

## 주거환경개선사업지구의 주민 민원 사례 분석

# The Cause of Conflict in Urban Residential Redevelopment and Policy Direction

진미윤\* · 한수진\*\*

Jin, Mee-Youn · Han, Soo-Jin

### Abstract

Urban residential redevelopment policies have inevitably been bound up with issue of conflicts among renewal associatios, local government and developer. The purpose of paper is to examine the causes of conflicts through four residential environment redevelopment projects. In result, for the successful redevelopment projects, strategies for citizen paticipation program and relocation should be set up.

키워드 : 저소득층, 주민, 민원, 주거환경개선사업

Keyword : Poor, Poverty, Relocation, REI(Residential Environment Improvement Program)

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

주거환경개선사업은 과거 주택재개발사업<sup>1)</sup>시 발생한 세입자 주거불안 가중, 강제 철거, 생활 터전 상실, 지나친 고밀화 등의 부작용을 개선하기 위해 1989년 의원입법으로 「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」이 제정, '89-'99까지 운영하도록 계획된 프로그램이다. 주거환경개선사업의 목적은 주택재개발을 하기 어려

울 만큼 무허가 비율, 과소 토지 비율, 주민 소득 수준이 열악한 지역을 대상으로 현지개발을 원칙으로 하였다.<sup>2)</sup> 지금까지의 실적을 보면, 사업의 원래 취지대로 현지개발방식이 압도적으로 많지만, 최근 개발에 대한 기대심리의 상승으로 주민 요구에 의한 공동주택방식 적용 사례가 증가하고 있다.

그러나 이러한 전면 수용에 의한 공동주택방식은 과거 주택재개발사업과 같은 철거와 주민 재정착률 저조와 같은 문제를 또 다시 야기하고 있다. 따라서 특별히 임시가수용시설의 제공없이 낮은 보상금만 지급받고, 몇십년간을 살아온 생활 터전을 떠나는 주민들은 사업방식에 대한 불만뿐 아니라 사업시행자에 대한 민원이 끊이지 않고 있다. 주택재개발이나 주거환경개선사

\* 대한주택공사 주택도시연구원 선임연구원

\*\* 대한주택공사 주택도시연구원 위촉연구원

1) 노후불량 주택재개발의 근거는 '62년 도시계획법 제정으로 '일단의 불량주택지구개발에 관한 시설' 규정에서 비롯, '73년 '주택개발촉진에관한임시조치법' 제정으로 주택개발사업을 별개의 도시계획 사업으로 규정. 이후 '76년 도시재개발법 규정으로 주택개발사업은 도심지 재개발사업과 구분 시행되었으며, 과소토지규모, 건물의 노후 등 불량기준을 설정하고 재개발구역 지정기준 설정 및 주택개발사업에 대한 별도의 사업절차 규정을 두게 되었다.

2) 주거환경개선사업의 사업방식은 ①현지개발방식 ②공동주택방식(전면 수용)의 두가지가 있다. 89년 법이 제도화된 이후 14년동안의 실적을 보면, 총 486개 지구 중 53개(11%)가 공동주택방식으로 수행되었다.

업지구와 같은 노후불량밀집주거지를 개발한다는 것 자체가 어려운 일인 것 하나, 국고가 지원되는 이러한 정책 사업이 당초 목표와는 달리 평가되고 있다는 점에서, 주민들의 원하는 사항이 무엇인가에 대해 다시 고민하지 않을 수 없다.

본 연구는 이러한 측면에서 향후 주거환경정비사업 추진시 사업에 대한 주민 신뢰도와 사업 참여를 높이고 당초 정책 목표를 달성하기 위한 방안 도출을 위해 주거환경개선사업지구를 사례로 주민 민원 사항을 분석하고자 한다. 주민 민원은 민원의 내용, 양태, 근원에 대해 분석하고자 한다.

## 1.2. 연구의 방법

연구방법은 사례분석방법과 심층면접방법을 병행한다. 사례 분석은 주거환경개선사업 지구 중 주민 민원이 가장 많이 제기되고 있는 4개 지구를 대상으로 한다. 동 지구에 대한 민원 자료는 대한주택공사 관계철 26권<sup>3)</sup>을 분석하되, 대한주택공사의 본사와 지사, 건설교통부, 청와대, 국민고충처리위원회에 접수된 민원 서류와 중앙토지수용위원회에 접수된 재결 심의 자료에 근거하고 있다. 심층면접은 4개 지구 중 1개 지구 주민 30인을 대상으로 '03. 10.2 시행하였다. 면접용 설문도구는 체계화된 설문지 양식이지만, 주민 특성상 수량화할 수 없는 단점이 있어, 이를 정성적으로 분석하여 민원의 근원에 대한 보완 자료로 활용하였다. 즉, 민원의 내용과 민원의 양태는 공문서상에서 파악 가능하지만, 왜 이러한 민원이 발생될 수 밖에 없었는지에 대한 근본 원인에 대한 파악은 주민 조사를 통해서만 가능하기 때문이다.

## 2. 주거환경개선사업과 주민 참여

### 2.1. 주거환경개선사업 현황

'80년대 초반에 불량주거지역에 대한 재개발 사업이 추진되면서 주택의 물리적 개량이나 도시미관의 개선, 한정된 도시공간구조의 효율적

이용 측면에서는 상당한 성과를 얻을 수 있었으나, 이러한 재개발사업은 전면철거에 의한 생활터전의 상실, 세입자의 주거불안 야기 등의 문제와 도시계획과의 부조화, 지나친 고밀도 개발로 인한 도시구조정비 차원의 부작용을 초래하였다. 이러한 문제를 해결하고 불량노후주거지역에 거주하는 주민의 생활안정을 도모하기 위해 불량노후주거지 개량방식을 도입한 것이 주거환경개선사업이다.

이에 도시저소득층의 노후불량주택 밀집지역에 대한 주거환경개선을 위해 '도시저소득주민의 주거환경개선을위한임시조치법'이 1989년부터 1999년까지 한시법으로 제정(1989. 4. 1), '99. 12. 29에는 이의 시한을 2004년까지 연장, '02. 12. 30 도시및주거환경정비법이 제정됨에 따라 임시법이 상시법 체제로 전환되었다.<sup>4)</sup>

주거환경개선사업의 지구지정 대상지역은 노후불량건축물 밀집지로 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역을 대상으로 도시재개발법에 의한 주택재개발 사업의 시행이 불가능하거나 심히 곤란한 지역으로서 일정 비율 이상의 주민이 재개발 사업의 시행을 원하지 아니하는 지역으로, 대상지구는 다음 지역 중 우선적으로 선정하도록 하고 있다.

- 당해 시·군내에서 상대적으로 낙후된 곳(소위 "달동네" 등)
- 재해발생이 우려되는 곳(상습침수지역·재해위험지역 등)
- 파소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳(철거민·이재민·난민 등의 이주·수용지역 등)
- 기타 이와 유사한 곳으로서 주거환경의 개선이 시급한 곳

정부는 2001년부터 4년간('01~'04) 1조6천억 원을 지원하여 486개 지구의 도로, 상·하수도

4) 2002년 12월 제정된 도시및주거환경정비법(2003. 7.1 시행)에 근거한 주거환경정비사업은 ①주거환경개선사업 ②주택재개발사업 ③주택재건축사업 ④도시환경정비사업의 네가지 유형이 있으며, 동법 제정으로 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법과 도시재개발법이 폐지되었다.

3) 1권의 서류철의 분량은 250쪽 가량된다.

등 기반시설을 정비하는 주거환경개선사업을 추진중이며, 이중 8,000억원에 대해서는 국고지원하고 있다.

표 1. 주거환경개선사업의 국고 지원 현황

	계(억원)	2001	2002	2003	2004
지구수	486	278	118	54	36
사업비	16,000	4,000	3,681	3,045	5,274
(국 고)	(8,000)	(2,000)	(1,640)	(1,500)	(2,860)

※ 재원분담 비율은 국고 50%, 지방비 40%, 교부금 10%

그동안의 사업의 성과는 인구 수용 측면, 무허가 건물 비율, 안전구조건축물 비율, 수세식화장실 비율, 도로여건, 기반시설 측면에서 상당히 긍정적 평가를 받고 있으나, 주민 복지 간과, 재정착률 저조, 가수용시설 사전 대책 미흡 등의 문제점이 지적되고 있다.

## 2.2. 주민 참여와 동의

주민의 참여와 동의에 대해서는 도시및주거환경정비법과 공특법(공익사업을위한토지등의취득 및보상에관한법률, 2002.2.4 제정)에 근거가 있고 사업시행자의 내부 지침으로 이를 명문화하고 있다(표2 참조). 그러나 이에 대해 후술되는 주민 민원의 내용을 보면, 형식적이라는 비난을 받고 있다. 즉, 지구지정 당시 주민의 2/3(67%) 사전 동의를 전제로 하나, 동의 내용과 절차에 있어 주민 참여는 배제되고 있다. 실제로, 주민들의 경우에도 이러한 제도가 있다는 사실도 모르는 경우가 대부분이고, 지구지정 당시 주민동의서 역시 주거환경개선사업을 어떻게 하며, 주민들에게 돌아가게 되는 혜택과 피해 보상에 대한 구체적 내용제시보다는 호구 조사식의 개인 신상(주소, 연락처, 소유상태)에 대한 사항만 간략히 기재하도록 되어 있고, 세입자의 경우 임대주택과 주거대책비 중 택일하도록 되어 있을 뿐이다.

## 2.3. 주민 보상과 주거 대책

헌법은 '공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로서

표 2. 도시및주거환경정비법의 주민 참여 제도

구분 (근거 조항)	주요 내용	비고	
도시·주거환경정비기본계획의 수립 (제3조 제2항)	도시·주거환경정비기본계획 수립 또는 변경시 14일 이상 주민에게 공람	신설	
정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 (제4조 제1항)	정비계획 수립 또는 변경시 14일 이상 주민에게 공람 후 정비구역 지정	기존	
사업시행자 지정 (제7조 제1항)	사업시행자 지정시 시행자 지정을 받고자 하는 자가 정비구역 지정고시일 현재 토지등 소유자의 2/3이상의 동의를 득해야 함	신설	
주민대표회의 구성 및 운영(제26조)	주거환경개선사업에 있어 주민의견을 반영하기 위하여 주민대표회의를 구성하여 운영	신설	
사업시행인가	주민의견 청취 (제31조 제1항)	관계 서류의 사본을 30일 이상 일반인에게 공람해야 함	신설
	주민의견서 제출 (제31조 제2항)	이해관계자는 공람기간 이내에 시장·군수에게 서면으로 의견을 제출할 수 있음	신설
	주민의견서 채택 (제31조 제3항)	시장·군수는 제출된 의견을 심사하여 채택할 필요가 있다고 인정되는 때에는 이를 채택하고, 그러하지 않은 경우에는 제출자에게 그 사유를 알려주어야 함	신설

하되 정당한 보상을 지급하여야 한다'고 규정하여 재산권의 제한과 보상에 대한 일반 원칙을 규정하고 있으며, 구체적 기준에 대해서는 개별법에 근거하고 있다. 주거환경개선사업의 경우 공특법과 도시및주거환경정비법에 근거하고 있다.

표 3은 주거환경개선사업시 주민 보상과 주거 대책인데, 주민 보상은 공특법의 기준을 준용, 직접 보상과 간접 보상의 형태로 주어지고 있으며, 주거 대책은 도시및주거환경정비법에 근거, 임시거주용의 가수용시설 설치 근거를 법제화하고 있다.

표 3. 주거환경개선사업시 주민 보상과 주거 대책

구분	내 용	
직접 보상	토지 및 건물 가치와 영업권 등 권리에 현금 보상	
간접 보상	소유자	· 주거이전비(2개월분) · 이사비 · 이주정착금
	세입자	· 주거이전비(3개월분) (주거이전비와 공공임대주택 입주권 중 택일토록 되어 있음) · 이사비
임시거주 가사용시설의 설치 (임의 규정)		

### 3. 주민 민원 사례 분석

#### 3.1. 대상 사례 지구의 일반 현황

민원 분석 사례대상지구 현황은 표4와 같다. 이들 사업지는 모두 공동주택방식을 적용, 무허가 건물 비율이 20-56%에 이르고 있으며, 사업기간이 주택재개발 평균 15년에 비하여 4-5년이라는 매우 짧은 특징이 있다. 국공유지 면적은 7-18%의 비율이며, 원세대수에 비해 사업이후 세대수는 1.31배-2.8배로 증가할 예정이다.

#### 3.2. 민원의 내용

대전 D지구의 경우, 가장 민원이 많이 제기되었던 지구로, 민원의 발단은 보상가격에 불만을 품은 지구내 일부 주민들의 집단 민원을 시작으로, 대전시 철거민공동대책위원회(사회당 대전시 위원, 민주노동당, 대전실업자극복시민운동연합회, 한총련으로 구성)가 '02.8월 출범, 민원의 양상이 해당 지구의 불만을 표출하기 보다는 주거환경개선사업 전반에 대한 제도 개선 방향으로 전환되기도 하였다.

부천 O지구의 경우 민원의 특징은 빌라소유자 98세대, 세입자 800여세대, 영업자 192세대, 교회 등 민원인별로 민원의 내용이 다르다는 점이다. 빌라 소유자는 보상액 증액 요구, 세입자는 임대주택 공급, 영업자는 권리금 및 시설비 반영, 교회(1926년 설립)는 신도수 3,000명인 점을 감안, 원래 위치를 유지토록 요구하고 있다.

부산 D지구의 경우, 보상가격 및 분양가격 사전 제시 등으로 요구하며, 특히 인근 지구를 사

표 4. 주거환경개선 사업지구(공동주택방식 적용 사례)

	대전 D지구	부천 O지구	부산 G지구	전주 I지구
사업기간	00.10-04.12	01.10-05.12	01.10-05.12	01.12-05.12
후보지 선정	99	00.11.17	00.9.29	00.12.29
협약체결	00	00.12.29	----	01.12.14
지구지정	95.4.17	01.2.13	98.4.7	99.11.24
사업자 지정	98.11.18	01.3.6	00.10.16	01.12.21
주택건설사업계획 승인	00.11.3	01.11.12	01.10.22	02.2.1
착공	02.1.31	03.11(예정)	미정	04.6(예정)
분양	03.5(완료)	-	미정	-
사업면적 (건물동수)	17,770평 (건물511동)	40,901평 (건물706동)	10,246평 (2층연립주택 250동)	5,548평 (건물115동)
허가	221동	509동	-	91동
무허가	290동	287동	-	24동
국공유지면적	2,340평 (13.0%)	7,240평 (17.7%)	1,855평 (18%)	382평 (5.9%)
원세대수	774세대	1035세대	586세대	150세대
가옥주	411세대	146세대	373세대	106세대
세입자	363세대	889세대	213세대	44세대
사업이후				
용적률	221.8%	196%	222%	230%
건설호수	1,135호	1,663호	763	423호
-분양	761호	1,113호	0	150호
-임대	374호	550호	763(공5년)	273호

자료: 대한주택공사, 도시정비처 내부 자료, 2003.

업지구에 포함하여 개발하여 달라는 인근 주민의 민원이 많았다. 이러한 민원은 사실 해당 지구 주민과는 무관하나, 인근 지역 주민이 공동주택방식으로 함께 개발해 달라는 요구는 지역구회의를 중심으로 하여 강력히 주장하고 있어, 현재 사업추진이 잠정 중단된 상태이다.

전주 I지구의 경우, 「전주 바꾸기 사업」의 일환으로 도시기반시설 및 부대복리시설 설치비용(약 30억) 지원을 지자체가 지원하는 것을 조건으로 사업이 추진되었으나, 보상가에 대한 불만과 현물보상 등 금전적 보상에 대해 강력히 주장하고 있었다. 또한 동 지구가 피난민 정착촌이라는 특성으로 마을 공동 부채로 인해 소유권에 대한 권리관계가 복잡하게 얽혀 있고,

주민 내부 갈등이 심화되어 현재 사업이 유보상태에 있다.

표 5. 4개 사례지구의 민원 내용과 특징

지구	주요 민원 내용	주요 특징
대전 D 지구	-낮은 보상가에 대한 반발 -보상가 투명성 요구 -평당 270만원 요구 -임시 및 가수용시설 요구 -아파트 무상공급 및 별도 금전 보상	-2차례의 강제 철거 시행 -제3세력의 투입(대전지역 철거민공동대책위원회 등 3개 단체 관여) -400여일의 민원 장기화
부천 O 지구	-빌라 제척 요구 -임시이주용 시설 또는 전세자금 무이자 지원 요구	민원별로 민원의 내용 상이
부산 G 지구	-보상가격 및 분양가격 사전 제시 -시가보상,현물보상 요구 (분양 24평) -감정평가를 위한 현장 실시 거부 -인근 지구 편입 요청	지역구회의 중심의 민원으로 발전
전주 I 지구	-보상가 사전 제시 및 호당 4,000만원 이상 보장 요구 -감정평가 연기 요구와 방해 -현물보상(18평) 및 이주비(2,000만원) 지급 요구	마을 공동 부채 문제로 사업지구내 주민간 갈등 표출

### 3.3. 민원의 양태

민원의 양태는 주로 집단 시위, 집회, 노숙, 정치권 및 언론에 호소하는 양상을 보이고 있다. 특히 대전 D지구의 경우 청와대등을 통해 지구 주민의 요구를 탄원하고 있으며, 400여일의 고성능 스피커 소음 시위로 인근 주민들이 오히려 업무 방해 및 정신적 장애로 인한 역민원을 제기하기도 하였다.

### 3.4. 민원의 근원

#### 1) 불법 장기 거주, 계속 거주 희망

빈곤이 쉽게 해결되지 못하는 상황에서 장기 무허가 정착지는 주민에게 매우 경제적인 거주 공간이다. 그런데 개발로 인하여 원 거주지를 상실할 경우, 이에 대한 상실감과 경제적 부담

은 매우 크다고 할 수 있다. 주민 심층면접조사 결과, 주민 20인 모두 개발이 이루어지지 않을 경우 계속 거주를 희망하고 있었으며, 지역 공동체가 파괴되고 생활 기반이 붕괴된다는 것에 대해 매우 불안감을 가지고 있는 것으로 나타났다.

#### 2) 낮은 보상가

무허가 건물 비율이 높다보니 보상의 사각지대에 놓인 주민 비율이 높고, 개발을 전제로 하여 사업이 착수되기 이전부터 주거불량화 상태가 방치되고 있어, 실제 보상시 인근 지역에 비해 현저히 그 가치가 낮을 수 밖에 없다. 따라서 주민 대부분이 낮은 보상가에 대해 큰 불만을 제기, 사전 주거 대책이 전무한 실정에서 민원이 극렬해 지는 양상을 보인다.

#### 3) 주민의 사회경제적 지위 불안정

지구 주민의 대부분은 비정규직, 낮은 소득 수준 상태이며, 노인비율이 높고(평균 15%), 국민기초생활수급자 비율이 전국 평균 4.9%(2001년)인데 비해 평균 9.7%(6-14%)에 이르고 있었다. 따라서 주민들이 직접 참여를 하고 싶어도 생계를 꾸려나가기 위해 낮에는 노동시장에 참여해야 하기 때문에 주민 의견 제시에 대한 여력이 없다고 응답하였다.

#### 4) 빈곤의 대물림에 저항

대부분의 주민들은 공동주택방식을 선호하고 있었다. 왜 선호하는지에 대한 질문에 대해, '나는 못살아도 자식들에게만 이런 곳에 살지 않도록 해야 하지 않느냐'는 대답을 하였다. 이는 아파트를 건설하게 되면 본인 세대에는 살 수 없지만, 자식세대에는 아파트에 살면서 자산이득 효과를 누려 빈곤을 탈피할 수 있을 것이라고 생각에서 비롯되었다고 할 수 있겠다. 이는 이들 주민 대부분 부모 세대부터 이 지역에 거주하고 있다는 점에서 상당히 시사하는 바가 크다고 하겠다.

#### 5) 사업 시행자의 사전 이주대책 부재

사업시행자의 사전 이주대책 부재로, 모든 지

구마다사전 임시가수용시설의 설치를 강력히 주장하였다. 특히 임시가수용 제공 없이 강제 철거를 하는 경우, 주민 민원 저항은 사회문제로 발전하게 된다. 표6을 보면, 실제 원주민의 재정착률은 주거환경개선사업이 주택재개발사업보다 낮은 58%에 머물고 있으며, 지방 도시의 경우 37%로 잠정 집계되고 있다.

표 6. 원주민 재정착률 현황('02.12 기준)

구분	지구수	건설호수	원주민수	재입주수	재정착률 (%)
계	21	14,580	7,821세대	4,745세대	61%
주거환경개선사업	19	11,517	6,056	3,486	58
주택재개발사업	2	3,063	1,765	1,259	71

자료: 대한주택공사 도시정비처 내부자료.

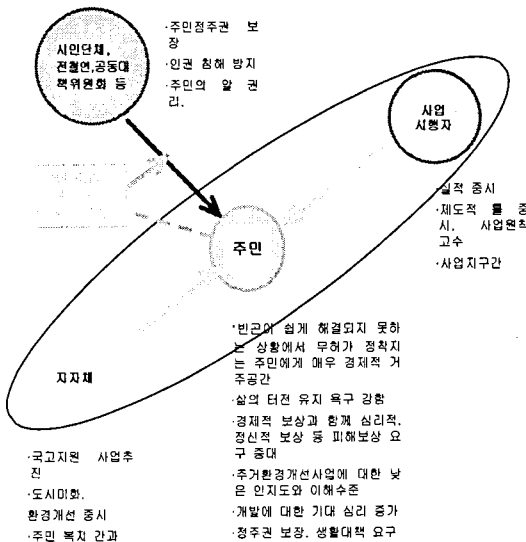


그림 1. 주거환경개선사업시 참여 주체들의 역할 관계

### 6) 제3세력 개입을 통한 사태 악화 경향

주거환경개선사업은 주민, 사업시행자, 지자체가 삼위일체가 되는 사업이다. 그럼에도 지자체나 사업시행자가 사전에 주민의 신뢰를 얻지 못한 상태에서 사업을 추진하게 될 경우, 민원은

제3세력의 개입을 통해 그 성질이 매우 다르게 발전될 수 있다. 이 사례는 대전 D지구에서 잘 나타난 바, 주민이 일반 주민과 주민 집행부로 대별되어, 주민간에 주장하는 바가 상이하며, 지자체나 사업시행자의 경우, 그 해결에 있어 매우 큰 어려움을 겪게 된다.

## 4. 결론

본 연구 결과, 주거환경개선사업지구 주민 민원은 다음과 같이 4가지로 특징화할 수 있다. 첫째, 민원의 내용이 평당 얼마, 보상이 평당 얼마 등으로 포괄적이거나 보다 매우 구체적이다. 둘째, 빈곤지역에 장기간 거주하였다는 이유로 실제 제도상의 보상 기준과 원칙에 없는 비금전적 보상을 금전화시키고 있다. 셋째, 주민의 소유여부, 부채 상황 등 처해있는 상황에 따라 민원 내용이 상이하며, 유사 특징을 가진 주민은 집단화되고 계층화된다. 넷째, 주거환경개선사업에 대한 인식도와 이해 수준 낮아, 별 제도적 테두리를 벗어나는 초법적인 요구 사항이 많다는 점이다.

사실 이들 지구의 주민들은 최소 20년-40년 장기거주자들이다. 개발로 인한 금전적 보상도 중요하지만 비금전적 보상(소유권 상실, 이사 부담, 이웃공동체 파괴, 협업등 노동시장 파괴 등)에 대해서도 배려해 주어야 한다. 이것이 바로 이들의 재정착을 지원해야 하는 논리이기도 하다. 그러나 실제로 무허가 상태의 장기 거주는 낮은 보상가로 이어질 수 밖에 없고, 주거이전비(소유자는 700-1700만원, 세입자는 400-660만원 정도 수준)도 인근의 대체 주거를 찾기에 매우 부족한 것이 현실이다.

이러한 제한점에도 불구하고 주거환경개선사업은 1차('00-'04)(1조 6천억 국고지원)의 많은 긍정적 성과로 2차년도('05-'09) 예산이 2조원 기 확보되었다(기획예산처, 2003. 9월). 따라서 향후 국고 지원이 되는 사업임을 홍보함과 동시에 주민의 사업 참여에 대한 활로 모색, 사업 인지도 및 이해를 돕기 위한 사업설명회 정례화와 함께 금전적 보상 이외 비금전적 주민 참여 프로그램을 지속적으로 개발해 나가야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 국토연구원(2001). 노후불량주거 정비 시책을 위한 한·영 공동연구
2. 국토연구원(2000). 커뮤니티 중심의 주거환경 정비 연구
3. 국토연구원(1997). 주거환경개선사업의 개선 방안
4. 서울시정개발연구원(1996). 주민참여형 주거지 정비수법 개발
5. 서울시정개발연구원(1999). 주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안
6. 김도년·봉인식(2001). 아파트 단지의 재생과 리모델링 정책을 중심으로 본 프랑스의 도시 재생에 관한 연구, 「국토계획」, 대한국토도시계획학회지 36(2).
7. 하성규(1998). 도시재개발에 있어서 갈등요인의 분석과 해소방안, 한국지방자치학회보, 제 10권 제2호
8. 김찬호(1998). 후기 산업사회의 도시 재생과 주민 참여에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문
9. 배응규(2001). 지위단위의 도시정비를 위한 주민참여 방안 연구, 서울대학교 박사학위논문
10. Harkness, Joseph and Sandra J. Newman (2002). Homeownership for the Poor in Distressed Neighborhoods: Does This Make Sense? Housing Policy Debate, 13(3), Fannie Mae Foundation
11. Wallace, Moira (2001). A New Approach to Neighborhood Renewal in England, Urban Studies 38(12).
12. Bohl, Charles C. (2000). New Urbanism and the City : Potential applications and implications for distressed inner-city neighborhoods, Housing Policy Debate, FANNIMAE
13. Bailey, Nick and Douglas Robertson(1997). Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification, Urban Studies, 34(4).
14. Schill, Michael H., eds. (1999). Housing and Community Development in New York City: Facing the Future, State University of New York Press, Albany.