



주거환경관리사업에서 토지등소유자 특성에 따른 자발적 주택개량의 실증 분석

- 연남동 주거환경관리사업구역을 대상으로 -

An Empirical Analysis of Voluntary Housing Improvement on the Property Owner's Characteristics in Residential Environment Management Project

- Focused on the Residential Environment Management Project of Yonnam-dong -

김은택* · 김정빈**

Kim, Eun-Taek · Kim, Jung-Bin

Abstract

The aim of the study is to research and analyze relationships between the voluntary housing improvement and property owner's characteristics. The subjects of this study are 194 lots of private ownership in the residential environment management project area of Yonnam-dong. Lots were classified by 2 groups; one is the lots with housing improvement and architectural change, and the other is the lots in which nothing has been unchanged. Then, the differences of each group's property owner characteristics were compared by technical statistics. In this study, owner's characteristics mean the owner age, period of ownership, and absentee landowner. After statistical comparative analysis, intensive analysis was conducted on long term unchanged plot. The results of intensive analysis were similar to those of statistical comparative analysis. Also, long term unchanged plot could be classified into three types with different housing improvement potential. In further study, when the policy of urban regeneration is formulated, it would be required to reanalyze specific segmentation and each group's attributes.

키 워 드 ■ 주거환경관리사업, 주택개량, 토지등소유자

Keywords ■ Residential Environment Management Project, Housing Improvement, Property Owner's Characteristics

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

중전의 도시재개발 사업과 같은 대규모 전면철거 방식의 개발사업은 기존 도시공간구조의 해체와 주

변 경관과의 부조화, 커뮤니티 및 생활권의 해체 등 도시적·사회적 문제를 야기하였음에도 불구하고 신규 주택의 확보와 효율적인 도시공간 정비 측면에서 여전히 시행되어 왔다. 하지만 최근 부동산경기 침체와 저금리·저성장 시대로의 진입 등 사회·경제적 여건의 변화로 인하여 전면 철거 정비사

* Department of Urban Design&Planning, University of Seoul

** Department of Urban Design&Planning, University of Seoul (corresponding author. binkim@uos.ac.kr)

업의 잦은 지연이 발생하였고 그 효용에 대한 재평가가 이루어지고 있다. 따라서 2011년 9월 「도시 및 주거환경정비법」의 개정을 통해 소단위 점진적 주거지 정비와 도시재생의 일환으로 도입된 ‘주거환경관리사업’은 1.30 뉴타운·재개발 수습방안 발표 이후 전면철거 방식의 도시 재개발의 대안으로써 자리 잡아 오고 있다. (정거택, 2015a; 맹다미, 2016)

주거환경관리사업은 저층주거지를 보존하고 다양한 주거유형을 확산하기 위해서 단독 및 다세대주택 밀집지역을 대상으로 이루어진다. 공공부문은 기반시설을 정비·확충하고, 민간은 공동체 활동과 주택개량을 담당한다. 그러나 주택개량의 활성화를 위해서 현재 지원방안은 다소 미흡한 상태이며, 이를 위한 용자 제도 역시 이용이 저조한 실정이다. (맹다미, 2016) 이러한 상황 속에서 주거환경관리사업의 개선을 위한 다양한 정책 제언이 이루어지고 있으나, 공공 부문이 주민참여를 통해 마을환경을 개선하고, 주민공동체를 형성하고 활성화하는 것이 개별 필지에서의 자발적인 주택개량이라는 개인의 주거환경 개선·관리까지 구체적으로 어떻게 이어지는지에 대한 전략이나 방안은 제시하지 못하고 있다.

따라서 본 연구에서는 기존의 정책과 연구에서 다루지 않았던 주택개량의 실질적 주체인 토지등소유자의 특성에 대한 심층적인 분석을 통해 진행하고자 한다. 실제로 지역 내 주민이라도 성별, 연령, 거주기간, 거주공간의 특징 등 거주자 특성에 따라서 도시재생사업을 다르게 이해하고 있으며(신우화·신우진, 2016), 또한 이전의 대규모 재개발 방식과 달리 개발규모가 소규모의 필지단위로 축소되었고, 개별 필지 토지등소유자의 자발적인 참여에 의해서 이루어진다는 점에서 주택개량의 실행주체인 토지등소유자 특성이 주거환경 정비에 더 크고 직접적인 영향을 미칠 것(홍성조·안건혁, 2013)으로 예상되기 때문이다.

본 연구는 주거환경관리사업에서 토지 및 건물의 소유자 특성에 따른 자발적 주택개량에 대한 실증 분석을 통해서, 토지등소유자의 중요성을 제고하고, 주거환경관리사업 시행과정에서 주택개량에 대한 직접적 지원방안 측면과 공공시설 조성과 마을환경 개선, 주민공동체 활성화가 최종적으로 개인의 주거환경 개선으로 이어질 수 있도록 주거환경관리사업 전반적 체계 측면에서 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

2. 연구의 대상 및 범위

1) 연구의 대상

본 연구의 대상은 마포구 연남동 239-1번지 일대의 주거환경관리사업구역으로 <그림 1>과 같다.



Fig 1. Location of case area

대상지역은 남서쪽으로 경의선 숲길과 맞닿아 있으며, 북서방향으로 가좌역, 남동방향으로 홍대입구역 사이에 위치하고 있다. 제2종 일반주거지역에 해당하는 다가구, 다세대 주택 밀집지역으로 2010년 2월 단독주택 재건축 해제 이후 동년 11월 휴먼타운 시범사업구역으로 선정되어 주거환경관리사업이 실시되어 2013년 9월에 사업이 완료되었다. 연남동 주거환경관리사업구역은 초기 추진구역으로

본 연구의 시간적 범위는 연남동 일대의 변화가 시작된 2011년부터 2016년까지이며, 주택개량 여부의 조사는 이 기간의 서울시 인허가 정보(2011~2016.06)를 바탕으로 현재까지 이루어진 신축, 증축, 대수선, 용도변경을 조사하였다.

공간적 범위는 연남동 주거환경관리사업 구역 중 토지등소유자 개인 특성의 조사가 가능한 지목이 ‘대지’이면서 건축물 대장이 존재하는 개인소유의 194개 필지이다. 개인소유의 필지였으나 신축되어 집합주택이 된 경우에는 개발 직전의 개인 소유주의 특성을 조사·반영하였다.¹⁾

3. 연구의 방법 및 흐름

본 연구는 주택개량이라는 물리적 변화 현황과 소유주의 나이, 소유기간, 부채지주 여부에 해당하는 토지등소유자 특성의 관계에 대해서 실증적으로 규명하고자 한다. 이를 위해서 건축물 및 토지대장, 등기부등본, 서울시 인허가 자료 등 관련 등록자료를 조사하였다. 본 연구의 방법과 같이 공부상의 자료를 토대로 대상지의 현황과 특성을 실증적으로 분석한 연구로는 대표적으로 배웅규·김미경(2012)과 배웅규·이하영(2014)의 연구가 존재한다.

본 연구는 방법 및 흐름은 <그림 3>과 같다. 이론적 배경 및 선행연구 검토를 통해 주거환경관리사업의 개념과 특징을 고찰하고, 기존 관련연구에서 ‘토지등소유자’를 어떻게 다루고 있는지라는 관점에서 선행연구를 분석하였다. 동시에 주택개량과 토지등소유자의 특성의 관계에 대한 선행연구 고찰을 실시하였다.

실증분석에서는 연구대상 194개 필지에 대한 주택개량 여부를 파악하여, 연남동 주거환경관리사업이 시작된 2011년²⁾을 기준으로 ‘변화 필지’와 ‘미변화 필지’ 두 그룹으로 분류하였다. 이론적 고찰

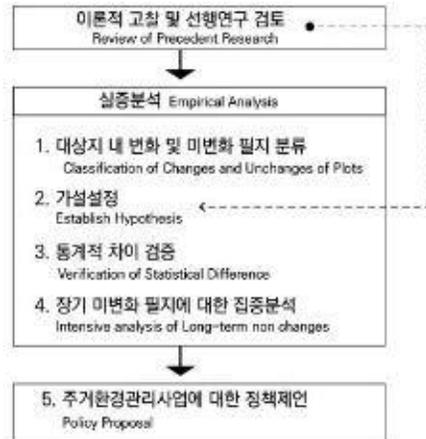


Fig 3. Approach and Flow of Research

및 선행연구 검토의 내용을 토대로 토지등소유자 특성과 자발적 주택개량에 대한 가설을 설정한 후, 변화 필지와 미변화 필지의 토지등소유자 특성에 대한 기술통계 비교를 실시하여 이를 검증하였다.

이후, 미변화 필지 중 건축연한을 기준으로 물리적 노후도 개념을 반영하여 노후주택이 위치한 ‘장기 미변화 필지’를 구분하였다. 장기 미변화 필지는 주택 개량에 대한 필요와 수요가 크고 시급할 것으로 판단되어짐에도 불구하고 주택개량이 일어나지 않았기에 집중적인 분석을 실시하였다. 장기 미변화 필지에 대한 분석은 해당 필지의 토지등소유자 특성을 토대로 유형화하여 비교분석하였다.

이후, 실증분석의 결과를 토대로 주거환경관리사업에 대한 정책 제언으로 마무리하였다.

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 주거환경관리사업에 대한 이론적 고찰

도시재생이란 산업구조의 변화 및 신도시 위주의 도시 확장으로 인해 상대적으로 낙후된 기존 도심 을 대상으로 새로운 기능을 도입하고 새로운 가치를 창출하여 쇠퇴지역을 경제적·사회적·물리적으로

부흥시키는 사업 방식을 의미한다. 우리나라에서는 부동산 경기 침체와 뉴타운 사업의 무산이라는 시대적 배경 하에서 전면철거 방식의 도시개발 사업의 새로운 대안으로서 등장하였다.

도시재생은 기존 도시조직과의 맥락적 연속성, 주민주도의 정비, 점진적인 정비 수행이라는 특징을 지니며(서수정·정은영, 2011), 김홍순(2010)은 도시재생을 기존 대규모 개발사업에 대한 대안적 접근으로써 ‘점진적 방식의 도시활성화’라고 설명하면서, 현존하는 도시의 물리적 조직을 유지한 상황에서 해당지역 내 업체의 운영방식, 업종의 변화를 주로 하고 건물이나 외관의 부분적 정비를 부수적으로 하는 지역 활성화 방안으로 장기간에 걸쳐 지역민들에 의해 자율적으로 이루어진다고 하였다.

주거환경관리사업은 이러한 도시재생의 범주에 포함되는 도시재생 수법 중 하나로써, 그 대상을 저층주거지로 하고, <도시 및 주거환경정비법>을 근거로 하는 법정 사업이다.

2. 주거환경관리사업에 대한 기존 연구 흐름에서의 ‘토지등소유자’에 대한 고찰

주거환경관리사업은 2012년에 도입되어 최근 관련 연구가 활발히 이루어지고 있다. 특히 연남동 사업구역의 경우, 시범구역으로 지정되어 진행된 초기 추진구역으로 비교적 다수의 연구가 진행되었다. 배웅규·김미경(2012)는 연남동을 대상으로 저층주거지의 거주자와 건축물의 연계 분석을 통해서 연남동 사업구역의 연령에 따른 건물유형, 평일-주말과 주-야간의 시간특성에 따른 주차공간 특성과 같이 거주특성을 규명하는 연구를 진행하였다. 또한 배웅규·이하영(2014)은 연남동 사업구역의 시범사업의 시행효과를 분석하기 위해서 사회적, 물리적, 경제적 측면에서 분석을 시행하였다. 김아름·구자훈

(2014)은 연남동 사업구역을 대상으로 재생사업과 고령거주자의 사업 만족도 측면에서 회귀분석을 통해서 영향관계를 분석하였다.

주거환경관리사업에 대한 2015년 이후의 최신 연구의 흐름을 살펴보면, <표 1>과 같이 다양한 주제로 활발히 이루어지고 있음을 알 수 있다. 여관현·양원모(2015)는 경기도 시흥시 도일시장의 주거환경관리사업의 단일 사례 분석을 통해서 공동체 의식의 형성 구조와 전략적 실천 방안을 분석하였으며, 지남석(2016)은 주민 공동체 중심의 사업 추진을 위한 방향을 모색을 위해 대전시 주거환경관리사업의 구역지정과 제도적 준비사항을 검토하였고, 지자체별 조례 비교를 통해서 사업 단계별, 사업 영역별 시사점을 도출하였다. 최문형 외(2015)의 연구는 길음동 소리마을을 대상으로 주민, 전문가, 공무원의 심층인터뷰와 AHP 기법을 통해서 주민 이해당사자 간의 협력과 갈등의 역동성을 분석하였다. 이를 통해 협력적 거버넌스를 통한 주거지재생에 대한 시사점을 도출하였다. 정거택(2015b)은 서울시 6개 사업구역의 지가 및 임대료 통계자료를 바탕으로 사업 전후 비교분석을 통해 주거환경관리사업이 지가와 임대료에 미치는 영향을 파악하였다.

관련 선행연구 분석은 다각도로 진행된 기존 연구의 흐름을 재생사업의 주요 주체인 ‘주민’을 이해하는 관점과 시각 측면에서 고찰하였다. 기존의 연구는 ‘주민’에 대해서 성별, 연령, 거주기간, 거주형태 등과 같은 주민 공동체의 세부특성을 반영하지 못하고 있다. 특히 본 연구에서 상세히 고찰하고자 하는 ‘토지등소유자’의 관점에서 주거환경관리사업을 연결하여 접근하는 연구는 전무한 상황이다. 다만, 배웅규·김미경(2012)과 김아름·구자훈(2014) 등 소수의 연구만이 주민 그룹을 보다 세분화하여 접근하고 있을 뿐이다. 기존 대부분의 선행연구에서 ‘주민’의 중요성을 언급하고 있지만, 다소 규범적이고 피상적인 수준의 이해에 그치고 있다. 신효진

Table 1. A Study Review on the Housing Environment Management Projects in terms of the Perspective of Residents

Researcher	Contents of Research	Understanding of 'residents'
Yeo, K. H. and Yang, W. M. (2015)	A proposal for smooth execution of business through analysis of residents participation in residential environment management project	It does not reflect differences according to characteristics such as gender, age, residence period, residence type, etc., by approaching one superficial object called resident
Jung, K. T. (2015b)	The analysis of the effect of the housing environment management project on the land price and the rent will examine whether it performs well as an alternative of the demolition business	
Ji, N. S. (2016)	Seeking direction and utilization plan in three aspects of promotion stage, area, subject in order to carry out project focused on resident community through analysis of stage and area of residential environment management project	
Choi, M. H., Kim, I. J. and Jung, M. K. (2015)	Analyzing the dynamics of cooperation and conflict among stakeholders through case analysis of resident participation-based rehabilitation projects	
Bae, W. K. and Lee, H. Y. (2012)	Identification of residence characteristics through the analysis of residents' characteristics and building characteristics,	Approach by resident group as elderly resident
Kim, A. L. and Koo, J. H. (2014)	Analysis of factors influencing business satisfaction from the viewpoint of elderly residents in Yeonnam-dong residential environment management project	

(2015)은 주민공동체를 다양성이 존재하는 생태계라고 말하면서, 현재 주거환경관리사업이 주민공동체의 다양한 특성을 인식하지 못하고 있다는 점을 한계로 지적하기도 하였다.

따라서 본 연구에서는 주민을 세분화하여 접근하는 것을 전제로 재생사업에서 주택개량의 직접 실행주체인 토지등소유자의 세부 특성과 자발적 주택개량과의 관계를 분석하고자 한다. 이를 통해 관련 분야의 연구 흐름 속에서 새로운 관점을 통해 다각도로 접근하고자 하며, 그 일환으로 기존 연구에서 다루지 않았던 '토지등소유자'에 대한 의미와 중요성을 제고한다는 점에서 연구의 의의와 차별성이 존재한다.

3. 주택개량과 토지등소유자 특성의 관계 : 나이, 소유기간, 부채지주를 중심으로

주택개량과 토지등소유자의 특성의 관계 중 '토지등소유자의 나이'와 관련된 연구로, Montgomery, C(1992), Baker, K and Kaul, B(2002), 임윤환최막중(2016)는 주택개량 결정요인 중 소유주의 연령이 높을수록 개량확률이 감소한다고 분석하였다. 이들 연구에서는 나이가 많을수록 주택으로부터 얻는 편익을 누릴 기간이 짧기 때문에 주택개량에 대해서 소극적인 것으로 해석하였다. 또한 배순석(2005)은 서울 등 전국 5개 도시 400가구를 대상으로 노후 주택에 대한 실태조사를 실시하였는데, 그 결과 1990년 이전에 건축된 노후 단독주택을 소유하고

Table 2. A Study Review on the Relationship Between Housing Improvement and Property Owner's Characteristics

Property Owner's Characteristics	Researcher	Contents of Research
Age	Mongomery, C(1992)	-The higher the age of the owner, the lower the probability of improvement
	Baker, K and Kaul, B(2002)	
	Yim, Y. H. and Choi, M. J.(2016)	-The older you are, the shorter the time you will benefit from housing, Interpreted to be passive about housing improvement
	Bae, S. S.(2005)	-Survey on the aged housing for 400 households in five cities nationwide including Seoul -Households with old houses built before 1990 have a large number of elderly people -The higher the age, the older the age
Period of Ownership	Mongomery, C(1992)	-The longer the residence period, the lower the probability of housing improvement expenditures
	Baker, K and Kaul, B(2002)	
	Sari, O, B, O(2014)	-It is interpreted that there is a tendency to avoid improvement because the longer the residence, the higher the probability of moving the house.
Absentee landowner	Yim, Y. H., Kim, J. H. and Choi, M. J.(2009)	-Absentee landowner is more likely to focus on raising investment value rather than improving the quality of residential living

있는 가옥주는 노령층이 많은 것으로 드러났으며, 연령이 높을수록 경과년수가 오래된 주택을 소유하고 있음을 밝혔다.

‘소유기간’에 대한 연구로, Mongomery, C(1992), Baker, K and Kaul, B(2002), Sari, O, B, O(2014)는 거주기간이 길수록 주택개량 지출 가능성이 낮아진다고 하였으며 오래 거주할수록 주거이동 확률이 높아지기 때문에 개량을 기피하는 경향이 있는 것으로 해석하였다.

‘부채지주’에 대한 연구는 ‘나이’와 ‘소유기간’에 대한 연구에 비해 매우 한정적이다. 일반적으로 기존의 재개발사업에서 부채지주는 일종의 투기세력으로 간주되는 경향이 존재하였으며, 임윤환 외(2009)의 연구에서 부채지주는 주거생활의 질적 계고보다는 투자가치의 상승에 주력할 가능성이 높다고 언급하고 있다. 이로 미루어보아 부채지주는 주택의 사용가치보다 투자가치를 더 중시하는 경향이 높음을 알 수 있다. 그렇다면 저층주거지를 대상으

로 이루어지는 주거환경관리사업에서 부채지주는 해당 사업구역의 투자가치에 따라 다른 양상을 보일 것이다. 해당지역이 투자가치가 낮은 지역의 경우, 낙후지역에서 문제가 되고 있는 빈집이라는 결과로 나타날 가능성이 높으며, 투자가치가 높은 지역의 경우, 임대수익이 발생하는 다가구주택, 원룸, 도시형생활주택 등 적극적인 주택개량 활동이 일어날 가능성이 높다. 연남동의 경우는 투자가치가 높은 지역으로써 후자의 경우에 해당할 것으로 판단되어진다.

주택개량과 토지등소유자 특성의 관계에 대한 기존 연구는 소유주의 나이, 소유기간을 포함한 소득, 순자산, 만족도 등 가구특성과 함께 주택유형, 건축연한, 토지가치 등 주택특성을 독립변수로 주택개량의 의지와 규모를 종속변수로 하여 경제원리에 입각한 회귀분석을 주요한 연구의 방법으로 삼아왔다. 기존의 연구 대부분이 거시적 데이터를 바탕으로 통계적 방법을 통해 접근하고 있으며 미시적 관점

에서 실증 분석은 아직 이루어지지 않았다. 따라서 본 연구는 실제 주거환경관리사업을 대상으로 기존 연구에서 다루지 않은 부채지구 여부를 포함하여 토지등소유자 특성에 보다 집중하여 주택개량과의 관계를 미시적 관점에서 실증적으로 규명한다는 점에서 그 의의와 차별성이 존재한다.

Ⅲ. 자발적 주택개량과 토지등소유자 특성의 관계에 대한 실증 분석

1. 대상지 내 변화 및 미변화 필지 분류

연구대상 필지의 연도별 신축현황을 살펴보면 <표 3> 같이, 2012년부터 신축 완공된 건물이 전년도 대비 3배 가량 증가하였는데, 착공 시점을 고려한다면 주거환경관리사업의 시작된 2011년이 연남동 일대 변화가 시작된 기준년도라고 할 수 있다.

Table 3. Status of each year in the target area

Year	New Building	Year	New Building
2006	3	2011	4
2007	1	2012	14
2008	1	2013	10
2009	1	2014	11
2010	3	2015	7
		2016	1

본 연구는 연남동 주거환경관리사업 내 연구대상 필지 194개에 대해서 2011년을 기준으로 주택개량 실시 여부에 따라서 ‘변화 필지’와 ‘미변화 필지’로 구분하였다. 그 결과는 <표 4>, <그림 4>과 같으며, 변화 필지는 총 53개, 미변화 필지는 141개이다.

변화 필지 중 88.7%에 해당하는 대부분이 신축이다. 증축, 대수선, 용도변경은 각각 1건, 4건, 1건에 그친다. 연남동 주거환경관리사업 구역 내 주택개량은 신축을 통해서 가장 많이 이루어졌다.

Table 4. Status of Changes and Unchanges

		Num. of Plots	% (Total)	% (Changes)
Changes	신축 New Construction	47	24.2%	88.7%
	증축 Extension	1	0.5%	1.9%
	대수선 Major repair	4	2.1%	7.5%
	용도변경 Use Change	1	0.5%	1.9%
	Subtotal	53	27.3%	100%
	Unchanges	141	72.7%	
Total	194	100.0%		



Fig 4. Classification of Changes and Unchanges

2. 가설 설정

본 연구는 자발적 주택개량과 토지등소유자의 특성의 관계를 분석하기 위해 다음의 가설을 설정하였다. 가설 설정은 주택개량과 토지등소유자 특성과 관련한 이론적 고찰 및 선행연구 분석을 토대로 수립하였다.

[가설] 토지등소유자의 나이, 소유기간, 부채지구 여부에 따라 주택개량 여부에 따른 변화와 미변화 두 그룹간의 차이가 존재하며, 나이가 많을수록, 소

유기기간이 길수록, 부재지주가 아닐 경우, 주택개량에 소극적일 것이다.

3. 통계적 차이 검증

1) 토지등소유자의 연령

<표 5>과 같이 대상지역 내 토지등소유자의 전체 평균 나이는 60.5세이며, 변화 필지그룹의 평균 나이는 이보다 적은 56.6세, 미변화 필지그룹의 평균 나이는 전체 평균보다 많은 61.9세이다. 변화한 필지의 소유주 나이의 평균이 미변화한 필지의 소유주 나이 평균보다 5.4세 더 작다.

Table 5. Comparison of technical statistics on owner age

	Total	Unchanges	Changes
평균(세) Average	60.5	61.9	56.5
중앙값 Median	61	64	56
표준편차 Standard deviation	13.4	13.9	11.3
분산 Variance	180.9	193.2	128.9

연령대별로 두 그룹의 필지수를 비교한 결과는 <표 6>와 같다. 미변화 필지 그룹의 경우, 60대의 비율이 32.4%로 가장 높으며 70대(18.6%)가 그 다음에 해당한다. 변화 필지의 경우, 50대(38.8%), 40대(22.4%)의 순서를 띈다.

Table 6. Number and percentage of years owned by the age group

Age Group	Unchanges		Changes	
	Plots	%	Plots	%
20-30's	10	6.9%	1	2.0%
40's	25	17.2%	11	22.4%
50's	20	13.8%	19	38.8%
60's	47	32.4%	10	20.4%
70's	27	18.6%	8	16.3%
80's~	16	11.0%	0	0.0%

2) 소유기간

<표 7>와 같이 대상지역의 토지등소유자 전체의 평균 소유기간은 13.6년, 변화 필지 그룹 9.9년, 미변화 필지 그룹은 15.1년이다. 변화한 필지의 소유기간의 평균이 미변화한 필지의 소유기간의 평균보다 5.2년 더 짧다.

Table 7. Technical statistics on Period of ownership

	Total	Unchanges	Changes
평균(년) Average	13.6	15.1	9.9
중앙값 Median	12	13	6
표준편차 Standard deviation	10.2	10.6	7.8
분산 Variance	104.4	113.7	61.7

소유기간별 필지수 및 비율은 <표 8>으로, 소유기간별 미변화 필지 그룹 수는 '10-20년'(35.9%)이 가장 많으며, 변화그룹은 '5년 이하'(49.0%)가 가장 많았다.

Table 8. Number and percentage by Period of ownership

Year Group	Unchanges		Changes	
	Plots	%	Plots	%
5년 이하 (below 5)	34	23.4%	24	49.0%
5-10	16	11.0%	4	8.2%
10-20	52	35.9%	15	30.6%
20-30	21	14.5%	4	8.2%
30-40	20	13.8%	2	4.1%
40년 초과 (exceeds 40)	2	1.4%	0	0.0%
Average	14.9		9.8	

3) 부재지주 여부

<표 9>과 같이 연구대상 전체 중 부재지주 비율은 46.4%이다. 미변화 필지 그룹은 45.4%, 변화 필지는 49.1%이다. 변화 필지가 미변화 필지보다 부재지주의 비율이 높다.

Table 9. Comparison of technical statistics relating to Absentee landowner status(1)

	Total	Unchanges	Changes
거주지주 수 Number of Resident landowner	104 (53.6%)	77 (54.6%)	27 (50.9%)
부재지주 수 Number of Absentee landowner	90 (46.4%)	64 (45.4%)	26 (49.1%)

또한 <표 10>과 같이 거주지주³⁾(부재지주의 반대개념) 소유 필지 중 미변화는 77개, 변화는 27개로 변화율은 26.0%이다. 부재지주 소유 필지 중 미변화는 64개, 변화는 26개로 변화율은 28.9%이다. 거주지주와 부재지주의 관점에서 각 소유 필지의 변화율을 비교해보면 거주지주 필지의 건축적 변화율은 전체 필지의 변화율(27.3%)보다 더 낮고, 부재지주 필지의 변화율은 전체보다 더 높다.

Table 10. Comparison of technical statistics relating to Absentee landowner status(2)

	Total	Unchanges	Changes	Rate of Change
거주지주 Resident landowner	104	77	27	26.0%
부재지주 Absentee landowner	90	64	26	28.9%
전체 Total	194	141	53	27.3%

4) 소결

두 그룹의 비교결과, 소유주의 나이의 경우, 변화 필지의 토지등소유자의 평균연령이 미변화 필지의 평균연령보다 더 어렸다. 소유기간의 경우, 변화 필지 그룹은 미변화 필지 그룹에 비해 '5년 이하'의 비율이 훨씬 더 높으며 평균 소유기간도 짧았다. 부재지주 여부 측면에서는 변화필지가 미변화필지

에 비해 부재지주 비율이 높았으며, 거주지주가 부재지주보다 변화율이 낮았다. 기술통계 비교 분석의 결과 앞서 세운 가설이 성립함을 알 수 있다.

4. 장기 미변화 필지에 대한 집중분석

'장기 미변화 필지'는 미변화 필지 그룹 중 1960년대에서 1980년대에 지어진 노후 건축물이 존재하는 필지로 물리적으로 장기간 동안 변화가 없었던 필지를 말한다. 해당 필지들은 건축연한 최소 30년 이상으로 주택 개량에 대한 필요와 수요가 비교적 클 것이라고 판단되어짐에도 불구하고 주택개량이 일어나지 않은 경우로 미변화 필지 총 141개 중 장기 미변화 필지는 67개에 해당한다.

반면, 1990년대 ~2000년대 지어진 건물은 변화와 미변화 필지의 분류 기준인 2011년 이전에 신축되어 앞서 수행한 통계 분석 상에서는 '미변화 필지'로 분류되지만, 실제로 건축연한 30년 미만에 해당하여 현 시점에서 신축, 증축 등 주택개량의 수요가 적을 것으로 판단되어진다. 따라서 이들 필지를 제외한 장기 미변화 필지에 대한 집중적인 실증 분석을 통해 보다 실제적으로 가설에 대해서 검증해보고자 한다.

1) 장기 미변화 필지의 주택현황 분석

미변화 필지 중 장기 미변화 필지의 토지등소유자의 평균 연령은 64.9세, 평균 소유기간은 16.7년이며, 부재지주 비율은 40.3%이다. <표 11>과 같이 대상지역 전체, 변화 및 미변화 필지그룹의 각 평균값과 비교해봤을 때, 가설에 보다 가까운 통계적 결과를 보여준다.

Table 11. An Analysis of Property Characteristics of the Long term unchanges

	Total	Unchanges	Changes	Long term Unchanges
나이 Age	60.5	56.5	61.9	64.9
소유기간 Period of Ownership	13.6	9.9	15.1	16.7
부재지주 비율 Ratio of Absentee landowner	46.3%	49.0%	45.3%	40.3%

장기 미변화 필지 내 주택은 대부분 1~2층 저층 주택으로4) <표 12>의 건축용도별 특성을 지닌다. 대부분에 해당하는 55개 필지가 주거용도만 존재하는 1가구 1세대의 단독주택이다. 그 외 저층부는 근린생활시설, 상층부는 주거용도 이용하는 상가주택 7개 필지, 주거용도 없이 근린생활시설만 있는 상가 유형 4개 필지, 기타 1개 필지가 존재한다.

Table 12. A Comparative Study on the Characteristics of Owners of Building Uses

	단독 주택 Single Family House	상가 주택 House with Shops	상가 Shops	기타 Others
필지 수 Num.of Plots	55	7	4	1
나이 Age	65.9	64.0	54.3	62
소유기간 Period of Ownership	17.6	16.6	6.8	7
부재지주 수 Num.of Absentee landowner	18	4	4	1
(Ratio)	33%	57%	100%	100%

장기 미변화 필지 중 단독주택이 다른 유형보다 토지등소유자의 평균 나이가 많고, 평균 소유기간이 길며, 부재지주 비율이 낮았다. 반면, 상가주택, 상가와 같이 임대를 통해 수익을 낼 수 있는 주택 유형의 경우 보다 소유주의 나이가 어리고 소유기간이 짧으며 대부분 부재지주이다. 이를 통해 장기 미변화 필지의 소유주 대부분이 1가구 1주택의 단독주택이며 지역에 오랜 기간 살아온 고령자임을 알 수 있다. 이는 앞서 세운 가설과도 일치한다.

2) 소유권 변화에 따른 유형화를 통한 장기 미변화 필지 분석5)

본 연구에서 장기 미변화 필지는 건축물의 물리적 변화라는 측면에서 장기간 미변화 상태의 필지를 의미하는 용어이다. 그러나 물리적으로 오랜 기간 동안 변화가 없었다 하더라도, 토지등소유자가 바뀌는 것과 같이 소유권 측면에서의 변화가 일어난 경우는 존재한다. 반면, 오랜 기간 동안 물리적으로도 노후된 주택이면서 동시에 소유권의 변화 역시 없었던 필지도 존재한다. 따라서 본 장에서는 장기 미변화 필지를 소유권 측면에서의 변화 여부에 따른 유형화를 통해 유형별로 내포된 특성과 맥락적 차이를 파악하고자 한다. 분석은 최근 소유주 변경 여부와 이전 소유주의 정보까지를 포함한 토지등소유자 특성 연혁을 조사하는 방법을 진행되었다.

장기 미변화 필지는 최근 10년 내에 소유권 변화 여부와 변화한 경우, 이전 소유주와의 특수 관계 존재 여부라는 두 가지 기준에 의해서 <그림 5>와 같이 3가지 유형으로 구분 가능하다.

(1) (유형 1) 10년 내 소유권 변화 0 / 이전 소유주와의 특수 관계 X

(유형 1)은 최근 10년 이내 토지소유주가 변화하



Fig 5. Types of the Long period unchanges

였으며, 이전 토지소유자와 현 토지소유자가 등기부 등본 상 연관관계가 없는 것으로 추측되는 경우이다. 이는 최근 10년 이내에 전혀 다른 새로운 사람으로 토지소유자가 변경되었음을 의미한다. 장기 미변화 필지 67개 중 15개 필지가 이에 해당한다.

이전 토지소유자의 특성과 현 토지소유자의 특성 비교는 <표 13>과 같다. 이전 소유주의 경우, 소유주의 나이, 소유기간은 비교적 다양한 편이지만, 부재지주의 비율이 높다. 또한 이들로부터 토지 및 건물을 구매한 현 소유주 역시 모두 부재지주라는 점이 눈에 띄는 특징이다. 물리적으로 주택개량량이

이루어지지 않았지만 필지 소유권의 변화는 부재지주일 경우 활발한 것으로 보인다. 이는 타 유형에 비해 해당 유형이 주택개량에 보다 큰 잠재력을 지니고 있다고 할 수 있다.

(2) (유형 2) 10년 내 소유권 변화 O / 이전 소유자와의 특수 관계 O

(유형 2)는 (유형 1)과 마찬가지로 최근 10년 이내 토지에 대한 소유자가 변화하였으나, 이전 토지 소유자가 현 토지 소유자의 공유 소유자로 남아있어 지분 감소로 대표 소유자만 바뀌었거나 혹은 이

Table 13. Comparison between current owners and previous owners of (Type 1)

지번 Number of lot	현 소유주 present owners			이전 소유주 previous owners		
	나이 Age	소유기간 Period of Ownership	부재지주 Absentee landowner	나이 Age	소유기간 Period of Ownership	부재지주 Absentee landowner
225-**	65	5	1	66	19	1
225-**	50	4	1	78	39	1
225-*	35	1	1	63	4	1
225-**	62	7	1	57	6	0
229-**	44	2	1	62	11	1
229-**	60	4	1	63	5	1
239-**	70	0	1	91	4	0
239-**	60	10	1	65	9	0
239-**	47	5	1	56	4	1
239-**	52	9	1	86	26	0
246-**	52	5	1	62	3	1
250-*	50	7	1	88	30	0
252-**	63	10	1	83	26	1
252-**	34	1	1	91	41	1
254-*	36	3	1	81	25	0
Total Average	52.0	4.9	재0 / 부15 P0 / A15	72.8	25.8	재6 / 부9 P6 / A9

Table 14. Comparison between current owners and previous owners of (Type 2)

지번 Number of lot	현 소유주 present owners			이전 소유주 previous owners		
	나이 Age	소유기간 Period of Ownership	부재지주 Absentee landowner	나이 Age	소유기간 Period of Ownership	부재지주 Absentee landowner
229-**	37	1	0	58	1	1
239-*	66	1	0	94	27	0
249-*	80	8	0	96	32	0
229-*	49	9	0	-	36	0
239-**	57	10	0	92	28	1
246-**	83	23	1	85	9	0
229-*	60	0	0	67	27	0
252-**	86	1	0	91	33	0
239-**	69	2	0	73	33	0
225-**	46	4	0	78	32	1
Total Average	63.3	5.9	재9 / 부1 P9 / A1	81.6	25.8	재7 / 부3 P7 / A3

전 토지 소유자가 토지는 양도하였지만, 건물의 공유 소유자로 여전히 남아있는 경우⁶⁾이다. 이는 이전 소유자와 현 소유자 사이의 특수관계가 존재한다고 볼 수 있다. (유형 1)과 달리 현 소유주와 이전 소유주가 특수 관계 하에서 있어 소유권의 연속성이 있다고 판단되어지는 경우로, 67개 중 10개 필지가 이에 해당한다.

이전 토지소유자와 현 토지소유자의 특성을 비교 분석의 결과는 <표 14>이며, 현 소유주 대부분이 거주지주라는 점이 특징이다. 소유권이 최근 변화하여 소유주의 나이가 어려졌지만, 이전 소유주와 현 소유주가 공동 소유의 형태로 사실상 소유주 특성의 변화가 없는 것으로 판단할 수 있다.

(3) (유형 3) 10년 내 소유권 변화 X

(유형 3)은 물리적으로 노후화된 건물이 존재하는 필지이면서, 소유권 역시 10년 이상 장기간 동안 변화가 없었던 필지이다. 총 67개 필지 중 대부분에 해당하는 48개 필지가 (유형 3)에 속하며 그 특성은 <표 15>와 같다. (유형 3)의 토지소유주의 평균 나이는 69.9세, 48개 중 23개 필지가 70대 이상에 해당한다. 평균 소유기간은 23.5년, 48개 중

25개 필지가 소유기간이 20년 이상에 해당한다. 48개 필지 중 부재지주는 11개, 거주지주는 37개 필지이다. 기초통계 상으로도 (유형 3)의 대부분은 나이가 많으며, 소유기간도 길고, 거주지주인 경우가 많다. 특히 소유주의 나이가 70대 이상의 고령이면서, 20년 이상 장기소유이고, 거주지주인 필지의 수는 14개에 달한다.

해당 필지들은 장기간 물리적 변화도 없었을 뿐만 아니라, 소유권 측면에서도 어떠한 변화도 없었기에 실질적 의미의 장기 미변화 필지라고 부를 수 있다. 따라서 주택개량에 대해서 가장 소극적일 것이라고 추측가능하다. 본 분석에서 (유형 3)을 통해서 소유주의 나이가 많을수록, 소유기간이 길수록, 거주지주일수록 주택개량에 소극적일 가능성이 높다는 가설에 대해서 다시 한 번 확인할 수 있다.

Table 15. Status of property characteristics of (Type 3) (*굵은 글씨=70대 이상, 20년 이상 장기소유, 재지주)

지번 Number of lot	나이 Age	소유기간 Period of Ownership	부재지주 Absentee landowner	지번 Number of lot	나이 Age	소유기간 Period of Ownership	부재지주 Absentee landowner
225-**	77	12	0	249-*	71	16	0
225-**	76	20	1	250-**	68	11	0
225-**	64	20	1	250-**	71	32	0
225-**	84	33	0	250-*	68	19	0
225-**	44	11	1	250-*	59	28	0
225-*	83	33	0	250-*	66	19	0
229-*	71	31	1	250-*	91	30	0
229-**	82	16	0	252-**	77	11	1
229-**	73	32	0	254-**	59	19	1
229-*	80	34	0	254-**	62	20	0
239-**	55	23	0	254-**	44	13	0
239-**	66	25	0	254-*	79	35	0
239-*	78	12	1	255-**	70	29	0
239-**	47	18	0	255-*	93	45	0
239-**	60	14	1	256-*	74	30	0
239-**	79	32	0	256-*	53	19	0
246-**	82	30	1	257-**	80	20	0
246-**	81	23	0	257-**	60	14	1
246-**	66	27	0	257-*	68	13	0
246-**	67	36	1	257-*	54	20	0
249-*	84	42	0	257-*	71	18	0
				Total Average	69.9	23.5	재31 부11 P31 A11

3) 소결 : 각 유형별 특성 비교

장기 미변화 필지의 각 유형별 토지등소유자의 특성 비교 결과는 <표 16>과 같다.

(유형 1)의 경우 평균 나이 52.0세, 소유기간 4.9년, 부재지주 비율 100%이다. 토지등소유자 전원이 부재지주이며, 3개 유형 중 평균연령이 가장 어리다. 현재 주택개량이 이루어지지 않는 3개 유형 중 가장 주택개량의 가능성이 높다고 할 수 있다. 주택개량이 이루어진다면 부재지주라는 특성을 고려했을 때, 임대수익이 발생하는 형태와 같이 투자가치를 중시한 개량 방향이 될 가능성이 높을 것으로 예상된다.

(유형 2)의 경우 63.3세, 5.9년, 부재지주 비율 10%이다. 현재 소유주와 이전 소유주의 특성 비교

측면에서 특수관계로 추정되어 실질적으로 토지등소유자가 완전 변화하였다고 보기 힘들며, 토지등소유자의 특성 면에서 연속적이라고 할 수 있다. 다만, 소유주의 연령이 이전에 비해서 어려졌기 때문에, 과거와 비교하여 주택개량에 대한 적극성이 비교적 높아졌을 것으로 추측할 수 있다.

(유형 3)의 대부분의 장기 미변화 필지에 해당하는 경우로, 69.9세, 23.5년, 부재지주 비율 26%이다. 3개 유형 중 평균 연령이 가장 높으며, 소유기간도 매우 길고, 거주지주의 비율이 높다. 따라서 앞서 검증한 가설을 바탕으로 유형별 비교분석에 적용해 보면, (유형 1), (유형 2)보다 주택개량에 훨씬 소극적일 것으로 추측할 수 있다.

Table 16. Comparison by Type

	Type1	Type2	Type3
필지수 Num.of Plots	15	10	42
나이 Age	52.0	63.3	69.9
소유기간 Period of Ownership	4.9	5.9	23.5
거주지주 수 Num.of Present landowner	0	9	31
부채지주 수 Num.of Absentee landowner	15	1	11
(Ratio)	100%	10%	26%
주택개량 가능성*) (유형간 상대비교) Possibility of Housing Improvement (Relative Comparison between types)	High	Mid	Low

5. 주거환경관리사업에 대한 정책제언

1) 주거환경관리사업의 주택개량 지원 제도

현재 서울시는 도시재생사업 사업구역(주거환경관리사업구역+도시재생활성화구역) 내 주택개량 및 신축비용 공사비에 대해서 저리 용자를 지원하고 있다. 주택개량 시 최대 4천 5백만원까지, 신축 시 최대 9천만원까지 연 0.7%의 금리로 제공된다. 이와 함께 주거환경관리사업구역 내 주택개량에 대한 전문 상담인력을 배치·운용, ‘집수리닷컴’이라는 플랫폼을 통해 관련 전문업체와 연결, 견적 작성 및 상담도 제공하고 있다. (서울특별시 주거환경개선과, 2015)

자발적 주택개량 활성화를 위해 서울시에서 운영하고 있는 지원제도는 용자를 통한 경제적 효용 증대 측면에서 접근하고 있다. 그러나 맹다미(2016)의 연구에 따르면, 주택개량 용자제도가 매년 예산규모가 증가하는데 반해, 3년간 총 50건에 그치는 등

그 이용이 저조하다고 분석하였으며, 상환 능력 및 추진력이 약한 노령 소유주가 대부분이기 때문에 현 제도의 내용과 방식으로는 주택개량을 활성화하는데 한계가 있다고 하였다. 배순석(2005)도 마찬가지로 주택소유자의 경제력과 자원조달의 한계를 이야기하면서 이러한 용자제도가 이를 충분히 뒷받침하지 못한다고 분석하였다.

현재 주거환경관리사업에서 자발적 주택개량을 위한 지원제도는 비용-편익 관점의 용자지원이라는 단일적 전략뿐이다. 그러나 본 연구의 분석 결과, 장기 미변화 필지도 유형에 따라서 각기 다른 특성을 지니고 있으며, 주택개량에 대한 목적과 동기가 다를 수 있다는 점을 알 수 있다. 따라서 향후 토지등소유자의 특성에 따라서 세분화된 맞춤형 지원제도의 마련이 필요하다.

(유형 1)의 경우에는 주택의 사용가치보다 투자 가치를 중시하는 부채지주라는 점에서, 단순 집수리에 대한 지원보다는 민간영역의 수익형 임대주택 개발과 연계하여 건축 규제 완화 등 제도적 인센티브라는 방향에서 접근 할 수도 있을 것이다. 반면, (유형 3)은 고령 소유자의 경제적 상황을 고려하여 기존 용자제도 보다는 지원금 위주의 정책 방향이나 신축보다는 증, 개축 위주의 지원 방향이 필요할 것이다.

2) 주거환경관리사업의 전체 사업체계

서울시의 주거환경관리사업은 기반시설 정비 및 확충, 공동체 활성화 지원, 주택개량 및 관리지원이라는 크게 3가지의 축으로 진행되고 있다(정거택, 2015a). 기반시설 정비 확충은 노후 도로 및 골목길 정비, 그린파킹사업, 소규모 쌈지공원 조성, 방범보안시설 보강 등의 세부 사업으로 진행되며, 공동체 활성화 지원은 공동이용시설 조성, 주민공동체 형성 및 활성화의 방법으로 진행되며, 주택개량은

앞서 밝힌 바와 같이 저리용자제도와 관련 정보 제공 및 상담의 방법으로 진행된다.

현재 주거환경관리사업 관련 정책 및 사업자료, 선행 연구에서는 위의 3가지 사업전략 간의 연계방법이나 그 효과에 대한 언급과 내용은 드문 실정이다. 주거환경관리사업 내 기반시설의 정비와 주민공동체 활성화가 자발적 주택개량으로 어떻게 이어지는지에 대해서 주거환경관리사업의 전체 사업체계 측면에서 정책적 보완이 필요하다.

‘주민’은 동일 지역에 기반을 둔 일정한 공동 목표를 지닌 이해당사자의 모임이지만, 소유주와 세입자, 고령층과 젊은층 등과 같이 나이, 거주기간, 주택의 소유형태 등 그 특성에 따라서 전혀 다른 견해와 태도를 지닌 개별그룹으로 세분화된다. 특히 본 연구에서는 ‘주민’의 세분화 그룹 중 하나인 ‘소유주’ 조차도 세분화가 가능하며, 유형에 따라 다른 특성을 지니고 있음을 확인할 수 있었다. 따라서 주거환경관리사업의 자발적 주택개량 활성화를 위해서는 주민 공동체를 조직하는 과정에서부터 다양한 주체의 각기 다른 수요를 충분히 답을 수 있는 지원 체계의 마련이 필요하다. 이는 주거환경관리사업을 초기부터 주도하고 전략적 틀을 마련하는 공공부문이 ‘주민’을 세분화하여 이해하는 것에서부터 시작되어야 한다. 그리고 각 세분화된 개별그룹이 “주민 공동체로의 참여”, “주민 공동체의 활성화”, “지속적인 지역 재생 및 활성화” 등 주거환경관리사업의 최종적 목표에 어떻게 도달하고 나아갈 것인지 각각 개별적인 과정 설계가 필요하다.

IV. 결론 및 시사점

본 연구는 주거환경관리사업에서 자발적 주택개량과 토지등소유자 특성의 관계를 파악하기 위해 연남동 사업구역을 대상으로 실증분석을 실시하였

다. 그 결과, 연구 초기 도출하였던 가설 “토지등소유자의 나이, 소유기간, 부재지주 여부에 따라 주택개량 여부에 따른 변화와 미변화 두 그룹간의 차이가 존재하며, 나이가 많을수록, 소유기간이 길수록, 재지주일수록 주택개량에 소극적일 것이다.” 이 성립함을 증명하였다. 또한 연남동을 둘러싼 변화의 압력 속에서도 오랫동안 변하지 않은 장기 미변화 필지는 대부분 소유주의 나이가 많고, 소유기간이 길며, 거주지주리는 경향을 확인하였으며, 장기 미변화 필지의 토지등소유자의 특성에 따라서 각기 다른 유형으로 분류 가능하였고, 각기 다른 특성과 주택개량의 가능성을 지니고 있었다.

다시 말하자면, 나이, 소유기간, 부재지주 여부에 따라서 지역 재생사업을 통한 자발적 주택개량에 대해서 다른 견해, 태도, 욕구를 지니고 있는 세부 그룹으로 구분가능하다고 해석할 수 있다. 하지만 현 도시재생 정책 및 사업에서는 사업구역 내 다양한 주민그룹을 단순히 거주민이라는 하나의 개념으로써 피상적으로 이해하고 있는 것이 현실이며, 제도적 지원도 주택개량을 위한 용자제도 중심의 단일 전략만이 존재한다. 따라서 주거환경관리사업에서의 자발적 주택개량의 활성화를 위해서는 주민이라는 대상을 인구, 사회, 경제적 특성을 반영하여 세분화하여 접근하여야 하며, 자발적 주택개량의 실제 행동 주체인 ‘토지등소유자’의 특성을 분석하여 이를 반영한 재생 정책과 사업의 세분화된 전략 구상이 필요하다.

본 연구는 주거환경관리사업과 관련한 많은 연구가 이루어지기 시작하는 현 시점에서 주거환경관리사업을 포함한 도시재생의 흐름을 토지등소유자 관점에서 관련 특성을 다룬 새로운 연구의 시작점으로, 주거환경관리사업을 포함한 도시재생의 전반적 사업에서 ‘소유주’의 역할과 중요성을 제고하였다는 점에서 연구의 의의를 지닌다.

다만, 연구를 위한 토지등소유자 특성과 관련된

데이터 취득의 어려움으로 인해 본 연구의 내용적 범위에서 소득 및 부채, 거주원 구성 및 형태, 학력 등 기타 특성의 영향력을 파악하지 못했다는 점은 연구의 한계이다. 이는 향후 다양한 조사기법 및 분석방법을 활용하여 지속적으로 보완하며 연구가 진행되어야 할 필요가 있다. 또한 연구의 대상인 연남동은 지역적 특수성을 지니고 있어 연구의 결과를 주거환경관리사업구역의 전반으로 확대 해석 및 적용하기는 힘들다는 점 역시 연구의 또 다른 한계이다. 추후 타 사업구역을 포함한 주거환경관리사업과 기타 도시재생사업 전반으로 그 범위를 확장하여 연구를 지속적으로 진행하여야 한다.

- 주1. '집합주택으로 신축'이라는 필지단위의 건축적 변화는 이전 개인 소유주의 결정에 의한 변화이므로, 이전 개인 소유주의 토지소유특성이 건축적 변화에 영향을 미친 것이기에 본 연구의 대상으로 포함하여 조사하였다.
- 주2. 연남동 주거환경관리사업의 시행일이 2010년 11월 임을 감안하여 그 다음 년도를 변화의 기준년도로 정하였다.
- 주3. 거주지주는 부재지주의 반대 개념을 표현하기 위해 본 연구에서 사용하는 용어이다.
- 주4. 장기 미변화 필지 중, 3층 이상 건물은 67개 필지 중 단 1개 필지에 해당한다.
- 주5. 본 분석에서는 분석을 위한 수준의 개인 정보만을 공개하며, 구체적인 지번과 개인 정보는 명기하지 않았음을 밝힌다.
- 주6. 이전토지주가 현 건물의 (공유)소유주로 남아있는 경우의 대표적 예시는 229-*번지로 현 토지소유주는 성**씨이며, 건축물소유주는 이전 토지소유주인 장**씨이다. 이전 토지소유주 장**씨는 2016년 4월 성**에게 토지만을 양도하였고, 건축물은 여전히 소유중이다. 이를 고려했을 때, 해당 필지는 토지소유주가 최근 변경되었지만, 사실상 토지소유특성이 완전히 변화했다고 보기는 힘들다.
- 주7. 주택개량 가능성은 주택개량과 토지등소유자 관계에 대한 선행연구 고찰을 토대로 도출된 가설을 토대로 하여 소유주의 나이, 소유기간, 부재지주 여부에 따른 각 유형간 상대적 비교 결과이다.

인용문헌

References

1. 김아름·구자훈, 2014. "주민참여형 주거지 재생사업에 대한 고령거주자의 사업 만족도 결정요인 연구", 「한국주거학회 논문집」, 25(5): 125-132.
Kim, A. L. and Koo, J. H., 2014, "A Study on Determinants of Elderly Residential Satisfaction on the Planned Elements of the Participatory Residential Environment Improving Projects", *Journal of the Korean Housing Association*, 25(5): 125-132.
2. 김홍순, 2010. "신사동 가로수 길과 삼청동 길의 활성화 요인 연구", 「대한건축학회 논문집-계획계」, 26(5): 325~334.
Kim, H. S., 2010, "A Study on Revitalization Factors of Garosu-gil and Samcheongdong-gil", *Journal of the Architectural Institute of Korea-Planning & Design*, 26(5): 325-334.
3. 배순석, 2005. "서민소유 자가주택 개보수 활성화의 제약여건과 정책방안", 「국토계획」, 47: 183-199.
Bae, S. S., 2005, "The Issues and Policies on Housing Rehabilitation", *Journal of Korea Planning Association*, 47: 183-199.
4. 배웅규·김미경, 2012. "저층주거지 내 거주자 및 건축물의 연계분석을 통한 거주특성 규명 연구", 「도시설계」, 13(5): 35-49.
Bae, W. K. and Kim, M. K., 2012, "Finding Characteristics of the Housing Environment through Combined Analysis on Residents and Buildings in the low-rise Residential Areas", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 13(5): 35-49.
5. 배웅규·이하영, 2014. "저층주거지 재생을 위한 주민참여형 재생사업 시범 사업의 시행효과 분석 연구", 「도시설계」, 15(4): 223-238.
Bae, W. K. and Lee, H. Y., 2014, "Effectiveness Analysis on the Low-rise

- Housing Regeneration Program(before 'Human Town') in Seoul, Korea", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 15(4): 223-238.
6. 신우화·신우진, 2016. "거주자 특성에 따른 도시재생사업 인식차이에 관한 연구", 「국토계획」, 51(3): 135-145.
Shin, W. H. and Shin, W. J., 2016, "A Study on the Difference of Perceptions on Urban Regeneration depending on Resident Characteristics", *Journal of Korea Planning Association*, 51(3): 135-145.
 7. 신호진, 2015, "주거환경관리사업에서 주민공동체 활성화의 필요성과 과제", 「도시와 빈곤」, 108: 18-34.
Shin, H. J., 2015, "The Necessity and Challenges of Residents ' Participation in the Housing Environment Management Project", *Urbanity & Poverty*, 108: 18-34.
 8. 여관현·양원모, 2015. "주민참여를 통한 주거환경관리사업의 전략적 실천방안 연구", 「도시행정학보」, 28(2): 171-197.
Yeo, K. H. and Yang, W. M., 2015, "A Study on the Practical Strategies for Residential Environment Management Projects Through Residents Participation", *Journal of The Korean Management Association*, 28(2): 171-197.
 9. 임윤환·최막중, 2016, "단독주택 소유가구의 주택개량 행태와 결정요인", 「국토계획」, 51(3): 135-145.
Yim, Y. H. and Choi, M. J., 2016, "Housing Improvement Behavior of Single-family Housing Owners and Its Determinants", *Journal of Korea Planning Association*, 51(3): 135-145.
 10. 정거택, 2015a, "주거환경관리사업 추진현황 및 향후 과제", 「도시와 빈곤」, 108: 4-17.
Jung, K. T., 2015a, "Current Situation and Future Issues of Residential Environment Management Project", *Urbanity & Poverty*, 108: 4-17.
 11. 지남석, 2016. "노후 주거지 재생을 위한 주민참여형 주거환경관리사업 추진방안", 「국토지리학회지」, 50(3): 373-378.
Ji, N. S., 2016, "The Implementation Methods of the Residential Environment Management Projects by Residents Participation for the Deteriorated Residential Area in Daejeon", *The Geographical Journal of Korea*, 50(3): 373-378.
 12. 최문형·김인제·정문기, 2015. "주거환경관리사업에서의 협력적 거버넌스", 「한국지방자치학회보」, 27(4): 179-208.
Choi, M. H., Kim, I. J. and Jung, M. K., 2015, "Collaborative Governance of Residential Environment Management Projects", *Journal of Local Government Studies*, 27(4): 179-208.
 13. 홍성조·안건혁, 2013. "점진적 주거환경정비과정에서 소유자의 주택개량 선택에 대한 게임이론적 접근", 「국토계획」, 48(4): 67-80.
Hong, S. J. and Ahn, K. H., 2013, "Game Theoretic Approach to Owner's Housing Improvement in Gradual Residential Environment Improvement Process", *Journal of Korea Planning Association*, 48(4): 67-80.
 14. 정거택, 2015b. "주거환경관리사업이 지가 및 임대료에 미치는 영향 연구", 서울시립대학교 석사학위논문.
Jung, K. T., 2015b, "A residential environment management project's effects on the land values and rent price", Master's Dissertation, University of Seoul.
 15. 임윤환·김준형·최막중, 2009. "재개발사업지구 내 주택소유가구의 거주위치에 따른 특성과 입주 의사 결정요인 분석", 대한국토도시계획학회 춘계학술대회 논문집, 경기도 안양: 안양대학교.
Yim, Y. H., Kim, J. H. and Choi, M. J.,

- 2009, "Empirical Analyses of Housing Owner's Characteristics by dwelling location and Determinants of Resettlement Intention in the Housing Renewal Project", Paper presented at 2009 Spring Congress of Korea Planning Association, Anyang-si, Gyeonggi-do: Anyang University.
16. 맹다미, 2016. 「서울시 주거환경관리사업의 추진실태와 정책제언(서울연구원 정책리포트 216)」, 서울: 서울연구원.
Mang, D. M., 2016. *A Study on the Actual Condition and Policy Proposals for the Environmental Management of Seoul Metropolitan Government*, Seoul: The Seoul Institute.
17. 서수정·성은영, 2011, 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 경기: 건축도시공간연구소.
Seo, S. J. and Sung, E. Y., 2011. *Strategy for revitalization of housing renewal through adjustment of the existing urban fabric*, Gyeonggi: Architecture & Urban Research Institute.
18. 서울특별시 주거환경개선과, 2015.1.18., “주택개량 및 신축 용자지원 안내”, <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/42642#scrap>
the Improvement of Residential Environment in Seoul Metropolitan Area, 2015.1.18, "Housing improvement and promotion support guide", <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/42642#scrap>
19. Baker, K and Kaul, B, 2002. "Using Multiperiod Variables in the Analysis of Home Improvement Decisions by Homeowners", *Real Estate Economics*, 30(4): 551-566
20. Montgomery, C, 1992. "Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing", *Journal of Urban Economics*, 32: 326-350
21. Sari, O, B, O, 2014. "Empirical investigation of owner-occupiers' reinvestments in housing", *Journal of Housing and the Built Environment*, 29: 79-104

Date Received 2017-03-27
 Reviewed(1st) 2017-05-18
 Date Revised 2017-05-31
 Reviewed(2nd) 2017-07-02
 Date Accepted 2017-07-02
 Final Received 2017-08-02