

# AHP분석을 통한 재개발·재건축사업의 개선방안에 관한 연구\*

- 통합 창원시를 중심으로 -

A Study on the Problem Improvement Method of Redevelopment and Reconstruction Projects Using Analytic Hierarchy Process

- Focused on Integrated Changwon City -

정삼석\*\* · 전완민\*\*\*

Chung, Sam Seok · Jeon, Wan Min

## 차 례

- |   |  |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 연구의 배경 및 목적</li><li>2. 연구의 범위 및 방법</li></ol> <p>II. 이론적 고찰 및 선행연구의 검토</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 재개발 재건축사업의 의의</li><li>2. 선행연구의 검토</li></ol> <p>III. AHP기법을 통한 재개발·재건축사업의 문제점 분석</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. AHP기법과 자료</li><li>2. 표본의 특성과 변수구성</li><li>3. AHP 분석결과</li></ol> | <p>IV. 실증분석을 통한 문제점요인과 개선방안</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 실증분석을 통한 재개발·재건축사업의 문제가 되는 요인</li><li>2. 재개발·재건축사업의 문제점 개선방안 제시</li></ol> <p>V. 결 론</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 연구결과의 요약 및 시사점</li><li>2. 연구의 한계 및 향후과제</li></ol> <p>&lt;abstract&gt;<br/>&lt;참고문헌&gt;</p> |
|---|--|

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to propose revitalization measures of Integrated Changwon city's reconstruction/redevelopment projects by analyzing the problems and its affecting factors.

This study focuses and discusses in particular the projects of the integrated city of Changwon which formed from the merger of the three cities, Masan, Old Changwon, and Old Jinhae in 2007.

#### (2) RESEARCH METHOD

We expected internal/external factors and project participants to be critical in affecting the progress of Integrated Changwon city's reconstruction/redevelopment projects and in

\* 이 논문은 2019학년도 창원대학교 교내연구비에 의해 연구되었음(과제번호 창신 2019-72)

\*\* 주 저 자 : 창원대학교 부동산금융학과 교수, 도시계획학박사, 도시계획기술사, 3stone@cs.ac.kr

\*\*\* 공동저자 : 창원대학교 공·경매연구소 연구위원, 부동산학석사, wmmiso@hanmail.net

▷ 접수일(2019년 10월 11일), 수정일(1차:2019년 11월 29일), 게재확정일(2019년 12월 21일)

order to conduct an objective analysis, this study utilized the AHP technique (Analytic Hierarchy Process) using interviews experts.

### (3) RESEARCH FINDINGS

The results of the analysis showed that the external factors had the highest relative importance followed by the internal factors and project participants. This study clearly showed that the revitalization problems of Integrated Changwon's projects were most affected by the projects' external factors.

## 2. RESULTS

As is the case with Integrated Changwon city's, in order to resolve the many problems and revitalize projects in the analysis results of AHP technique, external factors such as unsold housing, real estate market, real estate policies and the shrinking population all need to be considered along with finding out the problems due to internal factors and related participants.

### 3. Key words

Urban and residential environment improvement Act, Redevelopment Project, Reconstruction Project, AHP technique (Analytic Hierarchy Process), Integrated Changwon city.

---

## 국문초록

---

본 연구는 재개발·재건축사업의 기본적인 이해를 바탕으로 재개발·재건축사업을 진행함에 있어 문제가 되거나 영향을 끼치는 요인을 분석하여 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 관한 방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

본 논문에서는 창원시의 재개발·재건축사업의 진행에 있어 문제가 되거나 영향을 끼치는 요인으로 사업 내부적 요인, 사업 외부적 요인, 사업 참여자 요인이 있을 것으로 보았다. 그리고 객관적으로 이를 분석하기 위해 전문가 인터뷰를 이용한 AHP기법을 통해 실증 분석하였다.

AHP분석결과, 창원시의 재개발·재건축사업을 진행함에 있어 문제가 되거나 영향을 미치는 요인들에 대한 결과가 사업 외부적 요인에 대한 상대적 중요도가 가장 높게 나타났고, 다음으로 사업 내부적 요인, 사업 참여자 요인의 순서로 나타났는데, 이를 통해 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 있어서 문제요인으로 사업 외부적 요인이 상대적으로 중요하다는 것을 알 수 있다.

**핵심어 : 도시및주거환경정비법, 재개발사업, 재건축사업, AHP기법, 통합창원시**

---

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 그동안 급격한 산업화와 함께

도시화가 진행되었고, 이제는 도시의 각종시설, 주택, 아파트 등이 노후화 되고 도심의 슬럼화 현상이 나타나는 등 도시화에 따른 문제들이 나타나고 있다. 이런 낙후된 도시의 시설과 주택, 아파트의 재생을 위해 그동안 재개발사업, 재건축사업, 도심재생사업 등이 이어져 왔고 앞으로 더욱 왕성하게 진행이 되어야 하는 상황이다.

그러나 이러한 사업들은 여러 가지 이해관계가 맞물리면서 사업의 과정이 순조롭게 진행되기가 어려운 면이 많았고, 늘 난항을 겪어오면서 이를 개선하기 위해 법이 제정되었고 또 개정이 이루어져 왔지만 앞으로도 많은 개선이 필요한 상황이다. 이에 본 논문에서는 재개발사업과 재건축사업의 문제점과 활성화 방안에 대해서 살펴보고자 한다. 특히 본 논문에서는 2007년 구 마산시, 구 창원시, 구 진해시의 도시기능과 형태가 전혀 다른 세 도시가 통합된 통합창원시(이하 창원시)의 재개발·재건축사업의 상황을 살펴보고 이에 대한 활성화 방안에 대해 논의해보고자 한다.

재개발·재건축사업은 사업절차가 복잡하고 많은 이해관계가 연결이 되어 있기 때문에 사업의 내부에 많은 문제점을 해결하고 활성화를 위해서는 사업진행의 합리화와 제도자체의 개선에 대한 문제와 사업 참여자들의 문제 외에, 외부적인 요소인 미분양문제, 부동산의 경기, 인구의 감소 등의 문제를 같이 고려해야 한다. 내부적인 요인과 이런 외부적인 요인을 함께 고려해야만 재개발·재건축 사업이 제대로 활성화 될 수 있다.

따라서 본 연구는 이러한 재개발사업과 재건축사업에 대해 기본적인 내용을 서술하고, 현재 창원시의 재개발사업과 재건축사업의 상황을 전반적으로 살펴본 후, AHP분석기법을 이용하여 재개발사업과 재건축사업의 사업자체의 내부적인 문제요인과 사업참여자 요인으로 인한 문제점과 더불어 재개발·재건축사업에 영향을 끼칠 수 있는 외부적인 요인에 대해 분석함으로써 이에 재개발사업과 재건축사업의 활성화 방안을 제시하는 것을 목적으로 하고 있다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 「도시 및 주거환경

정비법」상의 정비사업 중에서 재개발사업과 재건축사업에 대해서 살펴보았고, 공간적 범위로 는 통합창원시로 하여 재개발사업과 재건축사업에 대해서 살펴보았다. 본 연구는 「도시 및 주거환경정비법」 등 현행법령과 제도를 살펴보았으며, 재개발·재건축사업의 선행연구자료, 재개발·재건축조합 자료, 사업과 관련된 전문가에게 의견을 구했다. 창원시의 재개발·재건축사업의 현황과 주택상황에 대해 파악하기 위해서 2020+창원시+도시주거환경정비기본계획(변경)<sup>1)</sup>을 참조하였다.

다음으로 활성화 방안을 제시함에 있어 문제가 되는 요인을 조금 더 현실적으로 분석하기 위해 정성적 연구방법으로 학계종사자, 재개발·재건축사업 조합장, 부동산업계종사자 등을 인터뷰하여 의견을 물어 보았다. 그리고 활성화 방안을 도출함에 있어 좀 더 객관성을 확보하기 위해 전문가들을 대상으로 설문을 진행하여 AHP 분석을 활용하였다.

AHP분석<sup>2)</sup>은 의사결정 문제를 상호 관련된 의사결정사항들의 레벨로 분류하여 의사결정계층(Decision Hierarchy)을 설정하고 계층구조를 구성하고 있는 요소간의 쌍대비교에 의한 판단을 통하여 평가자의 지식, 경험 및 직관을 포착하고자 하는 방법으로 주로 상충되는 복수의 기준이 존재하는 상황에서의 의사결정에 사용되어왔다.

따라서 이 방법은 평가자가 선택할 수 있는 여러 대안들을 체계적으로 순화시키고 그 가치를 비율척도로 도출하는 방법으로 진행된다. 이 방법은 정량적인 정보뿐만 아니라 정성적인 정보도 평가가 가능한 장점과 개념을 쉽게 이용할 수 있으므로 복잡한 의사결정문제에 쉽게 접근할 수 있어 활용도가 증가하고 있다.

1) '2020 창원시 도시·주거환경정비 기본계획'은 지난 2012년 수립되어, 선(先) 계획과 후(後) 개발 원칙에 따라 도시를 체계적이고 장기적으로 정비할 수 있는 재개발·재건축 등의 도시정비에 관한 기본계획이다. 변경안은 2018년 4월 27일부터 주민공람에 들어간 것으로 '도시 및 주거환경정비법' 제3조 규정에 의거 10년 단위로 수립하고 5년 단위로 그 타당성을 검토하는 사항으로 이번 기본계획 변경안은 5년 단위의 타당성 검토 결과에 따른 것이다.

2) AHP은 "Analytic Hierarchy Process"의 약자로 계층화분석법(AHP, Analytic Hierarchy Process)을 의미한다.

## II. 이론적 고찰 및 선행연구의 검토

### 1. 재개발 재건축사업의 의의

재개발·재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 사업으로, 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.<sup>3)</sup>

재개발·재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의하면, 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업이다.<sup>4)</sup> 이에 반해 재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업이다.<sup>5)</sup> 두 사업 모두 노후하거나 불량한 건축물이 밀집되어 있는 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업이라는 점은 공통점이 되지만, 정비기반시설의 상황에 따라 재개발사업은 정비시설이 열악한 지역에서 이루어지고 재건축사업은 정비시설이 양호한 지역에서 이루어진다는 큰 차이를 우선 보인다. 정비기반시설이란 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 그 밖의 주민생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설이다. 재개발·재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」이 정한 절차 및 규정에 따라 사업이 진행된다.

재개발사업과 재건축사업의 차이점은 둘 다 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 정비사업이

다. 목적은 같다고 볼 수 있고, 절차적인 측면에서도 비슷하다. 하지만 여러 가지 내용면에서는 차이가 있다. 정비기반시설의 상태, 사업시행지역과 시행방법에서 차이가 있고, 조합원의 자격이나 토지 등의 취득 방식나 사업시행지역 및 시행방법, 조합원 자격, 세입자보상, 영업권보상, 토지 등의 취득방식에서 차이가 있다. 재개발사업에서는 조합원 자격에 관해 ‘강제가입제’를 채택하고 있고, 재건축사업에서는 ‘임의가입제’를 채택하고 있다.<sup>6)</sup> 한편 도로·상하수도·공원 등 정비기반시설은 국가 경제활동의 기반이 되고 공공성이 강하여 공공지원의 대상이 된다.

재건축사업과 재개발사업의 가장 큰 차이는 ‘정비기반시설이 열악’한지 여부이며, 수용권 유무와 안전진단 여부, 거주이전비 지급여부 등의 차이가 있으나, 중요한 개념의 차이는 재건축은 사적인 개발사업 성격이며, 재개발사업은 공익적 성격을 띤 개발사업으로 볼 수 있다.<sup>7)</sup>

헌법재판소에서도 주택재개발사업은 주택재건축사업과 달리 정비기반시설이 열악한 지역에서 시행하는 사업으로 도시기능을 회복하고 공공복리의 증진을 목적으로 다소 강제적인 방법으로 시행하는 공공사업이라 하고, 재개발사업은 본질상 도시의 건전한 발전과 공공복리의 증진이라는 공공성이 크게 강조되는 공익사업의 성격이 강하고, 재건축사업은 재개발사업에 비하여 공공성이 상대적으로 약하고, 방법상으로도 재개발사업보다 온건하며 대상지역이 불량주거지가 아니고 토지등소유자가 대체로 재건축사업에 자발적으로 합의한다는 점에서 공적 관여의 강도에 차이가 있다고 하였다.

### 2. 선행연구의 검토

본 연구의 주제와 관련된 선행연구는 재개

3) 「도시 및 주거환경정비법」 제1조

4) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2항 나목

5) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2항 다목

6) 이윤홍, “정부의 부동산 규제완화가 금융시장에 미치는 영향과 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집, pp.247~249.

7) 이상신, “재건축부담금의 법적 성격 및 위헌성 검토”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018.8, 제74집, pp.108~109.

발·재건축사업의 활성화 방안이나 개선 방안에 관련된 연구와 갈등해소와 관련된 연구와 절차를 세밀하게 다룬 여러 연구들이 있었다. 김명섭<sup>8)</sup>은 새로운 노후·불량주거지 정비제도의 개선방안을 제시하였는데,

공공의 역할을 강화할 필요, 도시 계획차원의 접근이 필요, 정부의 주택재개발 대한 재정 지원 등을 제시하였다. 김진수<sup>9)</sup>는 재건축·재개발사업의 개발이익의 실증조사를 통해 그 문제점과 원인을 분석하였는데, 가장 큰 요인으로는 '재건축·재개발사업의 사업기간연장과 이로 인해 조합원들의 이해부족에 따른 갈등'이 가장 큰 문제점으로 나타났다고 분석하였다.

배수종<sup>10)</sup>은 주택재개발사업에서의 사업성 하락에 대한 연구를 통해 문제점들을 개선하고 사업성을 향상하기 위해서는 조합의 전문성 강화, 이주와 철거 기간 중 설계변경에 대한 행정기관의 인·허가에 대한 적극적인 지원, 국공유지 무상양도 확대, 미분양에 대비한 분양성 개선 방안 등이 필요하다고 언급하였다. 윤상조<sup>11)</sup>는 도시 및 주거환경 정비사업 제도의 문제점과 개선방안을 종합하여, 제도의 가장 큰 문제점으로는 시공사 선정방법의 문제를 언급했다. 또한 제도의 폐지 또는 조성원가 매입, 재건축부담금 제도, 재건축조합원 지위양도금지 제도의 폐지 또는 적용대상 축소 등으로 완화하는 방향으로 법·제도를 개선할 필요성이 있다고 하였다.

김진용<sup>12)</sup>은 재건축사업의 효율적 추진을 위한 제도 개선방안으로 첫째, 재건축 사업에 대한 전문 교육제도, 둘째, 공공행정기관의 표준

업무처리기준 수립, 셋째, 정비사업전문조합관리인 제도를 개선 및 활성화, 넷째, 공공행정기관의 관리·감독전담 독립된 업무시스템을 구축하여야 한다고 하였다. 조남성<sup>13)</sup>은 서울시 주택재개발정책의 변화와 사업효과를 분석하여 환경적 요인, 정치적 환경 정부 정책 추진 방식에 변화가 필요하고, 조합 관련한 제도 및 공공의 인식도 바뀌어야 할 필요가 있다고 하였다.

장재일<sup>14)</sup>은 주택재개발사업의 집합건물 중 전자산평가에 관한 연구를 통하여 재개발사업의 재개발사업 시행전과 시행후의 조합원의 자산변동에 관련된 내용과 과정을 상세히 기술하였다. 그리고 이로 인해 조합원의 갈등등소지에 관한 연구가 일부 제기되고 있음을 논문을 통해 인지시키고 있다. 홍순옥<sup>15)</sup>은 시공사 등 참여업체 선정기준과 절차에 대한 규약을 마련하고, 양벌규정 상 피해자 보호를 제도화하여 조합임직원의 위법행위에 따라 1차적 손해를 입은 토지등소유자가, 양벌규정에 따른 벌금형 납부에 따라 다시 2차적 손해를 입지 않도록 개선되어야 한다고 하였다.

### Ⅲ. AHP기법을 통한 재개발·재건축사업의 문제점 분석

#### 1. AHP기법과 자료

본 연구의 주제인 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화 방안에 관한 연구를 위해 재개발·재건축사업의 문제점을 먼저 제시해 보았는데

- 8) 김명섭, "주택재개발사업의 개선방안-서울시 성북구를 중심으로-", 아주대학교 공공정책대학원, 석사학위 논문, 2008.01, pp.54~56.
- 9) 김진수, "재건축 재개발사업 개발이익 실증분석 연구" 부동산학보, 한국부동산학회, 2017. 5, 제69집, pp.196~198.
- 10) 배수종, "주택재개발사업에서의 사업성하락의 원인분석과 개선방안에 관한 연구-서울특별시 성동구 사례를 중심으로", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2014.02, pp.25~27.
- 11) 윤상조, "도시·주거환경 정비사업 제도개선방안 연구-서울특별시 재건축·재개발사업 중심으로", 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 2018.02, pp.25~31.
- 12) 김진용, "재건축사업의 효율적 추진을 위한 제도 개선방안: 서울시 강남, 서초, 송파, 강동구를 중심으로" 건국대학교 행정대학원, 석사학위 논문, 2019.02, pp.70~72.
- 13) 조남성, "서울시 주택재개발정책의 변화와 사업효과", 강원대학교 부동산대학원, 박사학위 논문, 2014.02, pp.52~53.
- 14) 장재일, "주택재개발사업의 집합건물 중전자산평가에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016.2, 제64권, pp.256~257.
- 15) 홍순옥, "주택재개발사업 조합설립추진위원회 운영 개선방안에 관한 연구", 명지대학교 부동산·유통경영대학원 석사학위논문, 2012, pp.21~22.

사업 내부적인 요인과 사업 참여자의 요인을 제시하였다. 그리고 창원시의 현재 재개발·재건축 사업에 진행에 있어 외부적인 요인이 영향을 끼칠 수 있을 것이라는 예측으로 외부적인 요인들을 살펴보고 조금 더 객관적으로 문제점의 원인에 접근하고 활성화 방안을 제시하기 위해 실증적인 분석을 시행하였다.

### 1) AHP기법의 조사방법

조사방법은 AHP기법을 이용하여 전문가의 의견을 구했는데, AHP기법은 의사결정 문제를 있는 모든 요소를 나열하고 이를 계층화한 다음 동일 레벨에 있는 요소들을 비교를 통하여 상대적인 우위를 결정한 후 비교결과를 고유벡터법을 이용하여 요소들의 가중치를 구한다. 그리고 마지막으로 각 레벨에서 구한 요소들의 가중치를 상위 레벨에 성지수를 산출해서 전체 쌍대비교 과정 중 의사결정자가 일관성을 유지한 합리

적 판단을 하였는지를 점검하여 결과의 신뢰성을 확보하는 기본구조를 가지고 있다. 의사 결정 요소들을 쌍대비교 할 판단 자료 수집단계로서 일반적으로 전문가 집단의 설문조사를 통하여 자료를 수집한다. 계층분석과정은 문제를 분석하여 문제해결에 참여하는 대상으로부터 어떤 항목이 해결의 열쇠인지를 판단하도록 한 후 그 항목 요소들의 계층을 분석한다.<sup>16)</sup>

본 연구에서 설문은 창원시의 재개발·재건축사업에 문제가 되거나 영향을 미치는 요인을 3가지로 분석하여 우선 상위분류로 두고 이에 각각 4가지의 하위분류 요인을 두었다. 쌍대 비교 척도는 7점으로 제시했다. 논리적 일관성의 검증을 위해서 일관성비율을 살펴보았는데, 보통 일관성비율이 10% 이내에 포함될 경우에는 해당 쌍대비교행렬이 일관성이 있다고 규정하는데, 바로 AHP기법에서는 일관성비율의 기준치를 10%로 사용하고 있는 것이다.

〈표 1〉 표본의 특성

분류항목		빈도	유효 퍼센트	누적 퍼센트
직업	교수	12	34.3	34.3
	재개발·재건축사업 관련 공무원	4	11.4	45.7
	재개발·재건축사업 조합장	6	17.1	62.9
	시행업체 관련	3	8.6	71.4
	기타(사업 실무자 등)	10	28.6	100.0
	전체	35	100.0	
학력	고졸	4	11.4	11.4
	대졸	11	31.4	42.9
	대학원졸(석사) 이상	19	54.3	97.1
	기타	1	2.9	100.0
	전체	35	100.0	
전공	40대	14	40.0	40.0
	50대	10	28.6	68.6
	60대 이상	11	31.4	100.0
	전체	35	100.0	
경력	5년 이하	8	22.9	22.9
	5년 이상~10년 미만	7	20.0	42.9
	10년 이상~15년 미만	11	31.4	74.3
	15년 이상~20년 미만	6	17.1	91.4
	20년 이상	3	8.6	100.0
	전체	35	100.0	
참여부분	도시계획관련 업무	6	17.1	17.1
	사업시행	6	17.1	34.3
	재개발사업 조합관련업무	7	20.0	54.3
	재건축사업 조합관련업무	2	5.7	60.0
	재개발재건축사업 연구교육	10	28.6	88.6
	기타	4	11.4	100.0
	전체	35	100.0	

16) 신동수, "주택재개발사업의 추진단계별 상대적 중요성에 관한 연구", 전주대학교 대학원 석사학위논문, 2010.01. pp.75~76.

본 연구에서는 각 평가자의 상위분류, 하위 분류별 일관성비율을 검정한 결과 모두 10% 미만으로 나와 일관성이 있는 것으로 판단된다.

## 2. 표본의 특성과 변수구성

### 1) 표본의 특성

본 연구에서는 재개발·재건축사업과 관련이 있는 공무원, 관계된 학문을 연구하는 교수, 재개발사업 조합장, 재건축사업 조합장, 시행업체 관계자, 그 외 재개발·재건축사업의 실무자 등 35인을 설문 조사했다.

### 2) 변수의 구성

창원시의 재개발·재건축사업에 문제가 되거나 영향을 미치는 요인을 우선 상위분류로 사업 내부적 요인, 사업 외부적 요인, 사업 참여자 요인으로 구분하고, 사업 내부적 요인을 관련 법·제도 미비, 사업시행절차상 문제, 사업비용 확보와 투명성 부족, 도시계획적 측면의 문제(재개발·재건축사업의 방식)으로 구분하였다. 또한 사업 외부적 요인을 미분양증가(물량의 과잉공급), 인구의 감소, 부동산경기 침체, 부동산정책(부동산관련 세금 과다 등)으로 구분하고 사업 참여자 요인을 지방자치단체의 협조 부족, 추진 위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부

족, 시행업체의 방만한 운영, 집행부와 조합원·조합원간의 갈등 문제로 구분했다.

## 3. AHP 분석결과

### 1) 상위분류 항목의 분석결과

창원시의 재개발·재건축사업에 문제가 되거나 영향을 미치는 요인들에 대한 설문을 통한 전문가들의 우선순위를 분석하였다. 그 결과 상위분류의 3개의 요인(사업 내부적 요인, 사업 외부적 요인, 사업 참여자 요인)중에서는 사업 외부적 요인에 대한 상대적 중요도가 0.487로 가장 높게 나타났고, 다음으로 사업 내부적 요인이 0.265, 사업 참여자 요인이 0.249의 값으로 나타났다.

### 2) 하위분류 항목의 분석결과

#### (1) 사업 외부적 요인

사업 외부적 요인에 대한 상대적 중요도를 살펴보면 부동산경기 침체 부분이 0.330으로 높은 값을 가졌고, 다음으로 부동산정책(부동산관련 세금 과다 등)부분이 0.273, 미분양증가(물량의 과잉공급)부분이 0.231의 값을 보였으며 인구의 감소 부분이 0.166으로 네 가지 항목 중 가장 낮은 값으로 나타났다.

〈표 2〉 변수의 구성

주 제	상위분류	하위분류
창원시 재개발·재건축사업 문제요인	사업 내부적 요인	1. 관련 법·제도 미비
		2. 사업시행절차상 문제
		3. 사업비용 확보와 투명성 부족
		4. 도시계획적 측면의 문제(재개발·재건축사업의 방식)
	사업 외부적 요인	1. 미분양증가(물량의 과잉공급)
		2. 인구의 감소
		3. 부동산경기 침체
		4. 부동산정책(부동산관련 세금 과다 등)
	사업 참여자 요인	1. 지방자치단체의 협조 부족
		2. 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부족
		3. 시행업체의 방만한 운영
		4. 집행부와 조합원, 조합원간의 갈등 문제

〈표 3〉 상위분류 항목의 상대적 중요도

사업 외부적 요인	.487		
사업 내부적 요인	.265		
사업 참여자 요인	.249		
Inconsistency=0.00 with 0 missing judgments.			
항 목	사업 외부적 요인	사업 내부적 요인	사업 참여자요인
중요도	0.487	0.265	0.249
일관성비율	0.00		

〈표 4〉 사업 외부적 요인 하위분류 항목의 상대적 중요도

미분양증가(물량의 과잉공급)	.231			
부동산경기 침체	.330			
인구의 감소	.166			
부동산 정책(부동산 관련 세금 과다 등)	.273			
Inconsistency=0.01 with 0 missing judgments.				
항 목	미분양증가 (물량의 과잉공급)	부동산경기침체	인구의 감소	부동산정책 (부동산 관련 세금 과다 등)
중요도	0.231	0.330	0.166	0.273
일관성비율	0.01			

(2) 사업 내부적 요인

사업 내부적 요인에 대한 상대적 중요도를 살펴보면 사업시행절차상 문제 부분이 0.278, 관련 법·제도 미비 부분이 0.275로 비슷하게 나왔으며, 사업비용 확보와 투명성 부족 부분이 0.229, 도시계획적 측면의 문제(재개발·재건축 사업의 방식)부분이 0.218로 나왔는데, 4가지 항목이 많은 차이를 두고 있지 않다.

(3) 사업 참여자 요인

사업 참여자 요인에 대한 상대적 중요도를 살펴보면 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부족 부분이 0.356으로 가장 높은 값으로 나타났고, 집행부와 조합원, 조합원간의 갈등 문제 부분이 0.323의 값을 보였다. 시행업체의 방만한 운영 부분 0.185, 지방자치단체의 협조 부족 부분은 0.135의 값으로 나타났다.

(4) 복합 가중치 분석

복합가중치는 각 단계의 중요도 값을 곱한 것으로, 상위분류와 하위분류의 값을 곱하여 나온 값을 말하는데 전체지표 중에서 우선순위가 높은 순위를 계산하는 방법이다. 이 복합가중치로 창원시의 재개발·재건축사업에 문제가 되거나 영향을 미치는 요인들의 상대적 중요도의 항목별 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 된다.<sup>17)</sup>

12가지 항목 중에서 복합가중치가 가장 높게 나온 요인은 부동산경기 침체 부분이 0.156으로 가장 높았고, 다음으로 부동산정책(부동산 관련 세금 과다 등)부분이 0.129, 미분양증가(물량의 과잉공급)부분이 0.109로 나왔는데, 이 세가지 항목은 상위분류가 모두 사업 외부적 요인에 해당한다.

다음으로 사업시행절차상 문제 부분이 0.085, 관련 법·제도 미비 부분이 0.084로 비슷하게 나왔

17) 김병석 외 1인, “AHP분석을 이용한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도에 관한 연구”, 부동산학회, 한국부동산학회, 2019.2, 제76집, pp.16~17.

〈표 5〉 사업 내부적 요인 하위분류 항목의 상대적 중요도

관련 법제도 미비	.275			
사업시행 절차상 문제	.278			
사업비용 확보와 투명성 부족	.229			
도시계획적 측면의 문제(재개발, 재건축사업방식)	.218			
Inconsistency=0.01 with 0 missing judgments.				
항 목	관련 법제도 미비	사업시행 절차상 문제	사업비용 확보와 투명성 부족	도시계획적 측면의 문제(재개발, 재건축사업방식)
중요도	0.275	0.278	0.229	0.218
일관성비율	0.01			

〈표 6〉 사업 참여자 요인 하위분류 항목의 상대적 중요도

지방자치단체의 협조 부족	.135			
추진위원회 구성 및 조합설립의 투명성과 전문성 부족	.356			
시행업체의 방만한 운영	.185			
집행부와 조합원, 조합원간의 갈등 문제	.323			
Inconsistency=0.00 with 0 missing judgments.				
항 목	지방자치단체의 협조 부족	추진위원회 구성 및 조합설립의 투명성과 전문성 부족	시행업체의 방만한 운영	집행부와 조합원, 조합원간의 갈등 문제
중요도	0.135	0.356	0.185	0.323
일관성비율	0.01			

다. 이 두 가지 항목은 상위분류가 모두사업 내부적 요인에 해당한다. 다섯가지 복합가중치가 높은 항목을 살펴보았는데, 그 다음으로는 사업 참여자 요인에 해당하는 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부족 부분이 0.80으로 나타났다.

#### IV. 실증분석을 통한 문제점요인과 개선방안

창원시의 재개발·재건축사업의 실증분석을 통한 문제가 되는 요인에 대해서 살펴보았다. 그리고 전문가 설문을 통한 AHP분석결과와 함께, 창원시 재개발·재건축사업의 문제점 개선방안에 대해서 살펴보고자 한다.

##### 1. 실증분석을 통한 재개발·재건축사업의 문제가 되는 요인

앞서 창원시의 재개발·재건축사업에 문제가

되거나 영향을 미치는 요인들에 대한 설문을 통한 전문가들의 우선순위를 분석한 결과 상위분류의 3개의 요인(사업 내부적 요인, 사업 외부적 요인, 사업 참여자 요인)중에서는 사업 외부적 요인에 대한 상대적 중요도가 0.487로 가장 높게 나타났고, 다음으로 사업 내부적 요인이 0.265, 사업 참여자 요인이 0.249의 값으로 나타났다.

이를 통해 처음에 서론에서 언급한 것처럼 전문가들도 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 있어서 문제가 되는 요인으로 사업 외부적 요인을 상대적으로 중요하게 생각하는 것을 알 수 있다. 이 중 1위 2위 3위 순위정책(부동산관련 세금 과다 등), 미분양증가에 해당되는 것은 부동산경기 침체, 부동산(물량의 과잉공급)의 요인순으로 나타났다. 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인은 두 가지 요인의 상대적 중요도가 큰 차이를 보이지는 않았다.

그리고 복합가중치를 통한 분석을 통해 12가지 항목들의 순위를 살펴보았는데, 그 중에서

〈표 7〉 복합가중치 분석(상위분류, 하위분류)

Overall Inconsistency = .01					
부동산경기 침체	.156				
부동산 정책(부동산 관련 세금 과다 등)	.129				
미분양증가(물량의 과잉공급)	.109				
사업시행 절차상 문제	.085				
관련 법제도 미비	.084				
추진위원회 구성 및 조합설립의 투명성과 전문성 부족	.080				
인구의 감소	.079				
집행부와 조합원, 조합원간의 갈등 문제	.072				
사업비용 확보와 투명성 부족	.070				
도시계획적 측면의 문제(재개발, 재건축사업방식)	.067				
시행업체의 방만한 운영	.041				
지방자치단체의 협조 부족	.030				

  

상위분류	중요도	하위분류	중요도	복합가중치	순위
사업 외부적 요인	0.487	미분양증가(물량의 과잉공급)	0.231	0.109	3
		부동산경기침체	0.330	0.156	1
		인구의 감소	0.166	0.079	7
		부동산정책(부동산 관련 세금 과다 등)	0.273	0.129	2
사업 내부적 요인	0.265	관련 법제도 미비	0.275	0.084	5
		사업시행 절차상 문제	0.278	0.085	4
		사업비용 확보와 투명성 부족	0.229	0.070	9
		도시계획적 측면의 문제(재개발, 재건축사업방식)	0.218	0.067	10
사업 참여자요인	0.249	지방자치단체의 협조 부족	0.135	0.030	12
		추진위원회 구성 및 조합설립의 투명성과 전문성 부족	0.356	0.080	6
		시행업체의 방만한 운영	0.185	0.041	11
		집행부와 조합원, 조합원간의 갈등 문제	0.323	0.072	8

사업 외부적 요인에 해당하는 부동산경기 침체 부분이 복합가중치가 0.156으로 가장 높았고, 다음으로 부동산정책(부동산관련 세금 과다 등) 부분이 0.129, 미분양증가(물량의 과잉공급) 부분이 0.109로 나와 상위 3위까지의 순위로 나타났다. 다음으로 사업 내부적 요인에 해당하는 사업시행절차상 문제 부분이 0.085, 관련 법·제도 미비 부분이 0.084로 비슷하게 나왔는데 4위, 5위의 순서로 나타났고, 그 다음으로는 사업 참여자요인에 해당하는 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부족 부분이 0.80으로 6위의 순서로 나타났다.

다음으로는 인구의 감소, 집행부와 조합원·조합원간의 갈등 문제, 사업비용 확보와 투명성 부족, 도시계획적 측면의 문제(재개발·재건축사업의 방식), 시행업체의 방만한 운영, 지방자치

단체의 협조 부족 순으로 나타났다.

정리해보면 사업 외부적 요인의 부동산경기 침체, 부동산정책(부동산관련 세금 과다 등), 미분양증가(물량의 과잉공급)가 상위 3위의 순서를 나타내고, 나머지 한 가지 항목인 인구의 감소 부분도 0.079로 일곱 번째 순위에 있어, 사업 외부적 요인의 항목들을 중요한 문제점으로 인식하고 있는 것을 알 수 있다.

이를 통해 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화를 위한 방안을 제시하기 위해서는 현재 창원시의 재개발·재건축사업에 영향을 끼치는 외부적인 문제를 인식하고, 이에 대한 개선이 중요함을 알 수 있다. 그러나 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인을 합한 부분이 0.514로 50% 이상을 차지하는 바 이런 사업 자체의 요인에 대한 문제 해결도 중요하다는 것을 알 수 있다.

사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인, 두 요인의 상대적 중요도는 비슷하게 나타났고, 각 항목들도 복합가중치에 있어서 크게 낮지 않은 비율들로 나타나고 있는데, 이들 문제에 대해서도 방안이 필요한 것으로 보인다.

## 2. 재개발·재건축사업의 문제점 개선방안 제시

AHP분석결과와 함께 기존에 제시한 재개발·재건축사업의 활성화 및 개선 방안을 참조하여 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화 및 개선 방안에 관해서 논의해보고자 한다. 먼저 AHP 분석결과를 살펴보면 창원시의 재개발·재건축사업을 진행함에 있어 문제가 되거나 영향을 미치는 요인들에 대한 결과에서, 사업 외부적 요인에 대한 상대적 중요도가 0.487로 가장 높게 나타났고, 다음으로 사업 내부적 요인이 0.265, 사업 참여자 요인이 0.249의 값으로 나타났다.

이를 통해 서론에서 창원시에서 현재 재개발·재건축사업의 진행에 걸림돌이 되는 요인으로 사업 외부적 요인이 작용할 것이라고 문제를 제기한 것처럼, 전문가들도 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 있어서 문제요인으로 사업 외부적 요인을 상대적으로 중요하게 생각하는 것을 알 수 있다. 그러므로 이런 외부적인 요인을 개선하는 것이 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 중요하다는 것을 알 수 있다. 하지만 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인의 합도 0.514로 50% 이상의 비율을 차지하고 있는 바 결국 사업 자체의 요인에 대한 개선은 꼭 같이 이루어져야 하는 상황임을 알 수 있다.

결과를 종합해보면 사업 외부적 요인의 부동산경기 침체, 부동산정책(부동산관련 세금과 다 등), 미분양증가(물량의 과잉공급)가 창원시의 재개발·재건축사업의 진행에 문제가 되는 가장 큰 요인들로 인식되고 있다. 이를 바탕으로 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화를 위한 방안을 제시하기 위해서는 현재 창원시의 재개발·재건축사업에 영향을 끼치는 외부적인 문제를

제대로 인식하고, 이에 대한 개선이 중요함을 알 수 있다. 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화를 위해서는 부동산경기를 진작시킬 수 있는 정책이 나와야 하고, 취득등록세 감면과 양도소득세의 감면·완화 정책 등 부동산 관련 조세 감면, LTV와 DTI의 완화 등의 금융정책 등 부동산 정책의 변화도 필요하고, 공급물량을 조절하여 미분양을 해소할 수 있는 방안이 강구되어야 한다. 또한 인구를 유입시킬 수 있는 정책도 함께 필요하다. 이에는 산업의 안정, 쇼핑센터와 상업시설 등의 설치로 인한 개발효과를 높여 수요를 높일 수 있는 방안들도 필요할 것이다.

사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인은 상대적 중요도가 비슷하게 나타났고, 두 항목의 중요도를 합하면 50%이상을 차지하는 바 결국 재개발·재개발 사업을 안정적으로 진행하기 위해서는 사업 자체의 목표가 굳건하고 잘 이루어져야 함을 알 수 있다.

구 창원시(성산구, 의창구)는 1977년 「산업단지 및 개발에 관한 법률」에 의해 조성된 공업형 신도시로 국가산업단지의 배후도시기능을 지니고 있어 도시기반시설이 잘 조성되어 있어, 재개발사업보다 주로 재건축사업이 활발하게 조성된 지역에 해당된다. 그러므로 사업자체의 안정감은 큰 편이다. 이에 구 창원시는 재개발·재건축사업에 있어서는 상대적으로 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인에 비해 사업 외부적 요인에 크게 좌우되는 지역에 해당된다.

이에 반해 구 마산시(마산회원구, 마산합포구)와 구 진해시(진해구)는 도시의 기반시설미비로 인해 주로 재개발사업이 많이 진행되는 곳인데, 상대적으로 사업 내부의 진행과 참여자의 요인에 있어서 안정감이 부족한 상태로, 구 창원시에 비해 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부족, 시행업체의 방만한 운영과 조합원간의 갈등 문제 등 주로 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인에 의해 사업의 성패가 많이 좌우된 지역이다. 이에 구 마산시와 구 진해시는 사업 외부적 요인의 개선과 함께 이들에 대한 방안

들도 크게 필요하다고 할 수 있다.

부동산 경기가 침체 되는 등 외부적인 상황이 좋지 않으면 재개발·재건축사업도 주춤해지는 것이 현실적인 상황이다. 그만큼 사업자체의 안정된 진행만이 중요한 것이 아니라 외부적인 영향이 매우 중요하다는 것을 알 수 있고, 전문가 인터뷰와 AHP분석을 통해 이를 확인하였기에, 이런 분석결과에 대한 방안제시가 앞으로 재개발·재건축사업의 활성화에 중요하다는 것을 알 수 있다.

## V. 결 론

### 1. 연구결과의 요약 및 시사점

급격한 산업화와 도시화로 인한 문제로 도시의 각종 시설, 주택, 아파트 등이 노후화 되고 도심의 슬럼화 현상이 나타나는 문제들이 나타나고, 이런 낙후된 도시의 시설과 주택 아파트의 재생을 위해 재개발사업과 재건축사업은 꼭 필요한 상황이 되었다.

재개발·재건축사업의 진행에 어려움이 있다고 하더라도 이러한 사업들의 추진이 원만하게 이루어지기 위한 방안을 제시하기 위해 본 논문에서는 재개발사업, 재건축사업의 문제점의 개선방안을 살펴보았다.

통합창원시는 서로 다른 특색을 가진 세 도시가 합쳐지면서 도시의 형태가 이전과는 달라지게 되었고, 각 도시간의 발전 상황과 도시정비 상황도 매우 다른 입장에서 균형있는 발전이 필요한 상황이 되었다. 본 논문에서는 창원시의 재개발·재건축의 진행에 있어 문제가 되거나 영향을 끼치는 요인으로 사업 내부적 요인, 사업 외부적 요인, 사업 참여자 요인이 있을 것으로 보았다. 이를 객관적으로 이를 분석하기 위해 전문가 인터뷰를 이용한 AHP기법을 통해 실증분석하였다.

AHP분석결과를 살펴보면 사업 외부적 요

인의 부동산경기 침체, 부동산정책(부동산관련 세금 과다 등), 미분양증가(물량의 과잉공급)가 상위 3위의 순서로 나타났고, 나머지 한 가지 항목인 인구의 감소 부분도 0.079로 일곱 번째 순위에 있어, 사업 외부적 요인의 항목들을 중요한 문제점으로 인식하고 있는 것을 알 수 있다.

이를 통해 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화를 위한 방안을 제시하기 위해서는 현재 창원시의 재개발·재건축사업에 영향을 끼치는 외부적인 문제를 인식하고, 이에 대한 개선이 중요함을 알 수 있다. 그러나 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인을 합한 비율이 0.514로 50% 이상을 차지하는 바, 이런 사업 자체의 요인에 대한 개선을 통한 문제 해결도 중요하다는 것을 알 수 있다.

결론적으로 창원시의 재개발·재건축사업을 진행함에 있어 문제가 되거나 영향을 미치는 요인들에 대한 결과가 사업 외부적 요인에 대한 상대적 중요도가 가장 높게 나타났고, 다음으로 사업 내부적 요인, 사업 참여자 요인의 순서로 나타났는데, 이를 통해 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 있어서 문제요인으로 사업 외부적 요인이 상대적으로 중요하다는 것을 알 수 있고 이를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 사업 내부적 요인으로 인해 재개발·재건축사업의 진행에 문제가 되는 것을 해결하기 위해서는 재개발·재건축사업 시행절차의 합리화와 간소화, 사업비용 확보와 투명성 제고, 관련 법과 제도적 문제, 도시계획적 측면으로 재개발·재건축사업 방식의 변화 등이 필요하다.

둘째, 사업 참여자 요인으로 인해 재개발·재건축사업의 진행에 문제가 되는 것을 해결하기 위해서는 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 확보, 집행부와 조합원·조합원 간의 갈등 완화, 시행업체의 운영 개선과 정비사업전문관리업자의 비전문성 개선, 국가와 지방자치단체의 사업 협조 등의 방안이 함께 이루어져야 한다.

이에 반해 구 마산시(마산회원구, 마산합포

구)와 구 진해시(진해구)는 도시의 기반시설미비로 인해 주로 재개발사업이 많이 진행되는 곳인데, 상대적으로 사업 내부의 진행과 참여자의 요인에 있어서 안정감이 부족한 상태로, 구 창원시에 비해 추진위원회구성과 조합설립의 투명성과 전문성 부족, 시행업체의 방만한 운영과 조합원간의 갈등 문제 등 주로 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인에 의해 사업의 성패가 많이 좌우되는 지역이다. 이에 구 마산시와 구 진해시는 사업 외부적 요인의 개선과 함께 이들에 대한 방안들도 크게 필요하다고 할 수 있다.

마지막으로 재개발·재건축사업은 사업절차가 복잡하고 많은 이해관계가 연결이 되어 있기 때문에 재개발·재건축사업의 내부적인 요인에 의해 많은 문제점이 나타나는 경우가 많다. 지금 창원시에서의 상황에서 보는 바는 같이 문제점을 해결하고 활성화를 위해서는 AHP분석결과처럼 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인들에 의한 문제에 대한 개선방안을 찾는 것과 함께, 외부적인 요소인 미분양문제, 부동산의 경기, 부동산정책문제, 인구의 감소 등의 문제를 같이 고려해야만 재개발·재건축 사업이 제대로 활성화 될 수 있을 것이다.

## 2. 연구의 한계 및 향후 과제

재개발·재건축사업은 주위에서도 쉽게 접할 수 있는 사업으로 오랫동안 진행되어왔고 앞으로 지속될 사업이지만, 절차가 매우 복잡하고 여러 이해관계가 얽힌 사업으로 내용이 광범위하여 전체적으로 고찰하기가 쉽지 않은 사업이다.

본 연구를 진행하면서 재개발·재건축사업의 활성화에 대한 방안을 제시함과 함께 재개발·재건축사업의 이상적인 형태에 대해서 고려하여 방향을 제시하고 싶다는 생각이 있었으나 그러하기에는 연구가 너무나 방대해지고 주제가 불명확해지는 것에 대한 우려가 있어 그에 대한 심도 깊은 논의를 하지 못한 것에 대한 아쉬움이 있다.

본 논문에서는 재개발·재건축사업의 활성화에 대한 방안을 제시함에 있어 창원시를 중심으로 다루면서 이를 좀 더 객관적으로 분석하기 위해 AHP분석기법을 활용하였는데 이에 대한 선행연구가 부족하여 활용하는데 어려움이 있었고 본 분석이 소수의 전문가 집단을 통한 분석이기 때문에 분석에 대한 신뢰를 전문가 개인에게 의존해야 한다는 아쉬움이 있다. 다만 분석결과 본 연구에서는 각 평가자의 상위분류, 하위분류별 일관성비율을 검정한 결과 모두 10% 미만으로 나와 일관성이 있는 것으로 판단되었다.

본 논문에서는 창원시의 재개발·재건축사업의 활성화에 대한 방안을 제시하면서 AHP분석결과를 참조하여 사업 내부적 요인과 사업 참여자 요인들에 의한 문제에 대한 개선방안을 찾는 것과 함께, 사업 외부적인 요소인 미분양문제, 부동산의 경기, 부동산정책문제, 인구의 감소 등의 문제를 같이 고려해야만 재개발·재건축 사업이 제대로 활성화 될 수 있을 것으로 결론을 내었다.

앞으로 시대 변화에 따른 현실적으로 적합한 재개발·재건축사업의 형태와 이를 활성화 할 수 있는 방안에 대한 연구가 더욱 필요할 것으로 보인다.

참고문헌

---

- 김명섭, “주택재개발사업의 개선방안-서울시 성북구를 중심으로-”, 이주대학교 공공정책대학원, 석사학위 논문, 2008, pp.1~86.
- 김병석 외 1인, “AHP분석을 이용한 장기미집행 도시공원의 일몰제로 인한 문제점의 상대적 중요도에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2019.2, 제76집, pp.16~17.
- 김영석, “주택재건축사업의 제도개선에 관한 법적 연구”, 단국대학교 부동산법학과, 석사학위 논문, 2010, pp.1~100.
- 김영준 외 2인, “대규모 개발사업에 따른 토지가격의 지역별 특성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017.8, 제70집, pp.42~55.
- 김진수, “재건축 재개발사업 개발이익 실증분석 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017.5, 제69집, pp.190~203.
- 김진수, “공동주택 재건축 허용연한 합리화 방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013.12, 제55집, pp.31~45.
- 김홍진, “도시형생활주택 개발사업 리스크 요인의 중요도 연구”, 목원대학교 박사학위논문, 2013, pp.9~117.
- 박준용, “공동주택 개발사업의 동적 리스크 관리 시스템”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2018, pp.3~105.
- 신동수, “주택재개발사업의 추진단계별 상대적 중요성에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위 논문, 2010, pp.1~87.
- 신영우 외 1인, “현행 도시정비법상 재개발·재건축제도의 개선방안에 관한 연구”, 한국토지공법학회, 2010, pp.53~56.
- 이상신, “재건축부담금의 법적 성격 및 위헌성 검토”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018.8, 제74집, pp.106~117.
- 이윤홍, “정부의 부동산 규제완화가 금융시장에 미치는 영향과 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12, 제63집, pp.241~255.
- 이종규, “주택개발사업의 리스크 요인과 관리방안에 관한 연구”, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2009, pp.4~117.
- 장재일, “주택재개발사업의 집합건물 중전자산평가에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016.2, 제64집, pp.253~267.
- 정도식 외 1인, “주택재개발사업의 주민갈등 완화방안 연구-상계뉴타운 내 주택재개발정비사업을 중심으로-”, 한국지역개발학회, 2014, pp.34~37.
- 정삼석, 『도시계획』, 기문당, 2011.
- 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr>-『도시 및 주거환경정비법』
- 국토교통부 <http://www.molit.go.kr>
- 창원시, 2020 창원시 도시주거환경정비 기본계획(변경)
- 찾기쉬운 생활법령정보 <http://www.easylaw.go.kr>
- 통계청 홈페이지 <http://kostat.go.kr>