





도심 공공주택 복합사업의 지구 지정 및 후보지 철회 요인^{*,**}

Factors for District Designation and Withdrawal in Urban Public Housing Complex Projects

오경민^{***}   · 권영상^{****}  

Oh, Kyeong-Min · Kwon, Young-Sang

Abstract

This study aims to identify the factors influencing the district designation and withdrawal of urban public housing complex development sites to ensure the continuous promotion of such projects. It particularly examines the differences between district designation and withdrawal sites under similar conditions, such as the advantages of the development project and market deterioration, and analyzes the determinants of these outcomes.

The study distinguishes between two groups, namely, the primary research subjects consisting of 17 district designation and 29 withdrawal sites previously announced as part of urban public housing complex project. Various methods, including statistical and map analyses, field surveys, and stakeholder interviews, were used to compare district designation sites with withdrawal sites, and analyze the factors responsible for each outcome.

The statistical analysis revealed that the district designation sites had more landowners, conducted more resident briefing sessions and had a higher public contribution ratio than withdrawal sites. In station influence areas, district designation sites had a higher floor area ratio of multi-family and row housing, and were located farther from subway stations. Low-rise residential areas featured a higher number of public renewal sites within 1 km radius and had a higher proportion of public land. Map analysis indicated that district designation sites in station influence areas larger than 10,000 m² were located farther from subway stations. In low-rise residential areas, both district designation sites and withdrawal sites were found adjacent to educational facilities; however district designation sites were also close to subway stations and had larger areas. Results of stakeholder interviews highlighted the voluntary willingness of the residents to promote the project and share project details through additional resident briefing sessions, as the key determinants for designation. Conversely, opposition stemming from a lack of information and situations in which the project could not proceed were cited as reasons for withdrawal.

This study offers actionable policy recommendations to mitigate negative perceptions about urban public housing complex projects among residents. It can also aid in the provision of affordable high-quality urban housing, addressing critical housing needs in rapidly urbanizing regions.

주제어 도심 공공주택 복합사업, 평균 비교 분석, 도면 분석, 정책 제언

Keywords Urban Public Housing Complex Project, Mean Comparison Analysis, Map Analysis, Policy Recommendations

* 이 논문은 과학기술정보통신부(RS-2023-00278550), 국토교통부(RS-2022-00143404), 교육부(NRF-2021S1A5C2A03087287)의 지원을 받았음. 이 논문은 서울대학교 공학연구원 건설환경융합연구소의 지원을 받았음.

** 이 논문은 1저자인 오경민이 2024 대한국토도시계획학회 추계학술대회에서 발표한 내용과 2025년 2월 서울대학교 석사학위 논문을 수정·보완하여 작성하였음.

*** Master, Department of Civil, Urban and Environmental Engineering, Seoul National University (First Author: okmkm7503@naver.com)

**** Professor, Department of Civil, Urban and Environmental Engineering, Seoul National University, Director, Advanced Institute of Convergence Technology, Seoul National University (Corresponding Author: yskwon@snu.ac.kr)

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

문재인 정부는 주택 가격 안정화를 위하여 20번 이상의 부동산 대책을 발표하고, 3기 신도시 지정 등 대규모 주택 공급을 추진하였다. 하지만 신도시 내 주택 공급은 주택 가격 안정 효과에 제한적이라는 것이 드러났다(김승욱, 2021). 이와 함께, 부동산 개발 규제로 인한 도심 내 주택 공급의 부족이 주택 가격 상승 요인으로 대두되었고(이창무, 2020; 주종웅·권영상, 2023), 도심 내 주택 공급을 위한 도시정비 규제를 완화해야 한다는 쪽으로 정책 트렌드가 변화하였다(류성원·안중현, 2022).

그간에는 도시 및 주거환경정비법에 따라 지자체가 정비계획을 수립하고, 토지소유자들이 조합을 설립하여 진행되는 민간주도의 도시정비사업이 도심 내 주택 공급에 큰 역할을 해왔다. 서울의 경우, 최근 3년간 아파트 공급의 66.8%가 이러한 정비사업에서 비롯되었다(김지엽 외, 2021). 하지만 도심 내 주택공급을 위한 정비사업은 각종 심의와 복잡한 절차, 사업성 검토 부족, 조합방식으로 추진됨에 따라 조합원의 이해관계 조정이 장기간 소요되었다(김혜천·정경용, 2018; 윤상조, 2018; 김지엽 외, 2021; 안근철·이명훈, 2022). 이로 인하여 사업이 장기화되고, 사업성이 저하되어 사업지구 해제 및 축소가 진행되기도 하였다(최상진·김한수, 2020). 또한 민간주도의 정비사업은 조합원과 건설회사의 이익을 최대한 추구하는 사업구조가 되어 주민 배제, 공동체 파괴, 낮은 원주민 재정착률, 개발이익의 사유화 등 다양한 문제를 심화시켰고(Freeman and Braconi, 2004; He and Wu, 2005; 문덕배 외, 2014; Liu and Xu, 2018; 곽명신, 2020), 더 나아가 부동산 투기 수단으로 변질되어 부동산 시장을 교란시킬 수 있는 주범으로 지목되기도 하였다(김지엽 외, 2021). 이에 따라 사업성 개선, 신속한 사업 추진, 갈등 중재 등을 위한 공공의 역할과 필요성이 증가하였고(Smets and van Weesep, 1995; 이명훈 외, 2009; 박희수 외, 2010; 서수정·임강륜, 2013), 주민들도 공공주도 사업방식을 선호하기 시작하였다(김진수, 2020; 오재현 외, 2022).

이러한 배경에서 정부는 공공주도의 도시정비사업 내용을 담은 5·6부동산대책, 8·4부동산대책, 2·4부동산대책을 연이어 발표하였다. 세 차례에 걸쳐 발표한 부동산대책의 주요 내용은 정비사업 개발이익의 사유화와 투기를 방지하기 위해 LH 및 SH 등 지방공사가 사업 시행자로 참여하는 것이었다(국토교통부, 2020). 특히, 국토교통부가 2021년 2월에 발표한 “『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안”은 공공이 정비사업에 참여하여 2025년까지 서울 약 32만 호, 전국 대도시 약 83만 호의 주택 공급 부지를 확보하고자 한 정책이었다(관계기관 합동, 2021). 도시 재편 및 주택 공급이라는 공익성을 감안하여 공

공주택특별법 개정을 통해 사업에 대한 제도적 근거가 마련되었고(국토교통부, 2021g), 도심 공공주택 복합사업은 공공주택특별법에 의거하여 2024년 9월 20일까지 효력을 가지게 되었다(국토교통부, 2024a).

하지만 시장 여건이 악화됨에 따른 원주민 분담금 증가, 공공주도 사업에 대한 정보 부족 및 주민 반발, 신속통합기획이나 모아타운 등 민간 사업에 대한 주민들의 선호가 증가하면서, 도심 공공주택 복합사업 추진 현황은 최초 기대에 미치지 못하고 있다. 2024년 12월을 기준으로, 지구 지정이 완료된 구역은 17개소, 예정지구는 4개소, 사업 후보지는 32개소 등으로 나타났으며, 후보지가 철회된 구역은 29개소로 나타났다. 공공주도 정비사업의 후보지 철회와 사업 추진 지연은 주거환경 개선 가능성을 더욱 희박하게 만들고, 사업구역 내 주민들의 정주환경을 더욱 악화시켰다(김지연 외, 2016; 권용석, 2021). 또한 후보지 철회와 같은 사업 번복은 LH 등 공공기관에 대한 주민들의 신뢰 하락과 공공주도 사업에 대한 거부로 이어졌다(Lee, 2019).

최근에 도심 공공주택 복합사업의 일몰 기한도 다가오면서, 정부는 사업 시한 연장 등 도심 공공주택 복합사업을 활성화하고 지속적으로 추진할 수 있는 방안을 모색하고 있다(국토교통부, 2024b; 국토교통부, 2024c). 국회 본회의는 도심 공공주택 복합사업의 시한을 2024년 9월 20일에서 2026년 12월 31일까지로 연장하는 공공주택특별법 개정안을 의결하였다(국토교통부, 2024d). 이와 함께, 도심 복합개발 지원에 관한 법률을 제정하여 도심 내 주택을 보다 빠르게 공급하고자 하였다.

도심 공공주택 복합사업을 지속적으로 추진하기 위해서는 어떠한 상황에서 지구 지정이 이루어지는지와 사업 후보지가 철회되는지를 파악할 필요가 있다. 이를 알아보기 위하여 본 연구는 도심 공공주택 복합사업의 다양한 이점과 시장 여건 악화라는 동일한 상황 속에서 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이를 살펴보고, 서로 다른 결과를 도출하는 요인을 분석하고자 한다.

본 연구는 도심 공공주택 복합사업 후보지에 제공하는 인센티브 정도와 사업성 차이가 크지 않을 것이고, 이에 따라 경제적 요인 이외의 다른 요인들이 지구 지정 및 후보지 철회에 작용할 것이라는 가설을 검증하고자 한다. 이러한 요인들은 경제적 요인보다는 사업에 대한 정보 부족, 인근 지역에서의 정비사업 추진 여부, 과거 재개발사업 추진에 따른 개발업자의 관여 등에서 기인할 것으로 예상된다. 또한 사업구역의 입지 및 유형에 따라 요인에 차이가 있을 것이라는 가설을 검증하고자 한다.

연구 방법은 통계 분석, 도면 분석, 현장 답사 및 인터뷰 등을 활용할 것이며, 이를 통해 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역의 특징과 사업에 대한 인식을 살펴보고자 한다. 또한 주민들이 도심 공공주택 복합사업에 대하여 부정적인 시각을 가지지 않고 사업을 지속적으로 추진할 수 있는 개선방안을 제안하고자 한다. 본 연구는 향후 도심 내 부담 가능한 양질의 주택을 공급하는 데

이바지할 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 2024년 12월까지 도심 공공주택 복합사업 후보지로 발표된 82개소를 대상으로 한다. 이 중 본 지구로 지정된 구역 17개소와 후보지를 철회한 구역 29개소 등 46개소를 1차 연구대상으로 선정하였다. 이후, 요인을 심층적으로 탐구하기 위하여 1차 연구대상 중 서울특별시 강북구, 은평구, 도봉구 내 지구로 지정된 구역 6개소와 후보지를 철회한 구역 12개소 등 18개소를 2차 연구대상으로 선정하였다. 선정 기준은 다수 후보지가 위치한 상위 행정구역과 후보지 발표일자로 설정하였다.

우선, 도심 공공주택 복합사업에 대한 이론적 고찰을 진행하고 자 사업이 지닌 특징과 선행연구들을 살펴보았다. 또한 정비사업 추진 및 해제 관련 선행연구를 검토하여 기존 정비사업 추진에 영향을 미치는 요인을 파악하고, 연구에 사용할 변수를 선정하였다. 다음으로, 선행연구를 통해 선정한 변수에 맞추어 도심 공공주택 복합사업에 대한 자료를 수집하고, 분석을 위한 데이터를 구축하였다.

지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이를 통계적으로 검증하고, 집단 간 특징과 영향요인을 파악하기 위하여 두 집단을 비교할 수 있는 통계 분석을 수행하였다. 샤피로-윌크 검정(Shapiro-Wilk Test)을 통해 변수의 정규분포 충족 여부를 검정하고, 변수의 분포 특성에 따라 t-검정(t-test)과 맨-휘트니 U 검정(Mann-Whitney U test)을 실시하였다. 또한 연구대상을 사업구역 위치와 사업 유형으로 구분하여 분류 기준에 따라 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이가 다르게 도출되는지 알아보았다.

이후, 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 도시공간구조를 분석하고, 적은 모집단으로 인하여 통계 분석에서 도출되지 않은 요인들을 보완하기 위하여 도면 분석을 진행하였다.

마지막으로, 현장 답사 및 인터뷰를 진행하여 통계 분석과 도면 분석에서 도출한 요인들을 확인하고 이에 대한 의견을 청취하고자 하였다. 이와 함께, 도심 공공주택 복합사업에 대한 인식과 지구 지정 및 후보지 철회에 대한 이해관계자들의 의견을 살펴보았다.

다양한 연구 방법을 통해 도출한 결과를 바탕으로, 주민들이 사업에 부정적인 시각을 가지지 않고 도심 공공주택 복합사업 지구 지정과 사업 추진이 원활하게 이루어질 수 있도록 후보지 선정 지표 및 방식을 개선하는 방안을 제시하고자 하였다. 이를 정리하면, <Table 1>과 같다.

II. 이론적 고찰

1. 도심 공공주택 복합사업

도심 공공주택 복합사업은 2021년 2·4부동산대책의 주요 사업으로, 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업이다(국토교통부, 2024a). 공공은 도심 공공주택 복합사업을 통해 도심 내 주택 공급에 참여하여 개발이익의 사유화와 투기를 방지하고, 용적률 상향, 기부채납 완화 등 다양한 인센티브를 제공할 수 있게 되었다(관계기관 합동, 2021; 국토교통부, 2021g). 정부는 이러한 인센티브를 통해 원주민 분담금을 낮추어 사업의 공익성을 확보하고, 도심 내 양질의 부담 가능한 분양주택을 획기적인 속도로 대량 공급하고자 하였다.

도심 공공주택 복합사업의 이점에는 신속한 사업 추진, 다양한 인센티브를 통한 사업 지원, 맞춤형 지원 및 생활 SOC 확충을 통한 공공성 확보, 투기 방지 대책 마련 등이 있다(관계기관 합동, 2021). 첫 번째 이점은 약 13년이 소요되던 사업기간을 5년 이내로 단축하겠다는 것으로, 신속한 사업 추진이 가능하도록 하였다(관계기관 합동, 2021). 민간주도의 정비사업은 인·허가에 과도한 시간이 소요되었다. 하지만 도심 공공주택 복합사업은 사업시행인가 시, 통합심의를 도입하여 빠르게 인·허가가 이루어질 수 있도록 하였다. 두 번째는 용도지역 및 용적률 상향, 기부채납 최소화, 건축규제 완화 등 다양한 규제를 완화한 것이다(관계기관 합동, 2021). 역세권에 해당하는 주거상업고밀지구에서는 준주거지역으로의 종상향 또는 법적상한 용적률의 140% 상향을 적용하였다. 저층주거지에 해당하는 주택공급활성지구에서는 용도지역 1단계 종상향 또는 법적상한 용적률의 120% 상향을 적용하였다. 기부채납 비율은 주택법령에 따라 재건축 9%, 재개발 15% 수준

Table 1. Analytical framework

| Methodology | Statistical analysis | Map analysis | Interviews |
|--|---|---------------------------------------|---|
| Research group | Primary | Secondary | |
| Rationale for applying research method | Identifying characteristics and influencing factors among groups | Complementing findings | Confirming factors and gathering opinions |
| Result | Comparison of physical characteristics | Comparison of urban spatial structure | Comparison of stakeholders' perceptions |
| Conclusion | 1. Proposals for improving site selection indicators and procedures 2. Enhancing district designation and implementation of the urban public housing complex project | | |

으로 규정하였고, 일조 및 채광, 대지 안의 공기기준, 조정설치 의무기준 등을 완화하였다. 또한, 7층~15층 가로주택의 인접 대지경계선까지의 거리를 완화하고, 동간 최소거리를 건축물 높이의 0.5로 완화하였다. 이외에도 자금조달 지원을 위한 주택도시보증공사(HUG)의 공적 보증 지원을 강화하였다. 셋째, 인센티브를 통해 유발된 개발이익은 토지소유자의 수익률 보장, 특수상황 토지소유자, 세입자, 영세상인에 대한 맞춤형 지원, 생활SOC 확충 등에 활용하여 사업의 공공성을 확보하고자 하였다(관계기관 합동, 2021). 토지소유자들은 스스로 사업을 추진할 때보다 공기기업이 참여했을 때, 10%p~30%p의 높은 수익률을 보장받을 수 있다. 개발비용 부담 능력이 없는 실거주자에게는 공공자가주택을 공급하고, 세입자에게는 이주비 지급 및 이주공간 안내, 영세상인에게는 임시영업시설 지원, 재정착을 위한 공공임대사가 및 상가 분양을 진행한다. 생활 SOC는 건물 저층부에 헬스, 보육, 택배, 안전시설 등을 복합하여 공급하고, 개방형 공동이용시설로 운영한다. 이와 관련하여 주민들의 다양한 목소리를 듣고 주민참여를 강화하기 위하여 공공주택특별법을 개정하고 주민 대상 공람 및 공고 절차 신설, 주민협의체와 주민대표회의의 근거를 법률에 명시하였다(국토교통부, 2023). 마지막으로 사업구역에 대한 투기수요 유입을 방지하기 위하여 토지거래허가구역을 지정하였다(관계기관 합동, 2021). 대책발표일 이후, 사업구역 내 부동산을 취득하는 경우에는 현금청산 대상이 되어 아파트 우선공급권을 미부여하는 제도를 추진하였다. 하지만 실 거주를 목적으로 하는 거래자도 현금청산 대상이 되어 주민들의 재산권을 침해하는 문제가 발생하였다. 이에 실거주 목적의 부동산 취득 대상을 보호하고자 후보지 발표를 법제화하고, 현물보상 기준일을 각 후보지 발표일로 조정하였다.

2. 도시정비사업 유형별 특징

도심 공공주택 복합사업과 기존 도시정비사업을 비교하면, 사업 대상지역, 공공의 역할과 사업방식, 기부채납과 공공임대 비율, 근거법령 등에서 차이를 보인다(김옥연, 2024).

민간재개발사업, 신속통합기획사업, 공공재개발사업 등 기존 도시정비사업은 정비(예정)구역으로 지정되었던 지역을 대상으로 이루어진다. 하지만 도심 공공주택 복합사업은 신규 사업지역을 발굴하기 위하여 정비(예정)구역을 제외한 지역 중 유형별 지정 요건(역세권 5,000㎡ 이상, 준공업지역 5,000㎡ 이상, 저층주거지 10,000㎡ 이상)에 부합하는 지역을 대상으로 진행된다.

현재 민간재개발사업을 제외한 신속통합기획사업과 공공재개발사업에서는 공공이 일부 참여하고 있지만, 사업방식은 관리처분 방식을 적용하고 있다. 이 방식은 입주까지 원자갯값 변동, 금리 인상 등 외부요인 변동에 의하여 변동분담금이 발생하고, 사업 전반의 경제적 리스크를 토지등소유자로 구성된 조합이 부담

해야 한다(김인호, 2023). 공공재개발사업에서는 공공이 관리처분 시 산정되는 확정분담금을 끝까지 보장하고, 사업 전반의 경제적 리스크를 조합과 공동 분담한다(국토교통부, 2020). 반면, 도심 공공주택 복합사업은 공공이 단독시행자로 참여하며, 현물보상 방식으로 진행된다. 현물보상 방식은 토지등소유자가 공공에게 현재 보유하고 있는 토지·건축물 등을 현물로 선납하고, 공공은 토지등소유자에게 우선공급권을 부여하는 방식이다. 주민들은 사업 진행 중에는 주민대표회의인 주민협의체를 통해 사업에 참여하며, 사업 준공 후에는 입주 시기에 맞추어 잔금을 지불하고 소유권을 이전해간다. 이러한 절차를 통해 공공은 도심 공공주택 복합사업을 온전한 자체사업으로 추진할 수 있으며, 부동산 경기 침체, 건설 원자갯값 상승 등 다양한 외부 요인에 의한 사업 리스크도 완전히 책임지게 된다.

도심 공공주택 복합사업은 사업의 수익성을 보장하기 위하여 기부채납 비율과 의무 공공임대주택 의무 비율도 다른 도시정비사업보다 완화 적용된다. 민간재개발사업과 신속통합기획사업은 사업 부지의 25%를 기부채납으로 제공해야 하며, 공공재개발사업은 상향 용적률 중 50%를 임대주택으로 구성해야 한다. 반면, 도심 공공주택 복합사업은 재건축의 경우에 부지의 9%, 재개발의 경우에 부지의 15%만 기부채납으로 제공하면 된다. 공공임대주택도 민간재개발사업과 공공재개발사업은 전체 세대 수의 20% 이내를, 신속통합기획사업은 전체 세대 수의 15% 이내를 공급해야 하지만, 도심 공공주택 복합사업은 전체 세대 수의 10%~20%를 공급하면 된다.

〈Table 2〉는 민간재개발사업과 도심 공공주택 복합사업을 비교한 국토교통부 보도 자료를 정리한 것이다. 이에 따르면, 도심 공공주택 복합사업을 진행할 때에 용도지역 종상향 등 인센티브를 통해 기존 민간재개발 대비 용적률이 평균 50%p~110%p 상향되는 것으로 나타났다(국토교통부, 2021a; 국토교통부, 2021b; 국토교통부, 2021c; 국토교통부, 2021d; 국토교통부, 2021e; 국토교통부, 2021f). 또한, 기부채납 비율 완화 등을 통해 기존 민간재개발 대비 개발 세대수가 평균 약 250세대~700세대 증가하는 것으로 분석되었다(국토교통부, 2021a; 국토교통부, 2021b; 국토교통부, 2021c; 국토교통부, 2021d; 국토교통부, 2021e; 국토교통부, 2021f). 수익률은 시세차익을 종전자산으로 나는 값으로 산출하였고, 기존 민간재개발 대비 평균 20.0%p~29.6%p 증가하는 것으로 나타났다(국토교통부, 2021a; 국토교통부, 2021b; 국토교통부, 2021c; 국토교통부, 2021d; 국토교통부, 2021e; 국토교통부, 2021f). 이는 종전자산이 같을 때, 도심 공공주택 복합사업의 시세차익이 민간재개발사업의 시세차익보다 더 큰 것을 의미하며, 도심 공공주택 복합사업으로 공급되는 주택이 보다 저렴하게 공급된다는 것을 보여준다.

Table 2. Comparison of average project effects

| Site category | FAR (%) | | Number of housing units (Units) | | Profitability (%) | |
|---------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| | Private redevelopment projects | Urban public housing complex projects | Private redevelopment projects | Urban public housing complex projects | Private redevelopment projects | Urban public housing complex projects |
| 1st | 269 | 380 | 854 | 1,195 | 60.9 | 90.5 |
| 2nd | 297 | 353 | 738 | 989 | 36.2 | 64.4 |
| 3rd | 224 | 289 | 1,909 | 2,636 | 57.6 | 71.5 |
| 4th | 275 | 351 | 1,047 | 1,443 | 45.7 | 69.7 |
| 5th | 315 | 380 | 1,448 | 1,868 | 105.0 | 126.0 |
| 6th | 298 | 359 | 864 | 1,120 | 94.0 | 114.0 |

3. 도심 공공주택 복합사업 관련 선행연구

도심 공공주택 복합사업을 다룬 연구는 정책 및 제도적 접근을 통해 개선방안을 제시하는 연구(권용석, 2021; 김승욱, 2021; 김지엽 외, 2021; 김제경, 2022; 원경환, 2022)와, 실증 분석 및 사례 연구를 통해 개선방안을 제시하는 연구(변세일 외, 2021; 김인호, 2023; 김주진 외, 2023; 이승수, 2024)가 있다.

정책 및 제도적 접근을 통해 개선방안을 제시하는 연구들은 사업이 가진 제도적 한계를 짚고, 법·제도적, 계획적 개선방안을 제시하는 방향으로 연구를 진행하였다. 김승욱(2021)의 연구와 김지엽 외(2021)의 연구는 공공재개발사업, 공공재건축사업, 도심 공공주택 복합사업 등 공공이 시행하는 정비사업의 등장배경과 내용을 소개하고, 분석과 평가를 진행하였다. 공공이 주도하는 사업들은 압축도시의 개념에 적합한 정책이며, 구도심의 쇠락과 도심공동화를 방지할 수 있다는 이점을 도출하였다(김승욱, 2021). 하지만 지방대도시에서는 사업성 부족으로 인하여 사업이 지체되고 정비예정구역 해제가 이루어져 낙후된 상태로 방치되고 있다고 말한다(권용석, 2021). 이에 지방 대도시는 주택 과잉 공급 위험이 증가할 수 있기 때문에, 지방이 처한 상황에 맞는 정책 지원이 필요함을 제시하였다(권용석, 2021). 또한 도심 공공주택 복합사업은 막연한 수익률 보장, 조합집행부와의 이견, 신규 매수자의 현금 청산 등 과도한 재산권 침해, 공공시행자 방식 및 지구 지정 방식의 문제, 근거법 미비와 같은 한계가 있었다(김승욱, 2021; 김제경, 2022). 이에 대한 개선방안으로 구체적인 수익률 제시 및 담보, 원활한 주민 소통을 위한 주민설명회 개최, 현금 청산 제도 개선, 합리적인 분양 자격 부여, 양질의 주택공급 방안 강구, 사업 선택권 확대 등을 제시하였다(김승욱, 2021; 김지엽 외, 2021; 김제경, 2022). 한편, 역세권의 성격 및 범위에 따라 역세권 유형의 사업을 차등할 필요성을 제시하였으며(김지엽 외, 2021), 도시재생의 관점에서 공공임대주택 공급 확대, 편의시설 및 공원 확충, 청년 일자리 창출을 위한 창업지원시설 공급 등 발전방향을 모색하였다(원경환, 2022).

실증 분석 및 사례 연구를 통해 개선방안을 제시하는 연구들은 특정 사례에 대하여 분석하거나 설문조사 등 실증적인 방법을 활용하여 문제의 본질을 파악하고 구체적인 개선방안을 도출하고자 하였다. 변세일 외(2021)의 연구는 기존 민간주도 정비사업 계획이 있던 4개의 사례지역을 대상으로, 추진방식에 따른 사업성을 비교 분석하였고, 민간주도에서 공공주도로 사업을 전환하는 과정에서 후보지마다 사업성 개선 정도에 차이가 있음을 분석하였다. 공공이 주도하는 정비사업의 제도와 사업성을 보완하기 위하여 동의를 제고를 위한 보상방안 마련, 사업의 공공성 및 투명성 강화, 공공 간 협력 강화 및 역할 분담 등 다양한 개선과제를 제안하였다. 김인호(2023)의 연구와 이승수(2024)의 연구는 인천에 위치한 사업구역을 대상으로 진행되었다. 김인호(2023)의 연구는 정비사업 해제를 경험하고 공공주택 비율이 높은 구역에서 주민 동의가 빠르게 이루어졌음을 분석하였다. 또한 설문조사와 AHP를 통해 주민은 경제적 요인을, 전문가는 제도적 요인을 중시한다는 인식 수준의 차이를 증명하였다. 이러한 인식 차이를 극복하기 위하여 주민의견 수렴 절차 마련, 분양가상한제 제도 개선 등 개선방안을 제안하였다. 한편 이승수(2024)의 연구는 사업구역의 현황을 분석하고, 통합적 정비방안을 제시하였다. 김주진 외(2023)의 연구는 도심 공공주택 사업의 이주대책 수요 특성을 실증분석하고, 한계점을 진단하여 이주대책 및 이주지원 개선방안을 도출하였다. 서울특별시 내 선도지구 6곳을 대상으로, 설문조사와 전문가 FGI를 실시하여 이주지원을 위한 법제기반 확립, 이주비 보조를 위한 주택도시기금의 역할 강화, LH 내 전담 조직 구성 등을 제시하였다.

도심 공공주택 복합사업을 다룬 대부분의 연구들은 주로 법령 및 보도자료 등에 근거한 문헌조사와 사례 분석, 설문조사를 진행하였다. 이를 통해 권리 산정에 의한 신규 매수자의 현금 청산, 과도한 재산권 침해, 제한적인 주민 참여, 공공 시행자 방식 및 지구 지정 방식의 문제 등 사업 자체가 가진 문제점을 파악하고, 이에 대응하는 법·제도적 개선방안을 논의하였다(김승욱, 2021; 김지엽 외, 2021; 변세일 외, 2021; 김제경, 2022; 김인호, 2023).

한편, 김인호(2023)의 연구는 설문조사와 AHP 분석을 통해 도심 공공주택 복합사업에 대한 주민과 전문가의 인식을 살펴보고 사업 추진에서의 장애요인을 정량적으로 분석하고 있다. 하지만 이는 지구 지정이 이루어진 2개 구역의 사례를 비교하는 것으로, 지구 지정까지 오랜 기간이 소요된 요인들을 도출하는 과정이었다. 현재까지 후보지 철회 구역을 다룬 연구는 전무하였으며, 동일한 외부 요건 하에 지구 지정과 후보지 철회라는 대조적인 결과와, 이를 발생시키는 요인에 대한 분석은 상대적으로 논의가 부족하였다.

이에 본 연구는 지구 지정 구역과 함께, 후보지 철회 구역을 연구대상으로 선정하여 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이를 알아보려고 한다. 이를 위해 t-검정 및 맨-휘트니 U 검정, 도면 분석, 현장 답사 및 인터뷰 등을 수행하고, 어떠한 상황에서 지구 지정과 후보지 철회가 이루어지는지 밝히고자 한다. 지구 지정 구역 및 후보지 철회 구역 간 비교 분석을 바탕으로, 도심 공공주택 복합사업을 활성화하고 지속할 수 있는 개선방안을 제시하고자 한다.

4. 정비사업에 대한 영향 요인 관련 선행연구

도심 공공주택 복합사업은 2021년 이후에 시행되었기 때문에, 아직 지구 지정과 후보지 철회를 다룬 연구는 존재하지 않았다. 이에 도심 공공주택 복합사업과 성격이 유사한 기존 정비사업을 다룬 선행연구를 검토하여 정비사업 추진 및 해체에 영향을 미친 요인들을 살펴보았다. 정비사업에 대한 영향 요인을 다룬 선행연구는 연구대상의 범위에 따라 사업구역 내 필지를 대상으로 한 연구(김영관 외, 2007; 임운환, 2008; 양성돈 외, 2010; 현수현·이승주, 2014; Osman et al., 2015; 권혁삼 외, 2016; 김성훈·구자훈, 2016; 성진욱·남진, 2016; Longo and Campbell, 2017; 홍우영·정석, 2018; Zhang et al., 2022; 정광식 외, 2024)와 사업구역을 대상으로 한 연구(강세진 외, 2007; 김중돈 외, 2012; 김태선 외, 2015; 이도길 외, 2017; Lee, 2019; 이도길, 2021)로 구분할 수 있다.

개별 필지를 대상으로 진행한 선행연구들은 토지등소유자, 세입영업자 등 연구대상을 다양화하여 설문조사 및 회귀 분석을 수행하거나, 일부 주민들을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하기도 하였고, 데이터 비교를 통해 필지들의 물리적 특성을 조사하기도 하였다. 김영관 외(2007)의 연구는 재개발사업의 토지등소유자를 대상으로, 토지면적이 클수록 찬성하는 경향이 있었으며, 재학자녀가 있을 경우, 주 소득이 임대수입일 경우, 주거환경에 만족할수록 반대하는 경향을 보임을 밝혔다. 임운환(2008)의 연구는 단독주택 중심의 주택재정비구역에서 단독주택 여부, 경과연도, 근린생활시설 여부, 대상지 내 거주 등이 소유자들의 동의여부에 유의미한 것으로 분석하였다. 현수현·이승주(2014)의 연구는 주

택재개발사업에 대한 지역 주민과 전문가의 인식을 도출하고, 지역 주민과 전문가 간 차이가 크지 않음을 보여주면서 전문가들이 주민들을 대변하고 있음을 밝혔다. 김성훈·구자훈(2016)의 연구는 도시환경정비사업에 대한 토지등소유자들의 찬반에 영향을 미치는 요인에는 거주위치, 종전자산, 임대소득, 분담금, 용도가 있는 것으로 분석하였다. 성진욱·남진(2016)의 연구는 소규모정비사업의 토지등소유자의 의사결정에 전용면적, 종전부동산가액, 차량보유여부, 거주기간, 친밀여부가 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석하였다. Zhang et al.(2022)의 연구는 지역 주민들의 재개발사업에 대한 추진의지에 영향을 주는 요인을 공간적 차이에 따라 규명하였다. 도심에서는 주거지 권리와 정부 및 기업에 대한 신뢰가, 중간지역에서는 건물 층수와 정부 및 기업, 마을 공동체에 대한 신뢰가, 외곽지역에서는 마을 공동체에 대한 신뢰가 개발 의지에 긍정적인 영향을 미쳤다. 정광식 외(2024)의 연구는 주거환경관리사업이 진행된 이후에 주택정비 및 개량에 영향을 미치는 주택 소유자의 개별적인 특성을 파악하였다. 한편, 양성돈 외(2010)의 연구는 사업구역 내 세입영업자를 대상으로 분석을 수행하였고, 제조업과 같이 생산행위를 하는 업종이거나, 영업자의 주 거래처 위치가 사업구역 내에 있을수록, 권리금을 지불했을 때 사업에 반대하는 경향이 높을 것으로 예측하였다. 권혁삼 외(2016)의 연구는 주민들이 사업에 참여하는 데에는 물리적 환경 개선과 경제적 이익 증진이 중요한 동기로 작용하며, 주거환경개선사업과 도시재생사업을 연계하여 사업구역을 도시재생활성화 지역으로 지정하고, 기금을 지원하여 주민들의 사업비 부담을 최소화할 수 있다는 개선방안을 제시하였다. 홍우영·정석(2018)의 연구는 정릉 제6구역 재건축사업 내 주민들을 대상으로, 심층면접을 진행하고 근거이론에 따라 사업에 대한 입장 변화의 영향 요인을 파악하였다. Osman et al.(2015)의 연구는 체코에서 브라운필드의 성공적인 재생에 유의미한 영향 요인으로 철도 접근성, 정부 지원 등을 도출하였다. Longo and Campbell(2017)의 연구는 경제적 기법을 활용하여 재개발 가능성에 영향을 미치는 요인들을 조사하고, 재개발이 활발하게 이루어지는 지역의 특성을 파악하였다. 이를 통해 소형 부지, 미사용 부지, 사유지가 재개발될 가능성이 더 큼을 밝혔다.

사업구역을 대상으로 한 선행연구들은 추진구역과 해제구역을 구분하여 분석을 수행하였으며, 건축물 특성, 토지 특성, 경제적 특성 등 정비사업에 영향을 미치는 요인들을 도출하였다. 강세진 외(2007)의 연구는 주거환경정비사업의 시행에서 중심지 접근성, 간선도로 접근성, 세입자 세대비율, 대지면적의 표준편차, 건물 밀도, 세대밀도, 실세금리 등이 중요한 영향 요인으로 작용한다고 하였다. 또한, 시계열적으로 실세금리를 인하할수록, 지가가 하락할수록, 아파트 매매가격이 상승할수록 사업추진 확률이 증가하는 것을 밝혔다. 김중돈 외(2012)의 연구는 부산 지역을 대상으로 판별 분석을 수행하였고, 재개발사업과 재건축사업을 구분

하여 요인을 분석하였다. 재개발사업 추진 영향 요인으로 사업용 적률, 정비유형, 면적율, 재건축사업 추진 영향 요인으로 사업용 적률, 정비유형, 전면도로폭, 경사를 도출하였다. 김태선 외(2015)의 연구에서는 과소필지 비율, 연면적 비율, 비례율, 추진주체 유무, 주거환경만족도가 정비사업의 추진과 해체에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 이도길 외(2017)의 연구에서는 구조방정식 모형을 통해 정비사업 추진구역과 해제구역이 각각 어떠한 특성을 가지는지 분석하였다. 분석 결과, 추진구역에서 상호작용하는 변수는 비례율, 평균 공시지가, 개발주체유무, 주거환경 만족비율로 나타났고, 해제구역에서 상호작용하는 변수는 비례율, 개발주체유무, 이웃 간 신뢰비율로 나타났다. 정비사업이 해제된 구역을 다룬 연구들은 사례 분석을 통해 지역 현황을 토대로 정책 방향을 설정하거나(Lee, 2019), 영향 요인 결정 변수를 도출하였다(이도길, 2021). Lee(2019)의 연구는 대중교통 접근성은 좋지만 접도율이 낮고, 단독주택으로 구성되어 있는 등 뉴타운사업 해제구역의 특성을 파악하였고, 사례 분석을 통해 토지가격 상승 및 빈집 방치 등 도시재생 이슈를 도출하였다. 이도길(2021)의 연구는 해제구역의 영향 요인 결정변수로 추진주체 유무, 토지등소유자 수, 평균공시지가를 도출하였다.

정비사업 추진 및 해체에 대한 영향 요인들은 다양하게 나타났으며, 이를 분석하는 연구 방법 또한 다양하게 적용되었다. 이에 본 연구도 문헌 조사 및 통계 분석과 함께, 도면 분석, 현장 답사, 심층 인터뷰 등 다양한 방법을 진행하고자 한다. 이를 통해 지구 지정과 후보지 철회 간 주민, 사업담당자 등 이해관계자들의 인식을 살펴보고, 어떠한 상황에서 지구 지정과 후보지 철회가 이루어지는지 밝히고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 연구 대상

본 연구의 대상은 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 통계 분석을 진행하기 위한 1차 연구대상과, 도면 분석, 현장 답사 및 인터뷰를 진행하기 위한 2차 연구대상으로 구분하였다.

1차 연구대상은 2024년 12월 기준, 국토교통부가 발표한 도심

공공주택 복합사업 후보지 82개소 중 지구 지정이 완료된 구역 17개소와 후보지를 철회한 구역 29개소 등 총 46개소로 선정하였다. 또한 사업구역의 입지 및 유형에 따른 요인의 차이를 살펴보기 위하여 1차 연구대상을 서울(Seoul), 수도권(Capital Region, CR), 지방대도시(Local Cities, LC) 등 사업구역 위치와 역세권(Station Influence Area, SIA), 준공업지역(Semi-Industrial Zone, SIZ), 저층주거지(Low-Rise Residential Area, LRA) 등 사업 유형에 따라 구분하였다. 이를 정리하면, <Table 3>, <Figure 1>과 같다.

사업구역 위치에 따라 1차 연구대상을 구분하였을 때, 지방대 도시에 위치한 사업구역 중 지구 지정 구역은 1개소로, 지방대 도시에서의 지구 지정과 후보지 철회 간 차이를 분석할 수 없었다. 따라서 서울과 수도권에 위치한 39개소를 대상으로, 집단 간 차이를 분석하였다. 사업 유형에 따라 1차 연구대상을 구분하였을 때, 준공업지역 유형의 사업구역은 1개소로, 준공업지역에서의 지구 지정과 후보지 철회 간 차이를 분석할 수 없었다. 따라서 역세권과 저층주거지에 위치한 45개소를 대상으로, 집단 간 차이를 분석하였다.

2차 연구대상은 도면 분석과 인터뷰를 진행해야 하기에, 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 전체를 대표하고 도심 공공주택 복합사업의 전반적인 흐름을 보여줄 수 있는 구역으로 선정하였다. 구역 선정을 위하여 도심 공공주택 복합사업 후보지를 지역별로 구분하는 과정을 거쳤다. 지역별로 구분한 후보지 현황을 살펴보면, 서울특별시 강북구 12개소, 서울특별시 은평구 9개소, 서울특별시 도봉구 7개소, 경기도 부천시 7개소, 서울특별시 중랑구 6개소 등으로 나타났고, 이외에 다른 지역들은 모두 4개소 이하로 나타났다. 후보지가 4개소 이하인 지역 내 사업구역들은 지역 특성을 반영하고 구역 전체를 대표한다기보다는 구역의 개별적인 특성을 반영할 수 있기 때문에, 해당 지역들은 2차 연구대상 선정에서 제외하였다. 이후, 도심 공공주택 복합사업 장기화로 인하여 사업에 대한 이해관계자들의 관심과 인식이 높고 활발한 의사소통이 이루어진 지역들을 추리고자, 후보지 선정 발표일자를 비교하였다. 서울특별시 은평구와 서울특별시 도봉구 내 사업구역은 1차 선도사업 후보지¹⁾로, 서울특별시 강북구 내 사업구역은 2차 선도사업 후보지²⁾로 발표되어 도심 공공주택 복합사업의 전반적인 흐름

Table 3. Classification of primary research group by site location and type

| Category | Site location | | | | Type | | |
|--------------------------|---------------|---------------------|-------------------|-------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| | Seoul | Capital region (CR) | Local cities (LC) | Total | Station influence area (SIA) | Semi-industrial zone (SIZ) | Low-rise residential area (LRA) |
| District designation (D) | 10 | 6 | 1 | 17 | 11 | 0 | 6 |
| Withdrawal (W) | 17 | 6 | 6 | 29 | 14 | 1 | 14 |
| Total | 27 | 12 | 7 | 46 | 25 | 1 | 20 |

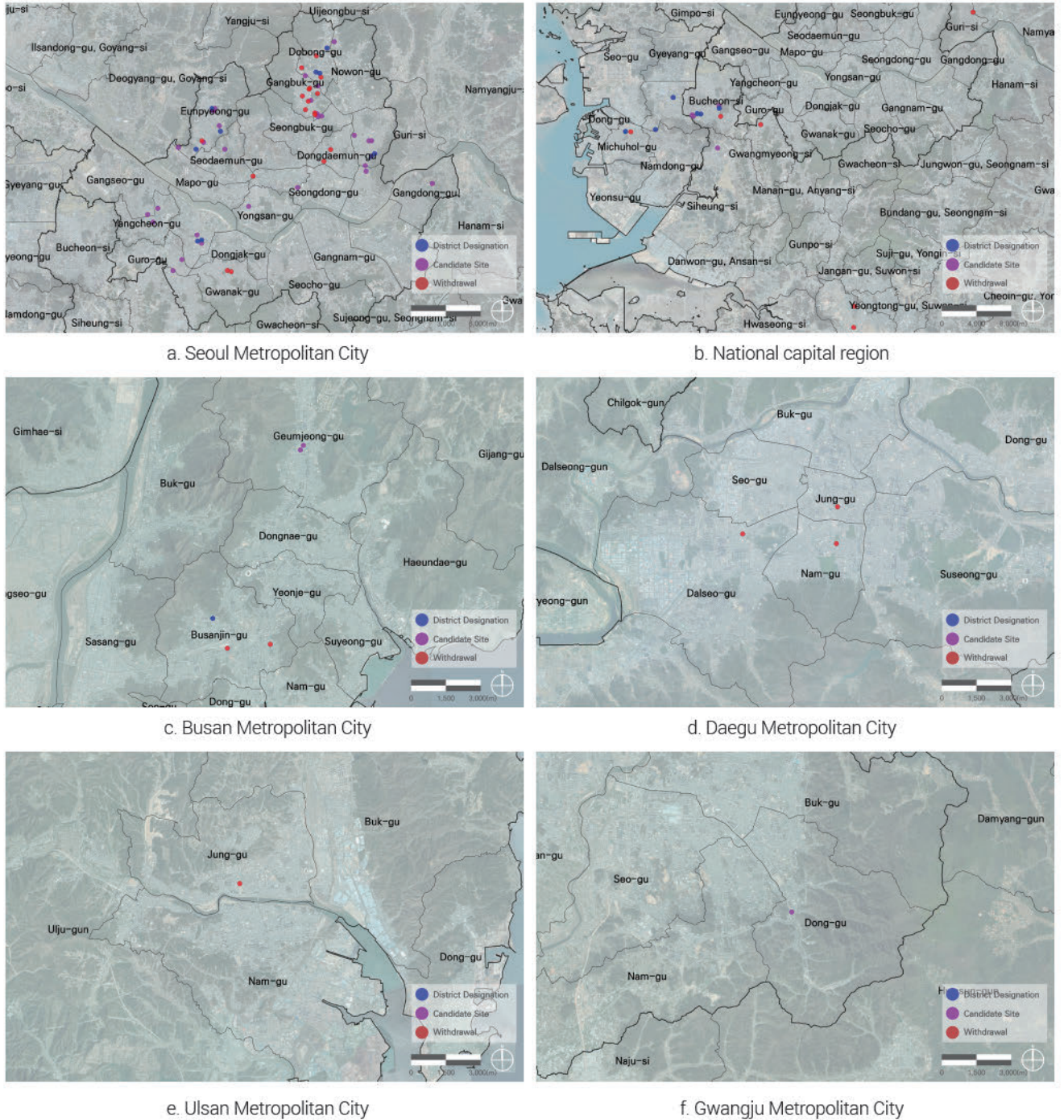


Figure 1. Primary research group

를 잘 보여줄 수 있다고 판단하였다. 따라서 2차 연구대상은 서울특별시 강북구, 은평구, 도봉구 내 지구 지정 구역 6개소와 후보지 철회 구역 12개소 등 총 18개소로 선정하였으며, <Table 4>, <Figure 2>와 같다.

2차 연구대상은 모두 서울에 위치하고 있기 때문에, 사업구역 위치는 구분할 수 없었고, 사업 유형에 따라 역세권, 준공업지역, 저층주거지만 구분하였다. 이때, 준공업지역 유형의 사업구역은 창동 674 일대 도심 공공주택 복합사업 1개소만 존재하였기 때문에, 준공업지역 유형은 제외하였다. 역세권 유형은 사업구역

면적에 따라 10,000m² 미만 역세권 유형과 10,000m² 이상 역세권 유형으로 구분하였다. 구분 기준은 저층주거지 유형의 사업구역 선정 기준인 10,000m²를 적용하였다. 이를 통해 10,000m² 이상 역세권 유형의 분석 결과와 저층주거지 유형의 분석 결과를 비교할 수 있었다. 또한 10,000m² 미만 역세권 유형을 분류하여 역세권 유형의 소규모 사업과 대규모 사업을 비교하고자 하였다. 최종적으로, 2차 연구대상은 지구 지정 구역 6개소와 후보지 철회 구역 11개소 등 총 17개소이다.

Table 4. Classification of secondary research group by type

| Category | Station influence area less than 10,000 m ² | Station influence area larger than 10,000 m ² | Semi-industrial zone | Low-rise residential area | Total |
|--------------------------|--|--|----------------------|---------------------------|-------|
| District designation (D) | 3 | 2 | 0 | 1 | 6 |
| Withdrawal (W) | 4 | 3 | 1 | 4 | 12 |
| Total | 7 | 5 | 1 | 5 | 18 |

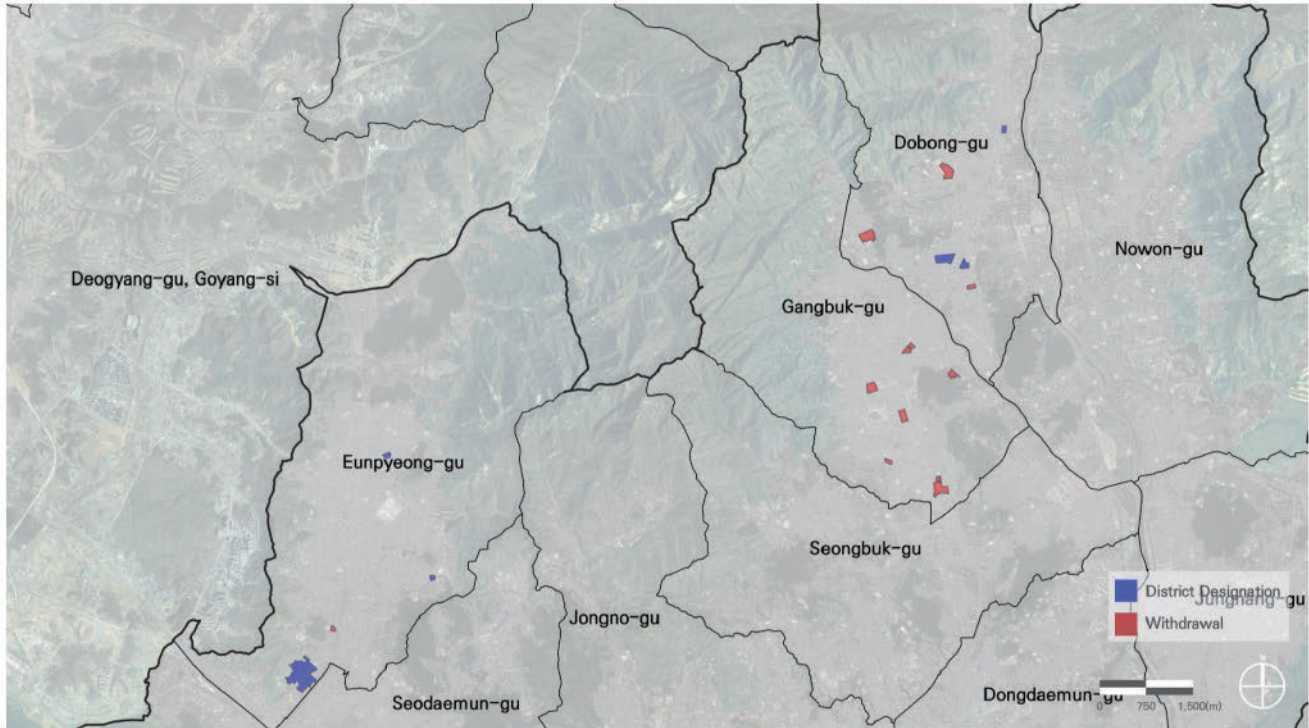


Figure 2. Secondary research group

2. 연구 방법

본 연구는 도심 공공주택 복합사업의 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이를 비교하기 위하여 통계 분석, 도면 분석, 현장 답사 및 인터뷰를 진행하였다.

두 집단 간 차이를 검증하는 통계 분석 방법을 결정하기 위하여 샤피로-윌크 검정을 진행하여 각 집단의 변수들이 정규 분포 가정을 충족하는지 검정하였다. 검정 결과에 따라 t-검정과 맨-윌트니 U 검정 중 분석 방법을 선정하여 분석을 실시하였고, 두 집단 간 평균의 차이가 통계적으로 유의한지 검증하였다. 또한 1차 연구 대상을 사업구역 위치와 사업 유형에 따라 구분한 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이가 다르게 나타나는지도 살펴보았다.

다음으로, 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 도시공간구조 차이를 살펴보고, 통계 분석 결과를 보완하기 위하여 2차 연구 대상에 대한 도면 분석을 진행하였다. 도면 분석의 내용은 주변 현황, 용도지역, 노후정도, 건축물용도 등으로 구성하였다.

마지막으로, 분석 결과와 도심 공공주택 복합사업에 대한 이해 관계자들의 인식과 의견을 청취하기 위하여 2024년 11월 29일부

터 2024년 12월 5일까지 현장 답사와 인터뷰를 수행하였다. 인터뷰 대상자는 사업에 대한 세부적인 내용을 청취하기 위하여 서울특별시 내 도심 공공주택 복합사업을 시행하는 LH 담당자, 사업을 지원하는 구청 공무원, 사업 후보지 검토 및 지구 지정, 사업계획 수립을 진행한 정비업체 직원, 사업 동의를 수합한 주민대표 등으로 선정하여 총 8명을 대상으로 하였으며, <Table 5>와

Table 5. Interview respondents

| Category | Gender | Age | Affiliation |
|-------------------------|--------|-----|---------------------------------------|
| LH officer | F | 30s | Seoul Regional Headquarter |
| Office official | M | 30s | Dobong-gu Office |
| Company staff | M | 30s | Planning Firm for the OO Project Area |
| | M | 50s | Near Banghak Station |
| | F | 40s | East of Ssangmun Station |
| Resident representative | F | 50s | West of Ssangmun Station |
| | F | 60s | Chang-dong 674 Area |
| | M | 70s | Near Duksung Women's University |

같다. 인터뷰 내용은 구역 특성, 사업 신청 이유, 사업에 대한 호응 정도, 지구 지정 및 후보지 철회 요인, 사업 개선방안에 대한 것으로 구성하였으며, 인터뷰 대상자와 답변에 따라 질문들을 수정해나갔다.

IV. 분석 결과

1. 기술통계

분석에 사용할 변수의 기술통계는 <Table 6>과 같다. 계획 용적률, 공공임대주택 비율, 기부채납 비율, 평균 할인율 등 경제적 특성과 관련된 변수들은 데이터가 공개된 사업구역인 19개소를

Table 6. Descriptive statistics (N=46)

| Parameter | Avg. | Std. | Min. | Max. |
|--|----------|----------|--------|----------|
| Proportion of public land (%) | 12.83 | 12.82 | 0.00 | 71.79 |
| Ratio of small parcels (%) | 25.94 | 17.30 | 0.00 | 72.15 |
| Average official land value (KRW 1,000) | 2,496.49 | 1,310.78 | 763.89 | 7,037.15 |
| Floor area ratio of multi-household and multi-unit housing (%) | 26.05 | 17.25 | 0.00 | 73.27 |
| Floor area ratio of multi-family and row housing (%) | 19.68 | 14.63 | 0.00 | 56.99 |
| Ratio of aged buildings (%) | 88.89 | 6.85 | 69.23 | 100.00 |
| Average FAR (%) | 155.50 | 39.53 | 75.89 | 255.34 |
| Project site area (ha) | 4.67 | 4.15 | 0.51 | 16.60 |
| Distance to arterial road (m) | 138.88 | 102.77 | 38.59 | 615.63 |
| Distance to subway station (m) | 487.21 | 659.03 | 79.87 | 4,120.80 |
| Number of landowner (persons) | 524.50 | 462.58 | 18.00 | 1,819.00 |
| Units density (units/ha) | 45.04 | 13.64 | 17.96 | 79.11 |
| Number of resident briefing sessions (times) | 1.43 | 0.72 | 0.00 | 3.00 |
| Previous renewal project (dummy) | 0.28 | 0.46 | 0.00 | 1.00 |
| Number of public renewal sites within 1 km radius (count) | 2.02 | 1.81 | 0.00 | 6.00 |
| Provided units (units) | 1,303.83 | 1,080.74 | 172.00 | 4,172.00 |
| Planned FAR (%) | 371.63 | 98.43 | 250.00 | 600.00 |
| Ratio of public rental housing (%) | 13.07 | 2.53 | 10.01 | 15.56 |
| Public contribution ratio (%) | 14.95 | 1.96 | 8.00 | 19.00 |
| Average discount rate (%) | 9.20 | 4.48 | 1.01 | 16.42 |

대상으로 분석을 진행하였다. 토지 특성과 관련된 독립변수로서, 국공유지 비율의 평균은 약 12.83%, 과소필지 비율의 평균은 약 25.94%, 평균 공시지가의 평균은 약 2,496천 원으로 나타났다. 건축물 특성과 관련된 독립변수로서, 다가구 및 다중주택 연면적 비율의 평균은 약 26.05%, 다세대 및 연립주택 연면적 비율의 평균은 약 19.68%, 노후건물 비율의 평균은 약 88.89%, 평균 용적률의 평균은 약 155.50%로 나타나 대다수의 사업구역들이 노후 저층주거지로 형성되어 있음을 알 수 있다. 사업구역 특성과 관련된 독립변수로서, 사업구역 면적의 평균은 약 4.67ha, 간선도로까지 거리의 평균은 약 138.88m, 전철역까지 거리의 평균은 약 487.21m, 토지등소유자 수의 평균은 약 524.50인, 세대밀도의 평균은 약 45.04세대/ha로 나타났다. 또한 주민설명회 개최 횟수의 평균은 약 1.43회, 과거 정비사업 추진 여부의 평균은 약 0.28, 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수의 평균은 약 2.02개로 나타났다. 사업구역 면적의 표준편차와 토지등소유자 수의 표준편차는 각각 4.15ha, 462.58인으로 사업구역 간 편차가 매우 큰 것으로 나타났다. 간선도로까지 거리의 표준편차와 전철역까지 거리의 표준편차도 각각 102.77m, 659.03m로 사업구역 간 접근성 편차도 매우 큰 것으로 나타났다. 경제적 특성과 관련된 독립변수로서, 공급 세대의 평균은 약 1,303.83세대, 계획 용적률의 평균은 약 371.63%, 공공임대주택 비율의 평균은 약 13.07%, 기부채납 비율의 평균은 약 14.95%, 평균 할인율의 평균은 약 9.20%로 나타났다. 공공임대주택 비율의 표준편차와 기부채납 비율의 표준편차는 각각 2.53%, 1.96%로 사업구역 간 편차가 크지 않은 것으로 나타났다.

2. 물리적 특성 비교 분석

1) 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 비교 분석 결과

지구 지정 여부에 따라 연구 대상을 지구 지정과 후보지 철회로 분류하였다. 샤피로-윌크 검정을 진행하여 두 집단의 변수들이 정규성을 만족하는지 검정하였다. 샤피로-윌크 검정 결과, 다가구 및 다중주택 연면적 비율과 노후건물 비율, 평균 용적률, 세대밀도, 평균 할인율은 정규성을 충족하였지만, 이를 제외한 모든 변수는 정규성을 충족하지 못한 것으로 나타났다. 정규성을 충족하는 변수들은 t-검정을 진행하였고, 정규성을 충족하지 못하는 변수들은 비모수적 방법 중 하나인 맨-휘트니 U 검정을 진행하여 독립된 두 집단 간 차이를 비교 분석하였다.

분석 결과는 <Table 7>과 같다. 지구 지정 여부에 따라 대상을 분류했을 때, 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수, 기부채납 비율에서 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 토지등소유자 수의 차이는 0.05 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 651.32인)이 후보지 철회 구역(약 450.16인)보다 토지등소유자 수가 더 많음을 보여주었다.

Table 7. Results of the comparative analysis between designated sites and withdrawn candidate sites (N=46)

| Parameter | D | W | t value | u value |
|--|------------------------------------|----------|---------|----------|
| Proportion of public land (%) | 13.87 | 12.22 | | 309.0 |
| Ratio of small parcels (%) | 22.63 | 27.89 | | 206.0 |
| Average official land value (KRW 1,000) | 2,391.61 | 2,557.97 | | 245.0 |
| Floor area ratio of multi-household and multi-unit housing (%) | 27.39 | 25.26 | 0.400 | |
| Floor area ratio of multi-family and row housing (%) | 22.38 | 18.10 | | 311.0 |
| Ratio of aged buildings (%) | 87.38 | 89.77 | -1.145 | |
| Average FAR (%) | 163.15 | 151.01 | 1.005 | |
| Project site area (ha) | 5.23 | 4.34 | | 297.0 |
| Distance to arterial road (m) | 148.85 | 133.04 | | 249.0 |
| Distance to subway station (m) | 461.35 | 502.37 | | 276.0 |
| Number of landowner (persons) | 651.32 | 450.16 | | 337.0** |
| Units density (units/ha) | 44.32 | 45.46 | -0.270 | |
| Number of resident briefing sessions (times) | 2.06 | 1.07 | | 444.5*** |
| Previous renewal project (dummy) | 0.29 | 0.28 | | 251.0 |
| Number of public renewal sites within 1 km radius (count) | 2.12 | 1.97 | | 277.5 |
| Provided units (units) | 1,540.94 | 1,164.83 | | 313.5 |
| N=19 | Planned FAR (%) | 378.81 | 333.33 | 31.0 |
| | Ratio of public rental housing (%) | 13.29 | 11.88 | 28.0 |
| | Public contribution ratio (%) | 15.38 | 12.67 | 34.0* |
| | Average discount rate (%) | 9.74 | 6.36 | 1.212 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

주민설명회 개최 횟수의 차이는 0.01 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 2.06회)이 후보지 철회 구역(약 1.07회)보다 주민설명회 개최 횟수가 더 많음을 보여주었다. 기부채납 비율의 차이는 0.1 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 15.38%)이 후보지 철회 구역(약 12.67%)보다 기부채납 비율이 더 높음을 보여주었다. 이는 토지등소유자 수가 많은 것, 주민설명회 개최 횟수가 많은 것, 기부채납 비율이 높은 것이 지구 지정에 있어 중요한 요인으로 작용할 수 있음을 나타낸다.

2) 사업구역 위치에 따른 집단 간 비교 분석 결과

다음으로, 서울, 수도권, 지방대도시 등 사업구역 위치에 따라 지구 지정과 후보지 철회 사이의 차이가 달라지는지 알아보기 위하여 사업구역 위치를 구분하는 요소를 추가하였다. 지방대도시에 위치한 사업구역 중 지구 지정 구역은 1개소로, 지방대도시에서의 지구 지정과 후보지 철회 간 차이를 분석할 수 없었다. 따라서 서울과 수도권에 위치한 39개소를 대상으로, 집단 간 차이를 분석하였다. 각 집단의 변수들이 정규성을 만족하는지 검정하기 위하여 샤피로-윌크 검정을 진행하였다. 서울 내 사업구역을 대상으로 한 샤피로-윌크 검정 결과, 과소필지 비율과 다가구 및 다중주택 연면적 비율, 다세대 및 연립주택 연면적 비율, 노후건물 비율, 평균 용적률은 정규성을 충족하였지만, 이를 제외한 모든 변수는 정규성을 충족하지 못하거나 판단불가인 것으로 나타났다. 수도권 내 사업구역을 대상으로 한 샤피로-윌크 검정 결과, 국공유지 비율과 과소필지 비율, 평균 공시지가, 다세대 및 연립주택 연면적 비율, 노후건물 비율, 평균 용적률, 간선도로까지 거리, 토지등소유자 수, 세대밀도는 정규성을 충족하였지만, 이를 제외한 모든 변수는 정규성을 충족하지 못하거나 판단불가인 것으로 나타났다. 정규성을 충족하는 변수들은 t-검정을 진행하였고, 정규성을 충족하지 못하는 변수들은 비모수적 방법 중 하나인 맨-윌트니 U 검정을 진행하여 독립된 두 집단 간 차이를 비교 분석하였다.

분석 결과는 <Table 8>과 같다. 서울에 위치한 사업구역의 경우, 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수, 기부채납 비율에서 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 토지등소유자 수의 차이는 0.05 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 601.40인)이 후보지 철회 구역(약 245.91인)보다 토지등소유자 수가 더 많음을 보여주었다. 주민설명회 개최 횟수의 차이는 0.01 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 2.00회)이 후보지 철회 구역(약 1.06회)보다 주민설명회 개최 횟수가 더 많음을 보여주었다. 기부채납 비율의 차이는 0.1 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 15.67%)이 후보지 철회 구역(약 8.00%)보다 기부채납 비율이 더 높음을 보여주었다. 이는 서울에 위치한 사업구역에서 토지등소유자 수가 많은 것, 주민설명회 개최 횟수가 많은 것, 기부채납 비율이 높은 것이 지구 지정에 있어 중요한 요인으로 작용할 수 있음을 의미한다.

수도권에 위치한 사업구역의 경우, 통계적으로 유의한 차이를 보이는 변수가 존재하지 않았다.

3) 사업 유형에 따른 집단 간 비교 분석 결과

마지막으로, 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등 사업 유형에 따라 지구 지정과 후보지 철회 사이의 차이가 달라지는지 알아보기 위하여 사업 유형을 구분하는 요소를 추가하였다. 준공업지역

Table 8. Results of the comparative analysis between groups by site location (N=39)

| Parameter | | D | W | t value | u value |
|--|-------|----------|----------|---------|----------|
| Proportion of public land (%) | Seoul | 12.56 | 15.00 | | 93.0 |
| | CR | 17.31 | 11.41 | 1.137 | |
| Ratio of small parcels (%) | Seoul | 27.90 | 29.95 | -0.285 | |
| | CR | 15.21 | 22.16 | -1.015 | |
| Average official land value (KRW 1,000) | Seoul | 3,004.74 | 3,320.68 | | 75.0 |
| | CR | 1,641.02 | 1,806.77 | -0.583 | |
| Floor area ratio of multi-household and multi-unit housing (%) | Seoul | 29.68 | 27.09 | 0.435 | |
| | CR | 24.74 | 14.10 | | 21.0 |
| Floor area ratio of multi-family and row housing (%) | Seoul | 25.34 | 17.36 | 1.365 | |
| | CR | 20.04 | 29.74 | -1.237 | |
| Ratio of aged buildings (%) | Seoul | 86.13 | 90.03 | -1.418 | |
| | CR | 87.69 | 90.54 | -0.862 | |
| Average FAR (%) | Seoul | 175.36 | 166.71 | 0.607 | |
| | CR | 157.34 | 149.03 | 0.458 | |
| Project site area (ha) | Seoul | 4.58 | 2.39 | | 110.0 |
| | CR | 6.24 | 6.17 | | 21.0 |
| Distance to arterial road (m) | Seoul | 122.87 | 107.08 | | 101.0 |
| | CR | 114.34 | 143.93 | -0.697 | |
| Distance to subway station (m) | Seoul | 360.87 | 329.81 | | 95.0 |
| | CR | 420.49 | 496.54 | | 21.0 |
| Number of landowner (persons) | Seoul | 601.40 | 245.91 | | 129.0** |
| | CR | 780.92 | 923.33 | -0.493 | |
| Units density (units/ha) | Seoul | 47.06 | 45.09 | | 77.0 |
| | CR | 41.08 | 43.03 | -0.200 | |
| Number of resident briefing sessions (times) | Seoul | 2.00 | 1.06 | | 165.0*** |
| | CR | 2.17 | 1.50 | | 23.0 |
| Previous renewal project (dummy) | Seoul | 0.30 | 0.18 | | 95.5 |
| | CR | 0.17 | 0.67 | | 9.0 |
| Number of public renewal sites within 1 km radius (count) | Seoul | 2.70 | 3.12 | | 74.5 |
| | CR | 1.50 | 0.67 | | 24.0 |
| Provided units (units) | Seoul | 1,195.80 | 692.88 | | 113.0 |
| | CR | 2,132.67 | 1,552.67 | | 27.0 |
| Planned FAR (%) | Seoul | 391.89 | 250.00 | | 9.0 |
| | CR | 374.00 | 375.00 | | 7.0 |
| Ratio of public rental housing (%) | Seoul | 12.93 | 10.04 | | 8.0 |
| | CR | 14.19 | 12.80 | | 5.0 |
| Public contribution ratio (%) | Seoul | 15.67 | 8.00 | | 9.0* |
| | CR | 15.00 | 15.00 | | 6.0 |
| Average discount rate (%) | Seoul | 8.79 | 1.01 | | 9.0 |
| | CR | 11.39 | 9.04 | | 9.0 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

유형의 사업구역은 1개소로, 준공업지역에서의 지구 지정과 후보지 철회 간 차이를 분석할 수 없었다. 따라서 역세권과 저층주거지에 위치한 45개소를 대상으로, 집단 간 차이를 분석하였다. 각 집단의 변수들이 정규성을 만족하는지 검정하기 위하여 샤피로-윌크 검정을 진행하였다. 역세권 유형의 사업구역을 대상으로 한 샤피로-윌크 검정 결과, 과소필지 비율과 다가구 및 다중주택 연면적 비율, 노후건물 비율, 세대밀도는 정규성을 충족하였지만, 이를 제외한 모든 변수는 정규성을 충족하지 못하거나 판단불가인 것으로 나타났다. 저층주거지 유형의 사업구역을 대상으로 한 샤피로-윌크 검정 결과, 국공유지 비율과 과소필지 비율, 평균 공시지가, 다세대 및 연립주택 연면적 비율, 노후건물 비율, 평균 용적률, 사업구역 면적, 세대밀도, 공급 세대는 정규성을 충족하였지만, 이를 제외한 모든 변수는 정규성을 충족하지 못하거나 판단불가인 것으로 나타났다. 정규성을 충족하는 변수들은 t-검정을 진행하였고, 정규성을 충족하지 못하는 변수들은 비모수적 방법 중 하나인 맨-휘트니 U 검정을 진행하여 독립된 두 집단 간 차이를 비교 분석하였다.

분석 결과는 <Table 9>와 같다. 역세권 유형의 경우, 다세대 및 연립주택 연면적 비율과 전철역까지 거리, 토지등소유자 수, 주민설명회 개최 횟수에서 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 다세대 및 연립주택 연면적 비율의 차이는 0.05 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 23.06%)이 후보지 철회 구역(약 12.17%)보다 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 더 높음을 보여주었다. 전철역까지 거리의 차이는 0.05 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 240.01m)이 후보지 철회 구역(약 168.70m)보다 전철역까지 거리가 더 짧을 보여주었다. 토지등소유자 수의 차이는 0.1 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 493.68인)이 후보지 철회 구역(약 338.39인)보다 토지등소유자 수가 더 많음을 보여주었다. 주민설명회 개최 횟수의 차이는 0.01 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 2.09회)이 후보지 철회 구역(약 1.07회)보다 주민설명회 개최 횟수가 더 많음을 보여주었다. 이는 역세권 유형의 사업구역에서 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 높은 것, 토지등소유자 수가 많은 것, 주민설명회 개최 횟수가 많은 것이 지구 지정에 있어 중요한 요인으로 작용할 수 있음을 시사한다. 반면, 전철역까지 거리가 가까운 것이 후보지 철회에 있어 중요한 요인으로 작용할 수 있음을 암시한다.

저층주거지 유형의 경우, 국공유지 비율과 토지등소유자 수, 주민설명회 개최 횟수, 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수에서 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 국공유지 비율의 차이는 0.05 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 15.96%)이 후보지 철회 구역(약 8.72%)보다 국공유지 비율이 더 높음을 보여주었다. 토지등소유자 수의

Table 9. Results of the comparative analysis between groups by type (N=45)

| Parameter | | D | W | t value | u value |
|--|-----|----------|----------|---------|----------|
| Proportion of public land (%) | SIA | 12.74 | 16.46 | | 80.0 |
| | LRA | 15.96 | 8.72 | 2.221** | |
| Ratio of small parcels (%) | SIA | 18.23 | 28.11 | -1.485 | |
| | LRA | 30.72 | 28.36 | 0.260 | |
| Average official land value (KRW 1,000) | SIA | 2,469.49 | 3,370.22 | | 51.0 |
| | LRA | 2,248.83 | 1,731.34 | 1.361 | |
| Floor area ratio of multi-household and multi-unit housing (%) | SIA | 29.35 | 25.52 | 0.470 | |
| | LRA | 23.81 | 23.92 | | 47.0 |
| Floor area ratio of multi-family and row housing (%) | SIA | 23.06 | 12.17 | 2.419** | |
| | LRA | 21.14 | 22.48 | -0.159 | |
| Ratio of aged buildings (%) | SIA | 84.81 | 89.43 | -1.506 | |
| | LRA | 92.10 | 90.63 | 0.604 | |
| Average FAR (%) | SIA | 178.37 | 164.58 | | 95.0 |
| | LRA | 135.25 | 133.78 | 0.079 | |
| Project site area (ha) | SIA | 3.84 | 2.92 | | 102.0 |
| | LRA | 7.79 | 6.00 | 0.823 | |
| Distance to arterial road (m) | SIA | 92.36 | 89.98 | | 88.0 |
| | LRA | 252.40 | 182.76 | | 50.0 |
| Distance to subway station (m) | SIA | 240.01 | 168.70 | | 115.0** |
| | LRA | 867.12 | 843.34 | | 56.0 |
| Number of landowner (persons) | SIA | 493.68 | 338.39 | | 144.0* |
| | LRA | 940.33 | 580.18 | | 66.0* |
| Units density (units/ha) | SIA | 45.22 | 48.81 | -0.715 | |
| | LRA | 42.67 | 41.31 | 0.181 | |
| Number of resident briefing sessions (times) | SIA | 2.09 | 1.07 | | 144.0*** |
| | LRA | 2.00 | 1.07 | | 72.0*** |
| Previous renewal project (dummy) | SIA | 0.09 | 0.14 | | 73.0 |
| | LRA | 0.67 | 0.36 | | 55.0 |
| Number of public renewal sites within 1 km radius (count) | SIA | 1.82 | 2.93 | | 58.0 |
| | LRA | 2.67 | 0.93 | | 66.5** |
| Provided units (units) | SIA | 1,345.73 | 900.64 | | 105.0 |
| | LRA | 1,898.83 | 1,497.00 | 0.733 | |
| Planned FAR (%) | SIA | 435.20 | 400.00 | | 5.0 |
| | LRA | 284.83 | 300.00 | | 6.0 |
| Ratio of public rental housing (%) | SIA | 15.11 | 15.56 | | 0.0 |
| | LRA | 10.25 | 10.04 | | 8.0 |
| Public contribution ratio (%) | SIA | 15.40 | 15.00 | | 5.5 |
| | LRA | 15.33 | 11.50 | | 9.5 |
| Average discount rate (%) | SIA | 9.29 | 8.07 | | 7.0 |
| | LRA | 10.48 | 5.51 | | 9.0 |

차이는 0.1 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 940.33인)이 후보지 철회 구역(약 580.18인)보다 토지등소유자 수가 더 많음을 보여주었다. 주민설명회 개최 횟수의 차이는 0.01 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 2.00회)이 후보지 철회 구역(약 1.07회)보다 주민설명회 개최 횟수가 더 많음을 보여주었다. 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수의 차이는 0.1 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었고, 지구 지정 구역(약 2.67개)이 후보지 철회 구역(약 0.93개)보다 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수가 더 많음을 보여주었다. 이는 저층주거지 유형의 사업구역에서 국공유지 비율이 높은 것, 토지등소유자 수가 많은 것, 주민설명회 개최 횟수가 많은 것, 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수가 많은 것이 지구 지정에 있어 중요한 요인으로 작용할 수 있음을 보여준다.

4) 소결

t-검정과 맨-휘트니 U 검정 등 통계 분석 결과를 요약하면, 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수가 많고 기부채납 비율이 높았다. 사업구역 위치에 따른 분류기준을 추가하였을 때, 서울에 위치한 사업구역에서는 전체 결과와 동일하게 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수가 많고 기부채납 비율이 높았다. 반면, 수도권에 위치한 사업구역에서는 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 통계적으로 유의한 차이를 보이는 변수가 존재하지 않았다. 사업 유형에 따른 분류기준을 추가하였을 때, 역세권 유형의 사업구역에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 높고 전철역까지 거리가 멀었다. 저층주거지 유형의 사업구역에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 국공유지 비율이 높고 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수가 많았다. 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수는 두 가지 유형에서 모두 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 많았다.

3. 도시공간구조 비교 분석

지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 도시공간구조를 분석하여 차이를 살펴보고 통계 분석 결과를 보완하기 위하여 2차 연구 대상에 대한 도면 분석을 진행하였다. 2차 연구대상은 10,000m² 미만 역세권 유형, 10,000m² 이상 역세권 유형, 저층주거지 유형으로 구분하여 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역을 비교하였다.

1) 10,000m² 미만 역세권 유형

10,000m² 미만 역세권 유형은 방학역 인근, 연신내역 인근, 녹번역 인근 등 지구 지정 구역 3개소와 새철역 서측, 미아사거리역 북측, 삼양사거리역 인근, 수유역 남측2 등 후보지 철회 구역 4개

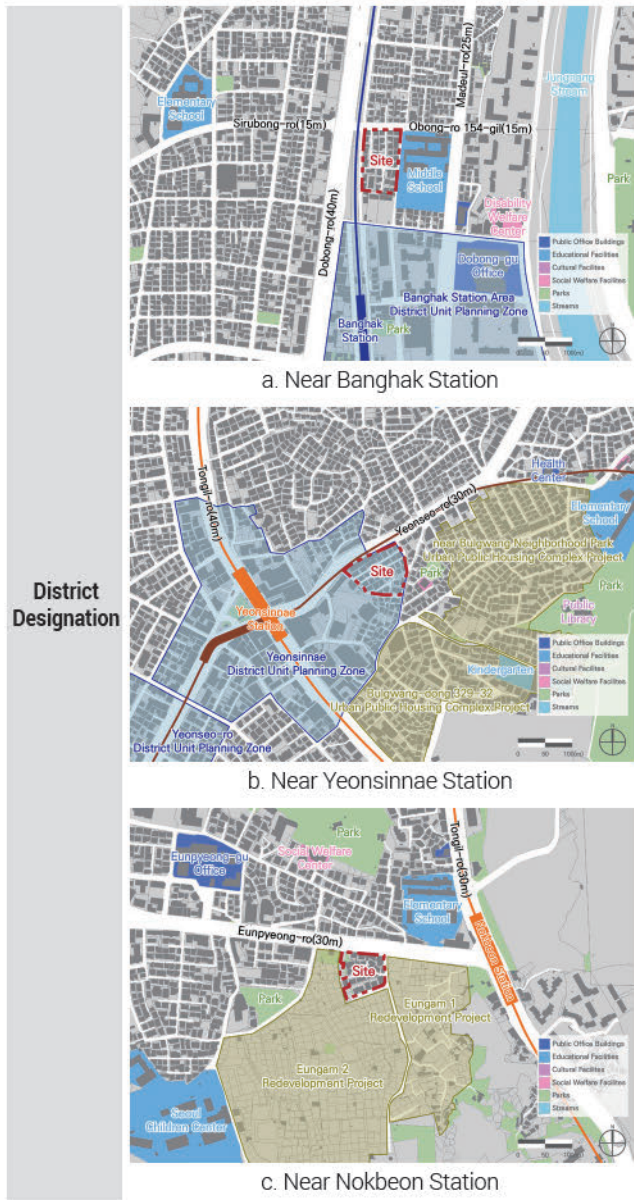


Figure 3. District designation of station influence area less than 10,000 m²

소로 이루어져 있으며, <Figure 3>, <Figure 4>와 같다.

지구 지정 구역의 면적은 5,306.0m²~8,194.0m²이며, 국공유지 비율은 약 0.03%~6.06%, 과소필지 비율은 약 4.65%~31.67%, 평균 공시지가는 약 2,325,309원/m²~4,480,207원/m², 평균 용적률은 약 166.81%~255.34%이다. 국공유지 비율은 전체 평균보다 낮았고, 평균 용적률은 전체 평균보다 높았다. 접근성은 전철 역까지 거리가 모두 250m 이내로 좋은 편이었다. 용도지역은 제 2종 일반주거지역, 제 3종 일반주거지역, 준주거지역 등 주거지역으로 구성되어 있었다. 20년 이상 경과 노후건물 비율은 약 69.23%~84.21%로, 전체 평균보다 낮은 편이었다. 건축물용도는 주로 단독주택으로 이루어져 있으며, 공동주택과 근린생활시설도 혼재되어 있었다.

후보지 철회 구역의 면적은 5,138.0m²~7,866.0m²이며, 국공유

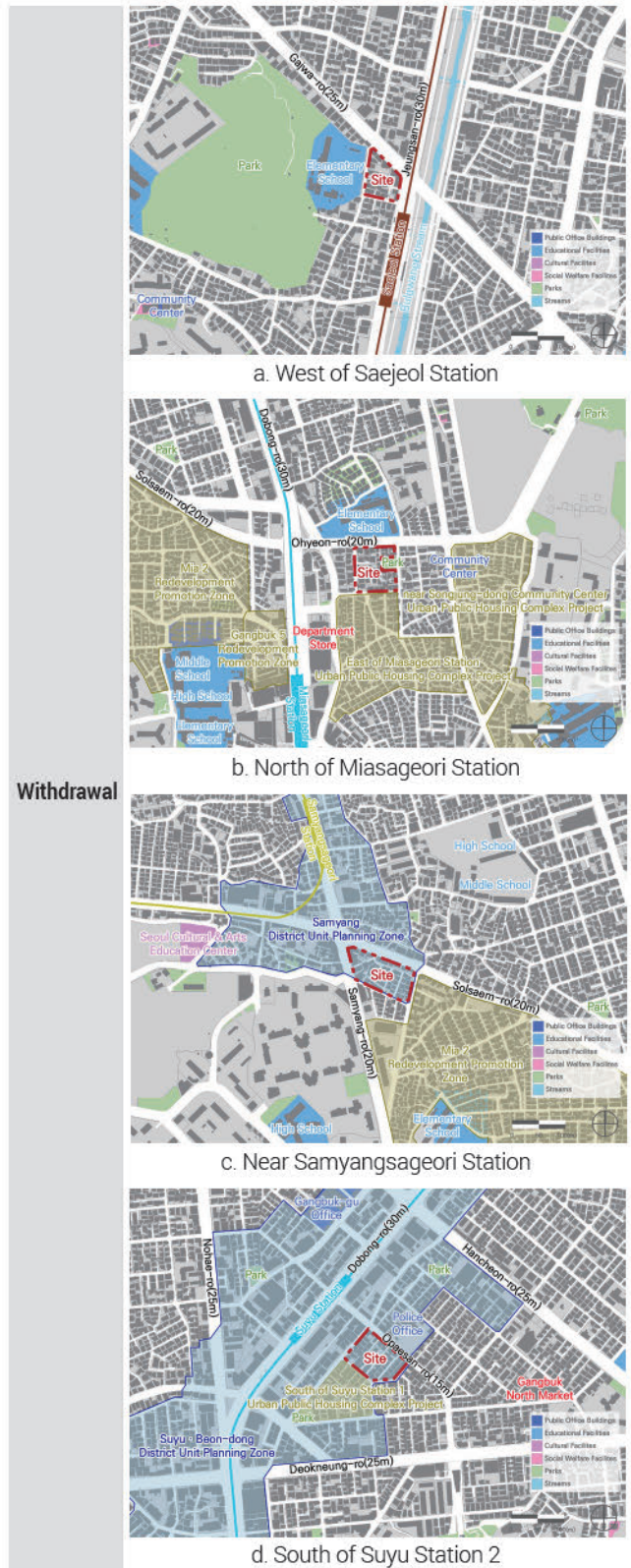


Figure 4. Withdrawal of station influence area less than 10,000 m²

지 비율은 약 0.00%~2.73%, 과소필지 비율은 약 16.67%~57.69%, 평균 공시지가는 약 2,963,955원/m²~4,162,578원/m², 평균 용적률은 약 147.25%~201.14%이다. 국공유지 비율은 전체 평균보다 낮았고, 평균 공시지가는 전체 평균보다 높았다. 접근성은 전

철역까지 거리가 모두 300m 이내로 좋은 편이었다. 용도지역은 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역 등 주거지역으로 구성되어 있었다. 20년 이상 경과 노후건물 비율은 약 79.49%~100.00%로 나타났다. 건축물용도는 주로 단독주택으로 이루어져 있으며, 공동주택과 근린생활시설도 혼재되어 있었다.

2) 10,000m² 이상 역세권 유형

10,000m² 이상 역세권 유형은 쌍문역 동측, 쌍문역 서측 등 지구 지정 구역 2개소와 미아역 서측, 미아사거리역 동측, 수유역 남측1 등 후보지 철회 구역 3개소로 이루어져 있으며, <Figure 5>, <Figure 6>과 같다.

지구 지정 구역의 면적은 15,272.0m²~41,276.0m²이며, 국공유지 비율은 약 10.01%~14.25%, 과소필지 비율은 약 11.61%~24.75%, 평균 공시지가는 약 2,293,176원/m²~32,705,215원/m², 평균 용적률은 약 165.40%~186.28%이다. 과소필지 비율은 전체 평균보다 낮았다. 접근성은 전철역까지 거리가 모두 250m 이내로 좋은 편이었다. 용도지역은 제1종 일반주거지역과 제2종 일반주거지역 등 주거지역으로 구성되어 있었다. 20년 이상 경과 노후건물 비율은 약 79.05%~86.49%로, 전체 평균보다 낮은 편이었다. 건축물용도는 주로 단독주택으로 이루어져 있으며, 공동주택과 근린생활시설, 노유자시설도 혼재되어 있었다.

후보지 철회 구역의 면적은 11,458.0m²~39,498.0m²이며, 국

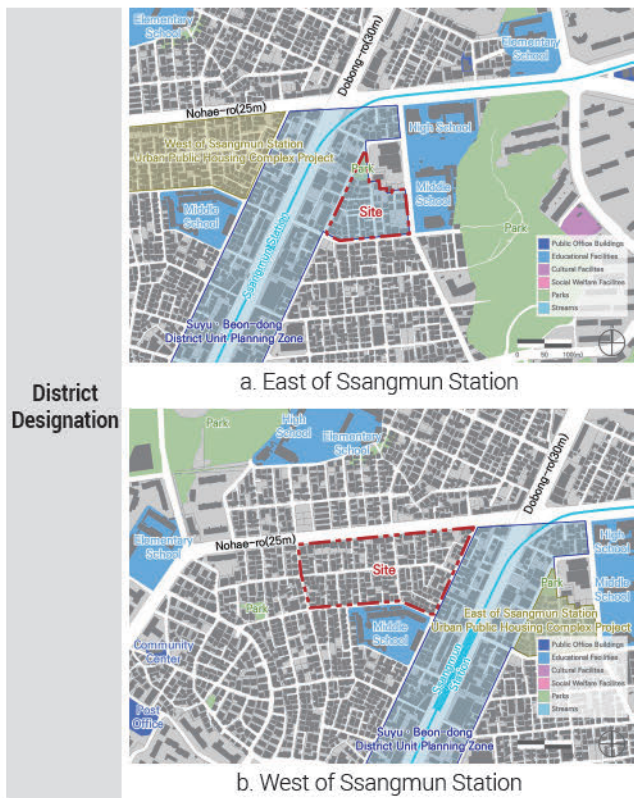


Figure 5. District designation of station influence area larger than 10,000 m²

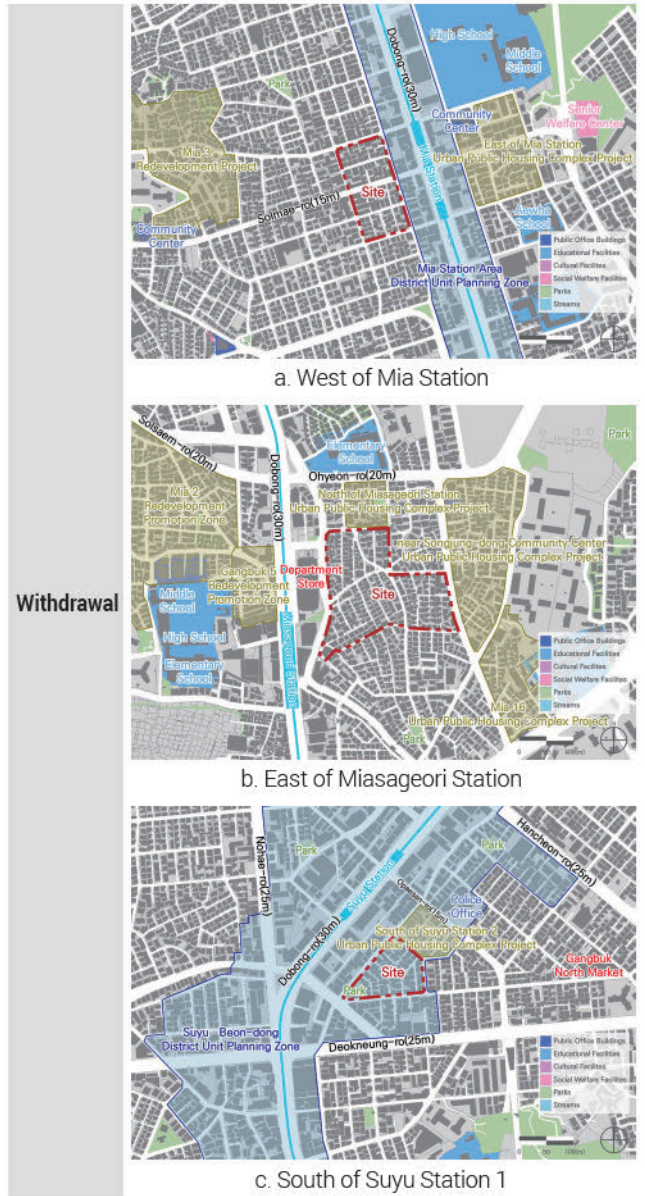


Figure 6. Withdrawal of station influence area larger than 10,000 m²

공유지 비율은 약 7.38%~11.68%, 과소필지 비율은 약 24.18%~49.41%, 평균 공시지가는 약 2,273,022원/m²~3,242,375원/m², 평균 용적률은 약 146.28%~196.95%이다. 국공유지 비율은 전체 평균보다 낮았다. 접근성은 전철역까지 거리가 모두 200m 이내로 좋은 편이었다. 용도지역은 제2종 일반주거지역, 준주거지역 등 주거지역으로 구성되어 있었다. 20년 이상 경과 노후건물 비율은 약 85.00%~87.32%로 나타났다. 건축물용도는 주로 단독주택으로 이루어져 있으며, 공동주택과 근린생활시설, 공장 및 창고시설도 혼재되어 있었다.

3) 저층주거지 유형

저층주거지 유형은 증산4구역 등 지구 지정 구역 1개소와 덕성여대 인근, 방학초교 인근, 삼양역 북측, 변동중학교 인근 등 후



Figure 7. District designation of low-rise residential area

보지 철회 구역 4개소로 이루어져 있으며, <Figure 7>, <Figure 8>과 같다.

지구 지정 구역의 면적은 166,022.0m²이며, 국공유지 비율은 약 16.14%, 과소필지 비율은 약 11.05%, 평균 공시지가는 약 2,509,903원/m², 평균 용적률은 약 141.55%이다. 과소필지 비율과 평균 용적률은 전체 평균보다 낮았고, 국공유지 비율과 평균 공시지가는 전체 평균보다 높았다. 접근성은 6호선 증산역과 바로 인접하여 우수한 편이었다. 용도지역은 제1종 일반주거지역과 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역으로 구성되어 있었다. 20년 이상 경과 노후건물 비율은 약 89.54%로, 전체 평균보다 조금 높은 편이었다. 건축물용도는 단독주택과 공동주택, 근린생활시설, 노유자시설, 공장 및 창고시설 등이 혼재되어 있었다.

후보지 철회 구역의 면적은 13,000.0m²~39,233.0m²이며, 국공유지 비율은 약 6.37%~13.53%, 과소필지 비율은 약 10.99%~40.38%, 평균 공시지가는 약 1,573,112원/m²~2,513,050원/m², 평균 용적률은 약 98.49%~161.33%이다. 접근성은 전철역까지 거리가 모두 350m 이상으로 좋지 않은 편이었다. 용도지역은 제1종 일반주거지역과 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역 등 주거지역으로 구성되어 있었다. 20년 이상 경과 노후건물 비율은 약 81.58%~89.68%로 나타났다. 건축물용도는 주로 단독주택으로 이루어져 있으며, 공동주택, 근린생활시설, 공장, 창고시설도 혼재되어 있었다.

4) 소결

도시공간구조를 비교 분석한 결과, 10,000m² 미만 역세권 유형과 10,000m² 이상 역세권 유형 등 역세권 유형에서는 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 차이가 크지 않은 것으로 나타났다. 하지만 10,000m² 이상 역세권 유형의 경우, 전철역까지 거리와 용도지역 단계에서 일부 차이를 보였다. 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 전철역까지 거리가 더 먼 경향을 보이며, 통계 분석 결과와 일치하였다. 용도지역 단계 차이는 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업 구역 내 어린이공원이 제1종 일반주거지역

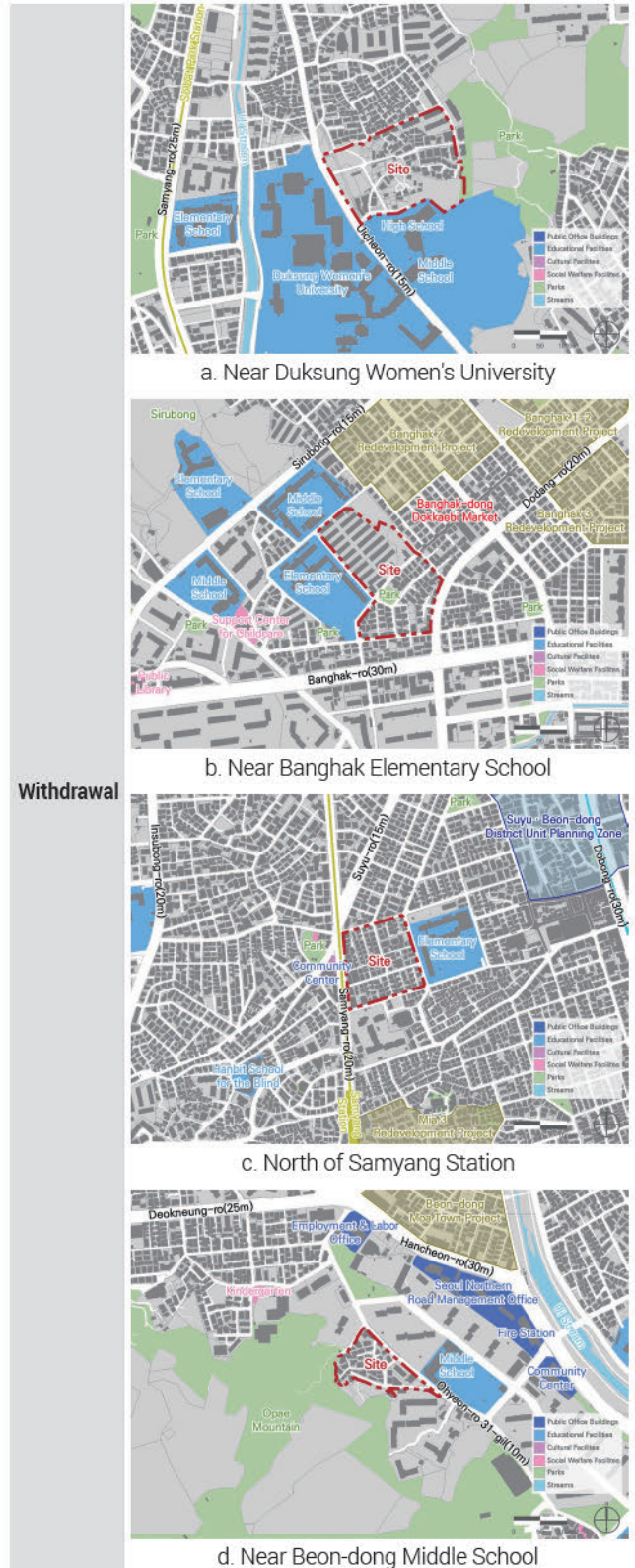


Figure 8. Withdrawal of low-rise residential area

으로 결정된 것으로부터 도출된 것이기 때문에, 실질적인 차이는 없었다.

저층주거지 유형에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 국공유지 비율이 더 높은 경향을 보이며, 통계 분석 결과와 일

치하였다. 또 다른 도면 분석 결과로, 저층주거지 유형에서 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역은 모두 교육시설과 인접하고 있었다. 하지만 지구 지정 구역은 후보지 철회 구역과 다르게 전철 역과 인접하고 있었으며, 사업구역 면적도 매우 넓은 경향을 보였다.

4. 이해관계자들의 인식 비교 분석

통계 분석 및 도면 분석의 결과, 도심 공공주택 복합사업에 대한 인식과 의견을 비교 분석하고 종합적인 결론을 도출하기 위하여 2차 연구대상의 이해관계자들을 대상으로 인터뷰를 진행하였다. 이 과정에서 10,000m² 미만 역세권 유형, 10,000m² 이상 역세권 유형, 저층주거지 유형 중 일부 구역에 대한 현장답사를 병행하였다.

1) 10,000m² 미만 역세권 유형

10,000m² 미만 역세권 유형인 방학역 인근 도심 공공주택 복합사업 구역은 1차 선도사업 후보지로 선정되어 주거상업고밀지구로 진행되는 사업구역이다. 용도지역은 제2종 일반주거지역으로 결정되어 있으며, 대부분 4층 이하의 단독주택으로 구성되어 있다.

방학역 인근 도심 공공주택 복합사업 구역은 과거에 정비사업을 추진한 경험이 없었기 때문에, 주민들이 정비사업 추진을 원할지라도 사업 절차 및 내용에 대한 정보를 알지 못하는 상태였다. 이에 국토교통부와 도봉구청에서 주민들을 대상으로 도심 공공주택 복합사업이라는 새로운 사업을 소개하고 홍보를 진행하여 주민들이 사업을 신청하게 되었다.

이후, 국토교통부와 도봉구에서 주최한 주민설명회를 통해 주민들은 다양한 인센티브 제공, 분양가 책정 방식 등 도심 공공주택 복합사업이 가진 장단점에 대한 정보를 얻을 수 있었다. LH는 현재 분양가 상한제와 분양 리스크 감당 등을 이유로, 일반 분양가를 매우 보수적으로 책정하고 있는데, 이로 인하여 일반 분양가와 우선 분양가 간의 차이가 크지 않다는 단점이 발생한다. 하지만 주민 연령대가 높은 편이라 정비사업을 빠르게 진행하는 것을 원하는 상태에서 도심 공공주택 복합사업의 장점에 집중하여 지구 지정에 대한 동의를 얻는데 어려움이 크지 않았다. 또한 방학역 인근 도심 공공주택 복합사업 구역은 오히려 작은 사업구역 면적과 약 60%~70%의 실거주민 비율로, 구역 내 주민 대상 설명회 추가 개최를 통해 지구 지정에 대한 주민들의 의견을 모으는데 오랜 시간이 소요되지 않았다.

2) 10,000m² 이상 역세권 유형

10,000m² 이상 역세권 유형인 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업 구역은 1차 선도사업 후보지로 선정되어 주거상업고밀지구로 진행되는 사업구역이다. 용도지역은 제1종 일반주거지역과 제

2종 일반주거지역으로 결정되어 있으며, 대부분 4층 이하의 단독주택으로 구성되어 있다.

쌍문역 동측 내 주민들은 사업성 부족으로 인하여 민간 정비사업 추진이 불가하다는 것을 인지하고, LH와 같은 공공이 시행하는 도심 공공주택 복합사업을 빠르게 신청하였다. 주거환경을 개선하고자 하는 주민들을 중심으로 주민 대표 회의를 구성하고, 자발적으로 관련 업무를 수행하였다.

초기에는 다른 사업구역과 유사하게 사업에 대한 부정적인 인식이 형성되고 일부 주민들이 사업을 반대하였다. 특히, 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업 구역은 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 약 34.76%, 평균(약 19.68%)보다 높아 이들을 설득하는 것이 주요 관건이었다. 이에 주민 대표 회의 구성원들이 주민들과 개별적으로 접촉하여 사업을 설명하고, 공공에 주민설명회 추가 개최를 요구하는 등 열정적으로 사업을 추진하였다. 이러한 과정을 통해 이익공유형 주택 등 다세대 및 연립주택의 원주민들이 계속 거주할 수 있는 방안들이 주민 사이에 공유되었고, 다른 정비사업보다 주거환경을 빠르게 개선할 수 있다는 인식이 형성되었다. 이처럼 적극적인 주민 대표 회의 및 주민설명회 개최 지원을 통해 도심 공공주택 복합사업이 가지는 이점들을 상세하게 설명해준다면, 주거환경을 개선하고자 하는 의지가 큰 주민들은 사업의 목적과 내용을 충분히 이해하고 지구 지정에 동의할 수 있다.

또 다른 10,000m² 이상 역세권 유형인 쌍문역 서측 도심 공공주택 복합사업 구역은 1차 선도사업 후보지로 선정되어 주거상업고밀지구로 진행되는 사업구역이다. 용도지역은 제2종 일반주거지역(7층 이하)과 제2종 일반주거지역으로 결정되어 있으며, 대부분 4층 이하의 단독주택으로 구성되어 있다.

쌍문역 서측 도심 공공주택 복합사업 구역은 제2종 일반주거지역(7층 이하)이 적용되기 때문에, 민간 정비사업 및 아파트 건설이 불가하였고, 주민들이 개별적으로 주택 개량을 진행하였다. 하지만 도심 공공주택 복합사업을 추진하면, 7층 이하 규제 해제 및 용적률 상향이 가능하여 아파트를 건설할 수 있었다. 사업에 대한 주민들의 반응은 매우 호의적이었고, 사업에 대한 정보를 듣고 싶어 하는 주민들이 많았다. 이에 주민 대표 회의를 중심으로 주민설명회를 수차례 개최하였고, 주민설명회 참여 비율은 매번 70% 이상 달성하였다.

또한 과거 정비사업을 추진한 적이 없는 상황에서 상대적으로 젊은 연령대의 주민들이 주민 대표 회의를 구성하여 주민 동의를 받았다. 주민 대표 회의 및 구역 내 주민들은 주거환경을 개선하고자 하는 마음이 더 컸기 때문에, 이권이 개입할 여지를 만들지 않았다. 즉, 사업 자체를 반대하는 비상대책위원회와 조합장 수행을 위하여 서로를 고발하는 비상대책위원회 등이 존재하지 않았고, 지구 지정을 빠르게 추진할 수 있었다.

3) 저층주거지 유형

저층주거지 유형인 방학초교 인근 도심 공공주택 복합사업 구역은 1차 선도사업 후보지로 선정되어 주택공급활성화지구로 진행되었던 사업구역이다. 용도지역은 제1종 일반주거지역과 제2종 일반주거지역으로 결정되어 있으며, 북쪽의 신우빌라와 남쪽의 단독주택단지로 구성되어 있다.

북쪽에 위치한 신우빌라 거주민들을 중심으로, 후보지 신청을 위한 최소 동의율 10%를 충족하여 후보지를 신청하였다. 후보지 발표 이후, 남쪽의 단독주택단지에 거주하는 주민들은 도심 공공주택 복합사업과 관련한 정보를 습득하지 못한 상황이었다. 주민 설명회가 개최되지 못한 상황에서 단독주택 거주민들은 사업에 대한 반감을 드러냈고, 사업 추진을 반대하였다. 또한 사업기간 동안, 단독주택 지역 내 영세상인들이 영업활동을 하지 못하고 생계를 유지하기 어렵다는 이유로, 반대시위도 진행하였다. 영세상인 및 일부 빌라소유자들을 중심으로 반대시위가 심해지면서, 남쪽의 단독주택단지를 제척하는 것으로 결정하였다.

하지만 북측 방학초등학교와 인접한 상태로 사업구역 면적이 줄어들면서, 교육시설의 일조권 확보와 용적률 상향을 동시에 충족시키는 것은 불가하였다. 결국 이러한 문제를 해소하지 못하였고, 별도의 주민설명회를 진행하기 이전에 도심 공공주택 복합사업 후보지 철회를 진행하였다. 현재는 구청 담당자가 제안한 모아타운 사업으로 전환하여 인근 지역과 함께 정비사업을 진행 중에 있다.

저층주거지 유형인 덕성여대 인근 도심 공공주택 복합사업 구역은 1차 선도사업 후보지로 선정되어 주택공급활성화지구로 진행되었던 사업구역이다. 용도지역은 제2종 일반주거지역(7층 이하)과 제2종 일반주거지역으로 결정되어 있으며, 대부분 3층 이하의 단독주택으로 구성되어 있다. 사업 대상지 내에는 덕성여자대학교 소유의 토지가 다수 존재하고 있다.

덕성여대 인근 도심 공공주택 복합사업 구역은 과거 정비사업 추진과 무산을 경험한 구역으로, 주민들이 동의서를 모아 사업을 신청하였다. 사업구역 내에는 덕성여자대학교 법인 소유의 토지가 면적 중 약 50% 정도를 차지하고 있었는데, 도심 공공주택 복합사업 추진을 위한 덕성여자대학교 법인의 토지 수용이 불가하였다. 이에 따라 토지등소유자 수의 2/3 이상 동의 요건은 충족하였으나, 또 다른 요건인 토지면적의 1/2 이상 동의는 충족하지 못하는 상황이 발생하였다. 덕성여자대학교 법인과의 협의 과정에서 법인은 법인 소유의 비옥토 1등급 토지들도 함께 수용해줄기를 바랬지만, 사전검토위원회 측에서는 이것이 불가하다고 통보하였다. 이러한 상황에서 덕성여자대학교 법인이 사업에 동의하지 않아 토지면적 동의 요건인 1/2 이상을 충족하지 못하였고, 최종적으로 후보지 철회가 이루어졌다. 도심 공공주택 복합사업 후보지가 철회된 이후, 정비사업 전문가인 주민을 필두로 신속통합기획 추진을 위한 동의서를 수합 중에 있다.

4) 소결

인터뷰를 통해 이해관계자들의 의견을 청취한 결과, 도심 공공주택 복합사업의 지구 지정 요인으로는 주민들의 자발적인 사업 추진 의사, 주민설명회 추가 개최를 통한 사업 내용 공유 등을 꼽았다.

도심 공공주택 복합사업 후보지 내 주민들은 사업성이 나오지 않아서 민간 정비사업을 진행할 수 없다는 것을 이미 인식하고 있었다. 이러한 상황에서 주민들은 공공이 주도하여 정비사업을 추진하는 것에 대하여 매우 호의적인 입장이었다. 특히, 서울특별시 도봉구의 경우, 역세권을 대상으로 하는 주거상업과밀지구에서 용적률 완화 및 사업성 개선이 이루어질 수 있어 주민들이 더 호의적이었다. 정주환경 개선과 정비사업 추진에 대한 열의로, 사업에 호의적인 주민들이 다른 주민들에게 사업을 설명하기 위하여 개별적으로 접촉하고 지구 지정에 동의할 수 있도록 설득하였다. 이러한 과정을 통해 지구 지정을 보다 빠르게 진행할 수 있었다.

이와 함께, 사전검토위원회를 개최하고, 사전검토위원회 결과를 토대로 주민설명회를 진행하였다. 사전검토위원회는 국토교통부와 지방자치단체가 실시하는 것으로, 사업 시행 초기에는 연 1회만 개최하여 검토 안건이 매우 한정적이었다. 이러한 이유로, LH는 상대적으로 사업성이 좋거나 주민들의 호응이 더 좋은 구역을 우선 선정하여 사전검토를 진행하였다. 이때, 방학역 인근, 쌍문역 동측, 쌍문역 서측 등 주민들의 호응이 좋고 사업을 적극적으로 추진하고자 하는 구역들이 검토 안건으로 선정되었고, 사전검토위원회 결과를 토대로 주민설명회 개최가 이루어졌다. 방학역 인근, 쌍문역 동측, 쌍문역 서측 구역 내 주민들은 사전검토위원회 결과를 토대로 한 주민설명회를 통해 대략적인 사업 내용과 계획에 대한 정보를 습득할 수 있었다.

국토교통부와 지방자치단체가 사전검토위원회를 연 1회 개최할 때에는 사업시행자인 LH도 이를 기다려야 하는 상황이 발생하였다. 이에 따라 주민설명회 개최가 불가하여 사업 기간이 늘어지게 되었다. 이를 해결하기 위하여 2023년부터 사전검토위원회 개최를 연 2회~3회로 늘려 진행하고 있다.

이해관계자들은 도심 공공주택 복합사업의 후보지 철회 요인으로 정보 부족으로 발생하는 사업에 대한 반감, 사업 추진이 불가한 상태 발생 등을 꼽았다.

도심 공공주택 복합사업이라는 개념 자체가 새롭게 등장한 것이기에 때문에, 이에 대한 정보가 매우 부족하였다. 사업에 대한 정보를 모르는 상태에서 사업 추진의 찬반 의사를 결정하는 것은 주민들에게 매우 어려운 일이다. 본래의 절차대로라면, 사업 계획 수립, 사전검토위원회 개최, 주민설명회 개최, 동의서 징구 순으로 이루어진다. 하지만 대부분의 주민들은 사업 계획과 내용을 알지 못하는 상태에서 동의서 징구를 마무하는 상황이 많았기 때문에, 사업 추진에 찬성하지 않는 경향이 있었다. 또 다른 요인에

는 현물선납 방식에 대한 반감이 있다. 정부는 사업을 보다 빠르게 진행하기 위하여 관리처분 방식이 아닌, 신탁³⁾과 유사한 현물선납 방식을 채택하였지만, 주민들은 이를 토지 강제 수용의 개념으로 받아들이고 있었다. 토지를 강제로 수용하는 방식이라 간주하는 상황에서 주민들은 LH에 토지 등 재산을 선납한 이후에 사업이 어떻게 진행되는지 확인할 수 있는 방법이 없기에, 사업에 대한 반감을 드러내었다.

정보가 부족한 주민들은 정비사업, 도심 공공주택 복합사업 등에 대한 내용을 잘 모르기 때문에, 이웃 주민들의 영향을 많이 받는다. 앞서 언급한 이유에 의거하여 반대하는 주민들의 목소리가 영향력을 가지면, 후보지 철회가 이루어졌다. 이에 대응하여 지구 지정을 위한 동의를 얻기 위해서는 정보가 부족한 주민들에게 정보를 제공하고 설득하는 과정을 거쳐야 하는데, 대부분의 사업구역에서는 이러한 과정을 이끌어내갈 수 있는 주체가 부족하였다. 주민 대표 회의를 구성하는 일부 주민들이 이를 담당하고 있지만, 법적인 당위성과 전문성을 가지지 못하여 매우 제한적이었다. 이로 인하여 주민 대표가 수시로 교체되거나 주민 대표 회의가 와해되는 상황이 발생하기도 하였다.

사업에 대한 반감이 해소되었다 하더라도, 사업 추진이 불가한 상태가 발생하면, 후보지 철회가 이루어졌다. 사업구역 인근에 위치한 교육시설의 일조권이 확보되지 못하거나, 토지면적 동의요건을 충족하지 못하는 사례들이 있었다. 이러한 경우, 기존 후보지를 철회하고 사업구역 경계를 변경하거나, 다른 정비사업 추진을 시도하려는 움직임을 보였다.

이외에도 주민들은 도심 공공주택 복합사업의 용적률 상향 등 인센티브를 통해 분담금 없이 새로운 집을 마련하고 자산 가치를 증식시키는 것을 원하는 입장이었다. 하지만 사업을 통해 자산 가치가 증식하는 만큼 분담금이 발생하는데, 주민들은 분담금을 지불해야 하는 이유 자체를 이해하지 못했다. 분담금을 지불하는 것이 괜찮다 하더라도, 우선 분양가와 일반 분양가의 차이가 크지 않은 이유로 작용하였다. 즉, 주민들이 만족할 만한 할인율을 제시하지 못한 것이다. 일부 후보지에서는 분양가 상한제로 인하여 우선 분양가가 일반 분양가보다 높게 형성되는 분양가 역전 현상이 발생하였고, 이로 인하여 후보지가 철회되기도 하였다.

V. 요약 및 결론

본 연구는 도심 공공주택 복합사업 후보지로 지정되었던 구역 82개소 중 지구 지정이 완료된 구역 17개소와 후보지를 철회한 구역 29개소를 대상으로, 도심 공공주택 복합사업 지구 지정 및 후보지 철회 요인을 살펴보았다. 도심 공공주택 복합사업은 2021년부터 시행되어 관련 연구가 부족했기 때문에, 정비사업에 대한 영향 요인 관련 선행연구를 검토하여 분석을 위한 변수를 도출하였고, 두 집단 간 차이를 파악할 수 있는 t-검정과 맨-유헤트니 U

검정을 진행하였다. 또한, 도면 분석, 현장 답사와 인터뷰를 수행하여 통계 분석 결과를 보완하였고, 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 간 도시공간구조와 이해관계자들의 인식 차이를 비교하여 결론을 도출하였다. 분석 결과는 <Table 10>과 같다.

통계 분석 결과를 요약하면, 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수가 많았고, 기부채납 비율이 높았다. 사업구역 위치에 따른 분류기준을 추가하였을 때, 서울에 위치한 사업구역에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수가 많았고, 기부채납 비율이 높았다. 사업 유형에 따른 분류기준을 추가하였을 때, 역세권 유형의 사업구역에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수가 많았고, 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 높았으며, 전철역까지 거리가 멀었다. 저층주거지 유형의 사업구역에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 토지등소유자 수와 주민설명회 개최 횟수, 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수가 많았고, 국공유지 비율이 높았다.

도면 분석 결과를 요약하면, 10,000m² 이상 역세권 유형의 사업구역에서는 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 전철역까지 거리가 멀었다. 저층주거지 유형의 사업구역에서는 지구 지정 구역과 후보지 철회 구역 모두 교육시설과 인접하고 있었다. 하지만 후보지 철회 구역과 다르게, 지구 지정 구역은 전철역과도 인접하였으며, 사업구역 면적도 매우 넓은 경향을 보였다.

인터뷰 결과를 요약하면, 도심 공공주택 복합사업의 지구 지정 요인으로는 주민들의 자발적인 사업 추진 의사, 주민설명회 추가 개최를 통한 사업 내용 공유 등을 꼽았다. 후보지 철회 요인으로는 정보 부족으로 발생하는 사업에 대한 반감, 사업 추진이 불가한 상태 발생 등을 꼽았다.

토지등소유자 수에서 차이가 발생하는 이유는 재정비사업 추진에 있어 적정규모 이상의 토지등소유자 수가 필요하다는 이도길(2021)의 연구와 마찬가지로, 도심 공공주택 복합사업의 지구 지정에 있어서 일정 규모 이상의 토지등소유자 수 확보가 필요하기 때문이다. 토지등소유자 수가 적은 것이 정비사업 추진에 보다 수월하다고 생각할 수 있다. 하지만 이해관계자들과의 인터뷰 결과, 사업을 반대하는 주민들은 소수에 불과하고, 토지등소유자인 주민들이 많을수록 주거환경 개선을 원하는 의견이 더 많이 공유되는 것으로 나타났다.

주민설명회 개최 횟수에서 차이가 발생하는 이유는 주민설명회를 개최하는 시행절차와 현황이 다른 것에서 유발되었다. 기존 시행절차는 사업계획을 수립하여 사전검토위원회와 주민설명회를 개최하고, 주민들의 동의를 받아 예정지구를 지정하지만, 실제로는 예정지구가 지정된 구역에 대하여 사업계획을 수립하여 사전검토위원회와 주민설명회를 개최하였다. 즉, 이미 지구 지정 가능성이 높은 지역에서 주민설명회 개최가 이루어진 것을 알 수

Table 10. Summary of analysis results

| Parameter | | Designation | Withdrawal | |
|--|--|--|--|---|
| Statistical analysis | Number of landowner (persons) | Total | | |
| | | Seoul | ↑ | |
| | | SIA | | ↓ |
| | | LRA | | |
| | Number of resident briefing sessions (times) | Total | | |
| | | Seoul | ↑ | |
| | | SIA | | ↓ |
| | LRA | | | |
| | Public contribution ratio (%) | Total | ↑ | |
| | | Seoul | | ↓ |
| Floor area ratio of multi-household and multi-unit housing (%) | SIA | ↑ | ↓ | |
| Distance to subway station (m) | SIA | ↑ | ↓ | |
| Ratio of public land (%) | LRA | ↑ | ↓ | |
| Number of public renewal sites within 1 km radius (count) | LRA | ↑ | ↓ | |
| Map Analysis | Distance to subway station (m) | Station influence area larger than 10,000 m ² | ↑ | ↓ |
| | | LRA | ↓ | ↑ |
| | Project site area (ha) | LRA | ↑ | ↓ |
| Interviews | Total | 1. Residents' voluntary willingness 2. Sharing of project details | 1. Resistance to the project 2. Situations in which the project could not proceed | |

있다. 또한 주민들의 사업 추진 의지가 강한 구역에서 주민설명회를 추가로 개최하고 사업에 대한 정보를 제공하면서, 더 많은 주민들의 동의를 얻을 수 있었고 최종적으로 지구 지정도 이루어질 수 있었다.

기부채납 비율에서 차이가 발생하는 이유는 도심 공공주택 복합사업의 사업성에 기인하였다. 지구 지정된 구역에서는 기부채납 비율을 높게 요구해도 사업성이 일정 수준 이상 유지되었지만, 기부채납 비율을 더 낮추는 계획을 진행해도 사업성이 개선되지 않는 구역들은 후보지를 철회하였다. 통계적으로 유의하지는 않지만, 지구 지정된 구역의 평균 할인율이 후보지 철회된 구역의 평균 할인율보다 높은 것에서 이를 추론할 수 있다.

역세권 유형의 사업구역에서 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 높다는 것은 다세대주택 또는 연립주택을 소유한 주민들이 도심 공공주택 복합사업 추진을 원한다는 것을 의미한다. 이는 다세대 및 연립주택 연면적 비율이 높을수록 정비사업을 추진할 확률이 높아진다는 김태선 외(2015)의 연구와 유사한 결과이다. 인터뷰 결과, 다세대 및 연립주택 소유주들은 이익공유형 주택 등을 통해 신규주택을 공급받을 수 있기 때문인 것으로 나타났다. 또한 지구 지정 구역이 후

보지 철회 구역보다 전철역까지 거리가 멀다는 것은 전철역과 가까운 거리에 거주하는 주민들은 공공이 주도하는 정비사업을 원하지 않는다는 것을 의미한다. 이는 철도 접근성이 좋을수록 개별필지 단위의 재생이 더 많이 발생한다는 Osman et al.(2015)의 연구에 근거하여 전철역과 가까울수록 주민들이 민간 정비사업 추진을 더 원하기 때문인 것으로 보인다.

저층주거지 유형의 사업구역에서 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 국공유지 비율이 높다는 것은 국공유지 면적 비율이 높을수록 지구 지정을 위한 동의 면적 요건을 충족하기 쉽다는 것을 의미한다. 도면 분석 결과, 저층주거지 유형의 사업구역들은 모두 교육시설과 인접하여 교육시설의 일조권을 확보할 필요가 있었다. 이때, 지구 지정 구역은 후보지 철회 구역과 다르게, 사업구역 면적이 매우 넓어서 용적률 상향을 최대로 제공받고도 교육시설 내 일조권을 충분히 확보할 수 있었다. 전철역과도 인접하고 있어 사업성이 충분한 것으로 나타났다. 또한 지구 지정 구역이 후보지 철회 구역보다 반경 1km 이내 공공정비사업 구역 수이 많은 것으로 나타났다. 이는 사업구역이 다수 위치한 저층주거지에서 지구 지정이 이루어진다는 것을 의미한다. 사업이 활발하게 추진될 수 있는 요건을 갖춘 지역에 사업구역이 위치할 가

능성이 높거나, 저층주거지 유형의 사업구역들이 주변 영향을 많이 받는다는 것을 알 수 있다.

도심 공공주택 복합사업이 표방하고 있는 정비사업 추진에서의 핵심은 주민들과의 소통으로, 지구 지정을 원활하게 추진하기 위해서는 주민들의 참여를 이끌어내야 한다. 주민들은 평생에 일군 자산을 이용하여 사업을 진행하는 것이기 때문에, 사업에 대한 정보가 부족한 상태에서 지구 지정에 동의하기 매우 어렵다. 특히, 도심 공공주택 복합사업은 새롭게 등장한 정비사업 유형으로, 현물보상방식, 할인율, 이익공유형 주택 등 생소한 개념들을 포함하고 있다. 정비사업이 생경한 주민들을 설득하고 사업 추진에 대한 동의를 얻기 위해서는 주민들이 사업에 대한 정보를 충분히 습득하고 사업을 이해해야 한다. 이를 위하여 공공은 대면으로 사업에 대한 정보를 제공하고 설명할 필요가 있다. 도심 공공주택 복합사업의 경우, 주민 대표 회의의 역할이 제한적이기 때문에, 성공적인 사업 추진을 위해서는 LH 등 공공에서 선제적으로 주민들과의 소통창구를 마련하여 주민들을 만나고 사업에 대한 정보를 직접 제공해주는 것이 필요하다. 직접적인 정보 제공이 어렵다면, 주민들이 사업 과정과 내용을 확인할 수 있는 온라인 서비스를 제공하는 것도 새로운 방안이 될 수 있다. 현재 서울특별시에서는 정비사업을 진행하는 과정에서 주민들과 소통하기 위하여 '정보몽땅'이라는 웹사이트를 개설하여 운영 중에 있다. 해당 서비스를 통해 주민들은 언제든지 사업 진행 과정과 내용을 확인할 수 있다. '정보몽땅'과 유사한 서비스를 통해 후보지 발표 이후부터 도심 공공주택 복합사업에 대한 정보를 제공하는 서비스를 시행한다면, 방학초교 인근과 같이 사업 내용을 알지 못하여 무조건적으로 사업을 반대하는 것을 일부 해소할 수 있을 것이다.

지구 지정 구역을 증가시키는 또 다른 방안은 지구 지정 가능성이 높은 후보지를 선정하는 것이다. 도심 공공주택 복합사업은 다세대 및 연립주택 거주민들의 목돈 마련 부담을 덜고, 주거환경 개선과 함께 계속 거주할 수 있도록 하는 이익공유형 주택 공급 등 방안을 제공하고 있다. 따라서 다세대 및 연립주택 비율이 높은 구역을 사업 후보지로 선정할 필요가 있다. 또한 도심 공공주택 복합사업 후보지로 선정하는 구역들은 역세권 유형이라고 하더라도, 전철역에서 가까운 구역보다는 오히려 먼 곳에 위치한 구역이어야 한다. 전철역에 가까운 구역들은 민간 정비사업이 가능하거나, 개별적인 주택 개량이 충분히 가능하다. 따라서 역세권 유형의 사업 후보지를 선정할 때, 역 승강장 경계로부터 반경 350m~500m의 요건을 준수할 필요가 있다. 후보지 인근에 교육시설이 위치하고 있는지도 확인할 필요가 있다. 후보지 주변에 교육시설이 위치할 경우, 교육시설의 일조권 확보를 위하여 건축물 높이와 용적률 상향이 제한된다. 이때, 사업구역 면적까지 작으면, 교육시설의 일조 확보를 위하여 건축물의 배치 및 형태를 변경하기 어렵고 용적률 상향을 최대로 제공받을 수 없다. 따라서 교육시설과 인접한 후보지를 선정해야 한다면, 용적률 인센티

브 제공 이후에도 교육시설의 일조권을 확보할 수 있도록 보다 넓은 후보지 면적을 확보할 필요가 있다.

도심 공공주택 복합사업 후보지들은 모두 기존 민간 정비사업으로 추진 시에 사업성이 나오지 않는 구역들이다. 인센티브를 최대한 제공하여 사업성을 향상시키는 도심 공공주택 복합사업으로도 사업성이 나오지 않아 사업 진행에 어려움이 있다면, 할인율을 확보하기 위하여 공공기여율을 보다 더 완화하는 방안을 마련할 필요가 있다. 서울특별시에서 진행하는 신속통합기획에서도 사업성이 부족한 구역에 대해서는 임대주택 비율 등과 같은 공공기여율과 기부채납 비율을 완화해주고 있다. 도심 공공주택 복합사업에서도 이러한 내용들을 참고하여 사업성이 부족한 구역에서 주민 동의를 이끌어내기 위한 공공기여 완화 등 최소 할인율을 보장해주는 방안이 필요하다.

본 연구가 다루는 도심 공공주택 복합사업은 시행 기간이 오래 지나지 않아 사업이 완료된 구역이 아직 존재하지 않는다. 이러한 이유로 통계 분석을 위한 표본이 부족하여 통계 분석을 통해 다양한 시사점을 도출하는 데 제한적이었다. 하지만 도면 분석과 현장 답사, 인터뷰 등 다양한 연구 방법을 수행하여 통계 분석의 한계를 보완하고자 하였으며, 다방면의 시사점과 개선방안을 도출하였다.

향후 연구에서는 도심 공공주택 복합사업이 보다 진행된 상태에서 공공에 제공되는 데이터를 통해 더 많은 분석을 수행할 수 있을 것이다. 또한 1차 지구 지정 구역을 대상으로 심층적인 분석을 수행하고, 도심 공공주택 복합사업이 가진 문제들을 해소하기 위한 개선방안을 도출할 수 있을 것이다.

주1. 2021년 3월 31일 발표되었다.

주2. 2021년 4월 14일 발표되었다.

주3. 위탁자와 수탁자 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계이다.

인용문헌 References

1. 강세진·김창석·남진, 2007. "개별행태적·시계열적 모형에 의한 주택재개발사업 추진의 영향요인 분석", 『국토계획』, 42(3): 107-129.
2. Kang, S.J., Kim, C.S., and Nam, J., 2007. "Promoting Factors on Housing Redevelopment Project", *Journal of Korea Planning Association*, 42(3): 107-129.
3. 광명신, 2020. "주택재개발 제도의 변화와 연속성: 서울시를 중심으로", 고려대학교 박사학위논문.

- Kwak, M., 2020. "Change and Continuity of Housing Redevelopment Institution: A Case Study on Seoul", Ph.D. Dissertation, Korea University.
3. 관계기관 합동, 2021. 「『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」, 세종.
Joint Government Agencies, 2021. 'Public-Led 3080+' Ground-breaking Measures for Expanding Housing Supply in Major Metropolitan Area, Sejong.
 4. 국토교통부, 2020. 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2020. *Measure to Strengthen the Housing Supply Base in the Seoul Capital Area*, Sejong.
 5. 국토교통부, 2021a. "3080+ 주택공급 방안 1차 선도사업 후보지 선정", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021a. "Selection of First Leading Project Sites for the 3080+ Housing Supply Plan", Sejong.
 6. 국토교통부, 2021b. "3080+ 주택공급 방안 2차 선도사업 후보지 선정", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021b. "Selection of Second Leading Project Sites for the 3080+ Housing Supply Plan", Sejong.
 7. 국토교통부, 2021c. "3080+ 주택공급 방안 3차 선도사업 후보지 선정", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021c. "Selection of Third Leading Project Sites for the 3080+ Housing Supply Plan", Sejong.
 8. 국토교통부, 2021d. "3080+ 4차 후보지 선정... 1~3차 후보물량 2개월 만에 40%(12곳) 예정지구 동의", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021d. "Selection of Fourth Candidate Sites for the 3080+ Plan... Within Two Months, 40% (12 Locations) of Sites from the First to Third Rounds Receive Preliminary Approval", Sejong.
 9. 국토교통부, 2021e. "3080+ 5차 후보지 선정... 1~4차 후보물량 49.2%(21곳) 예정지구 동의", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021e. "Selection of Fifth Candidate Sites for the 3080+ Plan... 49.2% (21 Locations) of Sites from the First to Fourth Rounds Receive Preliminary Approval", Sejong.
 10. 국토교통부, 2021f. "도심복합사업 2주 만에 2/3동의 구역 3곳 추가... 6차 후보지 선정", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021f. "Three Additional Areas Achieve Two-Thirds Consent Within Two Weeks of Urban Complex Project Announcement... Sixth Candidate Sites Selected", Sejong.
 11. 국토교통부, 2021g. "3080+ 주택공급대책 법률 시행, 사업 본격도 올라", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2021g. "Implementation of Laws for the 3080+ Housing Supply Measures: Projects Enter Full Swing", Sejong.
 12. 국토교통부, 2023. "서울 최초 도심복합사업 지구 밀그림... 설계공모 완료", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2023. "Initial Blueprint for Seoul's First Urban Complex Project Completed Through Design Competition", Sejong.
 13. 국토교통부, 2024a. "공공주택특별법, 법률 제19763호", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2024a. "Public Housing Special Act, Act No. 19763", Sejong.
 14. 국토교통부, 2024b. "공공·민간 협력으로 도심복합사업 활성화 방안 모색한다", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2024b. "Exploring Ways to Revitalize Urban Complex Projects through Public-Private Cooperation", Sejong.
 15. 국토교통부, 2024c. "도심복합사업 3년 성과와 과제, 공공기관과 전문가가 함께 논의한다", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2024c. "Three Years of Achievements and Challenges in Urban Complex Projects: Discussions with Public Institutions and Experts", Sejong.
 16. 국토교통부, 2024d. "공공주택 특별법 개정안, 10일 국무회의 의결", 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2024d. "Amendment to the Public Housing Special Act Approved at the Cabinet Meeting on the 10th", Sejong.
 17. 권용석, 2021. "중앙정부 주택정책, 지방정부 배려해야 - 용도지역의 교란과 주택의 과잉공급 문제를 중심으로 -", 『도시정보』 467: 40-43.
Kwon, Y.S., 2021. "Central Government Housing Policy should consider Local Governments - Focusing on Zoning Disruption and Housing Oversupply Issues -", *Urban Information Service*, 467: 40-43.
 18. 권혁삼·박근석·김성훈, 2016. "주거환경개선사업 구역의 소단위 주택정비 활성화를 위한 주민의견조사 연구", 『한국도시계획학회지 도시설계』, 17(1): 49-64.
Kwon, H.S., Park, K.S., and Kim, S.H., 2016. "A Study on the Resident Survey for Revitalizing the Small-Scale Housing Rearrangements in the Areas of Residential Environment Improvement Projects", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 17(1): 49-64.
 19. 김성훈·구자훈, 2016. "도시환경정비사업의 토지 등 소유자 찬반 영향요인에 관한 사례분석 - 가리봉 도시환경정비구역을 중심으로", 『국토계획』, 51(1): 77-92.
Kim, S.H. and Koo, J.H., 2016. "A Case Study of Factors Affecting Owner's Decision Making on a Urban Redevelopment Project-The Case of Garibong Urban Redevelopment District", *Journal of Korea Planning Association*, 51(1): 77-92.
 20. 김승욱, 2021. "수도권(도심) 공급확대를 위한 제도개선방안: 2·4대책과 공공직접주도 정비사업을 중심으로", 『부동산법학』 25(2): 113-134.
Kim, S.W., 2021. "System Improvement Plan to Expand Supply in the Metropolitan Area (City Center): Focusing on Measures(Feb 4, 2021) to Expand Supply in Metropolitan Areas", *Real Estate Law Review*, 25(2): 113-134.
 21. 김영관·김진하·남진, 2007. "주택재개발사업구역 내 토지등소유자의 주택재개발사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구 - 동대문구 이문·휘경 뉴타운사업지구를 대상으로", 『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 Planning Association*, 42(7): 95-108.
22. 김옥연, 2024. "다변화된 주거지정비사업 현황 및 공공의 역할: 도심공공주택복합사업 중심으로", 대한국토도시계획학회-LH토지주택연구원 제1차 공동세미나.
Kim, Y.Y., 2024. "Current Status of Diversified Residential Redevelopment Projects and the Role of the Public Sector: Focusing on Urban Public Housing Complex Projects", Paper presented at the Joint Seminar by the Korea Planning Association and the LH Land & Housing Institute.
23. 김인호, 2023. "도심 공공주택 복합사업의 장애요인 분석 연구 -주민과 전문가의 인식차이를 중심으로", 인하대학교 석사학위논문.
Kim, I.H., 2023. "A Study on the Analysis of Obstacle Factors in Urban Public Housing Complex Project - Focusing on the Difference in Perception between Residents and Experts", Master's Degree Dissertation, Inha University.
24. 김재경, 2022. "공공재개발사업의 문제점과 개선방안 연구: 도심공공주택복합사업을 중심으로", 건국대학교 석사학위논문.
Kim, J.K., 2022. "A Study on the Problems and Improvement Measures of the Public Redevelopment Projects: Focused on the Urban Public Housing Complex Projects", Master's Degree Dissertation, Konkuk University.
25. 김주진·이삼수·문준경·성태영·김미나·손창규·오미석, 2023. 「도심공공주택복합사업 이주대책 연구」, 대전: LH토지주택연구원.
Kim, J.J., Lee, S.S., Moon, J.K., Sung, T.Y., Kim, M.N., Son, C.G., and Oh, M.S., 2022. *A Study on the Relocation Support Strategies of the Public Housing Complex in Inner City*, Daejeon: LH Land & Housing Institute.
26. 김중돈·오세경·임재문, 2012. "부산의 주거정비사업 추진에 미치는 영향요인 분석", 「한국산학기술학회 논문지」, 13(1): 125-132.
Kim, J.D., Oh, S.K., and Lim, J.M., 2012. "An Analysis of Locational Factors to Affect Residential Improvement Projects in Busan Metropolitan City", *Journal of the Korea Academia-Industrial Cooperation Society*, 13(1): 125-132.
27. 김지연·이상홍·김영화, 2016. "정비구역 해제 후 주거환경 변화 양상에 관한 연구 - 대구광역시를 중심으로", 「한국주거학회논문집」, 27(1): 51-61.
Kim, J.Y., Yeo, C.D., and Lee, Y.E., 2021. "A Study on the Aspect of Change of Residential Environment after the Cancellation of Housing Renewal District - Focusing on Daegu Metropolitan City", *Journal of the Korean Housing Association*, 27(1): 51-61.
28. 김지엽·여춘동·이영은, 2021. "공공주도 정비사업의 등장과 공공성 확보 방안", 「도시정보」, 470: 5-16.
Kim, J.Y., Yeo, C.D., and Lee, Y.E., 2021. "The Emergence of Public-Led Redevelopment Projects and Strategies for Ensuring Public Interest", *Urban Information Service*, 470: 5-16.
29. 김진수, 2020. "재개발 주거세입자 보상제도 개선방안 연구", 「토지공법연구」, 90: 71-93.
Kim, J.S., 2020. "A Study on the Improvement of Redevelopment Housing Tenants Compensation System", *Public Land Law Review*, 90: 71-93.
30. 김태신·남진·이도길, 2015. "서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석 - 주택재개발·주택재건축사업 실태조사 자료를 중심으로", 「국토계획」, 50(5): 169-185.
Kim, T.S., Nam, J., and Lee, D.G., 2015. "Analysis of Factors affecting the Decision-making on the Promotion of Housing Redevelopment and Housing Reconstruction Project", *Journal of Korea Planning Association*, 50(5): 169-185.
31. 김혜천·정경용, 2018. "주택재개발사업과정의 갈등 유형과 사업 지연에 미치는 영향에 관한 연구 - 대전광역시 중구 주택재개발사업을 대상으로", 「지역개발연구」, 50(2): 1-19.
Kim, H.C. and Jeong, K.Y., 2018. "The Types and Impacts of Conflict in the Process of Housing Redevelopment Projects -Focusing on Housing Redevelopment Projects in Joong-Gu, Daejeon", *The Studies in Regional Development*, 50(2): 1-19.
32. 류성원·안중현, 2022. 「차기정부 주택정책 관련 전문가의견 조사결과」, 서울: 전국경제인연합회.
Ryu, S.W. and Ahn, J.H., 2022. *Survey Results on Expert Opinions Regarding Housing Policies for the Next Administration*, Seoul: The Federation of Korean Industries.
33. 문덕배·윤동건·이은미, 2014. "성남시 재개발사업의 갈등 해소 방안", 「감정평가학 논집」, 13(2): 79-96.
Moon, D.B., Yoon, D.G., and Lee, E.M., 2014. "Solutions for Conflicts in Housing Redevelopment Projects in Seongnam City", *Appraisal Studies*, 13(2): 79-96.
34. 박희수·송호창·이주형, 2010. "도시정비사업에서 공공의 역할 강화요인의 중요도 평가", 「한국도시계획학회지 도시설계」, 11(2): 231-246.
Park, H.S., Song, H.C., and Lee, J.H., 2010. "An Importance Evaluation about the Intensifying Factors of Public Sector's Role in Urban Redevelopment Projects", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 11(2): 231-246.
35. 변세일·고영화·최진·이삼수, 2021. 「수도권 도심 내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로」, 세종: 국토연구원.
Byeon, S., Go, Y., Choi, J., and Lee, S., 2021. *An Analysis of Public-led Housing Supply Areas in the Downtown of Seoul Metropolitan Area and Policy Tasks: Focusing on Comparison of Local Characteristics*, Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
36. 서수정·임강륜, 2013. 「소규모 주거지 정비, 가로주택정비사업으로」, 안양: 건축도시공간연구소.
Seo, S.J. and Lim, G.R., 2013. *Small-Scale Residential Redevelopment through Street Housing Maintenance Projects*, Anyang: Architecture & Urban Research Institute.
37. 성진욱·남진, 2016. "이항로짓모형을 이용한 가로주택정비사업 찬반에 미치는 영향요인에 관한 연구", 「부동산학보」, 65: 161-175.
Sung, J.U. and Nam, J., 2016. "Analyzing on Factors Affecting of Block-unit Housing Rearrangement Projects in Seoul", *Korea Real Estate Academy Review*, 65: 161-175.
38. 안근철·이명훈, 2022. "AHP 분석을 통한 재건축사업의 진행단

- 계별 중요요인 선정에 관한 연구”, 『도시부동산연구』, 13(4): 109-130.
- Ahn, K.C. and Lee, M.H., 2022. “A Study on the Selection of Important Factors by Progress Stage in the Reconstruction Project through the AHP Analysis”, *Journal of Urban Studies and Real Estate*, 13(4): 109-130.
39. 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 Planning Association*, 45(1): 79-89.
40. 오재현·이창수·박환용, 2022. “가로주택정비사업의 사업주체별 선호도 분석 - 조합주도와 공공주도 중심으로 -”, 『주거환경』, 20(4): 145-163.
- Oh, J.H., Lee, C.S., and Park, H.Y., 2022. “A Study on Analysis for Implementer’s Preference in Urban Block Housing Improvement Projects - Focus on the Union-led Method and Public-led Method -”, *Residential Environment: Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 20(4): 145-163.
41. 원경환, 2022. “도시재생으로서의 도심공공주택복합사업의 필요성과 발전방향에 대한 연구”, 건국대학교 석사학위논문.
- Won, K.H., 2022. “A Study on the necessity and development direction of Urban Public Housing Complex as Urban Regeneration”, Master’s Degree Dissertation, Konkuk University.
42. 윤상조, 2018. “도시·주거환경 정비사업 제도개선 방안 연구 - 서울특별시 재건축·재개발사업 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문.
- Yoon, S.C., 2018. “A Study on the Legal and Institutional Improvement of the Urban and Residential Environment Maintenance Projects - Focusing on the Reconstruction and Redevelopment Project of Seoul Metropolitan City”, Master’s Degree Dissertation, Konkuk University.
43. 이도길, 2021. “재정비사업 해제구역 의사결정 특성 연구 - 의사결정나무기법 중심으로”, 『지역연구』, 37(4): 49-59.
- Lee, D.G., 2021. “Analysis of Characteristics of the Cancelled Districts of Housing Redevelopment Project - Focusing on Decision Tree Analysis”, *Journal of the Korean Regional Science Association*, 37(4): 49-59.
44. 이도길·윤병훈·김사인, 2017. “서울시 주택재개발·주택재건축 사업 추진 지역과 해제 지역의 특성 분석”, 『주택도시연구』, 7(1): 1-19.
- Lee, D.G., Yun, B.H., and Kim, S.I., 2017. “Analysis of Characteristics of the Promoted Districts and Cancelled Districts of Housing Redevelopment and Housing Reconstruction Project”, *SH Urban Research & Insight*, 7(1): 1-19.
45. 이명훈·변창흠·정철모·유삼술·조필규, 2009. “도시정비사업에서 공공의 역할과 책임 강화”, 『도시정보』, 325: 3-14.
- Lee, M.H., Byeon, C.H., Jeong, C.M., Yoo, S.S., and Jo, P.G., 2009. “Strengthening the Role and Responsibility of the Public Sector in Urban Redevelopment Projects”, *Urban Information Service*, 325: 3-14.
46. 이승수, 2024. “도심공공주택 복합사업을 통한 원도심 노후 저층 주거지 통합 정비방안 - 제물포역 북측 역세권을 중심으로”, 인천대학교 석사학위논문.
- Lee, S.S., 2024. “A Plan for Integrated Maintenance of Deteriorated Low-rise Residential Areas in the Original City Center through the Urban Public Housing Complex Project - Focused on the Northern Station Area of Jemulpo Station”, Master’s Degree Dissertation, Incheon National University.
47. 이창무, 2020. “문재인 정부 부동산정책의 비판적 평가”, 『한국행정연구』, 29(4): 37-75.
- Lee, C.M., 2020. “Critical Assessments on Moon Jae-In Government’s Housing Policies”, *The Korean Journal of Public Administration*, 29(4): 37-75.
48. 임윤환, 2008. “단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의 여부 결정요인 분석”, 『국토계획』, 43(1): 89-99.
- Yim, Y.H., 2008. “Analyzing the Determinants of Land Owner’s Agreement in Detached Housing Renewal Projects”, *Journal of Korea Planning Association*, 43(1): 89-99.
49. 정광식·유혜정·권영상, 2024. “주택 소유자 특성이 서울시 관리형 주거환경개선사업 구역의 주택정비·개량에 미치는 영향: 주택 소유자 실거주 여부의 조절효과를 중심으로”, 『국토계획』, 59(3): 1-15.
- Jeong, K.S., Yoo, H., and Kwon, Y.S., 2024. “A Study on the Impact of Home Occupant Characteristics on Housing Renewal and Improvement in Management-type Residential Environment Improvement Project Areas in Seoul: Focusing on the Moderating Effect of Home Occupancy Status”, *Journal of Korea Planning Association*, 59(3): 1-15.
50. 주종용·권영상, 2023. “주택가격 상승기의 부동산 규제정책이 투자심리와 주택가격에 미치는 영향 - 서울시를 중심으로”, 『부동산분석』, 9(2): 1-31.
- Ju, J. and Kwon, Y.S., 2023. “Effects of Real Estate Policy on Investor Sentiment and Housing Prices during Periods of Increasing Housing Price - Focused on Seoul”, *Journal of Real Estate Analysis*, 9(2): 1-31.
51. 최상진·김한수, 2020. “정비구역내 거주민들의 주거환경만족도와 정비사업에 대한 의식 및 의향에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 31(1): 87-94.
- Choi, S.J. and Kim, H.S., 2020. “A Study on Residential Environment Satisfaction of Residents in Maintenance Area and Consciousness and Intention of the Maintenance Project”, *Journal of the Korean Housing Association*, 31(1): 87-94.
52. 현수현·이승주, 2014. “주택재개발사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 특성에 대한 전문가와 주민의 차이 분석”, 『도시행정학보』, 27(3): 143-165.
- Hyun, S.H. and 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.
53. 홍우영·정석, 2018. “근거이론을 활용한 재건축사업 정비구역 내 주민의 찬반 입장변화과정 분석 -정릉 제6구역 재건축사업 사례를 중심으로”, 『서울도시연구』, 19(1): 41-62.
- Hong, W.Y. and Jeong, S., 2018. “Grounded Theory-Based

- Analysis of the Changes in Local Residents' Positions on an Urban Redevelopment District's Housing Redevelopment –A Focus on the Housing Renewal Project of Jung-neung District 6”, *Seoul Studies*, 19(1): 41-62.
54. Freeman, L. and Braconi, F., 2004. “Gentrification and displacement New York City in the 1990s”, *Journal of the American Planning Association*, 70(1): 39-52.
55. He, S. and Wu, F., 2005. “Property-led Redevelopment in Post-reform China: A Case Study of Xintiandi redevelopment project in Shanghai”, *Journal of Urban Affairs*, 27(1): 1-23.
56. Lee, H., 2019. “A Study on the Characteristics of New Towns and the Redevelopment of Project-canceled Areas: A Case Study of Seoul, South Korea”, *Sustainability*, 11(20): 5733.
57. Liu, L. and Xu, Z., 2018. “Collaborative Governance: A Potential Approach to Preventing Violent Demolition in China”, *Cities*, 79: 26-36.
58. Longo, A. and Campbell, D., 2017. “The Determinants of Brownfields Redevelopment in England”, *Environmental and Resource Economics*, 67: 261-283.
59. Osman, R., Frantal, B., Klusacek, P., Kunc, J., and Martinat, S., 2015. “Factors Affecting Brownfield Regeneration in Post-socialist Space”, *Land Use Policy*, 48: 309-316.
60. Smets, A.J. and van Weesep, J., 1995. “Housing Improvement and Gentrification: A Case Study in Arnhem, the Netherlands”, *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 10(4): 353-362.
61. Zhang, L., Ye, Y., and Wnag, J., 2022. “Influential Factors and Geographical Differences in the Redevelopment Willingness of Urban Villagers: A Case Study of Guangzhou, China”, *Land*, 11(2): 233.

| | |
|----------------------------|------------|
| Date Received | 2025-01-23 |
| Reviewed(1 st) | 2025-05-29 |
| Date Revised | 2025-08-02 |
| Reviewed(2 nd) | 2025-08-18 |
| Date Accepted | 2025-08-18 |
| Final Received | 2025-12-16 |