



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

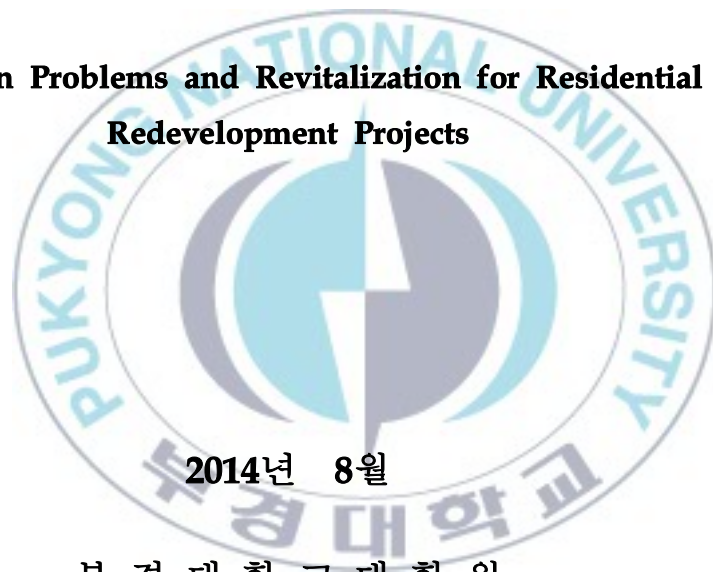
이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사 학위논문

주택재개발사업의 문제점과 활성화
방안에 관한 연구

**Study on Problems and Revitalization for Residential
Redevelopment Projects**



2014년 8월

부 경 대 학 교 대 학 원

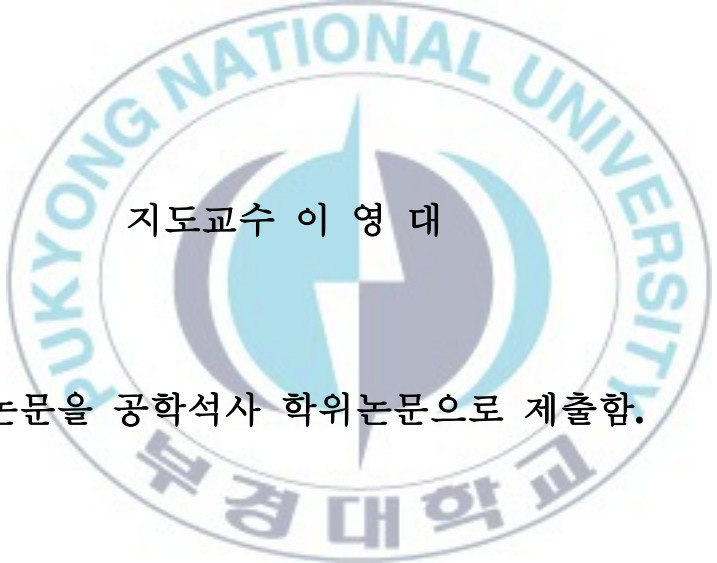
건설관리공학협동과정

안 계 정

공학석사 학위논문

주택재개발사업의 문제점과 활성화
방안에 관한 연구

**Study on Problems and Revitalization for Residential
Redevelopment Projects**

The seal of Bukyeong National University is a circular emblem. It features a stylized blue and white design in the center, possibly representing a compass or a stylized letter 'G'. The outer ring of the seal contains the text 'BUKYONG NATIONAL UNIVERSITY' in blue capital letters at the top and '부경대학교' in Korean at the bottom.

지도교수 이 영 대

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함.

2014년 8월

부 경 대 학 교 대 학 원

건설관리공학협동과정

안 계 정

안계정의 공학석사 학위논문을 인준함.

2014년 8월



주 심 공학박사 김 수 용 (인)

위 원 공학박사 정 정 만 (인)

위 원 공학박사 이 영 대 (인)

목 차

그림 목 차	vi
표 목 차	vii
A b s t r a c t	ix

제 1장. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적	1
1.2 연구의 내용 및 방법	2

제 2장. 이론적 고찰

2.1 주택재개발 이론	3
2.1.1 주택재개발의 개념 및 목적	3
2.1.2 주택재개발사업의 분류	5
2.2 주택재개발 문제점 및 활성화방안	9
2.2.1 주택재개발사업 문제점	14
2.2.2 주택재개발사업 활성화방안	17

제 3장. 자료수집 및 분석방법

3.1 자료수집	20
3.1.1 자료수집도구	20
3.1.2 설문조사	21

3.2 자료분석 방법	23
3.2.1 자료분석 절차	23
3.2.2 기술 통계량	24
3.2.3 중요도 계산	27
 제 4장. 결과 및 고찰	
4.1 주택재개발사업 문제점결과	32
4.1.1 응답자 현황	32
4.1.2 주택재개발 사업의 문제점 설문 분석	35
4.2 활성화 방안	46
4.2.1 활성화방안	46
4.2.2 활성화 방안 수행절차	50
 제 5장. 결론	53
 참 고 문 헌	55
 연 구 설 문	57

그 립 목 차

그림 1.1	연구의 흐름 및 방법	2
그림 2.1	주택재개발의 목적	4
그림 2.2	주택재개발인식형성 관계요인	5
그림 3.1	분석 절차	23
그림 3.2	ANOVA 분석에 의한 주택재개발사업 문제점 도출과정	27
그림 3.3	Hierarchy for risk in DB projects	31
그림 4.1	문항별 척도 값 막대그래프	39
그림 4.2	빈도와 심각성에 대한 분포도	41
그림 4.3	2명의 쌍대비교행렬의 가중치	42
그림 4.4	주택재개발 문제점 원인-결과 도표(숫자는 설문 문항번호)	44
그림 4.5	6명의 쌍대비교행렬의 가중치	45
그림 4.6	주택재개발 활성화 방안 원인-결과 도표(숫자는 설문 문항번호)	49
그림 4.7	주택재개발사업 활성화 대책	51
그림 4.8	주택재개발 요인제거 및 활성화방안 증가 개요도	52

표 목 차

표 2.1	주택재개발에 관한 선행연구자료 요약	11
표 2.2	선행연구자료를 이용하여 도출한 재개발사업 문제점	14
표 2.3	선행연구자료를 이용하여 도출한 문제점 해결방안	17
표 3.1	리커트 5점 척도의 특징	20
표 3.2	주택재개발사업의 문제점에 관한 설문 예	22
표 3.3	주택재개발사업의 문제점해결방안에 관한 설문 예	22
표 3.4	Likert 척도에 따른 변수평가 구분	25
표 3.5	두 요소 간 성향의 규모	28
표 3.6	문제 개선 요인에 대한 쌍대 비교 행렬	29
표 3.7	Random Index	30
표 3.8	가중치계산을 위한 AHP설문 예	31
표 4.1	참여그룹 분포	33
표 4.2	경험에 따른 분포	33
표 4.3	근무분야별 분포	33
표 4.4	직위 분포	34
표 4.5	사업의 성질에 따른 분포	34
표 4.6	계약방식에 따른 분포	34
표 4.7	공사금액에 따른 분포	35
표 4.8	공사기간에 따른 분포	35
표 4.9-1	Cronbach alpha 값	36
표 4.9-2	신뢰도 통계량	36
표 4.10	주택재개발사업 문제점 31가지 항목에 대한 참여자별 척도점수 및 순위 · 37	
표 4.11	그룹전체에 대한 Likert척도 평균값 3.0이상인 주택재개발 문제점 항목 ... 38	
표 4.12	빈도와 심각성	40

표 4.13	발생빈도·심각성 관계(괄호속은 순서번호)	40
표 4.14	발생빈도가 높고 심각성이 큰 항목	41
표 4.15	2명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 기하평균	42
표 4.16	2명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 산술평균	43
표 4.17	친화도에 의한 5가지 문제점 요인	43
표 4.18	6명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 기하평균	44
표 4.19	6명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 산술평균	45
표 4.20	주택재개발사업에서의 문제점 언급 빈도수 상위 10항목	46
표 4.21	그룹전체에 대한 Likert척도 평균값 3.0이상이고 신뢰성을 만족시켜주는 활성화 방안 항목	47
표 4.22	문제점 요인별 활성화 방안	48
표 4.23	주택재개발사업에서의 활성화방안으로 언급된 빈도수 상위 10항목	49



Study on Problems and Revitalization for Residential Redevelopment Projects

Interdisciplinary Program of Construction Engineering & Management
Graduate School, Pukyong National University

Abstract

This study focused on the research of problems and revitalization for residential redevelopment projects. Questionnaire survey was used to collect data from respondents who had experience of the redevelopment projects. The data was analysed by SPSS and AHP. The results was as following In total fifty seven problems of redevelopment, 6 items were found(excessive cost burden for companies, errors and lack of legislative and regulatory issues, circulation problems maintenance methods, the simplification of public functions, and the problems of conflict and communication). Greater than mean of Likert's scale>3.0, 31 problems items were classified into 5 factors by affinity diagram(economic problems, institutional and legal issues, the participants issues, civil issues and the problems of technical issues). Economic problems had the greatest weight in the result of AHP analysis. 30 items were derived from 56 revitalization suggestion based on mean of Likert scale >3.0 The solutions of redevelopment problems (active measurement) is formed by PDCA process according to internal and external environment

The results of this study will be contributed to residential redevelopment projects

제1장 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택재개발사업은 무차별적인 개발중심의 논리에서 벗어나 도시재생과 기능회복의 의미로 전환되고 있으며, 광역단위 정비 사업으로 이행되고 있는 상황이다. 현재까지 국내에서는 산업화에 따른 인구 대이동에 의해 주택보급의 양적 부족문제를 충족시키기 위하여 무분별한 주택공급 사업이 이루어 졌다.

그러나 이러한 무분별한 주택공급 사업은 수십 년이 지난 현재, 불량 주거지가 되었고, 70년대 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 도시문제화에 이르렀다. 이러한 주택들은 도시의 이미지를 실추 시킬 수 있고, 또한 도시의 슬럼화를 초래할 수 있다. 이미 주택건설에 필요한 택지를 공급할 수 없는 대도시의 경우 이러한 노후화된 주택을 재개발하는 것이 대안이 되었다. 이러한 추세에 정부에서는 체계적이고 효율적으로 정비하기 위하여, 재개발제도가 시행되고 있다. 주택재개발에 대한 인식은 2003년 7월 1일부로 '도시 및 주거환경정비법'(이하 도정법)이 시행되면서 주택재개발사업은 하나의 전환점을 맞이하고 있으며, 도정법 시행 이후 우리나라에서 주택재개발에 대한 관심은 높아지고 있다

그러나 정비 사업을 실시하기 위한 법 자체가 까다롭고 사업시행절차도 복잡 한데다가 사업소요 기간도 길어, 이해당사자들 간에 의견대립이 발생하여 법적분쟁으로 가는 등 여러 문제점 들이 존재하여 주택재개발에 어려움이 많다. 따라서 이번 연구에서는 주택재개발 사업에서 발생하는 문제점을 분석하고 원활한 주택재개발 사업의 추진을 위하여 주택재개발 문제점 및 해결방안(활성화방안)을 제시하는데 있다.

1.2 연구의 내용 및 방법

본 연구는 도시 및 주거환경정비법의 정비사업 중 주택재개발 사업을 대상으로 선행연구자료 분석과 주택재개발사업에 경험이 있는 주택재개발전문가에 대한 설문조사를 통하여 정비사업 초기단계에서부터 시작하여 다음 연구항목을 수행하고자 한다.

- 1) 주택재개발사업 이론 고찰
- 2) 주택재개발 문제점 도출
- 3) 문제점해결방안(활성화 방안)을 제시 하는데 있다.

아래의 <그림 1.1>과 같은 절차로 연구를 수행하였다.



<그림 1.1> 연구의 흐름 및 방법

제2장 이론적 고찰

2.1 주택재개발 이론

2.1.1 주택재개발의 개념 및 목적

1) 주택재개발의 개념

주택재개발사업이란 정비기반시설이 열악하고 노후 및 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거 및 기타 환경을 개선하기 위해 시행하는 사업¹⁾이다.

주택재개발의 개념은 각국의 언어의 의미 및 법에 따라 다소 차이가 있는 것이 일반적이나 도시 재개발을 통해서 달성하고자 하는 상태는 보편성을 가지고 이에 지향하는 가치적 목표는 주거환경을 개선하기 위한 것에 주된 목적이 있다.

정비사업이란 도시 및 주거환경정비법상 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 주거 환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업을 말한다. 주택재개발사업은 나대지에 주택이 건축되는 신개발과는 구별되는 의미로 노후 및 불량건축물의 밀집을 전제로 하여 주택 정책적 관점 또는 사회 정책적 관점의 의미에 있어서 주거환경의 새로운 창출보다는 환경의 갱신에 그 의미를 두고 있다. 현행 도시 및 주거환경정비법은 주로 도시 및 주택을 아울러 그 물리적 수준이나 향상이나 주거환경을 개선하여 궁극적으로 국민의 주거생활 수준과 질을 높이는 데 이바지함을 그 목적으로 한다.

물리적 환경의 개선뿐만 아니라 해당 지역의 사회경제적 변화까지 포괄한 광범위한 변화를 초래하며 사회적, 경제적 변화를 같이 변화하는 것을 내포하고 있다.

1) 「도시 및 주거환경정비법」제2조 2항

여기서 재개발과 재건축의 차이점을 살펴볼 필요성이 있다. 도시 정비법으로 묶어서 볼 수도 있지만 그 이론상의 차이가 분명 있다.

재개발과 재건축은 실정법상 사업대상지역 내 정비기반시설의 수준으로 다름을 결정한다. 즉, 정비기반시설인 도로, 전기, 상하수도 등이 열악한 수준일 경우에는 재개발사업을 시행하며, 상대적으로 정비기반이 양호함에도 주거수준을 높이기 위해서는 재건축 사업을 시행한다. 정비기반시설은 일반적으로 국가 및 지방자치단체가 공급하는 것으로써 다른 시설에 비교하여 상대적으로 높은 공공성을 내포하고 있다. 이와 같은 공익적 성격을 가지는 정비기반시설의 차이는 주택재개발·재건축에 있어서 공적 개입의 수준을 결정하는 중요한 지표가 된다. 아래의 <그림 2.1>은 주택재개발의 목적을 3가지로 나누어 봄으로써 재개발 사업의 필요성을 보여주고 있다.



<그림 2.1> 주택재개발의 목적

2) 주택재개발의 목적

세계적으로 인류는 역사를 거쳐 오며 많은 도시들이 생겨남에 증가한 인구에 상응하는 부족한 주택지를 공급하기 위해 신도시를 개발하는 것뿐만 아니라, 기존 도시를 효과적으로 이용하고 성장을 관리·조절할 필요성을 느끼게 되었다.

우리나라 주택재개발은 불량 주거지 재개발에서 비롯되었다고 볼 수 있다. 일제

강점기 이후 불량주거지는 해방과 한국전쟁과 같은 역사적 사건에 의한 인구 대이동과 1950년대 후반부터 진행된 도시화 현상과 경제개발 5개년 계획 등이 맞물리며 농촌지역의 인구가 도시로의 이동하는 현상이 형성되었다. 농촌에 비해 일자리가 풍부한 도심에 접근하기 위해 국유지 및 사유지를 무단으로 점유로 인해 불량주택지구가 형성되었는데, 이는 난개발로 인하여 도심부에서 외곽지구로 확산되었다.

인간이 기존도시의 이용을 보다 효율적이고 바람직한 방향으로 하려는 시도는 전 세계 여러 도시에서 시도되었으며, 이로 인해 주택재개발이 관심의 대상이 되었다. 아래의 <그림 2.2>는 주택재개발인식형성요인에 관한 그림이다. 재개발을 이루기 위해서는 사회적인 시장과 공공부문 그리고 시민들의 인식이라는 3가지의 요인이 맞아 떨어질 때 발전 가능하다.



2.1.2 주택재개발사업의 분류²⁾

1) 시행방법에 따른 분류

주택재개발의 유형을 시행방법에 따라 전면 및 철거재개발(Redvelopment), 수복재개발(Rehabilitation), 보전재개발(Preservation), 개량재개발(Improvement)로 나

2) 공순진, “주택재개발사업의 문제점과 개선방안”, 동의대학교 석사학위논문, 2010, p14~16

눌 수 있다.

첫째, 전면 및 철거재개발은 부적절한 기존환경을 완전히 제거하고 합리적인 토지이용계획에 의해 새로운 시설물로 대체시키는 가장 적극적인 도시재개발기법이다. 철거재개발이 요청되는 경우로는 다음 3가지와 같다.

첫째, 지구의 기능변신이나 토지의 고도이용을 위하여 새로운 시설물이 필요하거나, 둘째, 기존 환경의 노후·불량 등으로 인해 완전 철거정비방법을 취하지 않고는 제거가 불가능하다는 것이 증명되거나, 셋째, 도시재개발의 목적을 달성하기 위하여 철거정비 이후 재건설이 기타의 도시재개발방법이 비해 경제적이라고 판단되는 경우에 한정되는 것이 일반적이다.

그러나 이 방식은 이해관계인의 재산권이나 생활환경에 큰 영향을 미치고 자연적으로 형성되어온 토지이용형태를 인위적으로 정비함으로써 예기치 않은 부작용이 많이 발생할 우려가 있다. 특히, 토지이용의 경제성에만 치중한 나머지 경제능력 및 권력을 가진 계층의 이익만 대변하는 사례가 많아 철거재개발이 비난의 대상이 되기도 한다.

둘째, 수복재개발(Rehabilitation)은 도시에 있는 일정구역 건물의 전부 혹은 일부분을 관리 및 개조하고 필요할 경우 부대시설을 신설 또는 정비해서 지속적인 사용이 이루어지도록 하여 도시의 기능을 소극적인 방법으로 회복하는 방식이다. 부대시설의 신설 및 정비는 도시기능을 원활히 하는 데 필요한 시설 즉, 주차장, 경찰서, 소방서, 청소시설, 레크리에이션 시설, 도시 내의 녹지 등 각종 공공시설에 결함이 있는 경우나 부족한 경우이다. 대상지 안에 보존할 가치가 있는 건축물에 대해서는 되도록 증축 및 개량을 통해 그 가치를 보존한다. 이러한 수복재개발은 전면재개발보다 적은 경제적 부담으로 지구의 환경을 개선할 수 있다는 장점이 있다.

셋째, 보전재개발(Preservation)은 아직 노후불량 상태가 발생되지 않았으나, 노후불량화가 진행될 우려가 있는 지구 또는 역사적, 문화적으로 보전해야 할 가치가 있는 건축물이 많은 지구에서 건축물의 유지,관리의 강화 및 주거인구밀도의

적정화, 지구지역제의 강화 그리고 공공시설의 양과 질을 개선함으로써 악화를 방지하고자 하는 가장 소극적인 도시재개발기법이다. 현재 도심에 있는 건축물, 시설물이 건전하고 양호하게 보전된 지구, 역사적 문화적으로 두드러진 건축물과 기념물이 많은 지구에 적용된다. 일반적으로 보전과 재개발은 대립개념으로 생각하나 보전재개발은 역사적·문화적 건축물의 경관보존 자체를 특정의 도시나 특정지구의 재개발의 범주 속에서 이해하는 것이다. 보전이 최선의 재개발일 경우가 있기 때문이다.

마지막으로 개량재개발(Improvement)은 철거재개발과 반대방식으로 수행하는 재개발이다. 즉, 개량재개발은 기존 도시환경의 시설기준 및 구조 등이 현재의 수준에 크게 미달되는 경우 물리적 환경의 질적 수준을 높여 도시기능을 재고시키고 자 기존시설의 확장 및 개선 또는 새로운 시설을 첨가하는 적극적인 도시재개발기법이다. 개량재개발은 자연발생적인 도시발전 형태를 취하여 온 개발도상국들이 도시재개발사업으로 흔히 이용하고 있으며, 대표적인 예로 도시계획적인 고려나 적정한 공공시설이 마련되지 않은 무단점유 주거지구의 주거환경개선사업이다.

2) 사업시행자에 따른 분류³⁾

재개발의 사업시행자에 의한 분류로서 공공부문 재개발의 사업시행자는 지방자치단체, 공법인 등이 있으며, 민간부분에서는 토지소유자, 조합, 지정개발자 등이 있는데 각 주체가 독자적으로 시행하거나 공공과 민간주체 또는 민간부분의 조합과 함께 주체가 되어 시행되기도 한다.

첫째, 단독개발은 토지소유자가 시행지구 내의 토지를 전부 매입하여 개발하는 방법이다. 사업이 적극적으로 추진될 수 있고 시행이 비교적 간단·신속하며 관리도 용이한 반면에 재벌위주의 도심지 분할독점의 부작용이 발생하고 잔여지의 무리한 매입 등으로 지가가 앙등할 우려가 있다.

둘째, 공동개발은 2인 이상의 토지소유자가 사업비와 토지, 기술 등을 공동으로

3) 공순진, “주택재개발사업의 문제점과 개선방안”, 동의대학교 석사학위논문, 2010, p16~18

제공하여 개발하는 방법으로, 1개의 건물을 지어 구분 소유하는 경우를 예로 들 수 있다.사업규모가 작거나 공동개발 시 단독개발에 비해 경제적 이익이 많을 때 보다 적합하며, 소유자의 자발적 사업 참여와 개발규모 확대에 따른 잔여공지의 통합 및 유기적 활용 등의 장점이 있으나, 단점으로는 토지소유자 사이의 이권조정이 어렵고 소요사업비의 확보가 어려운 경우가 많다.

셋째, 조합개발은 다수인 토지소유자가 조합을 결성하고 정관을 정하여 개발하는 방법으로 사업비와 토지, 기술제공 등을 조합에서 부담하여 시행하게 된다. 기존관리자가 시행주체로서 거의 참여할 수 있어 개발효과가 증대되고 재산권이 보호되어 권리·보상소멸에 따르는 분규를 줄일 수 있다. 단점으로는 관리자가 다수일 때 조합결성, 이권조정, 소요사업비의 조달 등이 어려우며 전문기술성의 결여에 따른 조합운영상의 애로와 관리처분 문제가 남는다.

넷째, 합동개발은 대체로 조합 또는 토지소유자가 토지 및 권리를 제공하고 사업비와 운영상의 기술적 지원은 투자자가 부담하여 공동으로 시행하는 방법이다. 조합개발의 발전적 형태로서 조합개발의 취약점인 자금조달 및 운영관리 등의 전문성 부족 등을 보완할 수 있으며, 현재 우리나라의 주택재개발사업은 대부분 이 방식에 의하여 이루어지고 있다.

다섯째, 공법인 등의 시행은 사업의 필요성이 인정되나 주민의 개발의지와 추진능력이 부족한 경우에 공공기관이 시행주체가 되어 사업을 시행하는 것이다. 공공기관의 공신력과 자금동원으로 원활한 사업수행이 가능하며 공공성과 운영관리의 전문성도 어느 정도 확보할 수 있지만, 사업을 반대하는 일부 권리자에 대한 강제 수용으로 인해 부작용이 발생할 가능성이 크다.

여섯째, 지정개발자 시행은 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비 사업을 실행할 필요가 있을 때, 정비구역의 지정과 고시가 있는 날부터 2년 이내에 사업시행인가를 신청하지 아니하거나 위법 또는 부당하다고 인정되는 때 지방자치단체장이 도시 및 주거환경정비법 제8조 제3항 1호 및 2호 및 동법 시행령 제14조 규정에 의거 지정개발자로 지정된 자가 시행하는 경우를 말한다.

2.2 주택재개발 문제점 및 활성화방안

다음<표 2.1>의 자료는 주택재개발에서의 문제점과 문제점해결(활성화)방안에 관한 23개 문헌에 관하여 제목 및 핵심사항을 정리 한 것이다. 이 표는 본 논문의 설문지를 만들기 위한 토대가 되었으며, 이를 바탕으로 재개발 사업의 문제점 항목57개, 활성화 방안 56개 항목에 관한 설문지를 만들게 되었다.

강신윤(2012)은 주택재개발사업 활성화 방안에 관한 연구를 통하여 결과, 투입 차원에서 재개발 사업의 수요와 자원이 높을수록 연구조사결과 사업의 결과만족도가 높아지는 것으로 나타내고 있으며, 과정 차원에서는 재개발 사업역량이 풍부하고 사업시행주체 간 갈등이 잘 관리된 경우 바람직한 사업결과가 나타났다고 연구 결과를 제시하고 있다.

김명섭(2008)은 주택재개발사업의 개선방안을 서울시 성북구 중심으로 연구한 결과 도시의 기능을 회복하고 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 효율적으로 개량하며, 이를 통하여 도시환경을 개선하고 주민의 주거생활의 질을 향상시키기 위해서는 주민, 지역사회단체, 관할 행정기관 등의 소통 및 협조가 가장 중요하며, 단계별 이권 및 정책상의 지원이 중요하다 제시하였다.

김영태(2001)는 재건축사업의 제도적 개선방안에 관하여 연구하였으며 결과적으로 재건축사업은 주택건설을 촉진시키고자 하는 공공의 의도적인 방임으로 문제점을 야기 시켰기 때문에 공공의 참여 및 제 역할을 다해준다면 제도적 문제를 충분히 해결 해 줄 것이라 제안하고 있다.

최은미(2006)는 주택재건축 정책의 과제와 개선방안에서는 정부의 일반적인 규제정책의 수정이 필요함을 역설하며, 실수요에 대한 충분한 조사를 통하여 그에 맞는 정책을 내놓을 것과 한 지역에 집중되지 않아야 함을 제안하였다.

여경수(2010)은 원주민의 재 입주율이 낮은 점은 세입자들의 주거권 확보가 이루어지고 있지 않음을 보여주고 있다. 재개발 과정상 무형의 권리는 제대로 보장

받지 못하고 있는 현상에 관한 법제도적인 개선방안이 필요함을 역설하여, 연구를 통해 도시재개발의 공공성확보를 위한 인간중심적 사업 추진, 지역주민을 위한 도시재개발사업 시행, 지역주민의 참여권 보장, 재개발 과정상 투명성 제고방안, 거주민을 위한 공공기관의 지원 확대, 순환개발 방식 추진 및 임대주택 우선확보 등의 개선책을 제시하였다.

성중탁(2014)은 주택재건축사업의 경우 ‘공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률’(이하 ‘공익사업법’이라 한다)을 매개하지 않고 민사상 매도청구를 활용해왔기 때문에 매도청구를 당하는 소유자의 세입자는 물론이고, 사업에 찬성한 조합원의 세입자에 대한 보상이 이뤄져야 한다는 인식이 전혀 없었다. 헌법상 평등원칙은 도시정비사업과정에서 소유자와 세입자에 대해서도 동일하게 적용되어야 하는 가치라고 표명하고 있으며, 도시정비사업의 보상체계상 지금까지 소외되어 온 세입자에 대한 보호가 보다 체계적으로 입법화될 필요성이 있다. 이와 관련하여, 보상 문제 전반에 관하여 세입자보호를 위한 개선방안에 대해 논의를 하여 의견을 제시하고 있다.

송창욱(2010)은 주택재개발사업은 사업추진과정에서 세입자와의 갈등, 원주민의 재 입주 저하, 주민참여의 비활성화, 분양주택의 토지이용도 저하, 국고보조 및 공공부문 지원 부족, 재개발사업의 투명성, 용적률 문제 등 많은 문제점들이 발생되고 있어 정부차원의 지속적인 노력과 이에 관련된 연구가 필요하다고 판단, 국내외의 성공적인 재개발사례와 현재 주택재개발 사업의 실태를 올바르게 파악하고, 문제점들을 정확히 인식한 후에 주택재개발사업을 효율적으로 시행할 수 있는 방안을 제안해 보고자 하였다.

주택재개발사업에 관한 선행연구자료를 수집 및 요약하여 <표2.1>와 같이 요약 정리 하였다.

<표 2.1> 주택재개발에 관한 선행연구자료 요약

번호	연구자	논문 제목 및 핵심연구내용
1	이재삼(2012)	· 도시재개발 사업의 발전 방안에 관한 연구 (성남시 도시재개발 사업의 발전 방안을 중심으로) · 도시재개발 제도의 합리성 도모와 사업의 일관성, 비용의 절감 등 효율적인 도시재개발 사업을 위한 도시재개발 사업에 대한 문제점 제거와 그 개선방안 제안
2	김헌수(2010)	· 인천의 주택재개발사업시행에 따른 문제점과 개선방안 (금송지역 주택재개발사업 사례를 중심으로) · 주택재개발사업시행에서의 법과 제도상, 사회적, 환경적, 정치적 측면에서 문제점과 그에 따른 개선방안 제안
3	김헌욱(2009)	· 주택 재개발 사업의 문제점과 개선방안 연구 · 현행 주택재개발 사업의 정책상 및 추진상의 문제점과 원인을 찾아내어 개선방안을 제시
4	이재삼(2011)	· 도시재개발 사업에 대한 법적문제 및 개선방안에 관한 연구 · 현재 도시재개발 사업이 갖는 문제점을 도출하고 그에따른 도시재개발 사업을 활성화하기 위한 방안을 제안
5	김정환(2007)	· 주택재개발사업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구 (봉천10구역의 재개발사례를 중심으로) · 1960년대 이후 주택재개발사업이 가지고 온 문제점과 이에 따른 재개발사업 추진목적에 의한 개선방안 제시
6	여경수(2010)	· 도시재개발의 공공성확보와 거주자 보호를 위한 법제도 개선방안 · 재개발 관련 법제도상의 문제점을 인식하고 실질적인 법제도 개선을 위한 방안을 제안
7	김종민(2009)	· 뉴타운·재개발 지역의 세입자 문제와 대안 · 뉴타운·재개발사업 문제 중 세입자 문제에 대한 사례 연구와 그에 대한 대안을 제시

<표 2.1> 주택재개발에 관한 선행연구자료 요약(계속)

번호	연구자	논문 제목 및 핵심연구내용
8	이중석(2009)	· 제도변경에 따른 재개발 사업 문제점 및 개선방향에 관한 연구 (복아현 재정비 촉진지구를 중심으로) · 재개발 사업의 제도적 접근과 제도상의 문제 또는 제도 변경의 형향과 그에 따른 개선방향 제시
9	정원표(2006)	· 주택재개발 사업의 문제점과 개선방안 연구 · 재개발 사업의 실제 시행과정에서의 문제점을 분석하고 효율적 재개발사업을 위한 개선방안 제시
10	성중탁(2014)	· 재개발, 재건축사업 과정에서의 세입자 보상실무 개선방안 · 재개발, 재건축사업으로 인한 보상문제 전반에 관하여 세입자보호를 위한 개선방안에 제시
11	정지선(2011)	· 재개발 · 재건축 관련 취득세와 재산세의 과세상 문제점과 개선방안에 관한 연구 · 개발 및 재건축 관련 조세법상 여러 가지 문제점 중에서 취득세와 재산세 관련 문제점을 지적하고 그에 대한 개선방안을 제시
12	홍운순(2000)	· 서울도심재개발 사업계획의 문제와 개선방안 · 도심재개발사업계획에 내포된 문제점을 도출하여 극복 또는 최소화하기 위한 방안을 모색
13	김해중(2010)	· 부산지역 주택재개발사업의 제도적 문제점과 활성화방안 · 서울이 아닌 부산지방의 주택재개발현장에 적용될 때 문제점을 검토하여 이에 대한 해결방안을 제시
14	송창옥(2010)	· 주택재개발사업의 문제점과 개선방안 · 서울시 및 대도시의 주택재개발사업의 실태를 분석함으로써 그에 따른 문제점을 파악하여 개선 방안을 제시
15	정승용(2003)	· 서울시 주택재개발사업의 문제점과 개선 방안 · 재개발사업의 문제점과 기존 문제점을 보완할 새로운 방향 제시

<표 2.1> 주택재개발에 관한 선행연구자료 요약(계속)

번호	연구자	논문 제목 및 핵심연구내용
16	강신윤(2012)	· 주택재개발사업의 활성화 방안에 관한 연구 (부산광역시 사례를 중심으로) · 부산광역시 재개발사업 사례의 영향요인분석을 통한 문제점의 활성화 방안 제시
17	김명섭(2008)	· 주택재개발사업의 개선방안(서울시 성북구를 중심으로) · 주거환경정비법에 의한 재개발사업 중 주택재개발사업에서 발생하는 문제점과 그 원인을 규명하여 발전방향을 제시함
18	김영태(2001)	· 재건축사업의 제도적 개선방안에 관한 연구 · 민간주도로 시행되는 재건축사업의 문제점에 대한 제도적 개선방안 제시
19	박영구(2013)	· 주택재개발 활성화 방안에 관한 연구 (원주시 원동지역 재개발사업을 중심으로) · 도시 인프라의 부족과 그 속에 거주하는 가난한 사람들과 거기에 고령화 및 계층 간 갈등 조합의 경험부족 등의 원인으로 새로운 대안을 도출하고 그 시사점을 모색하여 향후 개발의 개선방안으로 제안
20	서 홍(2011)	· 재개발·재건축사업의 제도개선에 관한 연구 · 사업주체를 중심으로 가장 중요하고 그 개선이 시급하다고 생각되는 것들을 고찰하고, 이를 사업 단계별로 분류하여 이에 대한 문제해결 방안을 제시
21	송병림(2011)	· 도시재개발사업에 관한 연구(인천광역시 재개발사업을 중심으로) · 서로 다른 목적을 가진 집단들의 이해관계를 분석함으로써, 최근 침체되어 있는 원인과 문제점을 규명함.
22	오경훈(2008)	· 주택재개발·재건축에 관한 공법적 연구 · 「도시정비법」이 규정한 재개발 진행 절차를 고찰하여 관련된 법적 쟁점과 분쟁에 대해 살펴보고 해결방안을 제시
23	최은미(2006)	· 주택재건축 정책의 과제와 개선방안에 관한 연구 · 본 연구는 노후주택에 대한 재건축과 관련된 정책수단 및 여건을 분석, 향후 제도 및 운용에 관한 개선점을 제시하고 있음.

2.2.1 주택재개발사업의 문제점

위의 선행연구 자료를 분석하여 정리한 주택재개발사업에서의 문제점을 다음 <표2.2>과 같이 57항목으로 정리하였다.

<표 2.2> 선행연구자료를 이용하여 도출한 재개발사업 문제점

재개발 사업의 문제점		참고 문헌																									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	계		
1	분양대금이 사업비를 충당할 수 없다	✓																								1	
2	제도적인 문제와 운영상의 문제점	✓															✓	✓	✓							4	
3	공적기능의 단순화	✓																								1	
4	주민들의 참여 제한	✓					✓								✓	✓		✓	✓		✓					7	
5	순환정비방식의문제이다.	✓																								1	
6	일관성을 유지하지 못함	✓																						✓		2	
7	공공, 기반, 공급시설 부족/문제	✓				✓	✓	✓							✓	✓	✓								✓	8	
8	도시기능의 효율화 방안이 부재	✓																								1	
9	사업 속도문제-장기화:주민피해	✓	✓	✓																				✓		4	
10	비용 부담	✓		✓		✓	✓	✓			✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓		15	
11	갈등문제/의사소통문제	✓		✓					✓						✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓			10	
12	기업에 대한 무리한 비용부담	✓															✓						✓			3	
13	사업시행을반대하는주민들의소송	✓																								1	

※ 주: 참고문헌의 숫자는 <표 2.1>에서 주어진 참고문헌 번호이며 ✓ 는 주어진 문헌에 항목이 포함되어 있음을 나타냄

<표 2.2> 선행연구자료를 이용하여 도출한 재개발사업 문제점(계속)

재개발 사업의 문제점		참고 문헌																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
14	주거불안정	✓			✓	✓	✓								✓	✓	✓	✓			✓
15	세입자 문제	✓						✓	✓									✓	✓		✓
16	투명성과 믿음, 신뢰부족		✓				✓														✓
17	정비예정구역 선정의 문제점		✓																		
18	원주민 재정착 문제		✓	✓			✓									✓	✓	✓			
19	국·공유지 사용에 대한 문제점		✓			✓							✓					✓			
20	지원 부족			✓	✓	✓									✓	✓		✓			✓
21	추진/규제장치 미비/결여			✓												✓					
22	거주수준 향상을 위한 노력부족			✓																	
23	도시미관과 조화문제			✓						✓			✓		✓	✓	✓				
24	공공성, 사회적 형평성의 미흡			✓			✓														
25	재개발추진위원회 구성문제			✓																	
26	절차의 복잡성			✓													✓	✓			
27	노후 불량주택의 판정기준 모호			✓																	
28	기준일의 부적절					✓															
29	획일적인 주택규모					✓	✓										✓	✓	✓	✓	✓
30	높은 분양가					✓															
31	주거환경의 질 감소					✓	✓										✓		✓		
32	사업성 위주의 재개발						✓														
33	강제철거						✓				✓										✓
34	비리, 폭력 등 사회문제						✓			✓											

<표 2.2> 선행연구자료를 이용하여 도출한 재개발사업 문제점(계속)

재개발 사업의 문제점	참고 문헌																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
35 이전비를 안내/지급 하지않는 행위							✓													
36 감정평가액의 편파적 책정							✓													
37 토지 등 분할/허가 문제								✓												
38 운영규정 적용문제								✓		✓										
39 시공사 선정문제								✓									✓			✓
40 입법의 오류나 미비								✓												
41 토지등소유자 수의 산정 문제								✓												
42 구역지정기준이 불명확									✓											
43 특성 반영 미비									✓											
44 부동산투기									✓									✓		
45 사업기간의 장기화									✓							✓	✓			✓
46 원주민재입주율저하/이주문제	✓								✓	✓			✓				✓			
47 영세사업자의 보상미비										✓										
48 무허가 영업자는 보상받지 못한다										✓										
49 지구규모간의 과다차이												✓								
50 사업실행의 현실성 결여												✓								
51 지구분할의 불합리성												✓								
52 재개발의 장기화												✓								
53 제도적문제-비현실적인제도기간													✓							
54 조합과 조합원 간에 소송													✓							
55 부담금 통보시기													✓							
56 토지이용도 저하														✓		✓				
57 환경의 악화/훼손															✓	✓		✓		

2.2.2 주택재개발사업 활성화 방안

선행연구자료를 수집 및 분석하여 제시한 주택재개발 사업에서 문제점해결방안과 그에 대응하는 활성화 방안과 같이 56항목으로 정리하였다.

<표 2.3> 선행연구자료를 이용하여 도출한 문제점 해결방안

활성화 방안		참고 문헌																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	주민들의 참여 확대/제도화	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓		✓
2	공공기관과 주민간 상호 긴밀한 교류가 요구된다	✓															✓				
3	임대주택에 대한 적절한 임대료가 책정/확보	✓	✓	✓		✓	✓		✓												
4	세입자 보호	✓				✓											✓		✓		
5	공적 기능의 확대	✓	✓														✓				
6	주민부담완화/최소화	✓																			
7	합동재개발추진-주민부담금감소	✓			✓																
8	정비기금지급/선지급	✓																			
9	순환재개발 방식 적극화	✓				✓	✓									✓				✓	
10	국가에서의 적극적인 역할 지원	✓	✓		✓					✓					✓	✓	✓	✓			
11	사업시행의 주체는 공공		✓		✓																
12	사회재개발로 전환		✓																		
13	보상 및 주거, 이주 대책마련		✓			✓	✓									✓		✓			
14	지역에 맞는 개발계획수립		✓														✓				
15	개발이익은 개발 부담금으로 회수		✓																		
16	인프라 환경 조성		✓																		
17	지출된 보상금액은 추후 분양금액에 포함하여 회수		✓																		
18	집행하는 부서의 책임감 있는 행정		✓																		

<표 2.3> 선행연구자료를 이용하여 도출한 문제점 해결방안(계속)

활성화 방안	참고 문헌																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
19 원거주민의 재정착			✓														✓			
20 임대료보조금지급			✓	✓																
21 타 계획과의 연계성 확보			✓													✓				
22 조합원들의 우선분양권 확보			✓																	
23 재개발아파트 우선분양			✓																	
24 추진위원회 구성의 개선			✓																	
25 조합원 분양주택 규모의 자율화			✓																	
26 절차의 간소화/전산화-기간단축			✓						✓							✓	✓			
27 대출기간,금액,금리조건완화			✓																	
28 환경친화적 주거환경 확보					✓											✓				
29 공공시설 확보					✓											✓		✓	✓	
30 인간중심적 사업추진						✓										✓				
31 지속적 협의						✓								✓						
32 지역/주민을 위한 도시재개발 사업시행		✓	✓		✓	✓														
33 분쟁조정기구설치						✓											✓			
34 재개발 과정상 투명성 제고방안						✓									✓	✓		✓		
35 법제도 개선		✓	✓					✓						✓				✓		
36 행정서비스 강화									✓											
37 추진위원회 인정여부 명시									✓											
38 철회방법 시기 동의에 대한 규정 마련									✓											

<표 2.3> 선행연구자료를 이용하여 도출한 문제점 해결방안(계속)

활성화 방안		참고 문헌																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
39	동의를 산정기준 입법화								✓												
40	시공사 선정기준 완화								✓												
41	정기 및 수시 감사의 법제화-비리방지									✓					✓						
42	선매권제도로 도입-투기방지									✓											
43	보상을 위한 공정성 확보										✓										
44	권리금의 제도화										✓										
45	세부담 상한제도											✓									
46	정책의 일관성														✓						
47	다양한 평수의 아파트건립 추진														✓						
48	세입자의 생활권 보장(생계)			✓			✓			✓					✓		✓				
49	사업지구의 효율적 결정														✓						
50	자금조달안정성 확보															✓					
51	광역단위 개발계획의 활성화									✓						✓					
52	지역조합 가입요건 강화															✓					
53	연합조합 형태의 사업시행 방지															✓					
54	사업예정지의 적합성 검토															✓					
55	시공보증제 도입															✓					
56	경관계획에 의한 개발기준차등화															✓					

제3장 자료수집 및 분석방법

3.1 자료수집

선행연구자료를 이용하여 도출한 재개발사업에서의 문제점과 문제점 해결(활성화)방안을 분석하고자 재개발사업에 경험이 있는 전문가를 통한 현장조사(설문조사)를 수행하였다. 설문조사에 사용된 설문지는 참고 문헌과 전문가 면접을 통해 작성 되었고, 설문의 대상은 재개발사업의 주요 참여자인 조합임원, 조합원 설계사 컨설턴트, 시공사, 허가권자, 기타 그룹에 소속된 전문 건설기술자들로 이루어졌다.

3.1.1 자료수집도구

현장 설문조사에 사용된 도구는 <표 3.1>에 주어진 바와 같이 Likert의 5점 척도를 사용하였다. 각각의 동의 정도는 전혀 동의하지 않음의 1에서부터 아주 동의함의 5까지의 수치로 나타내었다. 설문지는 주택재개발전문가들이 각 변수에 대해 중요도를 표기하는 방법으로 설계하였다.

<표 3.1> 리커트 5점 척도의 특징

Scale	Category	Explanation
1	Not significant(N.S.)	0 %, problem contributing factors.
2	Slightly significant(S.S)	35% Problem contributing factors. Problem can be affected but without having much effect
3	Moderately significant (M.S.)	35-60% Problem contributing factors.
4	Very significant (V.S.)	60-70% Problem contributing factors. Total Problem of project is affected significantly.
5	Extremely significant (E.S.)	>70% Problem contributing factors. These factors certainly influence the overall project success.

1) 사용 설문 형식

이번 연구를 위한 설문지는 각 설문에 대하여 대안을 제공해주고 응답자들은 단순히 적절한 답을 선택하여 표시하면 되도록 하였다. 상세한 설문을 부록1에 수록하였다. 설문은 재개발사업에서 문제점에 관한 광범한 문헌연구를 기초로 하여 만들었으며 선행연구에서 인용된 핵심적인 문제점을 사용함으로써 설문을 위한 기초 자료를 잘 전개할 수 있었다.

2) 모집단과 표본

(1) 연구 목표

이 연구에서 목표가 되는 모집단은 조합임원, 조합원 설계사 컨설턴트, 시공사, 허가권자, 기타로서 역할을 하는 주택재개발경험자들이다. 지역적으로 광범위하게 하여 본 연구에서 얻은 결론을 비교적 일반화가 되도록 노력하였다.

(2) 표본 수

표본은 재개발참여자로서 중요한 분야의 참여자인 조합임원, 조합원 설계사 컨설턴트, 시공사, 허가권자, 기타 그룹에서 근무하는 재개발전문가들로 이루어졌다. 이 연구에서 하위그룹은 소속조직, 경력기간, 프로젝트타입 및 관리직급 등의 범주에 따라 결정하였다.

3.1.2 설문조사

본 연구는 7개 분야의 조합임원, 조합원, 설계사, 컨설턴트, 시공사, 허가권자, 기타 그룹을 대상으로 소속기관과 근무경험 등의 응답자에 관한 정보를 포함하였다. 직위, 현장경험, 재개발유형에 따른 경험 등에 관한 정보도 포함하였다. 설문항목들은 문헌 연구들과 인터뷰 및 현장경험을 통하여 작성하였으며 예비조사를 실시하여 애매한 설문이나 부족한 부분은 수정하였다. 아래의 <표 3.2>는 재개발사업의 문제점을 <표 3.3>은 문제점해결(활성화)방안에 관한 설문지 양식을 보이고 있다.

<표 3.2> 주택재개발사업의 문제점에 관한 설문 예

S.N.	항목(문제점)	동의의 수준(정도)					영향의 심각성 정도					발생빈도				
1.	분양대금이 사업비에 미치지 못하는 문제 (인근 거래시세가 건설원가보다 낮음)	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
2.	제도적인 문제와 운영상의 문제점	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
3.	공적기능의 단순화	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
4.	주민들의 참여 제한	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
56.	토지이용도 저하	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
57.	환경의 악화/훼손	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

<표 3.3> 주택재개발사업의 문제점해결방안에 관한 설문 예

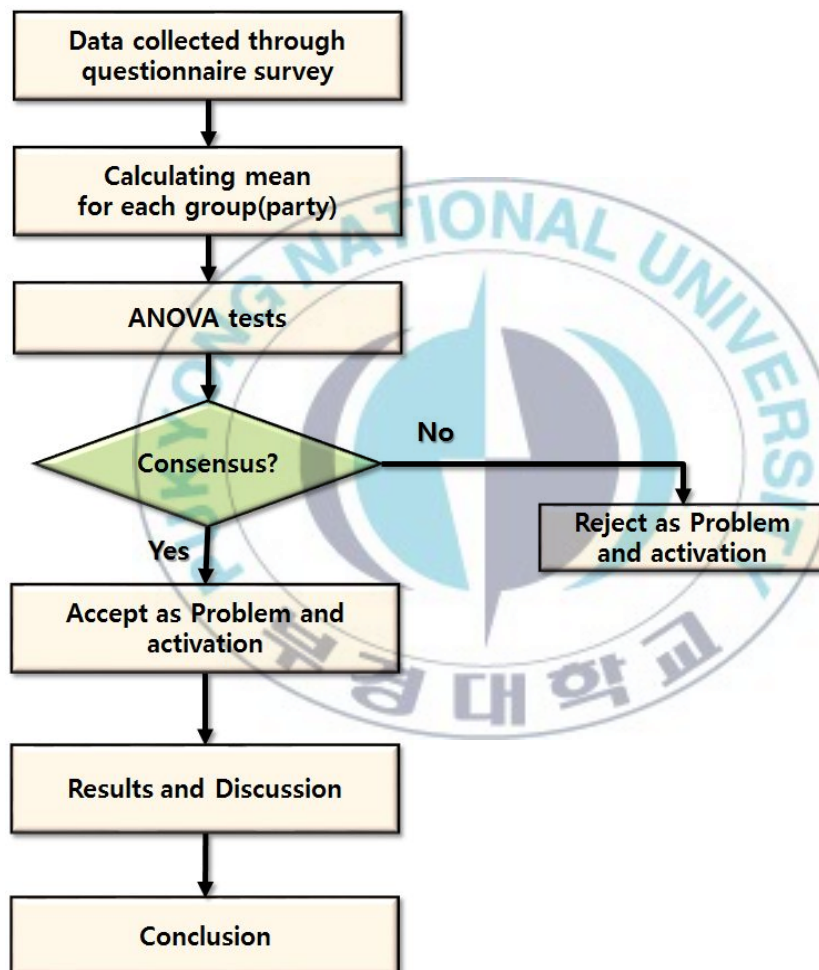
S.N.	문제점 해결 항목(활성화 방안)	동의 수준				
1.	주민들의 참여 확대/제도화	1	2	3	4	5
2.	공공기관과 주민 간 상호 긴밀한 교류 (주민들의 적극적인 참여)	1	2	3	4	5
3.	임대주택에 대한 적절한 임대료 책정/확보 (영세민의 주거안정 및 재정착률 향상)	1	2	3	4	5
4.	세입자 보호	1	2	3	4	5
5.	공적 기능의 확대	1	2	3	4	5
:	:	:	:	:	:	:
55.	시공보증제 도입	1	2	3	4	5
56.	경관계획에 의한 개발기준차등화	1	2	3	4	5

3.2 자료분석 방법

3.2.1 자료분석 절차

1) 분석절차

수집된 자료는 <그림 3.1>와 같은 절차로 분석하였다.



<그림 3.1> 분석 절차

2) 자료의 코드화

회수된 설문지는 설문지 작성에 있어 목적, 애매함 및 오류를 찾아내기 위하여 편집을 하고 컴퓨터에 자료로 입력하기 전에 코드화하였다.

코드화는 숫자1로부터 시작하여 설문지가 회수되는 대로 계속적으로 증가시켜나갔다. 코드화는 차후 입력자료에서 오류가 발견될 시 설문내용을 검색하는 문제를 편리하게 해준다. 통계팩키지(SPSS)를 이용, 응답값을 입력 하여 자료가 가지고 있는 정보를 분석하였다.

3.2.2 기술 통계량

1) 적합성 분석

신뢰도란 자료의 일치성을 의미한다. 내적신뢰도는 변수집합들 간의 자료의 일치성의 정도이며 Cronbach의 α (α) 값으로서 측정할 수 있다.

아주 일반화된 Cronbach의 α 값은 변수들 간의 내적상관성의 척도이다. Cronbach의 α 값은 여러 변수들의 기본관계(underlying construct)의 정도를 점수로 나타낸 변동과 관련된 신뢰도지수이다. 이 방법은 변수들을 요인별로 분석하였을 때 각 요인에 해당되는 변수군의 신뢰도지수인 Cronbach의 α 가 최대가 되도록 요인을 추출하는 방법이다. 설문은 가설로 이루어진 측정이 가능한 변수이다. Keytone (2001)에 의하면 완전한 내적 신뢰를 가진 변수집합은 거의 없고 일반적으로 내적신뢰도가 0.7 또는 그 이상이면 적당하고 받아들일 수 있는 것으로 간주한다.

Cronbach의 α 값은 검정항목의 수와 항목들 간의 평균 내부 상관의 함수로 나타낼 수 있으며 표준화된 Cronbach의 α 는 식<식3.1>과 같다.

$$\alpha = \frac{n \cdot \bar{r}}{1 + (n-1) \cdot \bar{r}} \dots\dots\dots <식 3.1>$$

여기서 n 은 변수의 숫자이며 $\bar{r}$ 는 변수들 간의 평균 상관계수이다.

2) 자료의 처리

모든 조사 자료의 평균값은 척도의 수준에 따라 큰 값으로부터 작은 값으로 내림차순으로 정리하였다. 본 연구에서는 1-유의하지 않음에서 5-대단히 유의함으로 하였으며, 이 척도에 따르면 높은 평균값은 인식한 요인에 동의를 한다는 표시이다. 이 연구에서 변수평가를 위한 구분은 <표 3.4>에 표시한 것처럼 Likert 척도값에 따른 변수평가 구분 표를 이용, 평균이 3점 이상이면 주요한 변수로 간주하였다(Awakul 등, 2002).

<표 3.4> Likert 척도에 따른 변수평가 구분

S.N.	Category	Significance level
1	1~ 2.5	Not ~ negligible significant
2	2.5~3.0	Moderate (not accepted)
3	3.0~3.5	Moderately accepted
4	3.5~5	Significant (Critical)

※ Source: Adapted from Awakul et al(2002)

3) 통계량

기술 통계량(평균, 백분율, 표준편차, 왜곡도 및 첨도계수 등)은 변수들의 분포를 분석할 때 사용되어진다. 건축재개발문제점 변수를 규명하기 위해서 Likert 척도법에 의한 설문조사 값의 평균값을 사용하였다.

평균은 척도 값 내에서의 변수의 위치를 측정하는 것이다. 평균값은 조사결과를 나타내는데 편리하기 때문에 다른 연구자들(예를 들면 사회과학 및 의학(Chan et al 2001, Awakul et al 2002)과 마찬가지로 건설과 관련된 분야에서도 널리 사용되는 방법이다. 평균값($\bar{x}$)은 아래의 <식 3.2>으로 계산한다.

$$\bar{x} = \frac{\sum x}{n} \dots\dots\dots <식 3.2>$$

여기서 n = 총 항목 수

4) t 검정

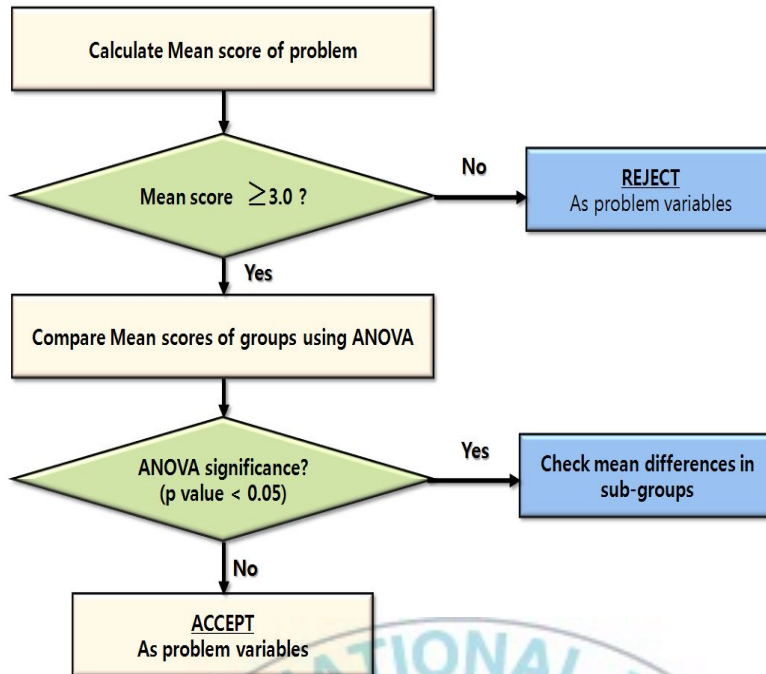
Student의 t 검정은 2개의 범주를 가진 독립변수와 연속적인 종속변수를 가진 자료에 적절하고 독립변수들의 여러 범주 사이의 평균간의 차이를 검정하고자 할 때 사용할 수 있다.

5) ANOVA 검정

ANOVA(일원배치 분산분석)는 7가지 참여자를 관측한 자료값들이 다양하게 나타나는 것을 체계적으로 설명하려는 일종의 통계기법으로 수집된 자료들이 여러 요인으로 나누어 각 요인들이 얼마나 변화의 정도에 기여하였는가를 분석하는 방법이다. 예를 들면 모평균을 비교하기 위하여 전체의 변동을 두 가지 변동요인 즉, 모집단간의 변동과 모집단내의 변동으로 나누어 분석하는 기법이다. 모집단간의 ANOVA의 핵심 통계량은 그룹평균 간의 차이를 나타내는 F 검정이며 독립변수 값들로 이루어진 그룹의 평균이 우연히 발생할 수 있을 정도의 차이인지 여부를 검정하는 것이다.

F검정은 일반적으로 분산을 나타내는 두 수치의 비로서 표시되며 두 모집단이 동일한지 여부를 검정하는데 사용된다.

ANOVA 검정에서 통계치 F는 통상 평균오차제곱합에 대한 평균처리제곱의 비율로 표시되며 통계치 F는 평균처리제곱이 오차처리제곱에 비하여 훨씬 클 때 큰 값을 나타내고 이 경우 그룹간의 평균치가 동일하다는 귀무가설은 기각된다. p값(유의확률)은 통계치 F의 통계적 유의수준을 결정하는데 도움이 되며(Minitab Help, 2000), 귀무가설을 수락하느냐 기각하느냐의 가설검정에 사용되어진다. p값은 Type1 오류를 일으킬 수 있는 확률을 나타내며 그것이 사실일 때 귀무가설을 기각한다. p값이 작을수록 귀무가설을 기각하는 오류를 발생시킬 확률은 작아진다. 보통 한계치로서 0.05가 사용되어지는데 이는 p값이 0.05보다 작으면 귀무가설을 기각한다는 의미이다. <그림 3.2> 은 ANOVA 분석에 의한 주택재개발사업 문제점 도출과정을 보여주고 있다.



<그림 3.2> ANOVA 분석에 의한 주택재개발사업 문제점 도출과정

3.2.3 중요도 계산

1) 이론적 배경

AHP(Analytic Hierarchy Process; 계층 분석적 의사결정방법)방법은 의사결정의 목표, 또는 평가기준이 다수이며 복합적인 경우 상호 배반적인 대안들의 체계적인 평가를 지원하는 의사결정지원기법의 하나로서 정성적(qualitative) 요소를 포함하는 다 기준(multi-criteria) 의사결정에 널리 사용되어 왔다. AHP기법은 1970년대 초 Pennsylvania 대학의 Thomas Saaty 교수가 미 국무부의 무기통제 및 군비축소국에서 세계적 경제학자, 게임이론 전문가들과 협력 작업을 하는 과정에서 의사결정과정의 비능률을 개선하기 위한 대안의 일환으로 개발한 의사결정방법론이다.

AHP의 가장 큰 특징은 복잡한 문제를 계층화하여 주요 요인과 세부 요인들로 분해하고, 이러한 요인들에 대한 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 중요도를 도출하는데 있다.

AHP기법의 활용과 함께 많은 학자들이 방법론 개발에 관심을 기울여 왔다. 최근에는 그룹의사결정 과정에 AHP기법을 적극 활용할 수 있는 방법론들이 지속적으로 개발되고 있다.

일반적인 약정으로써 만약 요소 i 가 요소 j 에 대해 조금 선호(moderately preferred)한다면 1과 9사이의 숫자 중 3이 주어질 것이다. 각각의 척도법에 의한 두 요소 간 성향 규모의 의미는 <표 3.5>에 설명되어 있으며, <표 3.6>에 나타난 바와 같이 문제 개선 요인에 대한 쌍대 비교 행렬을 하게 된다. AHP 접근은 주관적인 방법이기 때문에, 요소들의 정보와 우선순위는 인터뷰나 설문지를 사용하여 의사결정자들이 정하게 된다.

<표 3.5> 두 요소 간 성향의 규모

중요도	정 의
1	동일하게 중요함 (equal importance)
3	약간 중요함 (weak importance)
5	중요함(strong importance)
7	매우 중요함(very importance)
9	극히 중요함(extreme importance)
2,4,6,8	위 중요도들의 중간값
역 수	중요도의 반대 개념

<표 3.6> 문제 개선 요인에 대한 쌍대 비교 행렬

Factors	A (j_1)	B (j_2)	C (j_3)	D (j_4)	E (j_5)	F (j_6)
A (i_1)	1					
B (i_2)		1				
C (i_3)			1			
D (i_4)				1		
E (i_5)					1	
F (i_6)						1

Example: If 'A factor' is strongly important (not very strongly important) than 'B factor', then the rating assignment in matrix (i_1-j_1) should be inserted 5, and if the condition is vice versa then reciprocal value should be inserted.

2) 일관성지수

AHP에서 $\lambda_{\max}$ (고유 값)은 중요하게 인식되는 요소이며 쌍대 비교한 매트릭스가 완전하게 일치된 결과를 제공하는지에 대한 신뢰성을 얻기 위해 일관성지수(CI)계산함으로써 참고지수로 사용할 수 있으며 일관성 비율은 다음과 같이 계산된다.

- ① n 개 항목의 각 매트릭스에 대한 고유 또는 상대가중치와 $\lambda_{\max}$ 를 계산한다.
- ② n 개의 항목의 각 매트릭스에 대한 일관성지수(CI)를 계산한다.

$$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$$

- ③ 일관성지수(CI)는 $CR = CI / RI$ (여기서, RI는 많은 시뮬레이션을 통해 얻어진 임의의 일관성 지수이다) 의 공식으로 계산된다.

여기서, $\lambda_{\max}$ 는 항상 n 보다 크거나 같기 때문에 계산된 $\lambda_{\max}$ 가 n 에 근접하는 값일수록 쌍대비교행렬 A의 수치들이 일관성을 가진다고 말할 수 있다. 이러한 일관성의 정도는 다음과 같이 일관성지수(Consistency Index : CI)와 일관성비율(Consistency Ratio : CR)을 통하여 구할 수 있다.

$$\text{일관성 지수 (CI)} = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$$

$$\text{일관성 비율 (CR)} = (CI / RI) \times 100 \%$$

일관성 비율의 수식에 있는 *RI* 는 난수지수(Random Index)를 의미하며, 이는 1에서 9까지의 수치를 임의로 설정하여 역수행렬을 작성하고 이 행렬의 평균 일관성지수를 산출한 값으로 일관성의 허용한도를 나타낸다. *n*이 1에서 10까지 변환할 때의 난수지수는 <표 3.7>와 같다. 경험법칙에 의하여 위 식에서 구한 일관성지수 0.1이하, 일관성비율이 10% 이내에 들 경우, 해당 쌍대비교행렬은 일관성이 있다고 규정한다.

<표 3.7> Random Index

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RI	0	0	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

3) 설문구성

AHP 설문은 3개의 부분으로 구성되었고 <표 3.8>에 가중치 계산을 위한 AHP 설문 예로 나타난 바와 같이 9점 비교 척도를 이용하였다.

AHP를 통해 분석 및 인식된 문제는 <그림 3.3> Hierarchy for risk in DB projects에 나타난 바와 같이 상관관계가 있는 결정요소의 계층으로 분류될 수 있다. 레벨 1은 의사결정문제의 목적이다. 레벨 2는 레벨 1에서 나타난 목적을 성취하는데 중요한 특성으로 인식된 요소들을 포함하고 이러한 절차는 많은 레벨까지 확장할 수 있으며 각 레벨에 표시된 요소들은 상위 레벨에 영향을 미치는 중요한 특성으로 인식된다.

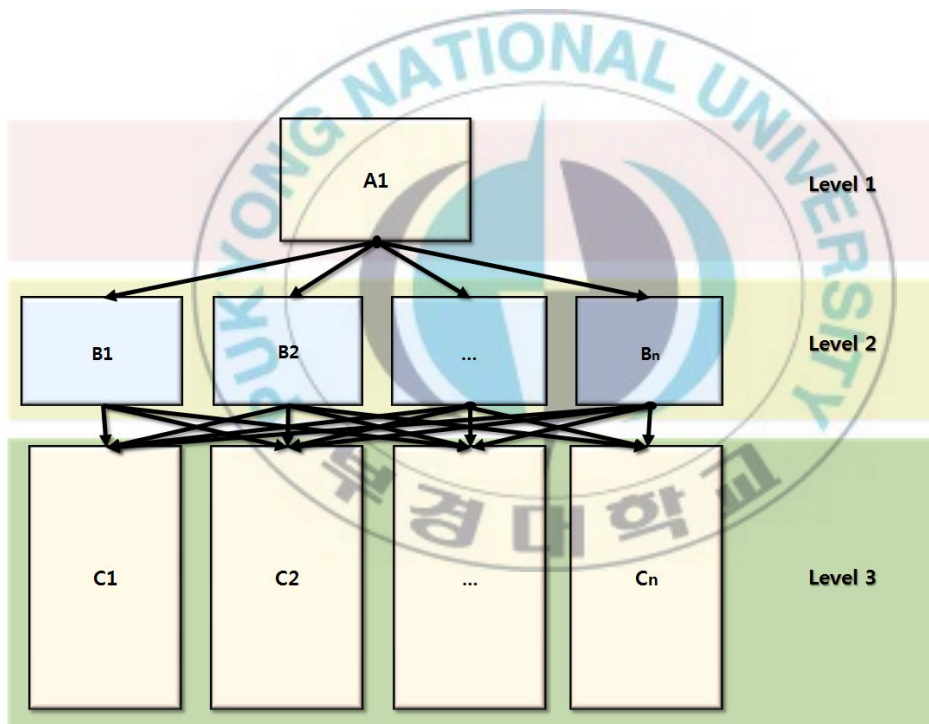
<표 3.8> 가중치계산을 위한 AHP설문 예

“경제적 문제”가 “제도 및 법적 문제”보다 “절대적 영향”을 미친다고 생각되면,

평가항목	척 도									평가항목
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
경제적 문제	절대 적 영향	확실 히 영향	매우 영향	약간 영향	동등하 게 영향	약간 영향	매우 영향	확실 히 영향	절대 적 영향	제도 및 법적 문제

“제도 및 법적 문제”가 “경제적 문제”보다 “매우 영향”을 미친다고 생각되면

평가항목	척 도									평가항목
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
경제적 문제	절대 적 영향	확실 히 영향	매우 영향	약간 영향	동등하 게 영향	약간 영향	매우 영향	확실 히 영향	절대 적 영향	제도 및 법적 문제



<그림 3.3> Hierarchy for risk in DB projects

제4장 결과 및 고찰

이 장에서는 설문응답자들의 정보와 조사결과의 분석과 고찰에 초점을 맞추어 통계학적 방법에 의해 분석된 모든 데이터들을 분석한 결과를 설명하고자 한다

4.1 주택재개발 문제점

4.1.1 응답자 현황

조사결과는 세부분으로 나눌 수 있다. 첫 번째 부분은 응답자의 인적 정보이고, 두 번째 부분은 재개발사업정보 관련 내용이며, 세 번째 부분은 이번조사의 주된 결과물인 재개발사업에서의 문제점항목과 문제점해결(활성화)에 관한 내용이다.

이번 연구에서는 편의추출법(convenience sampling)을 사용하였으며 . 수집된 응답지중 150매 중 108매만이 분석에 사용가능하였으며 나머지 42매의 응답지는 응답자정보와 프로젝트정보 등이 누락되어 있거나 설문항목 중 일부의 답변이 누락되어 연구에 사용될 자료에서 제외시켰다. 참여그룹, 경험, 근무분야, 직위, 사업성질, 계약방식, 공사금액, 공사기간 등에 관한 자료를 정리하면 <표4.1>~<표4.8>과 같다.

<표 4.1> 참여그룹 분포

	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
조합임원	7	6.5	6.5	
조합원	13	12.0	18.5	
설계사	20	18.5	37.0	
컨설턴트	15	13.9	50.9	
시공사	33	30.6	81.5	
허가권자	20	18.5	100.0	
합계	108	100.0		

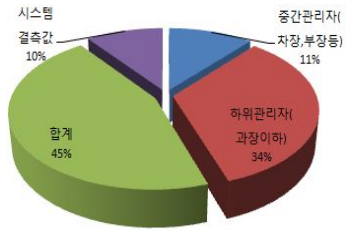
<표 4.2> 경험에 따른 분포

	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
5년이상 ~10년미만	45	41.7	41.7	
10년이상 ~15년미만	35	32.4	74.1	
15년이상 ~20년미만	23	21.3	95.4	
20년이상	5	4.6	100.0	
합계	108	100.0		

<표 4.3> 근무분야별 분포

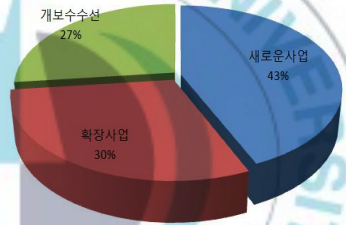
	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
사업용건물	13	12.0	12.0	
주택 (다세대포함)	33	30.6	42.6	
아파트	58	53.7	96.3	
기타	4	3.7	100.0	
합계	108	100.0		

<표 4.4> 직위 분포

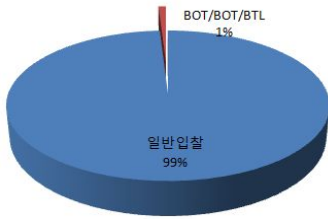
	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
중간관리자	22	20.4	25.0	
하위관리자	66	61.1	100.0	
합계	88	81.5		
결측		20		
합계	108	100.0		

*주 : 중간관리는 차장, 부장을 말하며 하위관리자는 과장이하를 말함

<표 4.5> 사업의 성질에 따른 분포

	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
새로운사업	47	43.5	43.5	
확장사업	32	29.6	73.1	
개보수수선	29	26.9	100.0	
합계	108	100.0		
합계	108	100.0		

<표 4.6> 계약방식에 따른 분포

	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
일반입찰	107	99.1	99.1	
BOT/BOT/BTL	1	0.9	100.0	
합계	108	100.0		
합계	108	100.0		
합계	108	100.0		

<표 4.7> 공사금액에 따른 분포

	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
100억이하	20	18.5	18.5	
1000억이상	88	81.5	100.0	
합계	108	100.0		
합계	108	100.0		
합계	108	100.0		

<표 4.8> 공사기간에 따른 분포

	빈도	퍼센트	누적 퍼센트	분포도
2년미만	1	0.9	0.9	
2년이상 ~3년미만	47	43.5	44.4	
3년이상 ~5년미만	45	41.7	86.1	
5년이상 ~10년미만	15	13.9	100.0	
합계	108	100.0		

4.1.2 주택재개발 사업의 문제점 설문 분석

본 설문결과에 대한 자료의 신뢰성을 검토한 결과 Cronbach 알파 계수가 <표 4.9-2>와 같이 0.7이상으로 <표 4.9-1>을 토대로 분석한 결과, 신뢰성을 확보하고 있는 것으로 나타나 ANOVA분석을 실시하였다. ANOVA분석결과 <표 4.10>과 주택재개발사업 문제점 31가지 항목에 대한 참여자별 척도점수 및 순위를 표로 정리

하여 보면, 그룹전체에 대한 평균값이 Likert 척도 3.0이상인 항목만을 나타내었으며, 이를 주택재개발사업에서의 문제점항목으로 선택하였으며 설문문항 57개 항목 중 3.0 이상의 항목 31개를 선별하여 아래의 <표4.11> 및 <그림4.1>과 같이 정리하였다.

또한 ANOVA분석을 이용하여 참여자그룹별 및 그룹전체에 대하여 항목별 평균을 <표4.11>에 나타내었다. <표4.11>에 나타난 것처럼 참여자 그룹 간에 동의의 순위에 차이가 있으나 주로 상위그룹엔 “입법의 오류나 미비, 지원 부족, 국공유지 사용에 대한 문제점, 제도적인 문제점, 사업 속도 및 사업장기화에 따른 주민피해, 순환정비방식의 문제점, 절차의 복잡성, 높은 분양가, 사업기간의 장기화, 운영규정 적용문제” 등이 대체로 중요한 문제점으로 나타났다.

<표4.9-1> Cronbach alpha 값

Cronbach' Alpha	Internal consistency
$\alpha \geq 0.9$	Excellent (High-Stakes testing)
$0.7 \leq \alpha < 0.9$	Good (Low-Stakes testing)
$0.6 \leq \alpha < 0.7$	Acceptable
$0.5 \leq \alpha < 0.6$	Poor
$\alpha < 0.5$	Unacceptable

<표4.9-2> 신뢰도 통계량

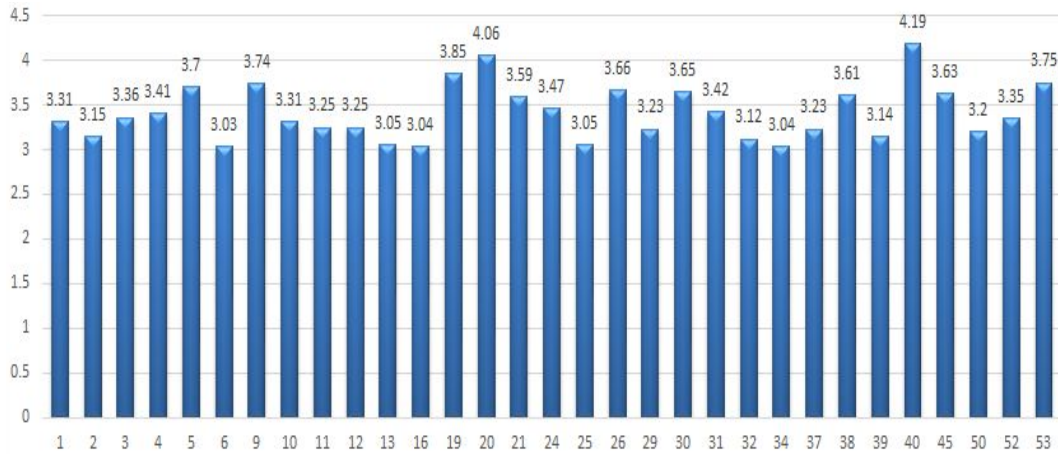
Cronbach의 알파	항목 수
.758	31

<표 4.10> 주택재개발사업 문제점 31가지 항목에 대한 참여자별 척도점수 및 순위

순서번호	문제점 항목	합계		조합임원		조합원		설계사		컨설턴트		시공사		허가권자	
		평균	순위	평균	순위	평균	순위	평균	순위	평균	순위	평균	순위	평균	순위
1	입법의오류나미비40	4.19	1	4.00	5	3.92	3	4.25	1	4.40	1	4.21	1	4.15	1
2	지원부족20	4.06	2	3.71	9	4.31	1	4.10	2	3.93	3	4.03	2	4.10	2
3	국공유지사용에대한문제점19	3.85	3	4.29	1	3.77	4	3.70	5	4.00	2	3.91	3	3.70	6
4	제도적문제비현실적인제도기간53	3.75	4	3.71	9	3.46	7	3.95	3	3.80	5	3.76	4	3.70	6
5	사업속도문제장기화주민피해9	3.74	5	3.86	7	4.08	2	3.55	11	3.67	12	3.67	6	3.85	3
6	순환정비방식의문제이다5	3.70	6	4.29	1	3.38	9	3.50	13	3.73	9	3.76	4	3.80	4
7	절차의복잡성26	3.66	7	4.14	3	3.62	5	3.70	5	3.40	17	3.64	8	3.70	6
8	높은분양가30	3.65	8	3.86	7	3.46	7	3.85	4	3.47	16	3.58	11	3.75	5
9	사업기간의장기화45	3.63	9	3.43	12	3.38	9	3.65	8	3.87	4	3.64	8	3.65	9
10	운영규정적용문제38	3.61	10	3.71	9	3.23	17	3.70	5	3.80	5	3.67	6	3.50	11
11	추진규제장치미비결여21	3.59	11	4.14	3	3.31	11	3.60	9	3.80	5	3.61	10	3.40	12
12	공공성사회적형평성의미흡24	3.47	12	4.00	5	3.31	11	3.30	18	3.73	9	3.52	12	3.30	18
13	주거환경의질감소31	3.42	13	3.29	14	3.54	6	3.35	16	3.60	13	3.39	15	3.35	16
14	주민들의참여제한4	3.41	14	2.14	30	3.31	11	3.60	9	3.73	9	3.52	12	3.30	18
15	공적기능의단순화3	3.36	15	3.14	17	3.08	22	3.55	11	3.80	5	3.39	15	3.05	28
16	재개발의장기화52	3.35	16	4.00	5	3.08	22	3.30	18	3.53	14	3.24	22	3.40	12
17	분양대금이사업비를충당할수없다1	3.31	17	3.29	14	3.31	11	3.50	13	2.93	27	3.36	17	3.35	16
18	비용부담10	3.31	17	2.86	26	3.31	11	3.20	23	3.40	17	3.48	14	3.25	21
19	갈등문제의사소통문제11	3.25	19	3.14	17	3.00	26	3.30	18	3.07	25	3.33	18	3.40	12
20	기업에대한무리한비용부담12	3.25	19	3.00	24	3.07	22	3.40	15	3.20	23	3.27	19	3.30	18
21	확실적인주택규모29	3.23	21	3.14	17	3.08	22	3.35	16	2.93	27	3.27	19	3.40	12
22	토지등분할허가문제37	3.23	21	3.43	12	2.92	28	3.30	18	3.33	19	3.27	19	3.15	24
23	사업실행의현실성결여50	3.20	23	3.00	24	3.23	17	3.10	27	3.33	19	3.21	23	3.25	21
24	제도적인문제와운영상의문제점2	3.15	24	3.29	14	3.23	17	3.00	29	2.87	29	3.06	31	3.55	10
25	시공사선정문제39	3.14	25	2.71	27	3.31	11	3.30	18	3.00	26	3.12	27	3.15	24
26	사업성위주의재개발32	3.12	26	3.14	17	3.15	20	2.80	31	3.53	14	3.09	30	3.15	24
27	사업시행을반대하는주민들의소송13	3.05	27	2.29	29	3.00	26	3.15	25	2.80	30	3.18	24	3.20	23
28	재개발추진위원회구성문제25	3.05	27	2.57	28	3.15	20	2.90	30	3.33	19	3.18	24	2.85	31
29	투명성과민음신뢰부족16	3.04	29	3.14	17	2.69	29	3.15	25	2.80	30	3.15	26	3.10	27
30	비리폭력등사회문제34	3.04	29	3.14	17	2.38	31	3.20	23	3.27	22	3.12	27	2.95	29
31	일관성을유지하지못함6	3.03	31	3.14	17	2.62	30	3.05	28	3.20	23	3.12	27	2.95	29

<표 4.11> 그룹전체에 대한 Likert척도 평균값 3.0이상인 재개발 문제점 항목

문제순서	문제항목	평균	문제순서	문제항목
1	분양대금이사업비를충당할수없다1	3.31	17	재개발추진위원회구성문제25
2	제도적인문제와운영상의문제점2	3.15	18	절차의복잡성26
3	공적기능의단순화3	3.36	19	획일적인주택규모29
4	주민들의참여제한4	3.41	20	높은분양가30
5	순환정비방식의문제이다.5	3.70	21	주거환경의질감소31
6	일관성을유지하지못함6	3.03	22	사업성위주의재개발32
7	사업속도문제장기화주민피해9	3.74	23	비리폭력등사회문제34
8	비용부담10	3.31	24	토지등분할허가문제37
9	갈등문제의사소통문제11	3.25	25	운영규정적용문제38
10	기업에대한무리한비용부담12	3.25	26	시공사선정문제39
11	사업시행을반대하는주민들의소송13	3.05	27	입법의오류나미비40
12	투명성과민음신뢰부족16	3.04	28	사업기간의장기화45
13	국공유지사용에대한문제점19	3.85	29	사업실행의현실성결여50
14	지원부족20	4.06	30	재개발의장기화52
15	추진규제장치미비결여21	3.59	31	비현실적인제도기간53
16	공공성사회적형평성의미흡24	3.47		



<그림. 4.1> 문항별 척도 값 막대그래프

1) 발생빈도와 심각성

아래의 <표4.12>는 31가지 항목에 대하여 주택재개발현장에서 발생빈도 및 문제점발생시 주택재개발사업에 미치는 심각성을 나타낸 것이며, <표4.13>과 <그림 4.2>는 빈도와 심각성을 나타낸 것이다. <그림 4.2>에 나타난 바와 같이 이중 발생빈도와 심각성이 동시에 높은 것은 순서번호로 3번(공적기능의단순화3), 5번(순환정비방식의문제.5), 9번(갈등문제의사소통문제11) 10번(기업에대한무리한비용부담12), 27번(입법의오류나미비40), 31번(제도적문제 비현실적인 제도53)으로 총6개 항목으로 이를 정리하면 <표 4.14>과 같다. <표4.14>에 나타난 바와 같이 빈도와 심각성이 큰 문제점 항목 중 기업에 대한 무리한 비용부담이 가장 심각성이 크고, 발생빈도는 갈등 및 의사소통문제가 가장 큰 것으로 나타났다.

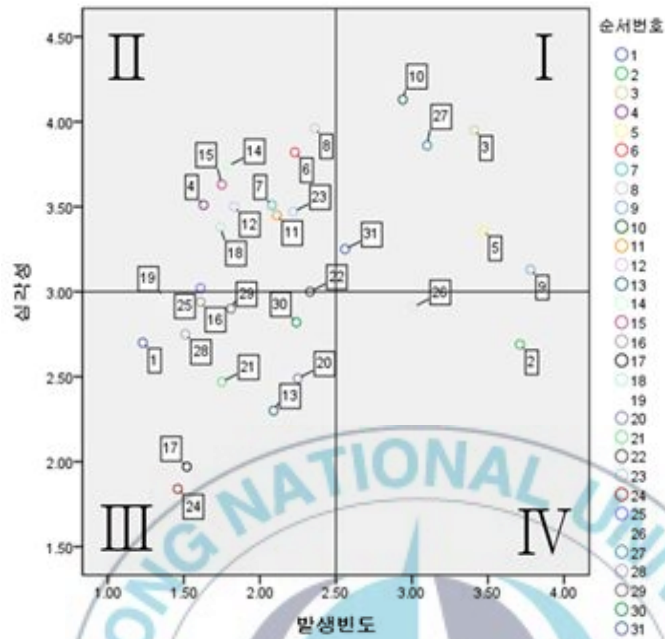
<표 4.12> 빈도와 심각성

문항번호	순서번호	심각성	발생빈도	문항번호	순서번호	심각성	발생빈도
1	1	2.70	1.23	25	17	1.97	1.52
2	2	2.69	3.71	26	18	3.38	1.74
3	3	3.95	3.41	29	19	2.97	1.37
4	4	3.51	1.63	30	20	2.49	2.25
5	5	3.36	3.47	31	21	2.47	1.75
6	6	3.82	2.23	32	22	3.00	2.33
9	7	3.51	2.08	34	23	3.47	2.22
20	8	3.96	2.36	37	24	1.84	1.46
11	9	3.13	3.78	38	25	3.02	1.61
12	10	4.13	2.94	39	26	2.91	3.01
13	11	3.45	2.11	40	27	3.86	3.10
16	12	3.50	1.83	45	28	2.75	1.51
19	13	2.30	2.09	50	29	2.90	1.81
20	14	3.74	1.79	52	30	2.82	2.24
21	15	3.63	1.75	53	31	3.25	2.56
24	16	2.94	1.61				

<표 4.13> 발생빈도-심각성 관계(괄호속은 순서번호)

	발생 시 심각하지 않음	발생시 심각함
발생빈도가 많음	2(2), 39(26)	3(3), 5(5), 11(9), 12(10), 40(27), 53(31)
발생빈도가 적음	1(1), 19(13), 24(16), 25(17), 30(20), 31(21), 32(22), 37(24), 38(25), 45(28), 50(29)	4(4), 5(5), 9(7), 10(8), 12(10), 13(11), 16(12), 20(14), 21(15), 26(18), 29(19), 34(23)

따라서 발생빈도가 크고 발생 시 미치는 영향이 심각한 문제점은 문제번호 3(3), 5(5), 11(9), 12(10), 40(27), 53(31) 해결에 우선 관심을 가질 필요가 있다.



<그림 4.2> 빈도와 심각성 관계에 대한 분포도

<표 4.14> 발생빈도가 높고 심각성이 큰 항목

문항번호	순서번호	심각성	발생빈도
3 공적기능의 단순화	3	3.95	3.41
5 순환정비 방식의 문제	5	3.36	3.47
11 갈등 및 의사소통문제	9	3.13	3.78
12 기업에 대한 무리한 비용부담	10	4.13	2.94
40 입법의 오류나 미비	27	3.86	3.10
53 제도적 문제 개선	31	3.25	2.56

2) 발생빈도가 높고 심각성이 큰 항목에 대한 가중치산정

6가지 핵심문제점에 대한 가중치를 구하면 다음과 같다.

<표 4.15> 2명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 기하평균

	공적기능의 단순화	순환정비방식문제	갈등및의사소통문제	기업에대한무리한비용부담	입법의오류나미비	제도적문제	가중치
공적기능의 단순화	-	0.4082	1.4142	0.2	0.1826	0.2182	0.045
순환정비방식문제	-	-	2.4495	0.1690	0.1690	0.2	0.064
갈등 및 의사소통문제	-	-	-	0.1690	0.1826	0.2582	0.039
기업에 대한 무리한 비용부담	-	-	-	-	3.8730	3.8730	0.438
입법의 오류나 미비	-	-	-	-	-	3	0.256
제도적문제	-	-	-	-	-	-	0.158

Priorities with respect to:
Goal: 건축재개발 핵심문제점



<그림 4.3> 2명의 쌍대비교행렬의 가중치

또한 고유벡터를 산술평균하여 구한 가중치는 <표4.16>이다. 표에 나타난 바와 같이 가중치의 크기를 내림차순으로 정리하면 기업에 대한 무리한 비용부담, 입법의 오류나 미비, 제도적문제, 순환정비방식문제, 공적기능의 단순화, 갈등 및 의사소통문제의 순서로 나타났다.

<표 4.16> 2명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 산술평균

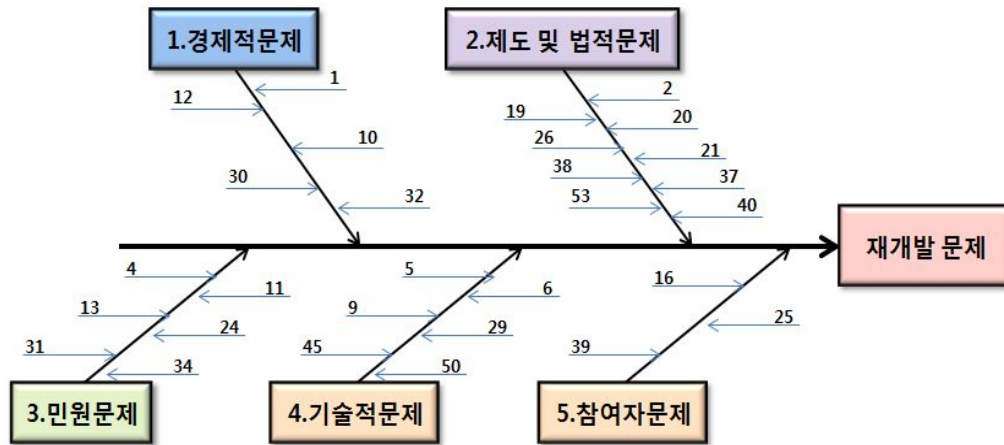
공적기능의 단순화 :	$(0.053+0.040)/2$	= 0.047
순환정비방식문제 :	$(0.057+0.074)/2$	= 0.066
갈등 및 의사소통문제 :	$(0.038+0.042)/2$	= 0.040
기업에대한 무리한 비용부담 :	$(0.491+0.385)/2$	= 0.438
입법의 오류나 미비 :	$(0.231+0.266)/2$	= 0.249
제도적문제 :	$(0.131+0.0193)/2$	= 0.162

3) 문제점 그룹화(친화도 분석)

본 연구를 위해 실시한 설문조사 56가지에 대하여 Likert척도 3.0이상을 나타낸 31항목을 친화도를 이용하여, 첫 번째 경제적(자금)문제, 두 번째 제도 및 법적문제, 세 번째 민원문제, 네 번째 기술적 문제, 마지막 다섯 번째로 참여자 문제, 총 5가지로 요인으로 분류하였다. 아래의 <표 4.17>는 친화도를 이용하여 다섯 가지로 정리한 표이다. <그림 4.4>은 재개발 문제점 원인-결과 도표이다.

<표 4.17> 친화도에 의한 5가지 문제점 요인

SN	문제점요인	문제점
1	경제적 문제	기업에 대한 무리한 부담, 세입자의 비용부담, 분양대금이 사업비에 부족, 사업성 위주의 재개발, 높은 분양가
2	제도 및 법적 문제	토지 등 분할/허가문제, 절차의 복잡성·추진/규제 장치 미비 비현실적인 제도, 운영/규정적용 문제, 제도적 및 운영상 문제, 지원 부족, 국/공유지 사용 문제, 입법의 오류 및 미비
3	민원 문제	비리/폭력 등 사회문제, 갈등문제/의사소통 문제, 공공성/사회적 형평성의 미흡, 주민들의 참여제한, 사업시행 반대 위한 주민 소송, 주거환경의 질 감소
4	기술적 문제	획일적인 주택규모, 일관성을 유지하지 못함, 사업기간의 장기화, 사업실행의 현실성 결여, 순환정비방식의 문제, 사업 속도 문제
5	참여자 문제	재개발 추진위원회 구성문제, 시공사 선정문제, 투명성과 믿음/신뢰 부족



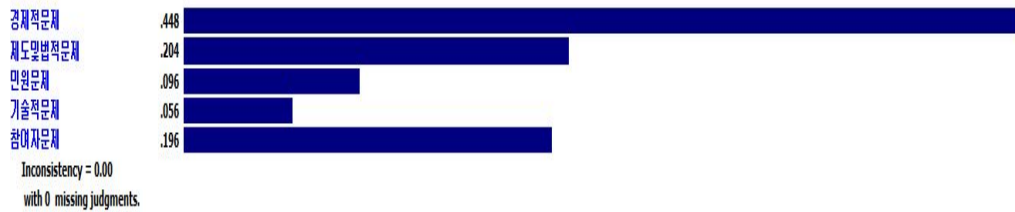
<그림 4.4> 주택재개발 문제점 원인-결과 도표(숫자는 설문의 문항번호)

4) 친화도 분석결과 문제점 중요도분석

20명의 전문가 설문조사에 그중 일관성 비율이 0.1를 초과하는 14개의 자료는 버리고 일관성 비율 0.1이하인 6개를 분석하여 고유벡터를 기하평균하여 구한 가중치는 다음 <표4.18> 및 <그림4.5> 같다.

<표 4.18> 6명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 기하평균

	경제적문제	제도 및 법적문제	민원문제	기술적문제	참여자문제	가중치
경제적문제	-	2.5015	4.2774	6.5250	2.6085	0.448
제도및법적문제	-	-	2.3650	3.7621	1.0442	0.204
민원문제	-	-	-	1.8320	0.4604	0.096
기술적문제	-	-	-	-	0.2658	0.056
참여자문제	-	-	-	-	-	0.196



<그림 4.5> 6명의 쌍대비교행렬의 가중치

또한 고유벡터를 산술평균하여 구한 가중치는 <표4.19>이다.

<표 4.19> 6명의 쌍대비교행렬의 고유벡터의 산술평균

경제적 문제	:	$(0.393 + 0.292 + 0.416 + 0.356 + 0.505 + 0.468)/6$	= 0.405
제도 및 법적문제	:	$(0.053 + 0.292 + 0.394 + 0.424 + 0.136 + 0.096)/6$	= 0.233
민원문제	:	$(0.341 + 0.077 + 0.047 + 0.062 + 0.034 + 0.160)/6$	= 0.120
기술적 문제	:	$(0.066 + 0.048 + 0.044 + 0.034 + 0.083 + 0.042)/6$	= 0.053
참여자문제	:	$(0.147 + 0.292 + 0.099 + 0.124 + 0.241 + 0.234)/6$	= 0.190

이 결과에서 알 수 있듯이 쌍대비교 행렬의 기하평균과 산술평균으로 구한 중요도(가중치)는 약간의 차이는 있으나 그 요인별 가중치순서는 동일하며, 경제적 문제, 제도 및 법적문제, 참여자문제, 민원문제 및 기술적문제의 순위로 나타났다.

5) 기존연구에서의 문제점 언급빈도

선행연구에서 주택재개발사업에서의 문제점으로 언급된 상위 10개 항목을 정리하면 다음<표 4.20>과 같다.

<표 4.20> 주택재개발사업에서의 문제점 언급 빈도수 상위 10항목

순서	설문번호	내용	빈도
1	4	주민들의 참여제한	7
2	7	공공, 기반, 공급시설 부족/문제	8
3	10	비용 부담	15
4	11	갈등문제/의사소통문제	10
5	14	주거불안정	9
6	15	세입자 문제	7
7	18	원주민 재정착 문제	7
8	20	지원부족	7
9	23	도시미관과 조화문제	6
10	29	획일적인 주택규모	8

4.2 활성화 방안

4.2.1 활성화방안

1) 활성화 방안 항목

활성화 방안 중 총 평균이 3.0이상이고 신뢰도가 높은 항목(Cronbach α 가 0.7 이상) 30개를 요약하면 <표 4.21>과 같다.

<표 4.21> 그룹전체에 대한 Likert척도 평균값 3.0이상이고 신뢰성을 만족시켜주는 활성화 방안 항목

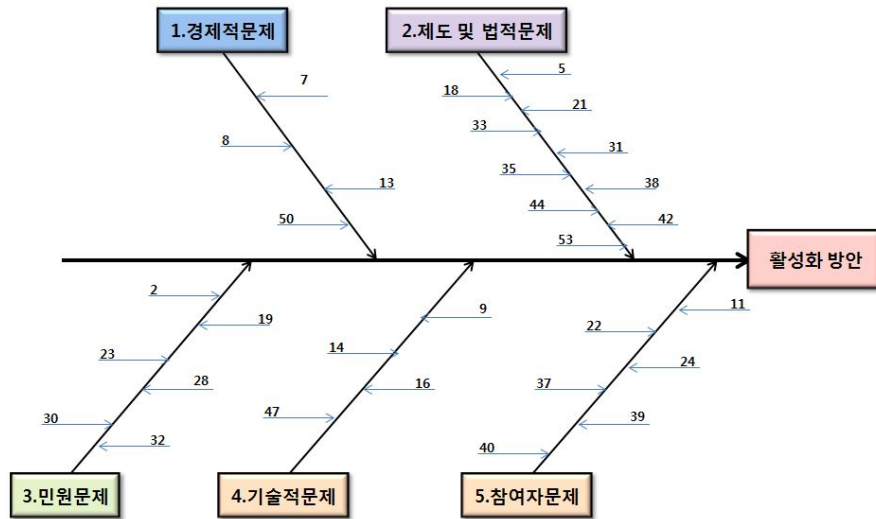
문제순서	문제항목	평균	문제순서	문제항목	평균
1	공공기관과주민간상호긴밀한교류가요구된다2	4.81	16	환경친화적주거환경확보28	3.69
2	공적기능의확대5	4.83	17	인간중심적사업추진30	4.66
3	합동재개발추진주민부담금감소7	3.93	18	지속적협약31	4.66
4	정비기금지급선지급8	3.62	19	지역주민을위한도시재개발사업시행32	4.51
5	순환재개발방식적극화9	3.83	20	분쟁조정기구설치33	4.05
6	사업시행의주체는공공11	2.99	21	법제도개선35	3.25
7	보상및주거이주대책마련13	4.95	22	추진위원회인정여부명시37	3.91
8	지역에맞는개발계획수립14	4.76	23	철회방법시기동의에대한규정마련38	3.56
9	인프라환경조성16	4.07	24	동의율산정기준입법화39	3.18
10	집행하는부서의책임감있는행정18	4.27	25	시공사선정기준완화40	3.45
11	원거주민의재정착19	3.89	26	선매권제도도입투기방지42	3.22
12	타계획과의연계성확보21	4.69	27	권리금의제도화44	3.54
13	조합원들의우선분양권확보22	3.36	28	다양한평수의아파트건립추진47	3.30
14	재개발아파트우선분양23	3.80	29	자금조달안정성확보50	4.76
15	추진위원회구성의개선24	3.56	30	연합조합형태의사업시행방지53	3.94

문제점 요인별 대한 활성화방안을 정리하면 <표 4.22>과 같다.

<표 4.22> 문제점 요인별 활성화 방안

SN	문제점 요인	활성화방안
1	경제적 문제	·정비기금지급선지급 ·합동재개발추진주민부담금감소 ·자금조달안정성확보 ·보상및주거이주대책마련
2	제도 및 법적 문제	·법제도개선 ·타계획과의연계성확보 ·집행하는부서의책임감있는행정 ·지속적협약 ·선매권제도도입투기방지 ·연합조합형태의사업시행방지 ·철회방법시기동의에대한규정마련 ·공적기능확대 ·권리금의제도화 ·분쟁조정기구설치
3	민원 문제	·환경친화적주거환경확보 ·재개발아파트우선분양 ·원거주민의재정착 ·인간중심적사업추진 ·공공기관과주민간상호긴밀한교류 ·지역주민을위한도시재개발사업시행
4	기술적 문제	·다양한평수의아파트건립추진 ·순환재개발방식적극화 ·지역에맞는개발계획수립 ·인프라환경조성
5	참여자 문제	·조합원들의우선분양권확보 ·시공사선정기준완화 ·추진위위원회구성개선 ·추진위원회인정여부명시 ·사업시행의주체는공공 ·동의를산정입법화

문제점항목과 활성화방안을 원인-결과도표를 나타내면 <그림 4.6>와 같다.



<그림 4.6> 주택재개발 활성화 방안 원인-결과 도표(숫자는 설문의 문항번호)

2) 기존연구에서의 활성화 방안 언급빈도

선행연구에서 주택재개발사업에서 활성화방안으로 언급된 상위 10개 항목을 정리하면 다음<표 4.23>과 같다.

<표 4.23> 주택재개발사업에서 활성화방안으로 언급된 빈도수 상위 10항목

순서	설문번호	내용	빈도
1	1	주민들의 참여 확대/제도화	13
2	3	임대주택에 대한 적정한 임대료가 책정/확보	6
3	4	세입자 보호	5
4	9	순환재개발 방식 적극화	5
5	10	국가에서의 적극적인 역할 지원	10
6	26	절차의 간소화/전산화-기간단축	4
7	32	지역/주민을 위한 도시재개발 사업시행	5
8	34	재개발 과정상 투명성 제고방안	4
9	35	법제도 개선	5
10	48	세입자의 생활권 보장(생계)	6

4.2.2 활성화 방안 수행절차

1) 환경 분석

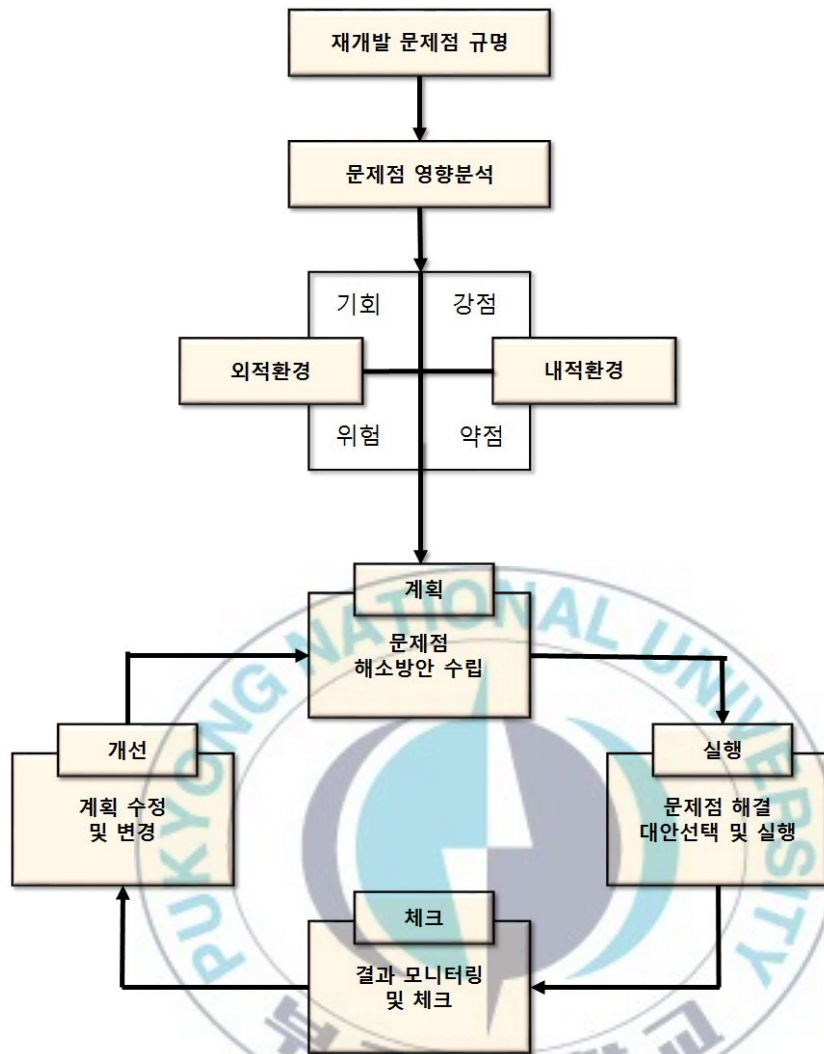
문제점이 도출되면 이를 해결하기 위해서는 먼저 그 문제점이 미칠 영향의 정도를 분석한 후 해결해야 할 목표를 세운 다음 경제 환경, 사회 환경 및 정치 환경 등과 같은 외부 환경과 참여자들의 경쟁력, 기술 능력 및 내부 역량 등과 같은 내부 환경을 분석하는 등 SWOT분석을 실시하여 전략을 수립할 필요가 있다.

재개발사업에서의 문제점해결방안(활성화 대책)은 해결목표를 수립한 후 내외적 환경을 분석하여 PDCA절차에 따른 전략수립-시행-체크(모니터링)-개선을 할 필요가 있다. 여기에서 재개발조합 조합구성원에 건설사업관리 전문가의 포함이 바람직하며 전문가 그룹엔 기술분야 뿐만 아니라, 법률, 경제 분야의 인력을 포함할 필요가 있다.

2) PDCA에 따른 전략수행

재개발사업에 문제점을 유발하는 문제점을 해결하기 위해서는 문제점 해결을 위한 전략을 개발하고 개선 전략을 수립해야 한다. 그 다음 시행 목표를 달성할 수 있도록 지속적으로 수행되어야 한다.

문제점 해결을 위한 여러 해법을 적용한 후, 이 해법이 재개발사업에 최선의 결과를 가져올 수 있는지에 대한 모니터링 및 평가가 필요하다. 만약 채택한 방안이 효과가 없다면, 만족할 만한 결과를 얻지 못하므로 채택된 방안에 대한 오류나 비효성에 대하여 검토해야만 한다. 채택한 방안의 약점을 검토한 후 수정방안과 정책을 적용할 필요가 있다. 따라서 재개발 참여자들은 서로 의논하고 협력하여 또 다른 대안책을 도출하여 그 해법을 다시 시행해 보고 선택된 방안을 적용함으로써 원하는 목표가 달성되었다면 성공한 방안의 자료를 축적하고 지속적으로 운영해 나가야 한다. 자료들은 데이터베이스화 하여 전 프로젝트에 전파하고 공유할 수 있도록 하여야 한다. 이를 그림으로 나타내면 <그림 4.7>과 같다.



<그림 4.7> 주택재개발사업 활성화 대책

3) 문제점요인제거 및 활성화요인 증가

재개발의 문제요인과 문제점해결방안(활성화방안) 대부분의 재개발프로젝트에 존재하면서 재개발에 수행에 영향을 미친다. 따라서 재개발문제점요인을 감소를 시키고 활성화요인은 증진시켜 장래의 재개발사업 수립과정을 개선하는 하는데 사

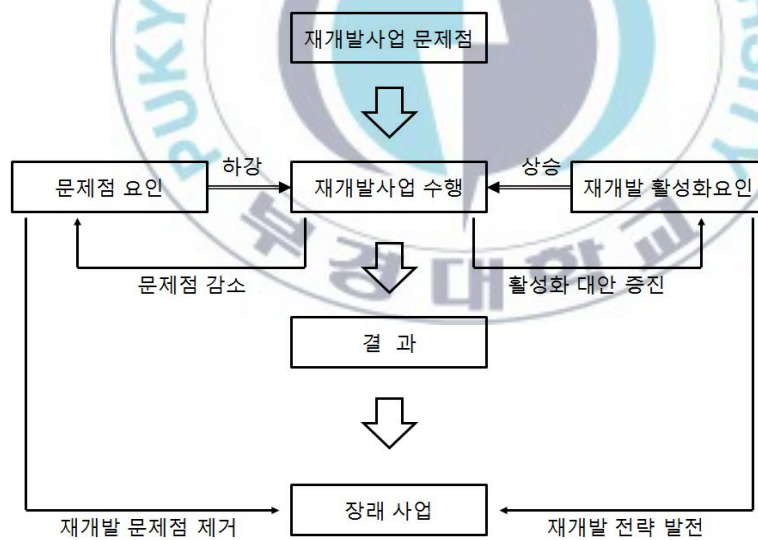
용할 수 있도록 <그림 4.8>과 같이 나타내었다.

프로젝트 수행단계 동안 문제요인은 프로젝트의 수행도를 낮출 수 있으므로 수행 중에 문제요인을 찾아낸다. 또한 이들 문제점으로 인한 영향을 감소시키거나 제거함으로써 프로젝트실패의 잠재적 문제를 완화할 수 있다.

반대로 프로젝트 활성화요인을 규명함으로써 프로젝트의 수행도를 개선시킬 수 있다.

이번 연구에서 도출한 문제요인 및 활성화요인은 장래 대규모 프로젝트를 성공적으로 관리하는데 건설전문가로서의 지침역할을 할 수 있다. 프로젝트 관련당사자는 자신들에게 책임이 있는 문제요인을 능동적으로 회피하거나 제거하고 다른 참여자들에 의해 야기된 예기치 않은 영향을 최소화하는데도 더욱 능동적으로 대처할 수 있다.

이외에 활성화요인은 건설 사업자들에게는 유용한 지식이다. 건설사업자는 이번 연구로부터 얻은 활성화요인을 이용하여 장래의 프로젝트전략 수립과정을 개선하는 하는데 사용할 수 있을 것이다.



<그림 4.8> 주택재개발 요인제거 및 활성화방안 증가 개요도

제5장 결 론

이번 연구에서는 재개발사업에서의 문제점과 활성화방안을 연구하고자 재개발사업에 관한 선행연구 및 설문조사를 통하여 수집한 자료를 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫 번째, 재개발사업의 문제점 57개 항목을 수집하여 참여자(조합임원, 조합원, 설계사, 컨설턴트, 시공사, 허가권자, 기타) 총 평균이 3.0이상인 입법의 오류나 미비 등 총 31개 항목을 문제점으로 도출하였다.

두 번째, 31개의 문제점 항목 중 발생빈도와 발생 시 문제의 심각성에 대하여 검토한 결과 총 6개 항목이 도출되었으며 이들에 대한 가중치의 크기를 정리하면 기업에 대한 무리한 비용부담, 입법의 오류나 미비, 제도적 문제, 순환정비방식문제, 공적기능의 단순화, 갈등 및 의사소통문제의 순서로 나타났다.

세 번째, 31개의 항목을 친화도법을 이용하여 경제적 문제, 제도 및 법적문제, 참여자문제, 민원문제 및 기술적문제의 5가지 요인으로 분류하였으며 AHP분석결과 경제적문제가 가장 큰 가중치를 나타내었다.

네 번째, 재개발사업의 문제점해결방안(활성화)을 위해서는 56항목을 도출하여 총 평균이 3.0이상이고 신뢰성을 만족시켜주는 보상 및 이주대책 마련 등 30개 항목이 활성화 대안으로 나타났다.

다섯 번째, 문제점과 활성화방안에 대한 선행연구에서 언급된 빈도를 비교한 결과 문제점이 활성화대안이 되는 등 서로 상치되는 항목들도 존재하는 것으로 나타났다.

이로 인해 재개발사업에서의 문제점해결방안(활성화 대책)은 해결목표를 수립한 후 내외적 환경을 분석하여 PDCA절차에 따른 전략수립-시행-체크(모니터링)-개선을 할 필요가 있다. 여기에서 재개발조합에서 건설사업관리 전문가그룹에 전문가(법률, 기술, 경제)의 포함 또는 자문의 포함이 요구된다. 또한 재개발 프로젝트 참여자 간의 의사소통이 원활해야 할 필요성이 있다.



참 고 문 헌

1. 이재삼, 도시재개발 사업의 발전 방안에 관한 연구 : 성남시 도시재개발 사업의 발전 방안을 중심으로, 한국토지공법학회, 2012
2. 김현수, 인천의 주택재개발사업시행에 따른 문제점과 개선방안 : 금송지역 주택 재개발사업 사례를 중심으로, 인하대학교 석사졸업논문, 2010
3. 김현욱, 주택 재개발 사업의 문제점과 개선방안 연구, 건국대학교 석사졸업논문, 2009
4. 이재삼, 도시재개발 사업에 대한 법적문제 및 개선방안에 관한 연구, 한국토지 공법학회, 2012
5. 김정환, 주택재개발사업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 한양대학교 석사졸업논문, 2007
6. 여경수, 도시재개발의 공공성확보와 거주자 보호를 위한 법제도 개선방안, 한국 부동산법학회, 2010
7. 김종민, 뉴타운·재개발 지역의 세입자 문제와 대안, 한국빈곤문제연구소, 2009
8. 이중석, 제도변경에 따른 재개발 사업 문제점 및 개선방안에 관한 연구 : 북아 현 재정비 촉진지구를 중심으로, 건국대학교 석사졸업논문, 2009
9. 정원표, 주택재개발 사업의 문제점과 개선방안 연구, 고려대학교 석사졸업논문, 2006
10. 성중탁, 재개발, 재건축사업 과정에서의 세입자 보상실무 개선방안, 이화여자대학교 법학연구소, 2014
11. 정지선, 재개발·재건축 관련 취득세와 재산세의 과세상 문제점과 개선방안에 관한 연구, 한국세무학회, 2011
12. 홍윤순, 서울시도시재개발 사업계획의 문제와 개선방안, 대한건축학회 논문집, 2000
13. 김해중, 부산지역 주택재개발사업의 제도적 문제점과 활성화 방안, 동의대학교

석사졸업논문, 2010

14. 송창욱, 주택재개발사업의 문제점과 개선방안, 동의대학교 석사졸업논문, 2010
15. 정승용, 서울시 주택재개발사업의 문제점과 개선 방안, 한성대학교 석사졸업논문, 2003
16. 강신윤, “주택재개발 사업의 활성화 방안에 관한 연구 - 부산광역시 사례를 중심으로 -”, 석사학위논문, 영산대학교, 2012
17. 김명섭, “주택재개발사업의 개선방안 - 서울시 성북구를 중심으로 -”, 석사학위논문, 아주대학교, 2008
18. 김영태. “재건축사업의 제도적 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 강남대학교, 2001
19. 박영구, “주택재개발 활성화 방안에 관한 연구 - 원주시 원동지역 재개발사업을 중심으로 -”, 석사학위논문, 상지대학교, 2013
20. 서 홍, “재개발·재건축사업의 제도개선에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 2010
21. 송병림, “도시재개발사업에 관한 연구 - 인천광역시 재개발사업을 중심으로”, 석사학위논문, 인천대학교, 2011
22. 오경훈, “주택재개발·재건축에 관한 공법적 연구”, 석사학위논문, 연세대학교, 2008
23. 최은미, “주택재건축 정책의 과제와 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 경원대학교, 2006

연 구 설 문

안녕하십니까?

업무로 바쁘신 가운데 귀중한 시간을 본 설문지에 응해주신 것에 깊은 감사를 드립니다.

본 설문조사는 현재 **재개발사업에서의 건설사업관리(CM)적용 방안**에 관한 연구에 대하여 다년간 건설 분야에서 종사하신 경험과 지식을 갖춘 전문가 여러분의 의견을 듣고자 합니다.

설문조사 자료는 학문적 목적으로 본 연구에서만 사용되며, 통계법에 의거하여 다른 용도로는 절대 사용하지 않으며 무기명으로 진행할 것입니다.

바쁘신 와중에 설문조사에 참여하여 주시면 학문적인 귀중한 자료로 활용될 수 있으니 많은 관심과 성실한 답변 부탁드립니다.

2014년 3월

부경대학교대학원 건설관리공학협동과정

연구자 : 안 계 정

파트 A(인적자료)

설문1. 어느 참여자 그룹에 근무하십니까?

1. 조합임원 2. 조합원 3. 설계사 4. 컨설턴트, 5. 시공사 6. 허가권자(구청 등) 7. 기타(민원인

설문2. 경험은 어느 정도 되십니까?

1. 5년 미만 2. 5년 이상-10년 미만 3. 10년 이상-15년 미만 4. 15년 이상-20년 미만 5. 20년 이상(

설문3. 각 그룹에서 여러분들의 경험은 얼마나 되십니까?(경험한 모든 분야에서 근무한 기간을 기입해 주시기

1. 조합임원 ()년 2 조합원()년 3. 설계사 ()년, 4. 컨설턴트 ()년
5. 시공사 ()년 6. 허가권자 ()년 7. 기타()년

설문4. 여러분들이 가장 많은 경험을 한 분야는 다음 어느 분야입니까?

1. 사업용건물 2. 주택(다세대 포함) 3. 아파트 4. 항만()년 5. 기타 ()년

설문5. 지금 근무조직에서 직급은 어느 정도입니까?

1. 고위관리자(임원급)이상 2. 중간관리자(차장, 부장 등) 3. 하위관리자(과장 이하) 4. 기타 ()

파트 B(프로젝트 정보)

최근 여러분들이 완료 또는 근무하는 프로젝트에 대하여

설문6. 재개발 사업은 어떤 성질은 어떻습니까?

1. 새로운 사업 2. 확장사업 3. 개보수·수선 4. 기타()

설문7. 프로젝트 계약방식은 어느 형식입니까?

1. 일반입찰 2. 설계시공일괄입찰(턴키) 3. BOT/BOT/BTL 4. 기타()

설문8. 공사금액

1. 100억 이하 2. 100억~200억 이하 3. 200억~500억 이하 4. 500억~1000억 이하 5. 1000억 이상

설문9. 공사기간

1. 2년 미만 2. 2년 이상~3년 미만 3. 3년 이상~5년 미만 4. 5년 이상~10년 미만 5. 10년 이상



설문10. 재개발사업 시 문제점에 대하여 아래에 주어진 항목에 대하여 동의수준에 표시해주세요. 또 어느 참여자 그룹에게 가장 책임이 있는지?, 영향의 심각성 정도와 발생빈도는 어느 정도인지도 표

동의의 수준	주된 책임그룹 (참여자 그룹)	영향의 심각성 정도	발생빈도	
1. 아주 문제 안됨	1. 조합임원	1.영향이 아주 낮음	1. 발생빈도 아주 낮음	1.
2 대체로 문제 안됨	2. 조합원	2.영향이 대체로 낮음	2. 발생빈도 대체로 낮음	
	3. 설계사			
3. 그저 그렇다	4. 컨설턴트	3.영향이 보통임	3. 발생빈도 보통임	2.
4. 대체로문제가 됨	5. 시공사	4.영향이 대체로 높음	4. 발생빈도 대체로 높음	
	6. 허가권자			
5. 아주 문제가 됨	7. 기타(민원인 포함)	5.영향이 아주 높음	5. 발생빈도 아주 높음	3. 3.



S.N.	항목(문제점)	동의의 수준(정도)					영향의 심각성 정도					합	
1.	분양대금이 사업비에 미치지 못하는 문제 (인근 거래시세가 건설원가보다 낮음)	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
2.	제도적인 문제와 운영상의 문제점	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
3.	공적기능의 단순화	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
4.	주민들의 참여 제한	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
5.	순환정비방식의 문제.	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
6.	일관성을 유지하지 못함	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
7.	공공, 기반, 공급시설 부족/문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
8.	도시기능의 효율화 방안이 부재	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
9.	사업 속도문제-장기화 : 주민피해	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
10.	비용 부담	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
11.	갈등문제/의사소통문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
12.	기업에 대한 무리한 비용부담	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
13.	사업시행을 반대하는 주민들의 소송	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
14.	조합원의 주거불안정	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
15.	세입자 문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
16.	투명성과 믿음, 신뢰부족	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
17.	정비예정구역 선정의 문제점	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2

S.N.	항목(문제점)	동의의 수준(정도)					영향의 심각성 정도						
18.	원주민 재정착 문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
19.	국·공유지 사용에 대한 문제점	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
20.	공공기관의 지원 부족(규제 등)	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
21.	추진/규제장치 미비/결여	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
22.	거주수준 향상을 위한 노력부족	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
23.	도시미관과 조화문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
24.	공공성, 사회적 형평성의 미흡	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
25.	재개발추진위원회 구성문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
26.	법적 및 제도 등 절차의 복잡성	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
27.	노후 불량주택의 판정기준 모호	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
28.	입주권 기준일의 부적절(재발사업 시행 3 개월 이전 전입)	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
29.	획일적인 주택규모	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
30.	높은 분양가	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
31.	주거환경의 질 감소	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
32.	사업성 위주의 재개발	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
33.	강제철거	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
34.	비리, 폭력 등 사회문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
35.	이전비를 안내/지급 하지 않는 행위	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
36.	감정평가액의 편파적 책정	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
37.	토지 등 분할/허가 문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2

S.N.	항목(문제점)	동의의 수준(정도)					영향의 심각성 정도					발생 빈도	
38.	운영규정 적용문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
39.	시공사 선정문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
40.	입법의 오류나 미비	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
41.	토지등소유자 수의 산정 문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
42.	구역지정기준이 불명확	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
43.	특성 반영 미비	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
44.	부동산투기	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
45.	사업기간의 장기화	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
46.	원주민 재입주를 저하/이주문제	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
47.	영세사업자의 보상미비	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
48.	무허가 영업자의 미보상	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
49.	지구규모간의 과다차이	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
50.	사업실행의 현실성 결여	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
51.	지구분할의 불합리성	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
52.	재개발의 장기화	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
53.	제도적 문제-비현실적인 제도	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
54.	조합과 조합원 간에 소송	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
55.	조합원에게 부담금 통보시기	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
56.	토지이용도 저하	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2
57.	환경의 악화/훼손	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2

설문11. 재개발사업 성공을 위한 활성화 방안에 대하여 중요도 수준과 가장 관심을 가져야할 책임그룹에 표

동의의 수준	주된 책임그룹 (참여자 그룹)
1. 전혀 중요하지 않음	1. 조합임원
2 대체로중요 하지 않음	2. 조합원
3.그저 그렇다	3. 설계사
4. 대체로 중요함	4. 컨설턴트
5. 아주 중요함	5. 시공사
	6. 허가권자
	7. 기타(민원인 포함)

S.N.	항목(활성화 방안)	동의 수준			
1.	주민들의 참여 확대/제도화	1	2	3	4
2.	공공기관과 주민 간 상호 긴밀한 교류 (주민들의 적극적인 참여)	1	2	3	4
3.	임대주택에 대한 적절한 임대료 책정/확보 (영세민의 주거안정 및 재정작를 향상)	1	2	3	4
4.	세입자 보호	1	2	3	4
5.	공적 기능의 확대	1	2	3	4
6.	주민부담 완화/최소화	1	2	3	4

S.N.	항목(활성화 방안)	동의 수준			
7.	합동재개발추진-주민부담금감소	1	2	3	4
8.	정비기금지급/선지급	1	2	3	4
9.	순환재개발 방식 적극화	1	2	3	4
10.	국가에서의 적극적인 역할 지원	1	2	3	4
11.	사업시행의 주체는 공공	1	2	3	4
12.	사회재개발로 전환	1	2	3	4
13.	보상 및 주거, 이주 대책마련	1	2	3	4
14.	지역에 맞는 개발계획수립	1	2	3	4
15.	개발이익은 개발 부담금으로 회수	1	2	3	4
16.	인프라 환경 조성	1	2	3	4
17.	지출된 보상금액은 추후 분양금액에 포함하여 회수	1	2	3	4
18.	집행하는 부서의 책임감 있는 행정	1	2	3	4
19.	원거주민의 재정착	1	2	3	4
20.	임대료보조금 지급	1	2	3	4
21.	타 계획과의 연계성 확보	1	2	3	4
22.	조합원들의 우선분양권 확보	1	2	3	4

S.N.	항목(활성화 방안)	동의 수준			
23.	재개발아파트 우선분양	1	2	3	4
24.	추진위원회 구성의 개선	1	2	3	4
25.	조합원 분양주택 규모의 자율화	1	2	3	4
26.	절차의 간소화/전산화-기간단축	1	2	3	4
27.	대출기간, 금액, 금리조건 완화	1	2	3	4
28.	환경 친화적 주거환경 확보	1	2	3	4
29.	공공시설 확보	1	2	3	4
30.	인간중심적 사업추진	1	2	3	4
31.	지속적 협의	1	2	3	4
32.	지역/주민을 위한 도시재개발 사업시행	1	2	3	4
33.	분쟁조정기구설치	1	2	3	4
34.	재개발 과정 투명성 제고방안	1	2	3	4
35.	법제도 개선	1	2	3	4
36.	행정서비스 강화	1	2	3	4
37.	추진위원회 인정여부 명시	1	2	3	4
38.	철회방법 시기 동의에 대한 규정 마련	1	2	3	4
39.	동의를 산정기준 입법화	1	2	3	4

S.N.	항목(활성화 방안)	동의 수준			
		1	2	3	4
40.	시공사 선정기준 완화	1	2	3	4
41.	정기 및 수시 감사의 법제화-비리방지	1	2	3	4
42.	선매권제도로 도입-투기방지	1	2	3	4
43.	보상을 위한 공정성 확보	1	2	3	4
44.	권리금의 제도화	1	2	3	4
45.	세부담 상한제도	1	2	3	4
46.	정책의 일관성	1	2	3	4
47.	다양한 평수의 아파트건립 추진	1	2	3	4
48.	세입자의 생활권 보장(생계)	1	2	3	4
49.	사업지구의 효율적 결정	1	2	3	4
50.	자금조달안정성 확보	1	2	3	4
51.	광역단위 개발계획의 활성화	1	2	3	4
52.	지역조합 가입요건 강화	1	2	3	4
53.	연합조합 형태의 사업시행 방지	1	2	3	4
54.	사업예정지의 적합성 검토	1	2	3	4
55.	시공보증제 도입	1	2	3	4
56.	경관계획에 의한 개발기준차등화	1	2	3	4