

주택재개발사업 특성이 재입주에 미치는 영향

An Analysis of the Relationship Between Resettlement and Housing Redevelopment Characteristics

고덕균*
Ko, Duk Kyun

김홍규**
Kim, Hong-Kyu

Abstract

The reason that compulsory removals of a low-quality housing redevelopment such as involuntary or unintentional migration present a problem for urban communities is that whether involuntary movers adapt themselves to their new home has an influence on the urban communities that surround them. Moreover, involuntary emigrants have higher probability of choosing faulty residential areas than voluntary emigrants do. This gives rise to a problem of another residential migration for involuntary movers. In order to solve these problems, there is a need for a new housing policy that enables original residents to come back to their old community. However studies for resettlement had not conducted subjects about housing redevelopment characteristics which influences the involuntary movers directly. Instead personal microscopic characteristics such as statistics of resettlement, the moving distance, the reason of moving, improvement of living environment, had been main subjects of former studies. So the purpose of this study is to analyze an analysis of the relationship between resettlement and housing redevelopment characteristics. The data used in this study was obtained at 47 areas designated by Seoul (metropolis) since 1990 for redevelopment. Cluster Analysis is used for dividing high rate of resettlement with low rate of resettlement and Regression Analysis is used for the analysis of the relationship between resettlement and housing redevelopment characteristics. The results of examining the effects of a redeveloped housing complex on returning residents at 47 areas designated by Seoul (metropolis) since 1990 for redevelopment are as follows : First, A housing complex with a high returning rate (remove-in rate?) has no state/public land, unauthorized building owners who are in the low-income brackets, and few interested parties such as union members. This is the characteristic of a redeveloped housing complex with a short-period project span. On the contrary, a housing complex that has a low returning rate is crowded by state/public land, and numerous unauthorized building owners, and interested parties. Second, According to the linear regression analysis, among the factors that affect returning residents, 'physical properties(characteristics) of a region', 'population properties within a region', and 'properties of a project span' indicate a negative(-) influence whereas 'properties of a complex density' shows a positive(+) influence. In a nutshell, the more the physical properties, population properties, project span properties, the lower the returning rate and the more the complex density properties, the higher the returning rate. In detail, an area with many small land and new/large buildings, a high population, and a long project duration has a low returning rate of original residents while an area holding large capacity and buildings with many number of floors (multiple-storied building) has a high returning rate.

Keywords : Housing Redevelopment, Resettlement, Regression Analysis

주요어 : 주택재개발사업, 재입주, 회귀분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택재개발은 주거환경이 열악하고 정비기반시설이 불량한 지역을 개량하여 재개발 완료후에도 동일한 지역내 거주할 수 있도록 하는 것이 재개발의 궁극적인 목표이

다. 서울특별시내에서 추진되었던 주택재개발사업중 1998년 1월부터 2003년 9월까지 재개발 완료된 86개 지역의 재입주율을 조사한 결과 재개발사업시행인가이후 이주한 토지등 소유자중 재개발사업 완료후 새로이 건립된 주택으로 다시 입주한 재입주율은 평균41.5%로 나타났다.

사업시행인가시 46,344명의 조합원중 19,222명만이 새로이 건축된 주택으로 입주¹⁾(1998.9.~2003.8.)하였으나,

*연세대학교 도시공학과 박사

**연세대학교 도시공학과 교수

1) 서울시 주거정비과, 2003. 10.

새로운 주거환경속에서 거주를 희망했던 토지등 소유자의 58.5%가 입주를 포기하고 타지역으로 이주한 것으로 나타났다.

재개발사업과 같은 강제적인 이주동기로 이주하는 이주민이 새로운 정착지의 주거형태와 이웃에 적응하는 것은 매우 힘든 것으로, 가능한 재개발 완료후에도 계속적으로 거주할 수 있도록 하여야 하며, 이는 개인이 갖고 있는 삶의 문화와 동일생활권을 계속적으로 유지할 수 있다는 측면에서 매우 바람직하다. 재개발의 재입주율을 높이기 위한 정책은 사회정의적인 측면에서 바람직하나, 재입주율을 높이기 위한 이제까지의 연구는 재입주율에 대한 현황, 재개발로 인해 이주하는 원거주민의 이주거리 및 범위, 이주동기, 주거환경 개선등 개인적이고 미시적인 특성에 국한되어 연구되었고 재개발구역내 거주한 주민에게 직접 영향을 미치는 주택재개발사업특성²⁾에 대한 연구는 활발하게 이루어지지 못했다.

따라서 이제까지의 연구를 토대로 재입주 의사결정에 영향을 미치는 주택재개발사업특성 연구가 필요하며, 이러한 연구를 토대로 정책수립시 원주민이 재개발 완료후에도 동일지역에 재정착 할 수 있도록 하여야 한다. 본 연구는 재개발로 물리적인 환경은 개선되었으나, 개선된 환경속에서 거주하는 주체가 교체되고, 타지역으로 이주한 이주민이 새로운 환경에 적응하는 것은 단순한 개인적인 문제가 아닌 사회적인 문제점이며, 개인적 특성외에 재개발사업특성이 재입주에 직간접적으로 영향을 줄 수 있다는 가정의 기초로 출발하였다.

본 연구의 목적은 주택재개발사업특성이 재입주에 미치는 영향을 분석하는 것으로, 본 연구를 통해 저소득주민의 도시확산 및 집단이동의 사회적인 문제점을 해결하고 재입주율을 높일 수 있는 재개발단지계획과 구역지정 기준 설정등의 정책수립시 기초자료로 활용할 수 있다.

2. 연구의 방법

본 연구의 목적은 주택재개발사업특성이 재입주에 미치는 영향을 분석하는 것으로 그 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 본 연구를 수행하기 위한 기본전제로 서울시 주택재개발의 재입주특성을 분석하기 위해 서울특별시에서 1998년 9월부터 2003년 8월 건축물 사용 승인되어 거주자가 입주한 84개 지역중 1990년이후에 구역지정된 주택재개발 47개구역을 조사대상지로 선정하였다. 조사대상 지역선정시 사업시기외에 구역면적등의 다른 변수를 기준으로 하지 않은 이유는 재입주율이 높은 재개발구역과 낮은 재개발구역의 차이에 따른 요인을 분석하고자 하였

2) 재개발사업특성이란 재개발의 면적, 세입자 및 소유자 현황, 사업기간, 용적률등으로 이러한 요인은 재개발사업성에 영향을 미치는 물론 원주민의 재입주 의사결정에 영향을 미칠 것이다. 즉, 재개발구역에 따라 재입주율이 다른 것은 해당 재개발사업특성이 다르기 때문이라고 판단할 수 있다.

기 때문이며, 사업시기 기준을 사용한 이유는 동일한 재개발정책이 적용된 재개발구역을 선정하여야 재입주특성 도출이 용이하기 때문이다.

둘째, 주택재개발 47개구역을 조사대상지로 선정하여 각 대상지의 주택재개발사업현황 및 추진일정 등에 대해 기초조사를 하였다. 기초조사항목으로는 재개발현황(위치, 추진현황, 사업추진일정, 사업계획현황, 총사업비, 비례율), 토지현황(소유자별, 기능별, 규모별등), 건축물 현황(정비건축물, 건립세대수등) 및 인구현황(조합원수, 세입가구수, 인구등) 등으로 약 50여개이다.

셋째, 서울시 주택재개발의 재입주특성을 분석하기 위해 47개 조사대상지역을 군집분석(Cluster Analysis)을 이용하여 재입주율이 높은 주택재개발사업과 재입주율이 낮은 주택재개발사업으로 구분하여 재개발사업의 특성을 분석하였다.

넷째, 47개 조사대상지역의 기초조사 변수중 재입주에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 요인분석(Factor Analysis)을 하였으며, 도출된 요인과 재입주율간의 관계를 분석하기 위해 회귀분석(Regression Analysis)을 하였다.

다섯째, 추정모형을 통해 주택재개발의 재입주율을 높이기 위한 정책적인 제안을 제시하였다.

II. 서울시주택재개발의 재입주 특성

1. 대상지역

본 연구에 사용한 자료는 서울특별시에서 1998년 9월부터 2003년 8월 건축물 사용 승인되어 거주자가 입주한 84개 지역중 1990년이후에 구역지정된 주택재개발 47개구역으로, 그 현황은 <표 1>과 같다.

표 1. 대상지역 현황

자치구	주택재개발 대상지역
강동구	천호6
강북구	수유2
관악구	봉천8
구로구	오류2
노원구	상계7, 중계4-2, 중계4-1
도봉구	쌍문3
동대문구	이문2, 전농5, 전농4, 답십리7, 답십리8, 답십리9, 청량리5, 이문1, 이문4, 답십리10, 답십리11
동작구	사당6, 본동3, 상도2
마포구	공덕1, 연리1, 공덕2, 용강, 신공덕3, 대흥, 창전, 신공덕
서대문구	남가좌6, 냉천, 남가좌7
성동구	금호12, 옥수11, 하왕5
성북구	종암, 보문1, 길음3, 정릉4, 종암2, 상월곡
양천구	신정7
용산구	산천, 도원
종로구	청운2
중구	신당5

표 2. 구역별 입주율 순위현황

순위	구역명	입주율(%)	순위	구역명	입주율(%)
1	청운2	90.0	25	공덕2	42.8
2	오류2	88.7	26	이문1	41.3
3	산천	82.3	27	신당5	40.8
4	이문2	80.4	28	길음3	40.5
5	신정7	71.1	29	사당6	39.6
6	공덕1	70.0	30	중계4-1	36.1
7	쌍문3	67.5	31	본동3	36.0
8	전농5	63.1	32	상도2	33.4
9	종암	62.2	33	용강	32.6
10	전농4	60.1	34	남가좌7	30.0
11	염리1	59.8	35	도원	29.2
12	답십리7	58.1	36	하왕5	28.6
13	금호12	55.0	37	정릉4	27.6
14	옥수11	54.5	38	신공덕3	27.6
15	보문1	53.3	39	대흥	26.9
16	상계7	53.1	40	이문4	25.0
17	천호6	52.8	41	창전	25.0
18	답십리8	52.2	42	봉천8	23.4
19	답십리9	51.1	43	답십리10	23.1
20	청량리5	50.3	44	답십리11	22.9
21	남가좌6	45.0	45	신공덕	20.1
22	냉천	44.6	46	종암2	15.0
23	수유2	43.7	47	상월곡	11.2
24	중계4-2	43.0			

<표 2>는 조사대상지역 47개구역의 재입주율을 순위별로 나열한 것이다. 재입주율은 사업시행인가당시 조합원이 사업완료후 재입주여부에 대한 비율로 47개구역의 평균 재입주율은 45.3%로 나타났다. 또한 재입주율이 제일 높은 구역은 종로구 청운2구역으로 사업시행인가당시 조합원 40명중 36명이 입주하여 재입주율은 90.0%이다. 재입주율이 제일 낮은 구역은 성북구 상월곡구역으로 사업시행인가당시 조합원 599명중 67명이 입주하여 재입주율은 11.2%이다.

2. 입주현황

<그림 1>은 47개구역의 자치구별 평균 입주율을 나타낸 것이다. 각 자치구별 재입주율은 구로구 89.0%, 양천구 71.0%, 성동구 46.0%, 노원구 44.1%, 강동구 53.0%, 서대문구 39.9%, 강북구 44.0%, 동작구 37.8%, 마포구 38.1%, 성북구 33.7%, 관악구 23.0%, 도봉구 68.0%, 동대문구 48.0%, 용산구 55.8%, 종로구 90.0%, 중구 41.0%로 나타났다. 이중 강동구, 강북구, 관악구, 구로구, 도봉구, 양천구, 종로구, 중구의 재개발구역은 1개구역의 재입주율이다.

<그림 2>는 47개지역의 관리처분인가 시기에 따른 평균 입주율을 나타낸 것이다. 1995년 관리처분인가를 받은 지역의 평균입주율은 62.2%, 1996년의 평균입주율은 42.5%, 1997년의 평균입주율은 51.2%, 1998년의 평균입

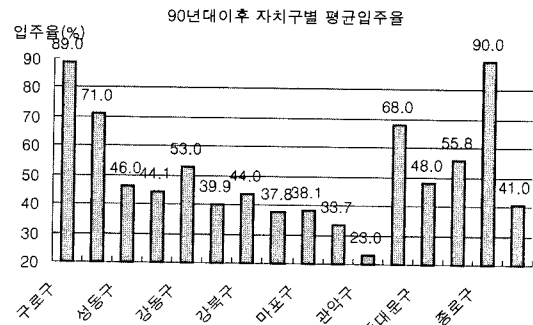


그림 1. 자치구별 평균입주율

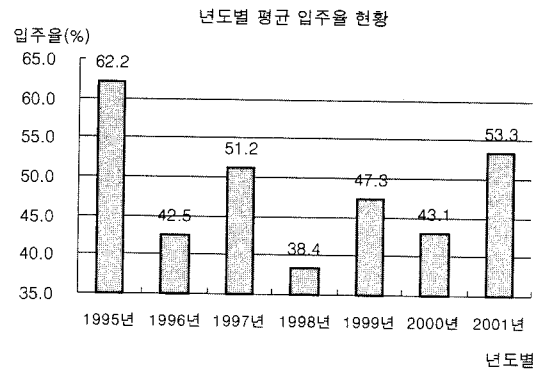


그림 2. 연도별 평균입주율

주율은 38.4%, 1999년의 평균입주율은 47.3%, 2000년의 평균입주율은 43.1% 및 2001년 관리처분인가를 받은 지역의 평균입주율은 53.3%이다.

1998년 관리처분인가를 받은 지역의 평균입주율이 다른 시기에 비해 낮은 이유는 1998년 외환위기인 IMF의 영향으로 조합원들이 입주부담금으로 인해 입주를 포기하였기 때문이라고 추론할 수 있다.

3. 재입주 특성분석

47개지역의 재개발사업특성이 재입주에 미치는 영향을 분석하기 위해 군집분석(Cluster Analysis)을 이용하여 재입주율 특성이 유사한 단지를 그룹화 하였다. 사용한 변수는 재입주율이며, 이는 본 연구가 재입주율이 높은 재개발과 낮은 재개발에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 했기 때문이다. 또한, 두가지 집단으로 구분하기 위해 군집간거리는 0.30을 이용하였고 군집계산방법으로는 워드의 최소분산(Ward's minimum-variance)방법을 이용하였으며 그 결과는 <표 3>과 같이 나타났다.

재입주율이 높은 재개발구역은 청운2, 오류2, 산천, 이문2, 신정7, 공덕1, 쌍문3, 전농5, 종암, 전농4, 염리1, 답십리7, 금호12, 옥수11, 보문1, 상계7, 천호6, 답십리8, 답십리9, 청량리5구역이며, 재입주율이 낮은 재개발구역은 남가좌6, 냉천, 수유2, 중계4-2, 공덕2, 이문1, 신당5, 길음3, 사당6, 중계4-1, 본동3, 상도2, 용강, 남가좌7, 도원, 하왕5, 정릉4, 신공덕3, 대흥, 이문4, 창전, 봉천8, 답십

표 3. 그룹별 대상지역 현황

구분	대상지역
재입주율이 높은 단지 (20개구역)	청운2, 오류2, 산천, 이문2, 신정7, 공덕1, 쌍문3, 전농5, 종암, 전농4, 염리1, 답십리7, 금호12, 옥수11, 보문1, 상계7, 천호6, 답십리8, 답십리9, 청량리5
재입주율이 낮은 단지 (27개구역)	남가좌6, 냉천, 수유2, 중계4-2, 공덕2, 이문1, 신당5, 길음3, 사당6, 중계4-1, 본동3, 상도2, 용강, 남가좌7, 도원, 하왕5, 정릉4, 신공덕3, 대흥, 이문4, 창전, 봉천8, 답십리10, 답십리11, 신공덕, 종암2, 상월곡

리10, 답십리11, 신공덕, 종암2, 상월곡구역이다.

<그림 3>은 재입주율이 높은 재개발구역과 재입주율이 낮은 재개발구역간의 구역면적, 국공유지면적, 사유지면적의 평균을 나타낸 것이다. 재입주율이 높은 재개발구역의 평균 구역면적은 31,786㎡, 평균 국공유지 면적은 5,925㎡, 평균 사유지면적은 25,869㎡이고 재입주율이 낮은 재개발구역의 평균 구역면적은 39,849㎡, 평균 국공유지 면적은 15,944㎡, 평균 사유지면적은 23,950㎡로 나타났다. 면적현황에서 재입주율이 높은 재개발 그룹이 재입주율이 낮은 재개발그룹에 비해 국공유지면적이 현저하게 적게 나타났다.

<그림 4>는 재입주율이 높은 단지와 낮은 단지의 정비 건축물 현황을 나타낸 것이다. 정비건축물동수는 재입주율이 높은 재개발구역이 평균 292동을 재개발로 철거를 하였고, 재입주율이 낮은 재개발구역이 평균 392동을 철거하였다. 재개발전 구역내 건축물중 허가 건축물동수는

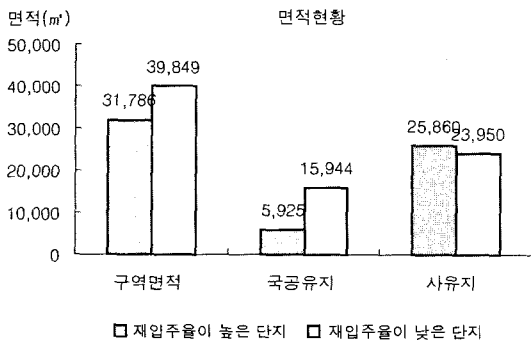


그림 3. 면적현황

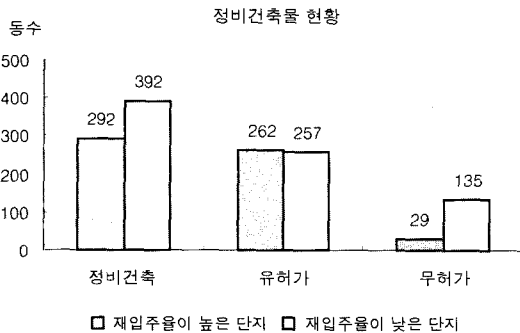


그림 4. 정비건축물 현황

재입주율이 높은 재개발구역에서 평균 262동, 재입주율이 낮은 재개발구역에서 평균 257동으로 나타난 반면, 무허가 건축물동수는 재입주율이 높은 재개발구역에서 평균 29동, 재입주율이 낮은 재개발구역에서 135동으로 나타났다. 재입주율이 높은 재개발구역은 무허가 건축물동수가 적게 나타나고 있으며, 이는 무허가 건축물을 소유하고 있는 조합원은 재산가액이 적은 조합원으로 재입주시 부담하는 입주부담금이 허가 건축물을 소유하고 있는 조합원에 비해 상대적으로 커짐에 따라 무허가 건축물을 소유하고 있는 조합원이 많은 재개발구역일수록 재입주율이 낮아질 수 있다고 추론할 수 있다.

<그림 5>는 재개발구역내의 인적구성을 나타낸 것이다. 재입주율이 높은 재개발구역의 평균 인적현황은 조합원수 331명, 세입자수 368명, 임대아파트 해당세입 220명, 주거대책비 해당 세입자 87명, 비세입대책 세입자 19명인 반면, 재입주율이 낮은 재개발구역의 평균 인적현황은 조합원수 411명, 세입자수 468명, 임대아파트 해당세입 234명, 주거대책비 해당 세입자 146명, 비세입대책 세입자 65명으로 나타났다. 인적현황은 재입주율이 높은 재개발 구역이 재입주율이 낮은 재개발구역에 비해 낮게 나타났다. 특히 세입자대책에 해당되지 않는 비세입자수는 두 그룹간에 상당한 차이를 보이고 있어, 비세입자수가 조합원의 재입주율에 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 비세입자수가 많을수록 철거기간이 길어짐에 따라 공사기간이 길어지고 또한 조합원이 부담하는 금융이자가 상대적으로 많아지기 때문이라고 판단할 수 있다.

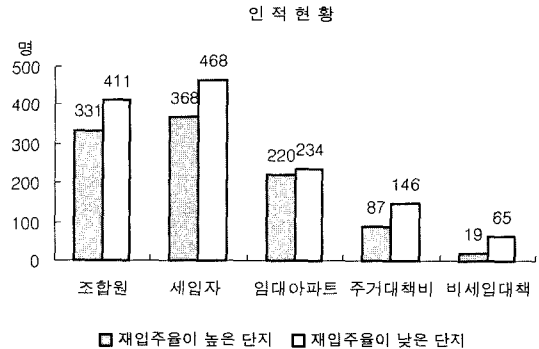


그림 5. 인적 현황

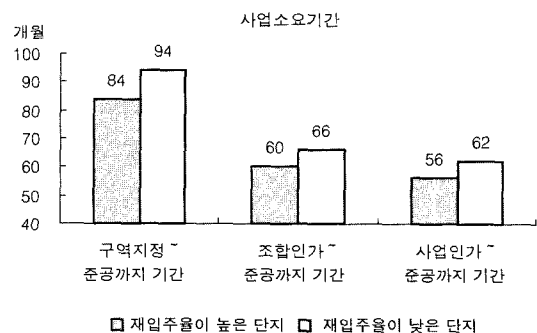


그림 6. 사업소요기간

<그림 6>은 그룹별 사업기간 평균현황을 나타낸 것이다. 구역지정부터 준공까지 기간에서 재입주율이 높은 재개발구역은 84개월, 재입주율이 낮은 재개발구역은 94개월이고 조합인가부터 준공까지 기간에서 재입주율이 높은 재개발구역은 60개월인 반면 재입주율이 낮은 재개발구역은 66개월이고, 사업인가부터 준공까지 기간에서 재입주율이 높은 재개발구역은 56개월인 반면 재입주율이 낮은 재개발구역은 62개월로 약간의 차이를 보이고 있다. 전체적으로 단계별 사업소요기간은 재입주율이 높은 재개발구역이 낮은 재개발구역보다 짧게 나타났다.

III. 결과 분석

조사대상지역을 대상으로 재입주율이 높은 재개발사업과 재입주율이 낮은 재개발사업간에 비교를 하였고, 또한 기초특성간의 공통적인 요소를 도출하기 위해 요인분석(Factor Analysis)을 하였다. 도출된 요인을 통하여 재개발 입주율에 각 요인이 어느정도의 영향을 미치는가에 대해 분석하기 위해 회귀분석(Regression Analysis)을 하였다.

본 분석에서 사용된 47개지역의 기초특성자료는 기초특성 자료로는 소유자별 토지현황(국유지, 시유지, 구유지, 사유지), 기능별 토지현황(대지, 도로, 임야, 기타), 규모별 토지현황(20 m²미만, 20 m²~89 m², 90 m²이상), 정비건축물 현황(허가, 무허가, 주거용, 판매용, 업무용, 근린생활, 용도기타, 철근조, 연와석조, 목조, 구조기타 10년 이하, 11년~20년, 21년~30년, 31년 이상, 1층, 2층, 3층 이상), 조합원수(세대수, 가옥주), 세입자가구수(임대 입주수, 주거대책비 비대책자), 인구(가옥주, 세입자), 사업추진기간(구역지정일, 사업계획결정, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획인가, 사용검사, 분양처분고시), 사업계획현황(층수, 동수, 건립자가구수, 분양자가구수, 임대자가구수, 분양면적, 건축면적, 건축연면적, 건폐율, 용적률, 총사업비(백만원), 재입주율 현황이다.

1. 요인분석

재개발사업 특성이 재입주율에 미치는 영향을 분석하고자 요인분석(Factor Analysis)을 통하여 재개발 특성변수를 단순화시켰다. 요인분석시 사용된 회전방법은 베리맥스(Varimax) 방법이고 요인적재량(factor loading)은 0.6이다. 요인분석결과 4가지 요인이 나타났으며, 요인1은 “구역의 물리적 특성”, 요인2는 “구역내 인구특성”, 요인3은 “단지의 밀도특성” 및 요인4는 “사업기간특성”이라고 명명하였다. 각각 요인(factor)에 사용된 변수는 <표 4>와 같다.

구역의 물리적특성(요인1)에 사용된 변수는 “사유지면적, 부적격토지면적, 90 m² 미만의 토지, 허가건축물동수, 건축년도 10년 이내 건축물 동수, 2층 이상 건축물동수”이며, 구역내 인구특성(요인2)에 사용된 변수는 “조합원

표 4. 요인과 변수

구분	변수
요인1 (물리적특성)	사유지면적, 부적격토지면적, 90 m ² 미만의 토지, 허가건축물동수, 건축년도 10년 이내 건축물 동수, 2층 이상 건축물동수
요인2 (인구특성)	조합원수, 총세대수, 가옥주수, 세입자가구수, 주거대책비혜택을 받는 세입자수, 세입자혜택을 받지 못하는 비대책 세입자수
요인3 (단지밀도특성)	층수, 용적률
요인4 (사업기간특성)	구역지정부터 준공까지 기간, 조합인가부터 관리처분까지 기간, 사업인가부터 준공까지 기간

수, 총세대수, 가옥주수, 세입자가구수, 주거대책비혜택을 받는 세입자수, 세입자혜택을 받지 못하는 비대책 세입자수” 3)이다.

또한 단지밀도특성(요인3)에 사용된 변수는 “층수 및 용적률”이며, 사업기간특성(요인4)에 사용된 변수는 “구역지정부터 준공까지 기간, 조합인가부터 관리처분까지 기간, 사업인가부터 준공까지 기간”이다.

요인분석(Factor Analysis) 결과 나타난 4가지 요인이 재입주율에 미치는 영향을 분석하기 위해 회귀분석(Regression Analysis)을 하였다.

2. 회귀분석

<표 5>는 4가지 요인과 재입주율간의 관계를 분석하기 위해 회귀분석결과를 나타낸 것이다. 각 요인의 추정계수 및 유의정도는 물리적특성(요인1)은 -5.03(0.05), 인구특성(요인2)은 -3.50(0.17), 단지밀도특성(요인3)은 4.17

표 5. 회귀분석 결과⁴⁾

변수	추정계수	t 값	확률(Pr> t)
상수	46.14838	18.83	<.001
물리적 특성	-5.03	-2.02	0.05
인구 특성	-3.50	-1.40	0.17
단지밀도특성	4.17	1.67	0.10
사업기간특성	-8.98	-3.60	0.01

*자유도 4, F=5.44(p<0.0029), R²=0.48

3) 비대책 세입자란 “재개발구역지정을 위한 공람공고기간 3개월 전부터 거주한 세입자에게 주어지는 주거대책비 및 임대주택입주권을 받을 수 없는 세입자”를 말한다.

4) 본 회귀분석의 설명력은 로 본 회귀모형이 1990년 이후 구역지정된 서울시 47개 주택재개발을 대상으로 한 사회과학적인 데이터임과 재개발사업과 재정착률과의 관계를 분석하고자 하는 시도임을 고려할 경우 본 회귀모형이 어느정도 유의하다고 판단할 수 있다. 또한, 사용변수중 인구현황은 과거부터 현재까지 재개발구역지정 대상여부를 결정하는 기준으로 사용하지 않았기 때문에 다른 변수에 비해 정확도가 낮을 수 있으며, 앞의 <그림 5>에서 제시한 것처럼 재정착률이 높은 단지에 비해 재정착률이 낮은 단지가 인구현황(조합원수, 세입자수 및 비대책세입자수등)이 전체적으로 높게 나타나 비록 유의수준이 다소 낮았지만 사용하였다.

(0.10), 사업기간특성(요인4)은 -8.98(0.01)로 유의하게 나타났다. 물리적특성, 인구특성 및 사업기간특성은 재입주율간에는 음(-)의 관계이고 단지밀도특성과는 양(+)의 관계로, 물리적특성, 인구특성 및 사업기간특성이 커질수록 재입주율은 낮아지고 단지밀도특성이 커질수록 재입주율은 높아진다.

재개발구역의 물리적 특성(요인1)에 사용된 변수는 재개발구역내의 토지 및 건축물특성으로 크게 구분할 수 있으며, 토지특성은 형태, 면적 및 소유형태로 구분할 수 있다. 토지형태는 정방형이 아닌 세장형 또는 부정형토지일수록, 토지면적으로는 90 m² 미만의 토지일수록, 소유권으로는 사유지토지일수록 재입주율이 낮아진다. 또한 건축물특성은 건축년도 경과년수, 구조 및 소유형태로 구분할 수 있으며, 건축년도 10년 이내 건축물이 많을수록, 2층이상 건축물이 많을수록 허가 건축물이 많을수록 재입주율이 낮아진다. 이는 세장형 또는 부정형 토지 및 면적이 적은 토지를 소유한 조합원의 권리가액이 타조합원보다 낮아 입주부담금이 크기 때문에 재입주율이 낮아진다고 추론할 수 있으며, 10년 이내 노후불량되지 않은 건축물 또는 2층이상의 건축물은 보상가액이 높기 때문에 노후불량주택이 밀집된 재개발사업보다 보상가액(사업비)이 많이 소요됨에 따라 노후불량주택이 밀집된 재개발보다 비례율이 낮아진다. 이러한 비례율이 낮아지기 때문에 조합원의 권리가액이 낮아지고 재입주시 입주부담금이 높아진다. 따라서 보상가액이 높은 건축물등은 재입주에 영향을 미친다고 추론할 수 있다.

구역내 인구특성(요인2)에 사용된 변수는 크게 조합원특성과 세입자특성으로 구분할 수 있으며, 조합원이 많을수록 세입자가 많을수록 재입주율이 낮아진다고 나타났다. 이는 재개발구역내 조합원이 많을 경우 재개발로 발생하는 이익금을 나누어 갖는 주체가 많아지는 것이며, 세입자가 많을 경우 세입자를 위한 조합에서의 보

상 또는 임대주택 공급에 따른 비용을 조합원이 부담함에 따라 조합원 각 개인의 권리가액에 영향을 미친다. 요인2에서 세입자특성은 세입자혜택을 받는 세입자뿐만 아니라 비대책세입자수도 포함된다. 비대책세입자수가 많을수록 철거 또는 이주기간이 소요됨에 따라 사업기간에 영향을 주고 비대책세입자로 인한 금융비용이자가 발생된다.

단지밀도특성(요인3)에 사용된 변수는 “층수 및 용적률”이며, 단지밀도가 높을수록 재입주율이 높다고 할 수 있다. 이는 단지밀도특성을 구성하는 용적률은 총건축연면적을 대지면적으로 나누는 것으로 한정된 대지면적에 건립되고 분양될 수 있는 주택의 양을 나타낸다. 따라서 단지밀도특성이 높은 재개발단지는 용적률과 층수가 다른 단지보다 더 많은 주택을 매각하고 수익금을 높일 수 있고 따라서 각 조합원의 권리가액을 높일 수 있기 때문에 재입주율에 영향을 미친다고 추론할 수 있다.

사업기간특성(요인4)에 사용된 변수는 “구역지정부터 준공까지 기간, 조합인가부터 관리처분까지 기간, 사업인가부터 준공까지 기간”이다. 이는 재개발사업기간이 길수록 조합원이 재입주하기 위한 의사결정에 음적인 영향을 미칠뿐 아니라 사업기간의 장기화에 따른 입주부담금이 커지기 때문이다. 따라서 사업기간이 길어질수록 이주한 지역에 오래거주하게 되어 이주지역이 익숙해지고 또한 사업비의 증가로 인해 다시 재개발구역내로 회귀하는 것은 어렵다고 판단할 수 있다.

IV. 결 론

본 연구에서는 주택재개발사업특성이 원주민 재입주에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, “구역내 물리적 특성”은 재입주에 부(-)의 영향을 주고 있으며, 이는 세장형 및 부정형토지, 90 m² 미만의 토지가 많을수록 재입주율은 낮아지고 건축년도 10년 이내인 신축건축물과 2층이상의 건축물이 많을수록 재입주율이 낮아진다고 나타나 재입주율을 고려하는 재개발 구역지정기준설정시 신축건축물 또는 규모가 큰 건축물등은 가급적으로 구역내에서 제외하는 강화된 구역지정 기준설정이 필요하다.

둘째, 구역내 인구현황 특성은 재입주에 부(-)의 영향을 주고 있으며, 이는 조합원 또는 세입자가 많으면 많을수록 재입주율은 낮아진다고 나타났고 특히 세입자중 비대책세입자도 포함되어 있어 향후 재입주율을 고려한 재개발정책수립시 비대책세입자에 대한 고려가 필요하다.

셋째, 재개발의 단지밀도 특성으로 재입주에 양(+)의 영향을 주고 있으며, 이는 재개발로 건립되는 건축물의 용적률 및 층수가 높을수록 재입주가 높다고 해석할 수 있다. 재개발의 용적률은 분양세대수와 밀접한 관계가 있고 또한 분양수입금이 조합원의 입주부담금과 직접적인

5) 재개발에서 조합원 입주부담금 산정방식은 관리처분의 비례율방식을 대부분 사용하고 있고 다음과 같이 산정한다.

$$\text{비례율} = \frac{\text{사업완료후 대지 및 건축물의 총추산액} - \text{총사업비}}{\text{재개발사업전 총조합원의 재산가액의 합}}$$

위의 식에서 사업완료후 대지 및 건축물의 총추산액은 결국 조합에서 매각하는 대지 및 건축물의 분양가격을 말하며, 총사업비는 재개발추진에서 소요된 공사비 및 기타 모든 경비이다. 즉 비례율을 다시 표현하면 다음과 같다.

$$\text{비례율} = \frac{\text{총수입} - \text{총지출}}{\text{재개발사업전 총조합원의 재산가액의 합}}$$

로 표현할 수 있으며, 이는 재개발에서 발생한 총수익을 조합원의 재산가액으로 나누어 갖는 것을 의미한다. 즉 각 조합원이 입주부담금은 분양주택가격 - 권리가액(평가금액 × 비례율)으로 산정된다. 여기에서 “평가금액”이란 사업시행인가고시일을 기준으로 감정평가사 2인이상이 산술평균한 금액을 말한다. 따라서 재개발에서 평가금액이 높을 경우, 총지출항목이 높아짐에 따라 비례율이 낮아지게 되고 결국에는 각 조합원의 입주부담금이 높아진다.

연관이 있기 때문이라고 추론할 수 있다.

넷째, 재개발의 사업기간특성으로 재입주에 부(-)의 영향을 주고 있으며, 이는 사업기간이 길어질수록 금융이 자발생으로 조합원에게 부담을 직접적으로 주고 또한 이주후 재입주까지 기간이 길어질 경우 이주한 지역에서 정착할 확률이 높기 때문에 재입주율이 낮아진다고 판단할 수 있다. 따라서 재입주율을 고려한 재개발정책수립시 사업기간을 단축하기 위한 행정절차간소화는 물론 재개발 인근지역에 다가구 주택등을 매입하여 이주시켜 가능한 재개발전의 커뮤니티를 계속적으로 유지할 수 있는 재개발정책이 필요하다.

본 연구결과에 따른 주택재개발 정책제안은 다음과 같다.

첫째, 현행 주택재개발구역지정의 물리적인 기준결정시 신축 또는 규모가 큰 건축물을 가능한 구역에서 제척하는 구체적인 방안이 필요하다.

둘째, 사업기간 장기화는 재입주율에 부의 영향을 주기 때문에 사업기간 간소화를 위한 노력이 필요하다. 현행 도시 및 주거환경정비법에서 추진위원회 승인단계는 반드시 필요한 강행규정 절차로 규정되어 있으나, 이를 임의규정으로 변경하여 지역특성에 따라 탄력적으로 운영할 수 있도록 하고 “조합설립인가 단계”와 “사업시행인가 단계”를 합쳐 종전의 “조합설립 및 사업시행인가 단계”로 변경하는 것이 바람직하다.

셋째, 재개발구역내 동일한 생활권을 계속적으로 유지할수있도록 하기 위해 재개발인근지역의 다세대 및 다가구주택을 이주대책의 방법으로 활용하는 것도 바람직하다.

넷째, 세입자들의 이해관계인이 많은 지역 또는 용적률 및 층수가 낮아 사업성이 결여된 재개발지역은 공공에서 직접 참여하여 재개발사업을 추진할 수 있는 방안이 필요하다.

참 고 문 헌

1. 고덕균외1(2001), 재개발 이해하기, 세진사.
2. 고덕균외1(2004), 주택재개발관리처분권리유형에 따른 재입주 특성분석, 고덕균외1, 국토계획 v.39, n.7(통권 139호).
3. 권영덕(2002), 도시및주거환경정비법 적용을 위한 연구, 시정개발연구원.
4. 김우진(1985), 불량주택재개발 주민의 재정착 특성에 관한 연구, 한성대 행정대학원 석사학위논문.
5. 김태섭(2001), 주택재개발사업의 평가와 주민중시형 재개발방안 연구, 중앙대 대학원 박사학위논문.
6. 김홍규(1998), 환경친화 계획요소의 중요도를 고려한 아파트 단지설계과정 결정, 대한건축학회 논문집 제14권 제7호.
7. 나인수(2002), 구역의 특성을 고려한 소단위 재개발계획, 서울대 대학원 석사학위논문.
8. 이원석(2003), 주택재개발구역의 물리적여건에 따른 재개발특성에 관한 연구 : 서울시 재개발구역을 중심으로, 한양대 도시대학원 석사학위논문.
9. 이정현(2002), 서울시 주택재개발사업의 영향요인에 대한 연구, 고려대 대학원 석사학위논문.
10. A. Richardson(1967). "A Theory and Method for the Psychological Study of Assimilation", *Internal Migration Review*, 2(Fall), pp.3-30.
11. Chester Hartman, 1966. "The Housing of Relocated Families" *Urban Renewal : The Record and the Controversy*, The mit Press. pp.293-332.
12. Kleinhans, Reinout. 2003. Displaced but still moving upwards in the housing career. Implications of forced residential relocation in the Netherlands, *Housing Studies*, 18(4).
13. M.S. Gibson & M.J.Langstaff, 1982. *An Introdution to Urban Renewal*, London : Hutchinson, p.43.
14. Wallace, Moria. 2001. A New Approach to Neighborhood Renewal in England, *Urban Studies*, 38(12).

(接受: 2005. 3. 11)