

서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석*

- 주택재개발·주택재건축사업 실태조사 자료를 중심으로 -

Analysis of Factors affecting the Decision-making on the Promotion of Housing Redevelopment and Housing Reconstruction Project

김태선** · 남진*** · 이도길****
Kim, Tae-Seon · Nam, Jin · Lee, Do-Ghil

Abstract

The purpose of this study is to analyze factors affecting the decision-making on the promotion of Housing Redevelopment and Reconstruction Projects. This study inquires that the major factors regarding the promoting of Housing Redevelopment and Housing Reconstruction Projects in the past are still important in the era of low growth and regeneration and aims to search for many supporting methods. 189 project districts are the subjects of this analysis (121 promotion districts and 68 rescission districts, which are the acquirable data among the 606 total districts). Logistic Regression Model is used to analyze the factors. The results show that five variables for the Decision-making the promotion of projects were significant statistically at 90% significance level; in cases where ratio of Substandard lots, Multiplex house·Row house total floor area ratio, Proportion Ratio are higher and satisfaction are lower, the Housing Redevelopment and Housing Reconstruction Projects were difficult to promote, and existing Housing Reconstruction and Redevelopment association increases the likelihood of developments to promote. Resulting implications are as follows; first, factors related to Economic Feasibility are very important suggesting that the government needs to implement various public support measures to improve Economic Feasibility. Second, the government should provide supporting methods on a variety of problems including Economic Feasibility in the districts being promoted by the principal agent.

키 워 드 ▪ 주택재개발사업, 주택재건축사업, 추진결정, 실태조사, 로지스틱 회귀모형
Keywords ▪ Housing Redevelopment Project, Housing Reconstruction Project, Promotion Decision, Survey of Housing Redevelopment·Reconstruction Project Districts, Logistic Regression Model

* 이 논문은 2014년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2014S1A5B5A07040607)

** Department of Urban Planning & Design, University of Seoul (first author: okts3626@uos.ac.kr)

*** Department of Urban Planning & Design, University of Seoul (second author: jnam@uos.ac.kr)

**** Department of Urban Planning & Design, University of Seoul (corresponding author: leedoghil@naver.com)

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

과거 서울시는 정비사업을 통해 노후·불량주거지의 열악한 기반시설을 정비하고 양질의 주택을 공급하는 등 주거환경개선의 성과를 거두어 왔다. 그러나 사업성 위주의 전면철거 개발로 인한 주거유형 획일화, 지역정체성 훼손, 개별구역단위 개발로 인한 주변과의 부조화, 주체간의 갈등문제 등과 같은 다양한 문제도 함께 노정되어 왔다. 최근에는 인구 및 경제성장률이 지속적으로 감소하는 등 저성장 시대로 진입하고 하면서 부동산 경기침체가 장기화 되면서 사업성 악화 등으로 인해 정비사업의 추진이 제대로 이루어지지 않고 으며 노후·불량주거지의 정비도 적절한 시기에 이루어지지 않고 있는 실정이다.

한편 최근 1~2인 가구 및 고령인구 증가 등 인구·사회구조가 변화하고 소득수준이 향상되면서 삶의 질에 대한 관심이 증가하고 있고, 자신의 생활패턴에 맞는 양질의 다양한 주택공급에 대한 요구가 증가하고 있는 상황이다(서울특별시a, 2014).

이에 정부는 기존의 정비사업의 문제를 해결하고 사회·경제적 여건의 변화에 대응하는 주거지의 정비를 위해서 「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”)」을 개정하였다. 이를 통해 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업과 같은 다양한 사업방식을 도입하였고, 주민중심의 정비사업 추진을 위해서 정비(예정)구역을 해제할 수 있는 근거를 마련하였다. 또한 서울시는 「도정법」의 변화에 맞춰 2012년 8월 주택재개발·재건축사업 실태조사(이하 “실태조사”)를 시작하였고, 조사결과를 2014년 5월 발표하였다. 그 결과 재개발사업 구역 133개, 재건축사업 구역 39개, 도시환경정비사업 구역 9개 구역의 해제가 결정되었으며 현재까지 실태조사를 지속적으로

로 추진하고 있다.

그러나 실태조사의 목적이 토지등소유자들의 의견을 수렴하여 정비사업을 현재와 같은 방식으로 계속 추진할 것인지 아니면 그동안 도출된 정비사업의 문제점을 점검하고 보완하여 추진할 것인지 판단하기 위한 것임에도 불구하고(서울특별시b, 2014), 문제점의 점검이나 보완에 대한 충분한 논의 없이 토지등소유자의 찬반여부 투표를 통해 지속적으로 추진과 해제를 결정하고 있는 상황이다. 특히 실태조사를 통해 추진을 결정한 구역과 해제된 구역에 대한 특성에 대한 파악이 제대로 되지 않은 상태에서 해제된 구역이 그대로 방치될 경우 상대적으로 열악한 주거환경이 더 열악해질 수 있고, 정비사업의 추진을 결정한 구역의 경우도 조속한 사업추진을 위한 지원방안이 없다면 정비사업은 장기간 소요될 수 있다. 즉, 정비사업이 해제된 구역과 해제되지 않은 구역이 왜 해제되었는지 원인에 대한 연구가 제대로 이루어지지 않은 상황이며, 실태조사 이후 이들 구역에 대한 구체적인 관리방향과 지원방안도 마련되어 있지 않은 실정이다.

또한 과거 성장시대에 정비사업의 활성화를 위해 행정절차 간소화나 사업성 향상을 위한 지원방안 등이 마련되었다면 저성장시대에 그대로 적용되는 것이 효과적인가에 대한 고민이 필요한 시점이며, 재생의 시대에서 실제 도시재생을 실현하기 위해 어떤 부분을 고려해야 하는지 다양한 연구가 필요한 시점이다. 그리고 이러한 연구는 공공이 적극적인 참여를 통해 도시재생을 실현하기 위해 필요한 공공의 지원방안을 마련하는데 매우 중요한 기반이 될 수 있다.

따라서 이 연구를 통해 주민중심의 정비사업을 추진하고 지역특성에 맞는 관리수법의 마련에 앞서 정비사업의 추진과 해제에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 규명하고자 한다. 그리고 이를 통해 정비사업의 추진과 관련하여 과거 성장시대에 주민들이

정비사업을 추진함에 있어 중요하게 생각되었던 요인이 현시점에도 중요하게 생각되고 있는지 판단하고, 향후 정비사업의 지원방안을 마련하는데 기초정보를 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구는 서울시내 총 606개(2014년 4월 현재)의 실태조사 대상 구역 중에서 주택재개발·재건축사업 구역을 선별하고, 실제 실태조사를 신청하고 조사를 실시하여 정비사업의 추진여부가 결정된 189개 사업구역을 대상으로 실시하였다.

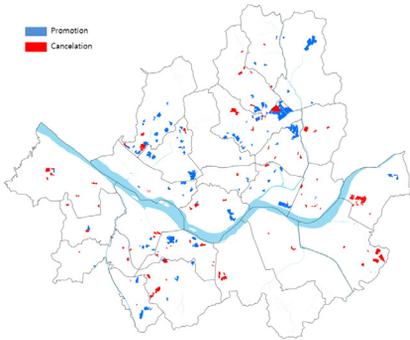


그림 1. 연구의 범위
Figure 1. Extent of the Study

연구의 방법은 크게 기존연구 검토, 변수 및 분석의 틀 설정, 실증분석의 단계로 진행된다.

우선 정비사업의 추진여부를 결정하는데 영향을 미치는 요인과 관련해서 정비사업의 찬반 의사결정 요인과 관련된 선행연구를 고찰하였다. 그리고 실태조사결과를 바탕으로 실태조사가 완료된 정비(예정) 구역의 현황을 파악하였다. 다음으로 선행연구를 종합하여 정비사업의 추진여부를 결정하는데 영향을 미치는 것으로 판단되는 요인을 도출하고, 로지스틱 회귀모형(logistic regression model)을 통해 정비사업의 추진 결정에 영향을 미치는 요인을 파악하였다. 마지막으로 연구의 결론 및 시사점을 정

리하였다.

자료의 구축과 분석을 위해 사용한 프로그램은 ArcMap 10.2과 PASW Statistics 18이다.

II. 선행연구 검토

정비사업과 관련된 연구를 시기별로 살펴보면, 2000년대 초반과 중반에는 정비사업의 추진을 촉진시키기 위한 방안을 모색하기 위해서 정비사업에 필요한 재원을 조달하는 방법과 새로운 사업방식의 조달, 갈등문제해소 등과 같은 연구가 진행되었다. 그리고 2000년대 후반부터는 정비사업의 침체가 계속되면서 정비사업의 문제해결 뿐만 아니라, 공공의 역할강화를 위한 행·재정적 지원방안 도시재생과 관련된 연구, 도시재생과 관련하여 다양한 정비수법의 활성화 방안, 주민참여형 정비사업의 추진 등과 같은 연구가 추진되었다. 이러한 흐름과 유사하게 정비사업의 추진결정에 영향을 미치는 요인들에 대한 관점도 사회경제적 여건이나 물리적 환경 중심에서 주거환경만족도나 커뮤니티 만족도 등과 같은 정성적 요인을 고려하는 방향으로 변화되고 있다.

이 중에서 정비사업의 추진에 영향을 미치는 요인을 분석한 연구를 연구대상으로 구분하여 살펴보면, 물리적 환경 등 중에서 토지등소유자나 세입자들이 정비사업의 추진여부의 결정에 영향을 주는 요인을 직접적으로 밝히는 연구와 정비사업의 추진과 밀접한 관련이 있는 경제성과 사업추진기간에 영향을 미치는 요인을 분석한 연구로 나누어 볼 수 있다.

우선 정비사업의 토지등소유자나 세입자들을 대상으로 추진결정에 영향을 미치는 요인을 분석한 대표적인 연구는 김영관·김진하·남진(2007), 양성돈·김창석(2010), 현수현·이승주(2014)의 연구가 있다. 김영관·김진하·남진(2007)은 주택재개발사업 내 소유자들의 개별적 특성요인 중에서 정비사업의 추

진의 찬반을 결정하는데 미치는 요인을 규명하고자 하였으며, 그 결과 소유한 토지면적, 재학자녀의 유무, 보증금과 월 임대료수입, 주거환경 만족도가 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 현수현·이승주

(2014)는 전문가와 주민들이 인지하는 주택재개발 사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 요인의 차이가 있는지 분석하였고 그 결과 의사결정에 영향을 미치는 요인이 대부분 일치하고 있음을

표 1. 선행연구 검토

Table 1. Review on Previous Studies

| Researchers | Results | Remarks |
|---|---|--|
| Choi, M-J, Kim, J-H (2006) | <ul style="list-style-type: none"> ·The characteristics analysis of owners who have difficulty in Redevelopment ·Subsistence type and asset type groups are divided according to age of householder, income, existence of tenants and elapsed time in building construction | <ul style="list-style-type: none"> ·Cross-Tabulation Analysis ·Logistic Regression Model |
| Kang, S-J, Kim, C-S and Nam, J (2007) | <ul style="list-style-type: none"> ·Investigating the factors of affecting on the implementation of Redevelopment at the phase of process ·Influence factors are distance from CBD, distance from arteries, ratio of tenants, deviation of lot area, building density, household density, zone designated period ·Real interest related to business values, sale price of apartment and price of land have an effect | <ul style="list-style-type: none"> ·Logistic Regression Model ·VAR Model |
| Kim, Y-G, Kim, J-H and Nam, J (2007) | <ul style="list-style-type: none"> ·Investigating the factors of affecting on decision-making about pros and cons of Housing Redevelopment ·Influence factors are land area, existence of children in school, deposit, income from monthly rent, and satisfaction of living condition | <ul style="list-style-type: none"> ·Logistic Regression Model |
| Seong, S-J, Cho, J-H (2008) | <ul style="list-style-type: none"> ·Investigating the factors of affecting on difference of price between apartments ·Influence factors : apartment area, elapsed time after zoning designation, ineligible area, ratio of poor buildings over 30 years, ratio of public lands and ratio of small apartments | <ul style="list-style-type: none"> ·Multiple Regression Analysis |
| Yang, S-D, Kim, C-S and Kang M-G (2010) | <ul style="list-style-type: none"> ·Investigating the factors of affecting on decision-making about pros and cons of Housing Redevelopment - focusing on Business Tenants into redevelopment districts ·Business types (manufacturing/nonmanufacturing industry), location of main clients, shop premium, location of living inside/outside redevelopment districts, monthly sale figure | <ul style="list-style-type: none"> ·Logistic Regression Model |
| Lee, D-G, Kim, C-S and Nam, J (2010) | <ul style="list-style-type: none"> ·Analysis on factors of affecting on required time at the phases of Housing Redevelopment ·Designation of districts ~ authorization for implementation : residential Zone I, ratio of old buildings, ratio of tenants, ratio of apartment size of 61~58m², ratio of unauthorized building and floor area ratio ·Authorization for implementation ~ management and disposal : ratio of residential buildings, green area ratio in the plan, ratio of apartment size under 85m² and road ratio in the plan ·Management and disposal ~ construction : area ·Total implement period : subject size and floor area ratio | <ul style="list-style-type: none"> ·Cox proportional Hazard Model |

표 1. (계속)
Table 1. (Continued)

| Researchers | Results | Remarks |
|-----------------------------------|---|---|
| Kim, D-H, Kim, S-Y (2011) | <ul style="list-style-type: none"> ·Analysis on factors affecting delay in Residential Environment Improvement Project ·Influential factors : construction economy(Housing Market Index, Real Estate Transaction Volume etc.), general economy(KOSPI, interest ratio etc.), Administrative Procedure(Adjudication Procedures, interagency consultation etc.) Administrative error(revision of policy etc.), social environment(land sale, over-development site etc.), physical environment(infrastructure, traffic etc.) development actors(Housing Reconstruction and Redevelopment association's incorruption, unprofessional etc.), promotion plan(demolition and evacuation policy, review of business value etc.), ability of development actors, and ability of design and construction, | ·AHP Analysis |
| Han, C-S, Kim H-C (2011) | <ul style="list-style-type: none"> ·Analysis on factors affecting on development profit in Housing Redevelopment (total development profit, development profit of landowners, development profit of government) ·Influential factors of total development profit : ratio of public land, Increased Housing price Ratio, landowner's housing price, and construction cost ·Influential factors of new homeowners : landowners and for-sale housing prices, appraised price of public land, construction cost ·Development profit of government: Increased Housing price Ratio, for-sale rental housing prices, purchase price of public land | ·Multiple Regression Analysis |
| Hyun, S-H, Lee, S-J, (2014) | <ul style="list-style-type: none"> ·Analysis on perception difference between experts and residents regarding characteristics affecting on decision-making of promotion and cancelation in Housing Redevelopment ·Common factors : ratio of rental income, satisfaction of a community, satisfaction of housing, transparency in Housing Reconstruction and Redevelopment associations, household density, ratio of tenants, housing purchase price composite index ·Residents' perception : household age, KOSPI, price index: ·Experts' perception : satisfaction of living condition, total asset except asset of development zones, ratio of for-sale houses | <ul style="list-style-type: none"> ·AHP Analysis ·Logistic Regression Model |

규명하였다.

정비사업의 추진과 직접적으로 관련된 요인들의 영향요인과 관련된 요인을 분석한 연구는 정비사업 추진기간 및 정비사업 추진과 관련된 중요한 요인인 경제성(수익성)에 영향을 미치는 요인에 관한 연구로 구분된다.

정비사업의 사업기간에 영향을 미치는 요인과 관련된 대표적인 연구는 이도길·김창석·남진(2010),

강세진(2007)연구가 있다. 이 연구들은 정비구역 및 정비예정구역을 대상으로 용적률, 건축물 노후도, 면적, 등과 같은 정비구역의 특성요소 중에서 사업기간에 영향을 미치는 요인을 규명하고자 하였다. 한편 정비사업 추진과 관련하여 중요한 영향요인으로 인식되는 경제적 요인에 영향을 미치는 세부요인을 도출하여 개선방안을 내고자 한 연구가 진행되었다. 경제적 요인(경제성)을 세부적으로 분석한

대표적인 연구는 김성희(2008), 성상준·조주현(2008) 등의 연구가 있으며, 계획적 요인(기부채납 비율과 임대주택 등)이 경제성에 영향을 미치고 있음을 밝혀낸 대표적인 연구는 장재영(2007), 황인자·남진(2003)의 연구가 있다.

연구동향과 선행연구들을 종합해보면, 정비사업의 추진과 관련된 연구는 다양한 측면에서 연구가 진행되어 왔음을 알 수 있다. 특히 정비사업의 추진여부와 관련된 연구도 과거에는 물리적 환경개선과 주택공급을 위해 사업의 추진을 원활하게 할 수 있도록 하는 방안마련을 위한 연구가 주를 이루었다면, 최근에는 사람과 지역의 특성을 고려한 재생의 시대에 맞게 주거만족도 등과 같은 정성적 요인까지 함께 고려하는 연구가 진행되고 있다. 그러나 이러한 변화에도 불구하고 과거와 현재에 정비사업의 추진여부에 영향을 미치는 요인이 변화하였는지, 정성적 요인 등과 같이 최근 중요하게 인식되어지는 영향요인이 실제 정비사업의 추진에서 중요하게 인식되고 있는지 실증분석을 추진한 사례는 없는 실정이다. 또한 실제 정비사업의 추진에 사업을 적극적으로 이끌어가는 추진주체 유무가 중요한 원인으로 작용하였는지 분석해볼 필요가 있으나, 기존 연구에서는 추진주체의 투명성이 중요함을 강조할 뿐 실증분석을 추진한 경험이 없다. 따라서 이 연구는 실태조사 자료를 통해 정비사업 추진여부에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석을 통해 과거와 현재의 영향요소 변화를 살펴보고, 추진주체의 유무가 영향을 미치고 있는지 살펴봄으로써 저성장 시대에 어떠한 지원방안이 필요한지에 대한 시사점을 제공한다는 측면에서 차별성이 있다.

Ⅲ. 서울시 실태조사 현황

2012년 2월 「도정법」의 개정으로 정비구역 등

을 해제하거나 조합설립인가 등을 취소할 수 있는 근거(제4조의3, 제16조의2)가 마련됨에 따라, 서울시는 정비사업의 추진여부와 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 조속한 의사결정으로 주민갈등을 해소할 목적으로 2014년 5월 14일 본격적으로 실태조사를 실시하였다. 실태조사 추진대상은 촉진구역이나 존치정비구역을 포함한 정비예정구역과 정비구역을 606개를 대상으로 하고 있다. 이를 추진주체 구성여부로 구분해 보면 추진위원회를 구성하거나 조합이 설립된 구역(추진주체가 있는 구역)이 304개, 추진위원회를 구성하지 않은 구역(추진주체가 없는 구역)이 266개이다.

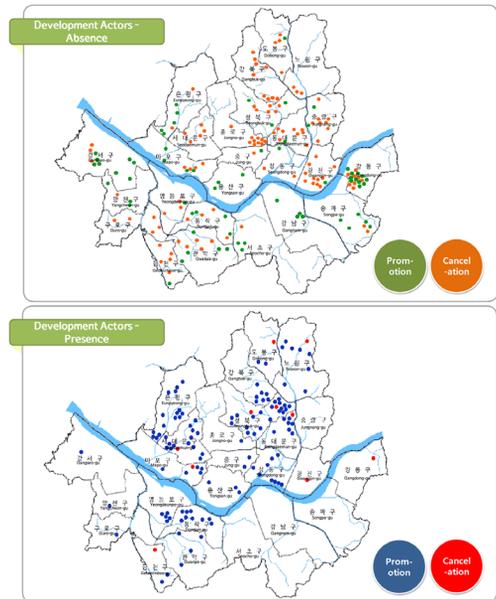


그림 2 실태조사구역의 분포 현황
Figure 2. Distribution of districts in a survey report

자료: 서울특별시a, p378.
Source: Seoul Metropolitan Government(a), p378.

이 중에서 추진주체 또는 토지등소유자가 신청하여 실태조사를 실시한 구역은 추진주체가 있는 구역 144개 구역, 추진주체가 없는 구역 180개 구역

으로), 이 중에서 해제가 결정된 정비(예정)구역은 추진주체가 있는 구역 14개 구역, 추진주체가 없는 구역 122개이다.

전체사업구역 중 자료의 구득이 가능한 259개 정비(예정)구역의 사업유형과 추진주체 구성 현황을 살펴보면(추진주체 유 142개, 추진주체 무 117개),

전체 사업구역은 주택재개발사업 구역이 139개, 주택재건축사업 구역이 91개로 나타났다. 그리고 추진주체가 있는 구역은 주택재개발사업 구역이 108개, 주택재건축사업 구역에 27개로 추진주체가 구성된 사업구역은 주택재건축사업 구역이 많은 것으로 조사되었다.

표 2. 추진주체 유무별 해제 및 추진결정현황 (2014. 5월말 현재)

Table 2. Cancellation or Promotion according to the Existence of Development Actors(2014.5)

| 구분(개) Index | | 추진결정 Promotion | 해제결정 Cancellation | 합계 Total |
|-------------------------------|---------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| 추진주체 Development Actors | 유 Presence | 130 (90.3%) | 14 (9.7%) | 144 (100.0%) |
| | 무 Absence | 58 (32.2%) | 122 (67.8%) | 180 (100.0%) |
| 합계 Total | | 188 (58.0%) | 136 (42.0%) | 324 (100.0%) |

표 3. 사업유형별 추진주체 구성 여부
Table 3. Existence of Development Actors according to Redevelopment Type

| 구분(개) Index | 추진주체 Development Actors | | 합계 Total |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | 유 Presence | 무 Absence | |
| 주택재개발 Housing Redevelopment | 108 (76.1%) | 31 (26.5%) | 139 (53.7%) |
| 주택재건축 Housing Reconstruction | 27 (19.0%) | 64 (54.7%) | 91 (35.1%) |
| 도시환경정비 Urban Renewal | 7 (4.9%) | 22 (18.8%) | 29 (11.2%) |
| 합계 Total | 142 (100.0%) | 117 (100.0%) | 259 (100.0%) |

V. 실증분석

1. 변수설정 및 자료구축

1) 변수설정

연구의 목적은 정비사업의 추진과 해제를 결정하는데 영향을 미치는 요인을 분석하는 것이므로 종속변수를 정비사업의 추진·해제 여부로 결정하였다.

독립변수는 다음과 같은 과정을 통해 선별하였다. 우선 선행연구를 통해 정비사업의 추진에 영향을 미치는 것으로 나타난 변수를 수집하였다. 또한 영향이 있는 변수로 밝혀진 변수는 아니지만 선행연구에서 연구자가 영향이 있을 것으로 공통적으로 판단하고 있는 변수를 수집하였다²⁾. 이를 구체적으로 살펴보면 정비(예정)구역의 물리적 환경을 대표하는 변수 중에서 구역면적, 국공유지면적, 토지특성변수와 주택유형, 건축물 면적, 주거용 건물 비율, 무허가건축물 비율, 건축물 경과년수, 입지특성을 대변하는 변수로 주거환경만족도, 커뮤니티 만족도, 녹지나 하천까지의 거리가 이에 해당되었다. 또한 거주자 특성변수로 거주기간, 연령, 가족수, 재학자녀수, 세입자수, 경제성과 관련된 변수로 국공유지면적 및 평가액, 종전·종후자산 가치의 차이, 임대료, 주 소득원 등이 해당되었다.

이 변수들 중에서 정비(예정)구역 단위로 자료의 구성이 가능하고 자료 구축이 가능한 변수를 선별하여 표 4와 같이 독립변수를 구성하였다.

최종 선정된 독립변의 구성을 살펴보면, 토지특성과 관련된 변수로 국공유지 면적 비율, 과소필지 비율을 선별하였다. 그 이유는 국공유지의 경우 정비사업의 추진시 국공유지의 처리와 관련하여 사업시행자에 부담이 있을 수 있고, 과소필지는 「도정법」에서 정한 주거환경을 평가하는 객관적 기준이기 때문이다.

건축물 특성과 관련된 변수는 노후도, 다가구주택 연면적 비율, 다세대·연립주택 연면적 비율, 아파트 연면적 비율, 비주거용도 연면적 비율, 평균용적률을 변수로 구성하였다. 이 중에서 건축물 형태의 경우 아파트가 포함된 정비(예정)구역은 건축물 수 비율로 변수를 구성하면, 편차가 심하게 발생하기 때문에 이를 최소화하기 위해서 연면적 비율로 변수를 구성하였다.

경제적 요인에 해당하는 변수로는 비례율과 평균공시지가를 선정하였는데 그 이유는 토지등소유자가 자신의 경제적 이익을 판단하는데 비례율을 가장 일반적으로 활용하고 있고, 공시지가가 종전자산을 판단하는 기준으로 활용되고 있으므로 두 변수를 선정하였다. 평균용적률은 사업기간에 영향을 미치는 요인으로 기존연구에서 변수로 활용되고 있으며(이도길, 2010), 주거환경과 관련된 중요한 영향요인이기 때문에 변수로 추가하였다.

정비(예정)구역의 특성은 정비(예정)구역에 해당되는 도시계획적 사항과 정비(예정)구역 내 인구와 관련된 변수로 정비사업 유형, 촉진계획 여부, 추진주체 유무, 토지등소유자 수, 세대밀도로 구성하였다. 정비사업유형과 촉진계획 여부의 경우 주택재개발 사업과 주택재건축 사업이 사업절차와 심의내용 및 기준에 차이가 있고, 촉진계획의 경우 절차 간소화 및 건축규제 완화 등의 규정에 차이가 있기 때문에 정비사업의 추진결정에 영향을 미칠 수 있다고 판단하였다. 추진주체 유무는 사업을 추진하고자 하는 주체가 지금까지 사업에 대한 진행을 주도

표 4. 변수의 설정
Table 4. Variables Setting

| 구분 Index | 변수의 정의 Definition of Variable | 측정방법 Unit | |
|------------------------------|------------------------------------|--|---|
| 종속변수 Dependent Variable | 추진여부 Promotion or not | 추진=1 Promotion=1 해제=0 Cancelation=0 | |
| 독립변수 Independent Variable | 토지 특성 Land Characteristics | 토지등소유자 당 국공유지 면적 비율* Public Land Area per Land Owners | m ² /인 m ² /person |
| | | 과소필지 비율 Too Small Lots Ratio | % |
| | 건축물 특성 Building Characteristics | 노후도 Deteriorated Building Ratio | % |
| | | 다가구주택 연면적 비율 Multiple Household Total Floor Area Ratio | % |
| | | 다세대·연립주택 연면적 비율 Multiplex House·Row House Total Floor Area Ratio | % |
| | | 아파트 연면적 비율 Apartment Total Floor Area Ratio | % |
| | | 비주거용도 건축물 연면적 비율 Nonresidential House Building Total Floor Area Ratio | % |
| | | 평균용적률 Average Floor Area Ratio | % |

표 4. (계속)
Table 4. (Continued)

| 구분 Index | 변수의 정의 Definition of Variable | 측정방법 Unit | |
|------------------------------|---|---|---|
| 독립변수 Independent Variable | 경제적 특성 Economic Characteristics | 비례율 Proportion Ratio | % |
| | | 평균공시지가 Average Land Assessment | 만원/m ² 10,000won/m ² |
| | 정비(예정)구역 특성 Characteristics of Redevelopment Districts | 정비사업 유형 Redevelopment Type | 재개발=1 Redevelopment=1 재건축=0 Reconstruction=0 |
| | | 촉진계획 여부 Urban Renewal Promotion Plan | 포함=1 Include=1 미포함=0 Exclude=0 |
| | | 추진주체 유무 Development Actors | 있음=1 Presence=1 없음=0 Absence=0 |
| | | 토지등소유자 수 Land Owners | 인 Person |
| | | 세대밀도** Household Density | 세대/천m ² household/1,000m ² |
| | 규제 상황 Regulation | 용도지구 여부 Land Use Regulation District | 포함=1 Include=1 미포함=0 Exclude=0 |
| | 환경 만족도 Environment Satisfaction | 주거환경만족 비율 (주택, 전기, 통신, 교통, 녹지 등) Ratio of Satisfaction of Residential Environment (house, electricity, communication, traffic, green area etc.) | % |
| | | 이웃과의 신뢰 비율 Ratio of Trust between Neighbors | % |

* 국공유지 면적 비율=(국공유지면적-(도로면적+공원면적))/토지등소유자수

** 세대밀도 = 세대수/구역면적

하였을 경우 사업을 완료하고자 하는 의지가 강할 수 있기 때문에 변수로 추가하였다.

용도지구 여부는 높이(층수)규제를 수반하여 밀도의 상승을 규제하는 최고고도지구, 자연경관지구, 시계경관지구, 역사문화지구를 포함하는 정비(예정)구역은 규제로 인하여 사업성에 영향을 미칠 수 있기 때문에 이를 고려하여 변수를 구성하였다. 마지막으로 토지등소유자 수나 세대밀도가 높은 경우 다양한 이해관계로 인하여 사업추진이 어려워질 수 있기 때문에 이를 고려하여 변수로 구성하였다.

마지막으로 주거만족도에 대한 중요성이 강조되고 있는 시점에서 사업구역내 거주민들이 생각하는 다양한 환경에 대한 만족도도 중요한 요인으로 인식되고 있다(현수현·이승주, 2014). 따라서 이와 관련된 사항이 정비사업의 추진에 영향을 미치는지 판단하기 여부를 확인하기 위하여 주택, 전기, 통신, 교통, 녹지 등 대해 만족하고 있는 거주자 비율과 이웃과의 신뢰가 있는 거주자의 비율을 변수에 포함하였다.

2) 자료구축

이 연구는 실태조사 대상구역을 공간적 범위로 하고 있으므로 도시 및 주거환경정비 기본계획(주택재개발사업 부문과 주택재건축사업 부문)에서 구축된 구역경계에 실태조사 보고서를 통해 구획한 실태조사 대상 정비(예정)구역을 공간적으로 확인한 후, 실태조사를 위해 서울시에서 작성한 비례율과 정비사업 추진여부, 정비사업유형에 관한 자료를 활용하여 공간적으로 기초데이터를 구축하였다. 그리고 토지등소유자와 관련된 변수는 서울시 내부자료와 서울시 클린업시스템에 기재되어 있는 구역별 토지등소유자 현황을 종합하여 자료를 구축하였다. 또한 토지특성과 건축물 특성과 관련된 자료 및 평균공시지가 자료는 공간데이터를 기반으로 건축물

대장과 토지대장(2013년)을 활용하여 자료를 구축하였으며, 가구 구조와 관련된 변수는 4m미만 도로로 구축된 블록별 인구집계자료(2013)를 활용하여 자료를 구축하였다. 마지막으로 환경만족도와 관련된 변수는 서울서베이자료(2009)를 활용하여 동단위로 값을 구축하고 구역 내 해당되는 정비(예정) 구역에 적용하였다.

3) 분석의 틀 설정

정비사업 추진 결정에 영향을 미치는 요인들을 분석하기 위하여 확률선택모형(probabilistic choice model)의 한 종류인 로지스틱 회귀모형(logistic regression model)을 분석모델로 결정하였다.

로지스틱 회귀모형은 주어진 설명변수의 조건 하에서 이산형 또는 순서형일 때, 확률곡선에 자연로그를 취하여 서명변수와 선형관계를 밝히는 모형이다. 이 중에서 종속변수가 찬성 또는 반대, 성공과 실패 등 종속변수가 두 개의 선택대항이 있는 경우에 해당하므로 이항(binary) 로지스틱 회귀모형을 활용하였다.

이 분석방법을 바탕으로 종속변수에 대하여 정비사업 추진을 선택할 경우를 1이라 하고, 해제를 선택할 경우를 0이라 하면, 정비사업 추진을 선택할 확률은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\log_e \left(\frac{p}{1-p} \right) = \alpha + \beta X$$

단, p : 주어진 설명변수 조건 하에서 특정한 선택이 일어날 확률
 α : 상수
 β : 각 영향변수의 추정계수(estimate)

2. 변수의 일반적 특성

실태조사를 실시한 324개 구역 중에서 2014년 11월 현재 정비(예정)구역 해제가 결정된 곳을 포함하고, 상업지역이나 공업지역을 대상으로 하는 도

시환경정비사업(예정)구역과 데이터의 누락 등으로 인하여 분석에 활용할 수 없는 주택재개발·주택재건축사업 구역을 제외하여 189개 구역(주택재개발사업 구역이 112개, 주택재건축사업 구역이 77개)을 분석대상으로 선정하였다.

분석대상인 189개 구역(추진주체가 있는 구역 100개, 추진주체가 없는 구역 89개 구역) 중에서 계속 사업을 계속 추진하는 구역은 121개(추진주체 유 90개 구역, 추진주체 무 31개 구역, 추진주체가 없는 구역 89개 구역 중에서 31개), 구역해제를 결정한 구역은 68개 구역(추진주체 유 10개 구역, 추진주체 무, 58개 구역)으로 나타났다.

이를 정비사업 유형별 추진주체 구성여부를 실태조사 실시한 전체구역과 비교해보면, 분석대상은 추진주체가 있는 구역 중에서 주택재개발사업 구역이 84.0%, 주택재건축사업 구역이 16.0%, 추진주체가 없는 구역은 주택재개발사업구역이 59.3%, 주택재건축사업구역이 31.5%로 실태조사전체를 대상으로 한 정비사업의 유형별 비율과 비교하여 약 4%정도로 크게 차이가 나타나지 않는다.

분석대상 전체의 면적평균은 6.6만㎡이고, 정비사업 유형별로는 주택재개발사업 구역이 7.7만㎡, 주택재건축사업구역이 5.1만㎡로 주택재개발사업구역의 면적이 큰 것으로 나타났다. 또한 정비사업 유형별로 추진주체 유무별 면적을 비교해보면, 주택재개발사업구역은 추진주체의 구성여부에 따라 면적차가 거의 없는 반면, 재건축사업구역은 약 0.6만㎡정도 추진주체가 구성된 구역의 면적이 큰 것으로 나타났다.

다음으로 독립변수의 기술통계량을 살펴보면, 토지특성과 관련된 변수는 토지등소유자 당 국공유지 비율 평균이 14.2㎡/인, 과소필지 비율은 평균 31.5%로 나타났다. 다음으로 건축물 특성과 관련된 변수를 살펴보면 노후도는 평균 59.2%로 나타났으며, 건축물 형태별 평균은 다가구주택 연면적 비율

표 5. 분석대상 구역의 추진여부 현황
Table 5. Current Status of Promotion in Analysis Subject Districts

| 구분(개) Index | | 추진결정 Promotion | 해제결정 Cancellation | 합계 Total |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| 추진 주체 Development Actors | 유 Presence | 90 (90.1%) | 10 (9.9%) | 100 (100.0%) |
| | 무 Absence | 31 (34.8%) | 58 (65.2%) | 89 (100.0%) |
| 합계 Total | | 121 (64.2%) | 68 (35.8%) | 189 (100.0%) |

표 6. 분석대상 구역의 정비사업유형별 평균면적
Table 6. Average Districts Area according to Redevelopment type

| 구분(만㎡) Index (10,000㎡) | 추진주체 Development Actors | | 평균 Average |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------|
| | 유 Presence | 무 Absence | |
| 주택재개발 Housing Redevelopment | 7.7 | 7.7 | 7.7 |
| 주택재건축 Housing Reconstruction | 5.5 | 4.9 | 5.1 |

48.7%, 다세대·연립주택 연면적 비율 23.6%, 아파트 비율 3.1%로 구역 내에는 다가구주택의 연면적 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 그리고 비주거 용도 연면적 비율과 평균용적률은 각각 21.2%, 109.1%로 나타났다.

경제적 요인과 관련된 변수를 살펴보면 정비(예정)구역의 평균 비례율은 92.9%, 평균공시지가는 평균 225만원/㎡으로 조사되었다.

정비(예정)구역의 특성과 관련된 변수를 살펴보면 정비사업의 유형과 촉진계획 여부는 표본 내에서 주택재개발사업 구역과 주택재건축사업 구역이 비슷하게 포함(평균 0.5)되어 있고, 촉진구역에 포함되지 않은 구역이 포함된 구역에 비하여 다소 적

표 7. 독립변수의 기술통계량
Table 7. Descriptive Statistics

| Independent Variables | Min | Max | Average | Deviation |
|--|-------|---------|---------|-----------|
| Public Land Area per Land Owners | 0.0 | 103.1 | 14.2 | 14.5 |
| Too Small Lots Ratio | 0.0 | 89.0 | 31.5 | 19.2 |
| Deteriorated Building Ratio | 5.6 | 94.4 | 59.2 | 27.6 |
| Multiple Household Total Floor Area Ratio | 7.0 | 90.9 | 48.7 | 18.4 |
| Multiplex House·Row House Total Floor Area Ratio | 0.0 | 79.3 | 23.6 | 17.4 |
| Apartment Total Floor Area Ratio | 0.0 | 50.8 | 3.1 | 6.8 |
| Nonresidential House Building Total Floor Area Ratio | 1.8 | 64.0 | 21.2 | 12.4 |
| Average Floor Area Ratio | 43.5 | 342.8 | 109.1 | 26.9 |
| Proportion Ratio | 15.3 | 134.0 | 92.9 | 22.3 |
| Average Land Assessment | 100.1 | 451.2 | 225.0 | 66.5 |
| Redevelopment Type | 0.0 | 1.0 | 0.6 | 0.5 |
| Urban Renewal Promotion Plan | 0.0 | 1.0 | 0.4 | 0.5 |
| Development Actors | 0.0 | 1.0 | 0.5 | 0.5 |
| land owners | 51.0 | 2,684.0 | 566.3 | 445.4 |
| Household Density | 4.7 | 38.1 | 18.1 | 5.7 |
| Land Use Regulation District | 0.0 | 1.0 | 0.3 | 0.5 |
| Satisfaction of Residential Environment | 0.0 | 91.9 | 48.8 | 22.7 |
| Ratio of Trust between Neighbors | 0.8 | 97.7 | 46.7 | 22.9 |

은 것(평균 0.4)으로 나타났다. 정비(예정)구역 내에 토지등소유자수는 평균 556.3명이고 표준편차가 445.4명으로 정비(예정)구역의 규모에 대한 편차가 큰 것으로 조사되었다. 그리고 용도지구 여부의 평균은 0.3으로 규제지구에 포함되지 않은 구역이 포함된 구역에 비하여 적은 것으로 나타났다.

마지막으로 주변 환경에 대한 만족도와 관련한 주거환경이나 이웃과의 신뢰관계에 만족을 하는 거주자 비율의 평균은 각각 48.8%와 46.7%로 만족하지 않는 거주자가 다소 많은 것으로 나타났으며, 각각의 표준편차가 22.7%, 22.9%로 나타나 정비사업구역별 편차가 다소 큰 것으로 조사되었다.

3. 영향요인 분석

로지스틱 회귀분석에서 변수간의 높은 상관관계가 있는 경우에는 다중공선성 문제가 나타날 수 있고, 이러한 경우 회귀분석의 결과 추론에 문제가 발생하게 되어 모형을 신뢰할 수 없게 된다. 따라서 상관관계분석을 통하여 변수간의 상관관계를 살펴보고, 공차한계(tolerance)와 분산팽창요인(variance inflation factor; VIF)을 통해 세 개 이상의 변수 간에 발생할 수 있는 다중공선성 여부를 진단하였다. 그 결과 상관계수 값이 0.5이하로 독립 변수간의 상관관계는 문제가 없는 것으로 나타났으며³⁾, 공차한계와 분산팽창요인(VIF)도 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났다.

한편 우도비 검정을 통하여 로지스틱 회귀모형의 적합도를 판단한 결과, 분석모형의 경우 최종모형의 -2 Log 우도값이 246.95에서 142.28로 상수항만 포함된 모형의 -2 Log 우도값보다 작아지고 있으며 유의확률도 0.00으로 나타나 적합한 것으로 판단되었다.

분석결과 사업의 추진과 해제에 영향을 미치는 요인은 과소필지 비율, 다세대·연립주택 연면적 비

표 8. 모형의 적합성 검증

Table 8. Verification of Suitability of the Model

| 모형 Model | -2 Log 우도 -2 Log Likelihood | 우도비 검정 Log Likelihood ratio test | | |
|---|--------------------------------------|--|-------------------|---------------------|
| | | 카이 제곱 Chi- square | 자 유 도 df | 유의 확 률 Sig |
| 상수항만 포함된 모형 Including Only Constant | 246.95 | | | |
| 최종모형 Final Model | 142.28 | 104.67 | 18 | 0.00 |

율, 비례율, 추진주체 유무, 주거환경만족도인 것으로 나타났다.

과소필지 비율이 높을수록 사업추진을 결정할 확률이 높은 것으로 나타났는데, 실태조사 결과 과소필지 비율은 「서울시 도시 및 주거환경정비조례(이하 “서울시 도정조례”）」에서 정한 주택재개발구역 지정 요건에 해당하는 것으로, 과소필지비율이 높으면 일정규모이상의 주택을 건축하는 것이 불가능하다. 그리고 과소필지 비율이 높은 구역은 점도율도 낮기 때문에 주택뿐만 아니라 기반시설과 같은 주거환경의 일체적인 개선을 위해서는 주택재개발·주택재건축사업을 추진하는 것이 효율적이다. 따라서 이러한 일체적인 주거환경의 개선에 대한 의지가 높아져서 정비사업을 추진하고자 하는 것으로 판단된다.

다세대·연립주택 연면적 비율이 높아질수록 정비 사업을 추진할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 지금까지의 연구결과와 반대로 나타난 것이다. 그 이유는 기존연구와 변수선택의 차이, 실태조사 프로세스와 토지등소유자의 개인적인 선택상황을 종합적으로 관찰할 필요가 있다. 기존연구는 다세대·연

서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석

표 9. 분석결과
Table 9. Result of Logistic Regression Analysis

| Independent Variables | | B | S.E | Wals | df | Sig | Exp(B) | Multicollinearity | |
|--|--|-------|------|-------|----|---------|--------|-------------------|------|
| | | | | | | | | Tolerance | VIF |
| Land Characteristics | Public Land Area per Land Owners(m ² /person) | 0.00 | 0.02 | 0.00 | 1 | 0.97 | 1.00 | 0.80 | 1.26 |
| | Too Small Lots Ratio(%) | 0.03 | 0.02 | 2.67 | 1 | 0.09* | 1.03 | 0.54 | 1.83 |
| Building Characteristics | Deteriorated Building Ratio(%) | 0.01 | 0.01 | 0.39 | 1 | 0.53 | 1.01 | 0.39 | 2.55 |
| | Multiple Household Total Floor Area Ratio(%) | -0.03 | 0.02 | 1.84 | 1 | 0.17 | 0.97 | 0.32 | 3.17 |
| | Multiplex House·Row House Total Floor Area Ratio(%) | 0.05 | 0.02 | 5.21 | 1 | 0.02** | 1.05 | 0.38 | 2.63 |
| | Apartment Total Floor Area Ratio(%) | 0.05 | 0.04 | 1.38 | 1 | 0.24 | 1.05 | 0.79 | 1.26 |
| | Nonresidential House Building Total Floor Area Ratio(%) | 0.02 | 0.03 | 0.42 | 1 | 0.52 | 1.02 | 0.36 | 2.78 |
| | Average Floor Area Ratio(%) | 0.00 | 0.01 | 0.28 | 1 | 0.60 | 1.00 | 0.75 | 1.33 |
| Economic Characteristics | Proportion Ratio(%) | 0.04 | 0.01 | 8.52 | 1 | 0.00*** | 1.04 | 0.64 | 1.56 |
| | Average Land Assessment(10,000won/m ²) | 0.00 | 0.00 | 0.07 | 1 | 0.80 | 1.00 | 0.59 | 1.71 |
| Characteristics of Redevelopment Districts | Redevelopment Type (Housing Redevelopment=1, Housing Reconstruction=0) | -0.93 | 0.69 | 1.83 | 1 | 0.18 | 0.39 | 0.42 | 2.36 |
| | Urban Renewal Promotion Plan(Include=1, Exclude=0) | 0.64 | 0.70 | 0.85 | 1 | 0.36 | 1.90 | 0.48 | 2.10 |
| | Development Actors (Presence=1, Absence=0) | 2.96 | 0.70 | 18.01 | 1 | 0.00*** | 19.29 | 0.38 | 2.66 |
| | land owners(Person) | 0.00 | 0.00 | 0.01 | 1 | 0.93 | 1.00 | 0.66 | 1.51 |
| | Household Density (household/1,000m ²) | 0.02 | 0.05 | 0.18 | 1 | 0.67 | 1.02 | 0.51 | 1.97 |
| Regulation | Land Use Regulation District (Include=1, Exclude=0) | -0.67 | 0.56 | 1.43 | 1 | 0.23 | 0.51 | 0.72 | 1.39 |
| Environment Satisfaction | Ratio of Satisfaction of Residential Environment(%) | -0.02 | 0.01 | 3.21 | 1 | 0.07* | 0.98 | 0.85 | 1.18 |
| | Ratio of Trust between Neighbors(%) | 0.02 | 0.01 | 1.93 | 1 | 0.16 | 1.02 | 0.79 | 1.26 |
| Constant | | -4.37 | 2.17 | 4.07 | 1 | 0.04 | 0.01 | - | - |

***: 1%(p<0.01), **: 5%(p<0.05), *: 10%(p<0.1)

립주택의 토지등소유자 수를 변수로 선택하고 있는 반면, 이 연구에서는 연면적을 기준으로 변수를 구성하였다. 따라서 연면적이 넓다는 것이 토지등소유자수와 일치한다고 할 수 없기 때문에 기존연구와 다른 결과를 보여주고 있다. 이러한 차이점을 기반으로 실태조사 프로세스와 토지등소유자의 선택상황을 고려해보면 다음과 같이 해석할 수 있다. 우선 실태조사를 통한 정비구역 해제는 「서울시 도정조례」 제15조 2와 제15조3에 의해 토지등소유자의 과반수가 구역해제에 찬성해야만 결정된다. 따라서 정비사업에 대하여 반대할 이유가 없는 토지등소유자의 경우 투표에 적극적으로 참여하지 않게 된다. 이러한 관점에서 다세대·연립주택소유자의 경우라도 종전자신의 평가를 일정수준 이상 받은 토지등소유자는 정비사업의 추진에 적극적으로 참여하지 않게 되기 때문에 해제결정을 위한 기준을 충족하기 어렵게 된다. 또한 다세대·연립주택을 가진 소유자는 각 세대별로 신규주택을 공급받을 수 있는 권리를 갖고 있기 때문에 정비사업을 추진할 경우 추가분담의 가감을 통해 주거환경을 개선할 수 있다. 따라서 정비사업 이후 주거의 안정성도 확보하면서 주거환경의 개선을 함께 얻을 수 있기 때문에 다세대·연립주택 소유자들이 정비사업의 추진을 선택할 확률이 높게 나타난 것으로 판단된다.

비례율의 경우 실제 종전자산과 종후자산의 평가 등에 따라 변동가능성이 높아 절대적인 사업성의 기준으로 평가하기는 어렵다. 하지만 공공주도에 대한 신뢰가 있기 때문에 사업성의 기준으로 인식하는데 거부감이 적은 상태에서 주민들은 일반적으로 비례율을 사업성으로 인식하게 된다. 따라서 이러한 이유로 비례율이 높아지면 추가분담금에 대한 심리적 부담이 적어진다고 판단할 수 있고, 적은 경제적 부담으로 주거환경을 개선할 수 있다는 이점으로 생각될 수 있어 비례율이 높을수록 사업추진을 선택할 확률이 높아지는 것으로 해석할 수 있다.

추진주체의 경우 추진주체가 있을수록 사업을 추진할 확률이 높은 것으로 나타났는데, 추진주체가 있는 정비(예정)구역의 경우 이미 정비사업의 추진 움직임이 시작된 곳으로, 추진주체 구성시 정비사업 추진에 대한 정보와 의견을 토지등소유자와 교류한 경험이 있다고 할 수 있다. 또한 추진주체가 추가분담금과 관련된 정보와 개발 후 주거환경에 대한 정보 등을 토지등소유자에게 제공하였기 때문에 토지등소유자의 정비사업에 대한 이해도도 상대적으로 높을 것으로 판단된다. 그리고 추진주체가 구성되어 있는 구역은 추진주체의 운영이나 인허가를 위해 이미 비용이 소요되게 된다. 따라서 정비(예정)구역을 해제할 경우 매물비용에 대한 부담이 발생하게 된다. 이러한 추진주체의 활동과 매물비용에 대한 부담 등으로 인하여 추진주체가 있는 경우 정비사업의 추진을 선택할 확률이 높게 나타난 것으로 판단된다.

환경만족도와 관련해서는 주거환경만족 비율이 낮을수록 사업을 추진할 확률이 높은 것으로 나타났다. 주거환경만족도의 경우 이에 대한 만족도가 낮을 경우 정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 의지가 높아지기 때문에 영향을 미친 것으로 판단된다. 이는 기존에 주거환경에 대한 기준이 정비사업의 추진에 영향을 미친다는 선행연구와 일치하는 결과이다.

VI. 결론 및 시사점

이 연구는 실태조사 자료를 통해 정비사업의 추진과 해제에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 규명함으로써 과거 성장시대에 정비사업을 추진하는데 중요하게 고려되었던 요소가 저성장과 재생의 시대에도 중요하게 인식되고 있는지 확인하고, 다양한 지원방안을 모색하는 것을 목적으로 하였다. 이를 위해서 실태조사 자료를 바탕으로 이분형 로지스틱

회귀분석을 통하여 정비사업의 추진을 결정하는데 영향을 미치는 요인을 다음과 같이 도출하였다.

토지특성과 관련된 요인에서는 과소필지 비율이 높을수록 정비사업을 찬성하는 경향이 있었고, 건축물 특성관련 요인에서는 기존연구와 다르게 다세대·연립주택 연면적 비율이 높을수록 정비사업을 추진할 확률이 높은 것으로 나타났다. 경제적 특성과 관련된 요인에서는 비례율이 높을수록, 정비(예정)구역 특성과 관련된 요인에서는 추진주체 구성되어 있을수록 정비사업을 추진하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 환경만족도 관련 요인에서는 주거환경만족 비율이 낮을수록 정비사업을 추진하는 경향이 높은 것으로 나타났다. 이를 종합해보면 성장시대에 서 재생시대로 패러다임의 변화하고 있음에도 불구하고 정비사업의 추진을 결정하는데 큰 영향을 미치고 있음이 규명된 몇 가지 요인(표 9 참조)은 기존에 정비사업의 추진에 영향을 미치는 영향요인과 대체로 일치하였다. 그러나 새롭게 추가된 추진주체의 유무가 큰 영향을 미치는 것으로 나타났고, 다세대·연립주택과 관련된 사항은 변수구성상의 차이와 실태조사 추진 프로세스 특성으로 인하여 기존 연구와 차이가 나타났다. 또한 주거환경만족도가 영향을 미치고 있는 반면 재생시대에 중요하게 생각하는 커뮤니티와 관련된 이웃과의 관계는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

이러한 분석결과를 통해 다음과 같이 크게 두 가지의 시사점을 도출하였다.

첫째, 과거 성장시대의 정비사업 추진과 관련된 요인과 저성장시대인 현재의 정비사업 추진과 관련된 요인을 비교해 보면, 정비사업의 추진여부를 결정할 때에 사업성은 지속적으로 중요한 요인으로 작용되고 있었다. 따라서 양호한 주거환경의 지속적인 공급 측면에서 정비사업을 원활하게 추진을 위해서는 공공의 적극적인 지원을 통해 사업성을 확보할 수 있는 방안마련이 필요하고 할 수 있다. 이

에 대한 구체적인 대안으로 임대주택 매입시기 조정, 공유지 매입비 지급시기 조정, 기반시설 순부담을 조정 등을 고려해 볼 수 있다.

둘째, 추진주체가 구성되었는지 여부가 정비사업의 추진에 큰 영향을 미치고 있기 때문에 사업성이 낮으나 공익적 측면에서 정비사업의 추진이 반드시 필요한 경우에는 추진주체를 구성할 수 있도록 공공이 적극적으로 지원 할 필요가 있다. 또한 주민간의 갈등으로 인하여 주민자력으로 추진주체의 구성이 어려운 구역에 대해서는 공공이 조합원으로 직접 참여하여 투명하고 효율적으로 사업을 할 수 있도록 유도하는 방안 등도 고려해 볼 수 있다.

- 주1. 실태조사 추진현황을 구체적으로 살펴보면, 추진주체가 있는 340개 구역 중 실태조사를 신청한 구역이 144개 구역이다. 이중에서 2014년 5월말 현재 완료된 구역은 116개, 진행은 14개, 제외는 14개 구역이었고, 14개 구역의 해제가 결정되었다. 한편 추진주체가 없는 266개 구역 중 실태조사를 실시한 구역은 180개 구역으로 완료된 구역이 174개 구역, 제외된 구역 6개 구역이고, 122개 구역의 해제가 결정되었다.
- 주2. 선행연구의 경우 직접적으로 정비사업구역을 대상으로 분석한 연구가 상대적으로 적지만 토지등소유자나 세입자등과 같이 개인의 환경이 정비사업 추진결정에 영향을 미치는 요인을 도출하거나 추진기간이나 경제성에 영향을 미치는 요인을 도출하는 연구도 정비사업의 추진에 영향을 미칠 수 있는 주요한 요소라 판단하여 모두 고려하였다.
- 주3. 상관계수를 통해 변수간의 상관관계를 분석하는 경우 상관계수값에 따른 상관정도 파악에는 다소 차이가 있지만, 일반적으로 상관계수의 절대값이 0.6보다 크면 강한 상관관계가 있다고 파악하고 있으며, 0.2보다 작으면 상관관계가 매우 약하다고 간주하고 있다. 따라서 상관관계 분석을 통해 나타난 계수값이 0.5이하이므로 독립변수 간 상관관계는 문제가 없다고 판단된다.

인용문헌

References

1. 강세진, 김창석, 남진, 2007, “개별행태적·시계열적 모형에 의한 주택재개발사업 추진의 영향요인 분

- 석”, 「국토계획」, 42(3): 107-129.
- Kang, S-J, Kim, C-S and Nam, J, 2007, "Promoting Factors on Housing Redevelopment Project", *Journal of Korea Planners Association*, 42(3): 107-129.
2. 강세진, 김창석, 남진, 2008, “블록별 주거환경지표의 군집분석을 통한 서울 주거지유형 및 유형별 특성분석”, 「국토계획」, 43(3): 129-143.
Kang, S-J, Kim, C-S and Nam, J, 2008, "Types, Locations and Characteristics of Residential Areas in Seoul", *Journal of Korea Planners Association*, 43(3): 129-143.
 3. 권순형, 백성준, 2012, “주택재개발사업과 단독주택 재건축사업의 물리적 특성 비교연구”, 「주택연구」, 20(3): 103-130.
Kwon, S-H, Sung, J-B, 2012, "A Study on the Physical Properties of Housing Redevelopment Project and Detached Housing Reconstruction Project", *Housing Studies Review*, 20(3): 103-130.
 4. 김동현, 김세용, 2011, “주거환경정비사업 추진시 사업지연에 미치는 요소별 영향 분석”, 「도시설계」, 12(5): 163-178.
Kim, D-H, Kim, S-Y, 2011, "Factors Affecting the Delay in Residential Environment Improvement Projects-Focused on Cases in Seoul", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 12(5): 163-178.
 5. 김영관, 김진하, 남진, 2007, “주택재개발사업구역내 토지등소유자의 주택재개발 사업에 대한 찬반 의사 결정 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 42(7): 95-108.
Kim, Y-G, Kim, J-H and Nam, J. 2007, "Identification of Factors Affecting House Owner's Decision Making on a Housing Redevelopment Project - The Case Study of the Imun·Whigyung New-Town District in Seoul", *Journal of Korea Planners Association*, 42(7): 95-108.
 6. 최막중, 김준형, 2006 “재개발로 인한 주택 소유자의 경제적 어려움에 관한 실증연구”, 「국토계획」, 41(7): 85-96.
 7. 성상준, 조주현, 2008, “재개발 사업구역의 특성이 조합원과 일반분양자의 아파트분양가 차이에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 16(1): 27-55.
Seong, S-J, Cho, J-H, 2008, "A Study on the Influence of the Housing Renewal Districts on the Gap between Landowner's and For-Sale Apartment Prices", *Housing Studies Review*, 16(1): 27-55.
 8. 신강윤, 서정렬, 2012, “프로그램이론에 기초한 주택재개발사업의 영향 요인 분석: 부산 명륜 2,3구역 사례를 중심으로”, 「GRI 연구논총」, 14(1): 231-259.
Kang, S-Y, Seo, J-Y, 2012, "A Study on Local Public Officials' Perception on Climate Change Adaptation : the case of Gyeonggi-Do", *GRI Review*, 14(1): 231-259.
 9. 신은진, 남진, 2012, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 20(3): 139-154.
Shin, E-J, Nam, J, 2012, "Determinants of Residential Satisfaction by Residential Environment of Apartment Complexes in Seoul", *Journal of Korea Planners Association*, 20(3): 139-154.
 10. 양성돈, 김창석, 강명구, 2010, “정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인 분석”, 「국토계획」, 45(1): 79-89.
Yang, S-D, Kim, C-S and Kang, M-G, 2010, "Analysis of Factors Affecting Business Tenants' Inclination for a Urban Redevelopment Projects", *Journal of Korea Planners Association*, 45(1): 79-89.
 11. 현수현, 이승주, 2014, “주택재개발사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 특성에 대한 전문가와 주민의 차이 분석”, 「도시행정학보」, 27(3):

- 143-165.
- Hyun, S-H, Lee, S-J, 2014, "The Analyzing of the Local Residents and Experts's Differences of the Decision-Making Factors of the Cancellation or Continued Program in Housing Redevelopments", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 27(3): 143-165.
12. 이도길, 김창석, 남진, 2010, "개발사업기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구", 「도시행정학보」, 23(3): 237-252.
- Lee, D-G, Kim, C-S and Nam, j, 2010, "A Study on Determinants of Redevelopment Duration" *Journal of the Korean Urban Management Association*, 23(3): 237-252.
13. 정주희, 김태훈, 2014, "도시정비평가의 유형별 쟁점과 제도 개선방안에 관한 연구: 사업성 관련 이슈를 중심으로", 「부동산연구」, 24(2): 59-73.
- Chuang, J-H, KIM, T-H, 2014, "A Study on Each Type of Issues for Urban Renewal Appraisal and Systematic Improvements: Focused on the Issues Related to the Feasibility", *Korea real estate review*, 24(2): 59-73.
14. 한창섭, 김호철, 2011, "주택재개발사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획요소의 분석: 서울특별시를 중심으로", 「도시행정학보」, 24(3): 217-241.
- Han, C-S, Kim H-C, 2011, "The Effective Analysis of Planning Elements Affecting the Estimated Development Gains in Housing Redevelopment Projects", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 24(3): 217-241.
15. 서울특별시a, 2014, 「뉴타운·재개발 실태조사 백서」, 서울.
- Seoul Metropolitan Government(a), 2014, *A Survey Report on Newtown·Redevelopment Districts*, Seoul.
16. 서울특별시b, 2014, 「미래 주거재생정책 실행방안 연구」, 서울.
- Seoul Metropolitan Government(b), 2014, *A Study on the Action Plan of Future Housing Regeneration Policy*, Seoul.

Date Received 2015-04-29
 Date Reviewed 2015-06-29
 Date Accepted 2015-06-29
 Date Revised 2015-07-28
 Final Received 2015-07-28