

# 도심재개발사업의 타당성 분석 요인에 관한 연구

## A Study Factor of the Feasibility Analysis in Urban Redevelopment Project

주 재 영\*      김 선 국\*\*      한 충 희\*\*\*  
Joo, Jae-Young      Kim Sun-Kuk      Han, Choong-Hee

### 요 약

도심재개발 사업은 도시의 쇠퇴해진 기능을 회복하고 토지이용을 높이기 위하여 시행되는 사업이나 다양한 참여주체와 이 주체들간의 상이한 기대목표, 도심지라는 지리적 위치로 인한 고지가, 고 밀도 개발요구, 장기간의 사업기간, 막대한 자금의 소요 등은 타당성 분석을 어렵고 복잡하게 만든다. 이러한 도심재개발사업의 특수성 때문에 타당성 분석에서 다루어야 할 요인들이 다양해지고 신뢰 있는 분석이 요구되나, 타당성분석의 어려움으로 인하여 도심재개발 사업의 미 착수, 사업중단, 사업지연의 상황을 발생시키고 있다. 따라서 본 연구에서는 도심재개발 사업의 타당성 분석에서 반드시 다루어야 할 경제/재무 관련요인, 법적/제도적 관련요인, 시장관련요인, 기술적 관련요인, 갈등관계 관련요인 등 5개 범주로 분류되는 총45개의 요인을 문헌고찰, 사례연구, 실무전문가 면담 등을 통하여 정립한 후 관련전문가의 설문조사 분석을 통하여 주요요인을 제시함으로써 도심재개발 사업의 타당성 분석에 도움을 주고자 한다.

키워드: 도심재개발사업, 타당성분석요인,

## 1. 서 론

재개발사업의 주요 요인을 제안한다.

### 1.1 연구의 배경 및 목적

### 1.2 연구의 범위 및 방법

도심재개발사업은 도시의 쇠퇴해진 기능을 회복하고 토지이용의 효율성을 높이기 위하여 시행되고 있으며 서울특별시의 경우 1973년 12개 지구 구역지정을 시작으로 총 37구역 457 지구를 지정하여 시행 중에 있으나 26%인 126개지구가 완료되었고 11%인 51개지구가 진행중이며 약 63%인 280개 지구가 미 시행지구로 남아있다.<sup>1)</sup> 도심재개발사업은 토지소유자, 세입자, 자치단체, 시행자, 건설업체 등 참여주체가 다양하고 이 참여주체들간의 기대목표가 공공성, 사업성, 사유재산권 보호, 민주적 절차 등 갈등관계를 이루고 있으며 지리적으로 도심지에 위치함으로써 고지가, 고 밀도 개발요구, 장기간의 사업기간, 막대한 자금의 소요 등 물리적 특성이 복잡하게 프로젝트에 관련되어 있어 사업의 초기단계에 체계적인 타당성 분석을 어렵고 복잡하게 만들고 있어 사업 미 착수, 사업중단, 사업지연의 사태가 발생되고 있다. 따라서 본 연구에서는 도심재개발사업의 성패에 영향을 미치는 타당성 분석의 요인을 고찰하여 도심

일반적으로 사업 타당성분석에서는 내부능력검토, 기술적 검토, 시장성검토, 경제성 검토 등의 요인에 대하여 다룬다. 타당성 분석에서 다루어야 할 내용은 사업의 성격과 규모에 따라 달라진다. 본 연구에서는 도심재개발사업의 타당성 분석에 관련된 경제/재무 관련 요인, 법적/제도적 관련요인, 시장 관련요인, 기술적 관련요인, 갈등관계 관련요인 등에 대한 요인을 분석하여 제시하는 것을 연구범위로 한다.

본 연구의 수행방법은 다음과 같다.

1. 국 내.외 기존연구를 통한 사업타당성 분석과 도심재개발사업의 이론 고찰
2. 사례연구와 문헌고찰을 통한 요인 도출
3. 1차 도출된 요인에 대하여 관련 전문가의 면담을 통하여 요인 재정립
4. 관련전문가의 설문조사
5. 설문조사결과를 통한 요인 분석

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 타당성 분석의 이론적 고찰

\* 학생회원 경희대학교 건축공학과 석사과정  
\*\* 종신회원 경희대학교 토목건축공학부 부교수  
\*\*\* 종신회원 경희대학교 토목건축공학부 교수

1) “2001 서울시 도심재개발기본계획”

### 2.1.1 타당성 분석의 개념

사업타당성 분석이란 흔히 타당성 조사, 타당성 검토 등과 동의로 쓰이는 용어로서, 목적물에 대한 투자 시 최적대안을 찾기 위해 여러 대안들에 대한 타당성, 성공가능성 또는 생존 가능성을 검토하는 것으로 정의 할 수 있다. 그러므로, 타당성 분석은 사업의 초기단계에서 사업의 미래를 결정하는 핵심적인 의사결정 도구라고 말할 수 있다. 즉 대안(들)에 대한 검토 결과, 타당성이 없으면 해당 프로젝트는 중단되거나 연기되고, 타당성이 있으면 이를 바탕으로 프로젝트는 다음단계로 진행된다. 그러나 사업타당성 분석은 본질적으로 사업의 초기단계에서 사업의 미래를 예측하는 것이기 때문에 많은 불확정 요인들을 포함하고 있다. 이러한 요인들이 사업타당성 분석을 매우 어렵고, 복잡하게 만든다. 따라서, 건설구조물과 같이 대규모의 사업비가 소요되고 사용기간이 긴 시설물에 대한 사업초기 단계의 사업 타당성 분석은 매우 중요하다.

### 2.1.2 사업 타당성 분석 내용

일반적으로 사업타당성 분석은 경제 및 재무 측면과 기능적 측면에서 분석되고 있으며 각 분야별 세부 분석내용은 경제 및 재무 측면에서는 판매계획(시장성), 운영자금 사정, 소요자금 조달가능성, 차입금 상환가능성, 손익 분기점, 국민 경제적 효과 등이 포함되어야 하며 기술적 측면에서는 제품의 특성, 시설 규모, 생산계획(생산기능 포함), 입지조건, 시설내용 및 건설계획, 시설자금 사정(건설비 분석), 원 단위 사정 등이 포함되어야 한다.<sup>2)</sup>

### 2.1.3 타당성 분석의 일반적 절차

부동산산업의 일반적 타당성 분석방법은 그림 13)과 같다

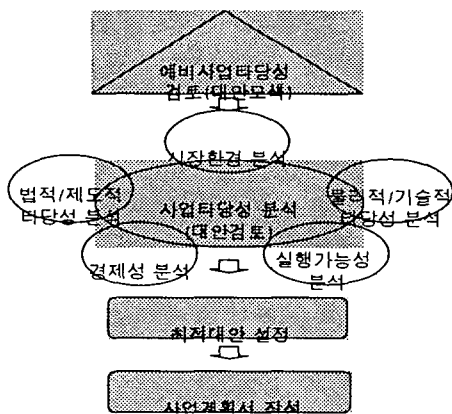


그림 1 건설산업의 타당성 분석 절차

## 2.2 도심재개발사업의 개요

2) 강영복 “재무분석과 타당성 분석” p 9/2  
3) 이창석 “부동산 컨설팅” p289

### 2.2.1 개요

도심재개발사업은 도심지 또는 부도심지와 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위해서 시행하는 사업으로 사업시행은 토지 등의 소유자 또는 그들이 설립하는 조합에 의한 시행, 토지 등 소유자의 요청 또는 긴급을 요하는 경우 지자체 또는 공사에 의한 시행, 천재지변 등 발생시 토지소유자 등의 1/2이상 추천을 받은 제 3개발자에 의한 시행이 있으며 사업방식은 자력재개발 방식과 관리처분 방식으로 시행될 수 있다.

### 2.2.2 도심재개발사업 시행절차

도심재개발 사업의 시행절차는 크게 계획단계와 시행단계로 구분되고 이를 세분하면 사업준비 단계, 사업착수 단계, 사업완료 단계로 구분된다. 사업준비단계는 사업시행을 위해 행정처에서 준비하는 단계로 기본계획의 작성, 구역지정 및 사업계획의 결정 등의 과정이며, 사업착수 단계는 시행자에 의한 사업계획수립, 인가, 건축허가, 공사 등의 과정이며 사업완수단계는 분양 및 청산 등이 이에 해당된다. 시행자의 타당성 분석은 사업착수단계 에서 분석되는 사항으로 일반적 분석범위는 그림 2와<sup>4)</sup> 같다.

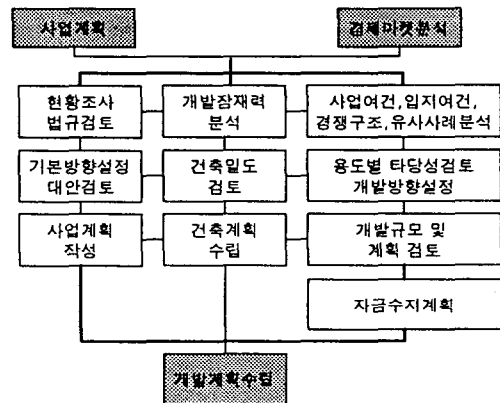


그림 2 도심재개발사업 타당성 분석

## 3. 도심재개발사업의 타당성 요인 분석

### 3.1 요인 도출

사업 타당성에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위하여 1차 적으로 국내외 문헌 조사와 국내에서 시행된 도심지 재개발사업의 사례분석을 병행하였다. 특히, 사례분석에서는 다양한 요인을 도출하기 위하여 4개 지구의 사례를 분석하였으며, 사례별 유형을 사업완료지구, 공사착공지구, 인허가 단계지구, 지연지구로 설정하였다. 문헌고찰과 사례분석을 통하여 도출된 요인들은 실무에서 사업을 담당하고 있는 전문가들의 2차에 걸친 면담을 통하여 재정립하였다. 문헌조사 및 사례분석을 통하여 도심재개발 사업의 타당성

4) 대한주택공사 “울지로2가 사업계획보고서” p 5

분석에 영향을 미치는 요인을 그림 3과 같이 45개로 도출하여 경제/재무 관련요인, 법적/제도적 관련 요인, 시장관련 요인, 기술적 요인, 갈등관련 요인 등 5가지 범주로 분류하였다.

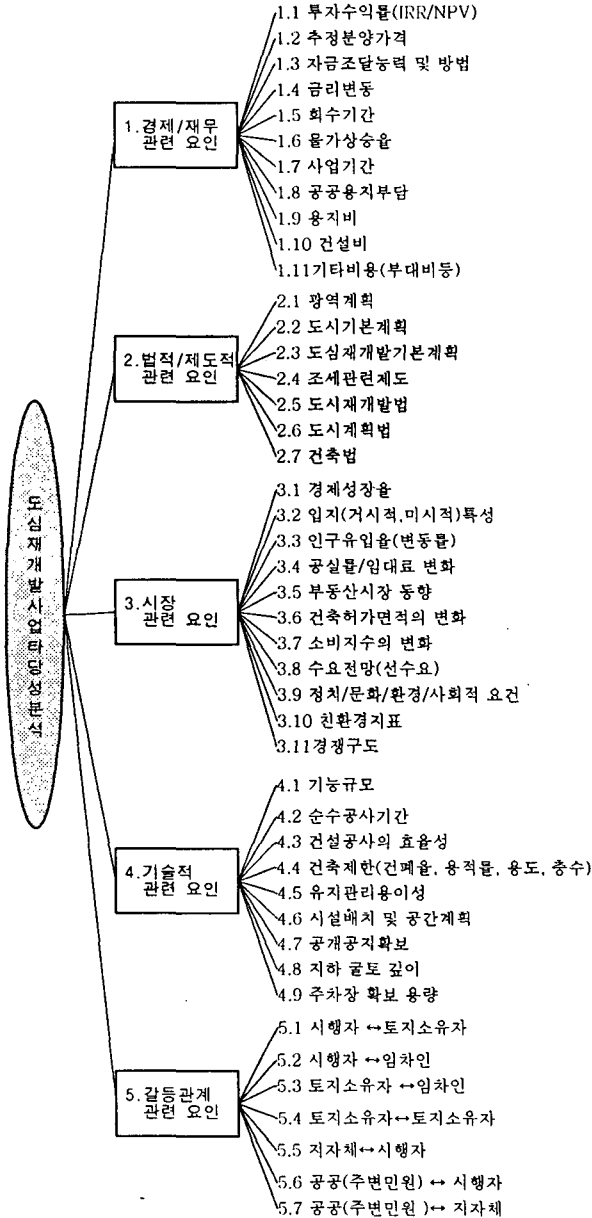


그림 3 도심재개발사업 타당성 분석 요인 분류

### 3.2 설문분석

#### 3.2.1 설문조사 개요

도심재개발사업의 타당성 분석은 관련요인이 다양하고 분석 절차가 복잡하며 일반 건설 개발사업과는 성격이 달라 실무를 담당하고 있는 전문가들의 설문을 통하여 도심재개발사업 타당성 분석 요인 연구에 활용하고자 했다.

#### 가. 조사목적

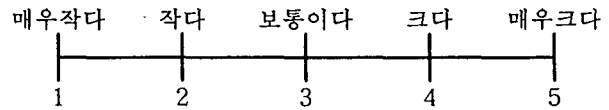
본 설문조사는 국내 도심재개발사업의 실무를 담당하고 있는 공공기관, 건설업체, 전문컨설팅업체, 설계사무소의 전문가들의 설문 결과를 분석하여 도심재개발사업 타당성 분석에서 다루어야 할 주요 요인을 제시하기 위함이다.

#### 나. 조사대상 및 조사기간

도심재개발사업의 타당성 분석에 대한 전문가들의 의견을 파악하기 위해 실무에서 도심재개발사업 업무를 담당하고 있는 공공기관 1개, 건설회사 3개, 전문컨설팅업체 3개, 설계사무소 3개를 대상으로 조사하였다. 조사기간은 '2001. 8. 15 - 9. 10에 걸쳐 방문과 이메일 등을 통하여 조사되었고 설문서는 52개가 접수되었다.

#### 다. 설문지의 구조

설문지는 총 5개의 범주로 다음과 같이 구성되어 있다. 경제/재무 관련 11개요인, 법규/제도적 관련 7개요인, 시장 관련 11개요인, 기술관련 9개요인, 갈등관련 7개 요인이 도심재개발사업의 타당성분석에 영향을 미치는 정도에 대하여 설문하는 5개 범주 45개 항목으로 구성되어 있다. 본 설문에서 응답자 인적사항을 제외한 모든 부분의 내용이 5POS(Points Of Scale)로 구성되어 있다. 5POS는 설문지를 구성할 때 아래 그림과 같이 자(scale)를 그려놓고 응답을 받는 방법으로 서열척도를 등간 척도화 한다고 할 수 있다.



설문의 분석은 평균값, 중앙값, 분산, 표준편차, 합계를 구하여 표현하였다. 여기서 분산과 표준편차는 평균값의 검증 차원에서 표현하였다. 분산과 표준편차가 작을 경우 응답자의 대부분이 평균값에 근사치로 응답한 것으로 해석할 수 있고, 클 경우에는 평균값과는 관계없이 응답자가 질문에 다양하게 응답한 것으로 해석할 수 있다.

#### 라. 응답자 특성

##### (1) 응답자 구성 현황

설문응답자중 공공기관 및 건설업체가 65%로 나타났다.

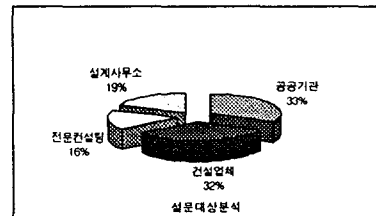


그림 4 응답자 분포현황

##### (2) 관련 업무경력

설문응답자의 업무경력은 6년 이상 58%, 5년 이하 32%, 16년 이상 10%로 나타났다.

3.2.2 설문분석 결과

5개 범주로 나누어진 45개 요인들에 대한 설문내용에 대한 통계분석은 모든 요인에 대하여 표준편차가 낮게 나타나 도출된 45개 요인이 모두 신뢰도가 높은 것으로 나타났다. 특히 경제/재무 관련 추정분양가격, 자금조달능력 및 방법, 용지비, 건설비 요인, 법규/제도적 관련 도시재개발 기본계획 요인, 시장관련 입지특성, 부동산시장 동향, 수요 전망 요인, 기술적 관련 가능규모, 건축제한조건 요인, 갈등 관계 관련 시행자/토지소유자 갈등 요인은 사업타당성 분석에 미치는 영향 설문 5POS에서 “크다”, “매우 크다”로 응답한 평균치가 매우 높게 나타나 도심재개발사업의 타당성 분석에서 매우 중요한 요인으로 나타났다.

요인	N		Mean	Median	Std. Deviation	Variance	Sum	
	Valid	Missing						
경제/재무적 요인	투자수익률	52	0	3.7885	4.0000	.8004	.6406	197.00
	추정분양가격	52	0	4.1923	4.0000	.6871	.4721	218.00
	자금조달능력및방법	52	0	4.0577	4.0000	.7775	.6044	211.00
	금리변동	52	0	3.5769	4.0000	.7501	.5626	186.00
	회수기간	52	0	3.9808	4.0000	.6414	.4114	207.00
	물가상승률	52	0	3.1346	3.0000	.7928	.6286	163.00
	사업기간	52	0	3.6346	4.0000	.8172	.6678	189.00
	공공용지부담	52	0	3.4808	4.0000	.7538	.5683	181.00
	용지비	52	0	4.3269	4.0000	.7335	.5381	225.00
	건설비	52	0	4.2115	4.0000	.7232	.5230	219.00
	기타비용(부대비)	52	0	3.2885	3.0000	.7498	.5622	171.00
법규/제도적 요인	광역계획	52	0	3.0769	3.0000	1.0819	1.1704	160.00
	도시기본계획	52	0	3.5962	4.0000	.9551	.9121	187.00
	도시재개발기본계획	52	0	3.9231	4.0000	.7883	.6214	204.00
	조세관련제도	52	0	3.5192	4.0000	.75389	.5683	183.00
	도시계획법	52	0	3.6346	4.0000	.8408	.7070	189.00
	도시계획법	52	0	3.7115	4.0000	.9147	.8367	193.00
	건축법	52	0	3.6538	4.0000	.8606	.7406	190.00
시장관련 요인	경제성장률	52	0	3.3846	3.0000	.9529	.9080	176.00
	입지특성	52	0	4.4038	4.0000	.6343	.4023	229.00
	인구유입률	52	0	3.5769	4.0000	.8710	.7587	186.00
	공실률/임대료 변화	52	0	3.9038	4.0000	.6343	.4023	203.00
	부동산시장동향	52	0	4.1346	4.0000	.6577	.4325	215.00
	건축허가변동변화	52	0	3.5385	3.5000	.9794	.9593	184.00
	소비지수의 변화	52	0	3.2692	3.0000	.8193	.6712	172.00
	수요전망	52	0	4.1346	4.0000	.8172	.6678	215.00
	범죄/문란/환경/사회복지요인	52	0	3.3269	3.0000	.7598	.5773	173.00
	친환경지표	52	0	2.8654	3.0000	.8633	.7854	149.00
기술관련 요인	가능규모	52	0	4.0577	4.0000	.8498	.7221	211.00
	순수공사기간	52	0	3.4423	3.0000	.7775	.6044	179.00
	건설공사의효율성	52	0	3.1731	3.0000	.8336	.6949	165.00
	건축제한조건	52	0	4.4423	5.0000	.6977	.4868	231.00
	유식관련용어성	52	0	2.9615	3.0000	.8623	.7436	154.00
	신발매치 및공간계획	52	0	3.4231	4.0000	.7758	.6018	178.00
	공공공직확보	52	0	3.1346	3.0000	.8638	.7462	163.00
	지역균도있어	52	0	3.4615	3.0000	.8736	.7632	180.00
	주요정책보충	52	0	3.6923	4.0000	.7286	.5309	192.00
	시행자-토지소유자	52	0	4.1538	4.0000	.7767	.6033	216.00
갈등관계 관련요인	시행자-입차인	52	0	3.5192	4.0000	.8282	.6859	183.00
	토지소유자-입차인	52	0	3.2885	3.0000	.9147	.8367	171.00
	토지소유자-토지소유자	52	0	3.5577	4.0000	.9164	.8397	185.00
	지역제-시행자	52	0	3.7115	4.0000	.7232	.5230	193.00
	공공(주변인원)-시행자	52	0	3.4423	4.0000	.8498	.7221	179.00
	공공(주변인원)-지역제	52	0	3.1346	3.0000	.8663	.7854	163.00

표 1 설문분석결과

4. 도심재개발사업의 타당성 분석 주요 요인

4.1 주요요인

4.1.1. 경제 / 재무적 관련요인

통계분석결과 경제/재무 관련요인은 평균값이 용지비, 건설공사비, 추정분양가격, 자금조달능력 및 방법, 회수기간, 투자수익률, 사업기간, 금리변동, 공공용지부담, 기타비용), 물가상승률 순으로 나타났으며, 특히 용지비, 건설공사비, 추정분양가격은 타당성분석에 미치는 영향이 큰 것으로 나타났다.

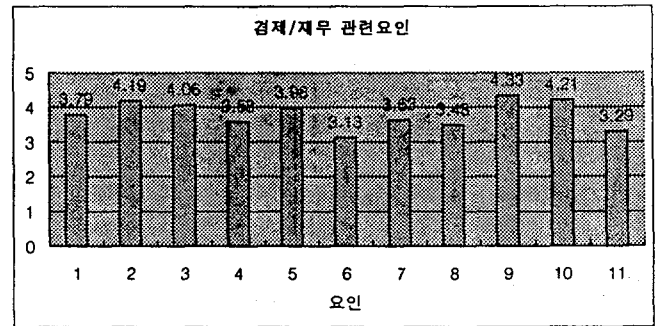


그림 5 경제/재무 관련 요인

- 1.투자수익률 2.추정분양가격 3.자금조달능력및방법 4.금리변동
- 5.회수기간 6.물가상승률 7.사업기간 8.공공용지부담 9.용지비
- 10.건설비 11.기타비용(부대비)

• 용지비

투자되는 비용에서 용지비가 차지하는 비용이 크게 나타나며 용지가격은 입지에 따라 결정되며 판매가격에 가장 큰 영향을 미친다. 전문가 설문에서도 영향이 큰 것으로 조사되었다

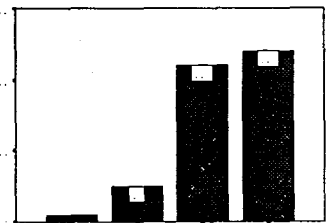


그림 6 용지비

• 추정분양가격

추정분양가는 수익분석에 있어서 이익부분으로 수익분석에 큰 영향을 미치며 추정에 있어서 비교사례법, 수익률법 등에 의하여 추정되나 예측에 상당한 어려움이 따른다.

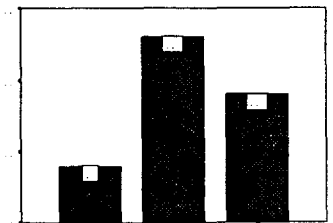


그림 7 추정분양가

4.1.2. 법규/제도적 요인

통계분석결과 도시재개발기본계획, 도시계획법, 건축법, 도시재개발법, 도시기본계획, 조세관련제도, 광역계획 순으로 나타났으며 도심재개발 기본계획이 사업타당성 분석에

영향이 높은 것으로 나타났다.

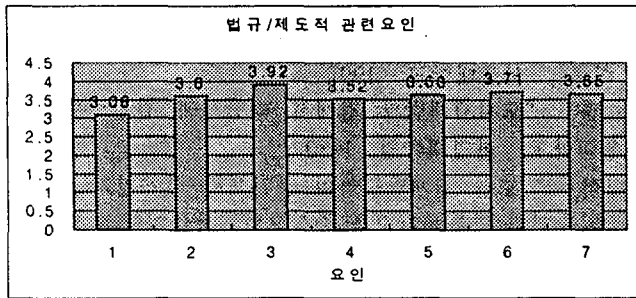


그림 8 법규/제도적 관련요인

1. 광역계획 2. 도시기본계획 3. 도시재개발기본계획 4. 조세관련 제도 5. 도시재개발법(국토이용계획) 6. 도시계획법 7. 건축법

● 도시재개발기본계획  
도시재개발지구의 개발 방향을 설정에 놓은 지침서로서 주용도, 최고높이 등 기본계획이 명기되어 있어 초기단계에서 세밀하게 검토해야 할 중요한 요인이다

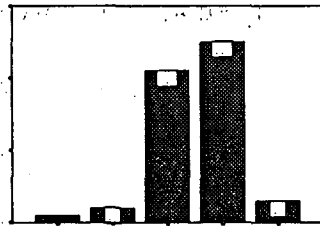


그림 9 도시재개발기본계획

#### 4.1.3. 시장관련요인

시장관련 요인은 입지특성, 부동산시장동향, 수요전망, 공실률/임대율의 변화, 경쟁구도, 인구유입을, 경제성장률, 건축허가면적의 변화, 정치/문화/환경/사회적 요인, 소비지수의 변화, 친환경지표 등 순으로 나타났다.

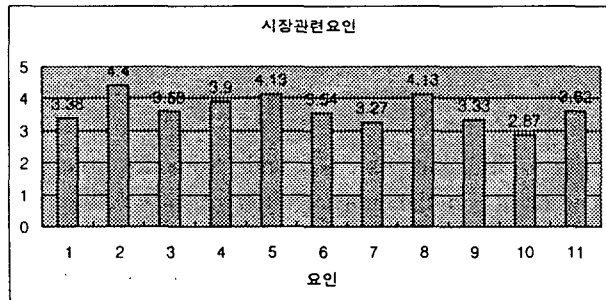


그림 10 시장관련요인

1. 경제성장률 2. 입지특성 3. 인구유입율 4. 공실률/임대료 변화 5. 부동산시장동향 6. 건축허가면적의변화 7. 소비지수의 변화 8.수요전망 9.정치/문화/환경/사회적요인 10. 친환경지표 11.경쟁구도

#### ● 입지특성

예상매출액은 유동인구와 기존상권 형성 등의 요인에 의하여 추정이 가능하나 이러한 요인들은 입지에 의하여 가장 큰 영향을 받는다. 관련 전문가의 설문에서도 48

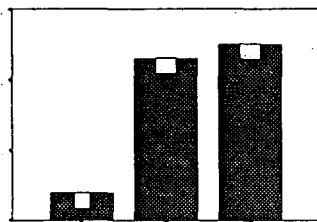


그림 11 입지특성

명이 “크다”, “매우 크다” 설문되어 입지특성이 사업의 성공여부에 영향이 큰 것으로 조사되었다.

#### 4.1.4. 기술적 관련요인

기술적 관련 요인은 건축제한조건, 가능규모, 주차장확보 용량, 지하굴토깊이, 순수공사기간, 시설배치 및 공간계획, 건설공사의 효율성, 공개공지확보, 유지관리의 용이성 순으로 나타났으며, 특히 가능규모, 건축제한조건 등이 사업 타당성 분석에 영향을 크게 미치는 것으로 나타났다.

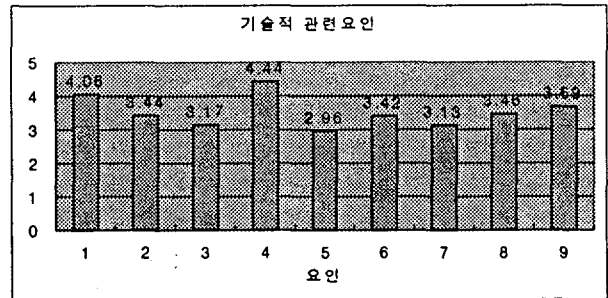


그림 12 기술적 관련요인

1. 가능규모 2.순수공사기간 3.건설공사의효율성 4. 건축제한 조건 5. 유지관리용이성 6. 시설배치 및공간계획 7.공개공지확 보 8. 지하굴토깊이 9. 주차장확보용량

#### ● 건축제한조건

건축제한조건은 계획한 사업에 대한 용도제한, 건축선, 최고높이제한 등 기술적 가능여부를 분석하는 매우 중요한 요인이다. 전문가 설문에서도 46명이 영향이 큰 것으로 조사되었다.

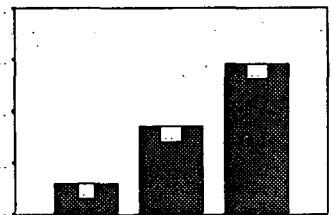


그림 13 건축제한조건

#### 4.1.5. 갈등관련 요인

갈등 관련요인은 시행자/토지소유자, 지자체/시행자, 공공(주변민원)/시행자, 토지소유자/토지소유자, 시행자/임차인, 토지소유자/임차인, 공공(주변민원)/지자체의 갈등 순으로 나타났다.

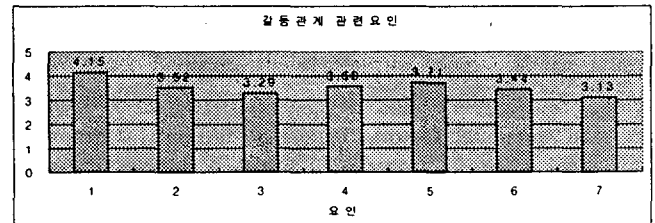


그림 14 시행자/토지소유자 갈등

1.시행자→토지소유자, 2.시행자→임차인, 3.토지소유자→임차인, 4.토지소유자→토지소유자, 5.지자체→시행자, 6.공공(주변민원)→시행자, 7.공공(주변민원)→지자체

● 시행자/토지소유자 갈등

토지소유자는 사업초기 단계에 사업시행에 대한 의사결정을 하며 사유재산권 보호를 위하여 사업 추진 전 단계에 걸쳐 시행자와 갈등관계가 발생하므로 타당성 분석시 갈등 해소 방안구축이 필요하며 갈등이 해소되지 않을 경우 사업비상승 과 사업지연의 상황으로 나타날 수 있는 요인이다.

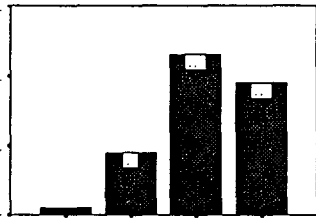


그림 15 시행자/토지소유자 갈등

5. 결론

도심재개발 사업은 다양한 참여주체와 복잡한 물리적 특성으로 타당성 분석에 어려움이 많으며 타당성분석 자체가 미래에 대한 예측으로 정밀한 분석이 요구된다. 그렇기 때문에 도심재개발사업의 타당성 분석의 신뢰도를 향상시키기 위하여 본 연구에서는 도심재개발사업의 타당성 분석에 영향을 크게 미치는 요인을 분석하여 주요요인을 제시하였다.

그러나 보다 더 도심재개발사업의 사업타당성 여부를 정확하게 예측하기 위해서는 향후 분석해야 할 요인들을 정량화하여 분석할 수 있는 분석모델에 대한 연구가 이루어져야 하겠다.

참고문헌

1. 강미선, "건축기획단계의 FEASIBILITY 분석방법에 관한 연구", 서울대학교, 1997
2. 박성훈, "도심재개발의 경제적 타당성에 관한 연구", 서울대학교, 환경대학원 1980
3. 정대석, "도심 재개발구역의 공간계획 설계평가 연구 - 공익측면의 다목표기준을 중심으로" 서울대학교 1997
4. 황양문, "도심 재개발사업의 수익성 평가방법" 연세대학교 1995
5. 국토개발연구원, "도심재개발 활성화방안 연구" 국토개발연구원, 2000
6. 강영복, "재무분석과 사업성 검토", 경문사, 1980
7. 김화균, "부동산컨설팅", 기공사, 1996
8. 박주관, "사업타당성 분석&사업계획서 작성", 21세기 북스, 1999
9. 하양호, "건축기획개발매뉴얼", 태림문화사, 1995
10. 이창석, "부동산 컨설팅", 형설출판사, 2000
11. 서울특별시, "2001 서울시 도심재개발 기본계획" 서울특별시 2001
12. 대한주택공사, "을지로 2가 도심재개발 사업계획", 대한주택공사, 1996
13. 대한주택공사, "을지로 2가 도심재개발구역 제 5지구 개발전략", 대한주택공사, 1997
14. 대한주택공사, "주택건설사업 후보지조사선정 업무지침", 대한주택공사, 1998

Abstract

Midtown redevelopment project is intended for restoration of city's declining function and promoting the utilization of land, but several factors such as participants of different nature in the project, different expectation level from them, high land value accompanied by geographical location as a city and the demand for high density development, nature of business that requires long duration to complete and vast amount of fund contribute to complication of feasibility study. Due to these characteristics of midtown redevelopment project, consideration of various factors involved with it and reliable analysis are required but suggested complication of feasibility study is causing halt in project, preventing from launching it and delaying it. So, this study was undertaken to be a help to feasibility study of midtown redevelopment project by suggesting main elements that need to be dealt with analysing questionnaire survey result attained from related expert in this area and arranging total 45 factors essential to feasibility study for midtown redevelopment project that can be classified into 5 main category such as economic/financial factors, legal/institutional factors, market related factors, technical factors and conflict related factors through documental investigation, case study and interview with specialist concerned.

Keywords : Factor of the Feasibility Analysis, Urban Redevelopment Project