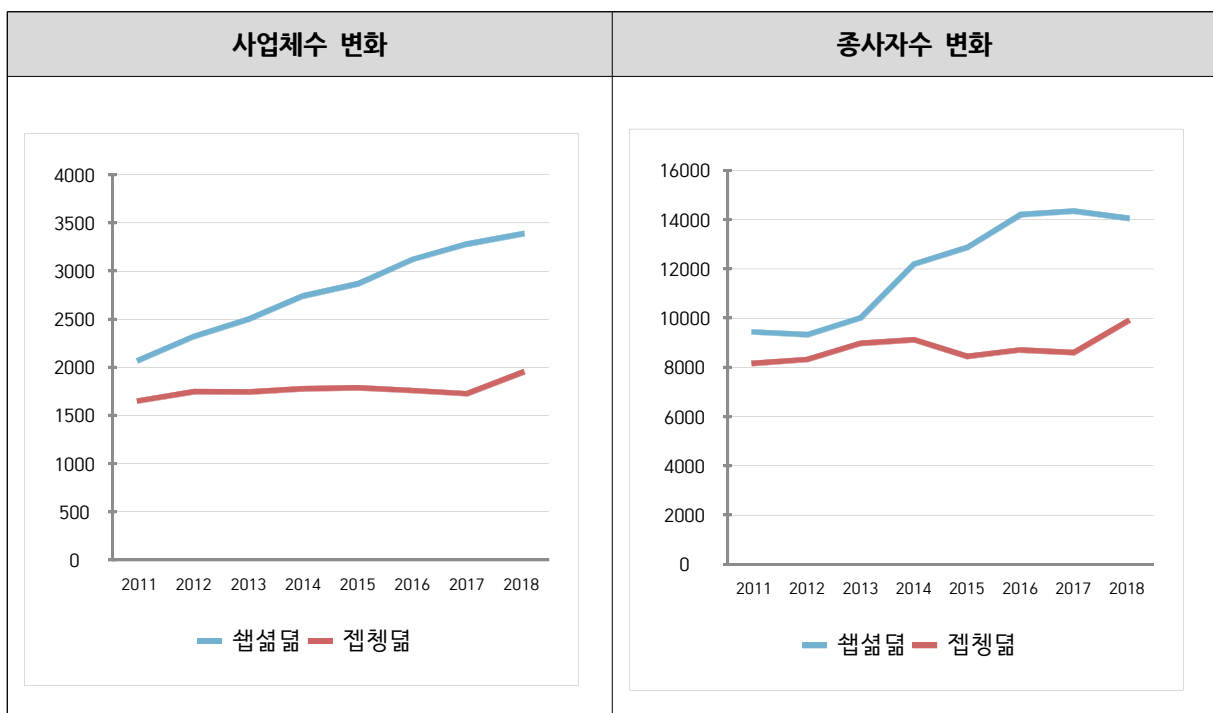
〈표 3-54〉 사업대상지 주변지역 사업체 및 종사자수 현황

(단위 : 개, 인,%)

구 분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	연평균 증가율
수 송	사업체수	2,076	2,321	2,500	2,741	2,867	3,120	3,280	3,384	7.27
	종사자수	9,431	9,324	10,009	12,189	12,864	14,200	14,342	14,056	6.13
조 촌	사업체수	1,653	1,747	1,743	1,776	1,787	1,758	1,725	1,944	2.45
	종사자수	8,161	8,318	8,978	9,122	8,447	8,706	8,598	9,863	2.94

행정동 기준 : 수송(수송동, 미장동, 지곡동), 조촌(조촌동, 경장동)

자료 : 군산시 통계연보



3) 사업체 및 종사자수 검토 결과

- 군산시 전체 사업체 및 종사자수 변화는 1.38% 및 1.09%의 증가율로 다소 미미한 변화이나 수송동 지역만 분리하여 보면 사업체 및 종사자수가 7.27% 및 6.13%로 군산시 전체 증가율 대비 5% 이상 높게 나타나고 있음
- 인근지역인 조촌동 지역도 군산시 전체지역 증가율보다 높게 나타나고 있어 군산시의 경제활동인구가 수송동 지역 및 인근지역으로 집중되고 있는 것으로 분석되며 기존 수송지구 택지와 신규 미장 택지 사업으로 도심기능의 이전이 이루어진 것으로 판단됨

4) 소 결

- 군산시 전체 사업체 및 종사자수 변화 보다 수송동 지역과 조촌동 지역의 증가율이 현저하게 높게 나타난 현상을 보면 군산시의 사업체 및 종사자가 수송동 지역 및 인근지역으로 집중되고 있으며
- 이는 수송동 지역으로 인구 집중 및 도시 중심지 기능의 이전이 이루어지고 있는 것으로 판단되며 미장택지와 수송택지가 군산시의 새로운 중심으로 부상하고 있는 것으로 분석됨

라. 지가 변화 검토

1) 지가상승률 현황

- 군산시 지가는 2011~2020년간 평균 0.82% 상승하였으며 2016년부터 하락하기 시작하여 2019년 회복 추세를 보이고 있음

〈표 3-55〉 군산시 지가 상승률 변화

(단위 : %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
군산시 지가상승률	0.75	1.43	1.07	1.47	1.89	1.26	1.17	-1.92	0.30	0.81	0.82

자 료: 부동산통계정보시스템 연도별 지가변동율



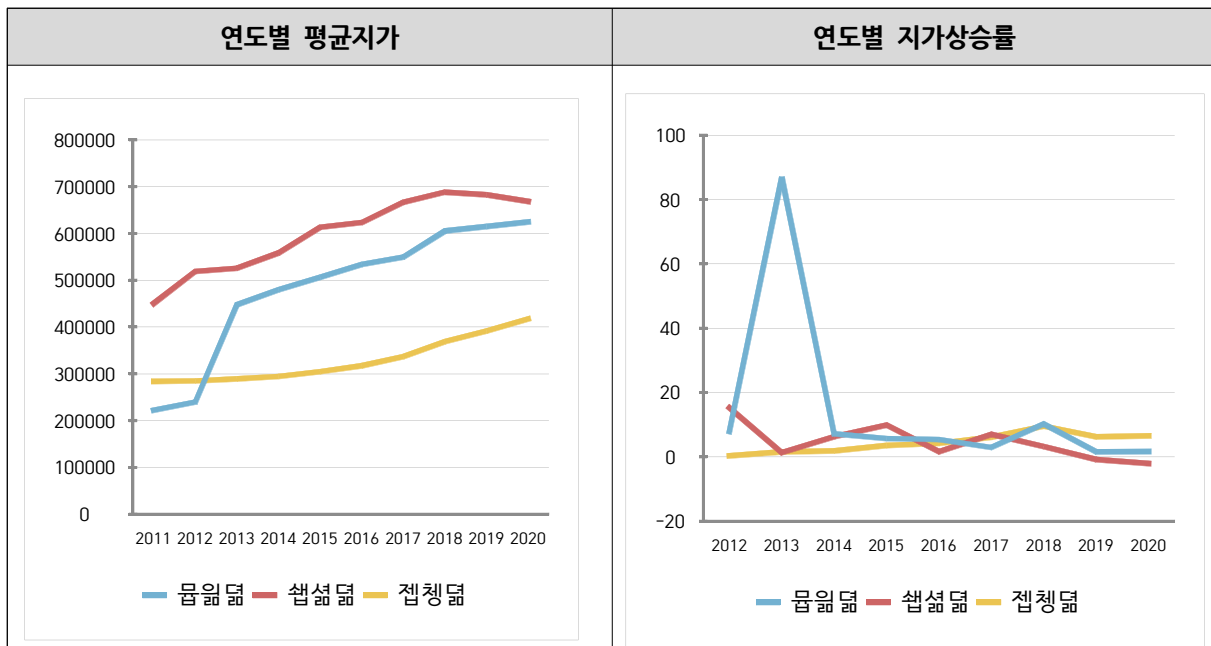
- 본 사업이 주변 지역 지가에 미친 영향을 검토하기 위하여 사업 대상지 주변 지가 변화를 조사
- 한국부동산원에서 실시하는 표준지공시지가 조사 결과를 토대로 본 사업으로 인한 미장지구 도시개발사업구역 인근 지가상승률을 판단하기 위하여 실시계획인가일로부터 9년 동안의 군산시 미장동 및 인근의 표준지 공시지가의 평균 지가와 지가 상승률을 조사 분석함

〈표 3-56〉 지가 상승률 현황

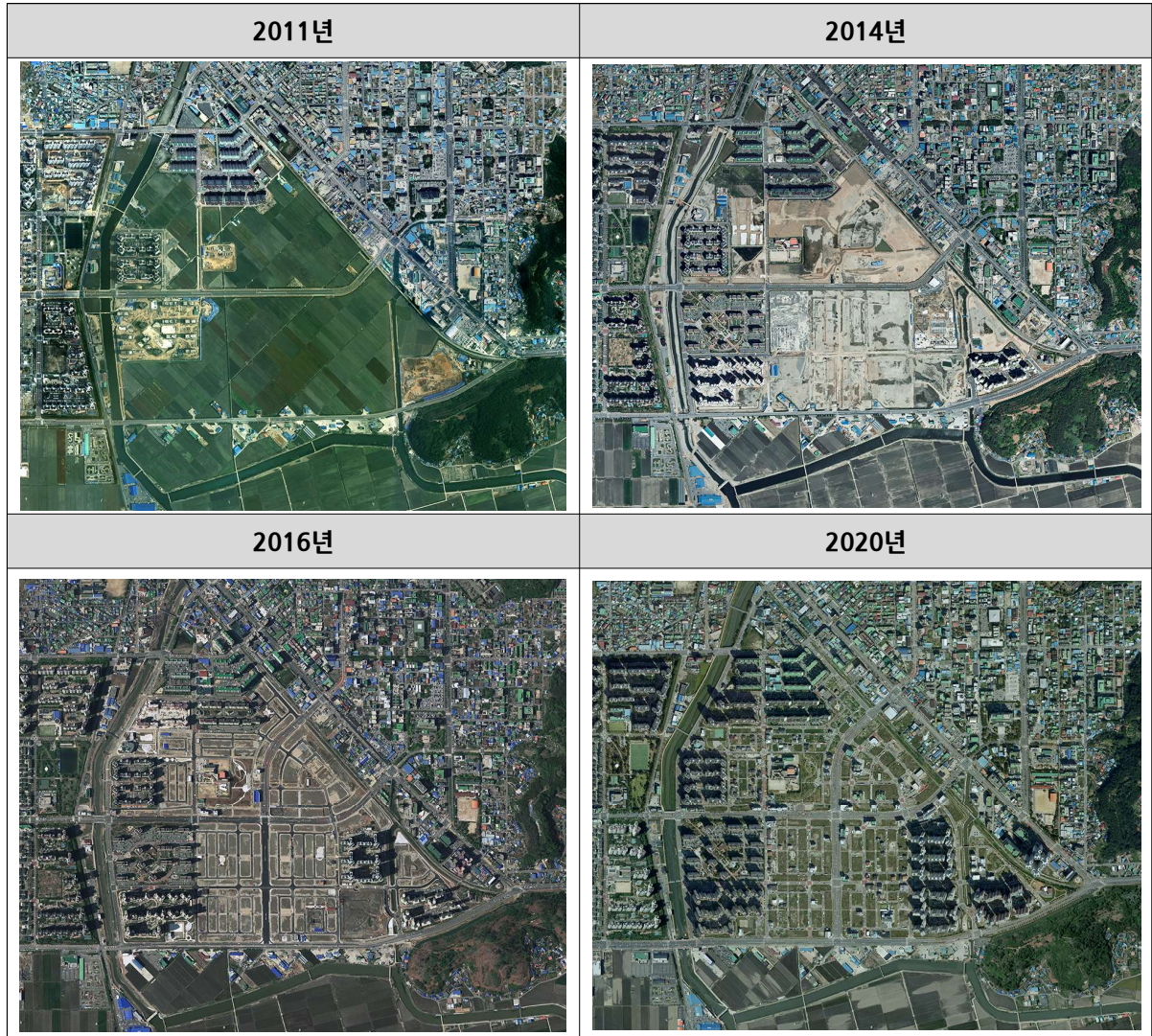
(단위 : 원/㎡, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균	
미 장	평균 지가	221,947	239,421	447,509	479,468	506,661	533,927	549,391	605,310	614,739	624,723	-
	지가 상승률	-	7.87	86.91	7.14	5.67	5.38	2.90	10.18	1.56	1.62	14.4
수 송	평균 지가	450,295	518,883	525,476	558,370	613,403	623,251	666,828	688,281	682,591	668,469	
	지가 상승률	-	15.23	1.27	6.26	9.86	1.61	6.99	3.22	-0.83	-2.07	4.6
조 촌	평균 지가	283,768	284,550	288,932	294,239	304,534	317,204	336,602	368,653	391,575	417,025	
	지가 상승률	-	0.28	1.54	1.84	3.50	4.16	6.12	9.52	6.22	6.50	4.4

자료: 국토교통부 한국부동산원 지역별 표준지공시지가 정보



〈 연도별 위성사진 비교〉



자료 : 국토지리정보원 연도별 정사 영상

2) 지가상승률 검토 결과

- 군산시 미장동 일원의 표준지 공시지가는 미장지구 도시개발사업 실시계획인가 이후 현재까지 조금씩 상승하고 있음
- 연도별 평균지가는 2012년~2013년에 개발에 따른 토지가치 상승효과로 86.91%의 대폭 증가률을 나타내고 있으며 이후부터 평균 4.9%의 증가률을 보임
- 연도별 위성사진을 비교해 보면 2012년~2013년 사이에 부지공사가 진행중이며 아파트단지들이 개발되는 시점으로 지가상승에 큰 영향을 준 것으로 보임
- 개발 전 인근 3개 지역 중 미장동이 가장 낮은 공시지가를 나타냈으나 개발 이후 지속적으로 상승하여 현재는 수송동의 평균지가와 동등한 가격대를 형성하고 있음

3) 소 결

- 사업기간인 2011~2020년간 군산시의 평균 지가 상승폭은 0.82%로 2016년 둔화되기 시작하여 2018년에는 -1.92%의 하락을 나타내고 있어 군산시의 지가는 해당 기간 동안 전반적으로 정체 수준을 보임
- 반면 사업대상지 지가는 실시계획 승인 후 본격 공사가 진행되는 2013년부터 큰 폭으로 올라 지속적 상승추세이며 인접 수송택지의 지가도 더불어 상승하였음
- 미장지구가 포함된 수송동 지역의 지가상승이 단순히 미장지구 택지조성사업 단독의 영향이라고는 판단하기 어려우나 미장지구 개발이 인접 대규모 기존 택지 개발 지역과 기존 구시가지를 연담화시키는 역할을 수행하면서 수송동지역과 조촌동지역의 지가 상승 결과를 나타나게 한 것으로 판단되는 사항임
- 미장 택지의 개발이 확정된 시기부터 지가의 상승 폭이 크게 늘어난 것을 보면 본 사업 시행이 주변 신개발지 및 개발 정체지역의 지가를 끌어올리는 동력이 되었음을 알 수 있음

마. 지역 총생산

1) 군산시 지역 총생산 변화 현황

- 「건설사업 사후평가 수행 매뉴얼(국토교통부)」은 지역 총생산의 증감을 분석함으로써 해당사업의 파급효과를 평가하며 해당자료는 광역자치단체 또는 기초자치단체 수준에서 조사 분석한다고 명기하고 있음
- 따라서 본 평가는 지역 총생산에 대해 전라북도 지역통계자료를 활용하여 분석함
- 분석 결과 본 사업 완료(실시계획인가일) 이전 기간인 2008~2011년 동안 전라북도 당해연도 지역 총생산은 연평균 2조 8,380억원(8.83%)이 증가하였으나, 본 사업 이후기간인 2011~2018년 동안 전라북도 당해연도 지역 총생산은 1조 1,924억원(2.48%)이 증가하여 본 사업 시행 이전 기간보다 성장률이 낮게 나타남
- 그리고 2008~2011년 동안 군산시 당해연도 지역 총생산은 연평균 9,306억원(13.36%)이 증가하였으나, 본 사업 이후 기간인 2011~2018년 동안 군산시 당해연도 지역 총생산은 -1,519억원(-1.61%)이 감소하여 성장률이 마이너스로 나타남
- 이는 본 사업 시행의 영향보다는 군산시 내에 입지한 대규모 기업체의 변화된 여건으로 인한 영향이 큼

〈표 3-57〉 전라북도와 군산시 지역총생산(GRDP)

(단위 : 백만원)

구분		사업이전				사업이후				
		2008	2009	2010	2011	2015	2016	2017	2018	
전라북도	당해년	GRDP	29,471,304	31,854,976	34,643,065	37,985,343	47,018,028	47,879,046	49,348,477	50,595,318
		연간 증가	-	2,383,672 (8.09%)	2,788,089 (8.75%)	3,342,278 (9.65%)	-	861,018 (1.83%)	1,469,431 (3.07%)	1,246,841 (2.53%)
		평균 증가율	2,838,013 (8.83%)				1,192,430 (2.48%)			
전라북도	기준년	GRDP	28,227,298	28,470,868	30,046,192	31,351,329	47,018,028	46,664,550	47,553,099	48,350,793
		연간 증가	-	243,570 (0.86%)	1,575,324 (5.53%)	1,305,137 (4.34%)	-	-353,478 (-0.75%)	888,549 (1.90%)	797,694 (1.68%)
		평균 증가율	1,041,344 (3.58%)				444,255 (0.94%)			
군산시	당해년	GRDP	6,236,616	6,508,638	7,383,205	9,028,458	9,554,687	9,399,640	9,150,677	9,098,915
		연간 증가	-	272,022 (4.36%)	874,567 (13.44%)	1,645,253 (22.28%)	-	-155,047 (-1.62%)	-248,963 (-2.65%)	-51,762 (-0.57%)
		평균 증가율	930,614 (13.36%)				-151,924 (-1.61%)			
군산시	기준년	GRDP	5,746,759	5,353,089	5,879,856	6,955,370	9,554,687	9,171,968	8,956,245	8,863,168
		연간 증가	-	-393,670 (-6.85%)	526,767 (9.84%)	1,075,514 (18.29%)	-	-382,719 (-4.01%)	-215,723 (-2.35%)	-93,077 (-1.04%)
		평균 증가율	402,870 (7.09%)				-230,506 (-2.47%)			

주 : 1. 전라북도 통계자료(지역내총생산 조사)
 2. 사업이전 기준년 : 2005년, 사업이후 기준년 : 2015년

2) 소 결

- 미장 택지지구는 현재도 계속 입주가 진행되고 있으며 주택단지 특성상 주거 기능에 그 조성의 초점이 맞추어진 사업으로 지역 총생산 증감에 큰 영향을 미칠 수 없는 용도적 한계를 가지고 있으므로 본 사업으로 인한 지역 총생산 증감율 영향은 거의 없는 것으로 평가 되었음



3.3.4 지역사회 분석

가. 지역 낙후도 평가

- 지역 낙후도 지수 및 순위의 변화는 개발사업의 영향뿐만 아니라 사회경제적 여건 변화의 복합적인 요인에 영향을 받으므로, 개발사업에 의한 효과라 단정하기에는 무리가 있는 지표임
- 따라서 본 과업에서는 사업부지 영향권의 지역 낙후도 지수 및 순위를 참고적인 자료로만 활용하였음
- 개발사업 전·후의 지역낙후도 지수 및 순위 변화를 검토한 결과, 전라북도의 순위는 변화가 없으나, 군산시의 순위가 2단계 높아진 것으로 분석되었음

〈표 3-58〉 개발사업 전·후 지역낙후도 지수 및 순위

구 분	인 구		경 제			기반시설			총 합		
	인구 증가율	노령화 지수	재정 자립도	제조업 종사자 비율	승용차 등록 대수	도로율	의사수	도시적 토지 이용률	지역 낙후도 지수	지역 낙후도 순위	
전라북도	개발전	-1.138	62.409	21.136	4.341	20.954	0.810	0.143	3.048	-0.787	15
	개발후	-0.435	62.409	20.989	4.968	25.447	0.794	0.143	3.262	-0.774	15
	증감	▲0.703	-	▼0.147	▲0.627	▲4.493	▼0.016	-	▲0.214	▲0.013	-
군산시	개발전	-1.018	48.721	28.185	5.562	22.871	2.045	0.086	9.405	0.174	59
	개발후	0.282	70.236	27.000	8.686	29.197	1.922	0.093	11.129	0.309	57
	증감	▲1.300	▲21.515	▼1.185	▲3.124	▲6.326	▼0.123	▲0.007	▲1.724	▲0.135	▲2
전주시	개발전	0.050	32.797	39.459	2.001	24.034	1.951	0.196	15.132	0.585	38
	개발후	0.496	49.273	33.213	1.848	27.884	1.936	0.202	16.490	0.503	44
	증감	▲0.446	▲16.476	▼6.246	▼0.153	▲3.850	▼0.015	▲0.006	▲1.358	▼0.082	▼6

참고 : 1) 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정보완 연구(제5판)-2008
 2) 공항부문사업의 예비타당성조사 표준지침 연구(제3판)-2014

나. 소 결

- 군산시 지역낙후도 순위 증가는 군산시 전역을 토대로 분석된 지역낙후도 결과치이며 미장택지 조성사업으로 인한 결과라고 단정하기는 무리가 있을 것으로 사료되므로 평가서 이용 시 위 내용을 고려해야 할 것임

3.3.5 환경 및 기타

- 환경 및 기타부문 분석에서 거주환경, 기반시설(도로, 공원 녹지 등)의 이용환경 등의 정성적 부분은 해당 지역의 주민의 설문조사 결과를 활용하여 그 효과를 분석하고 환경적 부분은 사후환경영향평가 결과로 같음함

3.3.6 사용자 만족도 분석

가. 조사개요

- 군산 미장지구 택지 조성에 따른 만족도를 분석하기 위하여 해당 입주민 및 지역주민을 대상으로 주택단지 이용에 관한 만족도 및 지역발전 기여도에 대해 설문조사를 실시
- 입주민에 대하여 생활여건에 대한 만족도 및 사업 시행으로 인해 체감되는 지역발전 기여도 등을 조사하기 위하여 거주 동기, 생활환경, 기반시설, 공간계획에 대한 만족도를 조사하고 미장지구 개발이 지역에 미치는 영향에 대하여 조사
- 지역주민에 대해서는 미장지구 개발로 인해 지역에 미치는 영향에 대해 긍정적 측면과 부정적 측면을 조사하고 향후 유사 개발 사업 시 지역주민 입장에서 가장 고려해야 할 사항에 대하여 의견을 청취
- 배포 후 회수하는 방법으로 설문조사를 시행하였으며 조사의 표본 수는 입주민 및 지역주민 대상 총 200인에 대하여 설문 배포를 시행하였고 총 128부가 응답 회수되었음
- 설문조사 대상자에 대한 회수율은 입주민 77%, 인접주민 51%로 총 64%의 회수 응답율을 보였음

〈표 3-59〉 군산 미장지구 사후평가 설문조사 개요

구분	조사기간	조사지점	조사내용	조사 방법	조사 부수
입주민	2021년 5월 ~ 6월 (1개월간)	미장 택지지구 내	· 생활권 및 입주 목적 · 생활환경 개선 여부 · 개발목표 달성 여부 · 공간구조 만족도 · 지역영향 및 발전 기여도	배포 후 회수	77부/100부
지역주민	2021년 5월 ~ 6월 (1개월간)	수송동, 조촌동, 개정동 일원	· 개발목표 달성 여부 · 지역 활성화 영향 · 지역 경제 개선 · 안전 · 기반시설 개선 · 개발에 따른 영향	배포 후 회수	51부/100부



나. 설문조사 내용

1) 일반사항

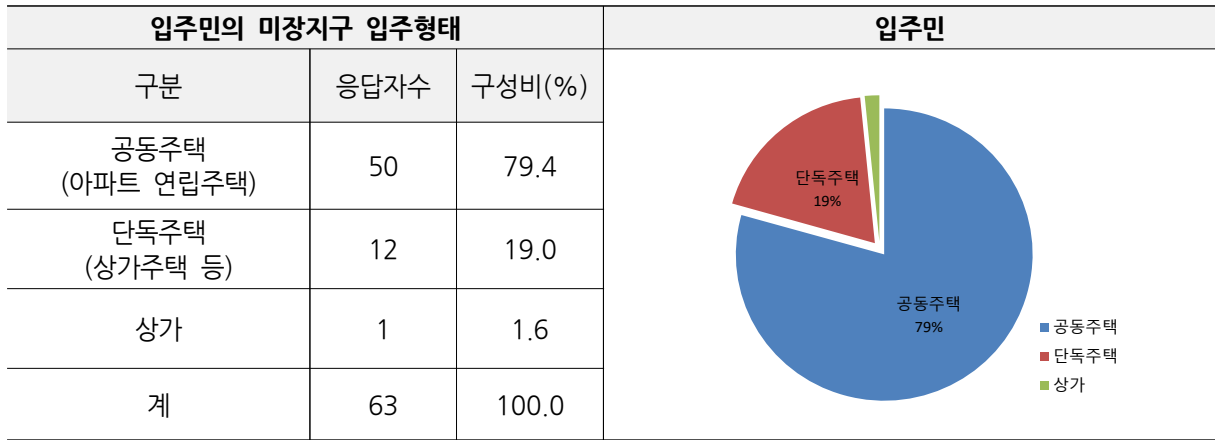
- 군산 미장택지 조성사업 입주민 및 인근 지역주민에 대한 설문조사 응답 수는 총 128표본이며 응답자 전체에 대한 일반사항을 보면 성별은 전체 남성이 56%, 여성이 44%를 차지하고 있으며 연령별 분포는 20대가 36.3%, 30대 26.6%를 차지
- 일부 설문에 대해 응답하지 않은 항목은 응답자 대상으로 분포도를 조사

응답자 성별 분포	연령별 응답수 분포		
	구분	응답자수	구성비(%)
<p>■ 남자 ■ 여자</p>	20대 이하	1	0.8
	20대	45	36.3
	30대	33	26.6
	40대	14	11.3
	50대 이상	31	25.0
	계	124	100.0

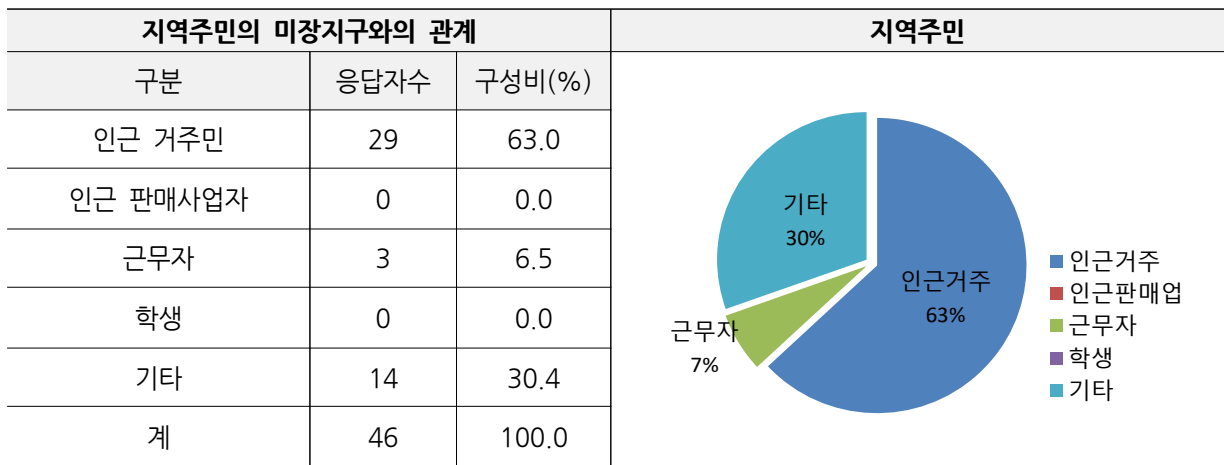
- 응답자에 대한 군산시 거주기간에 대한 설문은 응답자의 군산시 지역 및 해당 사업지에 대한 이해도를 파악하기 위한 문항으로 군산시에서 10년 이상 거주 응답자가 63%를 차지함
- 응답자의 거주기간을 비교해볼 때 신규 입주자와 기존 주민의 분포가 고르게 배분되어 조사에 대한 다양한 의견을 청취할 수 있는 조건을 만들었다고 볼 수 있음

군산시 거주기간(전체)			입주민	지역 주민
구분	응답자수	구성비(%)		
1년 이하	8	6.7		
1년~5년	22	18.5		
5년~10년	14	11.8		
10년~15년	13	10.9		
15년 이상	62	52.1		
계	119	100.0		

- 입주민의 미장지구 입주 형태를 알아보기 위한 설문으로 입주민 응답자의 79.4%가 공동주택 입주민으로 나타남



- 지역주민의 응답자의 미장지구 관련성을 파악하기 위한 항목으로 주거 환경에 직접적 영향을 받는 지역 거주 주민이 전체 응답자의 63%를 차지



2) 만족도 조사

(1) 입주민 대상

- 미장지구 입주 사유를 조사한 결과 거주 목적이 57.1%로 절반 이상을 차지하고 있으며 직장 관련 19.5%, 상가 등 판매 서비스 시설 운영 목적 6.5%의 순으로 나타나고 있음



미장지구 입주사유			입주민
구분	응답자수	구성비(%)	
거주	44	57.1	
상가 등 판매 서비스 시설 운영	5	6.5	
직장	15	19.5	
기타	13	16.9	
계	77	100.0	

- 미장지구 입주 전 거주 지역에 관한 설문은 본 사업이 군산시 인구 전입에 미친 영향을 파악하기 위한 조사로 조사 결과 군산시 관내에서 이동이 전체의 80.5%를 차지하고 있으며 전라북도 내 타 시군에서의 이동이 16.9%, 전라북도 외 지역으로부터의 이동이 2.6%로 군산시 관외 지역에서의 인구 유입은 크지 않은 것으로 조사 되었음

미장지구 거주 전 살던 곳			입주민
구분	응답자수	구성비(%)	
군산시 시내	47	61.0	
군산시 외곽지역	15	19.5	
전라북도 지역	13	16.9	
전라북도 외 지역	2	2.6	
계	77	100.0	

- 미장지구 거주 및 생활 환경에 대한 주민 의견은 보통이 70.1%, 편리하다 24.7%를 차지하여 사업지구에서 조성된 생활 환경에 대해서는 대체로 만족하는 것으로 평가 되었음

거주 및 생활 환경에 대한 평가			입주민
구분	응답자수	구성비(%)	
매우 불편	0	0.0	
대체로 불편	4	5.2	
보통	54	70.1	
대체로 편리	15	19.5	
매우 편리	4	5.2	
계	77	100.0	

- 본 사업지역의 생활환경이 편리한 주요 원인에 대한 주관식 설문은 설문 특성상 응답도가 낮았으며 총 14인의 의견이 있었음
- 그중 교통이 편리하다라는 의견이 가장 많았으며 편의시설 근접, 공원 학교 등의 공공시설 이용 편리, 기타 군산시의 새로운 중심지라서 편하다 라는 의견이 있었음

생활환경이 편리하다고 생각하는 사유		
구분	응답자수	구성비(%)
편의시설이 근접하여 배치되어 편리함	4	28.6
공원, 학교 등 공공시설 근접	3	21.4
교통 접근 편리	5	35.7
지리적으로 군산시 중심부에 입지	2	14.3
계	14	100.0

- 본 사업이 군산지역의 거주여건(주택 구입 또는 임대)을 개선하였는지에 대한 설문으로 군산시 지역의 주택가격이나 임대가격 안정화 또는 주택 확보 용이성 등에 관한 사항을 알아보기 위한 항목으로 응답자의 62.3%가 영향이 있다 라고 응답
- 본 사업의 주택 공급을 통한 군산시 주거 여건 개선에 상당한 영향을 주었다고 입주주민들은 긍정적으로 인식하고 있으며 본 사업이 당초 개발 목적중 일부를 달성한 것으로 판단할 수 있는 사항임

미장지구 개발에 따른 거주여건(구입, 임대) 개선효과			입주민
구분	응답자수	구성비(%)	
그렇지 않다	3	3.9	
조금은 영향	13	16.9	
상관없다	13	16.9	
영향이 있다	40	51.9	
크게 영향	8	10.4	
계	77	100.0	

- 미장지구 공간계획에 관한 사항으로 입주민이 생각하는 시설 규모의 만족도에 대한 사항으로 대부분 시설에 대해 적정하게 배정되었다고 생각하고 있으나 도로 및 주차장 시설에 대해서는 다소 의견이 양분되는 모양을 보이니 주목할 사항은 아님



○ 설문내용을 분석하면 본 사업지의 공간시설계획은 적정하였으므로 판단되는 사항임

설문항목		설문결과			
택지조성 사업 시설 규모에 관한 만족도	공동주택 (아파트, 연립주택)	구분	응답자수	구성비(%)	
		1. 부족	10	13.0	
		2. 충분	60	77.9	
		3. 과다	7	9.1	
		계	77	100.0	
	단독주택	구분	응답자수	구성비(%)	
		1. 부족	11	29.3	
		2. 충분	61	61.3	
		3. 과다	2	9.3	
		계	74	100.0	
	상가 및 판매시설, 음식점 등	구분	응답자수	구성비(%)	
		1. 부족	22	29.3	
		2. 충분	46	61.3	
		3. 과다	7	9.3	
		계	75	100.0	
	도로 및 주차장	구분	응답자수	구성비(%)	
1. 부족		34	45.3		
2. 충분		41	54.7		
3. 과다		0	0.0		
계		75	100.0		

설문항목		설문결과			
택지개발 사업 시설규모 에 관한 만족도	공원 및 녹지 등 휴식공간	구분	응답자수	구성비(%)	
		1. 부족	25	33.3	
		2. 충분	50	66.7	
		3. 과다	0	0.0	
		계	75	100.0	
	교육 및 문화시설	구분	응답자수	구성비(%)	
		1. 부족	20	26.7	
		2. 충분	53	70.7	
		3. 과다	2	2.7	
		계	75	100.0	

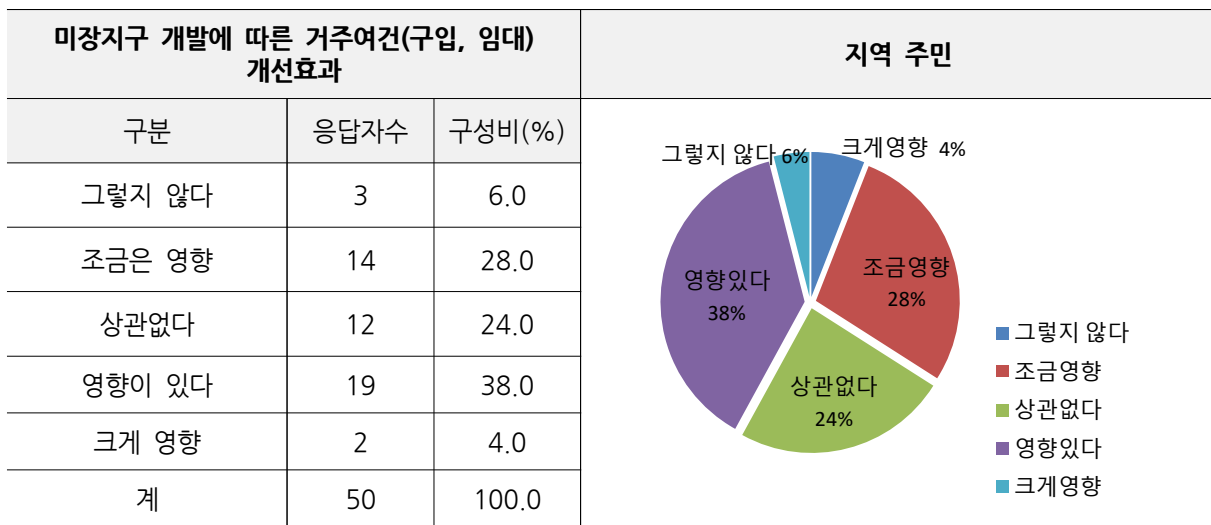
(2) 지역 주민 대상 설문조사

- 미장지구 개발로 인해 주변지역의 편의성이 높아졌는가에 대한 설문은 52.9%의 지역주민이 “보통” 이라는 답변을 했으며 편리해졌다는 의견이 불편해 졌다는 의견 보다 높은 것으로 조사되어 본 사업이 주변 지역 생활환경 개선에 다소 영향을 준 걸로 조사되었음

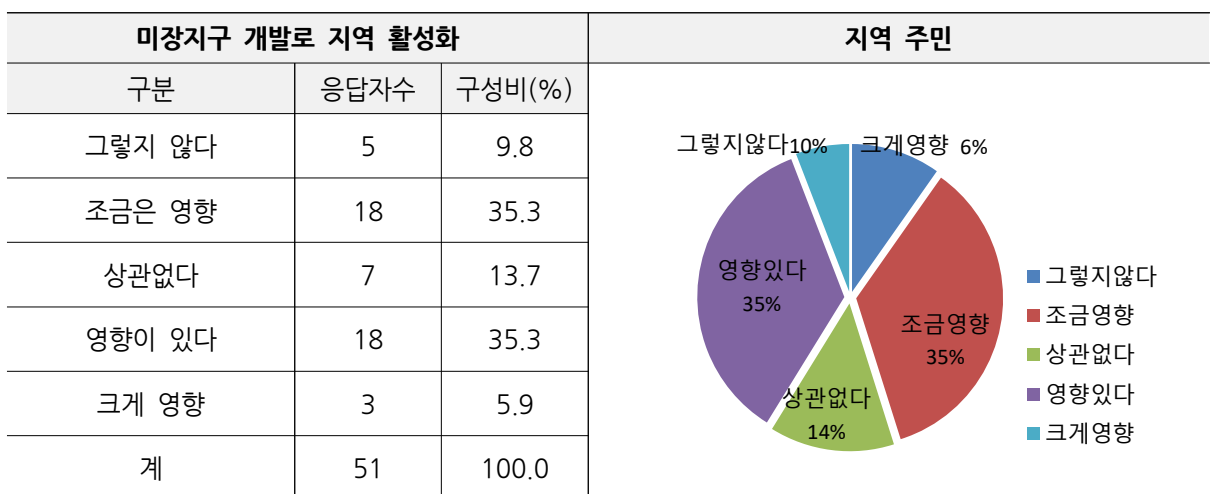
미장지구 개발로 거주 및 생활환경의 변화			지역 주민
구분	응답자수	구성비(%)	
매우 불편해짐	2	3.9	
대체로 불편	1	2.0	
보통	27	52.9	
대체로 편리	19	37.3	
매우 편리해짐	2	3.9	
계	51	100.0	



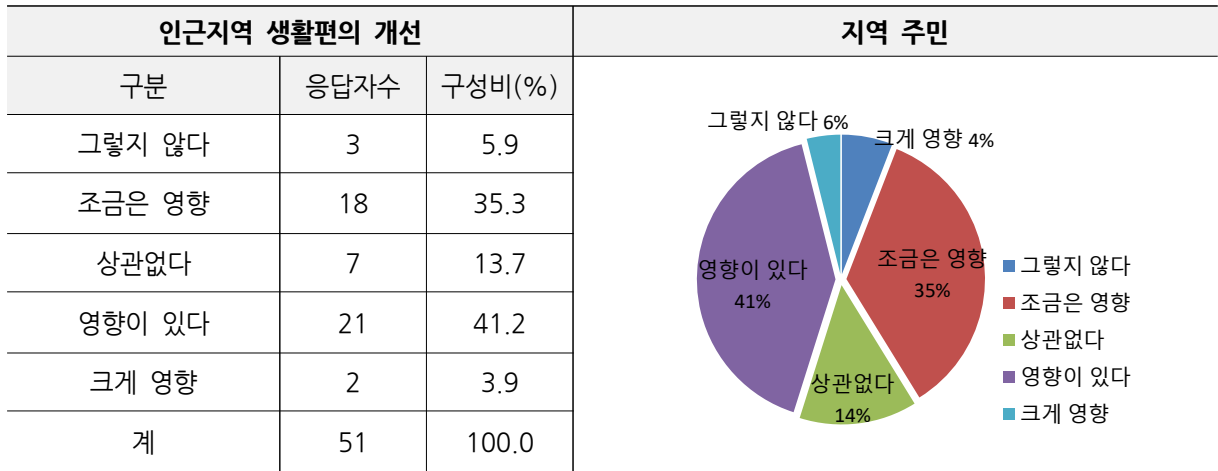
- 본 사업으로 불편하게 된 사유로는 소수 의견으로 교통체증 발생 및 주차장 부족을 거론하였으며 편리하게 된 사유로는 교통 편리, 군산의 중심지화, 편의시설 확보 등 전반적으로 생활환경이 개선되었다는 의견이 있었음
- 미장지구 조성 사업이 군산시 거주여건(주택 구입 및 임대 등)을 개선하는 데 영향이 있었는지에 대한 설문은 조금이라도 영향이 있다라는 의견이 전체의 70%를 차지하여 인근 주민 역시 본 사업에 대한 거주 여건 개선 효과를 인정하고 있음



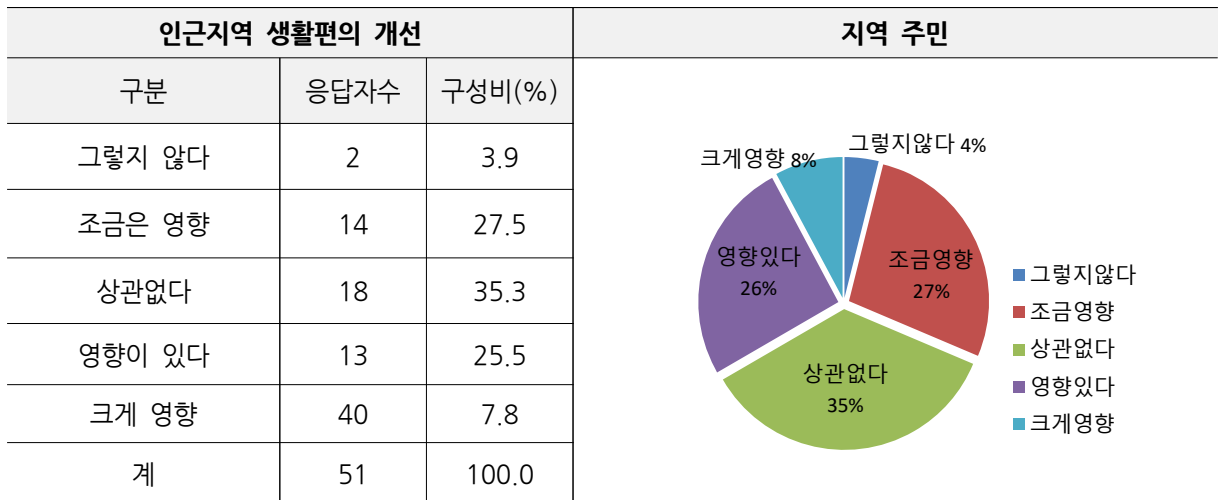
- 본 사업으로 군산시 지역 활성화에 영향을 주었는지에 대한 의견은 영향이 있다라는 의견과 조금 영향이 있다라는 의견이 각각 35.3%로 나타나 본 사업이 지역 활성화에 도움이 된 것으로 조사됨



- 사업으로 인한 주변지역 도로개선, 공원 확보 등 생활편의 개선 영향에 대해서는 영향이 있다라는 의견이 전체의 41.2%를 차지함



- 미장지구 인근지역 재난(침수, 홍수, 산사태 등) 안전 개선 영향에 대한 의견은 상관없다라는 의견이 35.3%로 제일 높게 나타났으나 영향있다라는 의견은 60%이상으로 응답되어 본 사업이 재난안전 개선에도 영향을 주었다고 인식하고 있음



3) 지역 발전 기여도에 관한 사항(공통사항)

- 입주민과 지역주민에게 공통적으로 질문한 사항으로 개발에 따른 인식의 차이를 알아보고자 시행
- 미장지구 개발이 주변지역 발전 기여 여부에 대해서는 설문 대상자 전체에 대해서는 영향이 있다라는 의견이 55.5%를 차지하고 있으며 특히 입주민의 경우 지역주민보다 발전기여도를 높게 평가하고 있는 것으로 조사되었음



주변 지역 발전 영향			입주민		지역주민	
구분	응답자수	구성비(%)				
그렇지 않다	6	4.7				
조금은 영향	22	17.2				
상관없다	17	13.3				
영향이 있다	71	55.5				
크게 영향	12	9.4				
계	128	100.0				

- 미장지구 조성사업이 지역에 미친 긍정적 효과로는 생활 편리성 증대가 가장 높게 나타났으며 이후 인구 유입으로 인한 지역 활성화가 차 순위로 조사 되었음
- 주택 공급에 따른 주택가격 안정 및 취업 기회 증대 등의 효과는 하위 순위로 나타나 주민들이 체감하는 긍정적 영향에는 미치지 못하는 것으로 조사되었음

개발에 따른 긍정적 원인			입주민		지역주민	
구분	응답자수	구성비(%)				
주택가격 안정	6	4.7				
인구 유입으로 지역활성화	44	34.1				
생활편리성증대	67	51.9				
고용 및 취업기회 증대	6	4.7				
기타	6	4.7				
계	129	100.0				

- 미장지구 조성사업의 부정적 영향으로는 교통 지체 및 주차장 부족이 전체 69.4%를 차지하고 있으며 차순위로 개발에 따른 환경오염이 11.3%를 차지

개발에 따른 긍정적 원인			입주민		지역주민	
구분	응답자수	구성비(%)				
환경오염	14	11.3				
교통지체	46	37.1				
도시경관 저해	6	4.8				
유해시설입지로 거주환경 악화	9	7.3				
주차공간 부족	40	32.3				
기타	9	7.3				
계	124	100.0				

- 개발에 따른 부정적 영향에 대한 기타 의견으로 토지에 대한 개발이 지연되어 주변 경관 및 환경의 악화, 단독주택지 과다, 도로변 불법 주차 불편, 구시가지의 슬럼화 등의 의견이 있음
- 추후 유사 개발 사업 시 반영되어야 할 사항에 대한 의견에 대해서는 교육시설(초등학교) 위치 조정을 통한 학생 통학로 이용 불편 개선, 공원 및 주차장 시설 증대, 어린이공원보다는 규모 있는 소공원 시설 설치, 이면 도로폭 확장, 대형주차장 설치 검토, 개발 지연에 따른 미개발지의 관리 소홀로 경관의 악화 등의 의견이 있었음

다. 소 결

- 미장지구 개발사업에 대한 주민 만족도에 대한 설문 조사 결과를 살펴보면 대체적으로 개발에 따른 영향은 긍정적 평가를 나타내는 것으로 조사되었으며 거주 및 생활환경 개선, 지역 활성화 증대 부분에서 대해 높은 평가를 보이고 있음
- “공간시설에 대한 만족도” 는 주택용지, 상업용지 등에 충분히 조성되었다는 의견이 다수로 나타났으며 도로 및 공원 시설에 대한 만족도도 높게 나타났으나 주차공간의 부족을 지적한 의견이 일부 있었음
- 이외 개발에 따른 교통 지체 발생, 개발 지연에 따른 생활환경 피해, 신주택지 개발에 따른 구시가지 공동화 현상 발생 등의 의견도 있으므로 추후 유사사례 개발시 고려할 필요가 있을것으로 사료됨

제4장 종합평가 및 시사점

4.1 종합평가

4.2 개선방안 및 시사점

제 4 장 종합평가 및 시사점

4.1 종합평가

4.1.1 종합평가의 방향

- 주택단지는 도로·공항·철도시설 등과는 다르게 일정한 구역에 입주하는 주민을 대상으로 이에 관계된 목적 시설과 이를 뒷받침하는 기반시설을 조성하는 사업으로 이용대상이 대부분 특정화되어 있는 시설로 공공사업의 일환으로 사후평가를 시행하기에는 어려운 사업임
- 미장지구 택지조성 사업은 환지방식 도시개발사업 방식으로 진행되어 기존 토지주의 토지를 사용하여 대상지를 정비하고 표면적인 개발이득이 발생되지 않아야 하는 사업 특성을 가지고 있음
- 따라서 본 사업에 대한 사후평가는 기준지표에 의한 단위건설사업 평가 항목 외에 일부 항목에 대해서는 사업의 진행의 타당성을 평가할 수 있도록 객관적인 분석을 통한 종합평가를 수행하였음

4.1.2 평가분야별 종합평가

가. 사업효율 검토

1) 수요평가

- 미장지구는 2020년 현재 입주가 진행 중이고 환지를 받은 토지주의 사정에 따라 입주 및 개발 시기가 결정되므로 개발사업에 대한 완료 시기를 예측할 수 없으므로 수요 예측치와 조성후 실측치를 비교하기 곤란함
- 개발계획 및 실시계획 수립 시 수용 가능한 세대 및 인구가 결정되고 단지의 조성은 결정된 계획 범위내에서 시행되며 토지는 당초 소유자에게 환지되는 방식이므로 사업 시행 전·후 수요는 동일하다고 판단할 수 있으므로 이에 대한 비교 평가는 의미가 없음
- 따라서 사업수요 평가는 최초 타당성 검토 시 예측했던 수요와 실시계획 단계의 수요를 비교하여 평가하며 검토 결과 미장택지 조성사업은 타당성 검토 시 제시되었던 개발 규모와는 다르게 개발계획 및 실시계획 단계에서 많은 부분 변경이 발



생되어 당초 사업지구 면적보다 약130,000㎡가 축소되었으며 수용인구도 당초 20,000인에서 12,016인으로 감소되었음

- 변경 사유는 환지를 받을 토지주의 의견과 개발에 따른 현황 여건 반영 등이 주요한 원인이므로 당초 수요 예측에 대한 문제는 없는 것으로 평가되었음

〈표 4-1〉 미장택지 조성사업 수요예측 비교 분석 결과

(단위 :㎡, 인, 호)

구 분		타당성검토	실시계획	증감	비 고	
계 획 면 적		994,603	864,295	감 130,308	하천 및 녹지 제척	
인구 및 세대	인 구 수	20,000	12,106	감 7,894		
	세 대 수	7,000	4,277	감 2,723		
토지이용	주거 용지	소 계	448,446	370,647	감 77,799	
		단독주택	58,398	132,013	증 73,615	
		연립주택	52,423	-	감 52,423	
		공동주택	337,625	146,378	감 191,247	
		근린생활시설	-	92,256	증 92,256	신 설
	상업 및 준주거용지	소 계	-	322,625	증 14,907	
		상업용지	53,550	56,658	증 3,108	
		준주거용지	-	11,799	증 11,799	노선상가 신설
	공원녹지	180,800	95,656	감 85,144		
	공공시설	307,887	-	증 14,738	공공청사, 초교 등	
기타시설용지	3,920	6,910	증 2,990	기존 주유소, 종교시설		

2) 기대효과(경제성) 검토

- 미장지구 택지조성사업은 환지방식 도시개발사업 특성상 현재 시점의 개발 성과와의 비교 분석이 불가한 상태이나 택지 조성 전·후 공시지가의 단편적 변화를 기준으로 개발에 대한 성과를 B/C분석 방법을 도입하여 재검토
- 사후평가(2020년) 시점을 기준으로 개발 후 공원녹지 토지를 제외한 경제성을 재 분석한 결과, 총비용 468,930백만원, 총편익 371,328백만원 으로 B/C 0.79, NPV -97,612백만원, IRR 3.08%로 분석되어 사업에 따른 경제성은 낮은 것으로 나타나나 공시지가가 제시되지 않는 공원 녹지 등에 대한 토지가격 편익을 적용하지 못한 한계가 있음

〈표 4-2〉 경제성 분석 결과

(단위 :백만원, %)

구분	총비용 현재가	총편익 현재가	순현재가치 (NPV)	비용편익비율 (B/C Ratio)	내부수익률 (IRR) (%)	할인율 (%)
경제성	468,930	371,318	-97,612	0.79	3.08	4.5

- 본 사업을 통해 달성된 난개발 방지, 주택 확보, 공원녹지 및 광장, 공공공지 등 주민의 휴식·편익공간의 확보를 통한 생활의 질 향상, 도로 확장 및 신설에 따른 편리성 증진, 지역발전 요인 등 개발에 따른 긍정적 편익을 반영할 경우 개발의 기대효과는 달성한 것으로 분석됨

나. 사업수행성과 검토

1) 사업비 검토

- 본 사업의 실제 총사업비는 초기 추정 사업비보다 56,449백만원 (27.8%)의 증가가 있었으며 실시계획 추정 시 보다는 28,562백만원(18.3%)의 감소가 이루어졌음
- 초기 타당성 검토 시 추정 사업비 대비 실제 사업비는 모든 공정에서 사업비의 증가가 있었으며 이는 사업대상지의 세부 물리적 조사가 진행되지 않은 상태에서의 개발 구상 수립과 주민의 개발 성향에 따라 토지이용의 조정이 이루어지는 환지방식 도시개발사업의 한계로 정의할 수 있음
- 특별한 개발계획 변경이 없는 상태에서 세부 현황조사와 주민의견이 반영된 실시계획 단계 사업비 보다 실제 사업비가 감소된 사유는 시공 시 불필요한 공정을 제외하는 합리적 관리 시공의 결과로 분석됨

〈표 4-3〉 사업비 증감율

(단위 : 백만원, %)

총 사업비			분석결과		비고
초기 추정사업비 (타당성 검토)	실시계획	실제 사업비 (준공 시)	사업타당성 검토 대비 증감율	실시계획 대비 증감율	
99,572	156,021	127,459	27.8	-18.3	

주) 사업비증가율 = (실제사업비 - 초기추정사업비) ÷ 초기추정사업비

2) 사업기간 검토

- 미장지구는 별도로 정확한 추정사업 기간을 설정하지 않았으나 실시계획시 제시된 연차별 투자계획(6개년)과 시행기간(실시계획 인가일~환지처분일)을 근거하여 사업타당성 검토 시부터 부터 환지처분일로까지로 96.3개월을 추정 사업기간으로 설정



- 실제 사업 기간(타당성 검토~미장지구 도시개발 구역지정 해제)은 약 110.3개월로 약 14개월이 증가하였으며 이에 따른 사업기간 증감율은 14.5%가 증가한 것으로 분석되며 주요 원인은 공사기간 증가로 조사됨

〈표 4-4〉 사업기간 증감율

구 분	초기 추정 사업기간		실제 사업기간		증감율 (개월, %)
	일자	기간	일자	기간	
사업기간	2008. 2. 3 ~ 2015.12.31	96.3개월 (2,889일)	2008. 2. 3 ~ 2017. 2. 24	110.3개월 (3,310일)	증 14개월 (421일) 14.5%

주 : 1. 사업기간 증감율=(실제사업기간-초기추정사업기간)/초기추정사업기간

- 군산 미장지구의 기본계획 및 실시설계 기간 관련 수행성과 지표를 분석한 결과 기본계획 및 실시설계 수립단계에서 계약시 예측 용역기간 1,143일 대비 실제 용역기간 1,159일로 용역설계기간 증감율은 1.4%(16일)가 증가되었음
- 환지방식 도시개발사업 인허가 기간은 통상적으로 장기화되어 용역계약을 연장하는 경우가 많으며, 이는 인허가시 관계 행정기관과의 협의 과정상 도출되는 문제점 및 환지방식 도시개발사업의 특성상 토지소유주의 개발 의사를 최우선으로 반영하여 진행하여야 하는바 소유주의 개발의지를 사전에 예측하기 어려우며 이를 반영한 개발계획 수립 시 의견 취합기간이 길어지는데 그 이유가 있으며 본 사업도 용역 연장의 사유는 위와 같은 것으로 조사 되었음
- 공사기간은 계약시 공사기간에 비해 22.7개월(680일)이 증가되었으며 계약시 대비 69.2%의 공사기간 증가가 있었음
- 공사기간 증가사유로는 대규모 사업 진행시 발생하는 일반적인 요인으로 공사 진행 시 발생된 민원처리, 지하 주차장 및 펌프장 신설로 인한 사업계획 변경, 단지 계획고 조정, 시공방법 변경 등의 일반적 사항과 본 사업지의 연약지반 처리를 위한 매립토 확보의 어려움 등에 따른 사유로 나타났음

〈표 4-5〉 단계별 사업기간 증감율

구 분	계약당시 수행기간	실제 수행기간	증감율 (개월, %)
기본계획 및 실시설계	38.1개월(1,143일)	38.6개월(1,159일)	증 1.4% (증 0.5개월)
공 사	36.5개월(1,095일)	59.2개월(1,775일)	증 62.1 % (증 22.7개월)

주 : 1. 증감율 = (실제수행기간- 계약당시 수행기간)/ 계약당시 수행기간

3) 안전 검토

- 미장지구의 산업재해지표를 통해 공사의 안전 수행여부를 검토하기 위하여 공사 완료 후 제시된 준공 관련 서류와 전면 책임감리 보고서를 조사하고 관련부서 문의 결과 단 한 건의 안전사고도 발생 되지 않은 것으로 조사되어 본 단지공사는 안전하게 진행된 것으로 판단되었음

〈표 4-6〉 산업재해 지표 분석

구 분	재해율	강도율	비고
미장지구 택지 조성공사	0	0	

4) 설계변경 검토

- 미장지구의 주요분야별 설계변경은 단지조성 공사분야에 있어서 대해 토목분야에서 전체분에 대해 8회, 전기분야 2회, 책임감리 분야에서 2회로 총 12회의 설계변경이 이루어졌으며 총 348개 항목에서 진행되었음
- 설계변경을 통하여 토목분야 공사비는 당초 92,114백만원에서 95,954백만원으로 3,840백만원이 증액되었으며
- 전기분야는 768백만원의 공사비가 감액되었으며 책임감리 분야에서는 33백만원의 증액이 이루어졌음
- 설계변경의 사유는 계획 변경, 현장 상황을 고려한 공종 및 물량 조정, 부대공사 시행, 감사에 의한 지적사항 반영, 민원해소 등을 다양한 원인에 의한 변경으로 계약자나 상대자의 귀책에 의한 변동은 없는 것으로 조사되었음

〈표 4-7〉 토목분야 설계변경 현황(전체분)

(단위 : 백만원)

구분	내 용			비고
	도급액	관급액	합계	
전체분	당 초	76,507	15,607	92,114
	변 경	79,073	16,881	95,954
총 계		사업비 : 증 3,840		

주 : 군산미장지구 도시개발사업 전면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7



〈표 4-8〉 전기분야 설계변경 현황

(단위 :백만원)

구분	내 용				비고	
	도금액	관급액	한전인입비	합계		
전체분	당초	2,966	4,869	150	7,985	
	변경	2,827	4,240	150	7,217	감 768

주 : 군산미장지구 도시개발사업 천면책임감리용역 최종 감리보고서 2016. 7

〈표 4-9〉 책임감리분야 설계변경 현황

(단위 :백만원)

구 분	변경일	변경금액	증감내역	비고	
책임 감리	당초	2011. 8. 3	2,527	-	
	변경	2014. 11.26	2,560	증) 33	

주 : 미장지구 도시개발사업 설계변경 검토보고 참조

5) 재시공 검토

- 미장택지 조성사업의 부실시공으로 인한 품질저하 또는 사업계획 및 내용 변경으로 발생하는 재시공으로 인한 비용과 공기증가 정도를 검토하고자 군산시청 자체 보고서, 최종 감리보고서, 군산시 관련부서의 협조로 자료를 수집한 결과 공사단계에서 부주의, 착오, 미확인에 의한 부실시공을 사전에 예방하여 최적의 시공을 수행한 것으로 조사되었음

다. 파급효과 검토

1) 민원 검토

- 공사 중 총 27건의 민원 중 완전수용 민원 15건, 일부수용 1건, 수용불가 민원 8건, 기타 3건으로 조사되었으며 민원내용은 공사 소음 및 분진 발생 9건, 공사차량으로 인한 안전문제 2건, 녹지 내 수목 조속 식재요청 2건, 건축규제 완화 2건, 공사기간 연장에 따른 불만 2건, 개발계획 변경 요청 3건, 교통안전 4건과 기타 의견 3건임

- 수용불가 민원으로는 건축규제 완화 및 토지이용계획 변경 요청 등이 있었으며 주요 불가 요인으로는 도시계획위원회 심의 후 결정된 사항에 대한 변경 곤란, 관계 기관 협의 결과, 요청사항에 따른 설치기준 부적합 등의 이유로 수용 불가처리 되었음

〈표 4-10〉 군산 미장지구 민원발생 현황

구 분	계	계획관련	보상관련	공사관련	기 타	비 고
합 계	27	8	1	17	1	
일부수용	1			1		
완전수용	15	2		13		
수용불가	7	6	1			
기 타	4			3	1	

2) 하자 검토

- 군산미장지구 도시개발사업 하자는 배수펌프장 설비 불량 및 L형측구, 경계석 및 보도블럭 등의 시공불량, 그리고 공원 조경수 고사목 발생 등이 주를 이루는 것으로 조사됨
- 하자보수 횟수는 배수펌프장 2회, L형측구 2회, 경계석 및 보도블럭 1회, 공원녹지 조경 4회로 조사되었으며, 모든 하자는 보수를 통해 복구되었음

〈표 4-11〉 하자내용 분석

구 분	하자내용	비 고	
1	배수펌프장	지배수펌프 미작동 및 주펌프 배관 미연결, 진입블럭 침하	보 수
2	L형측구	배수불량에 따른 노상 및 가각부, 횡단보도 등 통행구간 물고임	보 수
3	경계석 및 보도블럭	하자구간 전수조사 및 시행하자보수 이행	보 수
4	공원녹지 조경	고사목 수량 조사,보식, 지주목 재결속, 수형불량목 교체	보 수

자료 : 군산시 내부 자료



3) 지역경제 검토

(1) 인구수 및 세대수 변화

- 군산시의 인구는 평균 -0.49%의 수치로 점차 감소하는 추세인 반면에 미장지구 도시개발사업구역이 포함된 수송동 지역의 인구 및 세대수는 평균 3.26% 및 4.42%로 증가하고 있음
- 2015년 ~ 2016년 사이의 수송동 지역의 세대 증가율을 보면 10.9%, 7.69%로 9년간 평균 증가율 보다 3.27% ~ 6.48% 높게 나타나고 있어 미장지구와 수송지구가 연계되는 신도시급 지역개발이 인구 집중의 효과를 발휘했다고 할 수 있을 것임

〈표 4-12〉 미장동 인근지역 인구 및 세대수 증가율 변화

(단위 : %)

구 분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
수송동 지역 증감율	인구	-	2.80	2.21	4.88	10.15	6.95	3.08	0.21	0.70	-1.65	3.26
	세대	-	4.30	2.76	5.07	10.90	7.69	3.65	2.22	2.44	0.78	4.42
조촌동 지역 증감율	인구	-	15.39	1.48	0.53	-2.34	-1.35	2.56	28.07	4.33	5.00	5.96
	세대	-	15.70	2.30	1.56	-0.27	0.75	4.12	25.86	5.21	6.29	6.83
개정동 지역 증감율	인구	-	-3.30	-0.88	-0.92	-2.66	-2.20	-2.49	-3.83	-2.56	-4.26	-2.57
	세대	-	-1.69	-0.52	-0.68	-0.30	-1.59	-1.16	-2.19	-0.24	-0.48	-0.98

주 : 행정동 기준, 수송(수송동, 미장동, 지곡동), 조촌(조촌동, 경장동), 개정(개정동, 사정동)

자료 : KOSIS 국가통계포털

- 군산시의 전체 인구감소에 대비 수송동 및 조촌동 지역의 인구 증가는 본 사업시행과 수송동 지역 택지개발의 영향으로 분석되며 본 사업이 군산시 인구감소 현상을 다소나마 완화 시켜주는 역할을 하고 있는 것으로 분석됨

(2) 사업체 및 종사자수 변화

- 군산시 전체 사업체 및 종사자수 변화는 1.38% 및 1.09%의 증가율로 다소 미미한 변화이나 수송동 지역만 분리하여 보면 사업체 및 종사자수가 7.27% 및 6.13%로 군산시 전체 증가율 대비 5% 이상 높게 나타나고 있음
- 이는 수송동 지역으로 인구 집중 및 도시 중심지 기능의 이전이 이루어지고 있는 것으로 판단되며 미장택지와 수송택지가 군산시의 새로운 중심지로 부상하고 있는 것으로 분석됨

〈표 4-13〉 군산시 및 사업대상지 주변지역 사업체, 종사자수 증감율 비교

(단위 : %)

구 분		2011 ~ 2018 연평균 증감율	동 기간 군산시와 비교
군산시	사업체 증감율	1.33	-
	종사자 증감율	1.09	-
수송동 지역	사업체 증감율	7.27	+ 5.94
	종사자 증감율	6.13	+ 5.04
조촌동 지역	사업체 증감율	2.45	+ 1.12
	종사자 증감율	2.94	+ 1.85

행정동 기준 : 수송(수송동, 미장동, 지곡동), 조촌(조촌동, 경장동)

자료 : 군산시 통계연보

(3) 지가변화 검토

- 사업기간인 2011~2020년간 군산시의 평균 지가 상승폭은 0.82%로 2016년 둔화되기 시작하여 2018년에는 -1.92%의 하락을 나타내고 있어 군산시의 지가는 해당 기간 동안 전반적으로 정체 수준을 보임
- 반면 사업대상지 지가는 실시계획 승인 후 본격 공사가 진행되는 2013년부터 큰 폭으로 올라 지속적 상승추세이며 인접 수송택지의 지가도 더불어 상승하였음
- 미장지구가 포함된 수송동 지역의 지가상승이 단순히 미장지구 택지조성사업 단독의 영향이라고는 판단하기 어려우나 미장지구 개발이 인접 대규모 기존 택지 개발 지역과 기존 구시가지를 연담화시키는 역할을 수행하면서 수송동지역과 조촌동지역의 지가 상승 결과를 나타나게 한 것으로 판단되는 사항임
- 미장 택지의 개발이 확정된 시기부터 지가의 상승 폭이 크게 늘어난 것을 보면 본 사업 시행이 주변 신개발지 및 개발 정체지역의 지가를 끌어올리는 동력이 되었음을 알 수 있음

〈표 4-14〉 군산시 및 사업대상지 주변 지가 상승율 비교

(단위 : %)

구 분	2011 ~ 2018 연평균 증감율	동 기간 군산시와 비교
군산시	0.82	-
미장동 지역	14.4	+ 13.58
수송동 지역	4.6	+ 3.78
조촌동 지역	4.4	+ 3.58

자료 : 군산시 통계연보, 국토교통부 한국부동산원 지역별 표준지공시지가 정보



(4) 지역 총생산

- 2008~2011년 동안 군산시 당해연도 지역 총생산은 연평균 9,306억원(13.36%)이 증가하였으나, 본 사업 이후 기간인 2011~2018년 동안 군산시 당해연도 지역 총생산은 -1,519억원(-1.61%)이 감소하여 성장률이 마이너스로 나타남
- 이는 본 사업 시행의 영향보다는 군산시 내에 입지한 대규모 기업체의 변화된 여건으로 인한 영향이 크며 주거 기능에 그 조성의 초점이 맞추어진 미장 택지사업은 지역 총생산 증감율에 거의 영향이 없는 것으로 판단됨

〈표 4-15〉 전라북도와 군산시 지역총생산(GRDP)

(단위 : 백만원)

구 분		사업이전(2008~2011)	사업이후(2015~2018)
전라북도	GRDP(평균증가율)	2,838,013 (8.83%)	1,192,430 (2.48%)
군산시	GRDP(평균증가율)	930,614 (13.36%)	-151,924 (-1.61%)

4) 지역사회 검토

- 지역 낙후도 지수 및 순위의 변화는 개발사업의 영향뿐만 아니라 사회경제적 여건 변화의 복합적인 요인에 영향을 받으므로, 단위개발사업 효과라 단정하기에는 무리가 있는 지표이나 개발사업 전·후의 지역낙후도 지수 및 순위 변화를 검토한 결과, 전라북도의 순위는 변화가 없으나, 군산시의 순위가 59위에서 57위로 2단계 상승한 것으로 조사되었음

〈표 4-16〉 개발사업 전·후 지역낙후도 지수 및 순위

구 분		총 합	
		지역낙후도 지수	지역낙후도 순위
전라북도	개발전	-0.787	15
	개발후	-0.774	15
	증감	▲0.013	-
군산시	개발전	0.174	59
	개발후	0.309	57
	증감	▲0.135	▲2
전주시	개발전	0.585	38
	개발후	0.503	44
	증감	▼0.082	▼6

5) 환경 및 기타, 사용자 만족도 검토

- 설문조사 결과 미장지구 개발사업으로 인하여 입주민의 24.7%가 편리하다고 답변한 반면 불편하다는 5.2%를 차지하였고 지역주민은 41.4%가 편리하다, 5.9%가 불편해졌다고 답변
- 미장지구 택지 이용도, 지역발전 기여도 등에 대하여 전반적으로 입주자의 의견은 택지조성 만족도가 높으며 지역 발전에 미치는 영향도 큰 것으로 평가
- 지역주민 의견 조사 결과 지역 안전개선 효과, 생활 편의성, 주변 발전 기여도, 생활환경 만족도 면에서는 긍정적 평가를 보이고 있으나 본 사업이 주변 지역 여건 변화에 큰 영향을 주었다고 인식하지는 않는 것으로 조사됨
- 지역발전 기여도 측면에서 인근지역의 발전 기여도, 지역발전 긍정적 영향, 지역발전 부정적 영향을 조사한 결과 긍정적 영향에 대해서는 지역 활성화, 지역 중심화, 편의환경 개선 및 주택 공급여건 개선 등의 의견이 있었으며 부정적인 영향으로는 개발에 따른 교통 지체 발생, 주차장 부족 등 도로 교통 여건이 개발 전 보다 불편해 졌다는 의견이 일부 있었음
- 사업 대상지에 대한 이용자 만족도를 종합적으로 평가해 보면 개발에 따라 부담되는 일부 요인 등이 발생하였으나 주택공급 및 생활환경 개선, 지역 활성화 증대 등의 측면에서 전반적으로 긍정적 효과를 발휘한 것으로 평가되었음

라. 종합평가

- 사업효율 측면에서 미장택지 조성사업은 실수요자에 의한 주택단지 조성 및 난개발의 사전 방지적 측면에서 그 목표를 달성하였다고 판단되며 입주 수요 역시 주거단지로서의 수요를 대체로 만족하는 것으로 분석되었음
- 기대효과 분석 결과 항목중 경제성 분석은 토지가격 변화만은 고려하여 수행하였으며 비용보다 편익이 적은 1.0 이하로 평가되었으나, 환지방식의 도시개발사업상 비용과 편익을 동일하게 조정하여 시행하는 사업이므로 수요예측 및 비용 편익 분석을 활용한 경제성 분석 측면에서는 그 의미가 크다고 할 수 없는 사항임
- 또한 개발에 따른 생활환경의 개선, 삶의 질 향상, 주변지역 연계성 강화 및 난개발 방지 등의 정량화하지 못한 편익을 고려하여야 하며 해당 지역의 지가 상승, 인구 집중 현상, 사업체 및 종사자의 증가 등을 고려할 때 사회적 편익의 향상이 높



- 아 진 것으로 판단되므로 본 개발사업에 따른 기대효과적 측면에서 사업의 목적을 달성한 것으로 평가할 수 있음
- 다만 추후 실시되는 환지방식의 도시개발 사업에서는 보다 면밀한 사전 조사와 토지주 성향 파악으로 보다 합리적이고 사업기간을 축소할 수 있는 사업시행을 도모해야 할 것임
 - 사업수행성과 측면에서 사업비는 기본계획(타당성조사)과 실제 사업비의 증가폭이 42.92%가 증가되었으나 이는 사업대상지의 현황 및 주민의 개발 성향을 파악하지 못한 초기 예측 수립의 어려움으로 판단되어지며 이후 주민의견 및 현황을 고려한 실시설계 단계의 추정 사업비와 실제 사업비의 격차가 크지 않은 것이 그 방증이라 할 수 있음
 - 미장택지 조성사업 기간의 주요 증가 원인은 토지주 등 이해관계자의 개발 방향에 대한 합의와 공사기간 중 성토재 확보를 위한 관계 사업과의 사업기간 불일치 등이 그 주요 원인으로 조사되었으며 추후 유사 사업의 시행 시 위와 같은 문제가 발생되지 않도록 공사기간 및 문제점을 사전에 분석하여 관계기관과의 적극적 협의를 통한 사전문제 발생요소를 예측하고 이에 따른 적정 사업기간의 예측이 필요할 것으로 판단되는 사항임
 - 본 사업지를 대상으로 한 민원 및 하자 부분 처리는 개발계획시 수립된 계획 원칙에 따라 원만히 처리된 것으로 조사되어 민원 및 하자 측면에서는 문제가 없는 것으로 나타났음
 - 사업대상지가 포함된 지역의 인구 및 세대수가 군산시의 감소추세에 반하여 높은 비율로 증가하였으며 지가 상승추세도 타 지역 보다 우세한 것으로 조사되었음. 또한 사업지가 포함되는 수송동지역의 사업체 및 종사자 수의 증가가 군산시 타 지역 보다 높게 나타나고 있어 본 사업으로 주변지역 연담 효과 발생의 영향이 크다고 할 수 있는 사항임
 - 미장지구 택지조성 사업에 대한 만족도 분석 결과 입주 주민과 주변 지역 주민의 경우 대체로 만족하는 것으로 분석되었으나, 일부 주차시설 및 공원 등 공공편익시설에 대해선 그 부족을 거론하는 주민이 많은 것으로 조사되었으나
 - 본 사업의 특성상 공공 편익시설 비율을 주민 의견을 반영하여 확장할 경우 바로 주민토지의 감보율이 높아지게 되므로 이를 해소하기 위한 방안으로 공공 편익시설의 효과적 운영을 위한 입체화 또는 고도화 방안을 추후 유사사업 시행 시 고려할 필요가 있을 것으로 판단됨

4.2 개선방안 및 시사점

- 「건설공사 사후평가 수행 매뉴얼 및 활용가이드라인(국토교통부 2015.8)」을 토대로 사업효율, 사업수행성과, 파급효과를 분류 항목으로 선정하고 수요, 기대효과, 사업비, 사업기간, 안전성과, 설계변경, 재시공, 민원, 하자, 지역경제, 지역사회, 환경을 평가항목으로 대대의 별도 평가지표를 수립·평가 분석하였음
- 그러나, 도로나 철도, 수자원, 항만, 공항 등의 공공시설과는 다른 성격의 주택단지 특성상 사업효율, 사업수행성과 측면에서 정량화된 평가 결과를 도출하는 것에는 큰 어려움이 있었으며 산업단지나 택지개발사업 등은 이에 따른 새로운 평가 방법에 대한 연구가 필요할 것으로 사료됨
- 기본 및 실시설계 기간 동안 사업기간과 설계용역 비용에 변화가 있었으며, 이는 인허가 기간 동안 관계기관과의 협의 시 발생하는 문제점을 사전에 예측하기 어려운 것에 그 이유가 있음으로 용역 계약 시 기간 등은 유연하게 적용할 수 있도록 하는 것이 필요하겠음
- 또한 사후평가 단계별 수행 내용 평가에 대해서는 사업의 종류 및 방법에 따라 입력 불가 사항이 다수 발생하고 있으며, 시행단계부터 현재까지의 사업과 관련된 모든 자료의 조사를 통한 입력을 요구하고 있으나 현실적으로 자료 보존기간이 지난 자료의 폐기 및 실제 업무 시행자가 아니면 파악하기 어려운 사항들이 많아 업무 진행 단계별로 보다 체계적인 자료 정리 및 보존이 필요할 것으로 판단 되어짐
- 과거의 자료를 현행 사후 평가지침의 사후평가 결과표에 적용하여 입력할 수 없는 부분이 많고 과거의 타당성 조사나 기본설계의 경우 현재 시스템이 요구하는 자료를 수록하지 않은 경우가 많아 일관된 자료의 입력에 애로점이 많이 있음
- 결국 사후평가는 계획된 내용과 시행된 결과의 비교를 통하여 사업 시행 타당성 여부를 점검하는 시스템이므로 제공되는 단계별 변경사항에 대한 보다 자세하고 원인적인 자료가 필요하며 이를 위하여 계획 및 설계, 시공 등 각 시행 단계별로 표준 DB를 구축하여 자료 보존의 한계성을 극복하고 전산 검색을 통한 과거 자료의 수집 및 조사에 따른 비효율성을 개선 할 수 있도록 하여야 하는 것이 바람직할 것임



건설사업 추진단계별 수행내용

(1) 타당성조사 단계

① 일반사항

타당성조사 용역명	용역기간 (개월)	용역비 (백만원)	타당성조사 용역회사명 (대표자 성명)	발주관서명
군산미장동일원 도시개발사업 타당성검토	2008년02월13일 ~ 2009년02월 28일 (12 개월)	44	범우건설엔지니어링 김철승	

② 비용-편익분석 결과

구 분	편 익(단위: 백만원)		비 용(단위: 백만원)	
기타 부문	해당없음		투자비(혹은 건설비)	73,262
			보상비	21,740
			운영 및 유지보수비	4,750
			기타()	
계	편익 총합		비용 총합	
				99,752

③ 예측수요

㉑ 전체 예측수요

부문	기준년도 예측수요	공용개시년도 예측수요	목표연도 예측수요	작성항목
기타부문	20,000인 7,000세대	20,000인 7,000세대	20,000인 7,000세대	자료없음

㉒ 사회경제지표 및 활용된 통계자료

부문		기준년도 예측수요	공용개시년도 예측수요	목표연도 예측수요	작성항목
사회 경제 지표	인구수	20,000인	20,000인	20,000인	영향권내 시군단위
	자동차 보유대수	자료없음			영향권내 시군단위
	교통량 (항만물동량)	자료없음			주변도로 상시지점 등
	기타	자료없음			
수요예측에 활용된 통계자료		자료없음			

㉔ 경쟁노선(경쟁시설) 예측수요 (자료없음)

구분	구간명 (시설명)	해당 건설공사 수행여부	해당 건설공사 수행여부에 따른 수요			작성항목
			기준년도 예측수요	공용개시년도 예측수요	목표연도 예측수요	
경쟁노선 (경쟁시설) 예측수요		시행				교통량, 물동량, 용수수요량 등
		미시행				
		시행				
		미시행				

㉕ 수요예측에 반영된 관련 계획

구분	반영된 계획명	반영계획 추진단계 ('O' 표시)		승인이전 관련계획 반영 사유 ^{주2)}
		승인이전	승인 ^{주1)}	
수요예측에 반영된 관련계획				

- 주 1) 택지개발계획의 경우 '실시계획 승인' 단계를 의미하며, 산업단지개발계획은 '개발계획 및 실시계획 승인' 단계, 관광지 및 관광단지개발사업은 '조성계획 승인' 단계, 기타 개발계획은 '실시계획 승인'에 준하는 단계를 의미함
 2) 중앙정부 주도로 계획된 행정중심복합도시나 혁신도시, 그리고 도청 이전 등과 같은 계획의 경우 타 개발계획에 비해 실현가능성이 높으므로 실시계획 승인 이전 단계라도 반영할 필요가 있음(※출처 : '예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판))

주) 타당성조사용역 완료후, '타당성조사용역업체'가 해당되는 사업부문만 작성하되 기타 시설물의 경우 양식에 준해서 편익, 비용 및 수요 등 기재

④ 타당성조사 완료후 건설사업 수행내용

※ 「건설기술진흥법 시행령」 제81조제3항에 의거 기본설계를 포함한 타당성조사를 실시한 경우 기본설계 완료후 작성함(발주청 작성)

예비타당성조사단계		타당성조사단계			증감율 및 변동사유		
총 공사비 (백만원)	추정 공사기간	총 공사비 (백만원)	추정 공사기간	공사비 증가한도액 (백만원)	공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
-	-	99,752	자료없음	-	-	-	-

- 주) ① 예비타당성조사를 실시하지 않은 경우 '예비타당성조사단계' 부분과 '사업수행성과' 부분 작성 제외
 ② '총공사비'는 설계용역비, 감리비, 용지비, 보상비 등이 포함되지 않은 금액이며, 총공사비가 확정되지 아니한 경우에는 추정된 공사비의 총액을 말함
 ③ 증감율 및 변동사유 작성방법
 - 공사비(기간) 증감율 = $\frac{\text{타당성조사단계에서 추정공사비(기간)} - \text{예비타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}{\text{예비타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}$
 - '비고'란 작성은 비용이나 기간의 증가 또는 감소 등 변동이 있을 경우 그 사유를 기재



(2) 설계 단계

① 실시설계 완료 후 건설사업 수행내용

사업명	실시설계				공사비 증가시 재검증		증감율 및 변동사유				비고
	용역비 (백만원)	수행기간	추 정 공사비 (백만원)	추 정 공사기간	실시여부 (○, ×)	미실시시 사유	실시 설계비 증감율	실시 설계기간 증감율	공사비 증감율	공사기간 증감율	
미 장 지 구 도 시 개 발 사 업 설 계 용역	4,031	2008.12. 8 ~ 2012. 2. 9	122,559	4년 2개월	-	-	-8.8	1.4	76.3	0	

주) ① 기본설계 및 실시설계 수행기간은 관계기간 협의, 환경영향평가, 교통영향 평가 등에 소요된 기간을 제외한 기간임

② ‘공사비 증가시 재검증 실시여부 및 미실시시 사유’ 작성은 기본 또는 실시설계 단계에서 추정공사비가 타당성조사단계에서 명시한 공사비 증가한도액을 초과하였을 경우에만 작성함(근거조항: 「건설기술진흥법 시행령」 제72조 및 제73조제4항)

③ 증감율 및 변동사유 작성방법

- 기본(실시)설계비 증감율 = $\frac{\text{기본(실시)설계용역 준공금액} - \text{기본(실시)설계용역 계약금액}}{\text{기본(실시)설계용역 계약금액}}$

- 기본(실시)설계기간 증감율 = $\frac{\text{기본(실시)설계용역 실제수행기간} - \text{기본(실시)설계용역 계약당시수행기간}}{\text{기본(실시)설계용역 계약당시수행기간}}$

- 기본설계완료후 공사비(기간) 증감율 =

$$\frac{\text{기본설계단계에서 추정공사비(기간)} - \text{타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}{\text{타당성조사단계에서 추정한 공사비(기간)}}$$

- 실시설계완료후 공사비(기간) 증감율 =

$$\frac{\text{실시설계단계에서 추정공사비(기간)} - \text{기본설계단계에서 추정한 공사비(기간)}}{\text{기본설계단계에서 추정한 공사비(기간)}}$$

- ‘비고’란 작성은 비용이나 기간의 증가 또는 감소 등 변동이 있을 경우 그 사유를 기재

(3) 시공 단계

① 시공 완료후 건설사업 수행내용(안전, 변경, 재시공, 공사기간, 공사비 증감율)

사업명	일반사항		안전, 변경, 재시공 및 증감율							
	공사비 (계약시점)	공사기간 (계약시점)	안전		변경	재시공		공사비 증감율	공사기간 증감율	비고
			강도율	재해율	설계변경 공사비 계수	총재시공 비용계수	재시공 시간계수			
군산미 장지구 도시개 발사업 택지조 성공사	101,356 백만원	2011. 8.19 ~ 2014. 8.17	-	-	3.1	-	-	3.2	62.1	④⑤⑧

주) ① 안전, 변경, 재시공 및 증감율 작성방법

- 안전(강도율) = $\frac{\text{근로손실일수}}{\text{연간근로시간수}} \times 1,000$
 - 안전(재해율) = $\frac{\text{재해건수}}{\text{연간근로자수}} \times 100$
 - 변경(설계변경 공사비 계수) = $\frac{\text{설계변경을 통해 증가된 비용}}{\text{실제 총공사비}}$ (물가변동에 의한 계약금액 조정에 따른 증감액 제외)
 - 재시공(총재시공 비용계수) = $\frac{\text{재시공 비용}}{\text{실제 총공사비}}$
 - 재시공(재시공 시간계수) = $\frac{\text{재시공에 소요된 기간}}{\text{실제 총공사기간}}$
 - 공사비 증감율 = $\frac{\text{건설공사(시공) 준공금액} - \text{건설공사(시공) 계약금액}}{\text{건설공사(시공) 계약금액}}$ (물가변동에 의한 계약금액 조정에 따른 증감액 제외)
 - 공사기간 증감율 = $\frac{\text{실제 공사기간} - \text{계약당시 공사기간}}{\text{계약당시 공사기간}}$
- ② ‘비고’란 작성은 비용이나 기간의 증가 또는 감소 등 변동이 있을 경우 그 사유를 기재
- ‘공사기간 증감 사유’는 ① 관급자재 지급 지연 등 관련, ② 보상 지연 등 관련, ③ 천재지변 등 불가항력, ④ 설계변경, ⑤ 현장조건 변경, ⑥ 시공자의 귀책사유, ⑦ 사업예산 부족 등 관련, ⑧ 기타 사유로 구분하여 해당되는 사유의 번호를 기재(특정적이고 주요한 사유 3가지씩 기재)함
 - ‘공사비 증감 사유’는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제64조의 ‘물가변동에 의한 계약금액의 조정’에 따른 증감은 제외하되, 물가변동에 의한 계약금액 조정 금액은 명시할 것
 - 공사비(기간) 증감 사유에 대해 필요한 경우 별도로 세부적인 현황, 사유 및 조치내용 등을 수록하여 향후 공사 수행에 참고가 될 수 있도록 함

(2) 건설사업 수행성과평가
가. 정량적 성과평가

평가항목	사업단계	예비 타당성조사	타당성 조사	기본설계	실시설계	보상*	시 공
용역비 및 공사비 (단위:백만원)	계약금액	-	44백만원	4,421백만원	6,655백만원	101,356백만원	
	추정 공사비	-	73,262백만원	122,559백만원	-	-	
	추정공사 기간	-	-	4년 2개월	-	4년 9개월	
	준공금액	-	44백만원	4,031백만원	7,726백만원	104,629백만원	
공 정	계약공기	-	1년	3년 2개월	-	2011. 8. 19. ~ 2014. 8. 17 (3년)	
	실제공기	-	3개월	3년 2개월	-	2011. 8. 19 ~ 2016. 6. 27(4년9개월)	
설계변경 (물가변동금액 제외)	건 수	-	-	-	-	12	
	증 감 액	-	-	감 390백만원	증 1,071백만원	증 3,273백만원	
	계약자 귀책금액	-	-	-	-	-	
재시공 금액		-	-	-	-	-	

※ 보상란의 '계약금액'에는 '당초 보상추정금액'을 '준공금액'에는 '실집행보상비'를 기재, '계약공기'에는 '보상시작시점'을, '실제공기'에는 '보상완료시점'을 기재
 ※ 시공란의 '계약공기'에는 계약상의 최초 착공일과 계약상의 최후 착공일을 기재하고, 실제공기는 계약상의 최초 착공일과 실제 공사준공일을 기재

나. 사업수행평가 (종합)

평가분야	평가항목	평가지표	평가결과
사업 수행성과	사 업 비	사업비 증감율	계획 : 156억원→실제 : 127.4억원(증감율 감 18.3%)
		보상비 증감율	계획 : 6.7억원→실제 : 7.7억원(증감율 증 16.1%)
	사업기간	사업기간 증감율	계획 : 8년→실제 : 9년 2월(증감율 증 14.5%)



사업효율 및 파급효과 평가표(통합평가)

	관리번호	발주기관명-평가년도-공사명	
	준공일	평가일	
공사개요(공구별 또는 공종별 분할발주된 경우 각각의 공사)			
공사명	군산미장지구 도시개발사업 택지조성공사		
공사규모	864,295㎡		
위치	전라북도 군산시 미장동, 조촌동 일원		
공사개요	토공, 연약지반처리공, 도로 및 포장공, 우·오수공, 상수공, 저류지공, 구조물공, 배수 펌프장, 지하주차장, 부대공, 조경공		
발주기관	전북 군산시장		
	평가담당자(부서/직위/성명)		

평가분야	평가항목	평가지표	평가결과	
사업효율	수요	수요	계획:인구 20,000인 → 실제: 12,106인 (감 39.4%)	
	기대효과	B/C 비율	계획 : 자료없음 → 실제 : 0.79	
파급효과	주민의 호응도 및 사용자 만족도	민원	다수민원 발생 건수	27 건
			다수민원 처리 건수	27 건(일부수용 1, 완전수용 15, 수용불가 7, 기타 4)
		하자	하자 발생 건수	8 건
			하자 처리 건수	8 건
	지역경제	인구 수	2020년 인구 - 군산시 : 267,859인, 사업지 인근 : 55,353인 사업기간중 인구변화(2011~2020) - 군산시 : 감 0.49%, 사업지인근 : 증 3.26%	
			종사자 수	2018년 군산시 종사자 수 : 104,296인
		지역 총 생산	2018년 군산시 : 9,098,915백만원	
		지가 상승율	사업기간(2011~2020) 군산시 : 0.82%, 미장동 : 14.4%	
	환경	-	사후환경영향조사 같음	

※ 주요사항 기타(반드시 기록)

- 미장지구는 2020년 현재 입주 진행 중이고 환지를 받은 토지주의 사정에 따라 입주 및 개발 시기가 결정되므로 개발사업에 대한 완료 시기를 예측할 수 없고 수요 예측치와 조성후 실측치를 비교하기 곤란함
- 수요변경 사유는 토지주의 단독주택용지와 근린생활시설 용지로의 환지를 요구하면서 공동주택용지량의 감소가 주요 원인임
- 사후평가(2020년) 시점을 기준으로 개발 후 B/C 0.79로 경제성이 낮게 나타난 원인은 공시지가 고시가 안되는 공원 녹지 등에 대한 토지가격 편익을 적용하지 못했으며 사업을 통해 달성된 난개발 방지, 공원녹지 및 광장, 기반시설 등 주민의 휴식·편익시설의 확보를 통한 생활의 질 향상, 교통편리성 증진, 지역발전 등 개발에 따른 사회적 편익 반영의 한계로 인함

※당해 건설공사 시행과정이나 유지관리 업무를 시행하면서 발생하는 문제점 등을 기술할 것
 ※특히 평가항목 중 수요, 기대효과가 계획과 상이할 경우 그 원인을 자세히 기술할 것

- 주) ① 평가분야 중, '파급효과' 부분의 제시한 평가지표에 대해서는 기본적으로 측정하되, 발주청에서 필요하다고 판단 시에는 세부적인 평가항목을 추가하여 측정할 수 있다.
 ② '다수민원'은 민원사무 처리에 관한 법률 시행령 제22조 제1항에서 명시한 '다수인권관련민원'을 말함
 ③ '환경'에 대한 측정은 환경영향평가법 시행령 [별표1]의 '2.환경영향평가'에서 제시한 항목 3개 이상을 발주청에서 선정하여 측정하되 사후환경영향조사 대상사업인 경우에는 사후환경영향조사로 같음할 수 있다.

제5장 첨부자료

제 5 장 첨부자료

가. 군산 미장지구 도시개발 사업 관련 고시

구분	고 시 문	비 고
고시문	전라북도 고시 제2010-176호	
	전라북도 고시 제2011-329호 군산미장지구 도시개발사업 지정(변경) 실시계획 고시(도보)	
	전라북도 고시 제2011-329호 군산미장지구도시개발사업지정(변경)실시계획고시정정 도보제2295호(2011.10.28)(도보)	
	전라북도 고시 제2014-144호	
	전라북도 고시 제2014-222호	
	전라북도 고시 제2016-72호(16.4.29) 군산 미장지구 도시개발사업 개발계획변경	
	전라북도 고시 제2016-179호	
	군산시 고시 제2016-138호	



나. 군산 미장지구 도시개발 사업 계약 내용

단위(원)

구 분	계약내용			
	계약금액	준공금액	비 고	
조사 설계비	소 계	5,521,143,000	5,138,375,000	
	미장지구 도시개발사업 설계용역1차	1,499,971,000	1,499,971,000	(주)도화엔지니어링 범우건설엔지니어링(주)
	도시개발사업 설계용역2차	2,545,829,000	2,156,307,000	(주)도화엔지니어링 범우건설엔지니어링(주)
	도시개발사업 설계용역3차	39,378,000	339,378,000	(주)도화엔지니어링 범우건설엔지니어링(주)
	도시개발사업 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)용역	9,909,000	9,909,000	도화엔지니어링
	도시개발사업 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)용역	26,356,000	26,356,000	(유)세종건설기술
	환지계획(변경)용역	9,900,000	16,654,000	대한건설탄트
	환지처분 용역	1,089,800,000	1,089,800,000	건화
공사비	소 계	101,356,218,720	104,628,803,100	
	택지조성공사	92,107,000,000	95,585,067,000	현대건설(주) 주)신성건설
	폐기물 처리용역	4,440,068,500	4,440,068,500	
	물품구매비	4,809,150,220	4,603,667,600	
보상비	소 계	7,726,000,000	7,726,000,000	
	토지 매입비	4,389,000,000	4,389,000,000	
	지장물 보상비	3,337,000,000	3,337,000,000	
기타 비용	소 계	9,426,297,220	9,966,258,220	
	군산 미장동 일원 도시개발사업 타당성검토 용역	44,004,000	44,004,000	범우건설엔지니어링(주)
	기타 설계용역	1,575,293,220	1,575,293,220	
	도시개발사업 전면책임감리	2,527,000,000	3,066,961,000	(주)동명기술공단 (유)신한엔지니어링
	농지전용 부담금	3,500,000,000	3,500,000,000	
	하수처리 부담금	1,780,000,000	1,780,000,000	
총 계	124,029,658,940	127,459,436,320	증 3,429,777,380	

자료 : 군산시

다. 주민 만족도조사 설문지 자료

**군산 미장지구 택지 조성에 따른 만족도 조사
- 입 주민 대상 -**

안녕하십니까?

여러분의 가정에 평안과 건강을 기원합니다.

본 설문은 군산 미장지구 택지 조성사업 사후평가를 위한 의견수렴조사로써 미장 택지개발 단지에 입주한 주민분들의 의견을 청취하고자 실시하는 조사입니다.

모든 설문조사 내용은 사후평가를 위한 기초 통계자료로만 이용할 것이며, 개인별 응답 내용에 대해서는 절대적인 비밀을 보장할 것을 약속드립니다.

바쁘시더라도 귀하의 의견이 반영된 사후평가를 진행할 수 있도록 협조하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

주관기관 : 군산시

담당부서 : 도시계획과 (000-000-0000)

○ 응답자 성별 : ① 남자 ② 여자

○ 응답자 연령 : ① 20대이하 ② 21~30대 ③ 31~40대 ④ 41~50대 ⑤ 50대 이상

○ 군산시거주기간 : ① 1년 이하 ② 1년~5년 ③ 5년~10년 ④ 10년~15년 ⑤ 15년이상

○ 입 주 형 태 : ① 공동주택(아파트, 연립주택) ② 단독주택(상가주택) ③상가

가. 미장지구 입주민 만족도에 관한 사항

1. 미장지구내에 입주하게 된 사유는 무엇입니까?

- ① 거주 ② 상가 등 판매 서비스 시설 운영 ③ 직장 ④ 기타

2. 미장지구 거주 전 살던 곳은 어디입니까?

- ① 군산시 시내 ② 군산시 외곽지역 ③ 전라북도 지역 ④전라북도 외 지역

3. 미장지구 거주 및 생활 환경에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 불편 ② 대체로 불편 ③ 보통 ④ 대체로 편리 ⑤ 매우 편리

3-1.(3의 ①②응답자만) 불편하게 생각하신 제일 큰 이유는 무엇입니까?

()

3-2.(3의 ④⑤응답자만) 편리하게 생각하신 제일 큰 이유는 무엇입니까?

()

군산 미장지구 택지 조성에 따른 만족도 조사
- 지역주민 대상 -

안녕하십니까?

여러분의 가정에 평안과 건강을 기원합니다.

본 설문은 군산 미장지구 택지 조성사업 사후평가를 위한 지역주민 대상 의견 조사로써 미장지구 택지 조성이 지역 주민분께 어떤 영향을 주었는지에 관한 의견을 듣고자 실시하는 사항입니다.

모든 설문조사 내용은 사후평가를 위한 기초 통계자료로만 이용할 것이며, 개인별 응답 내용에 대해서는 절대적인 비밀을 보장할 것을 약속드립니다.

바쁘시더라도 귀하의 의견이 반영된 사후평가를 진행할 수 있도록 협조하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

주관기관 : 군산시

담당부서 : 도시계획과 (000-000-0000)

- 응답자 성별 : ① 남자 ② 여자
- 응답자 연령 : ① 20대이하 ② 21~30대 ③ 31~40대 ④ 41~50대 ⑤ 50대 이상
- 군산시거주기간 : ①1년 이하 ②1년~5년 ③5년~10년 ④10년~15년 ⑤15년 이상
- 미장지구와의 관계 : ①인근거주민 ②인근판매사업자 ③근무자 ④학생 ⑤기 타

가. 지역주민 만족도에 관한 사항

1. 미장지구 택지조성사업이 거주 및 생활환경에 어떤 영향이 있었습니까?

- ① 매우 불편해짐 ② 대체로 불편 ③ 보통 ④ 대체로 편리 ⑤ 매우 편리해짐

1-1.(1의 ①②응답자만) 불편하게 된 가장 큰 이유는 무엇입니까?

()

1-2.(1의 ④⑤응답자만) 편리하게 된 가장 큰 이유는 무엇입니까?

()

2. 미장지구 조성사업이 군산시 거주여건(주택구입 및 임대 등)을 개선하는데 영향을 주었다고 생각하십니까?

- ① 그렇지 않다 ② 조금은 영향 ③ 상관없다 ④ 영향이 있다 ⑤ 크게 영향



3. 미장지구 택지 조성사업이 군산시 지역 활성화에 영향을 주었다고 생각하십니까?

- ① 그렇지 않다 ② 조금은 영향 ③ 상관없다 ④ 영향이 있다 ⑤ 크게 영향

4. 미장지구 택지 조성사업이 인근지역 도로 개선, 공원확보 등 생활 편의 개선에 영향을 주었다고 생각 하십니까?

- ① 그렇지 않다 ② 조금은 영향 ③ 상관없다 ④ 영향이 있다 ⑤ 크게 영향

5. 미장지구 택지 조성사업으로 인근지역 재난(침수, 홍수, 산사태 등) 안전을 개선하는데 도움을 주었다고 생각하십니까?

- ① 그렇지 않다 ② 조금은 영향 ③ 상관없다 ④ 영향이 있다 ⑤ 크게 영향

나. 지역발전 기여도에 관한 사항

6. 미장지구 택지 조성사업이 주변 지역 발전에 기여를 했다고 생각하십니까?

- ① 그렇지 않다 ② 조금은 영향 ③ 상관없다 ④ 영향이 있다 ⑤ 크게 영향

7. 미장지구 조성사업이 지역에 미친 긍정적 영향 중 가장 큰 원인은 무엇이라 생각하십니까?

- ① 주택가격 안정 ② 인구유입으로 지역 활성화 ③ 생활편리성 증대(학교, 도로, 공원, 상가, 음식점 등) ④ 고용 등 취업기회 증대 ⑤ 기 타

7-1.(7의 ⑤응답자만) 기타 사항은 구체적으로 무엇입니까?

()

8. 미장지구 조성사업이 지역에 미친 부정적 영향 중 가장 큰 원인은 무엇이라 생각하십니까?

- ① 환경오염 ② 교통지체 ③ 도시경관 저해 ④ 유해시설(숙박시설, 유흥시설 등) 입지로 거주환경 악화 ⑤ 주차공간 부족 ⑥ 기 타

8-1.(8의 ⑤응답자만) 기타 사항은 구체적으로 무엇입니까?

()

9. 향후 타 택지조성 사업 시 꼭 반영(고려)되었으며 하는 사항에 대해 고견 바랍니다.

설문에 응답해 주셔서 대단히 감사 합니다.