

# 공공참여형 도시정비사업의 갈등특성 연구\*

- 성남시 사례를 중심으로 -

## Analysis on the Characteristics of Conflicts in Public Urban Renewal Projects

- Based on Case of Seongnam City in Korea -

유원석\*\* · 이창수\*\*\* · 김찬호\*\*\*\*

Ryu, WonSeok · Lee, Chang-Su · Kim, Chan-Ho

### Abstract

This study is focused on the Urban Renewal Project of Seongnam city divided into three different projects; housing redevelopment, housing reconstruction, residential environment improvement. Also, it shows the characteristics of conflicts depending on the three type of project and the structure of how conflicts affect each other by comparing them. Through the structural equation modeling, it is analysed among the cause of conflicts according to the residents' cognition about the projects, the satisfaction with the responses to conflicts between interest groups, and the effect structure of the satisfaction with projects. The result describes the main factor which influences on satisfaction of Urban Renewal Project is rather how arisen conflicts are responded and dealt than the occurrence of conflicts themselves. Through the study, there are several implications given. First of all, it needs to improve the way government is involved and decide who does what between interest groups. Secondly, the public sector should provide conflict response strategy and try to release the conflicts actively. Finally, the residents need to change their awareness about projects government do.

키 워 드 · 갈등, 도시정비사업, 구조방정식

Keywords · Conflict, Urban Renewal Project, Structural Equation Modeling

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

급속한 주택노후화로 인한 주거문제의 해결과 기존도심의 공동화로 쇠퇴한 도시의 균형발전을 위하여 주택재개발, 주택재건축, 주거환경개선사업 등 도시정비사업이 도입되어 시행되었으나, 주택공급

위주의 물리적 정비방식, 세입자주거안정 미확보, 부동산투기 과열, 지역공동체 파괴 등의 부작용이 수반되어 도시정비사업의 효과가 반감되고 있다.

성남시 기성시가지는 1960년대 후반 '광주대단지 조성사업'에 의해 형성된 철거민 집단이주정착지의 모습이 현재까지도 이어지고 있으며, 협소한 도로와 녹지, 주차공간 등 기반시설 부족은 노후한 주거환경의 개선에 큰 걸림돌이 되고 있다.

\* 본 논문은 주저자의 박사학위논문(2013.12)을 기반으로 작성한 것임

\*\* 가천대학교 대학원 도시계획학 박사 (주저자 : wsryu@lh.or.kr)

\*\*\* 가천대학교 도시계획학과 교수 (교신저자 : changlee@gachon.ac.kr)

\*\*\*\* 중앙대학교 사회기반시스템공학부 교수 (교신저자 : chkim@cau.ac.kr)

성남시에서는 이러한 문제를 해결하기 위해 기성 시가지 대부분을 정비예정구역으로 지정하고 도시정비사업을 추진하고자 하였으나, 사업이 지체되면서 많은 부작용이 발생하고 있다. 특히, 각종 이권개입 및 비리발생, 소송으로 인한 사업기간 장기화, 가옥주와 세입자간의 갈등, 주변지역 전세가격 급등 등으로 인해 주민과 사업시행자, 지자체 등 사업주체간의 갈등이 발생하고 공공에 대한 불만이 심화되고 있다.

본 연구는 공공이 참여한 성남시 도시정비사업을 대상으로 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등 사업유형별 갈등의 특성과 갈등영향구조를 도출하는 것을 목적으로 실제 사업구역에 거주하는 주민들을 대상으로 설문조사를 실시하고, 주민들의 사업에 대한 인식에 따른 갈등발생요인과 갈등 대응에 따른 전반적인 사업만족도 간의 영향구조를 파악하여 갈등영향요인을 사업유형별로 제시하고자 한다.

또한 이 연구의 결과를 통해 주민들의 공공에 대한 불만사항과 이로 인해 발생하는 갈등요인에 대한 효과적인 대응방안과 갈등대응을 통한 주민들의 사업전반적인 만족도를 높일 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 성남시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 1단계 구역에 포함되어 사업이 진행 중인 단대, 중동3(재개발사업), 동보빌라(재건축사업), 은행2(주거환경개선사업)의 4개 구역(3개 사업유형)을 연구의 범위로 설정하였다. 또한, 주민들의 불만과 갈등을 실증적으로 파악하고자 주민들을 대상으로 설문을 실시하고 그 결과를 구조방정식을 이용하여 분석하였다. 이들 지역은 공공이 참여한 도시정비사업으로 구역 내에 거주하는 주민들의 사업에 대한 인식에 따라 사업 추진과정에서 여러 가지 갈등이

발생하고, 그 갈등내용에 따라 갈등대응 만족도에 영향을 미치며, 최종적으로 도시재생 사업의 전반적인 만족도에 영향을 미칠 것이라는 가설을 설정하고 사업유형별로 채택된 가설에 따라 갈등영향요인을 비교분석하였다.

## II. 이론고찰 및 선행연구 검토

### 1. 도시정비사업과 갈등

갈등은 일반적으로 서로 양립 불가능한 이해관계나 목표가 상충된 문제에 대한 서로 상반된 집단이나 개인 간의 충돌을 의미하며, 갈등상황이 미해결 상태로 지속될 경우 갈등의 원인이 되는 사안의 내용이나 이해관계자에 대해 불만족한 상태에 이르게 된다. 또한, 주민만족의 경우 이해당사자의 관심 및 기대와 평가간의 차이에 따라 만족과 불만족으로 구분할 수 있으며, 이러한 평가과정에서 갈등이 발생할 경우 불만족에 이를 확률이 높다고 할 수 있어 갈등과 만족도 간에는 밀접한 관계가 있다고 할 수 있다.

도시정비사업은 사업추진과정에서 주민(권리자, 세입자), 사업시행자, 시공사, 지자체 등 다양한 주체간의 이해관계의 대립, 의견충돌 등으로 인해 갈등이 발생하며 갈등상황으로 인해 관련주체들, 특히 주민들의 사업에 대한 만족도가 낮아질 수가 있다. 또한, 각 단계별로 복잡한 추진절차에 의해 진행되거나 당해 주민이나 조합 등 사업의 직접적 수행수체는 전문성이 부족하므로 도시정비사업에 대한 전문적인 지식을 보유한 다양한 사업주체들의 참여를 필요로 하게 된다. 따라서 도시정비사업의 추진과정에서 다양한 사업주체간의 의사결정 및 협의의 과정이 필요하게 되는데, 이 과정에서 경우에 따라 사업주체 상호간의 이해관계 조정 및 역할분담 과정에서 장애가 발생하기도 한다.

## 2. 선행연구 검토

### 1) 도시정비사업 갈등 관련연구

이상경외(2001)는 서울시, 인천시, 경기도 재건축 사업을 대상으로 재건축신문에 나타난 사업관련 주체들간의 갈등사례를 대상으로 내용분석을 통해 유형화하고, 지역간 비교분석을 수행하여 갈등의 특성과 발생 양상을 규명하였다. 과거 연구가 이루어지지 않고 있던 재건축 사업주체들간의 갈등을 내용 분석을 통해 실제사례를 데이터베이스로 구축하였으나, 갈등원인에 대한 분석이 미흡한 점이 한계로 지적된다.

장성환(2010)은 왕십리 뉴타운을 대상으로 갈등의 당사자, 이슈, 발생시기, 진행, 사업구역별 특성, 원인 및 유형, 표출형태, 관리방식 등을 분류기준에 따라 분석하였다. 갈등의 예방과 관리를 위해 행정기관의 갈등중재자로서의 역할수행, 협력적 거버넌스 구축, 조합운영의 투명성확보와 정보공개 확대, 관련 법령 및 제도의 보완, 주민들의 의식변화 등이 미친 영향을 분석하였으나, 여전히 갈등발생 인과관계에 대한 규명 부족 등은 연구의 한계로 남아 있다.

김성연외(2011)는 서울시 소재 재개발사업지구를 대상으로 주택재개발사업의 갈등의 원인탐색을 통한 갈등관리방안을 계획, 준비, 시행, 완료단계별로 제시하였다. 연구결과 재개발사업 갈등의 근본원인을 이해당사자간 불신, 조합역할 미흡, 사회·경제적 약자 미고려, 감정평가 불신으로 제시했으며, 갈등원인 해결을 위해 주민참여 확대, 멘토제도를 통한 조합전문성 제고, 조합운영의 투명성 확립, 소외계층에 대한 실태조사 의무화, 임대주택 공급기준 탄력적용, 감정평가업체 선정 투명성 확보 등을 제시하였다. 개별 갈등사안의 근본원인을 탐색하고 원인에 대한 처방제시를 하였으나, 대안으로 제시한 갈등관리제도의 실현가능성은 의문점으로 남는다.

김호권(2005)은 전국 재건축, 재개발 조합을 대상으로 기존문헌에 나타난 재건축, 재개발사업의 계획, 시행, 완료단계에서의 갈등 및 부패 발생원인을 분석하였다. 기존문헌 및 법령검토를 통해 사업주체 도출 및 역할분담 등 구조적 특성을 분석하고 언론 보도, 법원 판결내용 등을 통해 갈등 및 부패 발생 현황을 조사하여 그 원인을 유형화하고 과제를 도출하였다.

이와 같은 선행연구들의 결과는 도시정비사업과 관련한 갈등의 내용, 발생단계, 관련주체 등이 그 내용과 시기, 주체가 복잡, 다양하게 나타나 이를 도식화하여 정리하기가 쉽지 않음을 보여주고 있다.

### 2) 도시정비사업 만족도 관련연구

도시정비사업과 관련한 주민만족도에 대한 연구는 도시정비사업의 갈등에 대한 연구에 비해 상대적으로 그 수가 적으나, 주요 선행 연구의 결과를 정리하면 다음과 같다.

한동훈(2010)은 서울시 종로구와 중구 내 주택재개발구역을 대상으로 문헌, 환경, 사회, 문화, 경제적 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 주거시설조건이 사회, 경제적 만족도에 긍정적 영향을 주며, 공공시설의 질이 환경, 사회, 문화, 경제적 만족도에 긍정적 영향을 준다는 결론을 도출하였다. 제도적 개선방안으로는 재개발 추진위에 대한 지자체 지원, 추진위 및 정비업자의 전문성 강화, 추진위 초기자금 지원, 관련 동의절차 업무개선 및 지자체 업무대행 등을 제시하였다.

최형식(2009)은 전국 10개의 공동주택건설방식 주거환경개선사업을 대상으로 상관관계분석과 구조방정식을 활용하여 주거환경개선사업의 인지된 효과, 사업기관에 대한 인식, 주거만족도 간의 영향여부에 대해 연구하여 사업에 대한 인지된 효과는 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치며, 사업기관에 대

한 인식 역시 주거만족도에 긍정적인 영향을 미친다는 결과를 도출하였다. 주민과 시행자 사이의 의사소통의 객관성과 신뢰성 확보와, 고령 노인가구, 소액보상가구, 세입자 가구 등 취약계층에 대한 배려의 중요성을 제언하였다. 사업이후 입주주민만을 대상으로 설문을 시행하여 다양한 각도에서 사업의 효과를 검토하지 못한 지리적, 시기적, 대상적 한계를 제시하고 있다.

이주형, 김승운(2011)은 군포시 재개발사업을 사례로 주민의식분석을 통해 실질적인 주민들의 요구를 반영함으로써 사업 추진과정에서 주민만족도를 높일 수 있는 방안을 연구하였다. 추진주체에 있어서 조합 또는 주민대표회의와 공공이 공동으로 시행하는 것을 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 개발방식에 있어서는 필요지역의 부분적 정비개발, 전면재개발, 현재 상태를 유지하면서 부족한 시설 확충, 순환재개발 등의 다양한 개발방식을 원하고 있는 것으로 나타났다.

### 3) 선행연구와의 차별성

도시정비사업의 갈등과 관련한 연구가 최근 들어 활발하게 진행되고 있으나, 현재까지 이루어진 대부분의 선행 연구들은 주로 민간에서 시행하는 재개발사업, 재건축 사업 등 개별사업을 대상으로 신문 기사 등 언론자료와 기존 문헌자료에 나타난 갈등 내용을 바탕으로 갈등유형을 분류하고 유형화하여 갈등특성을 도출하고 이에 따른 관리방안을 제시하는 것으로 요약할 수 있다.

또한, 도시정비사업의 주민만족도와 관련한 연구들은 대부분 사업만족도에 영향을 미치는 여러 가지 요인들을 도출하였으나 개별요인들과 만족도간의 영향여부와 정도를 규명하는데 그쳐 각 요인들과 사업만족도간의 복합적인 인과관계와 영향구조에 대한 특성을 제시하기에 이르지 못했다.

도시정비사업의 추진과정에서 나타나는 여러 문제점들은 갈등으로 확대될 소지가 크기 때문에 본 연구에서는 공공이 참여한 성남시를 사례로 도시정비사업 추진과정에서 나타나는 갈등을 분석하여 주민만족도와와의 복합적인 영향구조를 도출하고자 하는 데에서 본 연구의 의미를 찾을 수 있다.

따라서, 본 연구에서는 선행연구의 한계를 극복하고 보완하기 위하여 다음과 같은 차별성을 두어 연구를 진행하였다.

첫째, 민간이 단독으로 시행하는 사업이 아닌 공공이 참여하는 도시정비사업의 갈등사례를 다루었으며, 둘째, 개별사업에 대한 갈등분석이 아닌 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등 사업유형별로 갈등 특성을 비교하였다. 마지막으로, 선행연구가 대부분 내용분석만으로 결론을 도출했으나, 본 연구는 정비구역 내 주민을 대상으로 설문을 시행하고 구조방정식을 활용하여 주민들의 인식에 따른 갈등발생 양상과 그에 따른 갈등대응에 대한 만족도와 사업 전반에 대한 만족도간의 영향구조를 실증적으로 분석하고자 하였다.

## Ⅲ. 분석개요 및 연구모형

### 1. 사례지역 개요

#### 1) 성남시 도시정비사업 추진현황

성남시 기성시가지는 서울시 철거민의 이주정착지 조성이라는 도시태생의 한계와 그로 인한 무계획적인 시가지 조성, 고도제한 등으로 인하여 계획적인 시가지정비의 필요성에도 불구하고 장기간동안 그 해법을 찾지 못하였으며, 도시 및 주거환경 정비 기본계획 수립시 다양한 측면의 도시특성을 반영하지 못하고 일률적인 사업방식으로 정비구역이 지정되었다.

성남시에서는 기본계획 수립 이후 민간시행방식

의 단점을 보완하고 주민부담을 최소화하여 원활한 사업시행을 도모하고자 정비기본계획상 1단계 구역을 중심으로 공공이 참여하는 정비사업을 우선적으로 추진하였다. 신규 택지개발예정지역인 도촌, 판교지구 등을 활용한 기성시까지 순환정비사업 추진의 필요성에 대해 성남시와 대한주택공사(現한국토지주택공사, 이하 LH공사)간에 공감대가 형성되어 2000년 성남 기성시까지 도시정비사업 공동시행 합의를 체결하였다.

## 2) 분석대상지 현황

본 연구의 분석대상지 4개 구역의 개략적인 현황은 표1과 같다.

재개발사업인 단대구역과 중동3구역은 LH공사가 사업시행을 맡았으며, 재개발사업 시행에 주민의 실질적 사업 참여 및 권익을 최대한 보장하기 위해 관리처분방식에 의한 주민참여형 원가정산방식<sup>1)</sup>으로 추진하였다. 또한 재개발 구역의 주민들의 높은

재정착률을 위하여 순환정비방식을 도입하였다.

동보빌라 재건축사업은 조합과 LH공사가 공동시행을 맡았으며, LH공사가 조합에게 사업비와 이주비를 대여하는 방식으로 추진하였다.

은행2 주거환경개선사업은 성남시와 LH공사 간에 협약을 체결하고 사업시행자인 성남시를 대신하여 LH공사가 사업을 대행하고, 현지개량방식으로 사업을 추진하였다.

## 2. 연구가설 및 모형

### 1) 연구가설 설정

도시정비사업의 잠재적 갈등요인의 분류기준인 갈등의 원인, 내용, 과정, 결과, 대상의 측면에서 보았을 때 도시정비사업 추진과정에서 주민들이 갖고 있는 사업에 대한 관심과 기대감 등 인식의 차이에서 갈등이 비롯되며, 발생한 갈등의 대응에 대한 만족도가 결국 사업의 전반적인 만족도로 연결된다

표 1. 사례지역 개요 Table 1. Case summary

구분	재개발사업 Housing Redevelopment		재건축사업 Housing Reconstruction	주거환경개선사업 Residential Environment Improvement
	단대구역 District of Dan-dae	중동3구역 District of Jung-dong 3	동보빌라 Dong-bo Residence	은행2구역 District of Eun-hang 2
면적 Area	75,335m <sup>2</sup>	40,239m <sup>2</sup>	8,290m <sup>2</sup>	182,670m <sup>2</sup>
사업시행자 Concession	LH공사 Korea Land&Housing Corporation	LH공사 Korea Land&Housing Corporation	조합, LH 공동시행 Union&LH (joint operating)	성남시(LH대행) Seongnam city (Covered by LH)
사업기간 Period	'07. 9 ~ '14. 1	'07. 3. 13 ~ '13. 12	'09. 2 ~ '14. 2	'09. 6 ~ '13. 12
총사업비 Costs	486.1 billion won	289.4 billion won	86.7 billion won	627 billion won
거주세대 Existing housing	1,634units	1,030units	149units	7,669units
주택건설 New build housing	1,228units	672units	186units	-
주요 특징 Point	주민참여형 원가정산 관리처분방식 Residents participant / Cost settlement / Disposal system 순환정비방식 Circular renewal system	주민참여형 원가정산 관리처분방식 Residents participant / Cost settlement / Disposal system 순환정비방식 Circular renewal system	사업비,이주비 대여 Lent construction and migration expenses (LH→Union)	현지개량방식 on-site improvement system

고 전제할 수 있다.

이러한 전제로 본 연구에서는 도시정비사업 추진에 있어 주민들의 사업내용 자체나 주체에 대한 인식이 높으면 사업에 대한 관심과 기대치가 높아지는 만큼 갈등이 많이 발생할 것이며, 이러한 갈등은 사업의 전반적인 만족도에는 부정적인 영향을 미칠 것이라는 가설을 설정하였다.

표 2. 연구의 가설

Table 2. Hypothesis of the study

가설 Hypothesis	내용 Contents
H1	주민의 사업에 대한 인식이 높을수록 사업내용 관련 갈등은 증가할 것이다. The more a resident is aware of the project, the more conflict will take place related to contents of the project.
H2	주민의 사업에 대한 인식이 높을수록 사업진행 관련 갈등은 증가할 것이다. The more a resident is aware of the project, the more conflict will take place related to procedures of the project.
H3	사업내용 관련 갈등이 증가할수록 갈등대응 만족도는 낮을 것이다. The more conflict takes place related to contents of the project, the lower satisfaction of the response to the conflict will be.
H4	사업진행 관련 갈등이 증가할수록 갈등대응 만족도는 낮을 것이다. The more conflict takes place related to procedures of the project, the lower satisfaction of the response to the conflict will be.
H5	갈등대응 만족도가 낮을수록 사업전반 만족도는 낮을 것이다. The lower satisfaction of the response to the conflict is, the lower satisfaction about the project will be.

## 2) 연구모형 설정

연구가설을 검증하기 위해 도시정비사업 구역에 거주하는 주민들이 갖고 있는 사업에 대한 인식과 사업 추진과정에서 발생하는 여러 가지 갈등, 그 갈등을 대응하는 주체에 대한 만족도, 그리고 최종적으로 도시정비사업의 전반적인 만족도에 미치는 영향 간의 구조를 분석하고자 그림1과 같이 연구모

형을 설정하였다.

‘주민 인식’은 주민들의 사업에 대한 관심도, 기대치 및 의식을 의미하며, 사업과정에서 발생하는 갈등은 내용적인 측면과 진행적인 측면에서 구분하였다. ‘사업내용 갈등’은 사업계획, 사업기간, 사업비, 사업으로 인한 불편, 지자체 지원 등과 관련된 갈등이며, ‘사업진행 갈등’은 사업추진과정에서의 의사결정, 정보제공, 주민참여, 보상, 이주, 공사, 부담비용 등 사업추진과정상 나타날 수 있는 갈등을 의미한다. 그리고 ‘갈등대응 만족도’는 사업추진과정에서 주체들의 갈등대응과 역할에 대한 주민들의 만족도를 의미하며, 사업전반 만족도는 주민들이 느끼는 사업 성공여부, 환경, 경제적 이익, 지역발전 기여여부 등 사업 전반적인 만족도를 의미한다.

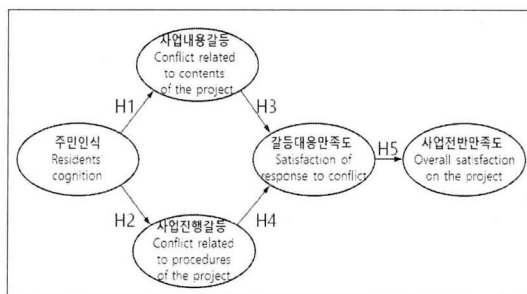


그림1 .연구모형의 설정  
Fig. 1. Model of the study

## 3. 자료수집 및 연구표본

### 1) 설문조사

사례조사 대상구역 내 거주하는 주민들을 대상으로 자기기입식 설문조사 및 면접조사를 실시하였다. 설문은 크게 개인속성 6문항과 Likert 5점 척도(1점:전혀 그렇지 않다, 5점:매우 그렇다)로 측정하는 객관식 질문으로 구성하였다.

설문항목은 사업에 대한 주민인식 관련 4문항, 사업내용 갈등 관련 6문항, 사업진행 갈등 관련 7

표 3. 설문항목 Table 3. The survey items

구분 Classification	설문내용 Questionnaire
주민 인식 Residents' cognition	1 본 사업에 대해 관심이 있거나 기대가 컸다. I have either interest or high expectation in the project.
	2 본 사업의 사업방식에 대해 잘 알고 있었다. I am well aware of the project.
	3 본 사업이 필요하다고 생각했다. I have considered the necessity of the project being carried out.
	4 본 사업의 진행상황에 대해 잘 알고 있었다. I am fully aware of procedures of the project.
사업내용 갈등 Conflict related to contents of the project	1 본 사업의 사업계획에 대해 불만이 있다. I am not satisfied with the plan of the project.
	2 본 사업의 사업기간은 적정하지 않다. Length of the project is not long enough.
	3 본 사업의 사업비는 적정하지 않다. Cost of the project is not sufficient.
	4 본 사업은 원주민 재정착에 도움이 되지 않았다. This project has not made pre-existed residents' return.
	5 본 사업으로 인해 생활하는데 불편해졌다. This project has affected how I live in negative ways.
	6 성남시의 지원(사업비 등)은 적정하지 않다. The support (e.g. costs) from local government has not been plenty.
사업 진행 갈등 Conflict related to procedures of the project	1 본 사업과 관련한 의사결정은 지연되었다. Decision-making on the project has been delayed.
	2 본 사업에 관한 정보를 충분히 제공받지 못했다. I haven't been thoroughly informed of information on the project.
	3 본 사업은 주민참여절차가 보장되어 있지 않다. The project doesn't allow residential participation.
	4 내 자산에 대한 평가(보상금액 등)가 낮았다. The evaluation of assets(e.g. its compensation) is lower than I expected.
	5 본 사업의 이주대책에 대해 불만족스럽다. I am not content with the migration plan of the project.
	6 공사로 인한 불편 및 피해가 발생하였다. I have experienced either inconvenience or damages caused by the construction.
	7 본 사업으로 인해 부담해야 할 비용이 과다하다. (분양가격, 임대주택 임대료, 추가부담금 등) I have to pay more than I can afford once the project is over. (e.g. cost of buying one, lease, rent, loading)
갈등 대응 만족도 Satisfaction of response to conflict	1 본 사업의 주체별 역할배분이 적정하다. The roles by subject have been properly allocated.
	2 LH는 타 주체와의 소통 및 역할수행에 적극적이다. LH is active to communicate with the others and fulfill its duty.
	3 성남시는 타 주체와의 소통 및 역할수행에 적극적이다. Local government is active to communicate with the others and fulfill its duty.
	4 시공사는 타 주체와의 소통 및 역할수행에 적극적이다. Construction company is active to communicate with the others and fulfill its duty.
	5 주민대표회의, 조합은 타 주체와의 소통 및 역할수행에 적극적이다. Union is active to communicate with the others and fulfill its duty.
사업 전반 만족도 Overall satisfaction on the project	1 본 사업은 성공적이라고 생각한다. The project is successful.
	2 본 사업으로 인해 거주환경 개선에 도움이 되었다. The project has helped improve the living environment.
	3 본 사업으로 인해 재산상 이익이 발생하였다. I make a profit on property thanks to the project.
	4 본 사업은 주민들이 원하는 방향으로 진행되었다. The project has progressed in the way the residents pursued.
	5 본 사업이 지역발전에 도움이 되었다. The project has contributed to local revitalization.

문항, 갈등대응 만족도 관련 5문항, 사업전반 만족도 관련 5문항 등 총 27문항으로 구성하였다(표3 참조).

사업에 대한 주민인식 관련 질문은 사업에 대한 관심도, 기대감을 나타내는 질문으로 관심여부와 인지, 사업방식, 필요성, 진행상황 등에 대한 질문으로 구성하였다.

갈등관련 질문 중 사업내용 갈등 관련 질문은 사업계획, 사업기간, 사업비, 원주민 재정착, 생활의

편리성, 지자체의 지원 등으로 구성하였으며, 사업 진행 갈등 관련 질문은 사업진행과정에서의 의사결정의 신속성, 정보제공, 주민참여, 보상, 이주대책, 공사 중 불편여부, 그리고 분양가, 임대료, 추가부담금 등 사업으로 인해 부담해야 할 비용에 관한 질문으로 구성하였다. 발생한 갈등에 대한 대응만족도와 관련한 질문으로는 주체별 역할배분의 적정여부와 성남시, 시공사, LH, 주민(주민대표회의, 조합) 등 갈등주체들의 의사소통 및 역할수행의 적극성

여부를 묻는 내용으로 구성하였다. 마지막으로 사업의 전반적인 만족도와 관련하여 사업의 성공여부, 주거환경 개선, 재산상 이익발생, 주민들의 선호, 지역발전 기여 등의 설문으로 구성하였다.

## 2) 연구표본 특성

사례지로 정한 4개 구역에 거주하는 만 20세 이상 주민을 대상으로 설문은 2013년 10월 14일부터 10월26일까지 13일 동안 이루어졌다.

재개발(단대,중동3)과 재건축(동보)의 경우 공사 완료 후 단지에 재입주한 주민을 설문대상으로 하였으며, 주거환경개선사업(은행2)은 구역 내 거주하고 있는 주민을 설문대상으로 하였다. 사업유형별로 60부씩 총 180부를 실시하여 169부를 회수하였으나, 불성실한 응답을 한 설문 15부를 제외한 후 재개발 50부, 재건축 52부, 주거환경 52부 등 총 154부를 분석에 활용하였다.

개발이전 기간을 포함한 거주기간을 묻는 질문에는 3개 사업유형 공통적으로 20년 이상 장기 거주한 응답자가 가장 많이 나타나 응답자의 상당수가 개발이후 재정착한 거주자로 구성되어 있었다. 거주형태에 대해서는 3개 사업유형에서 모두 자가비율이 가장 높아 재개발, 재건축의 경우 권리자 또는 일반분양 입주자의 응답 비율이 높은 것으로 나타났다. 월소득을 살펴보면, 재개발과 주거환경의 경우 100~500만원 사이의 소득자가 가장 많았으나, 재건축의 경우 100만원 미만의 소득자가 42.3%로 상대적으로 높은 비율을 차지하였다.

## IV. 사업유형별 갈등영향구조 분석

### 1. 분석방법 및 체계

도시정비사업 갈등영향요인의 종합적인 인과관계를 파악하기 위해서는 매우 많은 영향변수를 고려

표 4. 연구표본 일반특성 Table 4. General characteristics of the sample

구분 Classification		재개발 (단대,중동3) Housing redevelopment		재건축 (동보) Housing reconstruction		주거환경 (은행2) Residential environment improvement	
		빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)
성별 Sex	Male	16	32.0	21	40.4	29	55.8
	Female	34	68.0	31	59.6	23	44.2
연령 Age	under 20s	0	0	1	1.9	5	9.6
	30s	17	34.0	11	21.2	8	15.4
	40s	13	26.0	12	23.1	15	28.9
	50s	7	14.0	11	21.2	19	36.5
	60s	7	14.0	7	13.5	5	9.6
	over 70s	6	12.0	10	19.1	0	0
학력 Educa tion	middle school	8	16.0	7	13.5	3	5.8
	high school	12	24.0	19	36.5	30	57.7
	university	25	50.0	25	48.1	19	36.5
	over master	5	10.0	1	1.9	0	0
거주 기간 Length of Reside nce	under 5yrs	12	24.0	15	28.8	12	23.1
	5~10yrs	10	20.0	4	7.7	11	21.1
	10~15yrs	6	12.0	7	13.5	7	13.5
	15~20yrs	6	12.0	3	5.8	10	19.2
	over 20yrs	16	32.0	23	44.2	12	23.1
거주 형태 Type of Resi dence	own house	34	68.0	42	80.8	33	63.5
	rent	13	26.0	9	17.3	18	34.6
	Etc.	3	6.0	1	1.9	1	1.9
월 소득 Income per month	under 1 million won	16	32.0	22	42.3	15	28.9
	1~3 million won	15	30.0	4	7.7	17	32.7
	3~5 million won	12	24.0	14	26.9	14	26.9
	over 5 million won	7	14.0	12	23.1	6	11.5

해야 한다는 점을 감안하여, 구조방정식 모형을 적용하였으며, Maximum Likelihood Estimates 해법을 적용하여 정산하였으며, 변수들의 계수는 표준화 경로계수를 산출하였다.

연구 가설과 모형을 토대로 최종모형을 도출하기 위해 그림2와 같이 자료의 점검, 모형설정 및 식별, 모형의 정산 및 적합성 검증, 최종모형의 결정 및 결과 분석 등 네 단계를 거쳐 분석을 진행하였다.



먼저, 자료의 점검을 위해 ‘확인적 요인 분석’을 통해 잠재변수와 이를 측정하는 측정변수들 사이의 관계를 파악하여 각 측정변수들의 적합도를 저해하는 변수를 제거하였다.<sup>3)</sup>

다음으로 측정모형을 구축하여 모든 잠재변수와 측정변수 간의 적합성을 파악하였고, 측정모형의 적합성을 저해하는 변수가 있을 시 이 과정에서 또 제거하였으며, 집중타당성과 판별타당성 판별의 과정을 통해 측정모형의 타당성을 평가하였다.

이 과정들을 통해 최종적으로 선별된 측정변수들을 종합하여 경로도를 작성하고, 경로도의 적합성을

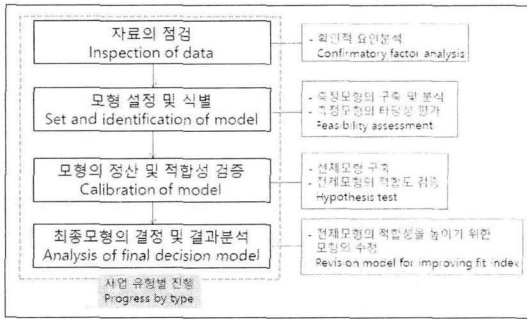


그림 2. 분석의 체계  
Fig. 2. Analysis System

선택하였다. 이 경로도의 적합성이 떨어질 경우 모델의 수정을 거쳐 최종 경로도를 도출한 후, 연구 가설을 검정하고 각 경로의 계수를 해석하였다.

## 2. 사업유형별 경로모형의 분석결과

### 1) 재개발사업

설정된 연구가설의 내용을 바탕으로 도출된 재개발사업 경로모형의 경로 계수값과 가설 채택여부는 표5 및 그림3과 같다.

분석결과 가설1(사업인식이 높을수록 내용관련 갈등 증가), 가설2(사업인식이 높을수록 진행관련 갈등 증가), 가설3(내용관련 갈등이 증가할수록 갈등대응만족도 저하), 가설4(진행관련 갈등이 증가할

표 5. 재개발사업의 경로별 유의수준과 연구가설 판정 Table 5. Level of significance & Hypothesis test (Housing redevelopment)

경로(가설) Hypothesis	표준화 계수값 Standardized Coefficients	C.R.	p	채택여부 Adoption
H1	0.392	2.372	0.018	adopt
H2	0.328	2.084	0.037	adopt
H3	-0.792	-4.721	0.000	adopt
H4	-0.455	-3.992	0.000	adopt
H5	0.755	4.513	0.000	adopt
최종모델 적합도 <sup>2)</sup> final model fit index	χ <sup>2</sup> =107.377, p=0.032, RMR=0.069, GFI=0.787, AGFI=0.688, CFI=0.949, IFI=0.952, NFI=0.823, RMSEA=0.079			

수록 갈등대응만족도 저하), 가설5(갈등대응만족도가 낮을수록 사업전반 만족도 저하) 등 모든 가설이 최종적으로 채택되었다.

주민의 사업에 대한 인식과 사업의 내용-진행 관련 갈등과의 관계에 대한 가설1과 가설2의 검정결과, 가설1은 계수값이 0.392, C.R.=2.372로 95% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 또한 가설2는 계수값이 0.328, C.R.=2.084로 95% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 즉, 주민의 사업에 대한 관심이나 기대감이 높아질수록 사업 내용-진행 측면에서 갈등 발생이 증가하였다.

사업과정에서의 갈등과 갈등 대응 만족도와의 관계에 대한 가설3과 가설4의 검정결과, 가설3은 계수값이 -0.792, C.R.=-4.721로 99% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 또한 가설4는 계수값이 -0.455, C.R.=-3.992로 99% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 즉, 사업과정에서 발생하는 갈등이 증가할수록 갈등 대응에 대한 만족도는 낮아지는 것으로 나타났다.

갈등대응 만족도와 사업의 전반적 만족도와 의 관계에 대한 가설5의 검정결과, 계수값이 0.755, C.R.=4.513으로 99% 신뢰수준에서 유

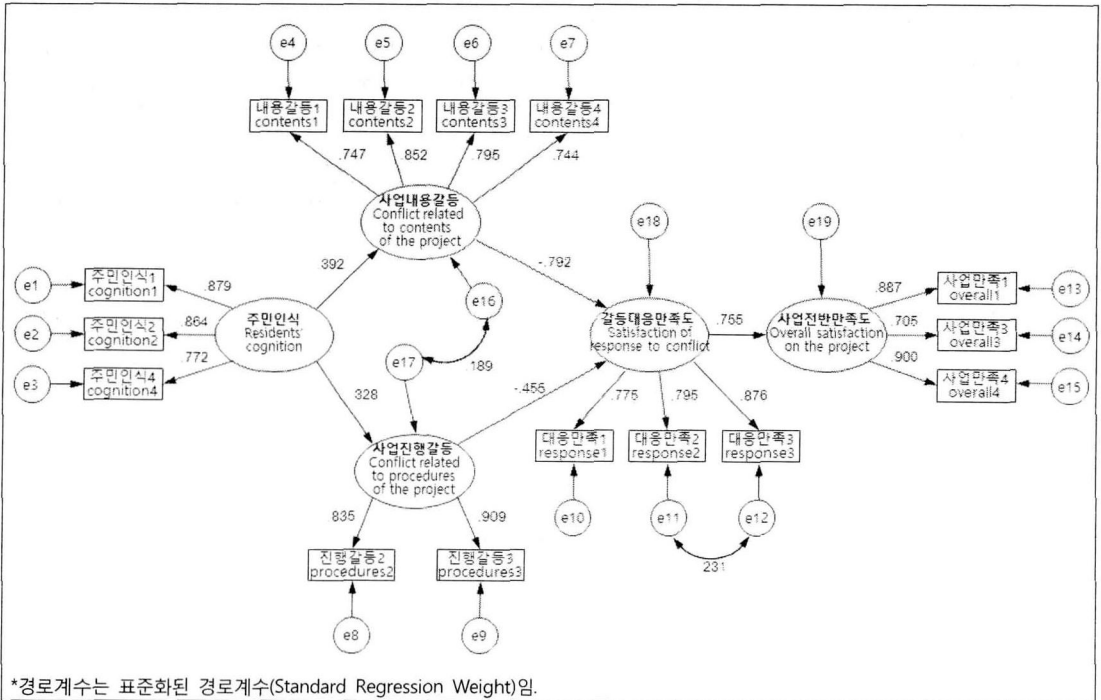


그림 3. 재개발사업의 최종 경로모형 분석결과  
Fig. 3. Final path model (Housing redevelopment)

의한 결과가 나타났다. 즉, 갈등대응에 대한 만족도가 낮을수록 사업의 전반적인 만족도 또한 낮은 것으로 나타났다.

## 2) 재건축사업

설정된 연구가설의 내용을 바탕으로 도출된 재건축사업 경로모형의 경로 계수값과 가설 채택여부는 표6 및 그림4와 같다.

주민의 사업에 대한 인식과 사업의 내용-진행 관련 갈등과의 관계에 대한 가설1과 가설2의 검정결과, 모두 신뢰수준에서 유의하지 않아 기각되었다.

즉, 재건축사업에서는 주민의 사업에 대한 높은 관심이나 기대감으로 인해 사업과정에서 갈등이 발생하지는 않는 것으로 나타났다.

사업과정에서의 갈등과 갈등 대응에 대한 만족도와의 관계에 대한 가설3과 가설4의 검정결과, 가설

표 6. 재건축사업의 경로별 유의수준과 연구가설 판정 Table 6. Level of significance & Hypothesis test (Housing reconstruction)

경로(가설) Hypothesis	표준화 계수값 Standardized Coefficients	C.R.	p	채택여부 Adoption
H1	0.277	1.854	0.064	dismiss
H2	-0.088	-0.597	0.550	dismiss
H3	-0.597	-3.687	0.000	adopt
H4	-0.476	-3.107	0.002	adopt
H5	0.981	6.169	0.000	adopt
최종모형 적합도 final model fit index	$\chi^2=94.321, p=0.019, RMR=0.066,$ $GFI=0.793, AGFI=0.681, CFI=0.959,$ $IFI=0.961, NFI=0.872, RMSEA=0.087$			

3은 계수값이 -0.597, C.R.=-3.687로 99% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났으며, 가설4는 계수값이 -0.476, C.R.=-3.107로 99% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 즉, 사업과정에서 발생하는 갈

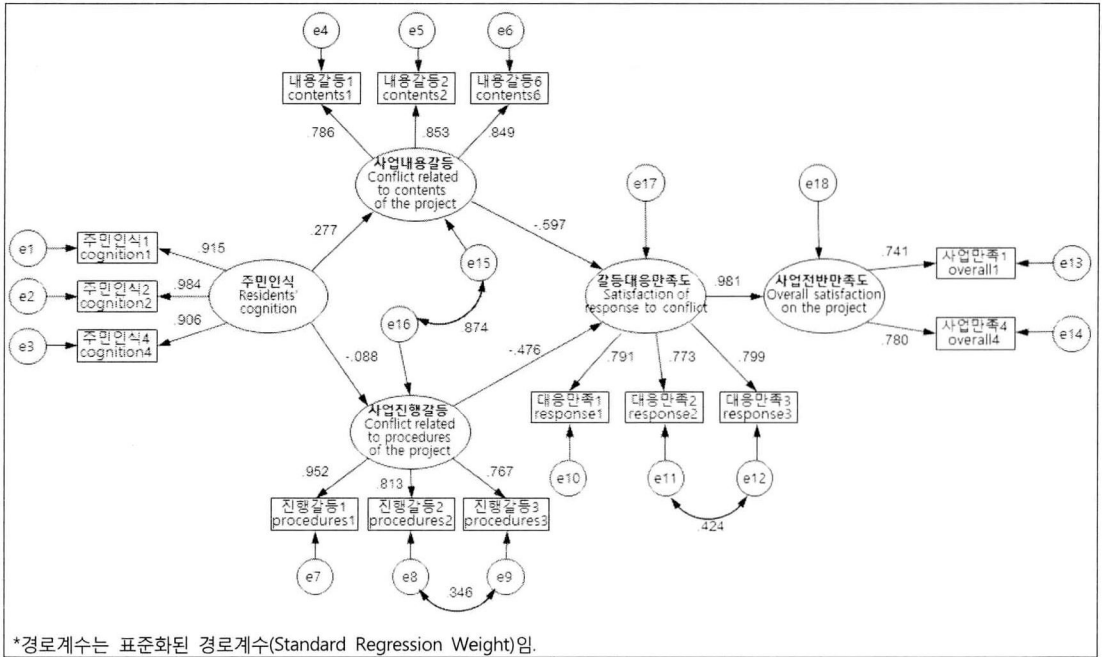


그림 4. 재건축사업의 최종 경로모형 분석결과  
Fig. 4. Final path model (Housing reconstruction)

등이 증가할수록 갈등대응 만족도는 낮아지는 것으로 나타났다.

갈등대응에 대한 만족도와 사업의 전반적인 만족도와의 관계에 대한 가설5의 검정결과, 계수값이 0.981, C.R.=6.169로 99% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 즉, 갈등대응에 대한 만족도가 낮을수록 사업의 전반적인 만족도 또한 낮은 것으로 나타났다.

### 3) 주거환경개선사업

설정된 연구가설의 내용을 바탕으로 도출된 주거환경개선사업 경로모형의 경로 계수값과 가설 채택여부는 표7 및 그림5와 같다.

주민의 사업에 대한 인식과 사업의 내용-진행 관련 갈등과의 관계에 대한 가설1과 가설2의 검정결과, 모두 신뢰수준에서 유의하지 않아 기각되었다. 즉, 주민의 사업에 대한 기대나 관심이 높다고 해서 사

업추진과정에서 갈등이 증가하지는 않는 것으로 나타났다.

사업과정에서의 갈등과 갈등대응에 대한 만족도와 의 관계에 대한 가설3과 가설4의 검정결과, 가설3

표 7. 주거환경개선사업의 경로별 유의수준과 연구가설 판정 Table 7. Level of significance & Hypothesis test (Residential environment improvement)

경로(가설) Hypothesis	표준화 계수값 Standardized Coefficients	C.R.	p	채택여부 Adoption
H1	-0.236	-1.518	0.129	dismiss
H2	-0.233	-1.430	0.153	dismiss
H3	-0.338	-1.194	0.232	dismiss
H4	-0.775	-2.317	0.021	adopt
H5	0.877	5.021	0.000	adopt
최종모델 적합도 final model fit index	$\chi^2=69.862, p=0.013, RMR=0.066,$ $GFI=0.829, AGFI=0.710, CFI=0.931,$ $IFI=0.934, NFI=0.830, RMSEA=0.098$			

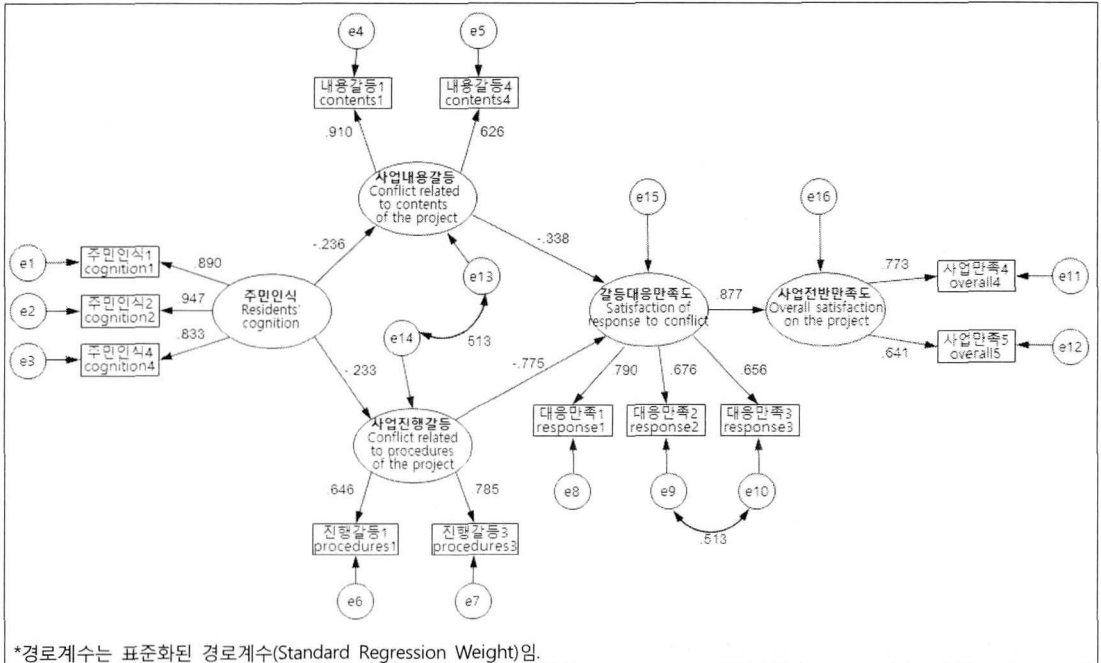


그림 5. 주거환경개선사업의 최종 경로모형 분석결과  
 Fig. 5. Final path model (Residential environment improvement)

은 신뢰수준에서 유의하지 않아 기각되었다. 가설4는 계수값이 -0.775, C.R.=-2.317로 95% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 즉, 사업 진행 관련 갈등이 증가할수록 갈등대응에 대한 만족도는 감소하는 것으로 나타났지만, 사업 내용에 관한 갈등은 갈등대응 만족도에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

갈등대응에 대한 만족도와 사업의 전반적인 만족도와의 관계에 대한 가설5의 검정결과, 계수값이 0.877, C.R.=5.021로 99% 신뢰수준에서 유의한 결과가 나타났다. 즉, 갈등대응에 대한 만족도가 높을수록 사업의 전반적인 만족도 또한 높은 것으로 나타났다.

### 3. 사업유형별 갈등영향구조 비교분석

#### 1) 사업유형별 채택가설 비교

사업유형별로 구조방정식 모델을 분석하고 연구 가설을 검증한 결과 사업유형별로 채택된 가설에는 다음과 같은 차이를 보였다(표8 참조).

주민의 사업에 대한 인식이 사업내용 및 진행 관련 갈등에 미치는 영향여부에 대한 가설인 가설 1,2는 재개발사업의 경우에만 채택되었다. 재개발사업은 LH가 단독 사업시행자로 참여하면서 주민들이 기존 민간방식에 비해 공공에 대한 기대치나 관심도가 높은 만큼 갈등이 많이 발생한 것으로 해석할 수 있다.

재건축사업은 조합과 LH가 공동사업시행자로 사업에 참여하였고, 역할이 사업비 대여, 분양대행 등 재개발사업에 비해 작은 만큼 LH의 사업참여로 인해 주민들의 사업에 대한 관심이나 기대치에 비해 큰 갈등을 유발하지는 않은 것으로 볼 수 있다.

주거환경개선사업은 현지개발방식의 특성상 사업에 대한 관심이나 기대치와 주민의 인식과 갈등의

표 8. 사업유형별 가설채택 여부  
Table 8. Adopt or dismiss of hypothesis

가설 Hypothesis	재개발	재건축	주거환경
H1 주민의 사업에 대한 인식이 높을수록 사업내용 관련 갈등은 증가할 것이다. The more a resident is aware of the project, the more conflict will take place related to contents of the project.	○		
H2 주민의 사업에 대한 인식이 높을수록 사업진행 관련 갈등은 증가할 것이다. The more a resident is aware of the project, the more conflict will take place related to procedures of the project.	○		
H3 사업내용 관련 갈등이 증가할수록 갈등대응 만족도는 낮을 것이다. The more conflict takes place related to contents of the project, the lower satisfaction of the response to the conflict will be.	○	○	
H4 사업진행 관련 갈등이 증가할수록 갈등대응 만족도는 낮을 것이다. The more conflict takes place related to procedures of the project, the lower satisfaction of the response to the conflict will be.	○	○	○
H5 갈등대응 만족도가 낮을수록 사업전반 만족도는 낮을 것이다. The lower satisfaction of the response to the conflict is, the lower satisfaction about the project will be.	○	○	○

발생여부는 큰 연관성이 없는 것으로 나타났다.

결국, 주민들의 사업에 대한 관심이나 기대치는 소유재산이나 권리에 대한 가치와 관련이 있고, 재개발구역 주민들의 경우 공공에서 사업을 시행할 경우 기존 민간시행방식과 비교를 하면서 기대와 관심을 갖게 되므로 그만큼 갈등도 많이 발생한다고 볼 수 있다.

사업내용 및 진행 관련 갈등의 갈등대응 만족도에 대한 영향여부와 관련한 가설3,4에 대하여는 재개발, 재건축사업은 갈등의 종류와 관계없이 갈등이 증가할수록 갈등대응 만족도가 낮을 것이라는 가설이 채택되었으며, 주거환경개선사업의 경우 사업진행 관련 갈등은 갈등대응 만족도에 영향을 미친 반면, 사업내용 관련 갈등은 그렇지 않은 것으로 분

석되었다. 재개발, 재건축사업의 경우 사업기간, 사업비, 지자체 지원 등에 따라 본인의 재산가치 평가나 부담해야 할 금액에 영향을 미치나, 사업시행자나 지자체가 즉시수용이나 조치가 어려운 사항이므로 대응에 대한 만족도는 낮은 것으로 보인다. 주거환경개선사업의 경우 금전적 손실이 직접적으로 발생하지는 않기 때문에 해당갈등이 발생할 경우에도 이에 대한 대응만족도에 직접적인 영향을 미치지 않는 것으로 볼 수 있다.

갈등대응 만족도가 높을수록 사업전반 만족도가 높을 것이라는 가설에 대해서는 3개유형 사업 공통적으로 채택이 되었다. 그만큼 도시정비사업에서 발생한 갈등에 대해서 사업시행자나 지자체의 대응과 그에 대한 주민들의 만족도에 따라 사업의 전반적인 만족도를 좌우한다고 할 수 있을 것이다.

## 2) 갈등요인별 영향력 비교

잠재변수별로 채택된 측정변수들의 설명력의 차이를 사업유형별로 비교한 결과 표9와 같은 사업유형별 차이를 보였다.

### ① 주민인식

재개발사업의 경우 주민인식1(사업에 대한 관심과 기대)의 설명력이 높은 것으로 나타났으나 재건축, 주거환경개선사업의 경우 주민인식2(사업방식에 대한 인지)의 설명력이 다른 측정변수에 비해 높은 것으로 나타났다. 또한, 주민인식4(사업의 진행상황에 대한 인지)의 경우 3개 사업유형 공통적으로 상대적으로 설명력이 낮은 것으로 나타났다.

### ② 사업내용 갈등

재개발사업과 재건축사업의 경우 내용갈등2(사업기간의 적정성)의 설명력이 가장 높게 나타났으며, 주거환경개선사업은 다른사업유형에 비해 내용갈등1(사업계획의 적정성)의 설명력이 월등히 높은 것으로 나타났다.

표 9. 사업유형별 채택된 측정변수의 계수값<sup>4)</sup>  
Table 9. Adopted standard regression weights

구분 Classification	재개발 Housing redevelopment	재건축 Housing reconstruction	주거환경 residential environment improvement	
주민인식 Residents' cognition	1	0.879	0.915	0.89
	2	0.864	0.984	0.947
	3	-	-	-
	4	0.772	0.906	0.833
사업내용 갈등 Conflict related to contents of the project	1	0.747	0.786	0.91
	2	0.852	0.853	-
	3	0.795	-	-
	4	0.744	-	0.626
	5	-	-	-
	6	-	0.849	-
사업진행 갈등 Conflict related to procedures of the project	1	-	0.952	0.646
	2	0.835	0.813	-
	3	0.909	0.767	0.785
	4	-	-	-
	5	-	-	-
	6	-	-	-
	7	-	-	-
갈등대응 만족도 Satisfaction of response to conflict	1	0.775	0.791	0.79
	2	0.795	0.773	0.676
	3	0.876	0.799	0.656
	4	-	-	-
	5	-	-	-
사업전반 만족도 Overall satisfaction on the project	1	0.887	0.741	-
	2	0.705	-	-
	3	0.9	-	-
	4	-	0.78	0.773
	5	-	-	0.641

③ 사업진행 갈등

재개발사업과 주거환경개선사업의 경우 진행갈등3(주민참여절차의 미흡)의 설명력이 가장 높은 반면 재건축사업은 진행갈등1(의사결정 지연)이 가장 높은 것으로 나타났다.

④ 갈등대응 만족도

전반적으로 대응만족1(전체적인 주체별 역할배분)의 설명정도는 비슷하게 나타났으며, 대응만족2(LH의 역할수행 만족도)와 대응만족3(성남시의 역할수행 만족도)의 설명력이 유사하게 나타나고 있으며, 재개발사업의 경우 특히 성남시의 역할수행 만족도에 따라 갈등대응 만족도에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 분석되었다.

⑤ 사업전반 만족도

재개발사업의 경우 사업만족1(사업성공여부)과 사업만족3(재산상이익 발생)이 전반적인 사업만족도 판단에 영향을 미치고 있으나, 이와 달리 재건축사업과 주거환경개선사업의 경우 사업만족4(주민들의 의사대로 진행여부)가 사업만족도 판단에 중요한 요소로 작용하고 있음을 알 수 있다.

VI. 결론

본 연구는 기존 도시정비사업의 문제점을 해결하고자 공공이 추진한 성남시 도시정비사업을 사례로 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등 사업유형별 갈등요인을 도출하고 요인간 갈등영향구조의 특성을 분석하였다.

주민들의 사업인식에 따른 갈등발생과 참여주체들의 갈등대응에 따른 만족도, 사업전반적인 만족도 간의 영향구조를 구조방정식(Structural Equation Modeling : SEM)을 활용하여 분석한 결과, 다음과 같은 특성을 나타냈다.

3개 사업유형 공통적으로 사업진행관련 갈등에 대한 대응에 따라 주민들의 사업시행자, 지자체 등 사업주체에 대한 만족도가 달라지며, 주민들은 갈등의 발생여부보다는 이미 발생한 갈등에 대해서 어떻게 대응하느냐에 따라 사업만족도를 판단하는 것으로 나타났다.

재개발사업의 경우, 주민의 사업에 대한 인식이 높을수록 갈등이 증가하고, 갈등이 증가할수록 발생 갈등의 대응에 대한 만족도는 낮을 것이며, 결과적으로 사업전반 만족도 또한 낮을 것이라는 모든 가설이 채택되었다. 또한, 사업내용 관련 갈등과 사업 진행 관련 갈등 공통적으로 갈등이 증가할수록 갈등대응 만족도가 낮아지는 것으로 나타났다.

재건축사업은 재개발사업과 달리 주민들의 사업에 대한 인식과 갈등증가 여부는 관계가 없는 것으로 나타났는데, 성남시 사례의 경우 재개발사업과 달리 당초부터 공공부문의 역할이 많지 않았기 때문에 사업초기 관심이나 기대치와 다르게 진행되는 사유만으로 갈등이 발생하지는 않은 것으로 보인다. 그러나, 사업기간 지연, 사업비 증가 등 사업내용 관련 갈등이 증가하면서 이에 대한 사업시행자의 대응에 대해 불만이 증가한 것으로 해석된다.

주거환경개선사업의 경우, 사업진행 관련 갈등 증가에 따라 갈등대응 만족도가 낮아지고 그에 따른 사업전반 만족도 또한 낮아지는 것으로 나타났다. 사업특성상 사업계획, 사업기간, 사업비 등과 같은 사업내용 갈등사항은 주민이 관심이나 참여에 의해 결정될 사항이 아니기 때문에 해당내용에 대한 불만이 있어도 표출하지 않는 경향이 있으며, 이로 인한 갈등이 발생하더라도 민감하게 반응하지 않는 것으로 보인다. 반면, 재개발, 재건축과 달리 주거환경개선사업은 주민대표회의, 조합과 같은 대표기구가 존재하지 않기 때문에 사업과 관련한 의사결정이나 정보제공, 주민참여 등에 있어서 주민이 배제되는 경향이 있어 이러한 사업진행상 갈등이 발생하며 이에 대한 사업시행자나 지자체의 대응에 대해서 불만이나 갈등이 발생할 소지가 있다.

연구결과를 바탕으로 한 공공참여형 도시정비사업의 갈등해소방안과 사업의 원활한 추진을 위한 정책적 시사점을 다음과 같이 도출할 수 있다.

첫째, 공공참여방식의 개선과 주체간의 적절한

역할분담이 필요하다. 성남시 도시정비사업은 공공의 신뢰성을 바탕으로 한 사업의 투명성 확보 등의 사업취지는 바람직했다고 할 수 있으나, 사업기간 지연 및 사업비 증가, 미분양 발생으로 인한 부담금 증가 등의 문제점이 발생하면서 주민불만과 주체간의 갈등이 발생하였다. 재개발사업의 경우 주체간의 역할에 있어서 공공기관의 전문성을 활용할 필요는 있으나 일정한 범위내로 역할을 한정할 필요가 있다.

재건축사업의 경우 사업비 대여 등 주민들의 초기부담을 감소시키고 분양계약, 소송 등에 있어 공공의 전문성 활용효과는 어느 정도 있었으나, 민간이 시행할 경우와 비교하여 공공참여로 인한 효과가 크지 않았으며, 오히려 건설사업비 대여로 인한 이자부담, 미분양 발생 등으로 주민들의 불만이 발생하였다. 성과 위주가 아닌 전체적인 기존 도시맥락과 지속가능성을 고려한 사업추진이 요구된다.

주거환경개선사업의 경우 현지개발방식의 특성상 사업기간동안 공사로 인한 주민들의 불편발생이 어느 정도 불가피하나, 성남시 사례의 경우 대규모 급경사지역에서의 일괄 공사시행으로 구역내 촌치 가옥 주민들의 불편과 갈등이 심화되었다. 사업방식 적용시 현지여건을 충분히 고려하여 소규모 단위의 순차적 개발을 시행할 필요가 있다. 또한, 주체간 역할에 따른 혼란으로 인한 문제를 방지하기 위해 단일주체의 사업시행을 검토할 필요가 있다.

둘째, 공공부문의 갈등대응전략 수립과 적극적인 갈등해소 노력이 필요하다. 사업시행 초기단계부터 갈등화 될 가능성이 있는 주민불만사항에 대해서는 가능한 수준에서의 정보공개 및 설명회 등을 통하여 사업전반에 대해 이해를 시키고 충분한 의견수렴 절차를 거쳐 사업을 진행해야 하며, 이를 위해 주민대표, 사업시행자, 지자체가 참여하는 공식적 협의체의 신설 또는 도시분쟁 조정위원회의 현실화 등을 통한 갈등조정, 관리 전담기구의 구성을 검토

할 필요가 있다.

셋째, 공공사업시행에 대한 주민들의 인식변화가 필요하다. 재개발, 재건축사업의 경우 주민들은 기존 민간시행방식과 비교하여 공공참여방식에 대한 관심과 막연한 기대를 갖게 되어 갈등이 발생하였다. 주민들은 자산에 대한 지나친 맹신과 상품성과대평가보다는 사업을 통한 주거안정과 지역발전에 사업의 의의를 두어야 할 것이다.

본 연구는 성남시라는 특정지역에 대한 연구결과라는 점과 설문조사 시행시 사업유형별 갈등특성의 객관적 비교를 위해 3개 사업유형 공통질문을 시행하였으나 일부 질문항목이 사업별 특성을 정확하게 반영하지 못한 점, 갈등영향구조 파악을 위한 주민 설문의 연구표본수가 많지 않다는 점에서 연구결과를 일반화시키기에는 한계가 있으며, 따라서 이러한 분석 틀을 바탕으로 보다 많은 사례를 통해 일반화할 수 있는 후속연구가 필요할 것으로 판단된다.

주1. 사업시행자인 LH공사가 모든 정비사업비(간접비 등을 포함)를 부담하고, 사업시행으로 회수되는 매출액 중 사업시행자가 지출한 정비사업비를 일반분양 수익으로 회수하고 나머지 개발이익은 권리지분에 따라 배분하는 사업방식이다.

주2. 본 연구에서는 SMC(Squared Multiple Correlations) 값을 기준으로 제거할 변수를 선택하였다. SMC는 잠재변수에 대한 측정변수의 설명력을 보여주며, 0.4이상의 값이면 설명력이 높다고 판단한다. (김주환 외, 2009)

주3. 모델의 적합도를 판단할 때 p, RMR, GFI 등의 기준치가 모두 완벽하게 만족할 필요는 없으며, 모델 선택은 연구자의 재량이며, 일반적으로 표본특성으로부터 자유로운 CFI와 모델의 수용 여부를 판단하는 RMSEA가 기준치를 만족하면 모델이 적합하다고 판단한다. (김주환, 2009)

주4. 계수값은 표준화된 경로계수(Standard Regression Weight)로써, 각 측정변수들이 잠재변수에 얼마나 비중을 차지하고 있는지를 나타내는 값으로 값이 클수록(0.5이상) 잠재변수에 대한 설명력이 큰 것을 의미한다.

인용문헌

References

- 김주환, 홍세희, 김민규 2009. 구조방정식모형으로 논문쓰기, 서울: 커뮤니케이션북스.  
Kim, J-H, Hong S-H and Kim M-K 2009. *Thesis Writing in Structural Equation Model*, Seoul: Communication Books.
- 송지준, 2009. SPSS/AMOS 통계분석방법, 서울: 21세기사.  
Song, J-J, 2009. *SPSS/AMOS Statistic analysis methods*, Seoul: 21SAEGISA.
- 김성연, 이영환, 2011. “주택재개발사업의 갈등원인 및 갈등관리 방안”, 「국토계획」, 46(7): 21-35.  
Kim, S-Y and Lee, Y-H, 2011. "Types of Conflict Factors and Conflict Management in Housing Redevelopment Program", *Journal of Korea Planners Association.*, 46(7): 21-35.
- 김호권, 2005. “재건축·재개발 사업의 갈등해소 및 사업투명화 방안 연구”, 경원대학교 산업환경대학원 석사학위논문.  
Kim, H-K, 2011. "Resolving Conflict and Heightening Transparency in Reconstruction and Redevelopment Project", Master's Degree Dissertation, Kyungwon University.
- 이상경, 신우진, 정창무, 2011. “내용분석을 이용한 재건축 사업 관련 주체들간 갈등에 관한 연구” 「국토계획」 36(6): 99-111.  
Lee, S-K, Shin, W-J and Jung, C-M, 2011. "A Study on Conflicts among the Participants of Housing Reconstruction by Content Analysis", *Journal of Korea Planners Association.* 36(6): 99-111.
- 이주형, 김승운, 2011. “주민의식분석을 통한 중소 도시 구도심 도시재생의 개선방안에 관한 연구 : 군포역세권 재정비촉진지구를 중심으로”, 「한국지방자치연구」, 13(3): 19-43.  
Lee, J-H, and Kim, S-U, 2011. "The Revitalization plan of Old Downtown Urban Regeneration of Small-Medium Sized Cities by Analysis on the Inhabitants Consciousness Focus on Gunpo



- Railway Station Sphere Development District", *Korean Local Government Studies*, 13(3): 19-43.
7. 장성환, 2010. "도시정비사업 추진 과정에서의 이해집단 간 갈등 구조 분석", 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- Chang, S. H, 2010. "Analysis of Conflicts between the Interest Group in the Process of Urban Renewal Projects", Ph. D. Dissertation, Yonsei University.
8. 최형식, 2009. "주거환경개선사업에 대한 주민만족도 결정요인에 관한 연구", 건국대학교 대학원 박사학위논문.
- Choi, H-S, 2009. "A Study on Determinants of Residents' Satisfaction on Residential Environment Improvement Projects", Master's Degree Dissertation, Konkuk University.
9. 한동훈, 2010. "도시 주택재개발사업에 대한 주민만족도의 영향요인 연구 : 종로구와 중구 사례를 중심으로", 건국대학교 대학원 박사학위논문.
- Han, D-H, 2010. "A study on the determinants of residential satisfaction on urban housing redevelopment project", Master's Degree Dissertation, Konkuk University.

Date Received 2014-04-29  
 Date Reviewed 2014-06-27  
 Date Accepted 2014-06-27  
 Final Received 2014-08-01