

이항로짓모형을 이용한 가로주택정비사업 찬반에 미치는 영향요인에 관한 연구*

Analyzing on Factors Affecting of Block-unit Housing Rearrangement Projects in Seoul

성진욱** · 남진***
Sung, Jin Uk · Nam, Jin

目次

- | | |
|------------------|--------------------|
| I. 서론 | 2. 분석모형 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | IV. 실증분석 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 1. 대상지 현황 |
| II. 이론 및 선행연구 고찰 | 2. 가로주택정비사업 구역의 특성 |
| 1. 가로주택정비사업의 개념 | 3. 사업추진 결정요인 |
| 2. 선행연구 검토 | V. 결론 및 시사점 |
| 3. 국외사례 | <abstract> |
| III. 분석의 틀 | <참고문헌> |
| 1. 변수구성 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the determinant factors of owner's decision whether they agree or oppose for the block-unit housing rearrangement projects.

(2) RESEARCH METHOD

This research did a logistic regression analysis based on the survey data collected from Dongdaemun district in Seoul. and using program of SPSS 21.

(3) RESEARCH FINDINGS

As result of this analysis, the study shows that determinant variables of the

*본 연구는 국토교통부 도시건축연구사업의 연구비지원(14UDP-B077117-01)에 의해 수행되었음

**주 저 자: 서울시립대학교 도시공학과 박사수료, sju762@uos.ac.kr

***교신저자: 서울시립대학교 도시공학과 교수, 공학박사, jnam@uos.ac.kr

▷ 접수일(2016년 3월 20일), 수정일(1차: 2016년 4월 20일, 2차: 2016년 4월 30일, 3차: 2016년 5월 4일), 게재확정일(2016년 5월 20일)

promotion decision of owner's in the block-unit housing rearrangement projects: area for exclusive use, age, number of household member, living with children, former real estate value, monthly income, possession of a car, residence period, emotional closeness, resident welfare facilities.

2. RESULTS

From now on, ①In order to activate business it needs to improve its business understanding through education and promotion inhabitants briefing session. ② Additional share of the expenses is required for a loan with a lower interest rate that residents want to live continuously. ③The higher the affinity between neighboring showed a positive impact on the project. and it is necessary to consider at the same time during the project such as established community, convenience facility of residents.

3. KEY WORDS

- Urban Regeneration, Small Unit Model, Block-unit housing rearrangement projects, Housing Choice, Logit Model

국문초록

본 연구는 소규모 정비사업인 가로주택정비사업의 사업추진 의사결정요인에 대해 분석하였다. 분석방법은 설문조사를 통해 측정변수들의 자료를 수집한 뒤 요인들에 대한 가설을 설정하고 통계패키지 SPSS 21을 이용하여 이항로짓모형 분석을 실시하였다. 그간 정비사업 찬반과 관련한 연구는 꾸준히 이루어져왔으나 대규모 사업방식이 아닌 소규모 정비사업의 토지등소유자 의사결정요인을 살펴본다는데 기존연구와 차별성이 있다. 분석결과는 다음과 같다. 전용면적, 종전부동산가액, 차량보유여부, 거주기간, 친밀여부가 긍정적(+) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, 연령, 가구원수, 자녀여부, 월소득 요인들은 부정적(-) 영향을 미치는 것으로 확인했다. 분석결과를 통해 다음과 같은 시사점을 도출하였다. 첫째, 사업찬반 의사결정 시 자본이득 보다 지역에 오래 거주하고자 하는 주민특성을 고려해야 한다. 둘째, 사업의 재정적 안정성 부분에 있어 기금, 역모기지 등 다양한 금융상품이 소규모 정비사업과 결합이 필요하다. 셋째, 주민참여형 재생사업임을 감안할 때 친밀도가 높을수록 사업추진이 원활하게 진행됨에 따라 공동체를 고려한 정비사업 형태로 추진해야 할 것이다.

핵심어 : 도시재생, 소단위모델, 가로주택정비사업, 주거선택, 로짓모형

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

과거 반세기동안 대규모 정비 사업은 주택 공급 측면에서 상당한 기여를 해왔다. 서울시 전체 주택건설에서 80.8%를 재개발과 재건축을 통해 이루어진 것만을 보더라도 그 규모를 가늠할 수 있다. 그러나 전면 철거형 중심의 대규모 아파트 조성방식의 정비 사업은 주거수준 향상과 주택수요의 공급이라는 측면에서 긍정적인 영향을 보여 왔으나 지역의 정체성 및 커뮤니티를 파괴하여 주거의 지속가능성을 저해하였다. 그간의 정비 사업이 형식적인 주민참여, 원주민이 재정착할 수 있는 사회적 여건을 충분히 담고 있지 못하다고 판단하여 정부는 「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”)」 개정을 단행하였다. 기존의 전면철거형 방식에서 벗어난 대안적 정비방식의 토대를 마련하였는데 가로주택정비사업은 자본 중심에서 주민주도의 정비 사업으로 주거지 정비정책을 전환하기 위한 수단이다. 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 사업방식으로 노후·불량한 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선할 수 있게 되었다. 이러한 주민참여형 재생사업의 법적근거를 마련하였음에도 불구하고 현재, 가로주택정비사업 완료된 곳은 전무하다. 2012년 「도정법」 개정 시 같이 도입되었던 주거환경관리사업은 2015년 1월 기준 55개소가 선정되어 추진되고 있는 현실과 비교하면 효과를 거두고 있지 못하고 있다.

사업 추진실적 전무에 따른 촉매 역할을 위해 정부차원의 활성화계획은 2014년 「도정법」 개정을 통해 15층 이하까지 시도조례에 의해 정할 수 있도록 층수에 대한 부분을 완화 하였다. 그러나 서울시는 중층 주거유형 대안모델발굴과 이미 제2종 일반주거지역 안에서의 아파트 건립 층수를 규정하고 있는 점을 감안하여 별도의 조례 개정 없이 가로주택정비사업의 본연적

취지대로 7층으로 유지하였다. 용적률 등 개발여건 완화를 통한 사업유도를 정부가 추진하였다면 서울시는 자치구청장이 분담금 산정 등을 통해 사업추진 여부를 결정하게 하고 조합설립 후 바로 시공자를 선정할 수 있도록 하였다. 전용 85㎡이하 미분양분 주택의 경우 공공임대주택으로 매입할 수 있으며 사업관리 및 공동시행자로 SH공사 참여 등 행·재정적인 지원방안을 내놓았다¹⁾. 그럼에도 불구하고 민간사업 특성상 간접지원 중심의 공공지원 정책에는 한계가 있고, 공사이행 시공보증 등 원활한 사업자금 확보가 곤란한 부분에 대해서는 적극적인 지원이 부재하다. 이는 그 동안 진행해왔던 기존 정비사업의 답습을 그대로 보여주고 있는 단면이다.

재개발·재건축사업은 대규모 사업으로 범정용적률이나 일반분양분, 종전·종후 자산가치의 변화 등 토지등소유자의 경제적 부문에 상당히 영향을 미치고 있다. 가로주택정비사업과 같은 소규모 정비 사업에서도 사업성은 중요한 요소이지만 제2종일반주거지역으로서 7층 이하의 층수제한, 주민참여형 재생사업으로서 공동체 형성, 원주민 재정착 제고 등 그간 정비사업 여건과는 달리접근해볼 필요가 있다. 수익성 담보부재, 부동산 침체 등으로 이익 창출이 어려운 실정을 종합적으로 고려하여 접근해야 한다.

이에 본 연구에서는 대규모 정비사업이 아닌 소규모 정비사업이 가능한 가로주택정비사업에 있어서 토지등소유자가 사업추진에 어떤 영향을 미치는 지 살펴보고자 한다. 기존 재개발·재건축 사업이 가지는 사업찬반 요인과 차별성이 있는지 살펴보고 아울러 이러한 분석을 통해서 가로주택정비사업 활성화를 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

가로주택정비사업이 가능한 일반 저층주거지, 단독주택재건축 해제구역, 도시재생사업지역 외 현재 서울시에서 가로주택정비사업이 추

1) 서울시 보도자료(2014.7.16.자)

진 또는 추진예정 중인 지역 8곳이다. 현재 가로주택정비사업은 시행 초기의 사업으로 관련 연구가 거의 없는 상황에서 다양한 대상지 간 상호 비교를 할 수 없기 때문에 본 분석은 서울시 전역에서 추진되고 있는 가로주택정비사업 소유자의 찬성과 반대의 일반적인 특성을 보인다고 주장하기 어려운 점도 존재한다. 그러나 본 논문에서는 이러한 점을 일반화해서 논의를 풀어가기보다²⁾ 주민의견수렴 및 사업성 분석을 상당부분 진행하였고 다각적인 측면에서 검토가 이루어진 동대문구 장안동 326번지 일대를 연구대상으로 한정하였다. 이를 통해 가로주택정비사업 구역 내 주민들의 의사결정에 미치는 주요한 영향이 무엇인지 살펴보고자 하였다³⁾.

연구방법은 선행연구를 통해 정비사업의 일반적인 추진의사결정 요인을 파악하였고, 자료는 2013년 동대문구청에서 대상지에 거주하고 있는 주민들을 대상으로 실시한 심층 설문조사를 활용하였다. 조사 표본은 총54세대 중 38세대(70.3%)를 회수하였고 그 중 세입자 6부를 제외한 32부를 분석에 사용하였다. 주요 분석방법으로는 종속변수가 사업추진 여부에 대한 이분형 선택을 나타낸다는 점에서 선행회귀식으로 나타내기에는 부적합하여 이항로짓모형을 사용하였으며 분석프로그램은 SPSS Statistics 21을 활용하였다.

II. 이론 및 선행연구의 고찰

1. 가로주택정비사업의 개념

가로주택정비사업은 서울시를 중심으로 지속적으로 제기되어왔던 소규모 주거지정비와 주택의 점진적인 주거환경개선을 목적으로 한다. 기존 가로를 유지한다는 측면에서 도시 및 주거

〈표 1〉 가로주택정비사업 주요내용

구분	주요내용
사업대상	- 도시·군계획시설 도로(광장,공원 등)로 둘러싸인 가로구역 중 1만㎡ 이하 - 통과도로(4m 이하도로는 제외)가 설치되어 있지 아니할 것 - 노후불량건축물 수가 전체의 2/3이상, 기존주택 호수 20호 이상
사업시행자	- 조합, 시장·군수, 지방공사 및 건설업자 등과 공동시행(법8조7항)
조합설립	- 토지등소유자 80% 이상, 토지면적의 2/3 이상(법16조1항)
주택공급조건	- 기존 호수 이상으로 공급, 7층 이하(법4조의2 3항, 영13조의3) - 조합원 1인 3주택 이하로 분양(법48조2항7-라)
건축규제완화	- 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정기준, 건폐율, 대지안의 공지(1/2), 도로사선 높이제한(1/2), 부대·복리시설 설치 기준 완화(법42조, 영45조의2)
추진절차	- 기본계획 및 정비구역지정 적용배제(법2조의2) - 추진위원회 구성 생략, 조합설립인가 단계부터 시작(법13조2항)

환경정비기본계획에 의해 지정되지 않더라도 주민동의로 사업을 추진할 수 있는 정비수단이다. 이와 관련하여서는 「도정법」 시행령 제1조의2에서 자세히 다루고 있다(표 1). 가로주택정비사업의 구역이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군 계획시설로 설치된 도로로 둘러싸인 일단의 지역으로서 면적이 1만 제곱미터 미만, 해당지역을 통과하는 도로가 설치되어 있지 않아야한다.

노후 불량한 건축물이 전체 건축물의 3분의 2이상, 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20세대 이상일 경우 가로구역으로 지정할 수 있다. 주민 동의율은 80%로 사업을 희망하는 주민들만을 대상으로 하는 대안적 정비 사업이다. 저층주거지의 도시조직 및 가로망은 유지하면서 노후불량주거지에 최고 7층까지 공동주택을 신축할 수 있는 소규모 정비 사업으로서 커뮤니티 유지, 주민복리시설 공급 등

2) 다양한 지역에 대해서 가로주택정비사업에 대한 찬반의사결정 등 주민특성 자료가 앞으로 축적된다면 가로주택정비사업을 보다 효율적으로 추진할 수 있을 것이다.

3) 본 분석의 기초 자료는 동대문구 건축과에서 2013년 실시한 주민 심층조사 자료를 활용하였다.

단독주택과 공동주택의 특징을 결합할 수 있다는 것이 주요 장점이다. 자연발생적인 주거지보다는 토지구획정리사업으로 조성되어 비교적 정형화된 가구단위와 가로구조를 갖추고 있는 주거지에 보다 적응성이 높다.

2. 선행연구 검토

주택은 하나의 물리적 시설물, 경제적 재화 혹은 상품으로 볼 수 있음에 따라 일반가구의 평균소득에 비해 주택가격은 큰 비중을 차지한다. 또한 다양한 서비스의 총체로서 사회 환경의 일부로 볼 수 있다(하성규, 2010)⁴). 이런 측면에서 각 가구는 주택을 소유할 것인지 임차할 것인

지 결정하는 것은 신중히 접근해야한다. 이와 관련한 선행연구는 <표 2>와 같다. 기존 단독주택지에서 재개발 등 대규모 정비 사업으로 주거환경 개선 시 토지등소유자는 조합원으로서 자격을 유지해야하는지 또는 청산을 해야 하는지 기로에 있을 뿐만 아니라 본 사업 추진을 위해서 먼저 찬성과 반대의 의사를 표시하는 행위가 선행되어야 한다. 이처럼 정비사업 추진 시 의사결정에 미치는 주요한 요인이 무엇인지 밝히고자 하는 연구는 지속적으로 진행되어 왔다.

일반적으로 재개발로 인한 주택 소유자의 경제적 어려움을 겪는 계층이 주로 임대소득에 의존해 온 저소득 노령가구로 구성되어 있으며 임대수입이 사업 찬반에 있어서 부정적인 효과

<표 2> 선행연구 검토

연구자	대상	연구방법	종속변수	주요 독립변수
남진·황인자 ⁵⁾ (2006)	세입자	로지스틱 회귀분석	공공임대주택 이주여부	점유형태, 이주대책, 주택면적, 주택유형, 월 교통비용
최막중·김준형 ⁶⁾ (2006)	토지등소유자	로지스틱 회귀분석	생계형 및 자산형 집단여부	가구주 연령, 세입자, 건축년도, 월소득
김영관 외 ⁷⁾ (2007)	토지등소유자	로지스틱 회귀분석	재개발 동의여부	토지면적, 소득, 자녀, 임대수입, 소득, 주거환경
임윤환 ⁸⁾ (2008)	토지등소유자	로지스틱 회귀분석	재개발 동의여부	근린생활시설, 건축년도, 노후건축물, 대상지 내 실거주여부
이진경 ⁹⁾ (2010)	토지등소유자 및 세입자	로지스틱 회귀분석	제정착여부	주거환경 만족도, 주택면적, 소유여부
양성돈 외 ¹⁰⁾ (2010)	세입자	로지스틱 회귀분석	재개발 동의여부	사업유형, 주요 거래처 위치, 소득, 주거이동, 월 생산액
현수현·이승주 ¹¹⁾ (2014)	토지등소유자 및 전문가	로지스틱 회귀분석	정비구역 해제여부	연령, 임대수입, 커뮤니티 만족도, KOSPI, 가격지수, 공동주택 만족도, 밀도, 주택가격

4) 하성규, 주택정책론(제4전정증보판), 서울: 박영사, 2010, p.4.
 5) 남진·황인자, "주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 3호, pp.69~82.
 6) 최막중·김준형, "재개발로 인한 주택 소유자의 경제적 어려움에 관한 실증연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 7호, pp.85~96.
 7) 김영관·김진하·남진, "주택재개발사업구역내 토지등 소유자의 주택재개발 사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 7호, pp.95~108.
 8) 임윤환, "단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의여부 결정요인 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 1호, pp.89~99.
 9) 이진경, "정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 4호, pp.57~67.
 10) 양성돈·김창석·강명구, "정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 1호, pp.79~89.
 11) 현수현·이승주, "주택재개발사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 특성에 대한 전문가와 주민의 차이 분석", 도시행정학보, 도시행정학회, 2014, 제27권 3호, pp.143~165.

를 가지고 온다는 점은 통상적으로 알고 있다. 이는 현수현·이승주(2014)¹²⁾의 연구에서 임대 소득이 있을수록 정비사업 구역 해제를 원하고 있다는 점에서 주장을 뒷받침해주고 있다. 또한 기존 물리적 주거환경에 불만족할수록 정비 사업을 통한 개선을 추구하고 있는 반면에서 커뮤니티 만족도가 높을수록 재입주 또는 기존의 환경을 유지하려는 경향을 나타내었다

최근에 들어서는 2012년 서울시 「뉴타운·재개발 수습방안」의 일환으로 정비사업 추진여부 의사결정에 필요한 개략적인 추정분담금을 제공하기 위하여 실태조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 사업의 추진여부를 주민이 결정할 수 있도록 하였다. 성장시대의 정비사업과 저성장시대의 정비사업 추진 요인 중 변하지 않는 것은 사업성이 계속적으로 중요한 요인이며 추진주체의 유무가 사업추진에 있어서 중요한 역할을 하고 있다는 것이다(김태선 외, 2015)¹³⁾.

지금까지 살펴본 바와 같이, 정비사업 추진여부에 대한 의사결정 관련 논문은 상당히 진척이 되기도 하였지만 재개발·재건축과 같은 대규모 정비 사업을 대상으로 한다는 점에서 소규모 정비사업에 대한 연구는 미흡한 실정이다. 또한 사업진행을 위한 경제적 변수만을 주로 살펴보았다는 점에서 한계가 따른다. 이에 본 연구에서는 가로주택정비사업의 소규모 정비사업에서 고려할 수 있는 요인들을 살펴볼 수 있는 것과 동시에 주민간 친밀여부, 주민복리시설 이용여부 등 기존연구에서 적용되지 않았던 변수들을 설정하였다는 점에서 차별성이 있다고 판단되어진다.

3. 국외사례

가로주택정비사업은 2012년 도시및주거환경

정비법에 의해 도입된 신규 정비방식이다. 현재는 전국적으로 시행된 곳이 없어 국외사례를 통해 시사점을 도출하고자 한다. 인구 및 가구 증가를 둔화로 대규모 정비사업의 한계를 인식하고 양호한 도시조직을 유지하면서 효율적 토지이용을 도모하는 소규모 정비사업을 해외에서 찾아볼 수 있었다. 사례대상지는 독일 베를린, 영국 런던, 일본 오사카 사례를 중심으로 분석하였다¹⁴⁾.

먼저 독일 베를린의 빅야드 지구는 도시블록에 맞춰 중정형으로 구성된 전형적인 소규모 정비방식에 의한 주택건설 사례이다. 특히 주민들이 협력하여 건설한 코퍼레이티브 하우스이라는 측면에서 가로주택정비사업에 지향하는 주민참여형 재생사업의 선진모델로서 시사점을 주고 있다. 개발초기 단계부터 다양한 의견을 제시하고 이를 계획과정에 반영하여 각 세대별로 차별화된 평면과 주민들이 원하는 주거공간을 창출하였다. 사업이 완료된 이후에는 일정기간 동안

〈표 3〉 국외사례 요약

구분	대상지	주요내용 및 시사점
독일 (베를린)	빅야드 지구	-코퍼레이티브 방식 적용 -중소건설사가 참여가능한 사업시행
	티어가르텐 트라이에크 지구	-도시맥락을 고려하여 개발 -블록형태의 도심형 집합주택
영국 (런던)	도니브룩 지구	-가로공간을 중심으로 조성된 공동주택 -저소득층을 위한 임대주택 방식 도입
	카테라테 스트리트	-저소득층을 위한 어포터블 하우스 공급 -테라스 타운하우스 등 다양한 주거유형
일본 (오사카)	시에히로 미나미 지구	-조합설립 지원 및 사업협정 -생활대책 마련 등 종합적인 도시재생
	아시히 지구	-권리관계 조정 및 기반시설 정비 -주민 재정착 및 사업비 부담완화 정책

주: 권혁삼 외(2012)¹⁵⁾ 재구성

12) 현수현·이승주, “주택재개발사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 특성에 대한 전문가와 주민의 차이 분석”, 도시행정학회, 2014, 제27권 3호, pp.143~165.

13) 김태선·남진·이도길, “서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2015, 제50권 5호, pp.169~185.

14) 권혁삼 외, “소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구”, 토지주택연구원, 2012, pp.77~149.

15) 권혁삼 외, “소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구”, 토지주택연구원, 2012, pp.77~149.

주택관리에 대한 보증서비스 실시를 통해 지속 가능한 소규모 정비사업을 이끌었다. 티어가르텐 트라이에크 지구는 기존 장소성과 역사성을 유지하기 위해 부분적으로 보존하면서 개발되었다. 이는 가로주택정비사업에서 주민들이 기존의 거주관성을 유지하면서 정비사업을 도모할 수 있는 것이 장점이다. 또한 주택수요계층의 요구를 고려하여 단독주택이 아닌 7층 이하의 타운하우스 형식의 신규 주거모델을 구현하여 소규모 정비방식의 주거모델을 개발하는데 시사점이 많은 사례이다.

영국 런던의 도니브룩지구는 노후·불량한 주택들이 즐비한 주거지역을 공모전을 통해 고밀의 도심형 집합주택 모델을 제시하고 있는데 대지를 효율적으로 사용하면서 사용자 중심의 주거환경을 구현하였다. 이는 도시가로를 이용하고 확장된 주거공간으로 인식하는데 시사점을 주고 있다. 카데라데 스트리트 지구는 커뮤니티 주택협회에 의해 개발된 곳인데 점유형태도도 공동소유, 임대, 일반분양으로 세분화되었다. 현재 가로주택정비사업 역시 기존 조합원들로만 사업을 추진하기에는 미분양의 우려가 있기 때문에 SH공사가 미분양 주택을 매입하여 임대주택으로 활용한다는 측면에서 다각적으로 모색될

필요가 있다.

일본 오사카의 시에히로 미나미 지구는 주민들로 구성된 공동정비사업 조합이 설립되었고 사업협정이 체결되었다. 수많은 협의과정을 통해 지자체의 보조금을 활용하여 기성시가지에 있어 도시기반 정비와 구획도로 등의 재편을 가능하게 된 것이 큰 성과라 할 수 있다. 가로주택 정비사업에서도 공공의 단순지원을 벗어나 도시재생사업구역과 연계하여 다양한 지원을 이룰 수 있는 사례이다. 마지막으로 아시히 지구의 경우 복잡한 권리관계를 조제양고 기반시설을 정비한 후에 소규모로 저층 공동주택을 건설하여 주거환경을 정비한 사례이다. 시의 토지매수와 토지소유자의 기부를 통하여 기반시설을 확보했다는 측면에서 공공과 민간이 협력하여 새로운 재생모델을 제안했다는 점에서 가로주택정비사업에 시사점을 주고 있다.

III. 분석의 틀

1. 변수구성

선행연구에서 제시되고 검증되었던 유의미

〈표 4〉 변수선정

구분	변수	변수설명		측정단위	최소값	최대값	평균	표준편차
		반대=0	추진=1					
종속변수	사업추진여부	반대=0	추진=1	더미	0	1	.53	.49
	부채지주	거주=0	부채=1	더미	0	1	.25	.43
가구 특성	전용면적	가구별 전용면적		m ²	53.6	70.7	59.54	6.53
	연령	가구주 연령		세	34	76	56.62	9.80
	가구원수	거주하고 있는 가구원수		명	1	5	2.9	1.05
	자녀여부	없음=0	있음=1	더미	0	1	.15	.36
	경제적 특성	중전부동산가액	토지와 건축물 평가액		백만원	171	258	206
경제적 특성	월 소득	가구당 월 소득		만원	100	600	371.8	117.9
	차량보유여부	미보유=0	보유=1	더미	0	1	.75	.43
	사회적 특성	거주기간	지역에 거주한 기간		년	6	31	19.5
사회적 특성	친밀 여부 ¹⁶⁾	비친밀=0	친밀=1	더미	0	1	.81	.39
	주민복지시설이용여부	없음=0	있음=1	더미	0	1	.53	.49

한 영향요인을 중심으로 변수선정의 객관성을 확보하도록 하였으며, 정비사업 추진여부에 상당한 영향이 있을 것으로 판단되는 경제적인 변수와 가로주택정비사업의 특성을 나타낼 수 있는 친밀여부, 주민복지시설이용여부 등의 요인을 추가·보완하여 관련변수를 <표 4>와 같이 재구성하였다.

독립변수는 크게 가구특성 부문, 경제적 부문, 사회적 부문으로 구분하였다. 먼저 가구특성 부문은 주택을 소유하면서 실질적으로 거주하고 있는지 여부에 관한 변수, 가구별 전용면적, 가구주 연령, 함께 거주하고 있는 가구원수, 자녀여부 주요 변수로 설정하였다. 경제적 부문에서는 2개 이상의 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균으로 적용된 종전 토지와 건축물 평가액 변수와 가구당 월평균소득, 차량소유여부에 관한 변수로 이루어져 있다. 이와 함께 사회적 부문에서는 기존 선행연구에서 다루지 않았던 거주기간, 주민 간 친밀하다고 느끼는 정도, 주민복지시설이용여부로 구성되어 있다. 이는 가로주택정비사업은 주민참여형 재생사업인 것과 동시에 사업 추진에 있어서 직접적인 영향을 주는 인자로 소유자의 사회적 성향을 고려했다.

자료는 2013년 동대문구청 건축과에서 실시한 주민심층조사를 기초로 하였으며 독립변수의 DB구축은 해당지번의 토지대장, 건축물관리대장, 등기부등본 등 다수의 공부서류를 중심으로 구축하였다. 종전가치평가는 감정평가법인 2곳의 약식감정평가액을 적용하였으며 인근 재건축 예정 연립주택 및 주변 대지의 매매가격 등을 추정기준으로 하였다¹⁷⁾. 이는 해당사례의 2014년 추정분담금 용역 자료¹⁸⁾ 등을 통해 재확인 및

가공하였다. 그 외 확인이 필요한 부분에 대해서는 서울시, 동대문구, SH공사 등 실무에 종사하는 담당자들의 인터뷰 및 회의자료, 보고자료 등을 통해 보완하였다.

2. 분석모형

일반적으로 정비 사업에 있어서 사업 찬반 여부는 크게 자신의 경제적 상황이 가장 우선적이며 가구 특성, 사회적 특성 등 다양한 요인들이 복합적으로 작용하는 것으로 나타난다. 지금까지 구축한 변수와 이론적 논의를 바탕으로 사업 찬반에 미치는 결정적인 영향요인의 방향과 크기를 검증하고자 로지스틱회귀모형을 사용하였다. 이는 독립변수가 선형임을 이용하여 사건의 발생 가능성을 예측하는 분석방법으로 종속변수가 2개인 이항로짓모형을 활용하였다(Hosmer & Lemeshow, 2000)¹⁹⁾.

이항로짓모형은 0과 1로 나타내어짐에 따라 종속변수 y 의 결과 범위가 0과 1사이의 확률로 나타나며 조건부 확률 분포가 아닌 이항 분포를 따른다. 이분형 자료에서의 조건 평균은 $0 \leq E(y|x) \leq 1$ 이다. y 는 종속변수, x 는 독립변수가 갖는 값이다. S-형태로 확률변수의 누적분포함수의 형태와 흡사하며 이런 형태를 로지스틱 분포라 한다. 단순화하기 위해 $\pi(x) = E(y|x)$ 로 나타내면 로지스틱 회귀모형은 다음과 같이 식 (1)로 표현할 수 있다.

$$\pi(x) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 x)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 x)} \quad \text{식(1)}$$

16) 친밀하다는 것은 주민들이 이웃 간 친밀하다고 느끼는 정도를 말하는 것이며 지역주민들의 사회적 관계로 볼 수 있음. 사업에 대한 찬반 여부는 궁극적으로 사업추진으로 얻게 될 편익이 감수해야 할 비용과 관련이 있다. 이런 측면에서 편익과 비용을 보다 근접해 대리할 수 있는 변수 중 사업 대상지 내 이웃 간 친밀은 사업으로 인해 잃어버릴 수도 있는 가치임에 따라 변수로 설정하였다.

17) 연립주택 약식감정 평가기준은 주변지역 연립주택 및 단독주택 매매사례를 통한 대지권 단가 분석하였으며 기준단가는 1,256만원/3.3㎡로 조사되었다. 분양가의 경우 대상지 인근 실거래가를 중심으로 반경 2km이내의 아파트와 최근 2년 분양가를 기준으로 했다. (조사 시점 : 2014년 12월 기준)

18) 추정분담금 산출용역은 주민 스스로 사업에 대한 판단이 어려움에 따라 「도정법」 제16조의2에 의해 토지등소유자의 10%이상의 요청이 있는 경우 개략적인 사업비 및 추정 분담금을 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있다. 동대문구청은 주민의견을 받아 2014년 8월 예산을 요청하였으며 서울시는 9월 예산배정 및 10월에는 60일에 걸친 추정분담금 산정 용역계약을 체결하였다.

19) D. W. Hosmer & S. Lemeshow, *Applied Logistic Regression*, 2nd Edition, Newyork: John Wiley and Sons, 2000, pp.7~20.

여기에서 β_0 와 β_1 은 추정될 모수이고, x 는 독립변수를 나타낸다. 이와 더불어 로짓변환 g 를 다음과 같이 식 (2)로 정의할 수 있다. 즉 독립변수 x 에 관하여 선형이면서 연속이 되므로 x 의 범위에 따라 $-\infty$ 와 ∞ 사이의 임의의 값을 가질 수 있게 된다. $g(\pi(x))$ 는 가로주택정비사업 찬성을 선택할 확률(P_t)이며 β_0 는 상수, β_1 은 각 영향변수의 추정계수로 나타낼 수 있다.

$$g(\pi(x)) = \ln \left[\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)} \right] = \beta_0 + \beta_1 x \quad \text{식(2)}$$

위의 모형을 토대로 결정모형을 나타내면 다음과 같이 나타낼 수 있으며 X_n^* 는 Dummy 변수이다.

$$P_t(\text{사업찬반여부}) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_n X_n)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_n X_n)}$$

- X_1^* = 부재지주(부재 = 1) X_7 = 월소득
- X_2 = 전용면적 X_8^* = 차량보유여부(보유 = 1)
- X_3 = 연령 X_9 = 거주기간
- X_4 = 가구원수 X_{10}^* = 친밀여부(친밀 = 1)
- X_5^* = 자녀여부(있음 = 1) X_{11}^* = 주민복지시설이용여부
- X_6^* = 종전부동산가액 (있음 = 1)

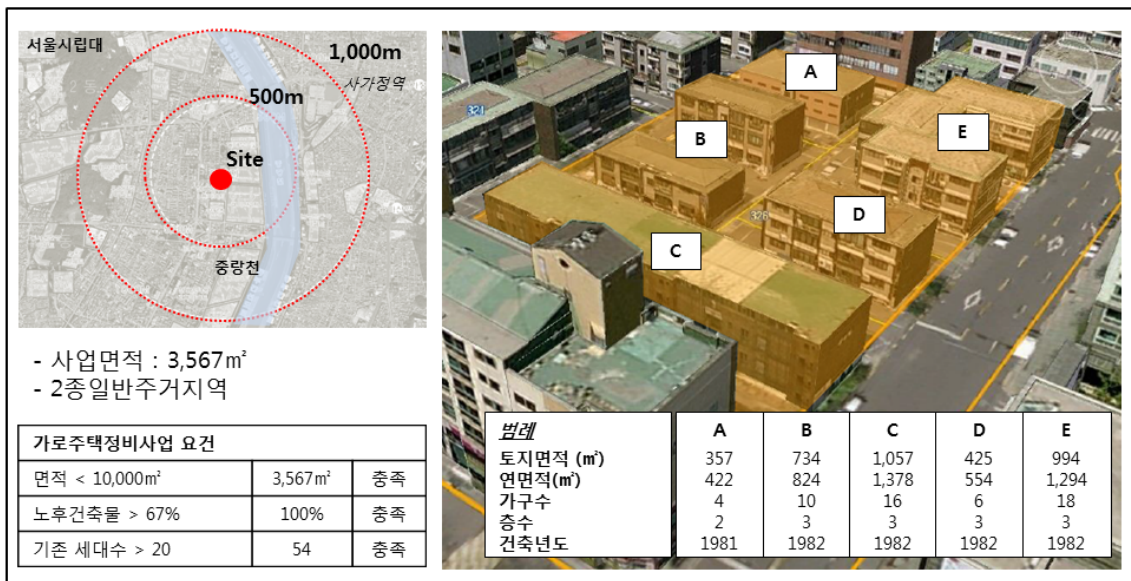
IV. 실증분석

1. 대상지 현황

<그림 1>에서 확인할 수 있듯이 가로구역은 총 5개의 연립주택으로 이루어진 3,567㎡의 규모이다. 면적뿐만 아니라 노후도, 기존 세대 수 등 가로주택정비사업 요건에 부합한 대상이다. 대지면적은 최소 357㎡에서 최대 1,057㎡이며 3층 이하의 연립주택으로 구성되어 있다. 가구의 전용면적은 최소 53.6㎡, 최대 70.7㎡로 나타난다.

해당되는 가구 수는 총 54세대이며 가로주

<그림 1> 대상지 현황



택정비사업 최초 구역 지정 시 주변 필지 등을 포함하여 계획을 진행 중이었으나 근린생활시설, 단독주택 포함 시 사업성이 충분하게 확보되지 않는 측면에서 주변 4필지는 존치를 하고 연립주택만을 대상으로 한정하였다. 사업추진현황은 2014년 10월 추정분담금 산정 용역을 체결하였고, 7차례에 걸친 주민설명회 이후 현재 주민의견 수렴중이다.

2. 가로주택정비사업 구역의 특성

대상지 현황에 이어 사업추진에 영향을 미치는 전반적인 특성과 내용을 살펴보고자 설명변수들에 대해 기초통계량 분석을 수행하였다. 가구특성, 경제적 특성, 사회적 특성 크게 3가지 유형으로 구분하였으며 다음의 <표 5>에서 자세히 확인할 수 있다.

우선, 가구특성 중 소유를 하고 있지만 부채하고 있는 가구는 25%정도 되며 면적은 평균 59.54㎡. 표준편차 6.5로 대부분 비슷한 평형대를 나타낸다. 가구주 연령은 최소 34세, 최대 76세이며 평균 56세의 연령을 보이고 있다. 가

구원수는 최대 5명까지 같이 거주하고 있으며 평균 2.9명이 거주하는 것으로 나타났으며 자녀와 같이 거주하고 있는 비율은 15.6%이다. 경제적인 특성을 살펴보면 토지와 건축물 평가액의 합한 금액인 종전부동산가액은 최소 1억 7천만 원에서 최대 2억 5천만 원, 평균 2억대를 보이고 있다. 월 소득은 설문문항 시 최소 100만원 이하에서 최대 600만원 이상으로 조사한 결과 평균 371만원으로 조사되었다. 차량은 75%가 소유하고 있었다.

사회적 특성을 살펴보면 지역에 거주한 기간을 보면 최소 6년, 최대 31년이며 평균 19년으로 상당히 오랜 기간 거주해오고 있다는 사실을 알 수 있었다. 이웃 간 주민친밀여부를 살펴본 결과 오랜 거주기간의 영향인지 81.3%가 친밀하다고 응답하였다. 주변에 입지해 있는 노인정 등 주민복지시설의 이용여부에 대해서는 53.1%가 이용하고 있거나 이용해본 적 있다고 나타났다. 이러한 사실로 미루어 보아 본 대상지는 오랜 기간 머무르고 있어 거주의 관성을 가질 것으로 보여 지며 더불어 친밀성, 주민복지시설 이용여부 등 사회적 측면에서 주민 참여형 재생

<표 5> 결정요인 및 영향력

구분	B	Wals	Sig	Exp(B)	공선성 통계량		Exp(B)에 대한 95% 신뢰구간		
					공차	VIF	하한	상한	
가구 특성	부채지주(x_1)	.019	.019	.890	1.019	.737	1.358	.777	1.337
	전용면적(x_2)	.079	57.002	.000 ***	.924	.553	1.809	.905	.943
	연령(x_3)	-.037	18.818	.000 ***	.964	.399	2.504	.948	.980
	가구원수(x_4)	-.412	31.248	.000 ***	.662	.531	1.882	.573	.765
	자녀여부(x_5)	-.546	9.858	.002 ***	.579	.623	1.605	.412	.814
경제적 특성	월 소득(x_6)	-.003	35.264	.000 ***	.997	.640	1.562	.996	.998
	차량보유여부(x_7)	.661	11.948	.001 ***	1.937	.366	2.735	1.331	2.818
사회적 특성	거주기간(x_8)	.047	16.250	.000 ***	1.048	.311	3.214	1.025	1.073
	친밀 여부(x_9)	.592	9.190	.002 ***	1.807	.452	2.212	1.233	2.650
	주민복지시설이용여부(x_{10})	-.719	20.663	.000 ***	.487	.403	2.484	.357	.664
상수항	8.914	146.627	-	-	-	-	-	-	

***p<.01

사업으로서 주민 간 의견을 조율하는데 한층 수월할 것으로 미루어 짐작된다.

3. 사업추진 결정요인

분석을 위해서 1차적으로 변수간의 상호 관련성을 살펴볼 수 있는 상관분석을 실시하였다²⁰⁾. 변수들 간의 상관계수는 대부분 0.6 이하로 나타나 상관성이 크게 없는 것으로 나타났다. 이후 가로주택정비사업 추진결정 여부에 대해 로지스틱 회귀분석을 수행하였다. 분석결과 변수들의 공차한계(Tolerance)가 0.1이상이고 분산팽창계수(VIF)도 10이하로 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단할 수 있다(표 5). 또한 모형에 대한 검정에서도 통계적으로 양호한 수준을 보여주고 있다²¹⁾.

총 10개의 변수 중 4개 요인은 정(+)의 영향, 5개 요인은 부(-)의 영향을 보였으며 1개 요인은 통계적 유의 수준에는 도달하지 못했다. 전용면적, 차량보유여부, 거주기간, 친밀여부가 가로주택정비사업 찬성에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 이들의 값이 증가함에 따라 사업을 선택하는 경향을 보였다.

먼저 전용면적이 클수록 사업 찬성을 선택할 확률이 높았는데, 이는 소유하고 있는 지분이 많아져 관리처분 시 본인 부담금이 상대적으로 적기 때문에 찬성하는 것으로 해석할 수 있다. 1㎡ 증가 시 0.924배 사업추진확률이 높아진다. 또한 소유자가 보유한 토지 및 건축물에 대한 종전부동산가액이 많을수록 찬성하는 것과 일맥상통한다고 간주할 수 있다. 이는 정비사업 의사결

정 연구에서 종전의 부동산 가치를 강조한 선행 연구(김영관 외, 2007²²⁾; 이진경, 2010²³⁾) 들로부터 증명된 바 있다.

차량을 보유한 경우 사업추진을 원하는 것으로 나타났는데 보유한 경우가 그렇지 않은 경우 보다 1.937배 사업에 찬성할 가능성을 보였다. 이러한 점은 기존 세대 수 대비 차량이 많음에 따라 기존 연립주택에서 수용할 수 있는 주차장의 초과 수요 부분을 정비 사업을 통해 확보하려는 경향을 보인다. 이는 그동안 단독·다세대 밀집지역에서 가장 문제가 되는 종합적인 주차 문제로 이해할 수 있다.

한편, 거주기간이 1년 증가할 때 사업추진 의향이 1.048배 높은 것으로 나타났다. 일반적으로 거주기간이 길수록 주거환경에 대한 익숙해진 관성으로 주거이동이나 신규 사업에 대해 반발감이 생길 수 있다(임하경·최열, 2009)²⁴⁾. 이는 장소애착으로 인해 같은 곳에 계속적으로 거주하기를 희망하는 것을 나타내는데 가로주택 정비사업은 강제이동이 아닌 자발적 주거환경개선을 위한 임시이동이라는 측면에서 기존 대규모 정비 사업에서 나타나고 있는 거주기간이 길수록 사업에 반대하는 것과는 상반된 결과를 보이고 있다.

가로주택정비사업에서는 주민 간 친밀여부가 사업추진에 긍정적으로 나타났다. 친밀 하다고 주민이 느끼는 경우가 1.807배 사업추진의사를 보이고 있다. 통상적으로 재개발·재건축 사업에서 물리적인 측면에서 주거환경만족도가 낮을수록 사업 추진에 찬성한다(김태선, 2015²⁵⁾).

20) 변수선정에 있어서 종전부동산가액은 전용면적과 상호간 상관계수가 0.915로 높게 나타나 로지스틱 회귀분석 시 제외하고 전용면적 변수만을 사용하였다.

21) Hosmer와 Lemeshow 검정에서도 유의확률이 유의수준(p<.05) 보다 큰 것으로 나타났다.

22) 김영관·김진하·남진, "주택재개발사업구역내 토지등 소유자의 주택재개발 사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 7호, pp.95~108.

23) 이진경, "정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 4호, pp.57~67.

24) 임하경·최열, "도시재생에 따른 주거제정착 비용 결정요인에 관한 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2009, 제44권 5호, pp.135~147.

25) 김태선·남진·이도길, "서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2015, 제50권 5호, pp.169~185.

본 연구에서는 달리 해석할 수 있는데 주민 참여형 재생사업으로 기존의 공동체를 유지한다는 것이 사업 추진에 긍정적인 영향을 미쳤다고 볼 수 있다(이경환, 2008²⁶). 주거의 안정성을 확보하는 동시에 기존의 공동체를 통한 지역에 재정착한다는 심리적 안정감을 보장한 것이 중요한 요인이라 설명될 수 있다.

반면 사업 찬성에 부(-)의 영향을 미치는 변수로 연령, 가구원수, 자녀여부, 월 소득, 주민복리시설이용여부가 있었으며 이들의 비율이 증가할수록 사업에 반대하는 것으로 나타났다. 연령이 1세 증가할수록 0.964배 반대의사를 보이고 있다. 연령이 높을수록 사업추진에 반대하는 것은 기존 정비 사업에서 나타나는 것처럼 사업을 반대하거나 사업으로 인해 이주를 고려하게 될 확률이 높다는 결과와 일치한다(현수현·이승주, 2014²⁷). 또한 이전 주거와 유사한 장소로 이주하여 정주정체성을 유지함으로써 주거 경험의 연속성을 유지하려는 경향이 있다(남진·황인자, 2006)²⁸).

가구원수가 많을수록 사업에 반대하는 것은 가구원 개개인의 사회적, 경제적 특성들이 주거 선택에 많은 영향을 미치기 때문이다. 본 연구에서는 가구원수가 1명 늘어날 때 0.662배 사업을 반대할 것으로 나타났다. 특히 재학 중인 자녀가 있는 경우 정비 사업으로 인해 교육환경, 통학거리, 전학 등 기존 교육환경을 유지하려는 특성이 있기 때문에 가구원수가 많거나 재학자녀를 두고 있는 가구일 경우 사업에 반대하는 경향을 보이고 있다(임윤환, 2008)²⁹.

월 소득의 경우 만원이 증가할 때 0.997배 반대하는 것으로 나타났다. 기존연구와 상반된 결과를 나타내고 있는데 기존 대규모 정비 사업에서는 사업을 통해 자본이득을 통상적으로 원한다(최막중·김준형, 2006³⁰). 낮은 월 소득을 보이는 이는 자본이득 보다 주거의 지속적인 안정성 측면과 주민이 직접 재생사업에 참여하는 중요 시 한다는 측면에서 사업 추진에 대한 기대가 높을 것으로 판단된다. 이는 기존의 정비사업과 달리 접근할 필요가 있으며 도시재생사업으로써 가로주택정비사업 본연의 취지와 부합한다고 사료된다. 또한 공공에서의 미분양주택의 매입, 주택도시보증공사의 시공 보증 상품, 주택도시기금 용자 등 재원조달을 통한 공공의 사업성 확보를 담보함으로써 상대적으로 낮은 소득을 보이더라도 부담 가능한 추가 분담금이 산출될 것으로 주민들은 기대한다고 해석할 수 있다.

노인정, 공원 등 주민복리시설이용을 하고 있거나 필요로 하는 가구주는 사업추진에 0.487배 반대하는 경향을 보이고 있다. 대상지 내 연립주택 단지 내 주민과의 친밀감과 달리 지역사회 측면에서 이웃과의 사회적 관계를 고려하고 소속감, 연대의식, 정서적 친밀감 등으로 구성되는 활동들은 지역 주민의 주거이동 결정 과정에서 적절한 공공서비스를 필요로 한다는 점을 나타내고 있다. 이는 지역주민들의 사회적 관계가 주거이동 결정에 주요한 영향을 미치고 있다는 것을 이경환(2008³¹)의 연구가 지지해주고 있다.

본 연구에서 부재지주는 가로주택정비사업

26) 이경환, "지역 주민들의 사회적 관계가 주거이동 결정에 미치는 영향", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 5호, pp.23~34.

27) 현수현·이승주, "주택재개발사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 특성에 대한 전문가와 주민의 차이 분석", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2014, 제27권 3호, pp.143~165.

28) 남진·황인자, "주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 3호, pp.69~82.

29) 임윤환, "단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의여부 결정요인 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 1호, pp.89~99.

30) 최막중·김준형, "재개발로 인한 주택 소유자의 경제적 어려움에 관한 실증연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 7호, pp.85~96.

31) 이경환, "지역 주민들의 사회적 관계가 주거이동 결정에 미치는 영향", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 5호, pp.23~34.

에 있어서 반대의 영향을 미치고 있으나 유의하지는 않게 나타났는데, 이는 가로주택정비사업을 선택하는 것보다 고정적인 월 소득 또는 전세보증금을 통한 경제적인 부분이 더 큰 영향을 미치고 있다고 판단된다. 또한 가로주택정비사업을 여전히 대규모 재건축과 같이 개발에 대한 기대감을 가지고 있다고 볼 수 있다.

V. 결론 및 시사점

지금까지 대부분 대규모 정비사업 측면에서 주민의 의사결정요인을 분석해왔다면 본 연구는 소규모 정비 사업에서 사업 찬성 및 반대결정에 영향을 미치는 특성에 대해 살펴보고자 하였다. 본 연구에서는 서울시에서 가로주택정비사업을 추진하고자 하는 대상지의 소유자를 대상으로, 사업추진여부를 선택하게 되는 결정적 요인을 실증적으로 규명하였다.

분석결과 가구특성별로 살펴보면 전용면적이 넓을수록 찬성할 확률이 많았으며 연령이 높고, 가구원수가 많으며, 자녀가 있는 경우 반대의 결과를 보이고 있다. 경제적 특성에서는 종전 부동산가액이 높을수록, 차량을 보유한 경우 사업을 찬성하고 있으며 월 소득이 높은 경우 사업을 반대하였다. 마지막으로 사회적 특성 측면에서 거주기간이 길고 이웃 간 친밀하다고 느낄수록 사업추진을 희망하였고 주민복지시설을 이용하는 경우 반대의사를 보이고 있다. 기존 정비사업과 마찬가지로 전용면적과 종전부동산가액, 연령, 가구원수에 있어서는 동일한 연구결과를 보이고 있다. 이는 지난 과거의 성장시대에서도 중요했지만 저성장 시대에 진입한 현 시점에서도 여전히 중요한 변수라고 볼 수 있다. 그러나 월 소득, 거주기간은 기존 연구와 상반된 결과를 보이고 있다. 이는 자본이득 보다는 거주 안정성이 주민들로 하여금 안전하고 편안한 주거환경을 조성해 주는 것이기 때문에 지역에 거주한 기간이 길고, 상대적으로 월 소득이 낮더라도 주

민의 사업의사에 찬성이라는 영향을 미치는 것으로 판단된다.

이러한 분석결과를 통해 몇 가지 시사점을 도출하였다. 우선 주민들이 사업에 대한 이해도를 높이기 위한 노력이 필요하다. 사업찬반 의사결정에서 기존 재개발·재건축과 같은 대규모 정비사업과 다른 변수가 나타난 이유는 기존 사업들은 자본이득이 중심인 사업이었다. 하지만 가로주택정비사업에 있어서는 주민들의 거주 연속성이 사업에 영향을 미치는 것을 나타냈다. 이런 측면에서 가로주택정비사업 활성화를 위해서는 지역에 오래 거주한 사람들이 부담 가능한 추가 분담금을 지불하고 살 수 있도록 해야 한다. 조합이 사업을 시행하지만 일반분양분 수익구조를 향유하는 것이 아닌 살고 있는 지역에 기반한 거주 관성 등을 고려할 필요가 있다. 이에 주민들에게 기존 대규모정비사업과 어떤 차이를 보이고 있는지, 재정착률을 제고할 수 있는 충분한 설명과 교육들이 필요하다. 주민들은 행정의 지원과 함께 사업을 이끌어 나가는 사업기획 측면에서 많은 도움이 될 것이라 판단된다. 다음으로 중요한 것은 사업의 재정적 안정성이 확보될 필요가 있다. 월 소득이 상대적으로 낮은 경우에도 가로주택정비사업을 희망하는 가구가 많다는 것을 미루어봐서도 지역에 살고 싶은 주민들이 가로주택정비사업을 통해 추가 분담금 지불에 용이하도록 다양한 재정적 지원이 필요하다. 일반분양분 수익에 의존하지 않기 때문에 기금, 특별회계, 역모기지 등 다양한 금융상품개발이 요구된다. 또한 주택도시기금 용자 및 시공보증 등을 통한 중견 건설업체 자금난을 최소화 할 필요가 있다. 이는 「주택도시기금법」이 제정으로 법적근거를 마련했다는 측면에서 「도정법」에서 정하고 있는 사업에 대하여 주택도시기금 용자가 가능하다. 이와 더불어 조합주택시공보증 상품, 조합사업비 대출보증 상품 등이 마련되어야 할 것이다.

마지막으로 주민참여형 재생사업임을 감안할 때 친밀도가 높을수록 사업추진이 원활하게 진행 될 것으로 판단된다. 기존 공동체를 활성화

시키고 주민공동이용시설에 대한 활용도가 높을 수록 지역에 기반하고자 하기 때문에 공동체가 활성화되어있는 지역일수록 가로주택정비사업에 대한 효과를 더 크게 체감할 수 있다. 사업을 활성화시키기 위해서는 공동체, 주민편의시설, 공동이용시설 등이 사업초기부터 다각적으로 검토될 필요가 있다. 가로주택정비사업 대상지만 한정하기보다 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서의 도시재생사업과 「도정법」의 주거환경관리사업과의 연계를 통하여 가로주택정비사업 주변지역의 물리적 환경개선과 공동체 활성화 등의 목적을 동시에 달성할 수 있는 방안을 마련해야 할 것이다.

본 연구는 현재 가로주택정비사업이 본격적으로 추진되고 있지 않은 상황에서 자료구득의

한계로 하나의 대상지로만 분석을 하였다. 연구 목적에서 주목한 것처럼 대규모가 아닌 소규모 정비 사업에서 나타날 수 있는 의사결정 요인들을 비교적 현실적인 자료를 충분히 활용하여 제시했다는데 의의가 있다. 그러나 다양한 대상지 간 상호비교를 할 수 없기 때문에 본 분석은 서울시 전역에서 추진되고 있는 가로주택정비사업 소유자의 찬성과 반대의 일반적인 특성을 보인다고 주장하기 어렵다. 향후에 다양한 지역에 대해서 가로주택정비사업에 대한 찬반의사결정 등 주민특성 자료가 축적된다면 가로주택정비사업을 보다 효율적으로 추진할 수 있을 것이다. 따라서 본 연구는 앞으로 다양한 지역에서 진행될 가로주택정비사업에서 종합적인 분석 및 정책방향에 있어 기초자료로 활용될 것으로 판단된다.

參考文獻

- 권혁삼 외, "소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구", 토지주택연구원, 2012.
- 김순귀·정동빈·박영술, SPSS를 활용한 로지스틱 회귀모형의 이해와 응용, 한나래아카데미, 2008.
- 김영관·김진하·남진, "주택재개발사업구역내 토지등 소유자의 주택재개발 사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 7호.
- 김태선·남진·이도길, "서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2015, 제50권 5호.
- 남진·황인자, "주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 3호.
- 송명규, "시간 경과에 따른 아파트가격 결정요인들의 영향력 변화", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 59집.
- 양성돈·김창석·강명구, "정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 1호.
- 이경환, "지역 주민들의 사회적 관계가 주거이동 결정에 미치는 영향", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 5호.
- 이지현·남진, "주택재개발사업에서의 공공조합원 참여 제도의 비용효과분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 63집.
- 이진경, "도시정비정책 시스템 평가연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 56집.
- 이진경, "정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 4호.
- 임미화, "서울시 도시지표와 서울시민의 정주의식에 관하여", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 62집.
- 임윤환, "단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의여부 결정요인 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 1호.
- 임하경·최열, "도시재생에 따른 주거재정착 비용 결정요인에 관한 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회,

2009, 제44권 5호.

최막중·김준형, “재개발로 인한 주택 소유자의 경제적 어려움에 관한 실증연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 7호.

하성규, 주택정책론(제4전정증보판), 서울: 박영사, 2010.

황규완·손재영, “가계 재무구조와 주택자산 손실회피”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 58집.

현수현·이승주, “주택재개발사업의 추진 및 해제 의사결정에 영향을 미치는 특성에 대한 전문가와 주민의 차이 분석”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2014, 제27권 3호.

Hosmer, D. W. and Lemeshow, S., *Applied Logistic Regression*. New York: John Wiley and Sons, 2000.