

우리나라 都市 再開發 手法와 그 問題點

서울工大行政大學院敎授

尹 定 燮

<차

I. 一般的論議

1. 再開發方式
2. 再開發地區選定(施行地區)
3. 再開發調査

례>

- II. 우리나라에서의 再開發上的 問題點
- III. 우리나라에 서의再開發의
Case Study (서울·부산)
- IV. 結 論

I. 一般的論議

産業革命以後 急速한 技術의 革新은 人間의 生活構造에 급격한 變化를 초래함으로써 既存都市의 構成이나 都市의 施設은 一大手術을 必要로 하게 되었다. 특히 農村의 流入人口는 都市에 人口過密地區를 發生케 하였고, 各種建物の 不良化, 上下水道, 電氣, gas 等 供給處理施設의 不足, 老朽化, 學校, 公園, 綠地等 公共施設의 不足, 狹少化를 誘發하게 되었다. 여기에 새로운 時代에 적응할 수 있는 機能을 가진 都市에 로의 積極的, 計劃的인 都市再開發이 必要하게 된 것이다.

1. 再開發方式

都市再開發은 그 開發方式에 따라 다음의 세가지 方式으로 大別되는 바

첫째 : 地區再開發(Redevelopment)은 建築物이 全般的으로 惡化되어 있는 地域이나 建築物의 配置 利用上 地區全體의 設計가 잘못 된 곳, 充分한 生活環境의 條件이 갖추어 지지 못한 곳 등 正常的인 經濟活動을 阻害하는 地區에 對해 既存建築物을 모두 除去해 버리고 새로운 計劃下에 新都市의 機能에 맞도록 市街地를 整理하여 撤去地와 그 周邊地를 有效하게 利用하자는 것이다.

둘째 : 地區修復((Rehabilitation)은 充分한 生産活動이나 生活環境을 阻害하는 原因이 잠재해 있거나 地區自體의 機能이 低下되어 있거나 構造的으로는 使用될 수 있으나 充分한 補修維持

가 行하여 지지않은 建築物群이 있는 地區에 對하여 地區本來의 機能을 回復하거나 또는 都市全體의 Master plan에 立脚하여 새로운 用途에 맞도록 土地, 建築物의 利用 및 統制를 行政的으로 하는 것이다. 即 修理나 改造로는 도저히 미치지 못할 건축물이나 건폐율이 너무 높아서 環境惡化를 면할 수 없는 建物 周邊의 土地, 建物利用現況과 均衡이 맞지 않는 성격의 建物を 移轉 혹은 撤去하거나 土地, 建物利用의 健全한 發達에 따라 不良한 影響을 미칠 物理的 施設을 改良하거나 또 現狀으로는 不足되어 있는 諸施設을 增加시키는 것 等이다.

셋째 : 地區保存(Conseroation)은 充分한 機能과 健全한 環境은 가지고 있으나 그대로 放置하면 將來 惡化가 豫想되는 地區나 歷史的, 文化的으로 우수한 建築物이 많은 地區에 對하여 建築 및 都市計劃의 行政指導에 따라 惡化豫防措置를 講究해 두는 것이다. 豫防措置로는 建築物의 統制, 維持管理의 強化 및 居住 人口密度나 建築密度 等の 適正化를 圖謀하는 地域制의 強化 等の 方法이 있다. (都計法 18條 19條 保存地區包含)

2 再開發地區撰定

再開發地區의 撰定은 都市의 將來를 左右하는 것으로 여러가지 要素를 充分히 檢討한 後에 신중히 決定되어야 할 것이다. 여기서는 便宜上 다음의 2가지 요소로 區分하여 考察해 보기로 한다.

1. 都市에 附隨되는 産業, 人口, 交通等の 巨

視的 計劃이다. 國土計劃, 地方計劃 혹은 廣域都市計劃의 一部로써 이러한 種類의 計劃은 自然的條件이나 既存의 人文的條件을 考慮하여 都市의 動向을 크게 規定한다.

2. 都市各地區의 狀況 一都市를 構成하는 各地區의 狀況은 各種의 指標가 되며 이는 各地區의 發展의 可能性, 方向, 限界를 나타낸다.

以上の 2가지 要素를 組合하고 檢討한 다음 都市의 各 地區는 都市整備目標에 맞추어 新開發 혹은 再開發의 役割을 結定하게 된다.

가. 再開發地區撰定指標(一般的인 경우)

- 1) 都市의 物的施設의 動向을 나타내는 것으로는 건축動態와 建築年令, 街路率과 交通量, 上下水道 gas 電氣等の 都市施設로써 建築動態에 있어서는 既存 建築狀態와 都市의 産業, 社會, 生活의 Potentiality가 再開發地區의 指標로써 특히 重要하며, 建築年令에 있어서는 各地區의 建物の 老朽化傾向을 조사하여 建物台帳을 만드는 것이 重要하다. 街路率에 있어서는 街路交通量과 自動車 保有台數等を 比較해 봄으로써 街路擴張 혹은 新設의 指標가 될 수 있으며 供給處理施設의 不足은 環境條件을 低下시키며 惡化시키는 原因이 되게 되므로 再開發의 指標로써 重要한 一面을 담당하게 되는 것이다.
- 2) 都市의 災害危險度の 指標로는 火災發生地點等の 조사를 들 수 있겠으며 특히 우리나라와 같이 아직도 大部分이 木造建物로 構成되어 있는 地區의 경우 항상 火災나 風水害의 危險性을 內包하고 있으므로 都市不燃化에 立脚하여 매우 重要한 事項이라 하겠다.
- 3) 都市의 經濟的 狀態에 관한 것으로 各種事業所의 分布狀況은 그 位置의 妥當性과 生産性的 近代化 開發地區의 將來性格을 決定짓는 것으로 再開發 地區撰定에 있어서 重要한 일익을 담당하는 것이다.
- 4) 都市의 社會的 狀況에 관한 것으로 各種의 社會惡과 社會病은 都市의 物的 環境條件을 惡化시키게 되므로 地區의 社會的 內容의 檢討가 必要한 것이다.

나. 우리나라 法制上の 경우(都市計劃法 3條 事業의 施行要件)

- 1) 그 地區안의 土地面積(公共 施設用地는 除外)의 1/2을 초과하는 部分이 最低高度地區이고 그 最低高度地區안에 있는 建築物의 2/3 以上이 最低限度의 높이에 未達되어 있는 地區
- 2) 防火地區로써 그 防火地區안에 있는 建築物의 2/3 以上이 防火構造가 아닐 때
- 3) 그 地區안의 建築物中 耐火構造가 아닌 2層以下의 建築物의 建築面積(地下層은 除外)의 合計가 그 地區안에 있는 總 建物の 建築面積合計의 2/3를 초과할 때
- 4) 그 地區안의 公共施設의 整備에 따라 土地가 建築地로서의 效用을 다 할 수 없게되거나 管理處分計劃 基準(法第42條 第3項)에 未達하는 過小土地로 되는 때 또는 過小土地가 그 公共施設에 인접하게 되어 市街地로서의 環境이 현저하게 不良하게 될 염려가 있는 地區
- 5) 그 地區안의 建築物이 老朽하여 그 機能을 다 할 수 없을 때 또는 建築物이 過度하게 밀집되어 있어 그 地區안의 土地의 合理的인 利用과 價値의 增進을 圖謀하기 어려운 地區

以上은 우리나라 都市計劃法規 第31條의 條項으로 都市再開發區域 撰定の 對象을 말해주고 있다.

3. 再開發調査

都市再開發은 오컨데 그 地區를 發展시키는 基盤이 되는 것을 計劃的 積極的으로 연장하며 障礙가되는 要素들을 除去하는 것이다. 따라서 이것들의 動向을 調査하여 技術的으로 취급할 수 있도록 數量的으로 明白히 하는 것이 先決問題인 것이다. 이러기 爲해서는 必要한 資料를 항상 整理해 둘 必要가 있는 것이다. 計劃區域을 定한다든지 再開發의 方向程度를 定하고 어떤 建物を 철거하고 어떤 建物を 修復할 것이냐 등은 이러한 調査를 根據로 하여 얻어진다. 調査區域은 老化現象이 보이는 區域은 물론이고 이를 포함하는 近隣單位를 對象으로 함이 바람직 한 것이다. 調査項目의 範圍는 地區의 性格

目的等에 따라 多少 달라지게 되나 一般의 對象은 대개 다음과 같다.

1. 人口動態：年令構造, 事業別構成, 居住密度等을 포함하는 것으로 우리나라의 경우 주로 住民登錄表에 依하게 되나 住民登錄카드에 記載되지 않은 流動人口가 있다면 常住人口外에 流動人口도 加算되어야 할 것이다. 특히 商業地區의 경우 常住人口와 流動人口의 差나 혹은 晝夜間의 人口差가 甚할 것이므로 이러한 考慮가 實질히 요구된다.
2. 土地關係統計：利用現況과 價格의 變化 土地 所有關係의 調査이다.
3. 建築動態 및 建築年令：用途, 構造, 規模, 賃貸關係, 增改築如否, 用途變更如否, 建物 的老朽化程度 建蔽率, 容積率 等の 調査다.
4. 交通動態：自動車 保有台數 方向別, 性質別 交通量 街路率 等を 調査한다.
5. 供給處理施設：對象의 用途別, 戶數, 人口 使用量에 關한 調査다.
6. 地域社會：文化施設 消費施設 社會保障關係統制, 疾病, 犯罪等의 調査다.
7. 財政收入：收入 生産額 稅 負擔等을 調査한다.
8. 以上の 對象을 調査하는 경우 年次別, 地域分布別로 집계하여 分析이 용이하도록 지도에 表記하거나 graph 로 나타냄으로써 판단을 용이하게 할 수 있을 것이다.

II. 우리나라에서의 再開發上의 問題點

都市再開發分野에서 많은 實績을 남기고 있는 先進歐美各國에 있어서도 아직 많은 問題點을 內包하고 있으나 여기서는 우리나라에 있어서 事業實施를 곤란하게 하고 있는 혹은 事業遂行을 阻害하게 하고 있는 社會的, 經法的 條件을 살펴보기로 하다.

1. 都市再開發에 對한 公共投資가 그다지 重要視되고 있지 않다는 點이다.

最近 서울시를 비롯 우리나라 各級都市에서 都市計劃事業을 활발히 進行시키므로써 公共投資面에서 어느 정도 不毛性을 免하였다고는 하나 아직도 未洽한 상태이다.

마구어 말하면 住宅等의 都市施設이 經濟

成長의 key 가 되기는 아직도 經濟成長정도가 떨어져, 都市環境의 整비가 產業發展에 그다지 큰 影響을 가지기에는 요원한바가 있다. 都市再開發의 필요성은 충분히 있으나 他部門과 상대적으로는 그다지 重要性이 인정되지 않고 대처되지 않는데 그 原因이 있다.

2. 여기에 대응하여 再開發에 대한 統一的인 統一行政組織이 되어 있지 않는 點이 再開發事業의 원활한 수행에 암이 되고 있다.
3. 주로 再開發事業의 대상이 되는 일반 市民층의 條件을 생각해 본다.

客觀的으로 보아 우리나라의 현재의 都市의 혼란, 결함은 숨길 수 없으나 그 被害者인 市民중에 절박한 危險感, 被害者意識이 크지 않다는 것이 大部分의 경우이다. 이 理由는 그들의 生活 혹은 企業이 종래부터 극히 낮은 水準에서 행해지고 있고 그것이 都市環境의 악화라는 點에서 보다 오히려 그외의 經濟社會的條件에 따라서 초래되는 것으로서 단순한 都市改造에 따라 生活, 企業의 不合理 解消를 기대하기가 어렵다고 느끼는 데 있다.

4. 一般市民사이에 資本蓄積이 극히 낮다는 것을 지적할 수 있다. 즉 道路擴幅등의 買收費, 補助金, 補償金 등의 資金이 入手되는 곳에서는 대담한 改造意慾을 볼 수 있으나 이와 반대로 본래 自己自身の 문제라는 自覺을 가지고 그것을 希望하면서도 資金難때문에 혹은 借入을 위한 信用의 低下때문에 本心은 아니나마 規模를 축소하고, 그 質도 低下시키는 現象을 볼 수 있다.

5. 우리나라에서 특히 特殊한 條件인 土地問題를 들 수 있다.

첫째는 높은 地價로 해서 事業의 實施를 곤란하게 하고 있으니 이것은 그렇지 않아도 資金難에 부딪친 公共團體 혹은 民間事業體의 土地買收에 의한 問題의 해결을 전혀 不可能하게 하고 있다.

또 하나는 土地에 관련되는 側面으로서 經濟外的인 問題가 있다. 즉 市民의 강한 土地에 대한 執着心은 再開發事業에 있어서 最大의 障害의 하나라고 할 수 있다.

이것은 단순히 韓國人의 精神構造에만 그 責

任을 돌릴 것이 아니라 오히려 그 個個의 土地를 離脫함으로써는 生活의 基盤을 잃는다는 우리나라 社會生活一般의 前近代性을 代辯해주고 있다고 보아야 할 것이다. 土地에서 離脫해도 자유롭다는 社會的基盤이 모든 점에서 確立되어 있지 않다는데 問題點이 있겠다.

이와 관련하여 再開發事業에 公共私의 資金을 動員하여 都市의 再開發을 實施한다 하더라도 가장 問題가 되는 것은 土地에 附着된 私權에 의한 制約이다.

오래 된 都市를 改造하여 近代의 產業이나 都市社會를 運營하는 場으로 再生시키기 위해 필요한 要件中, 建築土木등의 構築技術의 問題나 이것을 뒷받침할 經濟力은 오늘날 우리나라에서 어느 정도 갖추어져 있다 하겠으나 이들의 進展을 阻害하고 있는 가장 큰 障害는 零細化된 土地의 所有나 利用問題이다. 여기서는 再開發事業의 公共性이 問題가 된다.

包括的인 再開發事業에는 公共性이 있으나 이것이 私權에 대하여 어느정도로 강한 制約을 미칠 수 있는가는 큰 問題視된다 현재 행해지고 있는 再開發에 관한 諸事業中 私權에 대한 制約을 수반하는 事業으로서 公共性을 認定받는것은

- 1) 土地區劃整理(土地의 交換分合등)
- 2) 土地收用(都市計劃施設을 위한 用地收用)
- 3) 不良主宅地區改良(土地의 收用과 不良住宅의 除去)

등이 있다.

요컨대 각각의 都市가 그 都市의 體質改善을 위한 마스터·프랜을 確立하고 그 實現이 市民全體의 利益이 되는 것이 넓게 認識되게 되는날도 그리 멀지 않다 하겠다. 이때야 말로 그 實現을 위해 필요한 不動產權利의 收用이나 轉換을 認定하는 制度도 생기고 이에 따라서 近代의 市街地가 도처에 建設되게 될 것이다.

6. 이것은 우리나라의 前近代性을 뜻하는 것으로서 나라나 地方自治團體의 都市의 欠陥에 대한 危機感의 反應에 관한 問題가 있다.

都市의 衰退는 한편에서는 直接 市民의 生活을 위협하는 동시에 그 反撥로서 나라나 地方自治團體에도 큰 威脅이 되는 것이다. 즉 稅收의 減少 招來 또 治安, 保健 衛生, 기타의 費用을

增大시키는 것이므로 그때문에 負擔은 큰 問題가 되는 것이다. 따라서 이들은 어떤 手段方法을 講究하지 않으면 안된다.

그러나 歷史的으로 이같은 公共서비스의 水準이 낮은 우리나라 社會에서는 그것을 그대로 放置하여도 큰 社會問題를 惹起시키지 않는 대로 一般의 低水準속에서 問題를 解消시켜버릴 수가 있다. 따라서 그 危機感도 그다지 切迫하지 않다는 事情이 있다.

III. 우리나라에서의 再開發의 Case study

앞에서 都市再開發의 一般의 論議와 우리나라에서의 再開發上의 問題點을 列舉했거니와 이제 우리나라에서의 再開發의 case study를 分析해 보는 것 또한 意義있는 일이라 하겠다.

첫째 : 서울의 경우 1967年 서울市中에서 주관했던 武橋地區 再開發計劃의 例를 分析해 보면 武橋地區는 서울市の 中心地區로써 많은 交通量이 集中되며 office 商業地域으로써 位置나 計劃上 매우 重要한性格을 지니고 있으며 既存市街地의 現況을 世界大都市와 比較할 때 다음과 같은 問題를 지니고 있는 것이다.

1. 中心幹線. 周邊一部를 除外하고는 대부분의 건물이 單層幕小住宅으로 密集되어있어 全體的인 容積率 93% 面積率 44%로서 立體的 都市發展을 지향하는 世界的 都市의 조류와 比較하여 볼때 너무나 평면적인 樣相을 보이고 있으며 土地收容能力에 比해 過密度地域狀態를 이루고 있다.
2. 都市中心부와 都心周邊地域과의 顯著한 區分이 不分明한 實態에 있다. 특히 中心市街地의 地價昂騰과 空地의 不足乃至 細分化는 都心부의 立體化를 阻害하여 都心地域을 荒廢化하고 있는 것이다.
3. 適正道率을 훨씬 未達하고 있는 中心市街地는 交通의 마비 步道の 不足으로 因하여 그 機能을 遂行하고 있지 못할 뿐 아니라 空地의 不足으로 因하여 停車場問題는 크게 惡化되고 있다.
4. 6.25 動亂으로 因한 戰災復舊地域一部를 除外하고는 아직도 建築年令으로 보아 解放前에 建立된 것이 大部分으로 建物の 老朽

는 물론 不良住宅과 無秩序한 街路形態는 前近代의 樣相을 띠고있는 것이다.

以上을 綜合해 볼 때 本 地區는 當然히 再開發地區로서 全面的인 改造가 要請되는 것이다.

둘째 부산의 경우, 市中心部에 가장 가까우며 서울의 會賢洞, 嘉會洞 등에 該當되는 곳) 森林 및 개간농지와의 中間地域인 丘陵地帶로서 國際港에서 仰視되며 釜山新驛附近인 地의 利를 具備한 一帶로서 棟數比率로 보아 不良住宅分布率 58.3%인 영주2洞을 例로 보겠다, (1965年자료)

1. 이 地帶內에서 不良住宅內 居住者數는 全體市民의 24.4%에 該當되며
2. 平均居室數는 1.52室 1棟이며
3. 1居室當 居住者數(occupancy Rate)는 3.61 /室
4. 單獨便所 使用 世帶數는 8.61世帶로서 不良住宅 世帶數의 約 17%(그외는 便所共用)
5. 建坪 3坪以下가 57.6%, 8坪以上이 4%, 平均 3.46坪/世帶
6. 垜地 10坪以下가 89.5%, 平均 12坪의 傾斜地, 道路等 약 6坪
7. 隣棟間隔 60cm 程度가 最下로 大部分의 경우
8. 1人當 居室面積 16.6平方尺 (0.46坪)

등의 主要指標를 나타내고 있는바, 再開發地區 選定基準에 적합된 地區로 當然히 再開發事業이 實施되어야 할 것이다.

참고로 영주 2洞에 대한 人口調査등을 보면 (行政地域) (1970년 자료)

面積 : 0.355 km², 家口數 : 2,314 戶

人口數 : 男 5,376 人, 女 4,913 人

計 10,289 人

人口增加 : (年 2,141 人, 人口增加率 26.28%)

人口密度 : 28,983 人/km², 290 人/bb

로 나타났으며, 建築密度에 비해 높은 人口密度를 示顯하고 있다.

IV. 結論(問題點 解決方案)

이와같이 都市再開發事業을 推進하기 위해서는 수많은 問題가 山積되어 있다.

수많은 問題點중 제 1로 들 수 있는 것은 都市再開發事業이 公共事業인데도 불구하고 他的

公共事業과 달리 그 投資額의 大部分이 民間負擔에 달려있다는 점이다.

이를 위해서 民意의 發意, 즉 그 地區內住民이 自進해서 再開發코저하는 態度가 없이는 事業의 推進은 至難한 일이라는 것이다. 제 2의 問題點으로는 土地 및 建物의 權利關係가 대단히 복잡하고 그 權利關係를 調整치 않고는 事業推進이 안되며, 또 그 解決을 위하여는 대단한 勞力과 資金을 필요로 하게 된다.

기타 이와 附隨된 各種問題가 있겠으나 이들 問題點의 解決은 都市再開發實現의 可能性에 直結된 것은 再言의 여지가 없다.

다음에 問題點의 所在에 대한 解決方案을 考察해 본다.

1. 現況調査

都市再開發에 있어서 地區選定에서 시작하여 計劃의 立案, 事業의 實施計劃에 이르기까지 모든 問題에 대하여 綿密한 調査를 필요로 한다.

이것은 이 地區에 內包된 再開發을 필요로 하겠음된 問題點을 把握하기 위해서와, 都市의 形態와 構造의 將來를 決定하는데 필요한 資料를 具備하는 것 아울러 再開發實施에 따르는 各種의 問題點 解決에 있어서 어떤 手段에 따르던 좋겠는가를 判斷하는데 필요한 資料를 具備하는 것을 目的으로 한다.

2. P. R 과 民間協力 :

都市再開發에 있어서는 關係各機關의 協力を 필요로 함은 물론, 더욱이 앞에서 言及된바와 같이 그 地區內의 住民들이 計劃에 贊同하고 資金의 뒷받침을 받아 自進해서 事業에 參與하는 態度가 되지 않고서는 再開發의 實現은 期待하기 어렵다. 따라서 P. R 과 民間의 協力は 再開發을 進行시키는데 있어서 먼저 當面한 重要問題이다. 이것은 단 都市計劃事業에 있어서도 역시 重要한 問題이나, 특히 再開發에 관하여는 土地建物을 포함하여 地區全體의 改造가 되는 것이므로 그만큼 長期間의 忍耐를 필요로 하게 된다.

한편 市民에게는 計劃의 實現이 市民의 利益과 福祉에 여하히 貢獻하는가를 具體적으로 P. R 하고 참여성 있게 說得하면서 事業施行者로서 計劃의 實現에 대한 決意를 表示하여야 한다.

3. 土地建物등의 權利調整 :

都市再開發의 目的에서 볼때 理想的인 計劃實現을 위하여는 土地建物등의 權利를 事業施行者가 全面的으로 買收하는 方式에 따르는 것이 原則이다. 그러나 全面買收方式에 의하지 않고 事業을 推進시키기 위해서는 居住者全員이 地區內에 殘留할 수 있는 方法, 혹은 部分 買收方式 移轉交換등이 加味된 方式을 취하여야 할 것이다.

4. 各關係機關과의 連絡調整 :

都市再開發은 建物を 포함하여 地區를 根本的으로 改造하는 것으로 그 關係되는 곳은 대단히 多様하다. 따라서 이들 關係機關과 新중한 打合과 밀접한 連絡, 協力없이는 事業의 完全한 實現을 달성하기 곤란하다. 各關係機關이란 :

- 1) 事業機關 : 市當局, 公益企業體
- 2) 保安機關 : 경찰서, 소방서
- 3) 事業管轄機關 : 建設部
- 4) 金融機關 : 市中銀行, 住宅銀行 등
- 5) 技術, 施工機關 : 建築研究所, 都市計劃研究所 혹은 用役機關

5. 設計, 施工技術의 動員 :

都市再開發事業의 事業量은 莫大하고 더욱이 全面買收에 의하지 않고, 소위 現住地方式에 의하면 期間이 期期化되는 것을 피하여야 한다. 商業地域의 再開發 에있어서는 특히 期間短縮이 要求된다. 이를 위하여 都市再開發事業의 實施에 있어서는 短期間에 大量 設計, 施工技術力의 動員을 필요로 한다.

6. 假收容施設의 設置 :

現住地方式에 따라 都市再開發事業을 實施하는 경우 工事期間중 地區居住者의 假收容施設一商店에 대하여는 假店舖, 事務所에 대하여는 假事務所, 住宅에 대하여는 假住宅등의 設置가 필요하다.

우리나라 都市計劃法 第38條에 의하면(假收容施設등의 設置를 위한 土地등의 사용) 그 隣接地域에서 假收容施設에 필요한 國家, 公共團體 또는 個人의 시설 또는 土地를 一時 使用할 수 있게 規定되어 있다.

7. 資金의 確保 :

再開發事業을 實施하는데 있어서 事業의 成否를 左右하는 가장 큰 問題로서 事業資金의 問題가 있다. 現在로서 再開發事業에 관한 基本的 制度가 確立되지 않은 狀態下에서 이를 위한 資金供給制度도 물론 確立되어 있지 않다.

possible 것으로는 住宅銀行의 住宅融資 住宅公社의 아파—트 建立資金, 市中銀行의 資金 혹은 關聯公共事業으로서 區劃整理事業 혹은 街路事業등의 公共投資를 適切히 이용할 수는 있을 것이다.

그러나 融資는 언제나 計劃의 自由度를 許容치 않으며 또 全額融資는 기대하기 어렵다. 따라서 自己資金의 필요성이 생기나 이와같은 大量의 事業資金을 어디서 어떻게 有利하게 引出해올 수 있는가가 事業施行者가 當面하는 重要問題로 登場하는 것이다.