

재건축사업의 추진 단계별 갈등해결이 사업만족도 및 사업지속의사에 미치는 영향구조 분석

Analysis of Impact Structure on Business satisfaction and Continuous Business Intention by the Conflict Solution According to the Process of Reconstruction Projects

김형진, 이주형

한양대학교 도시대학원 도시개발경영·교통학과

Hyung-Jin Kim(konam11@naver.com), Joo-Hyung Lee(joo33@hanyang.ac.kr)

요약

본 연구의 목적은 재건축사업의 사업시행단계에서 나타나는 갈등에 대한 조정에 관한 지표를 도출하여 관련주체를 대상으로 적합한 체계를 통해 재건축 사업의 갈등을 해결을 평가하는 것이 목적이며, 이러한 평가를 통해 사업만족도와 지속적 사업의사에 어떠한 영향구조를 가지는지 분석하고자 진행하였다. 이를 위해 조작적 가설을 설정하고, Smart PLS 3.0 을 이용한 구조모형을 작성하였다. 그 결과 (+)의 경로계수로 도출되면서 t 통계량도 1.65 이상으로 유의한 최종 5개의 가설을 최종으로 채택하였다. 우선 '조합설립인가(H1)'에 미치는 경로계수가 0.127, '사업시행인가(H2)'에 미치는 경로계수가 0.343으로 나타났다. '관리처분계획은 사업만족도(H4)'에 0.145의 경로계수 값을 나타냈으며, '외부요인은 사업만족도(H6)'에 0.124의 경로계수 값이 도출되었다. 또한 '지속적 사업의사(H8)'에도 0.258의 경로계수를 나타냈다. 마지막으로 '사업만족도는 지속적 사업의사(H7)'에 0.727의 경로계수를 나타내는 것으로 도출되었다.

■ 중심어 : | 갈등해결 | 사업만족도 | 사업지속의사 | 재건축사업 | PLS 구조방정식 |

Abstract

The purpose of this study is to induce a indicator related to the response, handling and management which are appeared on each step of business enforcement in Reconstruction projects. Then, it aims to appropriately and reasonably resolve the conflicts of reconstruction business with relevant subjects. These projects physician satisfaction and continual business was going to have the impact that any analysis of the structure in an evaluation. In addition, this study analyzes the impact structure on the business satisfaction and a intention for continuous business through this evaluation. This study sets a operational hypothesis in order to verify the relationship between the variables. then, it creates the structural model by using the Smart PLS 3.0. After analyzing the impact structure, this study adopts the final Five hypothesis which shows (+) path coefficient as set in the hypothesis and test statistic above 1.65. then, The 'Approval for union establishment(H1)' has a path coefficient of 0.127. In addition, the 'Approval for business enforcement(H2)' has a path coefficient of 0.343. The 'Management and disposition plan(H4)' has a path coefficient of 0.145. and the 'External Factors(H6)' has a path coefficient of 0.124. Finally, The 'satisfaction of business' which affects the 'intention for continuous business(H7)' has a path coefficient of 0.727.

■ keyword : | Conflict Solution | Satisfaction of Business | Continuous Business Intention | Reconstruction Projects | PLS Structural Equation |

접수일자 : 2015년 02월 23일

수정일자 : 2015년 03월 13일

심사완료일 : 2015년 04월 09일

교신저자 : 이주형, e-mail : joo33@hanyang.ac.kr

I. 서론

도시는 사회구조의 변화와 경제적 성장에 따라 변화하며, 이러한 변화를 수용할 수 있는 기능과 공간, 시설 등을 공급한다. 우리나라는 과거 급격한 산업화와 경제 발전으로 인해 도시로 유입되는 인구가 기하급수적으로 증가하였으며, 인구증가에 따라 도시의 대량 주택건설과 기반시설의 확충을 야기하였다. 하지만 급속한 도시화 과정으로 인해 무분별한 개발이 이루어지게 되었고, 그 결과 불량·무허가 주택, 환경오염, 위생 등 도시 내에 다양한 문제점이 나타나게 되었다.

정부는 이러한 문제점을 극복하기 위해 낙후되고 불량한 도시의 주거환경 개선 및 기능 회복을 중심으로 사업을 추진하고 있으며, 뉴타운사업, 재정비촉진사업, 재개발, 재건축 등 다양한 유형의 ‘도시정비사업’을 실행하고 있다. 도시정비사업은 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량, 건설하는 사업으로 정의된다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 2항). 이처럼 도시정비사업은 도시화 과정에서 형성된 문제를 해결하고 도시의 성장과 발전에 크게 기여하였다.

하지만 도시정비사업 중 최근 공동주택의 재건축의 경우를 예를 들어보면 긍정적 효과 뿐 아니라 부정적 효과도 다수 발생하고 있는 실정이다. 긍정적 효과는 도시의 개발을 촉진시키며, 주거환경을 개선하고, 자산 가치를 상승시키며, 개발호재로 이어져 경기를 활성화시킨다는 장점을 가지고 있다.

반면, 사업과정 중 발생하는 각종 이권의 난립으로 인한 대립, 세입자 주거안정 미확보, 부동산 투기과열, 지역 커뮤니티의 와해 등 공동주택의 재건축 과정에서 나타나는 부작용을 조절하지 못하고 있어 참여주체들의 불만과 이에 따른 갈등이 심화되고 있다.

재건축 사업은 조합원, 세입자, 시행사, 행정관청 등 다양한 이해당사자들 간의 합의를 기반으로 추진되는 사업이다. 때문에 이해관계가 복잡하고 첨예하게 엮여 있어 사업의 효율적 추진을 위해서는 발생하는 갈등해결이 매우 중요하다.

특히 사업실행단계에서는 전 과정 중 갈등빈도가 상

대적으로 다수 발생하고 있는데, 이러한 단계의 조속한 갈등해결은 궁극적으로 사업의 목표를 원만하게 이룰 수 있게 한다. 사업의 원만한 진행은 공기간을 단축시키고, 사업비용을 절감시켜 분양가에 반영되기 때문에 적극적인 사업지속의사가 형성되어 주민 재정착의사와 커뮤니티를 유지시키는 역할을 한다.

이렇게 재건축 사업의 추진단계에서 발생하는 갈등해결에 대한 중요성에도 불구하고 갈등해결의 영향구조에 대한 연구는 미흡한 실정이며, 선행연구에서도 대부분 갈등요인의 도출에만 그치고 있다.

따라서 본 연구는 재건축 사업에서 주로 나타나는 공통적인 갈등요인을 도출하고 이에 대한 갈등해결의 영향을 도출하는 것이 목적이며, 이러한 영향요인이 사업만족도와 지속적 사업의사에 어떠한 영향구조를 가지는지 분석하고자 한다. 본 연구의 갈등해결 영향구조 분석을 통해 향후 조합 및 참여구성원의 공동의 목표를 달성하기 위한 우선순위를 유추해볼 수 있을 것으로 판단되며, 재건축사업의 원활한 추진과 긍정적인 사업목표를 창출하기 위한 시사점을 제시할 수 있을 것으로 판단된다.

II. 선행연구 고찰 및 연구의 차별성

도시정비사업의 갈등해결 방안에 대한 연구는 사업을 통한 이익 뿐 아니라 주민들의 재정착에도 영향을 주기 때문에 정책의 변화에 따라 지속적으로 연구가 진행되어지고 있다. 선행연구에서는 주로 갈등요인을 파악하고 이에 대한 해결책을 제시하고자 하는 연구들이 다수 진행되고 있다.

우선, 이상경 외(2001)는 재건축사업 관련 주체들간 갈등을 분석함에 있어 관련 기사를 중심으로 연구를 진행하였다. 특히 사업주체들 간의 갈등요인을 내용분석을 통해 규명하고, 갈등빈도와 강도를 서울, 인천, 경기 지역으로 구분하여 연구를 진행하였다[11].

박환용·김호권(2007)은 정비사업에 대한 갈등해소와 사업투명화에 대한 연구를 진행함에 있어 기사를 활용한 내용분석을 바탕으로 하고 있다. 사업단계를 크게

계획단계, 시행단계, 완료단계로 구분하고 이해집단에서 나타나는 갈등과 부패를 조사하여 제도적 개선방안을 제시하였다[4].

장성환(2010)은 도시정비사업 추진 과정에서 나타나는 이해집단 간의 갈등구조를 파악하기 위해 왕십리 뉴타운 지역을 중심으로 연구를 진행하였다. 연구 방법으로는 언론보도자료를 통한 내용분석 방법과 심층면접 분석방법을 병행하여 이해집단 간의 갈등구조를 규명하였다[12].

박병옥(2010)은 도시재생사업에서 나타나는 갈등의 양상과 그 원인을 파악하기 위해 대상지를 역세권, 아파트 밀집지역, 저층노후주택 밀집지역 등으로 구분하여 연구를 진행하였다. 이를 위해 각 대상지의 주민을 대상으로 설문조사 실시하여 빈도분석을 통해 원인을 도출하였고, 공통적으로 주민 이해관계의 차이가 원인으로 나타났다[3].

이로나(2011)는 공동주택 재건축사업의 갈등요인을 사업 추진과정인 결의단계, 시행단계, 완료단계로 구분하여 규명하고 있으며, 설문을 바탕으로 빈도분석을 통해 그 중요도를 분석하였다. 또한 이렇게 도출된 중요도를 바탕으로 사업기간과 사업비용에 미치는 영향을 분석하여 갈등영향 평가를 통한 관리시스템 구축방안을 제안하였다[10].

백명기(2011)는 단독주택 재건축사업의 갈등해소 방안을 제안하기 위해 갈등요인을 크게 사업기획단계, 사업시행단계, 사업관리단계, 사업종료단계로 구분하여 요인화 하였다. 또한 이를 이해집단인 시공사, 조합원, 협력업체, 공무원 등 설문을 바탕으로 갈등요인에 대한 중요도를 빈도분석을 통해 도출하였다[5].

이덕호(2013)는 도시정비사업의 갈등을 완화하기 위한 방안으로 조합원 참여 확대를 중심으로 연구를 진행하였으며, 사업단계를 크게 계획단계, 사업시행단계, 관리처분단계, 사업완료단계로 구분하여 사례를 바탕으로 시사점을 도출하였다[9].

마지막으로 김선용(2014)은 부산지역의 도시정비사업을 중심으로 갈등요인을 크게 경제적인 요인과 제도적인 요인으로 구분하여 연구를 진행하였으며, 이해당사자들 간의 갈등구조를 바탕으로 갈등해결방안을 제

언하였다[2].

이처럼 선행연구 검토를 통해 도출한 본 연구의 한계점은 다음과 같다. 우선, 도시정비사업의 갈등 관리에 관한 기존연구는 사례지역 및 관련 기사내용을 중심으로 갈등요인 해소가 필요함을 제안하고 있는 연구와 사업 추진과정에서 나타나는 이해당사자들 간의 갈등을 도출하고 있을 뿐 정량적 실증분석은 부족한 것으로 나타났다.

다음으로, 대부분의 연구들이 갈등요인에 대한 분석에 있어 빈도분석을 통한 중요도 도출에 그치고 있는 것으로 나타났으며, 갈등해소 및 사업성과에 대한 영향요인을 규명한 연구는 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구는 선행연구를 중심으로 공통된 재건축사업에서 발생하는 갈등요인을 종합하고 추가적으로 발생하고 있는 갈등요인을 도출하고자 한다. 또한 사업시행단계를 세분화하여 갈등에 대한 해결이 궁극적인 목표인 사업만족도와 사업지속의사에 어떠한 영향구조를 가지는지 도출하고자 한다. 마지막으로 사업단계의 진행은 서로 상관성이 없다고 볼 수 없기에 이론의 검증부족과 독립성에 대한 제약을 해결할 수 있는 분석방법론을 고려하고자 한다. 이를 바탕으로 향후 도시정비사업 중 재건축사업의 사업만족도 및 지속적 사업의사에 미치는 갈등해결 영향요인의 우선순위와 영향구조를 분석하여 시사점을 제안하는데 연구의 차별성을 가진다.

III. 분석의 틀

1. 지표의 설정

도시정비사업의 효율적 추진을 위해 영향을 미치는 갈등요인을 도출하기 위해 기존의 선행연구를 중심으로 요인을 종합하였다. 갈등요인은 재건축사업 추진과정 중 사업시행단계를 중심으로 도출하였으며, 도시개발 및 정비사업 실무진 및 박사이상 연구원 등 10명을 대상으로 지표의 적합성을 위해 FGI(Focus Group Interview) 및 브레인스토밍(Brain Storming)을 실시하였다.

FGI는 특정 주제에 관해 인터뷰 및 토론을 통해 의견 일치를 도출하기 위한 방법이다. 본 연구에서 사용한 방식의 궁극적 목표는 갈등요인에 대한 선정에 있어 관련 분야 전문가 및 실무자의 의견을 일치시키고 합리적인 지표를 선정하기 위함이며, 의견일치의 신속함을 위해 소수의 전문가를 표적 집단 대상으로 선정하였다. 다음으로 브레인스토밍을 통해 중복적으로 나타나는 지표를 대표명칭으로 통합하고, 기존 연구에서 다루지 못한 실무관련 문제점 및 갈등요인 부분을 추가적으로 최종지표체계에 적용하였다[표 1].

이러한 과정을 거쳐 도출된 사업시행단계의 갈등요인과 지표체계를 살펴보면 독립변수는 크게 6가지 부문의 14개 지표로 조합설립인가, 사업시행인가, 분양신청, 관리처분 계획, 철거/착공, 외부요인 등으로 구분하였다.

우선 ‘조합설립인가’를 살펴보면 초기 도시정비사업의 조합설립신청 및 인허가 과정에서 발생하는 사업계획서의 타당성, 조합설립 요건의 결함, 부적정한 임원선출 등에 대한 갈등이 중심으로 도출하였다.

또한 조합원의 계약금 및 사업자금을 관리할 수 있는 신탁등기에 대해서는 미신탁 등기 및 신탁기관의 선정 과정에서 발행하는 갈등으로 구분하였으며 매도청구의

경우 소유자 미동의 시 매도청구권의 행사 등에서 발생하는 갈등에 대한 해결 만족도를 지표로 설정하였다[5][9][10][12].

‘사업시행인가’ 단계의 세부지표는 3개로 크게 사업시행계획, 사업승인계획에 관한 부분에서 발생할 수 있는 갈등요인을 자금계획 및 사업시행계획의 적정성에 대한 부분, 인허가 및 법적 규정에 대한 부분, 사업규모의 변동 등에 대한 해결만족도로 구성하였으며, 시공사의 선정과정에서 발생할 수 있는 갈등요인 선정방법의 공정성, 시공사의 브랜드 및 인지도, 보험 및 보증 조건 등에 만족도로 설정하였다[2][4][5][10][12].

다음으로 ‘분양신청’의 경우 분양신청통지 및 공고 과정에서 발생하는 분양 권리자의 변동 사항 등의 갈등해결 만족도를 설정하였다[10][12].

‘관리처분계획’은 2개로 관리처분계획 및 인가 그리고 이주에 관한 갈등 부분으로 구분하였으며, 전자의 경우 감정평가 시 발생할 수 있는 가치 판단의 오류, 조합내부에서 발생할 수 있는 마찰, 자금조달방법에 대한 갈등, 추가부담금의 규모 및 시기 등에 대한 갈등 사항으로 요인으로 규명하였고 후자의 경우 세입자 이주대책에 대한 부분에서의 갈등, 이주비 대여 및 상환조건 등에서 발생할 수 있는 부분의 갈등해결 만족도를 선행

표 1. 지표체계의 설정 및 기초통계량

추진단계별 갈등			Max.	Min.	평균	표준편차	선행연구	
독립변수	조합설립인가	조합설립신청 및 인가	Q1	1	5	3.777	.852	이로나(2011), 장성환(2010), 백명기(2011), 이상경 외(2001)
		신탁등기	Q2	1	5	3.660	.864	
		매도청	Q3	1	5	3.838	.779	
	사업시행인가	사업시행 계획	Q4	1	5	3.832	.774	이로나(2011), 장성환(2010), 김선용(2014), 이상경 외(2001), H.Y.Park, H.K.Kim(2007)
		사업시행 승인	Q5	1	5	3.843	.783	
		시공사의 선정	Q6	1	5	3.954	.816	
	분양신청	분양신청통지/공고	Q7	1	5	3.670	.761	이로나(2011), 장성환(2010)
	관리처분계획	관리처분계획 및 인가	Q8	1	5	3.076	.925	이로나(2011), 장성환(2010), 이상경 외(2001)
		이주	Q9	1	5	3.137	.972	
		철거 및 멸실신고	Q10	1	5	3.970	.692	
	철거/착공	착공계 제출	Q11	1	5	3.893	.772	이로나(2011), 장성환(2010)
		시공	Q12	1	5	3.838	.779	
		외부 요인	용역 및 이익집단의 사업방해	Q13	1	5	3.305	
		행정기관의 무분별한 민원 수용	Q14	1	5	3.315	.723	
종속변수	사업 만족도	사업비용	Q15	1	5	3.533	.746	유원석(2014), FGI 및 브레인 스토밍
		사업기간	Q16	1	5	3.523	.746	
		사업전반만족도	Q17	1	5	3.553	.717	
	사업 지속의사	사업지속의사	Q18	1	5	3.508	.767	
		재정착의사	Q19	1	5	3.482	.675	

연구를 바탕으로 설정하였다[10-12].

‘철거 및 착공’ 단계는 사업시행단계의 마지막 부분으로 3개로 구분하였는데, 철거 및 멸실신고, 착공계 제출, 최종적인 시공과정으로 구분하였다. 철거 및 멸실신고의 경우 소유권 미확인 건축물의 처분지연에 대한 갈등과 신탁 및 명도에 있어 발생할 수 있는 갈등에 대한 부분으로 정의하였다. 착공계 제출의 경우 공공시설 설치지연, 국공유지 매수 지연 등으로 인한 시공 지연에 대한 갈등 사항으로 정의하였으며, 시공은 시공사의 부도에 의한 갈등으로 구분하여 요인화하였다[10][12].

한편 사업시행단계에서 발생할 수 있는 일반적인 갈등요인 외에 외부적인 환경과 사업진행 속에서 추가적으로 발생하고 있는 외부요인에 대한 갈등요인을 브레인스토밍과 FGI 과정을 통하여 본 연구에서 추가적으로 고려하였다. ‘외부요인’갈등해결 만족도는 크게 용역 및 이익집단의 사업방해, 행정기관의 무분별한 민원 수용으로 인해 발생하는 갈등에 대한 해결 만족도를 나타내는 부문으로 정의하였다.

마지막으로 종속변수는 ‘사업만족도’와 ‘사업지속의사’로 구분했는데, ‘사업만족도’의 세부변수는 ‘사업비용’, ‘사업기간’, ‘사업종합 만족도’로 구분하였다. 또한 ‘지속적 사업의사’는 ‘지속적으로 사업에 대한 참여와 의지가 있는지’, ‘해당단계에 재정착할 의사가 있는지’에 대한 것으로 정의하고 평가하였다.

2. 자료수집 및 분석방법

앞서 최종적으로 도출된 지표체계를 바탕으로 본 연구에서는 가설을 설정하고 설문조사를 진행하였다. 설문조사는 2014년 8월 11일부터 10월 10일까지 진행하였으며, 재건축이 시행단계까지 완료된 지역의 조합원 및 주민들을 대상으로 추진 단계별 갈등요인의 해결에 대한 만족도와 사업만족도 및 지속적인 사업의사를 Likert 척도를 이용하여 1~5점으로 평가하였다[표 1].

구체적인 설문조사 지역은 고덕 힐스테이트, 상계 4구역, 천호 1구역 등 조합이 형성되어 추진된 재건축 공동주택을 대상으로 하였다. 본 연구 지역은 도시정비사업의 법체계가 현 추세를 반영할 수 있는 가장 최근사례로 선행연구로 도출된 공통된 갈등해결에 대한 만족

도를 평가하기에 적합한 지역인 것으로 판단된다.

설문방식은 실제 대상자가 원하는 특성을 면밀히 파악하기 위해 조합원과 상가, 주민 등을 1:1 직접 대면 방식으로 인터뷰 조사를 실시하였다. 조사결과 고덕 힐스테이트 81부, 상계 4구역 94부, 천호 1구역 77부로 총 300부의 설문 부수 중 유효부수인 252부의 설문을 회수하였다.

조사결과를 분석하기 위해 본 연구에서는 PLS(Partial Least Square Regression) 구조방정식을 사용하였다. 해당 분석방법론의 장점은 여러 개의 측정변인을 이용하고, 추출된 공통변량을 이론변인으로 사용해서 특정오차를 통제할 수 있다.

구조방정식모형 중의 하나인 PLS 구조방정식은 Herman Wold가 1960년에 개발하였는데, Wold는 최소제곱법을 추정하기 위한 반복적인 알고리즘을 개발하였다. 이를 근거로 1977년에는 잠재변수를 다루는 경로모형을 최소제곱법을 적용하여 PLS 알고리즘을 개발하였다[8].

PLS 구조방정식과 기존의 LISREL, AMOS 등의 패키지를 통해 도출할 수 있는 일반적 구조방정식 모형의 차이점은 총분산인 주성분을 기반으로 한다는 점이다. 이처럼 PLS 구조방정식은 여러 가지 이론과 통계적 제약을 보완할 수 있는 장점이 있다.

이를 구체적으로 살펴보면 첫째, PLS는 회귀분석과 비슷하지만 변수의 타당성을 측정하는 측정모형과 변수의 경로와 설명력을 나타내는 구조 모형을 동시에 평가할 수 있다[15]. 둘째, 표본의 크기와 변수 및 잔차의 정규분포에 대한 제약조건이 없이 잠재변수를 모형화시킬 수 있다[15][16]. 셋째, 이론 검증보다는 인과관계 예측에 사용되는 것이 더 유용하다. 즉, PLS는 다중회귀에서의 모든 가정을 공유하며, 요인들의 수가 많거나 매우 높은 다중공선성을 가질 때 예측모형을 만드는 방법이다[8].

따라서 본 연구에서는 실증 연구의 부족으로 발생하는 이론적 제약과 변수 간 상관성 등에 제약을 받는 AMOS나 LISREL을 이용한 일반적 구조방정식 보다 PLS를 활용한 구조방정식이 본 연구에 보다 적합하다고 판단되었다.

표 2. 갈등요인과 사업만족도 및 사업지속의사에 대한 조작적 가설설정

구분	조작적 가설설정
가설1(H1)	조합설립인가의 갈등해결은 사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설2(H2)	사업시행인가의 갈등해결은 사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설3(H3)	분양신청의 갈등해결은 사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설4(H4)	관리처분의 갈등해결은 사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설5(H5)	철거 및 착공의 갈등해결은 사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설6(H6)	외부요인의 갈등해결은 사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설7(H7)	사업만족도(사업진행만족도, 사업비용, 사업기간)는 사업지속의사(사업지속의사, 재정착의사)에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.

3. 연구가설의 설정

구조방정식모형의 구축을 위해서는 분석을 위한 연구자의 가설 설정이 중요하다. 일반적으로 이러한 가설 설정은 기존에 선행연구나 사회현상 등으로 제시된 바 있는 내용을 기반으로 실제로 그러한 관계를 갖는지 검증하는 단계를 거치면서 영향관계를 도출한다[13].

하지만 선행연구 결과 사업시행단계 갈등단계별 해결만족도가 사업전체 만족도에 영향을 미치는 구조를 분석하고 이론으로 검증한 연구는 상대적으로 부족하였다. 따라서 본 연구에서는 조합설립인가(3개), 사업시행인가(3개), 분양신청(1개), 관리처분계획(2개), 철거 및 착공(3개), 외부요인(2개) 등이 사업만족도 및 지속적 사업의사에 영향을 미치는 구조를 가질 것이라는 조작적 가설을 설정하고 이를 통계적으로 검증해보고자 한다[표 2].

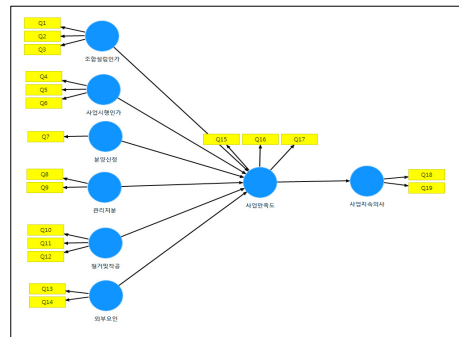


그림 1. 본 연구의 구조모형 및 경로도

표 3. PLS 구조모형의 타당성 검증 및 기준

구분	검증 기준
집중타당성[6]	standardized loading = 0.6~0.7
내적일관성[15, 16]	Cronbach's Alpha = 0.6~0.7 AVE ≥ 0.5 Composite reliability ≥ 0.5
판별타당성[14]	square root of AVE ≥ 0.7[2] Communality ≥ 0.5[13]
PLS-SEM의 적합성[6]	R ² ≥ 0.26[4]

IV. 실증분석

1. 모형의 타당성 검증

다음 [그림 1] 은 앞서 조작적 가설을 통해 구축된 모형을 PLS 구조방정식을 실시한 결과이다. 이를 검증하기 위해서는 가설검증에 앞서 모형의 타당성이 있는지 검증해야 한다. 이러한 모형의 타당성은 집중타당성 (Convergent Validity), 내적일관성(Internal Consistency), 판별타당성(Discriminant Validity)을 통해 알 수 있다[16].

이를 위해 본 연구에서는 Smart-PLS 3.0 통계 패키지를 통해 구조모형을 구축한 후 [표 3]의 적합성 및 타당성에 관한 통계적 기준을 참고하여 연구의 모형과 가설을 검증하고자 한다.

우선 집중타당성을 평가하기 위해 Smart PLS 3.0 패키지에서 제공하고 있는 Outer Model Loadings 값을 참조했다. 모형의 타당성을 위해 t 통계량을 검증하였는데, 모든 t 통계량이 2.56 이상으로 도출되어 신뢰수준 99% 이내에서 집중타당성이 있는 것으로 나타났다. 따라서 단계별 갈등요인의 해결만족도와 사업만족도 및 사업지속의사의 세부부분의 모형 구성이 통계적으로 신뢰된다고 판단되었다.

다음 단계로 [표 4]에 제시되어 있는 통계수치를 살펴보면 내적일관성이 타당함을 알 수 있다. 본 연구에서는 우선 AVE값은 모든 부분이 약 0.72이상으로 나타

났고, Composite reliability는 약 0.83 이상으로 도출되었다. 마지막으로 크론바하 알파계수도 역시 약 0.70 이상으로 도출되어 모형의 내적일관성이 타당함을 검증하였다.

또한 판별타당성을 검증하였는데, [표 5]의 음영부분과 대각선 축에 AVE의 제곱근 값을 표시했다. 이 또한 모두 0.7이상으로 도출되었다. 또한 각 지표의 상관계수보다 모두 큰 것으로 나타나 적합한 것으로 판단되었다. 또한 Communality 값에서 살펴보면, 모든 요인의 공통성 값이 0.5 이상으로 나타나 측정모형에 대한 판별 타당성은 만족하는 것으로 나타났다.

마지막으로 전체 재건축 갈등구조모형의 타당성을 검증했다. 본 연구에서 R^2 값은 ‘사업만족도’가 0.424, ‘사업지속의사’가 0.528로 0.26이상으로 나타나 상대적으로 높은 것으로 도출되었다.

2. 연구가설의 검증 및 해석

이와 같이 도시정비사업의 갈등해결이 사업만족도 및 사업지속의사에 미치는 영향구조 모형은 적합성 및 타당성을 가진 것으로 판단되었다. 다음으로 모형의 경로계수의 가설검증과 이에 대한 통계적 유의성을 부트스트래핑(bootstrapping)을 사용하여 검증하였다.

표 4. PLS 구조모형의 전체 적합도

부문	AVE	Composite Reliability	R^2	Cronbach's Alpha	Communality
조합설립인가	0.634	0.836	-	0.700	0.836
사업시행인가	0.715	0.883	-	0.800	0.883
분양신청	1.000	1.000	-	1.000	1.000
관리처분계획	0.931	0.964	-	0.926	0.964
철거/착공	0.721	0.886	-	0.808	0.886
외적 요인	0.892	0.943	-	0.879	0.943
사업만족도	0.735	0.892	0.424	0.818	0.892
사업지속의사	0.769	0.869	0.528	0.702	0.869

표 5. 부문 간 상관관계 및 AVE 제곱근

부문	A	B	C	D	E	F	G	H
조합설립인가(A)	0.796							
사업시행인가(B)	0.652	0.846						
분양신청(C)	0.496	0.645	1.000					
관리처분계획(D)	0.177	0.072	0.084	0.965				
철거/착공(E)	0.643	0.547	0.533	0.042	0.849			
외적 요인(F)	0.293	0.310	0.369	0.372	0.301	0.944		
사업만족도(G)	0.508	0.577	0.478	0.250	0.438	0.380	0.857	
사업지속의사(H)	0.530	0.596	0.446	0.185	0.410	0.172	0.727	0.877

* 부문 간 행렬의 대각선 음영표시 : AVE제곱근

표 6. PLS 구조모형의 가설검증 결과 및 영향력

가설	경로 계수	t-value
H1 조합설립인가 → 사업만족도	0.127*	1.749
H2 사업시행인가 → 사업만족도	0.343***	3.849
H3 분양신청 → 사업만족도	0.096	1.186
H4 관리처분계획 → 사업만족도	0.145**	2.166
H5 철거/착공 → 사업만족도	0.075	1.132
H6 외적 요인 → 사업만족도	0.124*	1.848
H7 사업만족도 → 사업지속의사	0.727***	23.093

* : p<0.10, t)1.645, ** : p<0.05, t)1.960, *** : p<0.01, t)2.580

이를 통해 가설을 설정한 대로 (+)의 경로계수로 도출되면서 t 통계량도 유의하게 나타나는 가설을 최종 가설로 채택하였다. 도출된 결과를 중심으로 경로계수와 t 통계량의 검증결과를 정리한 내용은 [표 6]과 같다.

채택된 가설은 총 7개 중 5개로 ‘조합설립인가’가 사업만족도에 미치는 경로계수가 0.127, ‘사업시행인가’ 미치는 경로계수가 0.343으로 나타났다. ‘분양신청’은 0.096의 경로계수 값을 나타냈으며, ‘관리처분’은 0.145의 경로계수 값이 도출되었다.

또한 ‘철거 및 착공’은 0.075의 경로계수를 나타냈고, ‘외적요인’은 사업만족도에 0.124의 경로계수를 나타내는 것으로 도출되었다. 마지막으로 사업만족도는 사업지속의사에 0.727의 경로계수를 나타내는 것으로 도출되었다.

이처럼 경로계수는 가설대로 모두 (+)의 경로계수로 도출되어 적합한 것으로 판단되었으나, t 통계량으로 검증을 한 결과는 90%이내에 유의한 경로는 총 5개의 경로가 유의한 것으로 나타났다.

우선 ‘조합설립인가’가 1.749, ‘사업시행인가’가 3.849, ‘관리처분’이 2.166, ‘외부요인’이 1.848로 사업만족도에 90%이내에 유의한 것으로 도출되었고, ‘사업만족도’는 ‘사업지속의사’에 23.093으로 99% 이내에서 유의하게 도출되었다. 이러한 결과를 통해 최종으로 채택된 가설은 H1, H2, H4, H6, H7으로 나타났다.

V. 결론

1. 결과 요약 및 시사점

본 연구는 도시정비사업 중 재건축 사업에서 주로 나타나는 갈등요인의 해결 만족도를 평가하여, 이러한 갈등요인의 해결이 사업만족도와 지속적 사업의사에 어떠한 영향구조를 가지는지 분석하였다.

분석 결과를 통해 어떠한 갈등요인이 사업만족도와 지속적 사업의사에 우선적으로 영향구조를 나타내고 있는지 도출해 보았다. 우선 ‘사업시행인가’가 가장 큰 경로계수를 나타내고 있었다. 다음으로 ‘관리처분계획’, ‘조합설립인가’, ‘외적요인’의 순으로 도출되었다.

본 연구에서 도출된 갈등해결에 대한 영향구조는 일반적인 회귀분석과 같이 영향요인의 변화에 따라 종속변수의 변화를 예측하기에는 한계가 존재한다. 하지만 사업만족도와 지속적 사업의사를 위해 갈등해결 부문에 대한 우선순위와 모형의 검증을 통해 재건축 사업의 효율적 추진방안 및 시사점을 도출할 수 있다.

연구의 결과를 통해 전체 사업비용과 사업기간, 전반적인 만족도, 지속적인 사업의사를 높이기 위해서는 다음과 같은 우선순위의 고려가 필요할 것으로 판단된다.

첫째, 사업시행인가에서 발생하는 사업시행계획과 승인, 시공사의 선정의 갈등 해결이 사업시행단계에서 우선적으로 다루어져야 한다. 본 단계는 상대적으로 사업시행단계의 초기 단계에서 발생하는 갈등에 속하기 때문에 후속 절차의 진행을 위해서 보다 중요하다. 때문에 사업내용을 보다 정확히 이해할 수 있도록 지속적인 설명회를 가질 수 있도록 해야 하며, 사업시행계획을 정확하게 이해하고 있는 시공사와 시행사 등이 주체가 되어 전문적인 상담과 온라인 시스템을 통한 건의사항의 수렴이 가능하도록 해야 한다. 이처럼 이해부족을 통해 발생할 수 있는 갈등을 신속히 해소할 수 있도록 해야 한다. 또한 시공사와 조합원들의 공무원가와 계획 등에 대한 충분한 합의과정을 위해 추진위원회가 중재자 역할을 하여 갈등을 원만히 해결할 수 있도록 해야 할 것으로 판단된다.

다음으로 우선순위로 나타난 ‘관리처분계획’에 있어서 관리처분계획 및 인가와 이주문제 등에 대한 갈등의 해결이 주요하게 다루어져야 한다. 관리처분계획에서는 관련주체의 집단 담합을 통해 갈등이 발생하는 경우가 많은데 이러한 대립이 소송으로 발전할 경우 전체 공기간 및 사업비용에 막대한 영향을 미칠 수 있다. 때문에 보다 명확하고 공정한 방식이 요구되며 해당 문제의 처리는 행정기관이 주도하여 중재할 수 있도록 해야 한다. 또한 추진위원회에서는 조합원들이 생각하는 관리처분에 대한 공동목표와 우선 고려사항을 조사하여 행정기관에 통보할 수 있는 근거를 마련해야 한다. 이를 위해서는 행정기관의 중재권한을 이양할 수 있는 법·제도적 절차의 마련이 선행되어야 한다. 한편 이러한 공동목표 우선순위와 고려사항은 행정기관과 함께

공청회 및 설문조사를 통해 지속적으로 수정이 되어야 한다.

또한 조합설립인가는 상대적으로 낮은 순위로 도출되었는데 이는 조합설립인가 단계가 초기에 발생하는 갈등부문으로 상대적으로 이익 관련 주체가 적기 때문으로 판단된다. 하지만 조합설립의 공정성을 위해서는 절차가 합리적이어야 하며 지속적인 운영에 대한 적절한 인재로 구성되어 있는지를 조합원에게 신뢰를 줄 수 있어야 한다. 따라서 추진위원회의 인원 선정이 일정 자격과 소양을 갖추도록 공인할 수 있는 제도나 교육이 필요하다. 이를 통해 객관성 및 신뢰성이 확보되어야 하는데, 이를 위해서는 국가 및 지자체에서 교육과정 및 기관을 마련해야 하며, 각 참여주체가 추진위원회의 의사결정에 대해 신뢰하고 수용할 수 있도록 해야 한다.

마지막으로 기존의 연구와 차별화된 외적요인에 대한 갈등해결이 주요하게 다루어져야 한다. 이는 용역 및 이익집단의 사업방해나, 행정기관의 무분별한 민원 수용 등의 해결 만족도를 평가한 부분이다. 우선 용역 업체 등의 불법 행위에 대한 주민의 안전을 위해 강력하게 대응할 수 있는 법체계 마련이 필요하다. 이러한 법을 근거로 행정기관과 공권력의 협조를 통한 신속한 해결이 필요하다. 한편 행정기관은 사업진행을 통해 발생하는 다양한 민원의 무분별한 수용으로 사업을 지연시킬 수 있는데, 재건축 사업에서 발생하는 민원에 대한 수용 근거를 마련하여 효율적으로 갈등처리를 해야 할 것으로 판단된다.

2. 향후 연구과제

본 연구는 사업시행단계에서 나타나는 무분별 갈등의 해결만족도가 사업만족도와 사업지속의사에 미치는 영향구조를 파악하여 도시정비사업의 효율적 추진을 위한 정책적 시사점을 제시하였다는 것에 의의가 있다.

하지만 본 연구에서 고려한 사례지역은 일부 공동주택 재건축 지역으로 결과를 일반화 할 수 없다는 한계가 존재한다. 즉 지역 및 규모별 특성이 다를 수 있음에도 이러한 세분화된 특성을 고려하지 못했다는 것에 한계가 있다. 또한 이러한 갈등해결 이외에 갈등대응, 갈등관리, 갈등처리에 대한 참여주체의 리더십에 대한 부

분을 고려하지 못했다는 한계가 존재한다.

따라서 향후 연구에서는 보다 광범위한 지역 및 관련 주체에 대한 유형화된 구분을 통한 분석으로 다양한 구조모형을 도출해야 할 것으로 판단된다. 이에 대한 연구의 한계는 향후 연구과제로 남겨두도록 한다.

참고 문헌

- [1] 김구희, 이길재, 원유호, “부동산 유형별 마케팅 전략이 만족도에 미치는 영향요인 분석”, 지적, 제44권, 제1호, 2014.
- [2] 김선용, *도시정비사업 갈등 해결 방안: 부산지역 도시정비사업지를 중심으로*, 경성대학교, 석사학위논문, 2014.
- [3] 박병욱, *도시재생사업에서의 갈등유형 연구: 주택 재건축개발을 중심으로*, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2014.
- [4] 박환용, 김호권, “재건축·재개발 사업의 갈등해소 및 사업투명화 연구”, 주택연구, 제15권, 제1호, 2007.
- [5] 백명기, *단독주택 재건축사업 갈등해소 방안 연구*, 전주대학교, 박사학위논문, 2011.
- [6] 유재갑, *대학의 온라인과 오프라인 강의 서비스품질에 관한 연구*, 충남대학교, 박사학위논문, 2011.
- [7] 유원석, *성남시 민원사례 분석을 통한 공공참여형 도시정비사업의 갈등특성 연구*, 가천대학교, 박사학위논문, 2014.
- [8] 이광균, 이주형, “수요자 중심의 마케팅 전략을 통한 미분양 주택 해소방안에 관한 연구”, 한국산학기술학회논문지, 제15권, 제3호, pp.1318-1326, 2014.
- [9] 이덕호, *조합원 참여 확대를 통한 도시정비사업의 갈등 완화방안에 관한 연구*, 한양대학교, 석사학위논문, 2013.
- [10] 이로나, *공동주택 재건축사업의 갈등영향 평가를 통한 관리시스템 구축*, 동아대학교, 박사학위논문, 2011.

- [11] 이상경, 신우진, 정착무, “내용분석을 이용한 재건축 사업 관련 주체들간 갈등에 관한 연구”, 도시계획, 제36권, 제6호, 2001.
- [12] 장성환, 도시정비사업 추진 과정에서의 이해집단 간 갈등 구조 분석: 주택재개발사업을 중심으로, 연세대학교, 박사학위논문, 2011.
- [13] 황중만, 이주형, “친환경 계획요소가 초고층 복합주거 거주 만족도에 미치는 영향요인 분석”, 한국콘텐츠학회논문지, 제14권, 제3호, pp.438-450, 2014.
- [14] D. Barclay, R. Thompson, and C. Higgins, “The partial least squares(PLS) approach to causal modeling,” personal computer adoption and use: an illustration. *Technology Studies*, Vol.2, No.2, 1981.
- [15] W. W. Chin, “The Partial Least Squares Approach to Structural Equation Modeling,” In Dallas E. Johnson(ed), *Applied Multivariate Methods for Data Analysts*, pp.295-336, Duxbury Press, 1998.
- [16] C. R. Fornell and D. F. Larcker, “Structural Equation Models with Unobservable Variables and Measurement Error,” *Journal of Marketing Research*, Vol.18, No.3, 1981.
- [17] R. Patnayakuni, A. Rai, and N. Seth, “Relational Antecedents of Information Flow Integration for Supply Chain Coordination,” *Journal of Management Information Systems*, Vol.23, No.1, 2006.
- [18] A. Rai, R. Patnayakuni, and N. Seth, “Firm Performance Impacts of Digitally Enabled Supply Chain Integration Capabilities,” *MIS Quarterly*, Vol.30, No.2, 2006.

저 자 소 개

김 형 진(Hyung-Jin Kim)

정회원



- 2010년 2월 : 건국대학교 부동산 대학원 졸업(석사)
- 2011년 8월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과 박사수료
- 2013년 7월 ~ 현재 : 개포주공 1

단지 조합장

<관심분야> : 도시재생, 도시개발, 주택정책

이 주 형(Joo-Hyung Lee)

정회원



- 1979년 2월 : 한양대학교 건축학과(건축공학사)
- 1983년 5월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학석사)
- 1985년 6월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학박사)

▪ 1986년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야> : 도시재생, 도시문화, 주택정책