논 문

재정비촉진지구 구역별 조합원 인식에 관한 연구: 한남 재정비촉진지구를 중심으로

A Study on Recognition of the Union Members in Renewal Promotion Area by District: Focused on Hannam Renewal Promotion Area

심윤주* · 조미정**
Shim, Yun-Joo · Cho, Mi-Jeong

Abstract

In 2002, a broad New Town Project has been carried forward to resolve the regional imbalance between the north of the Han River and the south and to resolve the sprawling development from lack of urban infrastructure. But the New Town Project had been slow in progress, so the Government enacted [Special Law for the Accelerating Urban Renewal] and made an effort for comprehensive and effective development. Nevertheless, the project is still delaying and even lifted in some regions.

The purpose of this study was to compare and analyze the union member's recognition of the importance and satisfaction on the project in Hannam Renewal Promotion Area through IPA analysis, in detail by district. The list of priority Improvement according to IPA analysis came up total 7 sub-parameters as the level of public regulations on real estate, the transparency of union business process, the communication levels with union member, the progress speed of projects, the consistency with Seoul Landscape Management Plan, the properness of Land Use Plan, and the preservation of local assets. As a result of comparing the priority improvement items in each area, it was found to be concentrated in the factors of major classification project and urban planning. And the variable of the level of public regulations on real estate was derived as a factor of legal system.

In this study, we have analized the union member's recognition of the importance and satisfaction on the New Town Projcet in Hannam Renewal Promotion Area by district and suggested policy implication and necessary part of priority improvement. And we will present the basic information to progress the renewal promotion project in the future.

주 제 어: 재정비촉진지구, 재정비촉진사업, 뉴타운, 지연, 갈등, 계획, IPA분석
Keyword: Renewal Promotion Area, Renewal Promotion Project, Newtown, Delay, Conflict, Plan, IPA analysis

* 한남뉴타운통일 공인중개사사무소 소장(주저자: 7977676@naver.com)
** 한양대학교 도시대학원 겸임교수(교신저자: cmj2816@hanyang.ac.kr)

Ⅰ. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

개별 정비사업으로 무분별하게 진행되어 오던 서울의 재개발 및 재건축 사업을 위해 서울시는 2002년 체계적인 도시기반시설 확보를 통한 난개발 방지를 위해 광역사업 측면에서 뉴타운 사업을 추진하였다. 이후 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 도시재정비법)을 제정하여 종합적이고 효율적인 개발을 위해 노력했으나 정비구역 지정단계에서 진척이 없거나 조합 설립을 위한 동의율 충족에 실패, 혹은 주민들 간의 다양한 갈등이 표출되면서 사업 진행상의 문제가 발생하기도 했다. 그리고 대규모 개발로 인한 주민 재정착률이 하락하는 등 다양한 사유로 인하여 사회적 갈등이 부각되었다.

이에 서울시는 2017년 2월 기준 서울시의 683개 정비(예정)구역들에 대한 출구전략을 마련하여 갈등이 많은 지구 및 구역 중 서울시가 직권으로 해제시킬 수 있는 곳들을 대상으로 정비구역 해제를 추진해오고 있는 상황이다. 이에 따라 서울시는 사업유형별로 A유형(정상추진), B유형(정체구역), C유형(추진곤란)으로 구분을 하여 B유형 지역은 코디네이터 파견을 통한 사업추진 결정 및 갈등관리 지원을 하고, C유형 지역은 주민갈등을 해소할 목적으로 서울시가 직권으로 정비구역에서 해제한 바 있으며(2017년 2월 기준 683개 구역 중 272개를 직권해제) 현재까지 지속적으로 갈등이 많은 구역들을 해제시키고 있다(서울시 도시재생본부, 2017년).

이에 본 연구는 재정비촉진사업의 장기화로 인해 해제되는 지역의 발생 등 다양한 주제가 발생하고 있는 상황에서 현재 진행되는 재정비촉진지구의 원활한 사업추진을 위해서 중간 점검이 필요하며, 이를 위해서 조합원의 인식을 세부적으로 접근하여 분석할 필요가 있다고 판단했다. 따라서 재정비촉진사업의 장기화에 따른 갈등과 지연요인 등 일반적 특성뿐만 아니라 최근 서울시 계획을 반영한 분석요인을 설정하여 각 구역별 조합원의 중요도와 만족도를 세부적으로 비교·분석하였다. 또한 유지 및 중점개선이 필요한 부분을 분석해 향후 재정비촉진지구 추진에 있어 기초자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 재정비촉진사업 진행 과정에의 조합원이 인식하는 중요도와 만족도를 분석하기 위해 첫째, 예비조사로 선행연구와 관련 기사 등을 검토하였다. 둘째, 선행연구를 통해 재정비촉진지구의 이론적 배경에 대해 고찰하였으며, 선행연구에서 사용하였던 변수 및 재정비촉진지구의 중요 사업단계별 핵심 변수들을 도출하였다. 셋째, 도출한 변수를 토대로 재정비촉진지구 전문가 인터뷰를 통해 최종 변수를 선정하였다. 넷째, 2019년 4월 25일부터 2019년 5월 8일까지 2주간 한남 재정비촉진지구 조합원 120명을 대상으로 설문조사를 진행한 후 분석된 결과를 연구 자료로 활용하였다. 다섯째, 분석방법으로는

IPA분석을 진행하여 도출 변수별 중요도 및 만족도를 분석하였다.

Ⅱ. 이론 및 선행연구 고찰

1. 재정비촉진지구의 개념 및 도입배경

재정비촉진지구란 도시재정비법에 근거하여 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적 · 효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구를 뜻한다(법제처, 2019).

기존 기성 시가지 개발방식은 도시기반시설에 대한 충분한 고려가 없이 단순히 수익성만 강조하는 주택 공급방식인 민간 주도의 소규모 단위개발 사업방식으로 이루어져 도시기반 시설의 부족현상과 도시경관이 왜곡되는 난개발을 초래하였다. 또한 기존의 소규모 단위개발 방식은 광의적 도시환경 측면에서 체계적 관리가 어려울 뿐만 아니라 여러 기능이 복합되어 있는 불량 시가지의 종합적인 정비가 불가능했다(서울도시계획포털). 이러한 문제점을 극복하고자 재정비촉진사업을 도입하여 공공의 주도하에 광역적 규모의 계획적 개발로 기존 정비사업의 문제점을 극복하고자 하였다.

2. 선행연구 고찰

재정비촉진지구 초기에는 법·제도와 사업계획이 미흡하여 이에 대한 문제점을 고찰하고 향후 과제를 제시하거나 원주민의 재정착 방안과 주거 만족도를 높일 수 있는 연구가 많이 진행되었다. 이후 사업추진이 지연되면서 그에 따른 갈등과 원인을 분석하고 사업 활성화를 위한 방향을 제시하는 연구가 주를 이뤘다. 또한 구역해제가 가능하게 되면서 이로 인한 해제구역의 대책 방안에 관한 연구와 도시재생에 관한 연구가 진행되고 있다. 이에 관한 선행연구는 다음과 같다. 구용현(2007)은 길음뉴타운을 대상지로 선정하여 전문가와 거주 주민의 계획요인에 대한 중요도 차이를 비교하고, 원주민과 이주민의 뉴타운 사업 만족도를 높일 방안을 제시하고자 하였고, 이창호(2012)는 재정비촉진사업의 지정 취소 사례와 사업 찬반 의견을 통하여 문제점을 도출하고 향후 원활한 사업추진을 위해 정책과 입법과제를 제시하고자 하였다. 구시온(2010)은 아산시 재정비촉진지구에서 원주민 재정착을 높일 수 있는 방안을 제시하고자 하였고, 최상황 외 2인(2012)은 재정비촉진지구 거주자들의 사업 찬반 의사결정에 영향을 주는 요인들을 알아보고자 하였다. 이인석 외 2인(2015)은 재정비촉진사업의 추진상황을 점검하고 문제점을 고찰하고자 하였다.

재정비촉진사업이 여전히 지연되고 있지만 부동산 거래는 활발히 이루어지고 있다. 이로 인해 대부분의 원주민은 매도 후 이전하였고 새로운 조합원들로 변경되고 있다. 이에 관련된 선행연구는 다음과

같다. 정대택·민규식(2014)은 재개발지역을 대상지로 선정하고 투자기피에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 하였고, 배경란(2006)은 재개발지역을 대상으로 개인투자자의 투자 결정에 어떤 요인이 많은 영향을 끼치는지 분석하였다.

선행연구와의 차별성은 다음과 같다.

첫째, 기존 선행연구에서는 사업 지연과 갈등에 대한 문제점을 분석하고 방안을 제시하였다. 본 연구에서는 재정비촉진사업 장기화로 인한 갈등 요인과 서울시의 계획 변동에 따른 지연 요인을 접목하여 최근 재정비촉진사업의 차별화된 특성을 반영하였다.

둘째, 재정비촉진지구는 광역적인 사업이기 때문에 다양한 요인들이 발생할 수밖에 없는데 선행연구는 여러 사업지를 대상으로 하거나, 한 지역의 사업지만을 대상으로 선정하여 일반화하기에는 한계가 있다. 본 연구에서는 보다 세부적인 조합원의 인식 차이를 연구하기 위해 한남 재정비촉진지구를 대상지로 선정한 후 각각의 구역별로 세분화하여 조합원의 인식 차이를 비교해 연구를 진행하고자 하였다.

셋째, 선행연구들은 주로 사업의 중요도에 대한 연구를 진행하였으며, 중요도와 만족도를 동시에 분석하여 비교한 연구는 많지 않다. 본 연구에서는 IPA분석을 통해 조합원이 인식하는 사업의 중요도와 만족도를 동시에 분석하여 Matrix상에 위치시켜 분류한 후, 중점개선해야 할 항목을 도출하여 향후 재정비촉진사업 추진에 있어 기초자료로 제시하고자 하는 데 차별성을 가진다.

Ⅲ. 서울시 재정비촉진지구 현황 및 대상지 개요

1. 서울시 재정비촉진지구 지정 및 해제 현황

서울시 재정비촉진사업은 2002년 시범뉴타운사업 지정으로 시작되었다. 이를 기반으로 2003년 제정된「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」에서는 목적에 따라 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업을 통틀어 지역균형발전사업으로 구분하였다(서울도시계획포털). 이후 2005년 도시재정비법이 제정되면서 뉴타운지구와 지역균형발전촉진지구가 재정비촉진지구로 재지정되었다.

서울시 뉴타운사업은 2002년 3개 지구의 시범뉴타운 지정을 시작으로, 2003년 2차 뉴타운 12개 지구를 지정하고, 2005년부터 2007년까지 다섯 번에 걸쳐 3차 뉴타운 11개 지구를 지정하였다. 균형발전촉진지구는 2003년 5개 지구, 2005년부터 2006까지 4개의 지구를 지정하였다(<표 1> 참조).

표 1. 서울시 재정비촉진지구 지정 현황(2015년 기준)

구분	지구 명	유형	지구 지정일	위 치	면적(m^2)	지구 해제
시범 뉴타운 (3개 지구)	은평	주거지형	02.10.23	진광동 일대	3,492,567	
	길음	주거지형	02.10.23	길음동 624, 정릉동 192 일대	1,249,917	
	왕십리	중심지형	02.10.23	하왕십리동 440 일대	336,601	
2차 뉴타운 (12개 지구)	돈의문	주거지형	03.11.18	평동 164 일대	199,968	
	한남	주거지형	03.11.18	보광·한남·이태원·동빙고동 일대	1,110,205	
	전농·답십리	주거지형	03.11.18	전농동, 답십리동 일대	905,877	
	중화	주거지형	03.11.18	중화동 312 일대	510,711	
	미아	주거지형	03.11.18	미아동 1268-1, 송천동 438 일대	979,909	
	가재울	주거지형	03.11.18	남가좌·북가좌동 일대	1,077,759	
	아현	주거지형	03.11.18	아현동 633 일대	1,087,948	
	신정	주거지형	03.11.18	신정동 1162 일대	688,586	
	방화	주거지형	03.11.18	방화동 609 일대	508,607	
	노량진	주거지형	03.11.18	노량진동 270-2 일대	736,680	
	영등포	중심지형	03.11.18	영등포동 2가, 5가, 7가 일대	226,478	
	천호	주거지형	03.11.18	천호동 362-60 일대	412,777	
3차 뉴타운 (11개 지구)	수색·증산	주거지형	05.12.16	수색동, 증산동 일대	893,544	
	신길	주거지형	05.12.16	신길동 236 일대	1,469,404	
	북아현	주거지형	05.12.16	북아현동 177 일대	899,725	
	거여·마천	주거지형	05.12.16	거여1-2동, 마천 1-2동 일대	1,043,843	
	상계	주거지형	05.12.16	상계3, 4동 일대	645,694	
	장위	주거지형	05.12.16	장위동 68-8 일대	1,873,091	
	신림	주거지형	05.12.16	신림동 1514 일대	529,517	
	흑석	주거지형	05.12.16	흑석동 84-10 일대	897,637	
	이문·휘경	주거지형	06.01.26	이문동, 휘경동 일대	1,010,723	
	시흥	주거지형	05.12.16	시흥동 212 일대	721,416	
	창신·숭인	주거지형	07.4.30	창신1,2,3동, 숭인1동 일대	846,100	13.10.10
시범 균형발전 촉진지구 (5개 지구)	청량리	중심지형	03.11.18	용두동, 전농동 일대	370,844	
	미아	중심지형	03.11.18	하월곡동 88 및 미아동 70 일대	498,159	
	홍제	중심지형	03.11.18	홍제동 330 일대	200,492	
	합정	중심지형	03.11.18	합정동 419 일대	297,998	
	가리봉	중심지형	03.11.18	가리봉동 125 일대	332,929	14.12.04
2차 균형발전 촉진지구 (4개 지구)	구의·자양	중심지형	05.12.16	자양동 690, 구의동 246 일대	385,351	
	상봉	중심지형	05.12.16	상봉1,2동, 망우동 일대	505,595	
	천호·성내	중심지형	05.12.16	천호동 453 일대	275,505	
	세운	중심지형	06.10.26	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	438,585	

출처: 서울시 연구보고서(2014), 서울특별시의회 검토보고서(2015).

그러나 주민의견 조사가 부족한 상태에서 구역지정 요건만 충족하여 무분별하게 재정비촉진지구를 지정하는 과정 속에서 사업은 지지부진하였고 투기세력의 확장으로 심각한 사회적 문제가 대두되었다. 이에 서울시는 '뉴타운·재개발 수습방안'을 발표하고 2012년「도시 및 주거환경정비법」제4조의3(정비구역 등의 해제)를 신설하여 직권으로 구역지정을 해제하는 관리대책을 본격적으로 추진하였다. 2015년에는 '뉴타운 재개발 ABC 관리방안'을 발표하여 A유형(정상추진), B유형(정체구역), C유형(추진곤란)으로 구분해서 사업을 진행토록 하였다. 2017년 12월 기준 서울시 정비(예정)구역 총 683개 구역 중 과반인 386개소를 구역해제시켰다(<표 2> 참조).

표 2. 서울시 유형별 정비구역 현황

구분	합계	구역해제	정상추진 (A유형+착공)	관리구역		
				소계	B유형	C유형
2015년 4월	683	245	151	176	132	44
2017년 4월	683	382	215	86	44	42
2017년 12월	683	386	262	35	20	15

자료: 서울시 도시재생본부(2018년 2월).

2. 대상지 개요

한남 재정비촉진지구는 서울 중심부에 위치한 대규모 재정비사업으로 2003년 11월 2일 2차 뉴타운지구로 지정되었고, 2006년 10월 재정비촉진지구로 지정 고시됐다. 사업지 면적은 보광동, 한남동, 이태원동, 동빙고동, 주성동 등 5개 동을 포함한 약 90만㎡ 규모이다(<표 3> 참조).

표 3. 한남 재정비촉진사업 개요

구분	한남 재정비촉진지구
위치	보광동, 한남동, 이태원동, 동빙고동, 주성동 일대
지정 날짜	2003년 11월 18일
사업면적	896,819㎡ (271,286평)
사업기간	2003년 11월 ~ 2024년 (22년간)
수용인구/수용호수	34,196명 / 12,766세대
사업방식/유형	재개발 / 주거 중심형

자료: 서울시 한남 재정비촉진지구 촉진계획 변경 결정 고시문(2018).

한남 재정비촉진지구는 총 5개 구역이었으나 현재 한남1구역은 조합 설립에 실패하면서 서울시가 직권해제를 한 상태이며 2017년 3월 나머지 한남2구역부터 한남5구역까지 총 4개 구역으로 사업을 추진하고 있다. 현재 한남3구역이 가장 진행이 빠른 상태로 2019년 3월 29일 기준 사업시행인가를

통과했으며, 나머지 구역은 조합설립인가 상태에서 재정비촉진계획 변경절차를 진행하고 있다(<표 4> 참조).

표 4. 한남 재정비촉진지구 구역별 계획 현황

구역	위치	진행상황	면적	용적률	가구 수	최고층수
1구역	이태원동 44 일대	구역 직권해제	-	-	-	-
2구역	보광동 265 일대	조합설립인가	162,321m^2	214%	1926 가구	14층
3구역	한남동 686 일대	사업시행인가	385,687m^2	235%	5816 가구	22층
4구역	보광동 360 일대	조합설립인가	162,030m^2	210%	2565 가구	22층
5구역	동빙고동 60 일대	조합설립인가	186,781m^2	223%	2178 가구	22층

출처: 서울시, 각 조합(2019년 5월 현재기준).

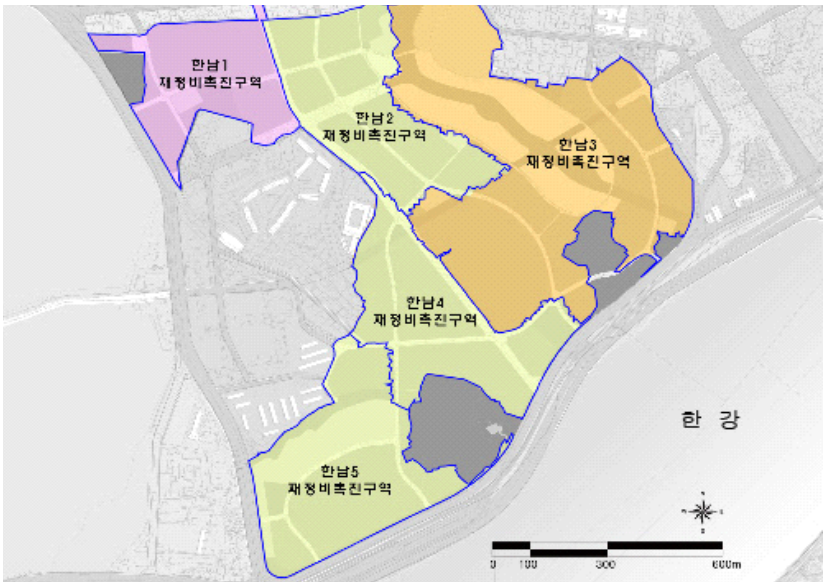

그림 1. 한남 재정비촉진지구 구역별 위치도

한남2구역은 부지면적이 162,321㎡로 현재 한남2구역 북쪽 이태원 관광특구 지역의 일부를 제척시키는 절차를 진행 중이며, 생활가로변의 앤틱가구 밀집 지역은 특화 건축설계로 진행, 보광초등학교는 존치 후 리모델링하는 내용으로 재정비촉진계획 변경이 진행 중에 있다. 서울시 재정비 심의를 진행한 후 건축심의를 진행할 계획이다.

한남3구역은 부지면적이 385,687㎡로 한남 재정비촉진지구 사업 중 가장 면적이 넓은 지역이며 서울시 건축심의 통과(2017년 10월) 후 사업시행인가까지 득한 상태(2019년 3월)로서 현재 시공사 선정 단계에 접어들고 있는 상태이다. 용적률 235%에 건축 연면적 약 676,763㎡로 계획되어 있으며

남산 밑 구릉지 형태를 감안한 서울시 경관관리의 핵심 구역으로 건축 특화설계가 반영된 지역이다. 건축물 동수 195개 동에 7개의 블록으로 구분을 하여 블록별 획지 개발을 차별화시키게 되며 구역 내 공원 7개 조성을 계획하고 있다. 현재 한남 재정비촉진지구 사업 내에서 가장 진행이 빠른 구역이지만 조합과 서울시의 대립되는 문제가 몇 가지 있었다. 첫 번째 문제는 한남3구역 고지대 지역인 우사단로에 지어질 건축물들에 대해 층고를 대폭 낮추면서 차별적인 특화 설계를 반영하라는 지침이었다. 다른 문제는 당초 촉진계획의 대표적인 토지이용계획 중 2가지였던 동서로 구역을 관통하는 동서 횡단도로 신설 계획 및 상업가로가 활성화된 보광로에 설정되어 있었던 그라운드2.0 계획을 폐지하라는 점이었다. 이외에도 대표적인 지역 자산인 우사단로에 위치한 한광교회의 존치 여부에 있어서도 조합과 서울시의 이견으로 인해 사업이 지연되는 문제가 있었다.

한남4구역은 부지 면적이 162,030㎡으로 한남3구역과 한남5구역 중간에 위치하고 있으며, 남북으로 활성화된 보광로 상권형성 지역과 동서로 장문로 상권형성 지역을 끼고 있으며 오산 중·고등학교가 인접해 있다. 현재 한남4구역은 조합 집행부의 업무 절차적인 측면에 대해 조합원이 제기한 소송이 진행 중에 있으며, 조합원 간에 여러 이견들이 존재하는 상황에서 촉진계획변경안을 오랫동안 확정시키지 못한 채 개발 지연이 되고 있는 상황이다. 당초 촉진계획 기준으로는 구역 내 포함된 226세대 규모의 신동아 아파트와 장문로 상가지역을 모두 한남4구역에 포함시켜 통합개발 하는 것이었지만, 서울시는 신동아 아파트는 존치시키며 장문로 상가지역은 제척시키는 것이 타당하다는 가이드라인을 제시하였다. 이로 인해 조합 및 다수의 조합원들은 주민 총회를 개최해 특정 지역을 존치 혹은 제척 시키게 되면 4구역 전체적인 통합 개발에 악영향이 있고, 특히 수재해 방지시설 설치도 어려울 뿐만 아니라 중앙정부 차원의 사업인 신분당선 건설에도 차질이 발생할 수 있다며 서울시의 가이드라인에 대해 반대 목소리를 내고 있는 상황이다. 한남4구역 내 신동아 아파트와 장문로 상가 밀집지역에 대한 구역 포함 여부가 결정되지 않은 상태로 조합원들의 의견 확인을 통해 주민총회 후 서울시로부터 2019년 내에 촉진계획변경안 통과를 목표로 사업을 진행 중에 있다.

한남5구역은 용산구 동빙고동 60번지 일대의 186,781m^2 사업부지 면적에 2,565세대의 아파트를 건립할 목표이며, 신설될 예정인 신분당선 동빙고역과 인접하고 있고 용산공원을 도보로 이동하기 수월한 지리적 위치에 있다. 현재 조합에서는 서울시로부터 촉진계획변경을 인가받기 위해 구역 내 위치하고 있는 보광변전소 옥내화와 송변전시설 지하화 방법을 검토하고 있으며 2019년 내에 촉진계획변경안 통과를 목표로 사업을 진행 중에 있다. 한남5구역은 조합 집행부와 주민 비상대책위원회 간의 이견이 많이 표출되면서 다양한 소송이 진행되기도 하였으나 현재는 수면 밑으로 내려와 있는 상태이다. 당초의 촉진계획 기준으로는 구역의 서남부 쪽에 50층 랜드마크 빌딩을 짓는 계획이 있었으나 서울시는 한강변 관리기본계획 및 층고 관리 기준을 재수립하면서 최고층수 22층 가이드라인을 제시하였으며, 이와 관련해서 조합은 서울시와 다양한 협의를 진행하면서 결국 서울시 가이드라인을 따르기로 결정하기도 하였다.

한남 재정비촉진지구는 서울 중심의 3도심 7광역 중심지 체계에 있어 7도심의 하나로써 입지적 측면이 뛰어난 사업이지만 2003년 2차 뉴타운 지구 지정 이후 여러 지연 문제로 인해 16년 째 사업이 진행 중이다. 일정 요건을 채우면 해제가 가능하도록 법이[1] 개정되면서 한남1구역은 반대요건을 채우고

직권해제되었으며 이로 인해 나머지 구역은 사업계획의 변경으로 사업이 지연되는 문제에 직면하였다. 또한 한남 재정비촉진지구는 최근 정부가 수립한 한강변 관리 기본계획(2015년)의 한남지구 경관 중점관리구역으로서 한강에서 남산으로 이어지는 경관이 훼손되지 않도록 건축물의 높이를 제한하였다. 구체적으로는 한남대교 남단에서 바라보았을 때 남산 소월길 기준 이하로 관리하여 남산 조망이 가능하도록 하였다. 이로 인해 한남 재정비촉진지구는 최고높이가 당초 29층에서 최고층수 22층으로 조정이 되면서 층수 제약으로 인한 사업성 하락과 건축 계획안 변경으로 사업 지연을 겪은 곳이다.

이와 같이 한남 재정비촉진지구는 사업 진행에 있어 정부 정책에 따른 여러 요소들이 반영된 곳으로 보다 다양한 지연 요인에 따른 조합원 간의 인식비교 연구가 가능한 것으로 판단하여 본 대상지를 선정하였다.

Ⅳ. 연구의 방법

본 연구의 분석방법은 크게 FGI를 통한 최종변수 선정 및 설문조사와 IPA를 통한 실증분석 2단계로 구분되며 <그림 2>와 같다. 1단계에서 선행연구를 통해 변수를 도출한 후, 도출된 변수들의 신뢰성을 확보하고자 FGI를 실시하였다. FGI는 정비사업 전문 업체 1명, 조합 임원 3명, 현장 부동산 전문가 5명으로 총 9인을 대상으로 하였으며, FGI를 통해 최종변수를 선정하고 설문조사 문항을 구성하여 설문조사를 진행하였다. 설문조사는 한남 재정비촉진지구에 위치한 공인중개사 사무소를 통해 대면조사와 전화 조사방식으로 진행하였다.

2단계에서는 설문조사 결과를 토대로 SPSS Statistics 22.0을 이용하여 실증분석을 하였다. 기초통계분석 후 신뢰도 분석을 진행하고 최종적으로 IPA분석을 하여 한남 재정비촉진지구 조합원의 사업에 대한 중요도와 만족도를 분석하고 연구결과 및 시사점을 도출하였다.

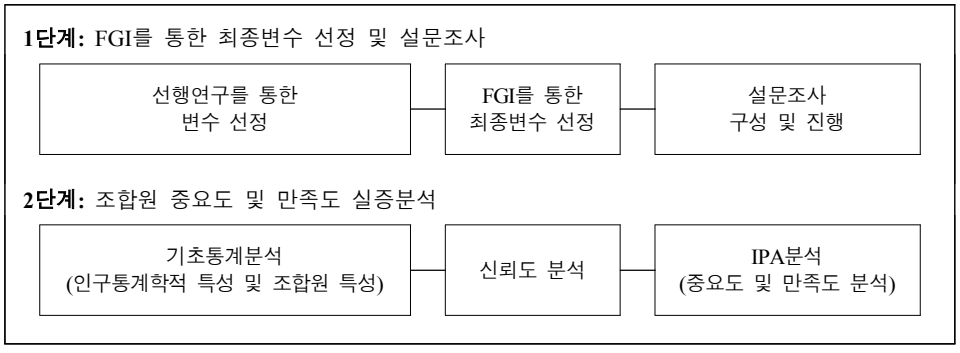

그림 2. 연구의 방법

1) 2012년 2월「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도정법)의 개정으로 제4조의3(정비구역 등의 해제)에 의해 해제가 가능하게 됨.

Ⅴ. 실증분석

1. IPA 분석기법

IPA분석(Importance-Performance Anaysis)은 Martilla와 James에 의해 1977년 개발되었는데, 대상 속성이 가지고 있는 중요도와 만족도를 동시에 분석해 어떻게 인식되는지 비교분석하는 방법으로 강점과 약점을 판명하여 우선순위의 항목을 도출할 수 있어 실무적인 활용도가 비교적 높아 광범위하게 사용되고 있다(김학실, 2014).

IPA분석은 4단계로 진행된다. 처음 도출된 분석변수를 통하여 특정 대상의 속성을 밝힌다. 두 번째로 5점 또는 7점 척도를 이용하여 각 변수의 중요도와 만족도를 설문조사한다. 세 번째로 실행격자를 이용해 2차 평면상에 수평과 수직축인 X-Y축에 좌표로 각 중요도와 만족도 요인의 위치를 표시하여 설정한다. 마지막으로 표시된 중요도와 만족도 분석결과로 대상의 속성을 분석한다(강맹훈, 2017).

중요도와 만족도 요인을 표시하는 방법은 <그림 3>과 같이 2차 평면상에 위치시켜 평균값을 중심으로 분할하여 매트릭스 4사분면에 표현한다. 중심점을 기준으로 4사분면의 위치에 따라 1사분면은 노력 지속, 2사분면은 중점 개선, 3사분면은 개선 요망, 4사분면은 현상 유지로 분류된다. 1사분면은 노력 지속(Keep up the Good) 영역으로 중요도, 만족도가 모두 높은 상태이며 현재 상태로 지속적인 유지·관리를 하는 영역에 해당된다. 2사분면은 중점개선(Concentrate Here)영역으로 높은 중요도에 비해 낮은 만족도를 나타내는 영역으로 만족도가 낮은 항목은 중점적으로 개선이 필요한 영역이다. 3사분면은 개선요망(Low Priority) 영역으로 중요도, 만족도가 현재 시점에서는 모두 낮은 영역이나 장기적인 측면에서 점진적으로 개선이 필요한 영역이다. 4사분면은 현상 유지(Possible over Kill) 영역으로 중요도는 낮지만 이에 비해 높은 만족도를 보이는 영역이다. 즉, 중요하게 생각하고 있지 않으나 에너지 투입이 과잉으로 나타낸 상태로서 이러한 노력이 다른 분야로 투입되면 보다 바람직한 결과를 가져올 수 있을 것으로 파악된다.

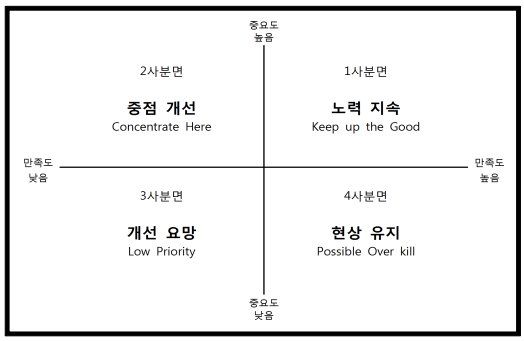

그림 3. IPA Matrix 구성 및 내용

출처: 김수연 외(2010) 재인용.

2. 기초 통계분석

1) 설문조사 개요

본 연구에서는 재정비촉진지구 조합원의 사업에 대한 중요도 및 만족도에 관한 인식연구를 진행하기 위하여 한남 재정비촉진지구 조합원 120명을 대상으로 모집단을 선정하였다(1구역은 해제되어 제외하고, 2구역, 3구역, 4구역, 5구역을 대상으로 함). 설문은 2019년 4월 25일부터 2019년 5월 8일까지 14일간 조사하였으며, 설문방법은 한남 재정비촉진지구 조합원을 대상으로 현장에서 설문 후 수거하였다. 설문은 아래의 <표 5>와 같이 구성하였으며, 내용은 인적 특성 4문항, 한남 재정비촉진지구 조합원 요인 5문항, 중요도 및 만족도 문항은 각각 16문항으로 리커드 5점 척도를 사용하였다.

표 5. 한남 재정비촉진지구 설문지 구성 내용

구분	내용		문항 수
인적 특성	성별, 연령, 직업, 월평균소득		4
조합원 특성	소유구역, 주택유형, 땅 면적, 지분매입시기, 거주여부		5
중요도/만족도	법제도 요인	공공관리제도 효용성, 법제도 개정에 따른 사업 영향, 부동산 관련 공적규제의 수준	3
	사업시행 요인	조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 세입자 보호대책의 적절성, 비대위 활동의 필요성, 정비업체 업무능력의 수준	6
	도시계획 요인	서울시 경관관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역자산의 보존, 교육/교통/환경영향의 심의수준	4
	경제적 요인	부동산 대출 및 이자 부담, 투자수익률에 대한 기대수준, 임대 수익률의 적정성	3

2) 응답자의 인구통계학적 분석

설문조사 결과를 토대로 인구통계학적 분석을 진행하였다. 조사 결과 성별은 남성이 61,7%, 연령은 60세 이상이 38.3%, 직업은 자영업이 34.2%, 소득은 401만원~500만원이 35.8%로 가장 높게 조사되었다 (<표 6> 참조).

표 6. 표본의 인구통계학적 특성

구분	집단	2구역		3구역		4구역		5구역		전체	
		N	%	*N*	%	*N*	%	*N*	%	*N*	%
성별	남성	19	63.3	20	66.7	19	63.3	16	53.3	74	61.7
	여성	11	36.7	10	33.3	11	36.7	14	46.7	46	38.3
연령	30-39세	4	13.3	1	3.3	0	0.0	1	3.3	6	5.0
	40-49세	5	16.7	11	36.7	3	10.0	11	36.7	30	25.0
	50-59세	9	30.0	8	26.7	13	43.3	8	26.7	38	31.7
	60세 이상	12	40.0	10	33.3	14	46.7	10	33.3	46	38.3
직업	전문직	7	23.3	5	16.7	3	10.0	5	16.7	20	16.7
	회사원	6	20.0	9	30.0	5	16.7	9	30.0	29	24.2
	자영업	11	36.7	7	23.3	16	53.3	7	23.3	41	34.2
	기타	6	20.0	9	30.0	6	20.0	9	30.0	30	25.0
평균소득	300만원 이하	6	20.0	7	23.3	5	16.7	6	20.0	24	20.0
	301-400만원	9	30.0	6	20.0	8	26.7	6	20.0	29	24.2
	401-500만원	10	33.3	14	46.7	9	30.0	10	33.3	43	35.8
	500만원 초과	5	16.7	3	10.0	8	26.7	8	26.7	24	20.0

3) 조합원 특성 분석

조합원 특성에서 주택 유형은 연립, 다세대가 41.7%, 땅 면적은 10평 미만 24.2%로 높게 조사되었다. 매입 시기는 한남재정비촉진계획이 결정, 고시된 2009년 10월을 기준으로 하였으며 2009년 10월 이후가 79.2%, 거주 여부는 비거주가 78.3%로 가장 높게 나타났다(<표 7> 참조).

표 7. 표본의 조합원 특성

구분	집단	2구역		3구역		4구역		5구역		전체	
		N	%	*N*	%	*N*	%	*N*	%	*N*	%
주택유형	단독, 다가구	12	40.0	7	23.3	14	46.7	6	20.0	39	32.5
	아파트	0	0.0	4	13.3	5	16.7	0	0.0	9	7.5
	연립, 다세대	12	40.0	14	46.7	6	20.0	18	60.0	50	41.7
	상가	4	13.3	5	16.7	3	10.0	2	6.7	14	11.7
	상가 주택	1	3.3	0	0.0	2	6.7	4	13.3	7	5.8
	나대지, 도로	1	3.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.8

땅 면적	10평 미만	7	23.3	9	30.0	6	20.0	7	23.3	29	24.2
	10-19평	7	23.3	8	26.7	6	20.0	5	16.7	26	21.7
	20-29평	6	20.0	5	16.7	4	13.3	10	33.3	25	20.8
	30-39평	4	13.3	4	13.3	6	20.0	4	13.3	18	15.0
	40평 이상	6	20.0	4	13.3	8	26.7	4	13.3	22	18.3
매입 시기	2009.10월 이전	3	10.0	6	20.0	11	36.7	5	16.7	25	20.8
	2009.10월 이후	27	90.0	24	80.0	19	63.3	25	83.3	95	79.2
거주 여부	거주	6	20.0	7	23.3	7	23.3	6	20.0	26	21.7
	비거주	24	80.0	23	76.7	23	76.7	24	80.0	94	78.3

3. 중요도 및 만족도 IPA 분석

1) 한남 재정비촉진지구 조합원 중요도 및 만족도 분석

한남 재정비촉진지구 조합원의 사업에 대한 중요도 및 만족도를 리커트 5점 척도로 설문지를 구성하여 조사하였으며 <표 8>과 같이 도출되었다. 결과를 살펴보면 사업 중요도 측면에서는 도시계획 요인이 4.20으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음 사업시행 요인이 3.88, 법제도 요인이 3.70, 경제적 요인이 3.48 순으로 각각 나타났다.

사업 중요도를 세부적으로 살펴보면, 법제도 요인에는 부동산 관련 공적규제의 수준이 4.16으로 가장 높았으며, 사업시행 요인에는 사업추진 속도가 4.63으로 가장 높았다. 도시계획 요인의 경우에는 토지이용계획의 적절성이 4.50으로 가장 높았으며, 경제적 요인은 투자수익률에 대한 기대수준이 3.83으로 가장 높았다.

사업 만족도 측면에서는 경제적 요인이 3.38로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 사업시행 요인이 3.18, 법제도 요인이 3.13, 도시계획 요인이 2.87 순으로 높게 나타났다.

사업 만족도를 세부적으로 살펴보면, 법제도 요인에는 공공관리제도 효용성이 3.46으로 가장 높았으며, 사업시행 요인에는 세입자 보호 대책의 적절성이 3.76으로 가장 높았다. 도시계획 요인의 경우에는 교육/교통/환경 영향의 심의 수준이 3.55로 가장 높았으며, 경제적 요인은 투자수익률에 대한 기대수준이 3.86으로 가장 높았다.

표 8. 한남 재정비촉진지구 조합원 중요도 및 만족도

요인	항목	중요도	만족도
법·제도 요인	공공관리제도 효용성	3.54	3.46
	법·제도 개정에 따른 사업 영향	3.39	3.08
	부동산 관련 공적규제의 수준	4.16	2.85
	평균	3.70	3.13
사업시행 요인	조합 업무절차의 투명성	4.34	2.95
	조합원과의 소통수준	4.33	3.10
	사업추진 속도	4.63	2.77
	세입자 보호 대책의 적절성	3.01	3.76
	비대위 활동의 필요성	3.39	3.19
	정비업체 업무 능력의 수준	3.58	3.29
	평균	3.88	3.18
도시계획 요인	서울시 경관 관리 계획과의 정합성	4.22	2.72
	토지이용계획의 적절성	4.50	2.59
	지역 자산의 보존	4.18	2.63
	교육/교통/환경 영향의 심의수준	3.91	3.55
	평균	4.20	2.87
경제적 요인	부동산 대출 및 이자 부담	3.27	3.55
	투자수익률에 대한 기대수준	3.83	3.86
	임대수익률의 적정성	3.33	2.74
	평균	3.48	3.38
전체평균		3.85	3.13

한남 재정비촉진지구 조합원이 인식하는 사업 중요도 및 만족도의 우선순위는 <표 9>와 같다. 사업 중요도 측면에서는 사업추진 속도가 4.63으로 가장 높았으며, 그 다음으로 토지이용계획의 적절성이 4.50, 조합 업무절차의 투명성이 4.34, 조합원과의 소통수준이 4.33, 서울시 경관관리 계획과의 정합성이 4.22 순으로 높았다. 사업 만족도 측면에서는 투자수익률에 대한 기대수준이 3.86으로 가장 높았으며, 그 다음으로 세입자 보호 대책의 적절성이 3.76, 부동산 대출 및 이자 부담이 3.55, 교육/교통/환경 영향의 심의수준이 3.55, 공공관리제도 효용성이 3.46 순으로 높았다.

표 9. 한남 재정비촉진지구 조합원 중요도 및 만족도 우선순위

순위	중요도	만족도
1	사업추진 속도	투자수익률에 대한 기대수준
2	토지이용계획의 적절성	세입자 보호 대책의 적절성
3	조합 업무절차의 투명성	부동산 대출 및 이자 부담
4	조합원과의 소통수준	교육/교통/환경 영향의 심의수준
5	서울시 경관 관리 계획과의 정합성	공공관리제도 효용성
6	지역 자산의 보존	정비업체 업무 능력의 수준
7	부동산 관련 공적규제의 수준	비대위 활동의 필요성
8	교육/교통/환경 영향의 심의수준	조합원과의 소통수준
9	투자수익률에 대한 기대수준	법·제도 개정에 따른 사업 영향
10	정비업체 업무 능력의 수준	조합 업무절차의 투명성
11	공공관리제도 효용성	부동산 관련 공적규제의 수준
12	비대위 활동의 필요성	사업추진 속도
13	법·제도 개정에 따른 사업 영향	임대수익률의 적정성
14	임대수익률의 적정성	서울시 경관 관리 계획과의 정합성
15	부동산 대출 및 이자 부담	지역 자산의 보존
16	세입자 보호 대책의 적절성	토지이용계획의 적절성

2) 한남 재정비촉진지구 IPA Matrix 분석

설문조사 결과를 토대로 한남 재정비촉진지구 조합원의 사업에 대한 중요도 및 만족도를 매트릭스에 표시하여 각 하위변수가 어느 사분면에 위치하는지 파악해 그 특성을 알아보고자 하였다. 매트릭스의 X축에는 사업의 만족도, Y축에는 사업의 중요도로 설정한 후 사업의 중요도와 만족도의 평균값을 활용해 교차점을 지정하였다. 그 결과, 매트릭스는 <그림 4>와 같이 분석되었으며, 각 사분면에 위치한 변수를 정리한 결과는 <표 10>과 같다.

IPA 분석결과를 살펴보면 1사분면은 중요도 및 만족도가 모두 높아 현 상태를 유지하고 강화해야 하는 부분으로 교육/교통/환경 영향의 심의수준 1개의 하위변수가 위치하였다. 2사분면은 중요도는 높고 만족도가 낮아 만족도를 높일 수 있는 중점적인 개선이 필요한 부분으로 부동산 관련 공적규제의 수준, 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존 등 7개의 하위변수들이 위치하였다. 3사분면은 만족도와 중요도 모두 낮은 경우로 조합원이 특별히 중요하다고 여기지 않기 때문에 장기적인 측면에서는 개선이 필요하나 다른 항목에 비해서는 우선순위가 낮은 부분으로 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 임대수익률의 적정성 등 2개의 하위변수가 위치하였다. 4사분면은 중요도는 낮고, 이에 대한 만족도는 높은 것으로 조합원들은 이러한 항목들에 대하여 중요하지 않다고 생각하기 때문에 더 이상의 개선보다는 현재

수준의 현상유지가 필요한 부분이다. 하위변수는 공공관리제도 효용성, 세입자 보호 대책의 적절성, 비대위 활동의 필요성, 정비업체 업무 능력의 수준, 부동산 대출 및 이자 부담, 투자수익률에 대한 기대수준 등 6개 변수가 위치하였다.

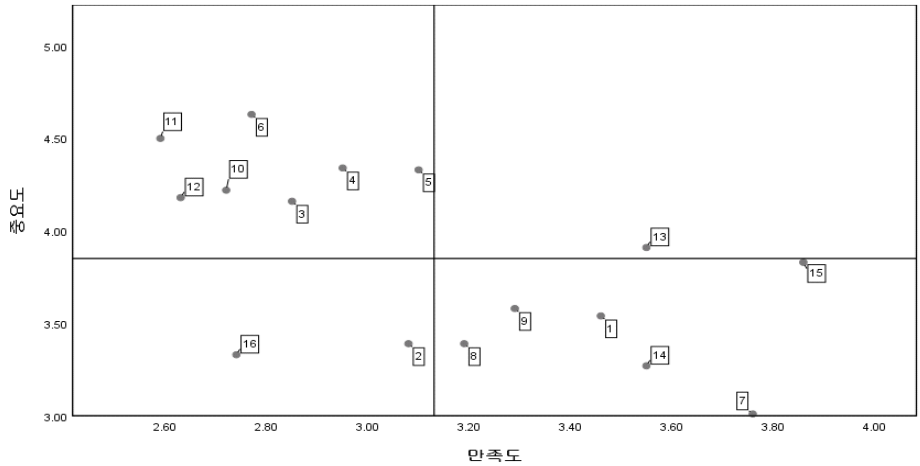

그림 4. 한남 재정비촉진지구 IPA 분석결과

표 10. 한남 재정비촉진지구 IPA 분석결과

구간	구분	내용
1사분면	노력 지속	13. 교육/교통/환경 영향의 심의수준
2사분면	중점 개선	3. 부동산 관련 공적규제의 수준, 4. 조합 업무절차의 투명성 5. 조합원과의 소통수준 6. 사업추진 속도 10. 서울시 경관 관리 계획과의 정합성 11. 토지이용계획의 적절성 12. 지역 자산의 보존
3사분면	개선 요망	2. 법·제도 개정에 따른 사업 영향 16. 임대수익률의 적정성
4사분면	현상 유지	1. 공공관리제도 효용성 7. 세입자 보호 대책의 적절성 8. 비대위 활동의 필요성 9. 정비업체 업무 능력의 수준 14. 부동산 대출 및 이자 부담, 15. 투자수익률에 대한 기대수준

3) 한남 2구역, 3구역, 4구역, 5구역 IPA Matrix 분석

한남 2구역, 3구역, 4구역, 5구역 설문조사 결과를 토대로 재정비촉진사업 조합원이 인식하는 사업의 중요도 및 만족도를 매트릭스 상에 표시해서 각 하위변수들이 어느 사분면에 위치하는지 파악하여 각각의 특성을 알아보고자 하였다. 매트릭스의 X축에는 사업의 만족도, Y축에는 사업의 중요도로 설정한 후 사업의 중요도와 만족도의 평균값을 활용하여 교차점을 지정하였다. 그 결과, 매트릭스는 <그림 5>, <그림 6>, <그림 7>, <그림 8>과 같이 도출되었고, 각 사분면에 위치한 변수를 조합해 본 결과는 <표 11>과 같다.

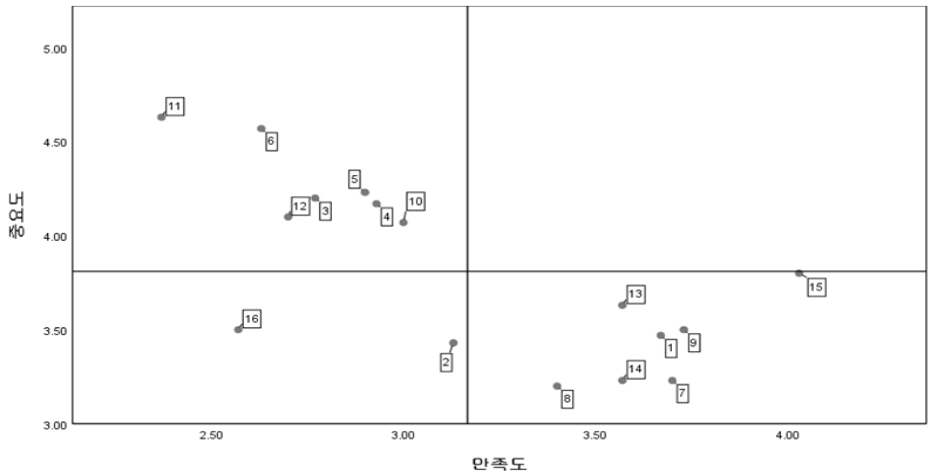

그림 5. 한남 2구역 IPA 분석결과

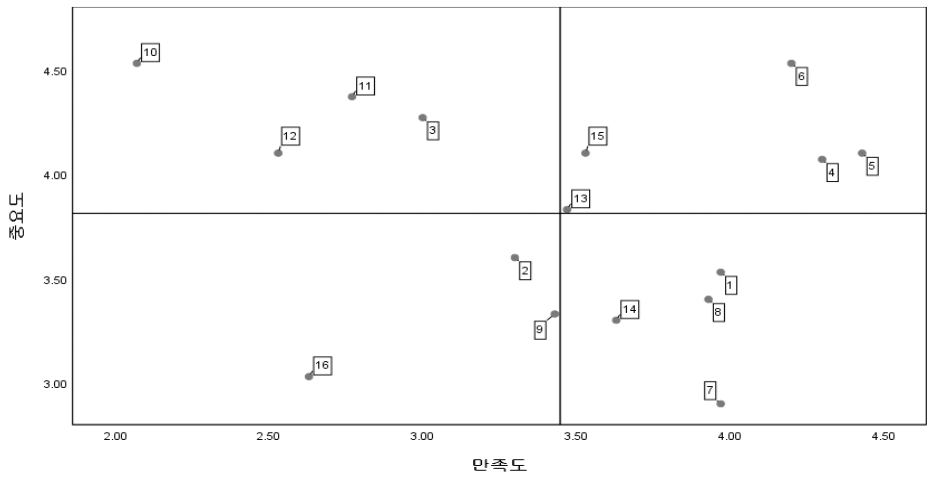

그림 6. 한남 3구역 IPA 분석결과

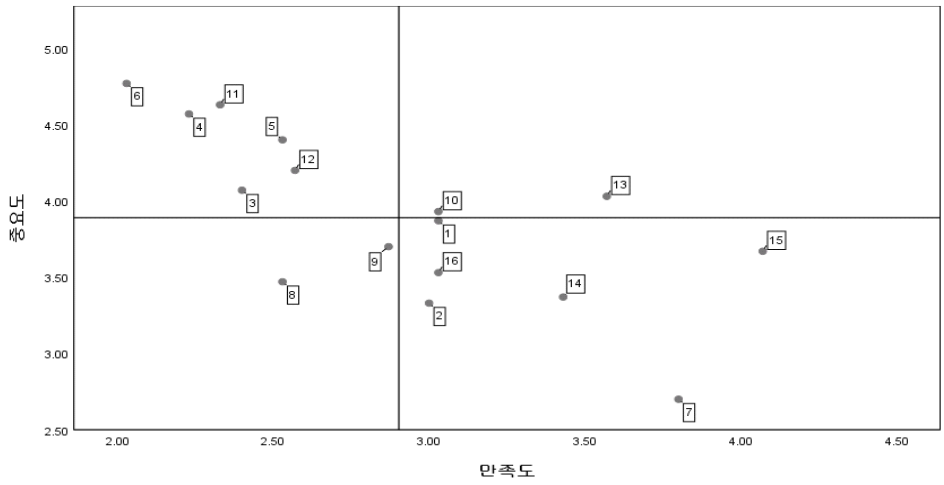

그림 7. 한남 4구역 IPA 분석결과

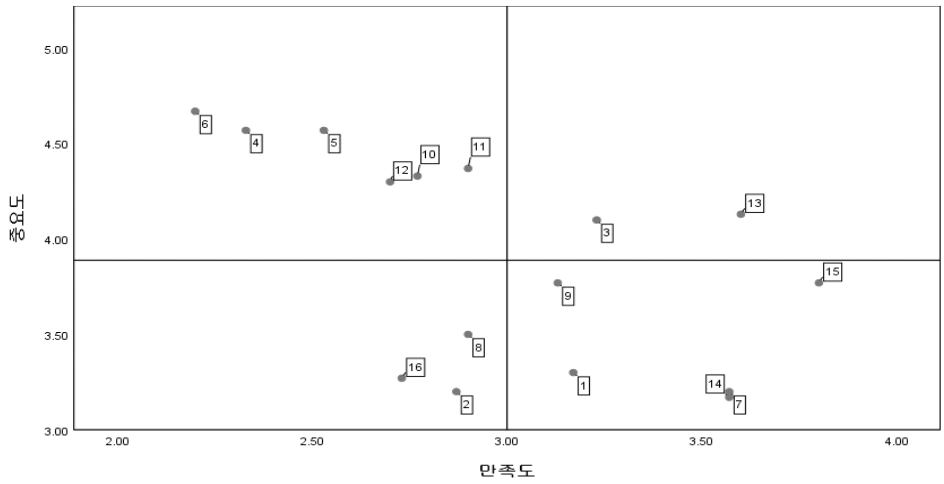

그림 8. 한남 5구역 IPA 분석결과

표 11. 한남 2,3,4,5구역 IPA 분석결과

구간		구분	내용
2구역	1사분면	노력 지속	
	2사분면	중점 개선	3. 부동산 관련 공적규제의 수준, 4. 조합 업무절차의 투명성 5. 조합원과의 소통수준, 6. 사업추진 속도, 10. 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 11. 토지이용계획의 적절성, 12. 지역 자산의 보존
	3사분면	개선 요망	2. 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 16. 임대수익률의 적정성
	4사분면	현상 유지	1. 공공관리제도 효용성, 7. 세입자 보호 대책의 적절성, 8. 비대위 활동의 필요성, 9. 정비업체 업무 능력의 수준, 13. 교육/교통/환경 영향의 심의수준, 14. 부동산 대출 및 이자 부담, 15. 투자수익률에 대한 기대수준
3구역	1사분면	노력 지속	4. 조합 업무절차의 투명성, 5. 조합원과의 소통수준, 6. 사업추진 속도, 13. 교육/교통/환경 영향의 심의수준, 15. 투자수익률에 대한 기대수준
	2사분면	중점 개선	3. 부동산 관련 공적규제의 수준, 10. 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 11. 토지이용계획의 적절성, 12. 지역 자산의 보존
	3사분면	개선 요망	2. 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 9. 정비업체 업무 능력의 수준, 16. 임대수익률의 적정성
	4사분면	현상 유지	1. 공공관리제도 효용성, 7. 세입자 보호 대책의 적절성, 8. 비대위 활동의 필요성, 14. 부동산 대출 및 이자 부담
4구역	1사분면	노력 지속	10. 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 13. 교육/교통/환경 영향의 심의수준
	2사분면	중점 개선	3. 부동산 관련 공적규제의 수준, 4. 조합 업무절차의 투명성, 5. 조합원과의 소통수준, 6. 사업추진 속도, 11. 토지이용계획의 적절성, 12. 지역 자산의 보존
	3사분면	개선 요망	8. 비대위 활동의 필요성, 9. 정비업체 업무 능력의 수준
	4사분면	현상 유지	1. 공공관리제도 효용성, 2. 법·제도 개정에 따른 사업 영향 7. 세입자 보호 대책의 적절성, 14. 부동산 대출 및 이자 부담 15. 투자수익률에 대한 기대수준, 16. 임대수익률의 적정성
5구역	1사분면	노력 지속	3. 부동산 관련 공적규제의 수준, 13. 교육/교통/환경 영향의 심의수준
	2사분면	중점 개선	4. 조합 업무절차의 투명성, 5. 조합원과의 소통수준, 6. 사업추진 속도, 10. 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 11. 토지이용계획의 적절성, 12. 지역 자산의 보존
	3사분면	개선 요망	2. 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 8. 비대위 활동의 필요성, 16. 임대수익률의 적정성
	4사분면	현상 유지	1. 공공관리제도 효용성, 7. 세입자 보호 대책의 적절성, 9. 정비업체 업무 능력의 수준, 14. 부동산 대출 및 이자 부담, 15. 투자수익률에 대한 기대수준

분석결과를 살펴보면 한남 재정비촉진지구 전체사업의 IPA Matrix 분석결과와 한남2구역, 3구역, 4구역, 5구역 구역별 조합원 IPA Matrix 분석결과가 다르게 나타난다. 이로 미루어 재정비촉진사업이 광역적인 사업이기 때문에 범위가 넓어 구역별 세부 계획이 중요하다는 점을 알 수 있으며 실제 사업에서도 진행 속도도 다르고, 갈등 요소도 다르게 나타나므로 구역별로 세분화된 접근이 필요하다고 판단된다. 따라서 전체사업과 각 구역별로 중요도는 높으나 만족도가 낮아 우선적으로 시정되어야 할 2사분면의 요인을 중점적으로 비교해 보았다. 구역별 중점개선 항목 비교표는 <표 12>와 같다.

표 12. 한남 재정비촉진사업 구역별 중점개선 항목

대분류	소분류	2구역	3구역	4구역	5구역	사업 전체
법제도 요인	공공관리제도 효용성					
	법제도 개정에 따른 사업 영향					
	부동산 관련 공적규제의 수준	○	○	○		●
사업시행 요인	조합 업무절차의 투명성	○		○	○	●
	조합원과의 소통수준	○		○	○	●
	사업추진 속도	○		○	○	●
	세입자 보호대책의 적절성					
	비대위 활동의 필요성					
	정비업체 업무능력의 수준					
도시계획 요인	서울시 경관관리 계획과의 정합성	○	○		○	●
	토지이용계획의 적절성	○	○	○	○	●
	지역자산의 보존	○	○	○	○	●
	교육/교통/환경 영향의 심의수준					
경제적 요인	부동산 대출 및 이자 부담					
	투자수익률에 대한 기대수준					
	임대 수익률의 적정성					

2구역의 중점개선 항목은 부동산 관련 공적규제의 수준, 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존의 7가지 하위변수가 포함되었다. 2구역은 사업 전체와 중점개선 항목이 동일하게 나타났으며, 특히 중점개선 항목 중 토지이용계획의 적절성이 만족도가 가장 낮게 나타났다. 이는 인허가권자인 서울시가 당초의 촉진계획과는 달리 2구역 북쪽지역 일부를 제척해달라는 민원을 받아들여 변경된 제척 방안을 제시하면서 조합측과 서울시의 갈등이 있었던 부분이 반영된 결과로 보인다. 또한 구역 내 보광초등학교도 당초 촉진계획은 존치시키는 계획이었으나 서울시 교육청에서 구역 하단부분으로

이전시키면 좋겠다는 제안함으로써 조합측과 서울시교육청 간 협의과정에 어려움이 있었다. 이런 측면에서 2구역의 중점개선 항목 중 토지이용계획의 적절성에 대해 조합원들이 중요하다고 평가하지만 실제 만족도 수준은 가장 낮게 평가한 것으로 판단할 수 있다.

3구역의 중점개선 항목은 부동산 관련 공적규제의 수준, 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존으로 4개의 하위변수가 포함되었다. 3구역은 사업 전체 중점개선 항목과는 차이를 보였으며 다른 구역들에 비해 중점개선할 항목이 적게 나타났다. 3구역은 현재 가장 사업 속도가 빠른 구역으로 최근 건축심의를 통과하고 사업시행인가를 득하면서 조합원들이 사업 속도에서 만족을 보인 것으로 판단된다. 하지만 최근 서울시 경관관리 계획에 따라 가장 큰 변경이 있었던 구역으로, 이로 인해 또다시 사업이 일정 기간 지연되었다. 이러한 원인으로 인해 서울시 경관 관리 계획과의 정합성 하위변수가 중점개선 항목 중 만족도가 가장 낮게 나타난 것으로 판단된다.

4구역은 부동산 관련 공적규제의 수준, 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존의 6개 하위변수가 포함되었다. 만족도는 사업추진 속도, 조합 업무절차의 투명성이 가장 낮게 나타났는데 특히 사업추진 속도의 경우 4구역은 다른 구역에 비해 조합설립 시점도 늦어지는 등 다양한 요인으로 현재 추진속도 또한 타 구역 대비 미진한 상태이다. 특히 조합집행부를 상대로 소송이 진행된 점이 있으며 구역 내 아파트 소유자와 상가 소유자들로부터 동의 도출이 늦어져 사업추진 속도가 늦춰지게 된 결과라고 분석할 수 있다.

5구역은 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 서울시 경관관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존의 6개 하위변수가 포함되었다. 5구역도 4구역과 같이 사업추진 속도와 조합 업무절차의 투명성 순위로 만족도가 낮았다. 5구역은 과거 정비업체를 투명하지 못하게 선정한 것에 대한 소송이 장기간 진행되기도 하였으며, 비상대책위원회가 결성되어 조합 업무절차 투명성에 대한 의견이 대립된 바 있다. 조합원 대상 설문에서는 이러한 조합집행부의 업무절차적 문제로 인해 사업추진 속도가 지연되어 중점개선 항목 중 만족도가 낮게 분석된 것으로 판단된다.

경제적 요인의 중점개선 항목은 모든 구역에서 분석되지 않았다. 현재까지 한남 재정비촉진지구의 부동산 가격은 꾸준히 상승하고 있으며, 조합원들이 생각하는 향후 투자수익률에 대한 기대수준 또한 높다. 그렇기 때문에 부동산 대출로 인한 이자부담이나 낮은 임대료를 감안하더라도 전체적인 경제적 요인은 만족스러워 중점개선 항목으로 분석되지 않은 것으로 판단된다.

VI. 결론

2002년 강남과 강북의 불균형 및 도시기반 시설 미확보로 발생한 난개발을 해소하기 위해 뉴타운사업을 추진하였으나 당초 사업계획보다 지연되고 해제되는 지역도 발생한 상황이다. 계속되는 사업 지연과

계획 변동으로 인하여 재정비촉진사업의 사업성도 낮아지고 있으며 조합원들도 많은 갈등을 겪고 있다. 이러한 이유로 본 연구는 현재 진행되고 있는 재정비촉진지구의 조합원들이 인식하는 사업 진행에서 중요하다고 생각하는 부분과 만족하다고 생각하는 부분을 각 구역별로 세분화하여 분석해 보고자 하였다.

IPA Matrix 분석에 의한 한남 재정비촉진지구 조합원이 인식하는 사업의 중요도 및 만족도 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 1사분면은 노력 지속으로 재정비촉진사업 전체 분석결과에서 교육/교통/환경 영향의 심의수준 1개의 하위변수가 추출되었다. 2구역은 하위변수가 추출되지 않았고, 3구역은 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 교육/교통/환경 영향의 심의수준, 투자수익률에 대한 기대수준 등 5개의 하위변수가 추출되었다. 4구역은 서울시 경관관리 계획과의 정합성, 교육/교통/환경 영향의 심의수준 등 2개의 하위변수가 추출됐으며, 5구역은 부동산 관련 공적규제의 수준, 교육/교통/환경 영향의 심의수준 총 2개의 하위변수가 추출되었다. 해당 변수들은 만족도 및 중요도 모두 높아 지속적인 노력이 필요하다는 것을 알 수 있었다.

2사분면은 중점 개선으로 재정비촉진사업 전체 분석결과에서 부동산 관련 공적규제의 수준, 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 서울시 경관 관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존 등 7개의 하위변수가 추출되었다. 2구역은 부동산 관련 공적규제의 수준, 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 서울시 경관관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존 등 7개의 하위변수가 추출되었고, 3구역은 부동산 관련 공적규제의 수준, 서울시 경관관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존 등 4개의 하위변수가 추출되었다. 4구역은 부동산 관련 공적규제의 수준, 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존 등 6개의 하위변수가 추출되었고, 5구역은 조합 업무절차의 투명성, 조합원과의 소통수준, 사업추진 속도, 서울시 경관관리 계획과의 정합성, 토지이용계획의 적절성, 지역 자산의 보존 등 6개의 하위변수가 추출되었다. 해당 변수들은 중요도는 높고 만족도가 낮게 나타난 항목으로 현시점에서 만족도를 높일 수 있도록 우선적인 시정이 필요하다.

셋째, 3사분면은 개선 요망으로 재정비촉진사업 전체 분석결과 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 임대수익률의 적정성 등 2개의 하위변수가 추출되었고, 2구역은 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 임대수익률의 적정성 등 2개의 하위변수가 추출되었다. 3구역은 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 정비업체 업무 능력의 수준, 임대수익률의 적정성 등 3개의 하위변수가 추출되었고, 4구역은 비대위 활동의 필요성, 정비업체 업무 능력의 수준 등 2개의 하위변수가 추출되었다. 5구역은 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 비대위 활동의 필요성, 임대수익률의 적정성 등 3개의 하위변수가 추출되었다. 해당 변수들은 만족도와 중요도 모두 낮게 분석된 것으로 다른 변수들에 비해 우선순위는 낮지만 장기적으로는 개선이 필요한 항목이다.

넷째, 4사분면은 현상 유지로 재정비촉진사업 전체 분석결과 공공관리제도 효용성, 세입자 보호

대책의 적절성, 비대위 활동의 필요성, 정비업체 업무 능력의 수준, 부동산 대출 및 이자 부담, 투자수익률에 대한 기대수준 등 6개의 하위변수가 추출되었다. 2구역은 공공관리제도 효용성, 세입자 보호 대책의 적절성, 비대위 활동의 필요성, 정비업체 업무 능력의 수준, 교육/교통/환경 영향의 심의수준, 부동산 대출 및 이자 부담, 투자수익률에 대한 기대수준 등 7개의 하위변수가 추출되었으며, 3구역은 공공관리제도 효용성, 세입자 보호 대책의 적절성, 비대위 활동의 필요성, 부동산 대출 및 이자 부담 등 4개의 하위변수가 추출되었다. 4구역은 공공관리제도 효용성, 법·제도 개정에 따른 사업 영향, 세입자 보호 대책의 적절성, 부동산 대출 및 이자 부담, 투자수익률에 대한 기대수준, 임대수익률의 적정성 등 6개의 하위변수가 추출되었고, 5구역은 공공관리제도 효용성, 세입자 보호 대책의 적절성, 정비업체 업무 능력의 수준, 부동산 대출 및 이자 부담, 투자수익률에 대한 기대수준 등 5개의 하위변수가 추출되었다. 해당 변수들은 중요도는 낮으나 만족도는 높은 부분으로 조합원들이 현재 만족하고 있기 때문에 더 이상의 개선보다는 현재 수준의 현상 유지가 필요한 부분이다.

분석결과를 토대로 재정비촉진지구의 원활한 사업 진행을 위한 정책적 시사점을 다음과 같이 제시한다.

첫째, 일관된 도시계획 및 도시관리의 기준을 유지할 필요가 있다. 즉, 정비계획 수립 지정부터 조합설립, 사업시행인가, 철거 및 이주, 준공까지의 각 단계에 있어서 인허가권자는 조합이 추진하는 단계별 업무들이 주어진 도시계획 틀 안에서 혼선이 없도록 좋은 가이드라인을 제시해 주며, 또한 조합집행부가 효율적인 업무추진을 할 수 있도록 정책적, 제도적 보완 장치들을 철저하게 마련해 주어야 할 것이다. 특히 빈번한 법·제도 개정 및 다양한 공적규제들로 인해 재정비촉진사업 현장에서 발생하는 문제점들에 대해 인허가권자는 지속 가능한 대안 제시를 할 수 있도록 제도관리를 하여야 한다.

둘째, 재정비촉진지구 구역들마다 다양한 갈등 요인들이 발생하고 있다. 중요한 갈등 요인으로 토지이용계획 확정을 위한 인허가권자와의 갈등, 조합집행부와 조합원간의 갈등, 관리처분 및 철거 이주 등에 대한 갈등 등으로 분류할 수 있는데, 이를 위해 인허가권자의 기준 마련 및 대안 제시에 대한 명확한 가이드와 사업시행자 측의 업무 전문성을 높여줄 수 있는 제도적 방안 마련이 필요하다.

셋째, 개발과 재생보전 간의 계획수립 및 사업 진행에 있어서의 차별성을 두어 각각의 사업 진행상의 불협화음 및 혼선이 없도록 정책 마련에 신경을 써야 할 것이다. 재정비촉진사업과 같이 개발이 필요한 지역은 재생보전이 아니라 체계적인 통합적 도시개발이 진행될 수 있도록 정책적 지원을 해주어야 할 것이며 재생보전이 필요한 지역은 지역적 특성을 고려하여 지역자산 보호 및 도시재생의 측면에서 활성화될 수 있도록 효율적인 정책 마련이 필요하다.

본 연구에서 재정비촉진사업의 장기화에 따른 다양한 발생요인을 분석하기 위해 각각의 구역별로 세분화하여 조합원이 인식하는 사업의 중요도와 만족도를 동시에 분석하고 사업의 유지 및 개선이 필요한 부분을 확인하였다. 따라서 향후 재정비촉진사업 진행의 개선방향에 대한 기초자료로 활용할 수 있을 것이다. 그러나 대상지를 한남 재정비촉진지구 한 곳으로 지정한 후 연구를 진행하였기 때문에 지역적 특성에 따라 연구결과가 달라질 수 있다. 현재 진행되고 있는 전체 재정비촉진사업의 조합원 인식을 통합하여 진행하는 연구가 필요하며 향후 과제로 남겨둔다.

인용문헌

강맹훈, 2017. “도시재생사업에 대한 추진 주체별 인식차이에 관한 연구: 서울시 도시재생활성화지역을 중심으로”, 한양대학교 대학원 박사학위논문.

구시온, 2010. “도시재생사업 추진에 있어 원주민 재정착 의식조사”, 「한국콘텐츠학회」, 10(4): 282-291.

구용현, 2008, “길음 뉴타운 사업의 계획요인 중요도 및 주민 만족도 비교에 관한 연구”, 중앙대학교 대학원 박사학위논문.

기윤호, 2008. “산업보건정책 발전을 위한 연구”, 한양대학교 대학원 박사학위논문.

김수연·박수옥·이명훈, 2010. “인사동길에 대한 가로경관 중요도 및 만족도 평가”, 「국토계획」, 45(7): 179-190.

김지은·이재형, 2015. “재개발사업 지연요인 및 개선 방안-서울시를 중심으로”, 「주택산업연구원」, 4: 1-127.

김학실, 2014. “지역경제 위기에 대응한 사회적 경제 지원방향에 관한 연구”, 「한국위기관리논집」, 10: 75-97.

배경란, 2007. “재개발지역 개인투자자의 투자결정요인에 관한 연구”, 성균관대학교 석사학위논문.

변준석·이주형, 2013. “도시환경정비사업의 집행 지연요인 도출 및 관리적 시사점 분석”, 「디자인융복합연구」, (42): 303-318.

서울시, 2018. “한남 재정비촉진지구 촉진계획 변경 결정 고시문”.

서울시, 2015. “한강변 관리계획”.

서울시, 2016. “서울시 2030 도시기본계획”.

서울특별시, 2014. “뉴타운·재개발 실태조사 백서”.

신순호·최성환·박성현, 2013. “주거환경정비사업 추진과정에서의 사업지연요인의 구조화 분석”. 「한국지적정보학회지」, 15(1): 193-212.

심성민, 2009. “서비스 자재 중장기 수요예측에 영향을 미치는 정성적 요인에 관한 연구”, 성균관대학교 석사학위논문.

이인석·황혜선·변병설, 2015. “지방정부의 재정비촉진사업에 대한 거주민 의식조사 및 정책적 함의”, 「정책개발연구」, 15: 55-83.

윤홍열, 2002. “선거캠페인에서 F.G.I 역할과 활용에 관한 연구 ”, 홍익대학교 석사학위논문.

이창무·김미경, 2009. “뉴타운사업에 대한 재진단”, 「주택연구」, 17(2): 283-308.

이창호. 2012. “재정비촉진사업의 문제점과 정책·입법과제에 관한 연구”, 「대한건축학회」, 28(3): 209-216.

장남종·양재섭·권미리·김광중·남진·박환용,... & 이송직, 2008. “서울시 뉴타운사업의 추진실태와 개선과제”, 「서울연구원」, 1-171.

정대택·민규식, 2014. “재개발지역 부동산 투자 기피요인에 관한 연구”, 「부동산학보, 한국부동산학회」, 59.

최상황·백정현·홍경구, 2012. “재정비촉진사업의 의사결정요인분석”, 「한국지역개발학회」, 1-15.

고양시 재정비촉진사업 http://urban-regeneration.goyang.go.kr/service

법제처 http://www.moleg.go.kr/main.html

서울도시계획포털 htt p://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do

서울시 http://www.seoul.go.kr/main/index.jsp

행정학전자사전 http://www.kapa21.or.kr

〈투고 2019.10.28, 심사 2019.11.21, 게재확정 2019.12.13.〉