

순서형로짓모형을 이용한 재개발사업 이전 주택유형별 재정착만족도에 영향을 미치는 근린요소 분석*

서원석**

Impact of Neighborhood Features on Satisfaction of Resettlement Considering Residential Types of Pre-redevelopment Project Using Ordered Logit Model*

Wonseok Seo**

요약 : 이 연구는 최근 5년 이내에 주택재개발사업이 완료된 서울시 9개 사업지구를 대상으로 재개발사업 이전 다양한 형태의 주택에서 거주하던 원주민들의 아파트재정착 이후 주거만족도에 영향을 미치는 근린환경 분석을 목적으로 하고 있다. 분석결과, 사업 이전 주택유형이 다른 재정착원주민은 근린환경에 대해 차별적인 만족감을 보이고 있으며, 재정착만족도에 영향을 미치는 근린요소는 상이하다는 사실을 파악하였다. 그 이유는 재개발사업 이전에 서로 다른 유형의 주택 거주자가 가지고 있는 근린환경에 대한 기준이 다르다는 데서 찾을 수 있다. 구체적으로 단독주택거주자는 도로여건에, 다세대/다가구거주자는 보행여건에, 아파트거주자는 편의시설 접근성에 더 큰 의미를 두고 있는 것으로 나타났다. 이 결과를 바탕으로 재정착원주민의 만족도를 증대시키기 위한 세 가지 주택재개발사업 방향 및 정책방안을 제시하였다. 첫째, 재개발지역의 고유한 주거특성을 고려한 지구별 공공관리정책 추진이 필요하다. 둘째, 거주민입주를 근린편의시설 입지 이후에 추진하는 근린생활형 편의시설 조기입주정책 시행이 필요하다. 셋째, 재개발사업 이전 주택유형별 원주민의 니즈(needs)를 반영한 대상지향형 재개발계획 수립이 필요하다.

주제어 : 재개발, 근린환경, 주거재정착, 순서형로짓모형

ABSTRACT : This study aims at investigating neighborhood features affecting satisfaction of resettled residents lived in different housing types before redevelopment project, focused on 9 projects finished within 5 years in Seoul. As a result, this study finds that the resettled residents are satisfied with different neighborhood features, and also neighborhood impact on the satisfaction of resettlement is dissimilar. This is because the residents have different viewpoints on their neighborhood. In particular, residents lived in detached house more likely focus on road environments, while residents lived in multi-family house and apartment highly concentrate on walking and amenity environments respectively. To improve resettlement and residential satisfaction, this study suggests three policy implications. First, it is required to adopt public management system by district level. Second, it is necessary to settle down neighborhood amenities earlier than residents' moving in. Third, it is also necessary to consider target-oriented planing focused on residents' needs.

* 이 논문은 2012년도 중앙대학교 학술연구비 지원에 의한 것입니다.

** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 조교수(Assistant Professor, Department of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang University),
E-mail: wseo@cau.ac.kr, Tel: 031-670-3148

Key Words : redevelopment, neighborhood environment, resettlement, ordered logit model

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택재개발사업은 신규로 지어진 주택이 시간이 지남에 따라 그 기능이 저하되고, 이와 동시에 해당 주택 자체의 가치가 하락하는 상태를 방지하고자 하는 기본적인 목적을 가지고 있다. 부동산 및 지역 사회에 대한 가치가 하락하고 기능에 대한 위험도가 증가하는 최고시점을 천이기라고 하는데, 이 시점을 기준으로 재개발 또는 재건축을 통해 기존의 문제점을 개선해 주택의 가치를 회복시키고 근린지역의 재성장 및 주거환경 개선을 도모하게 된다.

하지만 주택재개발사업이 가지고 있는 문제점 중 하나는 기존에 거주하던 원주민들이 사업 후 원활한 재정착을 하지 못한다는 것이다. 주된 이유는 주택재개발사업을 통해 개선되어진 다양한 개발혜택들이 원주민보다는 이주민과 개발자에게 돌아가는 경우가 많고, 재개발 기간 동안 기존 거주지 주변에 임시 정착할 수 있는 주택을 확보하기가 현실적으로 어려우며, 재개발 이후 변화된 환경에 적응하기 어렵다는 점 등이 있다.

따라서 원주민들은 이러한 재정착의 어려움으로 인해 비자발적으로 타 지역으로의 이주를 선택하게 되고, 이 결과 지역의 공동체 연계성이 약화되는 등 다양한 문제점이 발생하고 있다(도난영·최막중, 2006; 류형석·정순오, 2011).

이러한 문제점들은 주택재개발에 대한 수요가 많은 서울 및 수도권 지역을 중심으로 큰 이슈가 되어왔으며, 그에 따라 정부, 지방자치단체, 재개발 관련 공공기관들은 주택재개발사업 시 원주민의 재정착을 높이기 위한 다양한 방안들을 마련

하고 있다. 구체적으로 원주민 자가소유자에게는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 통해 분양주택 입주권과 2개월분의 주거 이전비와 이사비를 지급하도록 제도화 하고 있으며, 원주민세입자의 경우 공공임대주택을 먼저 공급하는 순환재개발방식 등을 통해 재정착을 도모하고 있다(도난영·최막중, 2006; 봉인식, 2010).

현재까지의 연구들은 주로 재정착을 높이기 위한 제도적 방안 및 재정착원주민의 주택에 대한 만족도 등과 관련한 부분에 높은 관심을 가지며 주택재개발사업에 있어서의 재정착 제고방안을 모색하였다. 하지만 이들 연구의 주요 관점은 원주민의 경제적인 문제 해결 및 주거수준의 개량을 통한 재정착의 도모로 기존 주택의 철거시점에서 이들이 다른 지역으로의 진출을 감소시키는데 주된 초점을 맞추고 있다. 물론 다수의 연구를 통해 이러한 문제점을 해결함으로써 원주민의 높은 재정착이 실현될 수 있다는 결과가 도출되고는 있지만, 이와 더불어 재정착 이후 원주민들이 변화된 근린환경에 어느 정도 만족하고 있는지에 대한 반응을 살펴보는 것 또한 간과해서는 안 될 사항이라고 할 수 있다.

특히 재개발사업 이전에 다양한 형태의 주택에서 거주하던 원주민들은 재정착 이후 변화된 아파트 중심의 공동주택 환경에 대해 차별적인 근린만족도를 나타낼 가능성이 높아 이를 개발계획에 반영할 필요가 있음에도 불구하고 이에 대한 연구는 미비한 실정이다.

따라서 주택재개발사업을 통해 개량된 주거환경, 특히 근린특성이 원주민의 기대에 부응하는지에 대한 연구를 바탕으로 향후 재개발 추진에

있어 재정착원주민이 단기적인 재정착이 아닌 장기적으로 재정착할 수 있는 구체적인 방안을 제시할 수 있도록 하는 연구에 대한 필요성은 높다고 할 수 있다.

이 연구는 기존 연구의 한계점을 개선하기 위해 주택재개발사업 이전 차별적인 유형의 주택에 거주하던 원주민들의 재개발사업 이후 근린만족도를 비교분석하는 것을 목적으로 하고 있으며, 이 연구 결과를 바탕으로 향후 주택재개발사업에 있어 단순히 동일한 단지환경 구성에 그치는 것이 아닌 재개발사업 이전 주택의 유형에 따른 대상지향계획(Target-Oriented Planning)을 위한 정책적 당위성을 논의하고자 한다.

다만 이 연구는 재정착한 이후 주민들의 근린특성에 대한 만족도를 파악하고자 하는 목적으로 인해 실질적으로 다수를 차지하는 신규입주민의 만족도와는 차이가 있을 수 있음을 밝혀둔다.

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구는 서울시에 소재하면서 최근 5년 이내에 주택재개발사업이 종료된 9개 사업지구를 공간적 대상으로 하고 있으며, 이 지역에 거주하는 재정착원주민들 205명을 대상으로 근린특성 만족도를 설문조사를 통해 파악하였다.

구체적으로 이 연구에서 사용한 설문조사는 한 국토지주택공사에서 2010년에 실시한 주택재개발사업지역 주민 및 전문가 설문조사 중 서울시 주택재개발사업 완료지역에서 재개발 이전부터 거주하며, 재개발 후 동일지역 재개발아파트에 재정착한 만 20세 이상의 가구주 또는 배우자를 대상으로 한 재개발사업의 근린특성 만족도 부분을 이전주택 거주유형별로 구분해 활용하였다.

설문조사에서는 재정착원주민을 자가소유가구

와 임차가구로 구분하고 있지만 자가소유가구의 점유도가 80%에 달해 임차가구와의 직접비교가 용이하지 않고, 이 연구의 목적이 점유유형의 특성을 고려하지 않은 근린환경에 대한 재정착 이후 거주민의 만족도를 파악하는 것이기 때문에 자가 및 임차의 구분 없이 설문조사 시점의 재정착 주민 모두를 분석대상에 포함시켰다.

이 연구는 또한 9개의 사업지구 규모가 다른 이유로 주민들 간 만족도에 영향을 미치는 근린환경이 차별적일 필요가 있다는 점이 있지만, 해당 지구에 재정착한 원주민의 사례수가 크지 않은 관계로 사업지구별 특성보다는 서울시 재개발 완료지구에 재정착한 주민의 보편적인 근린만족도에 대한 연구로 그 내용적 범위를 한정하였다.

이 연구의 시간적 범위로는 주택재개발사업 지역에 대한 설문조사 기간인 2010년 7월에서 8월로 한정하였으며, 조사된 자료에 대한 횡단면 분석을 실시하였다.

연구의 방법은 문헌고찰과 실증분석으로 구분하여 진행하였다. 문헌고찰의 경우 주택재개발과 재정착, 주택재개발에 대한 만족도와 관련된 국내외의 서적, 논문, 보고서 등을 통해 기존 연구의 목적 및 한계성 등을 파악하였다. 실증분석의 경우 통계프로그램인 SPSS 18.0을 이용한 기술통계분석 및 순서형로짓분석(Ordered Logit Analysis)을 사용해 주택재개발사업에 따른 재정착원주민의 근린특성 만족도를 재개발 이전 주택유형별로 구분해 비교분석 하였다.

II. 선행연구

1. 주택에 대한 주거환경만족도 연구

주거환경에 대한 만족도는 현재 거주하고 있는

주택에 대한 기대감, 욕구, 열망에 대한 평가로서 주택에 대한 설계나 구조적인 특성보다는 주거의 질을 평가하는 데 더욱 적합한 기준으로 인정받고 있다. 특히 한국의 경우 주택유형 중 다수를 차지하고 있는 공동주택(아파트)에 대한 다양한 주거환경 만족도 연구¹⁾가 진행되고 있다(김봉준, 2007).

이춘호(1997)는 수도권 신도시 아파트거주자 주거환경 만족도 분석 연구를 통해 1기 신도시인 분당과 산본에 위치한 아파트단지의 주거환경의 질을 평가하였다. 이 연구에 이용된 18개의 변수 중 근린환경과 관련된 변수는 대중교통이용, 주변동네 거주수준, 주변자연환경, 단지경관, 조경상태, 옥외시설이용, 상가이용편의, 공공시설 이용편의, 집회시설 이용편의, 이웃만족도 등이 있으며 분당과 산본 모두 접근성과 관련된 주변시설(옥외, 상가, 공공시설, 집회시설) 이용편의는 비교적 만족도가 높게, 주변자연환경은 낮게 나타났다.

김태경 외(2010)는 복합용도단지 주민들의 주거만족도 결정요인에 관한 연구를 통해 창원 City7 거주민들의 생활편의성, 쾌적성, 공공성, 안전성 등에 대한 만족도를 파악하였다. 이 연구는 복합용도단지 주민들은 안전성, 프라이버시 등 보안에 관한 항목과 주변 편의시설 등에 대한 만족도는 높고, 교육시설과 소음/악취, 녹지/조경 시설 등에는 만족도가 낮다는 결론을 도출하였으며, 이에 따라 단지의 설계 시 만족도 요인을 적극 반영해 주민들의 만족도를 극대화시킬 필요가 있음을 주장하였다.

하규수 · 진선진(2010)은 아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구에서 서울지역 아파트 거주자를 대상으로 거주자

의 주거환경만족도, 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족차이, 그리고 주거환경 만족도 간의 상관관계를 분석하였다. 이 연구는 크게 주택환경(주택구조, 주거시설, 환경요소)과 근린환경(교육환경, 교통환경, 편의시설, 판매시설), 단지환경(위탁시설, 단지시설, 단지외관), 관리상태(관리서비스, 안전성, 관리비), 그리고 사회환경(공동체생활, 단지질서)으로 변수를 요인화해 거주민 만족도를 측정하였는데, 근린요소로 구분될 수 있는 만족도는 전체평균보다 높은 만족도를 보인 것으로 나타났다. 반면에 단지환경 및 관리상태에 대한 만족도는 평균보다 낮은 만족도를 나타내 이에 대한 보완이 필요함을 보여주고 있다. 이러한 결과는 기존에 아파트 거주민들에 대한 주거만족도를 분석한 김봉준(2007), 심재현 · 김기수(2010) 등의 결과와 유사한 것으로 나타났다.

2. 주택재개발사업과 재정착 연구

재개발사업지구의 원주민 재정착은 재개발을 통한 거주 주민의 주거환경 개선과 커뮤니티 해체를 방지할 수 있으며 이를 통해 지역의 활성화를 도모할 수 있다는 장점으로 인해 중요하게 다루어지고 있다.

먼저 오동훈 · 이재순(2000)은 주택재개발아파트에 대한 재정착 조합원과 세입자의 주거만족도 비교평가에 관한 연구에서 입주 후 주거만족도 평가를 통해 90년대 중반 이후에 완료된 서울시의 주택재개발단지를 대상으로 조합원들과 세입자들이 실제로 느끼고 있는 재개발사업을 재개발 전후로 구분해 비교분석하고, 두 집단의 주거만

1) 이들 연구는 대상이 되는 거주민들에 대한 특성(신규입주민 또는 재정착입주민)을 명확히 구분하지 않았으나 조사대상자의 특성파악을 통해 다수의 거주민들이 내집 마련 또는 교육을 위해 타지에서 해당 지역의 아파트로 이주했음을 보여주고 있어 대체적으로 신규입주민이 만족도 조사의 대상이 되고 있음을 추정할 수 있다.

족도에 영향을 미친 요인의 영향력을 비교하였다. 이 연구는 분석을 위해 재개발전후의 주거상황 및 실내환경에 대한 만족도, 동네/단지내부환경에 대한 만족도, 동네/단지외부환경에 대한 만족도, 이웃관계에 대한 만족도를 각각 조사하였으며, 재개발 후 총체적인 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 방의 수/크기, 내부시공, 난방, 하자보수, 관리비 등 설문조사에서 사용되어진 변수 중 22항목을 요인별로 구분한 후 요인을 이용한 회귀분석을 실시하였다. 분석결과 주거상황, 실내환경, 단지내부환경의 경우 재개발 후에 만족도가 증가한 것으로 나타났으나, 외부환경 및 이웃관계의 경우 오히려 만족도가 하락했거나 큰 차이가 나타나지 않은 것으로 나타났다. 회귀분석결과, 만족도에 영향을 미치는 가장 중요한 요인은 주거 및 실내환경인 것으로 파악되었다. 조합원과 세입자의 비교는 전반적으로 세입자의 만족도가 낮게 도출되었는데 재개발시에 임대주택과의 출입구 분리, 선택 가능한 임대주택의 부재, 중앙난방에 대한 불만 등이 주요한 원인이었던 것으로 조사되었으며, 결과적으로 조합원 중심이 아닌 세입자를 함께 고려하는 재개발이 이루어져야 할 필요가 있다는 점을 제시하였다. 이 연구는 다양한 변수를 이용해 재개발 이후의 주거만족도를 파악했다는 장점을 가지고 있으나, 이 연구의 관심사항인 외부환경의 경우 교통, 학교의 질, 공공시설 이용, 외부상가이용, 주변환경 등 지나치게 포괄적인 근린환경을 다루었으며, 분석에 포함시킨 변수가 적다는 점은 연구의 한계로 지적할 수 있다.

최열·박성호(2009)는 부산시 재정비촉진지구를 대상으로 재개발 이후 원주민들의 재정착 결정요인을 순서형로짓모형을 이용해 분석하였다. 이 연구에 사용된 요인으로는 가구주특성, 주거

생활특성, 주택특성, 그리고 재정비에 관한 원주민의 견해 등이 있으며, 분석된 결과에 따르면 재정착의 결정에 중요하게 영향을 미치는 결정요인으로는 가구주특성에서는 성별, 직업, 소득이, 주거생활특성에서는 주거지역만족도 및 지역애착도가, 주택특성으로는 주택형태, 주택규모, 소유형태가, 재정비에 관한 원주민의 견해로는 완료기간인 것으로 나타났다.

구시온(2009)은 도시재생사업 추진에 있어서 원주민 재정착 의식조사 연구를 통해 도시재생 사업지구에서 거주하는 주민들의 선호를 파악해 이를 바탕으로 향후 재정착을 위한 정책방향을 모색하였다. 이 연구는 아산시 재정비촉진지구를 대상으로 주택거주민과 상가주민들의 재정착 의향을 조사하였는데, 그 결과 주택거주민의 경우 평균 84%가, 상가주민의 경우 평균 80%가 재정착을 희망하였다. 주택유형은 57%가 아파트를 선호해 아파트에 대한 선호현상이 뚜렷한 것으로 조사되었다. 이렇게 재정착에 대한 의향이 높음에도 불구하고 실질적인 재정착은 이보다는 낮은 수준에 머물러 있는데 이의 해결을 위해서는 주민 및 상인의 요구에 부응하는 재생사업이 필요하며, 지방자치단체의 적극적인 주도가 필요하다는 결론을 도출하였다.

김성희 외(2010)는 정비사업지구 원주민의 재정착 의향 결정요인 분석을 통해 정비사업이 추진 중인 서울시의 특정구역 내에 거주하고 있는 소유자와 세입자 498세대를 대상으로 재정착 의향에 대한 설문조사를 실시하고 로지스틱회귀분석을 이용해 재정착 의향에 미치는 요인을 분석하였다. 실증분석 결과 동일 지역에서 오랫동안 거주한 사람일수록, 정비사업 실시 이전에 거주하던 주택이 클수록 재정착 의향이 높아지는 것으로 나타났으며, 세입자보다는 소유자의 재정착 의향이 높은 것으로 분석되었다.

봉인식(2010)은 주택재개발사업 시 원주민 재정착 문제와 대안연구에서 높은 주거비부담 수준으로 인해 원주민 재정착이 현실적으로 어려우며, 민간자본에 의한 사업체계의 유지를 통해 높은 원주민 재정착을 기대하기는 어렵다는 의견을 제시하였다. 저자는 이러한 문제점을 해결할 수 있는 방안으로 정책목표를 재정착이 아닌 적정한 주택으로의 이주로 전환하고 주거안정지수 및 주민이력관리제를 도입해 주민의 주거수준과 주거안정 향상 정도를 명확하게 종합적으로 측정할 필요가 있음을 제안하였다.

해외연구의 경우 Gibson(2007)과 Johnson(2010)은 저소득층 원주민에 대한 재정착을 고려함에 있어 주택에 대한 주거비 부담, 임대주택의 물리적 특성에 따른 가구구성, 그리고 주택의 입지적 특성에 따른 고용의 문제 등에 대한 고려가 선행되어야 할 필요가 있음을 강조하였으며, 특히 강제이주를 통해 저소득층 원주민이 느낄 수 있는 불안한 심리 상태까지도 파악해야 한다고 주장하였다.

재정착만족도에 대한 기존 선행연구의 결론을 전체적으로 살펴보면 다수의 연구자들이 재정착 이후 대체적으로 물리적인 환경이 개선되었으며 이점에 높은 만족감을 가지는 것으로 나타났다. 이와 관련해 재정착과는 다른 관점을 가지고 있지만 Seo and Yoon(2011)의 경우 주거이동의 의향에 있어 사회적인 주거환경과 물리적인 주거환경이 미치는 영향을 비교하였는데, 주거이동의 의향을 결정짓는 주거환경은 사회적인 요소보다는 물리적인 요소가 더 크게 작용하고 있다는 사실을 밝혀냈다. 그들은 결론적으로 향상된 주거의사를 위해서는 근린지역에 대한 관리 및 물리적

도시환경 개선이 시급함을 주장하였다.

Ⅲ. 변수 및 기초통계분석

이 연구에서 사용한 설문조사²⁾의 대상지역은 사당7구역(151세대, 11,239m²), 용두2구역(433세대, 21,482m²), 고척2구역(662세대, 55,510m²), 석관1구역(660세대, 37,858m²), 불광2구역(603세대, 45,100m²), 구로7구역(498세대, 18,176m²), 구로8구역(660세대, 19,556m²), 가재울1구역(362세대, 19,782m²), 삼선1구역(1,149세대, 60,097m²) 등 총 9개 주택재개발사업 구역으로 평균면적은 32,089m², 평균세대수는 575세대로 나타났으며, 유의추출법(Purposive Quota Sampling)에 의거해 실시된 대인면접조사로부터 회수된 213부의 유효 설문지 중 변수화 단계에서 문제점이 드러난 7부를 제외한 총 205부를 분석에 사용하였다.

〈표 1〉 분석 대상지역 위치

구역명	주소
가재울1구역	서울시 서대문구 북가좌동 75번지 일대
구로7구역	서울시 구로구 구로3동 773-1번지 일대
불광2구역	서울시 은평구 불광동 1번지 일대
고척2구역	서울시 구로구 고척2동 1번지 일대
석관1구역	서울시 성북구 석관동 341-6번지 일대
사당7구역	서울시 동작구 사당동 산11-1 일대
용두2구역	서울시 동대문구 용두동 74-1번지 일대
구로8구역	서울시 구로구 구로3동 782-1번지 일대
삼선1구역	서울시 성북구 삼선동 29번지 일대

응답자의 특성을 살펴보면, 평균 연령은 53세로 40~50대가 전체 응답자의 63%를 차지하였

2) 이 연구는 토지주택연구원의 “공공참여를 통한 주택재개발사업 갈등관리 방안(김성연 외, 2010)” 연구를 위해 실시한 “주택재개발사업지역 주민 및 전문가 설문조사” 중 서울시 주택재개발사업 완료지역에서 재개발 이전부터 거주하였으며, 재개발 후 동일 지역에 재정착한 만 20세 이상의 가구주 또는 배우자를 대상으로 한 재개발사업 만족도 중 근린특성 부분만을 추출해 분석에 이용하였다.

〈표 2〉 응답자 특성 및 기초통계

응답자 특성요약				기초통계			
항목	분류	사례수(명)	비중(%)	평균	최소값	최대값	표준편차
연령	30대 이하	23	11.3	52.87	29	87	2.01
	40대	68	33.2				
	50대	61	29.8				
	60대 이상	53	25.9				
가구원 수	1~2명	37	18	3.43	1	8	0.99
	3명	56	27.3				
	4명 이상	112	54.6				
가구 월소득	300만원 미만	67	32.7	338.70	30	700	136.57
	300~399만원	51	24.9				
	400~499만원	44	21.5				
	500만원 이상	38	18.5				
	미응답/기타	5	3.4				
학력	초등학교 이하	21	10.2	N/A	N/A	N/A	N/A
	중학교	44	21.5				
	고등학교	100	48.8				
	대학교 이상	40	19.5				
접유형태	자가	160	78.0	N/A	N/A	N/A	N/A
	임차	44	21.5				
	미응답/기타	1	0.5				
재개발 이전 주택유형	단독	80	39.2	N/A	N/A	N/A	N/A
	다가구/다세대	69	33.8				
	아파트	55	27.0				
	미응답/기타	1	0.5				
재개발 이전 접유형태	자가	162	79.0	N/A	N/A	N/A	N/A
	임차	42	20.5				
	미응답/기타	1	0.5				

다. 반면 재정착원주민 중 30대 및 그 이하는 11.3%에 그쳐 상대적으로 재개발되기 오래전부터 거주하던 원주민의 재정착이 더 높은 것으로 조사되었는데, 이는 최열·박성호(2009) 및 구시온(2009)의 연구결과인 재개발되기 이전 주택에서의 거주기간이 길수록 재정착에 대한 의지가

높다는 결론을 뒷받침해 주고 있다. 재정착원주민의 가구원 수는 서울시 평균 가구원 수 2.76명(2010년 기준³⁾)보다 높은 평균 3.43명으로 75% 정도가 평균 3~4명이라고 응답하였으며, 이들 가구의 평균소득은 339만원으로 24.9%가 평균 300만원에서 400만원 사이에 집중되어 있는 것으

3) 서울시 e-서울통계(<http://stat.seoul.go.kr>) 참조

로 파악되었다⁴⁾. 응답자의 49%는 고등학교 졸업의 학력을 가지고 있었으며, 재개발되기 이전의 주택유형은 단독주택이 39%, 다가구 및 다세대 33.8%, 그리고 아파트가 27%로 원주민의 재개발 이전 주거유형은 비교적 다양한 구성을 가지고 있는 것으로 나타났다.

재개발 이전에는 79%가 자가, 20.5%는 임차로 거주하고 있었으나 재개발 이후에는 78%는 자가로 21.5%는 임차로 재정착한 것으로 나타나 일부는 자가에서 임차로 주거수준이 낮아진 것으로 조사되었다.

IV. 실증분석

1. 재정착원주민의 재개발사업이전 주택유형별 근린특성만족도 및 ANOVA 분석

주택재개발사업 이후 재정착한 원주민이 근린주거환경에 만족하고 있는지의 여부를 파악하기 위해 이 연구는 주택재개발이 완료된 현재 재개발사업에 대해 얼마나 만족하는지에 대한 전반적 만족도 지표와 12개의 근린요소를 재개발사업 이전 주택유형별(단독주택, 다세대/다가구, 아파트)로 구분해 분석에 사용하였으며, 근린요소는 5개의 특성(교통보행, 환경, 접근성, 장소, 안전)으로 분류하였다. 전반적 만족도 지표 및 12개의 변수는 같은 종류의 내용에 관계되는 의견을 연속체 척도상의 점수에 맞추어 그 합계점을 가지고 결과의 지표로 삼는 리커트(Likert) 7점 척도에 의거해 매우 불만족(1점)에서 매우 만족(7점)까지 만족정도를 표시하도록 하였다. 또한

분류된 집단 간의 차이를 살펴보는 ANOVA분석을 함께 실시함으로써 사업 이전 주택유형별 만족도의 차이유무를 검증하였다.

재개발이 완료된 현재 전반적으로 어느 정도 만족하는지에 대한 전체적인 만족도는 평균 5.33으로 88.3%의 원주민이 긍정적인 반응⁵⁾을 보였으며, 부정적인 의견은 2%에 그쳐 재개발사업에 대한 전반적인 만족도는 높은 것으로 나타났다. 이를 재개발 이전 주택유형별로 구분해 살펴보면, 아파트 거주자의 경우 5.65로 재정착 이후 만족도가 가장 높았으며, 다세대/다가구 거주자의 만족도(5.14)가 가장 낮은 것으로 파악되었다.

세 집단(단독주택, 다세대/다가구, 아파트)의 평균차이의 분석을 통해 입주 이전 주택유형별 재정착만족도의 통계학적 차이가 있는지를 ANOVA분석을 통해 살펴본 결과, 전반적인 만족도는 1%에서 통계적인 유의성을 보여 각 집단 간 전반적인 만족도에는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

교통/보행과 관련되는 변수로는 도로여건, 주차여건, 대중교통 편리성, 보행여건 등 네 개가 있는데, 모든 변수가 대체적으로 높은 종합만족도를 보였으며, 특히 주차여건에 대한 만족도는 가장 높은 5.62였다. 사업 이전 주택유형별로는 아파트에서 거주하던 원주민의 만족도(6.02)가 가장 높았으며, 다세대/다가구에 거주하던 원주민은 아파트 및 단독주택보다 낮은 만족도를 가진 것으로 나타났다. 이는 다세대/다가구에 거주하던 원주민들이 재개발 이전과 비교해 주택재개발사업 이후에도 교통 및 보행과 관련한 근린환경은 단독주택 및 아파트 거주자에 비해 큰 개선

4) 통계청의 발표에 의하면 2011년 1분기 2인 이상 도시근로자가구의 월평균소득은 439만원으로 서울시 재정착가구의 평균소득보다 100여만원이 높은 것으로 나타났다.

5) 긍정적 반응은 5점, 6점, 그리고 7점을 합한 수치이며 부정적 반응은 1점, 2점, 3점을 합한 수치로 계산하였다.

이 없었다는 인식을 하고 있음을 보여주고 있다.

교통/보행특성 변수들의 집단 간 차이를 살펴 보면 대중교통편리성($p=.344$)를 제외하고는 모두 1%의 수준에서 사업 이전 주택유형별 재정착 만족도에 유의미한 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이는 다른 변수들에 비해 대중교통 편리성에 있어서는 주택유형에 관계없이 차별적이지 않은 만족도를 보이고 있다는 것으로 해석할 수 있다.

환경과 관련해서는 주거수준의 개선을 포함하는 주거환경 쾌적성(5.60)과 근린지역 내 공원 및 녹지의 정도(5.40)가 포함되어 있는데, 설문조사 결과는 주거환경의 질적 수준 향상이라는 목적을 가진 주택재개발을 통해 주거수준이 충분히 개선되었음을 보여주고 있다. 특히 단독주택과 아파트에 거주하던 원주민들은 개선된 근린환경에 가장 큰 만족감을 보이는 것으로 나타났으나, 다세대/다가구 거주 원주민들의 만족도는 상대적으로 떨어져 해당 주택유형 원주민의 주택재개발에 대한 기대가 단독주택 및 아파트거주 원주민에

비해 상당히 높았음을 추정케하고 있다.

ANOVA분석결과 주거환경 쾌적성 및 공원/녹지에 대한 주택유형별 만족도는 모두 1%의 통계수준에서 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타나, 환경특성에 있어서는 사업 이전 아파트에 거주하던 원주민의 만족도가 기타 주택유형에 비해 높았던 것으로 추정되었다.

근린지역에 노인정, 유아 및 탁아시설 등이 입지함으로써 얻을 수 있는 복지시설 접근성에 대한 만족도는 5.09를 기록해 교통보행성 및 환경성 보다는 낮은 만족도를 보이고 있으며, 전체만족도 평균인 5.33 정도에도 미치지 못해 근린지역에 보다 많은 복지시설이 입지할 필요가 있음을 시사하고 있다. 주택유형별로 파악한 결과도 이와 유사한 결론을 나타내고 있는 것으로 드러났다.

초, 중, 고등학교 등의 교육시설 입지의 경우 만족도가 4.61로 상당히 낮았으며, 긍정적인 반응 또한 50.7%로 보통 또는 불만족인 반응과 비슷한 수치를 보여 교육여건, 특히 교육시설에 대한 접

<표 3> 근린특성에 대한 재정착원주민의 사업 이전 주택유형별 만족도 및 ANOVA분석

특성	변수	종합 평균	사업 이전 주택유형별 재정착만족도			ANOVA (P-value)
			단독주택	다세대/다가구	아파트	
	전반적 만족도	5.33	5.30	5.14	5.65	.001
교통 보행	도로여건	5.50	5.46	5.16	5.98	.000
	주차여건	5.62	5.55	5.38	6.02	.003
	대중교통 편리성	5.22	5.09	5.29	5.33	.344
	보행여건	5.45	5.43	5.19	5.82	.002
환경	주거환경 쾌적성	5.60	5.66	5.30	5.87	.004
	공원 및 녹지	5.40	5.60	4.96	5.65	.000
접근성	복지시설	5.09	5.05	5.10	5.18	.767
	교육시설	4.61	4.63	4.78	4.36	.086
	편의시설	4.73	4.76	4.72	4.67	.831
장소	장소에착성	4.77	4.73	4.74	4.87	.540
	지역주민과의 친밀성	4.48	4.53	4.70	4.13	.012
안전	재해, 재난에 대한 안전성	5.18	5.05	5.12	5.45	.038

주: 1) 만족도 점수는 리커트 7점 척도 기준(1=매우 불만족, 7=매우 만족)

2) 주택재개발사업과 관련된 질문은 근린환경 이외에 재개발 추진 시 주민참여가 포함되어 있었으나 해당 질문은 이 연구의 목적인 근린환경에 맞지 않아 분석에서 제외하였음.

근성에 불만족이 높은 것으로 나타났다. 사업 이전 주택유형별로도 4.78에서 4.36 사이의 만족도를 보여 교육시설과 관련해서는 재개발사업 이후에도 큰 만족을 못하는 것으로 나타났다. 이는 우리나라의 경우 교육에 대한 높은 열의로 인해 교육시설이 우수한 특정지역에 대한 선호도가 높는데 이 연구의 사례지역은 주택재개발과 함께 지근거리에 충분한 학교가 신설되지 못했다는 점과 과학, 외국어, 자율형 등 특수목적 중·고등학교가 입지하지 않은 점이 만족도를 낮춘 주요한 원인으로 작용했을 것으로 추정되었다⁶⁾.

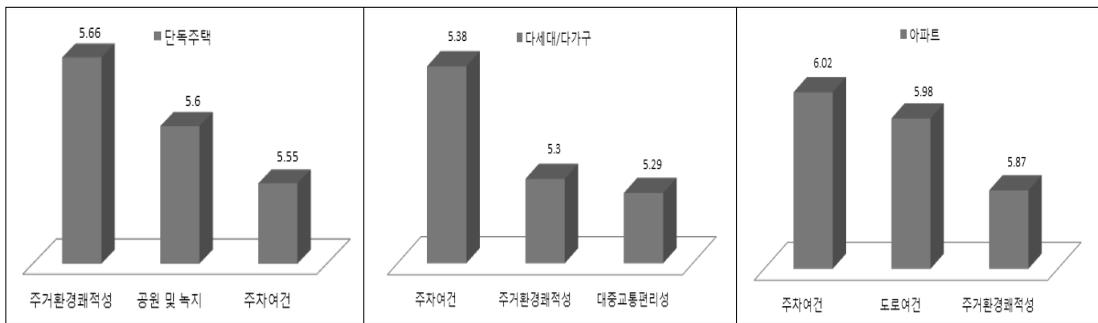
시장, 동사무소 등 편의시설의 경우도 종합만족도가 4.73으로 비교적 낮아 거주민이 편리하게 이용할 수 있는 근린시설이 부족한 것으로 나타났다. 사업 이전 주택유형 간 편차는 크지 않은 것으로 파악되었다. 편의시설의 경우 시간의 흐름에 따라 시설입주가 늘어나기 때문에 장기적으로 만족도는 증가할 것으로 예측할 수 있지만 재개발 초기부터 재정착원주민 및 신규입주민에 대한 편의시설 접근성을 충분히 고려한 개발이 더욱 필요하다고 할 수 있다.

위와 같은 접근성특성의 경우 ANOVA분석을 통해 기타 특성과는 다소 다른 결과를 파악할 수

있었는데, 그것은 사업 이전 주택유형에 상관없이 만족도에 큰 차이점이 없었다는 것이다. 이는 기타 특성에 비해 낮은 만족도를 보였다는 결과를 바탕으로 살펴볼 때, 주택재개발사업 이후 다양한 시설의 접근성에 있어서는 이전 환경과 크게 다르지 않다는 보편적 시각이 존재하고 있음을 보여주는 결과라고 할 수 있다.

장소성과 관련한 변수에는 장소애착성과 지역주민과의 친밀성이 포함되어 있는데 전자의 경우 종합만족도가 4.77을, 후자의 경우 모든 변수 중 가장 낮은 만족도인 4.48을 보여 재개발 이전에 형성되었던 근린지역에 대한 애착이 재개발 이후 상당부분 감소하였음을 알 수 있다. 이러한 결과가 도출된 원인은 재정착원주민이 신규입주민에 비해 적어 이웃과의 관계가 소원해짐과 동시에 재개발을 통해 아파트와 같은 고밀도의 단절형 주거형태가 많아져 이전에 비해 낮은 접촉을 할 수 밖에 없기 때문으로 추정되었다.

변수별 차별성에 대한 통계분석결과는 지역주민과의 친밀성에 있어서만 5%에서 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타나, 다세대/다가구에 거주했던 원주민의 만족도가 기타유형에 비해 높은 것으로 드러났다.

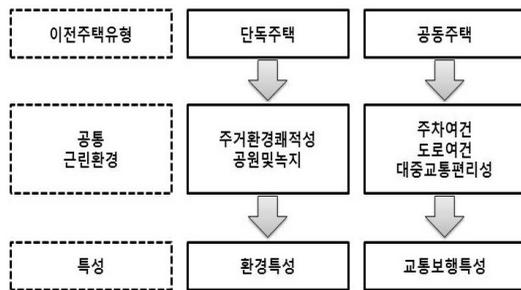


<그림 1> 사업 이전 주택유형별 최고만족도 비교

6) 실질적으로 은평뉴타운의 경우 도시개발 완료와 함께 특수목적 고등학교인 하나고등학교가 신설되었으며, 은평구의 역점사업으로 뉴타운 19,586㎡ 규모의 전문학원타운이 조성예정에 있다(아시아경제 2011년 7월27일 기사 참조).

마지막으로 주택 및 근린지역의 물리적 안전성에 대한 만족도인 재해, 재난에 대한 안전성은 5.18의 만족도를 보여 평균에는 미치지 못하였으나 77.1%의 재정착원주민이 긍정적이라고 평가해 재개발 이전과 비교해 안전성이 높아졌음을 알 수 있다. 사업이전 주택유형별로는 단독주택이 안전성과 관련해 만족감을 나타내긴 했으나 그 정도는 가장 약했고, 아파트의 경우 가장 높은 5.45였는데, 이는 단독주택에 거주하는 원주민들은 주택에 대한 안전관리를 비교적 철저히 하기 때문에 사업이전 주택에 대한 안전성이 비교적 나쁘지 않았다고 믿고 있어 재개발로 인해 자신들의 주택안전성이 크게 바뀌었다고 생각하지 않는 데 원인이 있다고 추정되었다.

ANOVA분석결과는 5%에서 통계적인 유의성을 보여, 아파트에 거주했던 원주민의 주택재개발사업 이후 만족도가 기타 유형에 비해 높은 것으로 나타났다.



〈그림 2〉 사업 이전 주택유형별 공통특성 비교

이상의 분석결과를 종합해 보면, 단독주택의 경우 주거환경 쾌적성, 공원 및 녹지, 주차여건 순으로 높은 만족도를 보이고 있으며, 다세대/다가구는 주차여건에 가장 높은 만족도를, 주거환경 쾌적성과 대중교통 편리성에 높은 만족도를 보이는 것으로 나타났다. 아파트의 경우에도 주

차여건이 가장 만족도가 높았으며, 도로여건, 주거환경 쾌적성 역시 높은 만족을 느끼는 근린환경인 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통해 사업이전 주택유형이 다른 재정착원주민은 특정한 근린환경에 대해 더 높은 만족감을 느끼는 것으로 나타났는데, 공동주택거주자의 경우 주차여건, 도로여건 등 교통보행특성에, 단독주택거주자는 주거환경특성, 공원 및 녹지 등 환경특성에 더 높은 만족도를 가지고 있다.

2. 사업 이전 주택유형별 재정착만족도에 영향을 미치는 근린요소 분석

재정착원주민의 근린특성에 대한 만족도 분석 결과를 보면 재정착원주민은 이전 주택유형에 관계없이 주차여건(5.62), 주거환경 쾌적성(5.60), 도로여건(5.50) 등과 같은 요소에 높은 만족감을 보이는 것으로 나타났다. 하지만 주택재개발사업 이후 재정착원주민들이 느끼는 전반적인 만족도에 이러한 근린요소들이 큰 영향을 미치고 있다고 단정할 수는 없다. 그 이유는 동일 카테고리 내의 한 요소에 대한 만족도가 높거나 낮다면 그것에 대한 심리적 영향이 다른 요소에도 미칠 수 있기 때문에 개별요소에 대한 단순만족도 평균을 바탕으로 한 전반적인 영향평가는 오류가 발생할 가능성이 있기 때문이다.

이와 같은 문제를 해결하기 위해서는 전반적인 만족도에 영향을 미치는 다양한 요소들의 효과를 통제된 상태에서 개별요소의 영향정도를 파악할 수 있는 회귀모형을 이용하는 것이 합리적이라고 할 수 있는데(권경득 외, 2006), 이 연구는 순서형 종속변수에 영향을 미치는 독립변수의 효과를 로지스틱곡선을 기반으로 추정하는 순서형로짓 모형(Ordered Logit Model)을 이용해 재개발사

업 후 재정착한 원주민의 만족도에 영향을 미치고 있는 근린요소를 사업 이전 주택유형별로 구분해 파악하였다.

순서형로짓모형은 종속변수가 순서화되어 있어 변수의 다항선택성과 이산성이 일반 선형회귀식이 가진 기본가정을 만족시키기 어렵기 때문에 이를 회귀방정식에 적합하도록 변환의 과정을 거친 계량분석방법이라고 할 수 있다. 순서형로짓 모형의 종속변수와 독립변수의 관계를 표현하면 수식 (1)과 같다.

$$y^* = \sum_{k=1}^k \beta_k x_k + \epsilon \quad (1)$$

여기서 y^* 는 관찰이 불가능한 잠재적(latent) 응답변수로 최종적으로 관찰가능(observed)한 응답 y 에 대한 기준을 제시하며, ϵ 는 오차항이다. 여기에 선택 가능한 y 값이 L 개 존재한다면 잠재적 응답과 관찰응답의 관계는 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$y = \left\{ \begin{array}{l} 0 \text{ if } y_i^* \leq 0 \\ 1 \text{ if } 0 < y_i^* \leq \mu_1 \\ 2 \text{ if } \mu_1 < y_i^* \leq \mu_2 \\ \vdots \\ L \text{ if } \mu_{L-1} < y_i^* \leq \mu_L \end{array} \right\} \quad (2)$$

수식 (2)에서 μ 는 y^* 의 경계값을 의미하며, 총 L 개의 관찰 가능한 응답 중 가장 적당한 값(l)을 선택하는 기준이 된다. 이와 같은 순서형로짓모형에서는 종속변수가 확률의 개념을 가지며, y 가

특정한 값 l 을 선택할 확률($\Pr(y=l)$)은 다음과 같이 구할 수 있다.

$$\Pr(y_i \leq l) = \Pr(y^* \leq \mu_L) = \frac{e^{\mu_L - \sum_{k=1}^k \beta_k x_k}}{1 + e^{\mu_L - \sum_{k=1}^k \beta_k x_k}} \quad (3)$$

또한 이 연구는 다중공선성으로 인한 모형의 적합성에 문제가 생기는 것을 막기 위해 VIF 값을 통한 다중공선성 검정을 함께 실시하였다⁷⁾. 검정결과 다중공선성을 나타내는 VIF값이 전반적으로 3을 넘지 않으므로 이 연구에서 사용된 12개의 근린특성은 상호간에 선형관계를 형성하지 않아 분석결과에 대한 과대추정이 이루어지지 않았다는 결론을 얻을 수 있었다.

아래 <표 4>는 순서형로짓모형을 이용해 근린요소가 원주민의 재정착 이후 전반적인 만족도에 미치는 영향을 사업 이전 주택유형별로 구분해 분석한 결과를 보여주고 있다. 일반회귀분석의 결정계수값과 유사한 Pseudo R^2 인 Cox&Snell은 모형별로 차이가 있지만 .416~.549의 분포를 보이고 있고, Nagelkerke R^2 은 .482~.618의 분포를 보이고 있어 분석결과가 종속변수와 독립변수의 영향관계를 유의미하게 설명하고 있다고 판단된다.

이 분석에서 재개발사업 이후 주거에 대한 전반적인 만족도 값을 종속변수로 사용하였으며, 이에 영향을 미칠 것으로 판단되는 12개의 근린요소(도로여건, 주차여건, 대중교통 편리성, 보행여건, 주거환경 쾌적성, 공원 및 녹지, 복지시설 접근성, 교육시설 접근성, 편의시설 접근성, 장소

7) 종속변수와 여러 개의 변수에 대한 개별적인 영향력을 분석하는 회귀분석에서는 만약 독립변수 간에 높은 선형관계가 존재한다면 회귀분석의 결정계수 값이 지나치게 높게 나타나는 다중공선성 문제가 발생하게 되는데 이를 방지하기 위해 VIF(Variance Inflation Factor)값을 이용해 다중공선성을 검정하게 된다. 일반적으로 VIF값이 10 이하라면 다중공선성으로 인한 결정계수 값의 과대화가 일어나지 않는다고 판단하게 된다.

에착성, 지역주민과의 친밀성, 안전성)에 대한 재정착원주민의 만족도 값을 독립변수에 포함시켰다. 또한 이 연구는 사업 이전 주택유형별로 재정착만족도에 영향을 미치는 근린요소의 차별성이 있는지를 비교 분석하기 위해 주택유형을 단독주택모형(Model 1), 다세대/다가구모형(Model 2), 아파트모형(Model 3)으로 구분해 각 주택유형에 대한 순서형로짓모형을 구축해 사용하였다.

Model 1(단독주택모형)의 분석결과를 살펴보면, 교통보행특성으로 구분될 수 있는 도로여건

(1.309)과 보행여건(1.137)이 각각 1%와 5%의 통계적 유의성으로 재정착만족도에 양(+)의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났는데, 만족도가 상승할 비율을 나타내는 승산비(Odd Ratio)는 각각 3.7배와 3.1배로 추정되었다. 이는 재정착원주민이 근린지역의 도로 및 보행여건에 대해 만족감을 느낄수록 전반적인 재정착만족도가 높아지게 된다는 의미로 해석할 수 있다. 쾌적성(.752, OR=2.12배)과 편의시설(1.031, OR=2.8배) 또한 재정착만족도에 유의미한 양(+)의 영향을 미

<표 4> 사업 이전 주택유형별 재정착만족도에 영향을 미치는 근린특성 분석결과

		Model 1(단독주택)			Model 2(다세대/다가구)			Model 3(아파트)		
구분	변수	B	Wald	OR	B	Wald	OR	B	Wald	OR
교통 보행	도로여건	1.309*	7.711	3.702	.697**	3.869	2.008	1.312**	3.373	3.714
	주차여건	-.517	1.182	0.596	.475	.770	1.608	.257	.285	1.293
	교통편의성	.366	1.272	1.442	.282	.405	1.326	-.043	.018	0.958
	보행여건	1.137**	6.087	3.117	.912**	3.546	2.489	-.381	.623	0.683
환경	쾌적성	.752***	2.952	2.121	.710	2.158	2.034	.483	.735	1.621
	공원/녹지	.167	.215	1.182	.381	.777	1.464	-.451	.836	0.637
접근	복지시설	-.080	.046	0.923	-.526	1.822	0.591	.729**	3.315	2.073
	교육시설	-.030	.008	0.970	.000	.000	1.000	-.293	.362	0.746
	편의시설	1.031**	5.436	2.804	.716	2.309	2.046	1.683*	7.807	5.382
장소	장소에착성	-.296	.421	0.744	.466	.672	1.594	.477	.843	1.611
	친밀성	.312	.720	1.366	-.274	.362	0.760	-.253	.639	0.776
안전	재해재난	-.336	.719	0.715	-.108	.059	0.898	.066	.025	1.068
Threshold(만족도3)		13.394*	16.015	-	12.192*	13.856	-	15.420*	14.152	-
Threshold(만족도4)		16.230*	23.596	-	15.957*	20.336	-	18.155*	17.644	-
Threshold(만족도5)		21.042*	30.581	-	20.798*	25.196	-	23.522*	22.018	-
Threshold(만족도6)		25.764*	35.781	-	-	-	-	-	-	-
-2Log Likelihood		111.589*			89.598*			79.839*		
MFI χ^2		63.762			59.279			29.599		
Cox&Snell R ²		.549			.576			.416		
Nagelkerke R ²		.618			.652			.482		

주: 1) *, **, ***은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의
 2) OR=Odd Ratio(exp(B))

치는 것으로 추정되었으나, 그 외의 변수들은 통계적인 유의성을 확보하지 못해 재정착원주민의 근린만족도에 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다.

Model 2(다세대/다가구모형)에서는 교통보행 특성인 도로여건(.697, OR=2.0배)과 보행여건(.912, OR=2.49배)만이 5%의 통계적 유의성을 가지고 재정착만족도에 영향을 미치는 것으로 나타나 재개발사업 이전 다세대 또는 다가구에 거주하던 원주민들의 재정착만족도에 교통보행 여건이 중요한 요인으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

Model 3(아파트모형)에서는 교통보행특성인 도로여건(1.312, OR=3.7배)과 접근특성의 복지시설 접근성(.729, OR=2.07배) 및 편의시설 접근성(1.683, OR=5.38배)이 재정착만족도에 통계적인 유의성을 가지고 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이 결과의 의미는 재개발 이전 아파트에 거주하던 원주민의 재정착만족도를 높이기 위해서는 도로여건의 개선과 각종 시설(특히 복지시설과 편의시설)까지의 짧은 이동거리를 재개발사업 추진시 집중적으로 고려할 필요가 있다는 것이다.

이와 같은 세 가지 모형의 분석결과를 종합하면 의미 있는 결론을 얻을 수가 있는데, 그것은 재개발사업 이전 주택유형에 따라 재정착만족도에 중요하게 영향을 미치는 요소는 각각 차별적이라는 것이다. 먼저 단독주택과 다세대/다가구 유형에 거주하던 원주민은 재개발사업 이후 재정착한 주거지의 근린환경 중 교통보행에 많은 의미를 두고 있다는 공통점이 있었으나, 단독주택의 경우에는 자동차 운행여건과 밀접한 도로여건에, 다세대/다가구는 보행여건에 더 큰 의미를 두고 있다는 차별적인 사실도 파악할 수 있었다.

하지만 재개발사업 이전에 아파트에 거주하던

원주민의 경우 교통보행특성보다는 편의시설 접근성에 더 큰 의미를 두고 있는 것으로 나타나 다른 주택유형 거주자와는 다른 행태를 보이고 있는 것으로 드러났다. 이는 아파트거주자의 경우 단독주택, 다가구, 다세대와는 달리 재개발 이전에도 도로, 보행상황, 쾌적성 수준이 비교적 높아 재개발 이후에 크게 변화된 점을 발견하지 못했다는 데 원인이 있으며, 또한 연구대상 지역이 평균 600여 세대의 대규모 아파트단지라는 점에서 이전 거주지와 비교해 다양한 편의시설이 근린지역에 위치할 가능성이 높고, 그에 따라 편의시설 접근성에 대한 만족도가 재정착만족도에 중요한 영향을 미친 것으로 추정할 수 있다.

특이할 만한 또 한 가지 사실은 사업 이전에 단독주택에 거주했던 원주민의 쾌적성에 대한 만족이 재정착만족도에 크게 작용하는 것에 비해 다세대, 다가구, 아파트 거주민의 경우 쾌적성은 재정착만족도에 큰 영향을 주지는 않는다는 것이다. 이는 연구대상 지역인 서울의 재개발사업지구의 이전 주거환경은 단독주택지가 환경적으로 더욱 열악했으며, 이로 인해 개선된 쾌적성이 단독주택 거주자의 재정착 이후 전반적인 만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다.

반면에 현재 재정착의 주요 이슈로 대두되고 있는 장소에착성 및 근린지구 거주자와의 친밀성 문제는 통계적인 유의성을 확보하지 못해 재정착 원주민의 주거만족도에 큰 영향을 미치는 요소로 받아들이기에는 미흡한 측면이 있는 것으로 나타났다. 이는 추가적인 연구가 필요하지만 재정착 원주민의 주거만족도에 영향을 미치는 중요한 요소는 사회적 환경보다는 물리적인 환경일 수 있음을 보여주는 결과(Seo and Yoon, 2011)라고 할 수 있어 재개발사업에 따른 용도지정과 주거지 및 근린지구 계획시 보다 중요하게 고려해야 할

사항이 물리적 계획일 수 있음을 보여주고 있다.

V. 결론

이 연구는 재개발사업 이전 다양한 형태의 주택에서 거주하던 원주민들의 재개발아파트 재정착이후 주거만족도에 영향을 미치는 근린주거환경을 살펴보는 것을 목적으로 하고 있다. 이를 위해 이 연구는 최근에 종료된 9개의 서울시 재개발사업지구를 대상으로 재개발사업 이전 주택유형을 단독주택, 다세대/다가구, 아파트 등 세 개로 구분해 각 주택유형별 재정착만족도에 영향을 주는 근린요소를 기술통계분석과 ANOVA분석, 그리고 순서형로짓모형을 이용해 파악하였다.

이 연구는 먼저 기술통계 및 ANOVA분석을 통해 단독주택은 주거환경 쾌적성과 공원 및 녹지 등 환경특성에 대해 높은 만족감을 보이고 있으며, 다세대, 다가구, 아파트를 포함하는 공동주택 거주자는 주차여건, 도로여건 등 교통보행특성에 특히 높은 만족감을 가지고 있음을 밝혀냈다. 이는 두 가지 측면으로 해석이 가능한데, 먼저 재개발사업 이전 단독주택 거주지의 근린환경이 공동주택에 비해 열악해 재개발사업을 통해 변화된 근린환경에 높은 만족감을 보였고, 다음으로는 건설된지 오래된 공동주택의 교통보행여건이 좋지 못했기 때문에 재개발 이후 주차환경

개선을 포함한 근린지역의 교통보행환경에 높은 만족을 나타내고 있다는 것이다.

이러한 결과를 통해 재개발사업 이전 주택유형이 다른 재정착원주민은 근린환경에 대해 차별적인 만족감을 나타낸다는 사실을 알 수 있었으며, 그 이유는 사업 이전 주택유형별 거주자의 근린환경에 대한 인식기준이 다른 것에서 기인한다고 볼 수 있다.

순서형로짓모형분석을 통해서도 사업 이전 주택유형에 따라 재정착만족도에 영향을 미치는 요소가 차별적이라는 사실을 도출하였다. 구체적으로 단독주택과 다세대/다가구에 거주하던 원주민의 경우 재개발사업 이후 재정착한 주거지(아파트)의 근린환경 중 교통보행여건에 의해 만족도가 큰 영향을 받고 있었는데, 단독주택의 경우 해당 특성 중 자동차 운행여건과 밀접한 도로여건에, 다세대/다가구는 보행여건에 더 큰 의미를 두고 있다는 차이점을 파악할 수 있었다.

아파트거주자의 경우 교통보행특성이 재정착만족도에 영향을 주기는 하지만 그보다는 편의시설 접근성에 더 큰 의미를 두고 있는 것으로 나타나 기타 주택유형 거주자와는 차별적인 모습을 보이고 있었다. 이는 아파트거주자의 경우 다른 주택유형과 비교해 재개발 이전에도 도로, 보행상황, 쾌적성 수준이 비교적 높아 재개발 이후 변화된 근린환경에 대한 재정착만족도가 크게 달라

<표 5> 재정착만족도에 영향을 미치는 대표근린환경 및 시사점, 정책방향

이전 주택유형	대표근린환경		시사점	정책방향
	기술통계분석	순서형로짓모형		
단독주택	· 주거환경 쾌적성 · 공원 및 녹지	도로여건	· 자동차 운행여건 개선 · 친환경성 확보	· 지구별 공공관리정책
다세대 다가구	· 주차여건 · 도로여건	보행여건	· 보행 및 대중교통 편의성 개선 · 주차환경개선	· 근린생활형 편의시설 조기입주정책
아파트	· 대중교통 편리성	편의시설	· 자동차 운행여건 개선 · 편의시설 접근성 개선	· 대상지향형 개발계획

지지 않았으며, 오히려 재개발 이후 다양한 편의 시설이 근린지역에 위치함으로써 얻는 만족감이 더 크기 때문인 것으로 추정되었다. 이 연구는 이와 함께 단독주택 및 다세대/다가구와 마찬가지로 아파트거주자의 자동차운행여건 개선에 대한 관심도 적지 않음을 보여주고 있다.

위와 같은 연구결과를 바탕으로 재정착원주민의 만족도를 증대시키기 위한 주택재개발사업 방향 및 정책방안을 제시하고자 한다. 첫 번째, 주택순환단계 중 재개발의 적절한 시점이라 할 수 있는 천이기의 주거환경은 일반적으로 취약한 주차공간, 보도/차도의 미구분으로 인한 사고위험의 증가, 공공/공동 공간에 버려진 생활쓰레기 등 기타 순환단계의 환경에 비해 열악하다고 할 수 있는데, 재정착원주민의 주택재개발사업에 대한 만족도에 영향을 미치는 주요한 근린특성들이 주거환경의 쾌적성 및 교통보행여건 등 생활형 특징인 것으로 볼 때 주거재정착에 따른 만족도를 높이기 위해서는 재개발 지역의 고유한 주거특성을 고려해 문제시 되는 근린환경 해결을 중심으로 개발방향을 설정하고, 이후 지속적인 유지관리를 도모할 수 있는 장기적인 지구별 공공관리 정책을 고려할 필요가 있다.

두 번째, 다양한 접근성 요소 중 시장, 주민센터와 같은 일상생활형 편의시설이 근린지구에 입지함에 따라 높은 만족도를 얻을 수 있다는 이 연구의 결론은 다양한 근린편의시설이 입지하기 전 주민입주를 먼저 강요하는 현재의 상황에 큰 문제가 있다는 사실을 보여주고 있다. 민간 편의시설의 경우 입주민의 이주가 완료되지 않은 시점에서 수익의 문제로 입주를 꺼리게 되는 면이 있는데, 입주민의 입주율이 일정수준을 달성하기 전까지 다양한 세제혜택을 주어 근린생활형 편의시설을 조기에 입지시킬 수 있는 방안이 필요하

며, 공공기관 역시 소규모 출장소 등을 조기 설치함으로써 입주초기 공공서비스를 이용하는 데 있어 불편함을 최소화시킬 수 있도록 제도화할 필요가 있다.

세 번째, 현재까지의 주택재개발사업 계획은 사업자와 공공기관의 의지에 의해 진행된 것이 사실인데, 원주민이 재개발사업 이전 주택유형에 따라 각각 다른 주거만족도를 보이고 있다는 이 연구의 결론은 재개발대상지역 주택유형 분포를 우선적으로 파악하고 이들의 니즈(needs)를 우선적으로 반영한 대상지향형(target-oriented)개발 계획으로 전환할 필요가 있음을 보여주고 있으며, 이와 같은 재개발 방향을 통해 원주민의 주거재정착을 고취시킨다면 원주민의 보다 높은 장기적인 재정착을 도모할 수 있을 것으로 기대한다.

마지막으로 이 연구는 다음과 같은 향후 연구 방향을 제안하고자 한다. 첫 번째, 주택 및 근린환경, 그리고 보다 넓은 범위의 지역사회 구성 요소가 재정착원주민의 만족도에 어떻게 영향을 미치고 있는지, 그리고 만족도의 제고에 중요하게 고려되어지는 요소는 무엇인지를 복합적으로 파악할 필요가 있다. 두 번째, 근린환경에 대한 영향을 파악하기 위해 이 연구에서 사용한 근린특성 변수를 좀 더 다양화해 재정착원주민에게 영향을 미치는 보다 명확한 근린특성을 파악하는 연구도 필요하다고 할 수 있다. 세 번째, 이 연구는 9개의 재개발사업지구 주민들을 대상으로 재정착 근린만족도를 조사하였는데, 지구별 사례수의 부족 및 큰 편차로 인해 각 지구별 면적 및 규모의 차이로 인한 근린만족도를 비교할 수 없었다. 따라서 향후 보다 다양한 사례대상의 확보를 통해 재개발 사업지구별 근린만족도를 파악하는 것도 의미가 있을 것이다. 마지막으로, 현재 우리나라의 재개발사업의 구조상 사업시행 주체

는 재정착하는 원주민보다는 신규입주민에 더 큰 관심을 가질 수 있는 개연성이 높다고 할 수 있다. 따라서 이 연구에서 사용한 근린특성에 대해 재정착원주민과 신규입주민의 만족도가 어떠한 차이를 보이는지에 대한 비교가 필요하다.

참고문헌

- 구시은, 2009, “도시재생사업 추진에 있어 원주민 재정착 의식조사 -아산시 재정비촉진지구를 중심으로”, 『한국콘텐츠학회논문집』, 10(4): 282~291.
- 권경득 · 유성호 · 이모영 · 허태희, 2006, 『사회과학통계 분석 -SPSS의 활용과 적용-』, 법문사.
- 김봉준, 2007, “공동주택 단지의 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 『고향논집』, 40: 1~15.
- 김성연 · 이영환 · 박윤재, 2010, 『공공참여를 통한 주택재 개발사업 갈등관리 방안』, 토지주택연구원.
- 김성희 · 조경훈 · 심교언 · 김용진 · 안건혁, 2010, “정비 사업지구 원주민의 재정착 의향 결정요인 분석”, 『도시행정학보』, 23(2): 149~167.
- 김태경 · 강식 · 서원석, 2010, “복합용도단지 주민들의 주거 만족도 결정요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 45(3): 123~134.
- 도난영 · 최막중, 2006, “순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도 비교분석: 서울 난곡지역 사례”, 『국토계획』, 41(5): 81~92.
- 류형석 · 정순오, 2011, “주택재개발사업의 갈등이 사업성에 미치는 영향 예측과 대응 전략 -대전광역시 대 흥1구역 사례를 중심으로-”, 『한국지역개발학회』, 23(4): 149~178.
- 봉인식, 2010, “주택재개발사업 시 원주민 재정착 문제와 대안”, 『GRI Policy Brief』, 1: 1~11.
- 심재현 · 김기수, 2010, “수도권 중소도시의 외곽지역 주거만족도에 관한 연구: 김포시의 아파트를 중심으로”, 『부동산학보』, 41: 149~168.
- 이춘호, 1997, “수도권 신도시 거주자 주거환경 만족도 분석 연구”, 『도시행정학보』, 10(1): 63~80.
- 오동훈 · 이재순, 2000, “주택재개발아파트에 대한 재정착 조합원과 세입자의 주거만족도 비교평가에 관한 연구”, 『국토계획』, 35(4): 127~138.
- 최열 · 박성호, 2009, “순서형로짓모형을 이용한 재정비촉진지구의 재정착비용추정 및 결정요인 분석”, 『대한토목학회논문집』, 29(2): 287~293.
- 하규수 · 진선진, 2010, “아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 『대한가정학회지』, 48(1): 83~96.
- Gibson, K., 2007, “Relocation of the Columbia Villa Community: Views from Residents”, *Journal of Planning Education and Research*, 27(1): 5~19.
- Johnson, L., 2010, “Residents’ Experiences of Displacement, Relocation and Resettlement during Public Housing Redevelopment in Canada”, 22nd International Housing Research Conference, Istanbul, Turkey.
- Seo, W., and Yoon, E., 2011, “Decision Factors of Residential Environments on Housing Mobility Intention: Policy Implications in Korea through the Case of USA”, *Housing Studies Review*, 19(2): 151~170.

원 고 접 수 일 : 2012년 8월 20일
 1 차 심 사 완 료 일 : 2012년 10월 25일
 2 차 심 사 완 료 일 : 2012년 11월 19일
 최 종 원 고 채 택 일 : 2012년 12월 4일