

# 서울시 재정비촉진구역 주택재개발사업의 추진 단계별 지연 요인에 관한 연구

## A Study on Stage-Specific Delay Factors in Housing Redevelopment Projects in the Redevelopment Promotion Districts of Seoul

김남재\* · 변병설\*\*

Kim, Nam-Jae · Byun, Byung-Seol

### Abstract

This study examined the complex causes of delay in housing redevelopment projects within Reconstruction Promotion Zones and empirically identified key influencing factors at each project stage. Unlike previous studies that addressed project delays in general terms, this study considered the specific institutional and procedural characteristics of housing redevelopment by dividing the process into four stages—planning and district designation, association establishment and project approval, management and disposal plan approval, and construction and completion. Survey data were collected from 167 stakeholders, including academic experts, government officials, project participants, and real-estate professionals, through online and field questionnaires. The data were analyzed using SPSS 25.0, applying reliability, validity, and multiple regression analyses to test the hypotheses. The results showed that economic, social, and administrative factors significantly affected project delays, with administrative complexity—such as repeated documentation requirements and delays in association liquidation—playing a particularly critical role in the final stage. The lack of expertise among association executives also emerged as a key factor, whereas differences in perception among stakeholders and the moderating effect of delay factors on residents' behavioral intentions were confirmed.

This study contributes to a micro-level understanding of delay mechanisms in urban redevelopment and provides policy implications, including stage-specific delay mitigation strategies, simplified and transparent administrative processes, strengthened governance capacity, and improved communication systems, to enhance efficiency and promote sustainable urban regeneration.

**주제어** 주택재개발, 재정비촉진구역, 사업 지연 요인, 이해관계자 인식, 추진단계

**Keywords** Housing Redevelopment, Redevelopment Promotion Districts, Project Delay Factors, Stakeholder Perception, Phase or Stage

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

수도 서울시는 급격한 산업화와 도시화 과정을 거치며 외형적 성장을 이루었으나, 그 이면에는 노후화된 주거지와 기반시설 부

족, 도시 슬럼화와 같은 심각한 도시 문제가 누적되어 왔다(서울 연구데이터서비스, 2023; 법제처 2024). 서울의 주목할만한 현주소(서울연구데이터서비스, 2023)에 따르면 서울시 주택의 약 50%가 건축 후 30년 이상 경과한 노후주택으로 분류되며, 이는 주거 환경의 질적 저하와 직결되는 문제로 지적된다. 낡고 불량한 주거 환경은 시민의 삶의 질을 저해하고, 도시의 지속 가능한 발전을

\* Ph.D. from Inha University Urban Planning (First Author: namjae9297@naver.com)

\*\* Professor, Inha University Public Administration (Corresponding Author: byun@inha.ac.kr)

가로막는 주요 요인이 되어 왔다. 이러한 배경 속에서 도입된 도시 정비사업은 물리적 환경 개선을 넘어 사회·경제적 활력 회복과 도시재생을 동시에 달성하기 위한 핵심 정책 수단으로 자리 잡았다.

특히 2000년대 초반 도입된 뉴타운 및 재정비촉진구역 제도는 노후 도심을 종합적·체계적으로 정비하기 위한 전략적 시도로, 주거환경 개선과 기반시설 확충, 생활 편의시설 정비, 지역 경제 활성화를 목표로 추진되었다. 그러나 뉴타운 및 재정비촉진사업은 사업 규모가 방대하고 이해관계자가 복잡하며, 경기 변동과 정책 변화에 민감하다는 구조적 한계를 안고 있다. 실제로 많은 사업이 인허가 절차 지연, 조합 내 갈등, 추가 분담금 부담, 부동산 경기 침체 등으로 장기간 표류하거나 중도 해제되는 사례가 나타났다(장영희, 2009). 이러한 지연은 단순히 사업 기간을 늘리는 것에 그치지 않고 주민의 경제적 부담과 심리적 불안정, 지역 쇠퇴 심화라는 사회적 비용을 초래하며, 도시정비정책 전반에 대한 신뢰를 약화시키기도 한다.

기존 연구들은 도시정비사업의 지연 요인을 사회적·경제적·행정적 측면에서 다루어 왔으나, 대체로 개별 요인 중심 분석에 머무르거나 특정 단계만을 대상으로 하여 사업 단계별 지연 메커니즘을 종합적으로 규명하는 데 한계가 있었다. 특히 뉴타운 및 재정비촉진구역과 같은 대규모 복합 사업은 일반 재개발사업과 다른 특수한 지연 요인을 내포하고 있음에도 이에 대한 체계적 실증 연구는 부족한 실정이다.

이에 본 연구는 서울특별시 동작구 재정비촉진구역을 사례로, 주택재개발사업의 전체 과정을 계획·정비구역 지정, 조합 설립 및 사업시행 인가, 관리처분계획 인가, 공사 및 준공의 단계로 세분화하여 각 단계에서 나타나는 지연 요인을 실증적으로 규명하고자 한다. 이를 통해 도시정비사업의 지연 메커니즘을 미시적·동태적으로 이해하고, 정책적·실무적 차원의 맞춤형 대응 방안을 도출하여 향후 재정비촉진구역 및 유사 도시정비사업의 효율성과 지속가능성을 제고하는 데 기여하고자 한다.

## 2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 서울특별시 동작구 재정비촉진구역에서 추진된 주택재개발사업을 대상으로 단계별 지연 요인을 실증적으로 규명하고자 한다. 공간적 범위는 동작구 내 재정비촉진구역으로 한정하였다. 이 지역은 2000년대 중반 이후 뉴타운 및 재정비촉진사업이 활발히 추진된 대표 사례지로, 유사한 시기에 사업이 시작되었음에도 구역별(노량진뉴타운, 흑석뉴타운) 진행 속도와 결과가 크게 달라 지연 요인을 비교·분석하기에 적합하다.

시간적 범위는 2000년대 초 뉴타운 정책 도입 이후부터 2025년 9월 현재까지로 설정하였다. 이는 구역 지정, 추진위원회 승인, 조합 설립, 사업시행 인가, 관리처분 인가, 착공 및 준공에 이르는 전 과정을 포괄하여 정책 변화와 경제 상황 변동이 지연에 미친

영향을 시계열적으로 파악하기 위함이다. 특히 이 시기에는 뉴타운 출구전략, 도시재생 뉴딜 등 정부 정책의 전환과 부동산 경기 변동이 반복되어 사업 지연에 중요한 영향을 미친 시점이다.

연구 방법으로는 공공 행정자료 분석과 구조화된 설문조사를 병행하였다. 먼저 서울시 및 동작구청 도시정비 관련 부서, 각 조합의 공개 자료를 활용해 사업구역별 단계별 완료 시점(정비구역 지정일, 추진위원회 승인일, 조합 설립 인가일, 사업시행 인가일, 관리처분 인가일, 착공·준공 인가일)을 수집하고, 이를 토대로 법정 소요 기간 대비 실제 소요 기간을 산출하여 종속변수(단계별 지연 기간)를 구성하였다.

독립변수는 선행연구를 참고하여 사회적 요인(주민 갈등, 소통, 정보 불균형 등), 경제적 요인(부동산 경기 변동, 사업성 악화, 추가 분담금 부담 등), 행정적 요인(정책 변화, 인허가 절차, 행정 지원 수준 등)으로 구분하고, 이와 관련한 총 50여 개 항목을 7점 리커트 척도로 구성하여 최소 150명 이상의 이해관계자(조합 임원, 조합원, 공무원, 시공사 관계자 등)를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

수집된 자료는 SPSS 26.0을 활용해 기술통계로 데이터 특성을 파악하고, 신뢰도(Cronbach's  $\alpha$ )와 요인분석(EFA)을 통해 측정 도구의 타당성을 검증하였다. 이후 상관분석으로 변수 간 관계를 파악하고 다중공선성 여부를 확인한 뒤, 다중회귀분석을 통해 각 단계별 지연 기간에 영향을 미치는 사회적·경제적·행정적 요인의 통계적 유의성과 영향력을 검증하였다. 이를 통해 본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 메커니즘을 실증적으로 밝히고 정책적·실무적 개선 방안을 도출하는 것을 목표로 한다.

## II. 선행연구 고찰

주택재개발사업은 노후·불량 건축물의 물리적 개량을 넘어 주민의 삶의 질, 지역 공동체 유지, 도시 기능 회복과 같은 사회·경제적 전환을 수반하는 복합적 도시정비 과정이다. 이에 따라 기존 연구들은 사업 성과와 추진 과정의 난제를 설명하기 위해 주민 만족도 영향 요인, 성과 지표, 추진 주체별 인식 차이, 지연 및 활성화 요인을 중심으로 다각적인 분석을 수행해 왔다(Table 1). 도시정비사업은 도시의 기능 회복과 주민의 주거환경 개선을 목적으로 노후·불량 건축물이 밀집한 지역을 체계적으로 정비하는 일련의 공적 및 사적 사업 활동을 포괄하는 개념이다. 이는 단순히 건축물을 재건축하거나 재개발하는 물리적 행위를 넘어, 사회·경제·행정적 측면에서 도시의 지속 가능성을 확보하고 시민의 삶의 질을 향상시키는 복합적인 도시 관리의 일환으로 이해될 수 있다(노진현·이재우, 2025). 우리나라 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도정법') 제2조 제2호는 “정비사업이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시 기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업”으로

Table 1. Prior studies by theme

Theme	Author	Title
Determinants of Satisfaction	Kim Seong-Yeun, Lee Young-Hwan (2011)	Types of Conflict Factors and Conflict Management in Housing Redevelopment Program
Housing redevelopment project performance	Kim Kyong Chun, Kim Gab Youl, Lee Jae Su (2015)	A Study of Evaluation Indexes of Site Selection for the Urban Regeneration Scheme - Focused on the Special Acts on the Promotion and Support for Urban Regeneration -
	Son Dong-Pil (2014)	The Effect of Incentive in Redevelopment Projects by the Classification of Economic Feasibility
A study on perception differences by implementing agents	Lee Seung-Joo, Kim Kuem-Hyun (2011)	The Estimated Development Profits by Each Participant in Housing Redevelopment Projects
	Kang Hyun Chul, Suh Soon Tak (2013)	A Study on the Vitalization Approaches for Urban Renewal Project through Introduction of Participatory PFV in Korea
	Ryu Won Seok, Lee Chang-Su, Kim Chan-Ho (2014)	Analysis on the Characteristics of Conflicts in Public Urban Renewal Projects -Based on Case of Seongnam City in Korea
Acceptance of delays and facilitation of project activation	Kang Shin Yoon (2012)	A Study on the Improvement of the Housing Renewal Project: Focused on the Case of Busan Metropolitan City
	Kim Tae-Seon, Nam Jin, Lee Do-Ghil (2015)	Analysis of Factors affecting the Decision-making on the Promotion of Housing Redevelopment and Housing Reconstruction Project
	Shin Hyung-Dal, Lim Jong-Wan, Lee Hak-Ki (2010)	A Study on the Cause of Delay of the Project Period in the Housing Redevelopment Project - Focused on the Housing Redevelopment Projects in Busan
	Kim Ji-Young, Lee Sang Youb (2023)	A Study on Factors Influencing Schedule Delays of Urban Renewal Projects
Overseas urban development project cases	Nam Jin (2011)	A Case of Urban Regeneration in Overseas Korea Urban Regeneration in Japan and the United States
	Lee Sam-Su (2007)	A Study on the Area Management System in Urban Regeneration Projects in Japan
	Yoo Hae-Yeon, Lee Young-En, Kim Sung-Wan (2011)	A Study on the Government's Roles and Grant Programs for Urban Regeneration in Hongkong

명시하여 그 법적 개념을 정의하고 있다(국토교통부, 2024; 법제처, 2024). 이러한 정의는 도시정비사업이 공공의 복리 증진을 위한 국가적, 지역적 목표를 지닌다는 점을 분명히 보여주고 있다.

도시정비사업의 시행 여부를 결정하는 중요한 판단 근거 중 하나는 바로 '노후·불량 건축물'의 개념과 그 기준에 대한 명확한 정의다. 「도정법」 제2조 제3호에 따르면 노후·불량 건축물은 크게 세 가지 유형으로 분류될 수 있다.

첫째는 건축물의 훼손, 멸실, 붕괴 및 그 밖의 안전사고 위험이 있는 경우이며, 둘째는 중대한 기능적 결함이나 부실 공사 및 설계상 구조적 결함이 있는 경우이고, 마지막으로 노후·불량 건축물을 철거한 후 새로운 건축물을 건설함으로써 그 효용 가치가 현저히 증가할 것으로 예상되는 경우 역시 이에 해당한다.

### 1. 주민 만족도 영향 요인

선행연구들은 주택재개발사업의 성공을 단순한 물리적 완공 여부가 아닌 주민이 체감하는 삶의 질 향상과 연결해 평가해야 함

을 강조한다. 주요 요인은 물리적 환경(주택 품질, 단지 내 편의·안전시설, 기반시설 개선 수준), 사회·경제적 요인(자산 가치 상승, 추가 분담금 부담, 원주민 재정착 지원), 절차적 요인(조합 운영의 공정성, 의사결정 참여, 정보 제공의 투명성)으로 분류된다. 특히 절차적 공정성과 소통이 부족할 경우 주민 갈등이 심화되어 사업 지연으로 이어지는 반면, 투명한 정보 공유와 참여 기회 보장은 만족도와 협력도를 높인다는 결과가 보고되었다(김성연·이영환, 2011).

### 2. 주택재개발사업 성과 지표

성과 지표에 관한 연구는 재개발사업의 평가를 물리적 지표에만 한정하지 않고 사회적·경제적·행정적 성과까지 포괄하는 다차원적 접근의 필요성을 제기한다. 물리적 지표에는 신규 주택 공급량, 기반시설 개선, 녹지 확보율 등이 포함되며, 사회적 지표는 원주민 재정착률, 공동체 유지, 범죄율 감소, 주민 만족도 등으로 구성된다. 경제적 지표는 자산 가치 상승, 지역 상권 활성화, 고용

창출, 사업성 확보 등을 포함하고, 행정적 지표는 인허가 절차의 효율성, 사업 기간 단축, 갈등 관리 능력 등이 핵심으로 언급된다(김정천 외, 2015). 최근에는 주민 재정착과 커뮤니티 유지, 절차적 투명성 등 정성적 가치의 중요성이 부각되고 있다.

### 3. 추진 주체별 인식 차이

주택재개발사업은 조합, 행정기관, 시공사, 일반 주민 등 다양한 이해관계자가 참여하는 복합적 구조를 가진다. 각 주체는 목표와 기대가 상이하며, 이러한 인식 차이가 사업 지연의 주요 원인으로 작용한다(손동필, 2014). 조합은 수익성과 재산 가치 상승을, 행정기관은 공공성·절차적 정당성을, 시공사는 예측 가능성과 이윤을, 일반 주민은 주거 안정과 재정착을 중시한다(이승주·김금현, 2011). 이로 인해 사업성 분석, 인허가 협의, 보상 및 이주 과정에서 갈등이 표출되고 장기 소송으로 이어지는 사례가 보고되었다(강현철·서순탁, 2013). 이에 따라 초기 단계에서의 충분한 정보 공유, 상호 신뢰 구축, 중립적 갈등 조정 기구의 필요성이 강조되고 있다(유원석 외, 2014).

### 4. 지연 및 활성화 요인

지연 및 활성화 요인에 대한 연구는 사업의 투입·과정·산출 측면에서 주민 요구 반영, 갈등관리, 제도 개선, 전문 시공 역량이 핵심 요인으로 나타난 경우 투명한 절차와 참여자 간 협력 강화가 성공적 주택재개발을 위한 주요 과제임을 제시하였으며(강신운, 2012), 반대로 활성화를 촉진하는 요인으로는 일관성 있는 정책 및 신속·투명한 행정지원, 사업 초기 단계의 주민 소통 및 신뢰 구축, 용적률 완화와 금융 지원 등 사업성 제고, 공공기관의 리스크 분담 및 초기 사업비 지원 등이 제시된다(김태선 외, 2015). 또한, 투입·과정·산출 단계에서 주민 요구 반영, 갈등관리, 제도 개선, 전문 시공 역량이 핵심 요인으로 이를 통해 절차의 투명성 확보와 참여자 간 협력 강화가 성공적 주택재개발의 주요 과제임을 제시한 경우도 있다(신형달 외, 2010). 재개발사업과 재건축사업을 분리한 경우에는 재개발사업은 정비구역 지정 시점의 경제변수, 재건축은 조합 설립 시점의 경제변수가 적합하여 법적 요인을 포함한 법제량학 접근의 가능성을 연구한 것도 있다(김지영·이상엽, 2023).

### 5. 해외 도시정비사업 사례

미국 뉴욕(New York)의 하이라인(High Line) 프로젝트는 1980년대 운행이 중단된 고가철도를 시민 주도의 움직임과 공공의 협력으로 선형 공원으로 탈바꿈시킨 대표적 사례이다.(Ascher and Uffer, 2015). 이는 역사 보존 지구 지정과 경관 개

선을 통해 도시 이미지를 향상시키고 지역 경제를 활성화하였다. 낙후된 도시 공간을 창의적으로 재활용한 성공적 모델로, 민간 참여와 정부 지원이 조화를 이루며 도시재생의 모범이 되었다.

일본 도쿄(Tokyo)의 롯폰기 힐스(Roppongi Hills)와 마루노우치(Marunouchi)는 공공과 민간의 협력체계 속에서 복합개발을 추진하여 도심 공동화를 극복한 사례이다. 롯폰기 힐스는 문화·주거·상업 기능을 결합해 새로운 도시 중심지로 자리 잡았으며, 마루노우치는 비즈니스 지구의 이미지를 벗어나 보행자 중심의 활력 있는 공간으로 재편되었다. 이는 민간 주도의 장기적 개발과 공공의 인센티브 제공 및 규제 완화가 균형을 이룰 때 성공적 도시재개발이 가능함을 보여준다(남진, 2011; 이삼수, 2007). 콜롬비아 보고타(Bogotá)는 시민 중심의 교통 정책(BRT, 자전거도로 확충)과 공공 공간 개선을 통해 무질서한 도시 성장과 빈곤 문제를 해결하고 도시 기능을 회복하였다. 물리적 개발을 넘어 소프트 인프라(교통, 녹지, 서비스)를 개선한 사례로, 도시재개발의 지속 가능성을 강조한다. 독일 베를린(Berlin)의 팩토리 베를린(Factory Berlin)은 19세기 양조장을 청년 창업 단지로 재생해 '유럽의 실리콘 밸리'로 평가받는다. 버려진 산업시설을 혁신적으로 활용하여 지역 경제 활성화와 창업 생태계 조성에 기여한 사례이다. 홍콩(Hong Kong)의 Urban Renewal Authority (URA)는 2017년까지 60개 사업구역을 재개발하며 구체적 성과를 거두었다. 공공의 주도 아래 지역 참여와 관리가 병행되어 성공적인 도시 갱신이 이루어졌다(Urban Renewal Authority, 2018~19). 이러한 사례들은 재개발이 단순한 물리적 정비를 넘어, 공공과 민간의 협력, 시민 참여, 창의적 공간 활용, 장기적 마스터플랜 및 정책적 지원이 결합될 때 성공적으로 추진될 수 있음을 보여준다. 반면, 해외 사례들은 역사성과 장소성의 훼손, 투기적 부동산 시장 의존, 원주민 이탈 등 부작용도 드러냈다. 급격한 개발은 사회적 불평등과 정체성 상실을 초래할 수 있음을 시사한다(유해연 외, 2011).

### 6. 선행연구의 한계와 본 연구의 차별성

도시정비사업의 지연 요인에 대한 기존 연구들은 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 다양한 접근을 시도해왔다. 그러나 대부분의 연구는 특정 지연 요인만을 개별적으로 분석하거나, 사업 과정 중 특정 단계만을 대상으로 분석을 수행하는 경향이 있어 사업 단계별 지연 메커니즘을 종합적이고 유기적으로 규명하는 데에는 한계가 있었다. 더욱이 뉴타운 및 재정비촉진구역과 같은 대규모 복합 사업은 일반 재개발사업과는 그 성격과 내포하는 문제가 상이함에도 불구하고, 이러한 특수성을 반영한 체계적인 실증 연구는 여전히 부족한 실정이다.

이러한 선행연구의 한계를 인식하며, 본 연구는 다음과 같은 차별성을 통해 학술적 기여와 실질적인 정책적 함의를 도출하고자 한다.

첫째, 기존 연구들이 간과했던 재개발사업의 전체 과정을 네 가지 핵심 단계(계획·정비구역 지정, 조합 설립 및 사업시행 인가, 관리처분계획 인가, 공사 및 준공)로 세분화하여, 각 단계에서 발생하는 지연 요인들을 통합적 관점에서 접근한다. 이는 재개발사업 지연이 개별적인 문제의 총합이 아니라, 유기적인 사업 과정 속에서 상호작용하며 복합적으로 발생하는 현상임을 규명하는 데 중요한 역할을 할 것이다.

둘째, 일반 재개발사업과는 본질적으로 다른 뉴타운 및 재정비촉진구역의 특수성에 주목한다. 본 연구는 서울특별시 동작구 재정비촉진구역을 실제 사례로 설정하여, 대규모 복합 사업이 지니는 고유한 인허가 복잡성, 이해관계자 구조, 정책 민감성 등의 요인들이 사업 지연에 미치는 영향을 실증적으로 규명하고자 한다. 이는 특정 대상의 심층 분석을 통해 얻을 수 있는 심도 있는 통찰력을 제공하며, 관련 정책 수립 및 사업 관리의 효율성을 높이는 데 기여할 것이다.

셋째, 연구의 학술적 의의 및 정책적 기여에 본 연구는 위에서 언급된 차별화된 접근 방식을 통해 도시 재정비사업의 지연 문제에 대한 이론적 이해를 확장하고, 기존 연구의 공백을 메우는 데 기여할 것이다. 특히, 단계별 지연 메커니즘과 재정비촉진구역의 특수성을 실증적으로 분석함으로써, 궁극적으로 도시정비사업의 예측 가능성과 효율성을 높이고, 이해관계자 간의 갈등을 효과적으로 관리하며, 지속 가능한 도시재생을 위한 현실적이고 실용적인 정책적 대안을 모색하는 기초 자료를 활용될 것으로 기대된다.

### III. 대상 지역에 대한 재정비촉진구역 및 재개발사업의 지연 분석 및 가설 설정

#### 1. 분석 구조와 가설 설정

본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 각 단계별 경제적·사회적·행정적 지연 요인이 사업 지연 정도에 미치는 영향을 규명하고자 한다. 이에 따라 본 연구의 분석 체계는 (Figure 1) 과 같다. 사업 단계는 계획 수립 및 구역 지정, 시행 주체(조합) 설립 및 사업시행 인가, 관리처분 수립 및 인가, 공사 및 완료의 4단계로 구분되며, 각 단계별 지연 정도를 종속변수로 설정하였다. 독립변수는 단계별 경제적·사회적·행정적 요인으로 구성하였다 (Table 2).

#### 2. 변수 설정

##### 1) 지연 요인 선정 방법

###### (1) 응답 대상자의 인구 통계적 특성

〈Table 3〉에서 보듯이 응답자는 제7구역 19명, 제3구역 14명, 기타 6명이었다. 제7구역은 조합원 10명, 재정비업체 5명, 학계

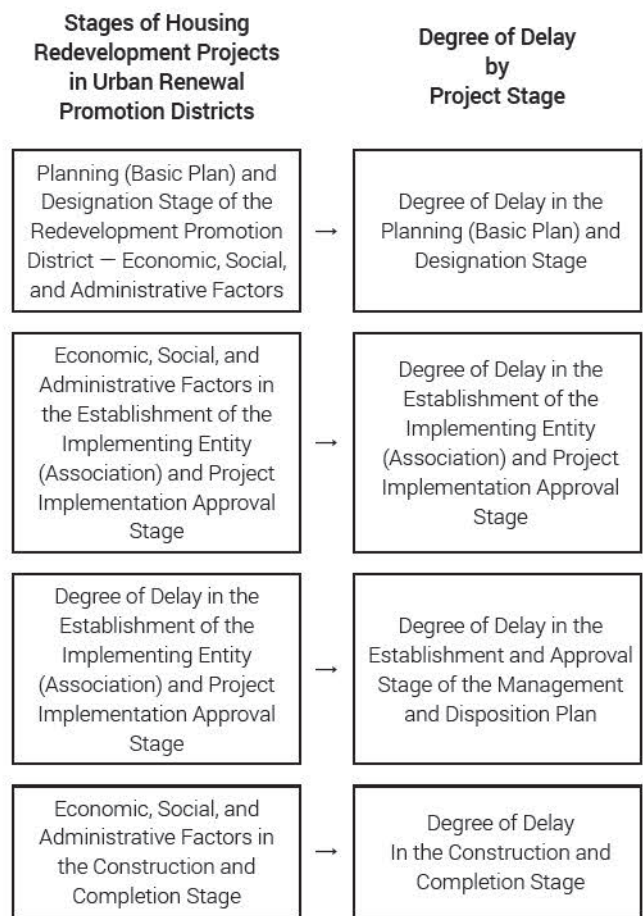


Figure 1. Analytical framework

Table 2. Establish a hypothesis for each stage of the business

Stage	Hypothesis code	Economic factors	Social factors	Administrative factor
Establishment of plan (basic plan) and designation of maintenance area	H1-1	●		
	H1-2		●	
	H1-3			●
Establishment of an implementation entity (union) and approval for project implementation	H2-1	●		
	H2-2		●	
	H2-3			●
Establishment and approval of management measures	H3-1	●		
	H3-2		●	
	H3-3			●
Construction and completion	H4-1	●		
	H4-2		●	
	H4-3			●

Note: ● the hypothesis that the [factor] has a

전문가 4명으로 조합원이 가장 많았고, 제3구역은 조합원 6명, 재정비업체 7명으로 비슷한 분포를 보였다. 매매경험은 조합원

Table 3. Demographic and sociological characteristics of the survey subjects (n=50)

Variable name	Entire	Group classification (N %, Mean±S.D)						
		Stakeholders such as members		Employee of a refurbishment company		Academic expert		
Jurisdiction	Zone 4	1	0	0.0%	0	0.0%	1	4.3%
	Zone 5	5	0	0.0%	2	8.7%	3	13.0%
	Zone 6	4	4	17.4%	0	0.0%	0	0.0%
	Zone 7	19	10	43.5%	5	21.7%	4	17.4%
	Zone 8	1	1	4.3%	0	0.0%	0	0.0%
	Zone 3	14	6	26.1%	7	30.4%	1	4.3%
	Others	6	2	8.7%	2	8.7%	2	8.7%
	Entire	50	23	100.0%	16	69.6%	11	47.8%
Number of trading experiences	50	23	3.26±3.25	16	2.81±2.48	11	3.27±2.65	
Work stay period	More than 1 year to less than 2 years	2	1	4.3%	0	0.0%	1	4.3%
	More than 2 years to less than 5 years	4	3	13.0%	1	4.3%	0	0.0%
	More than 5 years to less than 10 years	16	8	34.8%	6	26.1%	2	8.7%
	For more than 10 years	28	11	47.8%	9	39.1%	8	34.8%
	Entire	50	23	100.0%	16	69.6%	11	47.8%
Age	41 to 50 years old	6	4	17.4%	1	4.3%	1	4.3%
	51 to 60 years old	23	8	34.8%	8	34.8%	7	30.4%
	61 to 70 years old	21	11	47.8%	7	30.4%	3	13.0%
	Entire	50	23	100.0%	16	69.6%	11	47.8%
Professional occupation Period of employment	More than 2 years to less than 5 years	4	3	13.0%	0	0.0%	1	4.3%
	More than 5 years to less than 7 years	9	4	17.4%	4	17.4%	1	4.3%
	More than 7 to less than 10 years	9	5	21.7%	2	8.7%	2	8.7%
	For more than 10 years	28	11	47.8%	10	43.5%	7	30.4%
Entire	50	23	100.0%	16	69.6%	11	47.8%	

3.26회, 학계 전문가 3.27회로 유사했으며, 재정비업체 종사자가 2.82회로 가장 낮았다.

(2) 단계별 및 집단별 지연 요인 인식의 차이

〈Table 4〉에서는 사업 준비단계 지연 요인은 1순위 사업반대 세력, 2순위 주민 이해 부족, 3순위 비전문성으로 나타났다. 반대 세력은 조합원 12명으로 가장 많았고, 재정비업체 5명, 학계 전문가 4명으로 비슷했다. 이 단계에서는 조합원 간 찬반 갈등을 주의하고, 사업 이해도와 전문성 확보가 필요한 것으로 나타나고 있다.

〈Table 5〉를 보면 사업 준비단계 지연 요인 1순위에서는 사업 반대세력 21명, 주민 이해 부족 12명, 비전문성 6명이고, 법정 소송은 모든 그룹에서 유사한 빈도를 보였다. 〈Table 6〉 또한 사업 준비단계 지연요인 2순위에서 1순위에서 나온 값의 첫 번째와 두 번째가 역전되어 나온 것으로, 이는 주민들의 사업 이해 부족이 가장 높은 것으로 나타났다.

사업 준비단계의 지연요인의 3순위에서 사업비용이 가장 중요한 지연 요인으로 도출되었는데, 이는 다른 순위와는 결과값이 다르게 나왔다.

사업 준비단계 지연지표는 선행연구와 이해관계자 의견을 토대로 도출했으며, 전문가 FGI를 통해 사업 특성을 반영한 지표를 발굴하고 이해관계자 서면조사로 적절성과 산출 방법을 검증하였다. 2025년 1월 FGI는 조합장·임원, 도시계획 연구자, 정비사업 종사자, 공인중개사 등으로 구성해 2회 진행했으며, 2월 15일부터 3월 15일까지 이해관계자를 대상으로 서면조사를 실시하였다.

3. 지연 요인의 분류

1) 계획수립(기본계획) 및 정부의 구역 지정 단계의 지연 요인

계획수립(기본계획) 및 구역 지정 단계의 지연 요인은 총 12개로 도출되었다.

경제적 요인은 공공자금 및 대출 지원 부족, 금융기관 대출·이자율 변동으로 인한 사업비 조달 어려움, 부동산 경기 불확실성으로 인한 조합원 참여 저조의 3가지이다.

사회적 요인은 주민 간 사업 필요성에 대한 이견, 조합 집행부

**Table 4.** Delay factors in the project preparation stage (1+2+3 rankings)

Phase	Factor	Rank 1		Rank 2		Rank 3		Rank 1+2+3	
		Frequency	prop.	Frequency	prop.	Frequency	prop.	Frequency	prop.
Project preparation phase	1 Number of land and property owners	5	10	2	4	2	4	9	6.04
	2 Pro-project group	2	4	1	2	2	4	5	3.36
	3 Anti-project group	21	42	11	22	8	16	40	26.85
	4 Non-professionalism	6	12	11	22	3	6	20	13.42
	5 Residents' lack of understanding of the project	12	24	15	30	9	18	36	24.16
	6 Degree of deterioration within the area	0	0	1	2	1	2	2	1.34
	7 Litigation	0	0	3	6	4	8	7	4.70
	8 Average age of members	2	4	2	4	2	4	6	4.03
	9 Project cost	1	2	1	2	11	22	13	8.72
	10 Residential and commercial tenants (compensation for business rights)	1	2	3	6	3	6	7	4.70
	11 Status of infrastructure	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	12 Quality of transportation and street network	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	13 Floating population within the area	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	14 Proportion of non-resident members	0	0	0	0	3	6	3	2.01
	15 Proportion of detached houses	0	0	0	0	1	2	1	0.67
Total		50		49		49		148	

**Table 5.** Delay factors in the business preparation stage (First-ranked)

Delay factor(s)	Total	Association members and other stakeholders	Employees of redevelopment companies	Academic expert
Anti-project group	21	12	5	4
Residents' lack of understanding of the project	12	2	6	4
Non-professionalism	6	3	2	1
Number of land and property owners	5	2	2	1
Pro-project group	2	2	0	0
Average age of members	2	2	0	0
Project cost	1	0	1	0
Residential and commercial tenants (business rights compensation)	1	0	0	1
Total	50	23	16	11

의 기획 전문성 및 투명성 부족, 조합 설립 동의율 확보 어려움 등 4가지로 분류되었다.

행정적 요인은 기본계획 수립 및 의견 청취 절차, 구·시의 지정 고시 및 심의 지연, 촉진계획 결정·변경 심의, 각종 평가·인가 절차 지연 등 5가지이다.

각 요인은 리커트 7점 척도를 사용해 지연 영향 정도를 측정하

였다.

**2) 시행 주체(조합) 설립 및 사업시행 인가 단계의 지연 요인**  
 시행 주체(조합) 설립 및 사업시행 인가 단계의 지연 요인은 총 16개로 도출되었다.

경제적 요인은 토지·건물 감정평가 불만, 이주비 및 대체주택

**Table 6.** Delay factors in the business preparation stage (second-ranked)

Delay factor(s)	Total	Association members and other stakeholders	Employees of redevelopment companies	Academic expert
Residents' lack of understanding of the project	15	9	4	2
Anti-project group	11	2	5	4
Non-professionalism	11	4	4	3
Litigation	3	1	1	1
Residential and commercial tenants (business rights compensation)	3	3	0	0
Number of land and property owners	2	2	0	0
Average age of members	2	1	1	0
Pro-project group	1	0	1	0
Degree of deterioration within the area	1	0	0	1
Project cost	1	1	0	0
Total	50	23	16	11

자금 조달 어려움, 조합 설립까지의 사업비 조달 부담이 포함된다. 사회적 요인은 조합 집행부 전문성 부족과 신뢰 저하, 조합원 민원, 종교시설·세입자 보상 부담, 시공사 선정 갈등 등 6가지이다.

행정적 요인은 법정 동의를 충족 어려움, 감정평가 및 보상 불만, 임대주택 의무비율 확대와 국공유지 매입 부담, 각종 인허가·위원회 심의 지연 및 민원 발생 등 7가지이다.

각 요인은 리커트 7점 척도로 지연 영향 정도를 측정하였다.

**3) 관리처분 수립 및 인가 단계의 지연 요인**

관리처분 수립 및 인가 단계의 지연 요인은 총 13개로 도출되었다.

경제적 요인은 국제정세·원자재 가격 및 환율 변동, 종전자산·종후자산 평가 불만, 건축비·인건비 상승, 분양가 조정과 금융 심사 지연, 시공사 선정·계약 관련 분쟁, 계획·법 절차 지연에 따른 사업비 증가가 있다.

사회적 요인은 산업안전·소음·진동 등 주민 대응으로 인한 보완 공사, 안전 규제 강화, 시공사·협력사와의 협약 난항, 조합에

대한 민원·비대위 활동과 소송이다.

행정적 요인은 사업시행·관리처분 인가 절차, 심의 일정 지연, 주민공람·의견 청취 및 공보 고시 지연 등이다.

모든 요인은 리커트 7점 척도로 영향 정도를 측정하였다.

**4) 공사 및 완료 단계의 지연 요인**

공사 및 완료 단계의 지연 요인은 총 10개로 분류되었다.

경제적 요인은 사업 기간 장기화로 인한 대출 이자 부담, 철거 후 조합원 수의 증단에 따른 부담 증가, 부동산 경기 침체 시 추가 자본 조달 어려움, 분양자·조합원의 중도금·잔금 조달 곤란이다.

사회적 요인은 인접 주민의 기반시설 이용 민원, 준공 후 이전 고시·등기 지연으로 인한 재산권 행사 제한, 기부채납 등 시설 부담금 민원이다.

행정적 요인은 사용·준공 인가 승인 과정의 서류 보완 요구, 조합 집행부 전문성 부족으로 인한 시행착오, 정관에 따른 청산·법인 해산 지연이다.

**4. 지연 정도 측정**

재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 정도와 전체 사업 지연 정도를 파악하기 위해 설문조사를 실시하였다.

설문 문항은 〈Table 7〉을 기반으로 하였으며, 리커트 7점 척도를 사용해 응답하도록 설계되었다. '1점: 전혀 지연되지 않음'과 '7점: 매우 많이 지연됨' 점수가 높을수록 지연 정도가 크다는 것을 의미한다.

**1) 자료 수집 방법, 기간 및 수집 대상**

재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 요인과 지연 정도를 파악하기 위해 개발된 설문지를 활용하였다.

자료 수집은 온라인(SSRA 플랫폼과 카카오톡 배포)과 직접 방문 조사를 병행하였으며, 온라인은 전화번호 확보 대상에게, 직

**Table 7.** Items measuring the degree of delay by project stage

Survey item(s)	Likert scale
Step 1 (A): Establishment of the basic plan and designation of the redevelopment	7-point Likert scale
Step 2 (B): Establishment of the implementing entity (association) and approval of project implementation	
Step 3 (C): Establishment and approval of the management and disposal plan	
Step 4 (D): Construction and completion stage	
Overall stages of the housing redevelopment project	



접 방문은 전화번호가 없거나 공무원 집단 등 대면 수집이 효율적인 집단을 대상으로 실시하였다.

조사는 2025년 8월 22일부터 8월 28일까지 7일간 진행되었다.

연구 대상은 학계(도시계획·도시재생 전공자 및 교수), 공무원, 주택재개발·재정비 사업 관련자(공인중개업자, 조합 임원, 사업 참여자)를 대상으로 설문을 실시하였다.

온라인 조사에서 72명, 직접 방문 조사에서 95명이 유효하게 응답하였으며, 최종 분석 대상은 총 167부의 설문지이다.

## 2) 자료 분석 방법 및 도구

재정비촉진구역 주택재개발사업의 지연 요인을 종합적으로 이해하고 연구가설을 검증하기 위해 SPSS 25.0을 활용하여 다양한 통계 기법을 적용하였다.

우선, 응답자의 인구통계학적·사회경제적 특성을 파악하기 위해 빈도분석을 실시하여 표본 구성의 적합성과 배경 정보를 확보하였다. 설문 도구의 신뢰성과 타당성을 검증하기 위해 확인적 요인분석(CFA)과 탐색적 요인분석(EFA)을 통해 요인 구조와 문항 적합성을 점검하였고, 크론바하 알파(Cronbach's  $\alpha$ ) 계수를 활용해 내적 일관성을 평가하였다. 변수의 기초 분포와 수준을 확인하기 위해 기술통계분석(평균, 표준편차, 왜도, 첨도)을 수행하였으며, 변수 간 관계를 사전 파악하기 위해 피어슨 상관분석을 실시하였다.

집단별 인식 차이를 검증하기 위해 독립표본 t-검정을 적용하였으며, 특히 공인중개업 종사자와 기타 전문가 집단 간의 지연 요인 인식 차이를 분석하였다. 핵심 가설 검증과 영향 요인 식별을 위해 다중회귀분석으로 각 단계별 경제적·사회적·행정적 요인과 세부 변수들의 지연 영향력을 분석하였고, 위계적 회귀분석

을 통해 조절효과(moderating effect)와 모델 설명력 변화를 확인하였다.

모든 분석은 유의수준 5%( $p < 0.05$ )를 기준으로 해석하였으며, 이를 통해 재개발사업 지연에 영향을 미치는 주요 요인과 집단 간 인식 차이를 통계적으로 검증하였다. 서울시 자료를 통하여 정비사업의 평균 소요 기간을 알아보았다(Table 8).

## 5. 분석결과

### 1) 응답 대상자의 통계적 특성

본 연구의 설문 응답자는 총 167명으로, 성별은 남성 109명(65.27%), 여성 58명(34.73%)으로 남성이 약 30%p 더 많았다. 연령은 50대(30.54%)와 60대(27.54%)가 과반을 차지하였으며, 70대 이상 17.96%, 30대 11.38%, 40대 10.18%, 20대 이하 2.40% 순으로 나타났다.

학력은 대학교 졸업 41.92%로 가장 많았고, 고등학교 이하 22.16%, 대학원 이상 19.16%, 전문대 졸업 17.96% 순이었다.

직업(전문 직군)은 공인중개사 35.33%가 가장 많았고, 기타 29.94%, 공무원 9.58%, 재정비 사업 참여자 8.98%, 학계 8.38%, 재개발·재정비 사업자 7.78%로 구성되었다.

근무 경력은 10년 이상이 과반(51% 이상)을 차지하였으며, 5~10년 미만 28.74%, 5년 미만 19.76%, 10~15년 미만 16.17%, 15~20년 미만 10.18%, 20~25년 미만 12.57%, 25년 이상 12.57%로 나타났다.

전체적으로 응답자는 중·장년층, 고학력, 장기 경력의 부동산·재개발 전문인력이 다수를 이루어 연구 목적에 부합하는 전문가 집단임을 <Table 9>를 살펴보면 확인할 수 있다.

Table 8. Average duration of urban redevelopment projects

Category	Average duration						
	Total	Promotion committee → District designation	District designation → Association establishment	Association establishment → Project implementation	Project implementation → Management/ disposal plan approval	Management/ disposal plan approval → Completion	
Redevelopment	Period	8y6m	2y7m	7m	1y4m	1y2m	2y10m
	Districts	181	118	156	117	87	49
Reconstruction (single)	Period	9y1m	2y7m	11m	1y9m	10m	3y
	Districts	49	49	40	18	21	2
Reconstruction (multi)	Period	10y4m	3y11m	8m	1y	6m	4y3m
	Districts	14	14	14	5	3	1
New Town	Period	8y1m	2y2m	7m	1y2m	1y1m	3y1m
	Districts	49	49	40	30	21	17
Average (excluding multi-family reconstruction)		8y6m	2y5m	8m	1y5m	1y	3y

Source: <https://opengov.seoul.go.kr/public/list?cid=10817> (Seoul Metropolitan City)

**Table 9.** Sociodemographic characteristics of respondents (n=167)

Variable	Category	Frequency	Ratio(%)
Gender	Men	109	65.27
	Women	58	34.73
Age	Under 30	4	2.40
	30-39	19	11.38
	40-49	17	10.18
	50-59	51	30.54
	60-69	46	27.54
	70 and older	30	17.96
Education level	High school or less	37	22.16
	College graduate (2-year college)	28	16.77
	Undergraduate degree holder	70	41.92
	Graduate degree or higher	32	19.16
Professional occupation	Master's/doctoral degree in urban planning and regeneration	14	8.38
	Government official in urban planning, architecture, and housing redevelopment	16	9.58
	Licensed real estate professional	59	35.33
	Participants in urban redevelopment projects	15	8.98
	Urban redevelopment and renewal developers	13	7.78
	Others	50	29.94
Length of employment	1-2 years (less than 2 years)	11	6.59
	2-5 years (less than 5 years)	22	13.17
	5-7 years (less than 7 years)	21	12.57
	7-10 years (less than 10 years)	27	16.17
	10-15 years (less than 15 years)	27	16.17
	15-20 years (less than 20 years)	17	10.18
	20-25 years (less than 25 years)	21	12.57
	26 years or more	21	12.57

**2) 측정도구의 신뢰성 및 타당성**

본 연구에서는 <Table 10>에서 설정된 경제적 요인, 사회적 요인, 행정적 요인은 각 단계별로 최소 3개에서 최대 7개의 측정 변

수로 구성되었다. 이들의 타당성 검증을 위해 확인적 요인분석(CFA)을 실시한 결과, 대부분의 측정 변수는 요인 부하량 0.5 이상을 보여 수렴 타당성을 확보하였다. 일부 변수(예: A단계 사회적 요인의 '주민 간 사업 필요성 이견', B단계 사회적 요인의 '종교 시설 존치 요구', '세입자 이주비·보상 부담')는 0.5 미만이었으나 선행연구와 FGI를 통해 도출된 핵심 지연 요인으로 판단되어 분석에 포함하였다.

신뢰도 분석에서 Cronbach's  $\alpha$ 는 0.690~0.933 범위로 나타났다. 모든 구성개념이 기준치 0.6 이상을 충족하여 신뢰할 만한 수준으로 확인되었다. 이를 바탕으로 A~D 단계별 경제적·사회적·행정적 요인으로 총 12개 요인을 최종 산출하였다.

**3) 단계별 지연 정도 분석**

**(1) 계획수립·정비구역 지정 단계(A 단계)의 요인별 지연 정도**

A단계에서 경제적 요인 평균은 5.170, 사회적 요인 5.579, 행정적 요인 5.043으로 모두 높은 수준을 보였으며, 특히 사회적 요인이 가장 높고, 이어 경제적 요인, 행정적 요인 순으로 나타났다.

경제적 요인을 구성하는 3개 변수의 평균은 5.012~5.275 범위였으며, 사회적 요인 4개 변수는 5.539~5.629로 나타나 '조합 설립 동의율 확보의 어려움'이 가장 높은 수준을 보였다. 행정적 요인은 5개 변수로 구성되었으며, '지방도시계획위원회 심의 및 지정 고시 절차'가 평균 4.880으로 가장 낮았고, 가장 높은 변수는 평균 5.186이었다.

전체 측정 변수의 평균은 4.880~5.629 범위로 보통 수준(4.0)을 상회하여 전반적으로 높은 수준을 보였으며, 왜도와 첨도의 절댓값이 2 이하로 나타나 모든 변수와 요인이 <Table 11>을 보면 정규성을 충족하였다.

**(2) 조합 설립 및 사업시행 인가 단계(B 단계)의 요인별 지연 정도**

B단계에서 경제적 요인 평균은 5.583으로 가장 높았고, 이어 사회적 요인 5.469, 행정적 요인 5.279 순으로 나타났다.

세부적으로 경제적 요인(3개 변수)은 평균 5.365~5.820 범위이며, '토지·건물 감정평가 금액 불만'이 가장 높은 수준을 보였다. 사회적 요인은 5.216~5.940으로, '종교시설 및 단체의 존치·대토 및 이전비 과부담 요구'가 가장 높았다. 행정적 요인은 5.144~5.377 범위로 변수 간 차이가 크지 않았으며, 가장 낮은 값은 '산업안전·보안 민원 행정 심사'였다.

<Table 12>에서 모든 변수의 왜도·첨도 값이 절댓값 2 이하로 나타나 정규성을 충족하였다.

**(3) 관리처분계획 수립 및 인가 단계(C 단계)의 요인별 지연 정도**

C단계에서 경제적 요인 평균은 5.509로 가장 높았으며, 사회적 요인 5.090, 행정적 요인 5.076은 유사한 수준을 보였다.

경제적 요인(6개 변수)은 5.169~5.838 범위로, '시공사의 건축

Table 10. Results of reliability and validity analyses

Factor	Measurement variable	Estimate	Standard error	Z	p	Standardized estimate	Reliability coefficient
Economic factors in stage A	A econ. 1	0.996	0.126	7.879	<0.001	0.643	0.690
	A econ. 2	0.941	0.103	9.145	<0.001	0.713	
	A econ. 3	0.951	0.118	8.094	<0.001	0.636	
Social factors in stage A	A soc. 4	0.557	0.098	5.686	<0.001	0.434	0.822
	A soc. 5	1.480	0.099	14.892	<0.001	0.902	
	A soc. 6	1.735	0.106	16.401	<0.001	0.955	
Administrative factors in stage A	A soc. 7	0.889	0.106	8.420	<0.001	0.605	0.933
	A adm. 8	1.251	0.087	14.358	<0.001	0.885	
	A adm. 9	1.307	0.094	13.914	<0.001	0.867	
	A adm. 10	1.214	0.087	13.941	<0.001	0.867	
Economic factors in stage B	A adm. 11	1.151	0.085	13.535	<0.001	0.854	0.835
	A adm. 12	1.146	0.092	12.455	<0.001	0.811	
	B econ. 1	1.094	0.093	11.823	<0.001	0.790	
Social factors in stage B	B econ. 2	1.025	0.091	11.297	<0.001	0.768	0.815
	B econ. 3	1.143	0.092	12.408	<0.001	0.817	
	B soc. 4	1.386	0.104	13.290	<0.001	0.850	
	B soc. 5	1.487	0.105	14.229	<0.001	0.886	
	B soc. 6	0.922	0.098	9.400	<0.001	0.664	
	B soc. 7	0.694	0.108	6.420	<0.001	0.491	
Administrative factors in stage B	B soc. 8	0.458	0.103	4.435	<0.001	0.354	0.899
	B soc. 9	0.703	0.105	6.722	<0.001	0.511	
	B adm. 10	0.984	0.095	10.310	<0.001	0.707	
	B adm. 11	0.964	0.086	11.192	<0.001	0.753	
	B adm. 12	1.001	0.086	11.680	<0.001	0.774	
	B adm. 13	1.039	0.091	11.478	<0.001	0.766	
Economic factors in stage C	B adm. 14	1.107	0.097	11.472	<0.001	0.767	0.889
	B adm. 15	0.991	0.092	10.774	<0.001	0.733	
	B adm. 16	1.005	0.090	11.182	<0.001	0.751	
	C econ. 1	0.991	0.086	11.465	<0.001	0.763	
	C econ. 2	0.883	0.085	10.352	<0.001	0.712	
	C econ. 3	0.833	0.086	9.671	<0.001	0.674	
Social factors in stage C	C econ. 4	1.054	0.083	12.636	<0.001	0.818	0.794
	C econ. 5	1.015	0.092	10.986	<0.001	0.742	
	C econ. 6	1.175	0.088	13.282	<0.001	0.843	
	C soc. 7	0.751	0.102	7.360	<0.001	0.562	
Administrative factors in stage C	C soc. 8	0.862	0.100	8.604	<0.001	0.647	0.901
	C soc. 9	1.082	0.084	12.855	<0.001	0.848	
	C soc. 10	0.944	0.095	9.962	<0.001	0.708	
Administrative factors in stage C	C adm. 11	1.242	0.096	12.958	<0.001	0.837	0.901
	C adm. 12	1.228	0.083	14.885	<0.001	0.907	
	C adm. 13	1.280	0.091	14.117	<0.001	0.880	

다음 페이지에 계속(Continue on next page)

Factor	Measurement variable	Estimate	Standard error	Z	p	Standardized estimate	Reliability coefficient
Economic factors in stage D	D econ. 1	1.048	0.083	12.556	<0.001	0.813	0.884
	D econ. 2	1.169	0.097	12.020	<0.001	0.790	
	D econ. 3	1.114	0.080	13.874	<0.001	0.867	
	D econ. 4	0.991	0.084	11.792	<0.001	0.780	
Social factors in stage D	D soc. 5	0.968	0.093	10.462	<0.001	0.726	0.835
	D soc. 6	1.213	0.090	13.475	<0.001	0.856	
	D soc. 7	1.081	0.094	11.472	<0.001	0.772	
Administrative factors in stage D	D adm. 8	1.024	0.107	9.576	<0.001	0.713	0.754
	D adm. 9	1.042	0.128	8.108	<0.001	0.669	
	D adm. 10	1.175	0.107	10.952	<0.001	0.778	

Note: econ.=economy, soc.=society, adm.=administration

Table 11. Delay level in the planning and redevelopment zone designation stage (stage A)

Delay factor	Delay factor items	Mean	S.D.	Skewness	Kurtosis
Economic	(A1) Delay in receiving public financial support and loans during the formation of the initial promotion committee	5.012	1.552	-0.695	0.224
	(A2) Difficulty in securing project financing caused by fluctuations in bank loans and interest rates	5.222	1.324	-0.716	0.629
	(A3) Decline in association members' participation due to real estate market uncertainty	5.275	1.500	-0.622	-0.321
	Total	5.170	1.148	-0.386	-0.217
Social	(A4) Differences of opinion among residents regarding the necessity of the project (conflicting interests)	5.539	1.288	-0.575	-0.333
	(A5) Lack of project planning expertise in the association's executive committee	5.599	1.647	-1.008	0.089
	(A6) Lack of transparency in the association's executive committee regarding project management	5.551	1.822	-1.059	0.018
	(A7) Difficulty in securing the required consent rate for association establishment	5.629	1.475	-0.718	-0.501
	Total	5.579	1.269	-0.852	-0.251
Administrative	(A8) Formulation validity of the basic plan by the competent planning authority (gu) and the procedural public notice for district designation including opinion-hearing process	4.976	1.418	-0.598	0.196
	(A9) Deliberation by the Local Urban Planning Committee of the designating authority (city) and public inspection of the official gazette announcement during the district designation notice period	4.880	1.512	-0.672	0.197
	(A10) Approval and authorization of the promotion committee and association establishment by the competent planning authority	5.102	1.404	-0.500	-0.096
	(A11) Determination and modification of the basic plan and promotion plan, including various evaluations and deliberations by the city-level designating authority	5.186	1.352	-0.476	-0.327
	(A12) Determination and modification of the National Land Use Planning Act-related district unit plans by the city (designating authority)	5.072	1.417	-0.605	0.197
	Total	5.043	1.262	-0.617	0.172

비 및 물가·인건비 상승'이 평균 5.838로 C단계 전체에서 가장 높은 수준이었다. 사회적 요인은 4.778~5.473 범위이며, '산업안전 사고 예방 조치 강화'가 4.778로 가장 낮았고, '시공사·협력사와의 업무 협약 어려움'이 5.473으로 가장 높았다. 행정적 요인(3개 변수)은 4.928~5.192 범위로 변수 간 차이가 크지 않았다(Table 13).

(4) 공사 및 완료 단계(D 단계)의 요인별 지연 정도

D단계에서는 행정적 요인 평균 5.445와 경제적 요인 5.441이 유사하게 높았으며, 사회적 요인 5.034가 상대적으로 낮았다. 가장 높은 수준을 보인 변수는 행정적 요인 '조합 이전고시 후 청산·법인 해산 지연'(평균 5.629)이었고, 이어 경제적 요인 '부동

**Table 12.** Delay level in the establishment of the implementing body (association) and project implementation approval stage (stage B)

Delay factor	Delay factor items	Mean	S.D.	Skewness	Kurtosis
Economic	(B1) Grievances over the appraised value of land and buildings (desk-based assessment / undervaluation)	5.820	1.390	-0.777	-0.514
	(B2) Difficulties in financing relocation expenses and substitute housing by the association (interest burden and lack of secured relocation housing units)	5.563	1.338	-0.625	-0.276
	(B3) Difficulties in financing project costs leading to the establishment of the association (including borrowed funds executed by the promotion committee, with interest burdens on loans from partner companies)	5.365	1.403	-0.780	0.583
	Total	5.583	1.194	-0.603	-0.494
Social	(B4) Lack of expertise in the establishment of the association (formation of the executive body)	5.491	1.635	-0.792	-0.255
	(B5) Insufficient trust in the executive body of the association	5.593	1.683	-0.980	0.065
	(B6) Grievances raised by members regarding the association (executive body)	5.156	1.393	-0.147	-0.731
	(B7) Excessive demands by religious facilities and organizations for preservation, land-for-land compensation, and relocation costs	5.940	1.417	-1.178	0.629
	(B8) Burden of relocation expenses and commercial compensation for residential and commercial tenants within the district	5.434	1.295	-0.513	-0.337
	(B9) Legal disputes involving the association, its members, and stakeholders arising from contractor selection	5.216	1.380	-0.631	0.253
Total	5.469	1.067	-0.457	-0.669	
Administrative	(B10) Difficulties in meeting the legal consent rate required for association establishment	5.377	1.395	-0.525	-0.524
	(B11) Complaints about the district-level planning authority's appraisal and before-and-after asset valuation (estimated contribution charges)	5.509	1.284	-0.659	-0.247
	(B12) Uncertainty of compensation payments for liquidators, relocated residents, and tenant merchants by the city (designating authority)	5.222	1.296	-0.538	0.033
	(B13) Decline in project profitability due to the burden on association members from the expanded mandatory rental housing ratio imposed by the city (designating authority) and district (planning authority)	5.246	1.360	-0.644	0.099
	(B14) Decline in project profitability due to the burden on association members from the expanded mandatory rental housing ratio imposed by the city (designating authority) and district (planning authority)	5.223	1.450	-0.638	-0.042
	(B15) Environmental, traffic, and educational review evaluations, various committee deliberations, and approvals/permits by the district-level planning authority	5.228	1.356	-0.319	-0.461
	(B16) Administrative reviews of complaints arising from industrial safety and security issues within the project area	5.144	1.341	-0.402	-0.397
Total	5.279	1.070	-0.343	-0.584	

산 경기·유동성 위축 시 추가 자본 조달 곤란'(5.605), 행정적 요인 '조합 집행부 전문성 부재로 인한 시행착오'(5.593) 순으로 나타났다. 반면 가장 낮은 수준은 사회적 요인 '인접 지역 주민의 기반시설 이용 요구 민원'(5.006)이었다(Table 14).

**(5) 주택재개발사업의 단계별 지연 정도**

주택재개발사업 전체 지연 정도를 7점 척도로 측정된 결과, 평균 5.677로 중간값(4.0)을 크게 상회하여 전반적으로 지연이 심하다고 인식되고 있었다(Table 15).

단계별 지연 정도는 A단계(계획수립·정비구역 지정) 평균 5.317이 가장 낮았고, 이어 B단계(시행 주체 설립 및 사업시행 인가) 5.401, C단계(관리처분계획 수립·인가) 5.449, D단계(공사 및 완료) 5.485 순으로 점차 지연 인식 수준이 높아졌다. 또한 회귀분석 적용을 위한 정규성 검증에서 왜도와 첨도의 절댓값이 모두 2 이하로 나타나, 자료가 정규분포 가정을 충족하는 것으로 확인되었다.

**(6) 주택재개발사업 단계별 지연 정도의 인식 차이**

주요 이해관계자를 공인중개업 종사자(59명)와 기타 집단(학

**Table 13.** Degree of delay in the establishment and approval stage of the management disposition plan (stage C)

Delay factor	Delay factor items	Mean	S.D.	Skewness	Kurtosis
Economic	(C1) Raw material shortages and price fluctuations, exchange rate volatility, and a sharp increase in import supply costs due to international instability and global economic indices	5.617	1.302	-0.765	0.129
	(C2) Complaints from association members regarding the pre-redevelopment asset valuation and post-redevelopment appraisal value	5.693	1.244	-0.678	-0.359
	(C3) Increases in construction costs by the contractor, inflation rates, and rising labor costs	5.838	1.239	-1.325	2.201
	(C4) Changes in financial conditions and delays in screening during the price adjustment process (HUG, indirect price restrictions through loan guarantees)	5.383	1.293	-0.797	0.957
	(C5) election of the construction contractor, competitive bidding, private contracts, cancellations, terminations, and related litigation	5.169	1.374	-0.692	0.618
	(C6) In housing redevelopment projects under the Promotion Plan and District Unit Plan, procedural and legal delays lead to increased project costs	5.331	1.399	-0.865	0.771
	Total	5.509	1.051	-0.808	0.500
Social	(C7) Additional construction works arising from responses to adjacent residents regarding industrial safety and security facilities, noise, and vibration	4.802	1.341	0.094	-0.226
	(C8) Measures required under the strengthened Industrial Safety Accident Prevention Act	4.778	1.337	-0.076	0.225
	(C9) Difficulties in business agreements with the construction company and related partners due to demands for increased construction costs	5.473	1.279	-0.787	0.423
	(C10) Legal disputes arising from members' complaints against the project executive body (association), activities of opposition committees, and related lawsuits	5.305	1.339	-0.651	0.194
	Total	5.090	1.041	0.064	-0.144
Administrative	(C11) Project Implementation Approval and Management Disposition Approval by the District (gu) Planning Authority	5.192	1.489	-0.589	-0.373
	(C12) Opinions and schedules of the review committee for management disposition approval and sales application under the authority of the district (municipal) planning agency	5.108	1.358	-0.461	-0.306
	(C13) Public inspection, opinion hearings, deliberations, official gazette announcements and disclosures, and statutory procedural periods	4.928	1.459	-0.463	-0.158
	Total	5.076	1.312	-0.569	-0.190

계·공무원·정비업자 등)으로 구분하여 독립표본 t-검정을 실시하였다.

분석 결과, 주택재개발사업 전체 지연 정도와 각 4단계의 지연 정도 모두에서 두 집단 간 인식 차이가 통계적으로 유의미( $p < 0.01$ )하게 나타났다. 즉, 공인중개업 종사자는 기타 집단보다 모든 단계에서 지연 정도를 더 높게 인식하고 있었다(Table 16).

#### 4) 단계별 지연 정도에 미치는 영향 분석

##### (1) 계획수립·정비구역 지정 단계(A 단계) 지연 요인의 영향

계획수립·정비구역 지정 단계(A 단계)의 지연 요인이 사업 진행에 미치는 영향을 확인하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과, 회귀모형은 유의미하게 적합하였다( $F = 12.895$ ,  $p < 0.05$ ,  $R^2 = 0.501$ ). 지연에 유의한 영향을 미친 변수는 사회적 요인으로 조합 설립 동의율 확보의 어려움( $t = 4.171$ ,  $p < 0.05$ ), 행정적 요

인으로는 입안권자(구)의 기본계획 수립 타당성 및 의견 청취·절차적 지구 지정 고시( $t = 3.177$ ,  $p < 0.05$ ), 추진위원회·조합 설립 승인 인가( $t = 2.716$ ,  $p < 0.05$ )이었으며, 모두 지연에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다른 변수들은 유의하지 않았다(Table 17).

##### (2) 시행 주체(조합) 설립 및 사업시행 인가 단계(B 단계)의 지연 요인의 영향

개별 측정변수 수준의 분석 결과로는 경제적·사회적·행정적 개별 측정변수를 투입해 다중회귀분석을 실시한 결과, 회귀모형은 적합한 것으로 나타났다( $F = 6.797$ ,  $p < 0.05$ ,  $R^2 = 0.424$ ). 그러나 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 개별 변수는 발견되지 않았다(Table 18).

그러나, 요인(구성개념) 수준의 분석 결과로 경제적, 사회적,

**Table 14.** Degree of delay in the construction and completion stage (stage D)

Delay factor	Delay factor items	Mean	S.D.	Skewness	Kurtosis
Economic	(D1) Increase in loan interest expenses for project costs due to extended project duration	5.341	1.293	-0.812	0.917
	(D2) Increased economic burden on association members due to the termination of direct income after demolition	5.449	1.483	-0.931	0.743
	(D3) Difficulty in raising additional capital (increase in project costs) during real estate market downturns and liquidity contractions	5.605	1.289	-0.849	0.660
	(D4) Difficulties in securing funds (interim and final payments) for general buyers and association members	5.367	1.276	-0.595	0.062
	Total	5.441	1.152	-0.675	0.089
Social	(D5) Complaints from neighboring residents regarding demands for the use of infrastructure facilities	5.006	1.338	-0.164	-0.365
	(D6) Restrictions on property rights (disadvantages in the right of disposition) due to delays in relocation notices, delegated registrations, and preservation registrations after completion approval	5.060	1.421	-0.782	0.722
	(D7) Complaints about financial allotment of various facility charges(Contributed acceptance)	5.036	1.405	-0.513	0.134
	Total	5.034	1.204	-0.361	0.056
Administrative	(D8) Delays in use approval and completion approval by the district (gu) and city authorities due to frequent requests for supplementary documentation	5.114	1.441	-0.751	0.482
	(D9) Trial and error arising from the lack of expertise of the association executive body	5.593	1.561	-0.752	-0.484
	(D10) Delays in liquidation and dissolution of the association even after the relocation notice, in accordance with the articles of association	5.629	1.515	-1.023	0.644
	Total	5.445	1.234	-0.571	-0.680

**Table 15.** Degree of delay by project stage

Stage	Mean	S.D.	Skewness	Kurtosis
Stage 1 (A): Planning (basic plan) and designation of redevelopment zone	5.317	1.276	-0.316	-0.776
Stage 2 (B): Establishment of the implementing entity (association) and project	5.401	1.198	-0.392	-0.384
Stage 3 (C): Establishment and approval of the management disposition plan	5.449	1.347	-0.713	0.216
Stage 4 (D): Construction and completion stage	5.485	1.434	-0.635	-0.346
Overall stages of the housing redevelopment project	5.677	1.332	-0.564	-0.891

행정적 요인을 각각 하나의 구성개념(요인)으로 산출해 회귀분석을 수행한 결과, 회귀모형은 적합하였다( $F=34.143, p<0.05, R^2=0.386$ ). 세 요인 모두 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의미한 정(+의 영향을 보였다.

사회적 요인:  $\beta=0.282$  (가장 큰 영향),  
 경제적 요인:  $\beta=0.216$ ,  
 행정적 요인:  $\beta=0.211$  (경제적 요인과 유사 수준)  
 즉, 사회적 요인이 가장 큰 영향을 미치며, 경제적·행정적 요인도 유사한 수준으로 지연 정도를 증가시키는 것으로 나타났다 (Table 19).

(3) 관리 처분계획 수립 및 인가 단계(C 단계)의 지연 요인의 영향  
 개별 측정변수 수준 분석으로 관리처분계획 수립 및 인가 단계의 개별 지연 요인(경제적·사회적·행정적 변수)이 사업 지연에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과, 모형은 적합하였다( $F=11.926, p<0.05, R^2=0.507$ ). 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의한 변수는 경제적 요인 '조합원 종전자산평가액·종후자산 감정가액에 대한 불만'(t=3.298,  $p<0.05$ )으로 확인되었으며, 이는 정(+의 방향( $\beta=0.272$ ))으로 사업 지연에 영향을 미쳤다. 그 외 다른 개별 변수들은 유의하지 않았다(Table 20).  
 경제적·사회적·행정적 요인을 각각 구성개념(요인)으로 산출하여 회귀분석을 실시한 결과, 모형은 적합하였다( $F=39.330, p<0.05, R^2=0.420$ ). 세 요인 모두 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의미한 영향을 보였으며, 경제적 요인:  $\beta=0.527$ (가장 큰

**Table 16.** Perceptual differences in the degree of delay by stage in housing redevelopment projects

	Occupation classification	N	Average	Standard deviation	t	p
Degree of delay in stage A	Licensed real estate brokerage	59	5.850	0.867	4.722	0.000
	Other occupations	108	5.030	1.370		
Degree of delay in stage B	Licensed real estate brokerage	59	5.750	0.883	3.131	0.002
	Other occupations	108	5.210	1.305		
Degree of delay in stage C	Licensed real estate brokerage	59	5.950	1.136	3.891	0.000
	Other occupations	108	5.180	1.380		
Degree of Delay in StageD	Licensed real estate brokerage	59	6.310	0.969	6.750	0.000
	Other occupations	106	5.030	1.451		
Total delay	Licensed real estate brokerage	59	6.510	0.935	7.369	0.000
	Other occupations	108	5.220	1.299		

**Table 17.** Effects of delay factors in the planning and redevelopment zone designation stage (stage A)

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient (β)		
Constant	1.148	0.415		2.770	0.006
A Economy1	-0.030	0.062	-0.036	-0.483	0.630
A Economy2	0.138	0.074	0.144	1.864	0.064
A Economy3	-0.101	0.066	-0.119	-1.528	0.129
A Society4	0.057	0.071	0.057	0.803	0.423
A Society5	0.010	0.092	0.013	0.113	0.910
A Society6	-0.038	0.084	-0.054	-0.451	0.653
A Society7	0.290	0.070	0.335	4.171	0.000
A Administration8	0.331	0.104	0.368	3.177	0.002
A Administration9	-0.140	0.095	-0.166	-1.473	0.143
A Administration10	0.268	0.099	0.295	2.716	0.007
A Administration11	-0.113	0.110	-0.120	-1.021	0.309
A Administration12	0.116	0.099	0.129	1.172	0.243
R <sup>2</sup> =0.501, F=12.895, p=0.000					

**Table 18.** Impact of delay factors in the establishment of the implementing entity (association) and project implementation approval stage (stage B) – at the level of individual measurement variables

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient (β)		
Constant	1.011	0.457		2.211	0.029
B Economy1	0.106	0.097	0.123	1.092	0.277
B Economy2	0.034	0.089	0.038	0.382	0.703
B Economy3	0.020	0.089	0.023	0.223	0.824
B Society4	0.161	0.095	0.219	1.685	0.094
B Society5	-0.021	0.089	-0.030	-0.242	0.809
B Society6	0.045	0.079	0.052	.568	0.571
B Society7	0.092	0.072	0.107	1.273	0.205
B Society8	0.127	0.079	0.136	1.609	0.110
B Society9	0.011	0.077	0.013	0.145	0.885
B Administration10	0.026	0.079	0.031	0.333	0.740
B Administration11	0.062	0.106	0.066	0.585	0.560
B Administration12	0.129	0.097	0.138	1.329	0.186
B Administration13	-0.036	0.088	-0.040	-0.406	0.685
B Administration14	0.018	0.092	0.021	0.193	0.847
B Administration15	0.096	0.094	0.108	1.015	0.312
B Administration16	-0.072	0.089	-0.081	-0.815	0.416
R <sup>2</sup> =0.424, F=6.797, p=0.000					

**Table 19.** Impact of delay factors in the establishment of the implementing entity (association) and project implementation approval stage (stage B) – at the factor (construct) level

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient (β)		
Constant	1.217	0.421		2.890	0.004
Stage B: Economic Factors	0.217	0.091	0.216	2.390	0.018
Stage B: Social Factors	0.316	0.096	0.282	3.307	0.001
Stage B – Administrative Factors	0.236	0.101	0.211	2.342	0.020
R <sup>2</sup> =0.386, F=34.143, p=0.000					



**Table 20.** Impact of delay factors in the establishment and approval stage of the management disposition plan (stage C)

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient (β)		
Constant	1.238	0.473		2.620	0.010
C Economy1	0.178	0.098	0.171	1.821	0.071
C Economy2	0.297	0.090	0.272	3.298	0.001
C Economy3	-0.119	0.089	-0.109	-1.334	0.184
C Economy4	-0.061	0.108	-0.059	-0.564	0.573
C Economy5	0.013	0.089	0.013	0.143	0.887
C Economy6	0.208	0.099	0.214	2.110	0.036
C Society7	-0.045	0.081	-0.045	-0.560	0.576
C Society8	-0.168	0.104	-0.167	-1.625	0.106
C Society9	0.045	0.108	0.042	0.413	0.680
C Society10	.112	0.093	0.111	1.210	0.228
C Administration11	0.047	0.108	0.051	0.432	0.666
C Administration12	0.375	0.127	0.375	2.942	0.004
C Administration13	-0.119	0.113	-0.129	-1.057	0.292
R <sup>2</sup> =0.507, F=11.926, p=0.000					

영향, 정(+)), 행정적 요인: β=0.311(정(+)), 사회적 요인: β=-0.187(음(-)의 영향, 가장 낮음).

즉, C단계의 사업 지연에는 경제적 요인이 가장 큰 정(+의 영향을 미치며, 행정적 요인도 정(+의 영향을 보였으나, 사회적 요인은 오히려 지연을 완화하는 방향(음의 영향)으로 작용하는 것으로 나타났다(Table 21).

**(4) 공사 및 완료 단계(D 단계)의 지연 요인의 영향**

공사 및 완료 단계의 지연 요인이 사업 진행 지연에 미치는 영향을 검증하기 위해 다중회귀분석을 실시한 결과, 회귀모형은 F=15.813, p<0.05이며, 설명력은 R<sup>2</sup>=0.508로 약 50.8%를 보였다. 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의한 변수는 다음 두 가지였다.

사회적 요인: 준공 인가 후 이전고시 및 촉탁등기·보존등기 지연 등 재산권 행사 제한(t=3.345, p<0.05, β=0.364),

행정적 요인: 조합 집행부의 전문성 부재로 인한 시행착오 (t=4.115, p<0.05, β=0.316)

두 변수 모두 정(+의 방향으로 사업 지연에 영향을 미쳤으며,

**Table 21.** Impact of delay factors by category in the establishment and approval stage of the management disposition plan (stage C)

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient (β)		
Constant	1.339	0.449		2.984	0.003
Stage C: Economic factors	0.676	0.121	0.527	5.578	0.000
Stage C: Social factors	-0.242	0.116	-0.187	-2.090	0.038
Stage C: Administrative factors	0.319	0.089	0.311	3.597	0.000
R <sup>2</sup> =0.420, F=39.330, p=0.000					

**Table 22.** Impact of delay factors by category in the construction and completion stage (stage D)

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient (β)		
Constant	0.904	0.437		2.068	0.040
D Economy1	-0.078	0.104	-0.070	-0.749	0.455
D Economy2	0.192	0.097	0.200	1.972	0.050
D Economy3	0.083	0.117	0.075	0.705	0.482
D Economy4	0.187	0.101	0.163	1.859	0.065
D Society5	-0.123	0.088	-0.115	-1.387	0.168
D Society6	0.367	0.110	0.364	3.345	0.001
D Society7	0.085	0.099	0.083	0.862	0.390
D Administration8	-0.096	0.094	-0.097	-1.027	0.306
D Administration9	0.298	0.072	0.316	4.115	0.000
D Administration10	-0.067	0.095	-0.071	-0.705	0.482
R <sup>2</sup> =0.508, F=15.813, p=0.000					

그 외 다른 변수들은 유의하지 않았다(Table 22).

공사 및 완료 단계에서 경제적·사회적·행정적 요인이 사업 지연에 미치는 영향을 분석한 결과, 회귀모형은 적합하였다 (F=39.480, p<0.05)이며, 설명력은 R<sup>2</sup>=0.424로 약 42.4%를 보였다. 유의수준 0.05에서 경제적 요인(t=2.627, p<0.05)과 행정적 요인(t=3.333, p<0.05)은 통계적으로 유의한 정(+의 영향을 보였으나, 사회적 요인(t=0.956, p>0.05)은 유의하지 않았다. 영향력은 행정적 요인(β=0.331)이 가장 높았고, 경제적 요인

( $\beta=0.275$ )이 그 뒤를 이었다(Table 23).

5) 가설 검증 결과

본 연구에서 주택재개발사업의 단계별 지연 요인이 사업 진행의 지연에 미치는 영향을 검증하기 위하여 설정한 가설들을 분석하여 <Table 24>와 같은 결과가 나왔다. 계획수립(기본계획) 및 정비구역 지정 단계(A 단계)에서는 경제적 요인(H1-1)에 대한 가설은 통계적으로 유의하지 않아 기각되었으나, 사회적 요인(H1-2)과 행정적 요인(H1-3)에 대한 가설은 유의하게 지지되어 채택되었다. 이는 초기 단계에서 사업의 지연은 경제적 부담보다는 주민 간 합의 형성과 행정 절차상의 문제에 더 크게 영향받을 것을 시사한다.

시행 주체(조합) 설립 및 사업시행 인가 단계(B 단계)에서는 경제적 요인(H2-1), 사회적 요인(H2-2), 행정적 요인(H2-3) 모두가 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타나, 세 가지 요인에 대한 가설이 모두 채택되었다. 이는 본격적인 시행 주체 설립과 인가 단계에서 재정적 부담, 이해관계자의 갈등, 그리고 행정 절차가 동시에 지연 요인으로 작용하고 있음을 보여준다.

관리처분계획 수립 및 인가 단계(C 단계)에서도 경제적 요인(H3-1), 사회적 요인(H3-2), 행정적 요인(H3-3)에 관한 가설이 모두 채택되었다. 이는 사업이 중후반부 단계에 진입할수록 비용 문제뿐만 아니라 이해관계자의 요구와 행정 절차가 복합적으로 작용하여 지연을 유발함을 의미한다.

마지막으로 공사 및 완료 단계(D 단계)에서는 경제적 요인(H4-1)과 행정적 요인(H4-3)이 유의미한 영향을 미치는 것으로 확인되어 해당 가설이 채택되었으나, 사회적 요인(H4-2)은 통계적으로 유의하지 않아 기각되었다. 이는 사업이 마무리 단계에 들어서면 주민 갈등이나 사회적 요구보다는 자본 조달 문제와 조합 집행부의 전문성 부족, 행정 절차적 지연 등이 주요한 영향을 미친다는 것을 보여준다.

Table 23. Influence of delay factors by category in the construction and completion stage (stage D)

Model	Unstandardized coefficient		Standardized coefficient	t	p-value
	B	S.E.	Beta coefficient ( $\beta$ )		
Constant	0.926	0.430		2.153	0.033
Stage D: Economic factors	0.343	0.131	0.275	2.627	0.009
Stage D: Social factors	0.118	0.123	0.099	0.956	0.341
Stage D: Administrative factors	0.385	0.116	0.331	3.333	0.001

$R^2=0.424, F=39.480, p=0.000$

Table 24. Results of hypothesis testing

Research hypothesis	Adoption status
H1-1: Economic factors significantly affect the progress of the project during the basic planning and designation stage of the redevelopment area.	Not
H1-2: Social factors significantly affect the progress of the project during the basic planning and designation stage of the redevelopment area.	Adopted
H1-3: Administrative factors significantly affect the progress of the project during the basic planning and designation stage of the redevelopment area.	Adopted
H2-1: Economic factors significantly affect the progress of the project during the establishment of the implementing body (association) and project implementation approval stage.	Adopted
H2-2: Social factors significantly affect the progress of the project during the establishment of the implementing body (association) and project implementation approval stage.	Adopted
H2-3: Administrative factors significantly affect the progress of the project during the establishment of the implementing body (association) and project implementation approval stage.	Adopted
H3-1: Economic factors significantly influence the progress of the project during the management disposition (plan) establishment and approval stage.	Adopted
H3-2: Social factors significantly influence the progress of the project during the management disposition plan establishment and approval stage.	Adopted
H3-3: Administrative factors significantly influence the progress of the project during the management disposition plan establishment and approval stage.	Adopted
H4-1: Economic factors significantly influence the progress of the project during the construction and completion stage.	Adopted
H4-2: Social factors significantly influence the progress of the project during the construction and completion stage.	Not
H4-3: Administrative factors significantly influence the progress of the project during the construction and completion stage.	Adopted

IV. 결론

1. 연구 요약

본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 요인을 체계적으로 분석하기 위해 수행되었으며, 설문조사를 통해

수집된 자료를 바탕으로 신뢰도 및 타당성 검증, 기술통계 분석, 상관관계 분석, 그리고 회귀분석 등 다양한 통계 기법을 적용하여 연구 가설을 검증하였다.

우선, 측정 도구의 신뢰성과 타당성을 확보하기 위해 크론바하 알파(Cronbach's  $\alpha$ ) 계수를 활용한 신뢰도 분석과 확인적 요인 분석(CFA) 및 탐색적 요인분석(EFA)을 수행하였다. 이어서 연구 변수들의 전반적 분포 특성을 파악하기 위해 기술통계 분석을 실시하고, 변수 간 상호 관련성을 확인하기 위해 상관분석을 수행하여 후속 회귀분석의 기반을 마련하였다.

연구의 핵심은 각 사업 단계별 지연 요인들이 실제로 사업 진행에 미치는 영향을 규명하는 데 있다. 이를 위해 주택재개발사업을 계획수립 및 정비구역 지정 단계(A 단계), 시행 주체(조합) 설립 및 사업시행 인가 단계(B 단계), 관리처분계획 수립 및 인가 단계(C 단계), 공사 및 완료 단계(D 단계)로 구분하여 단계별 지연 요인의 영향력을 실증적으로 분석하였다.

가설 검증 결과, 각 단계별 경제적·사회적·행정적 요인의 영향력이 구체적으로 확인되었으며, 일부 단계에서는 특정 요인이 다른 단계보다 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 사회적 요인은 초기 단계에서, 경제적·행정적 요인은 사업이 진행될수록 지연에 중요한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 또한 사업 지연 요인이 주민들의 지속 거주 의사와 같은 태도적 요인에 미치는 조절 효과도 검증하여, 사업 지연과 이해관계자 인식 간의 복합적 관계를 밝혀냈다.

이와 같은 분석을 통해 본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 요인을 구체적으로 규명하고, 각 단계별 특성에 따라 지연을 완화할 수 있는 맞춤형 정책적 대응 방안을 제안할 수 있는 근거를 마련하였다. 학문적으로는 주택재개발사업 지연 연구의 범위를 확장하였으며, 정책적으로는 단계별 맞춤형 관리 전략과 지연 방지 대책 수립에 실질적 시사점을 제공한다.

## 2. 연구의 시사점

본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 요인을 심층적으로 분석하여 기존 도시정비 및 프로젝트 관리 이론에 학술적 기여를 제공한다.

### 1) 이론적 시사점

첫째, 기존 연구가 건설 전반이나 특정 요인에 집중한 한계를 넘어, 재개발사업의 복잡성과 단계별 특성을 반영해 계획수립, 조합 설립, 관리처분, 공사 단계별로 지연 요인을 세분화·분석하였다. 이를 통해 단계별 행정적·사회적·경제적 맥락에 따른 지연 요인의 차별적 영향력을 규명하며, 도시정비 분야 프로젝트 관리 이론의 적용 범위를 확장했다.

둘째, 경제적·사회적·행정적 요인이 지연에 미치는 영향과 상

호작용, 조절 효과를 분석해 다차원적 지연 요인 모델의 가능성을 제시하였다. 특히 지연 요인이 주민의 지속 거주 의사 등 심리적 요인에 미치는 조절 효과를 검증함으로써, 사회심리적 요인이 도시정비사업 지연에 중요한 변수임을 밝히고 사회과학적 해석을 확장했다.

셋째, 공인중개업자·공무원·사업참여자 등 이해관계자 집단 간 인식 차이를 t-검정을 통해 분석하여 이해관계자 이론을 도시정비 맥락에 적용했다. 이는 의견 불일치가 지연의 주요 요인임을 보여주며, 효율적 추진을 위한 소통·조정 메커니즘의 필요성을 이론적으로 뒷받침한다.

### 2) 정책적 시사점

본 연구의 정책적 시사점은 재정비촉진구역 주택재개발사업의 효율성과 지속 가능성을 높이기 위한 네 가지 방향으로 요약된다.

첫째, 단계별 맞춤형 정책 수립의 필요성이 강조된다. 사업의 각 단계(계획수립·정비구역 지정, 조합 설립, 관리처분, 공사 및 완료)마다 작용하는 지연 요인이 다르므로, 일률적 대책이 아닌 단계별 특성을 반영한 정책이 요구된다. 예를 들어, 초기 단계는 주민 갈등 조정과 정보 공개가 중요하며, 후기 단계는 행정 절차의 단순화가 핵심이다.

둘째, 행정 절차의 간소화와 예측 가능성 제고가 필요하다. 공사 및 완료 단계에서 인허가 승인 과정의 복잡성과 서류 보완 요구 등 행정적 비효율이 주요 지연 요인으로 지적되었다. 이에 따라 인허가 절차의 표준화, 온라인 시스템 도입, 준공 후 청산·해산 절차의 명확한 가이드라인 마련이 시급하다.

셋째, 조합 운영의 전문성과 투명성 강화가 요구된다. 조합 집행부의 전문성 부족이 지연의 원인으로 확인된 만큼, 지자체나 공공기관 주도의 교육·자문 프로그램 운영, 전문가 파견, 감사·감리 시스템 강화, 주민과의 상시 소통이 필요하다.

넷째, 이해관계자 갈등 조정 메커니즘을 구축해야 한다. 다양한 이해관계자 간 인식 차이가 사회적 지연을 유발하므로, 초기 단계부터 주민 참여를 확대하고, 중립적 제3자(예: 갈등조정위원회)를 통한 중재를 제도화해 사회적 저항을 최소화해야 한다.

종합적으로, 이러한 정책적 개선 방향은 재개발사업의 비효율성을 줄이고, 공공성과 지속 가능성을 높이며, 나아가 성공적인 도시재생과 정주환경 개선을 실현하는 데 기여할 것이다.

### 3) 실무적 시사점

본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 지연 문제를 효과적으로 관리하기 위한 실무적 지침을 제시한다.

첫째, 공사 및 완료 단계의 행정 절차 간소화와 명확한 가이드라인 제공이 필요하다. 사용인가·준공 인가 과정에서 반복되는 서류 보완 요청 등 절차적 복잡성이 지연의 주요 원인으로 확인되

었으므로, 행정기관은 사업 유형별 표준 서류 체크리스트를 마련하고, 보완 사유와 기한을 명확히 제시해야 한다. 또한, 청산·법인 해산 등 준공 후 절차에 대한 구체적 지침과 성공 사례를 공유하여 조합의 예측 가능성을 높여야 한다.

둘째, 조합 운영의 전문성 강화와 실무 역량 제고가 중요하다. 조합 집행부의 전문성 부족이 현장 문제와 비용 증가를 초래하는 만큼, 지자체나 공공기관이 주도하는 정기 교육 프로그램을 통해 법률·회계·건축 관리·인허가 절차 등 실무 지식을 제공해야 한다. 더불어 변호사, 회계사 등 전문가의 멘토링 및 자문 시스템을 상시 운영해 실질적인 문제 해결을 지원할 필요가 있다.

셋째, 이해관계자 간 소통 및 갈등 조정 메커니즘의 강화가 요구된다. 조합 내 정산 갈등이나 이해 불일치로 인한 지연을 줄이기 위해 정기 주민 설명회, 질의응답 채널을 활성화하고, 중립적 제3자(갈등조정위원회 등)가 참여하는 상설 협의체를 구성해야 한다.

이러한 실무적 시사점들은 재개발사업 현장의 지연 원인을 체계적으로 진단하고, 행정 효율성·전문성·소통을 강화함으로써 사업의 효율성과 성공 가능성을 높이는 데 기여할 것으로 기대된다.

### 3. 연구의 한계점 및 향후 방향

#### 1) 연구의 한계점 및 극복 방안

본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 지연 요인에 대한 심층적인 분석을 시도하며 학술적 및 정책적 시사점을 도출하였으나, 다음과 같은 몇 가지 한계점을 내포하고 있어 후속 연구에서는 이러한 점들을 보완할 필요가 있다.

첫째, 연구 결과의 일반화 가능성 측면에서 한계를 가진다. 본 연구는 서울시 내 특정 재정비촉진구역의 주택재개발사업을 대상으로 설문조사를 통해 자료를 수집하고 분석하였다. 주택재개발사업은 지역적 특성 및 제도적 배경에 따라 그 추진과정과 지연 요인이 상이하게 나타날 수 있으므로, 본 연구에서 도출된 지연 요인과 영향 관계가 다른 지역이나 유형의 재개발사업에 그대로 적용된다고 단정하기는 어렵다. 향후 연구에서는 다양한 지역 및 규모의 재개발사업을 포괄하는 비교 연구를 통해 연구 결과의 일반화 가능성을 높일 필요가 있다.

둘째, 횡단면적(cross-sectional) 자료 수집의 한계이다. 본 연구는 특정 시점(2025년 8월 18부터 8월 28일까지)에 설문조사를 통해 자료를 수집하여 분석하는 횡단면 연구 방식을 채택하였다. 주택재개발사업의 지연 현상은 수년에 걸쳐 역동적으로 변화하는 과정임을 고려할 때, 횡 단면적 자료만으로는 지연 요인과 사업 진행 간의 장기적인 인과관계나 동태적 변화 과정을 충분히 설명하는 데 한계가 있다. 추후 연구에서는 같은 대상에 대해 시계열적으로 자료를 수집하는 종단면 연구(longitudinal study)를

수행하여, 지연 요인의 변화 추이 및 시간에 따른 영향력의 변동을 보다 심층적으로 파악하는 것이 필요하다.

셋째, 주관적인 인식 기반 자료의 한계이다. 본 연구는 재개발사업 관련 이해관계자들의 지연 요인에 대한 인식을 설문조사를 통해 측정하였는데, 이러한 주관적인 인식 자료는 응답자의 경험, 가치관, 정보 접근성 등에 따라 실제 현상과 다소 차이가 있을 수 있다. 예를 들어, 행정적 지연에 대한 조합원의 인식과 공무원의 인식이 다를 수 있으며, 이는 응답 편향(response bias)이나 사회적 바람직 성 편향(social desirability bias) 등의 가능성을 배제하기 어렵게 한다. 향후 연구에서는 객관적인 사업 진행 데이터(예: 단계별 소요 기간, 인허가 서류 반려 횟수 등)를 활용하거나, 심층 면접(FGI) 등 질적 연구 방법을 병행하여 주관적인 인식과 객관적인 현실 간의 간극을 줄이는 노력이 요구된다.

넷째, 선정된 독립변수의 포괄성 한계이다. 본 연구에서는 재개발사업 지연 요인을 경제적, 사회적, 행정적 요인으로 구분하여 분석하였으나, 실제 재개발사업의 지연에 영향을 미칠 수 있는 요인은 더욱 다양할 수 있다. 예를 들어, 예상치 못한 법규 변경, 자연재해, 외부 경제 환경 변화, 기술적 문제 등은 물론, 조합원의 자금 조달 능력이나 시공사의 사업 관리 역량 등 미시적인 측면의 요인들도 중요하게 작용할 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 본 연구에서 고려하지 못한 다양한 잠재적 지연 요인들을 추가적으로 탐색하고 분석 모델에 포함해 연구의 설명력을 더욱 높일 필요가 있다.

#### 2) 연구 결과 일반화의 한계

본 연구는 서울특별시 동작구라는 특정 지역 내 재정비촉진구역 주택재개발사업 및 뉴타운 사업 유형을 대상으로 설문조사를 통해 자료를 수집하고 분석하였기에, 연구 결과의 일반화 가능성 측면에서 한계를 지닌다. 다만, 서울시 재정비촉진구역의 주택재개발사업은 지역적 특성, 정책 환경, 제도적 배경, 그리고 사업 유형에 따라 그 추진 과정과 지연 요인이 상이하게 나타날 수 있음을 감안할 때, 본 연구에서 도출된 지연 요인과 영향 관계가 다른 지역이나 유형의 재개발사업에 그대로 적용된다고 단정하기는 어렵다.

특히, 재정비촉진구역은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의거하여 일반 주택재개발사업과는 다른 특별한 법적 및 행정적 절차를 포함하고 있다. 이러한 특수성을 충분히 고려할 때, 본 연구의 결과는 재정비촉진구역이라는 특수 사례에 국한될 수 있다는 점을 강조한다. 따라서 한계점 부분에서는 연구 결과의 일반화 한계를 명확히 언급한다.

향후 연구에서는 이러한 한계를 보완하기 위해 반드시 다른 광역 자치단체(예: 부산, 대구 등)나 중소도시의 재개발사업, 또는 도시재생 뉴딜사업과 같은 다른 유형의 도시정비사업과의 비교 연구를 제안한다. 이를 통해 재개발사업 지연 요인의 보편성과

특수성을 규명하고, 연구 결과의 일반화 가능성을 더욱 높일 수 있을 것이다.

### 3) 향후 연구 방향

본 연구는 재정비촉진구역 주택재개발사업의 단계별 지연 요인을 심층적으로 분석하며 유의미한 학술적 및 정책적 시사점을 제공하였다. 그러나 앞서 언급된 연구의 한계점들을 보완하고 학문적 지식을 더욱 확장하기 위해 다음과 같은 후속 연구 방향을 제안한다.

첫째, 연구 대상 지역 및 사업 유형의 확대를 통한 일반화 가능성 제고가 필요하다. 본 연구는 서울시 동작구의 특정 재정비촉진구역 주택재개발사업을 대상으로 하였기에, 도출된 지연 요인과 영향 관계를 모든 재개발사업에 일반화하는 데는 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 서울 외 다른 대도시, 중소도시의 재개발사업이나 도시재생사업, 소규모 재건축사업 등 다양한 유형의 도시정비사업을 포함하여 연구 범위를 확장할 필요가 있다. 이를 통해 사업 유형별, 지역별 특성에 따른 지연 요인의 차이를 비교 분석하고, 보다 보편적인 지연 요인 모델을 구축할 수 있을 것이다.

둘째, 중단면적 연구 설계를 통한 지연 요인의 동태적 변화 분석을 제안한다. 본 연구는 특정 시점의 인식 자료를 활용한 횡단면 연구의 한계를 가졌다. 재개발사업은 수년에 걸쳐 진행되는 장기 프로젝트이므로, 지연 요인의 발생과 영향력은 사업 단계별로 변화하며 시간 흐름에 따라 역동적인 양상을 보인다. 따라서 동일한 사업 또는 유사한 사업 단계를 시계열적으로 추적 관찰하는 중단면 연구를 수행함으로써, 지연 요인이 사업 진행에 미치는 장기적인 인과관계와 그 변화 추이를 심층적으로 파악하는 연구가 필요하다. 이는 지연 현상에 대한 보다 실질적이고 예측 가능한 이해를 가능하게 할 것이다.

셋째, 다양한 자료원의 통합적 활용을 통한 연구의 질적 제고가 요구된다. 본 연구는 이해관계자들의 주관적인 인식을 바탕으로 지연 요인을 분석하였으나, 향후 연구에서는 객관적인 정량적 데이터와 질적 데이터를 결합하는 통합적인 연구 방법을 모색할 필요가 있다. 예를 들어, 실제 사업 인허가 문서, 착공 및 준공 기록, 행정 심판 및 소송 기록 등 객관적인 사업 진행 데이터를 함께 분석하여 인식 기반 데이터와의 괴리를 줄일 수 있다. 또한, 이해관계자들을 대상으로 한 심층 면접(FGI)이나 사례 연구를 병행함으로써 지연 요인의 복잡한 메커니즘과 그 배경에 대한 질적인 이해를 강화할 수 있다.

넷째, 새로운 잠재적 지연 요인의 발굴 및 분석 모델의 확장이 필요하다. 본 연구는 주로 경제적, 사회적, 행정적 요인에 초점을 맞추었으나, 재개발사업의 지연에는 미시적인 조합원 특성(예: 연령, 재산 규모), 시공사와의 계약 조건, 예상치 못한 외부 환경 변화(예: 정부 정책 변화, 원자재 가격 변동, 금융 시장 불안정)

등 다양한 요인들이 복합적으로 작용할 수 있다. 향후 연구에서는 본 연구에서 미처 다루지 못한 이러한 요인들을 탐색하고, 이들을 분석 모델에 추가적으로 포함해 연구의 설명력과 예측력을 더욱 높이는 노력이 필요하다. 더 나아가, 지연 요인들 간의 복합적인 상호작용 및 조절 효과에 대한 보다 정교한 통계적 분석 방법(예: 구조방정식 모델링, 머신러닝 기반 예측 모델 등)을 적용하는 연구도 기대된다.

## 인용문헌 References

- 강신윤, 2012. “주택재개발사업의 활성화 방안에 관한 연구 : 부산광역시 사례를 중심으로”, 영산대학교 박사학위논문.  
Kang, S.Y., 2012. “A Study on the Improvement of the Housing Renewal Project: Focused on the Case of Busan Metropolitan City”, Ph.D. Dissertation Youngsan University.
- 강현철·서순탁, 2013. “도시정비사업 활성화를 위한 참여형 PFV 도입방안”, 『부동산학보』, 55: 86-100.  
Kang, H.C. and Suh, S.T., 2013. “A Study on the Vitalization Approaches for Urban Renewal Project through Introduction of Participatory PFV in Korea”, *Korea Real Estate Academy Review*, 55: 86-100.
- 국토교통부, 2024. “2023년도 주거실태조사”, 세종.  
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2024. “2023 Housing Survey”, Sejong.
- 김경천·김갑열·이재수, 2015. “도시재생 지역선정을 위한 평가 지표 연구 - 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 중심으로 -” 『부동산학보』, 61: 31-45.  
Kim, K.C., Kim, G.Y., and Lee, J.S., 2015. “A Study of Evaluation Indexes of Site Selection for the Urban Regeneration Scheme - Focused on the Special Acts on the Promotion and Support for Urban Regeneration -, *Korea Real Estate Academy Review*, 61: 31-45.
- 김성연·이영환, 2011. “주택재개발사업의 갈등원인 및 갈등관리 방안”, 『국토계획』, 46(7): 21-35.  
Kim, S.Y. and Lee, Y.H., 2011. “Types of Conflict Factors and Conflict Management in Housing Redevelopment Program”, *Journal of Korea Planning Association*, 46(7): 21-35.
- 김지영·이상엽, 2023. “도시정비사업 일정 지연 영향 요인에 대한 연구”, 『부동산 도시연구』, 16(1): 45-68.  
Kim, J.Y. and Lee, S.Y., 2023. “A Study on the Factors Influencing Schedule Delays in Urban Renewal Projects”, *Journal of Real Estate and Urban Studies*, 16(1): 45-68.
- 김태선·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.

8. 남진, 2011. “해의 도시재생 사례 - 일본과 미국의 도시재생”, 『부동산 트렌드』, 07: 18-24.  
Nam, J., 2011. “A Case of Urban Regeneration in Overseas Korea Urban Regeneration in Japan and the United States”, *Real Estate Issue & Market Trend*, 07: 18-24.
9. 노진현·이재우, 2025. “사회적 사업성과 인식이 근린재생형 도시 재생사업 주민만족에 미치는 영향: 신탄진 도시재생사업 사례를 중심으로”, 『토지주택연구』, 16(3): 65-81.  
Noh, J.H. and Lee, J.W., 2025. “The Impact of Perceived Social Performance on Resident Satisfaction in Neighbourhood Regeneration-Type Urban Regeneration Projects: A Case Study of the Sintanjin Urban Regeneration Project”, *Land and Housing Review*, 16(3): 65-81
10. 법제처, 2024. “도시 및 주거환경정비법”, 국가법령정보센터.  
Ministry of Government Legislation, 2024. “Urban and Residential Environment Improvement Act”, Korean Law Information Center.
11. 손동필, 2014. “주택재개발사업의 유형별 인센티브 효과분석”, 『국토계획』, 49(3): 99-110.  
Son, D.P., 2014. “The Effect of Incentive in Redevelopment Projects by the Classification of Economic Feasibility”, *Journal of Korea Planning Association*, 49(3): 99-110.
12. 신형달·임종완·이학기, 2010. “주택재개발사업 사업지연 원인 분석에 관한 연구 - 부산광역시 재개발사업지를 중심으로”, 『한국건설관리학회 전국 대학생 학술발표대회 논문집』, 93-96.  
Shin, H.D., Lim, J.W., and Lee, H.G., 2010. “A Study on the Cause of Delay of the Project Period in the Housing Redevelopment Project -Focused on the Housing Redevelopment Projects in Busan”, *Proceedings of the Korean Institute of Construction Engineering and Management (KICEM) National Undergraduate Conference*, 93-96.
13. 유원석·이창수·김찬호, 2014. “공공참여형 도시정비사업의 갈등특성 연구 - 성남시 사례를 중심으로 -”, 『국토계획』, 49(5): 105-121.  
Ryu, W.S., and Lee, C.S., and Kim, C.H., 2014. “Analysis on the Characteristics of Conflicts in Public Urban Renewal Projects - Based on Case of Seongnam City in Korea - ”, 49(5): 105-121.
15. 유혜연·이영은·김성완, 2011. “홍콩의 도시재생을 위한 공공의 역할 및 재정지원제도 연구”, 『한국지역개발학회지』, 23(3): 59-88.  
Yoo, H.Y., Lee, Y.E., and Kim, S.W., 2011. “A Study on the Government’s Roles and Grant Programs for Urban Regeneration in Hongkong”, *Journal of the Korean Regional Development Association*, 23(3): 59-88.
16. 이삼수, 2007. “일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 8(2): 19-34.  
Lee, S.S., 2007. “A Study on the Area Management System in Urban Regeneration Projects in Japan”, *Seoul Studies*, 8(2): 19-34.
17. 이송주·김금현, 2011. “주택재개발사업에서의 주체별 개발이익의 추정”, 『국토계획』, 46(3): 103-119.  
Lee, S.J. and Kim, K.H., 2011. “The Estimated Development Profits by Each Participant in Housing Redevelopment Projects”, *Journal of Korea Planning Association*, 46(3): 103-119.
18. 장영희, 2009. “도시재정비사업의 평가와 제도개선 방안”, 『서울도시연구』, 10(1): 19-32.  
Jang, Y.H., 2009. “Evaluation of Urban Redevelopment Policy and New Strategies for Resident Resettlement”, *Seoul Studies*, 10(1): 19-32.
19. 서울연구데이터서비스, 2023. “데이터로 본 서울 / 서울의 주목할만한 현주소”, <https://data.si.re.kr/data/%EB%AA%A8%EB%8B%88%ED%84%B0%EB%A7%81-%EB%A6%AC%ED%8F%AC%ED%8A%B82023/65410>  
Seoul Research Data Service, 2023. “Seoul in Data / Notable Current Status of Seoul”, <https://data.si.re.kr/data/%EB%AA%A8%EB%8B%88%ED%84%B0%EB%A7%81-%EB%A6%AC%ED%8F%AC%ED%8A%B82023/65410>
20. Ascher, K. and Uffer, S., 2015. “The High Line Effect”, <https://global.ctbuh.org/resources/papers/2463-Ascher%20Paper.pdf>
21. Urban Renewal Authority, 2018~19. <https://annualreport.ura.org.hk/2018-2019/en/>

Date Received 2025-10-13  
 Date Reviewed 2025-11-12  
 Date Accepted 2025-11-12  
 Date Revised 2025-12-17  
 Final Received 2025-12-17