

도시재생에 따른 주거재정착 결정요인 분석

Analysis of Determinants on Residential Resettlement in Accordance with Urban Regeneration

최 열* · 임하경** · 장원호***

Choi, Yeol · Yim, Ha Kyoung · Jang, Won Ho

Abstract

The aim of this study is to analyze the evaluations and determinants on residential resettlements in accordance with urban regeneration by 7,396 samples from 19 housing redevelopment districts in Busan. The major finding on determinants on residential resettlements in accordance with urban regeneration are as follows; A binary logit model for determinants on residential resettlements in accordance with urban regeneration are composed of owner's characteristics, land and building characteristics, housing complex characteristics, and location characteristics. The significant variables in relation to owner's characteristics are owner's age, owner's place of residence, the possession period against property and investment intention. As a result of logit model for residential resettlements, it shows that the variables in relation to land and building characteristics are the land classification, the use of building, the size of land or building, the permission of building and the appraisal price on land and building. This result means that actual customer's investment connects to resettlement after redevelopment project. The other side, the housing complex variables consist of the brand of construction company, the ratio of large size housing and floor are ratio shows that improvable conditions for housing value are important factor to induce residence's resettlement. The location variables show that Dongbusan has higher probability, the reverse Jungbusan has lower probability in residential resettlement likewise residential preference.

Keywords : urban regeneration, residential resettlement, logit model, housing redevelopment district

요 지

본 연구는 부산시 19개 주택재개발사업구역의 7,396명의 표본을 대상으로 도시재생에 의한 지역주민의 주거재정착 여부와 그 비용에 대한 결정요인을 소유자 특성과 토지 및 건축물 특성, 단지특성, 입지특성 등의 변수를 통해 실증분석하였다. 도시재생에 의한 주거재정착과 주거재정착 비용에 대한 결정요인 분석결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 도시재생에 의한 주거재정착을 결정짓는 요인으로는 소유자의 연령, 거주지, 부동산의 보유기간, 투자여부, 소유권의 권리 등의 설정 등의 소유자 특성과 해당 토지의 지목, 건축물의 용도, 토지와 건축물의 면적과 허가유무, 보상액 등의 토지 및 건축물 특성, 시공사의 브랜드, 조합원 할인액, 단지규모, 중대형 주택의 비율, 녹지율, 건폐율, 용적률 등의 단지특성과 대생활권을 나타내는 입지특성으로 구성된다. 반면, 단지특성에서는 시공사의 브랜드 가치, 중대형 주택의 비율, 용적률 등 주택의 가치를 향상시킬 수 있는 조건들이 주민들의 재정착을 유도하는데 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있었다.

핵심용어 : 도시재생, 주거재정착, 로짓모형, 주택재개발사업구역

1. 서 론

1.1. 연구배경 및 목적

최근 도시계획의 모든 분야에서 핫이슈인 도시재생은 교외화에 의해 지속적인 인구유출을 보이던 미국과 유럽의 도시 중심부에 직주근접을 추구하는 젊은 계층이 돌아오는 70년대 후반 재도시화가 일어난 시점부터 현재까지 지속적인 관심을 받고 있는 주제이다. 우리의 도시재생은 세계적 흐름에 비해 훨씬 협소한 의미인 urban redevelopment, 혹은 urban renewal에 가깝다. 즉 우리의 도시재생은 보다 체계적인 재개발사업 진행을 위한 도시 및 주거환경정비법과 이에 따른 관련 문제점들을 해결하기 위한 도시재정비 추진을 위한 특별법이 제정·시행된 2000년대에 등장하였다. 과거의 도시계획은 주택공급을 위해 도시외곽의 신도시 개발 사업에 주력하였으나, 이는 장거리 통근 및 기반시설 제공을 위한 비용에 관한 문제점을 발생시켰고, 이에 대한 새로운 대

름에 비해 훨씬 협소한 의미인 urban redevelopment, 혹은 urban renewal에 가깝다. 즉 우리의 도시재생은 보다 체계적인 재개발사업 진행을 위한 도시 및 주거환경정비법과 이에 따른 관련 문제점들을 해결하기 위한 도시재정비 추진을 위한 특별법이 제정·시행된 2000년대에 등장하였다. 과거의 도시계획은 주택공급을 위해 도시외곽의 신도시 개발 사업에 주력하였으나, 이는 장거리 통근 및 기반시설 제공을 위한 비용에 관한 문제점을 발생시켰고, 이에 대한 새로운 대

*정회원 · 교시전자 · 부산대학교 도시공학과 교수 (E-mail : yeolchoi@pusan.ac.kr)

**정회원 · 부산대학교 도시공학과 박사

***부산대학교 도시공학과 박사수료 · 연세구청 건축과

안으로 도심지의 오래되고 낙후한 주거지의 재개발사업을 착안한 것이다. 그리고 소규모의 재개발사업이 가지는 한계점을 극복하기 위해 뉴타운이라는 총체적 개발단위를 도입하였으며, 이는 도심 지역의 활성화를 가져온다는 의미에서 도시재생사업으로 명명되었다. 국토해양부와 대한주택공사, 한국토지공사의 재개발과 관련된 부서명이 모두 도시재생과 관련되어 있다는 점 또한 이와 같은 맥락일 것이다.

현재의 도시재생에 대한 필요성 및 중요성은 초기단계에 불과하며 이는 더욱 가속화되어 향후 훨씬 많은 분야에서 도시재생은 도입될 개념이라 생각된다. 그러나 이 중 가장 핵심은 도시재생사업이라는 불리는 재개발사업이다. 서울의 경우 지난 총선 때 지역구의 뉴타운 사업 지정 및 추진이 당락을 결정짓는 주된 공약사항이었을 정도로 지역주민의 주된 관심사로 대두되었다. 부산시 또한 5개의 재정비촉진지구를 지정하여 주된 사업으로 총력을 기울이고 있다. 그러나 지역민들이 그토록 희망하는 재개발사업의 경우 사업완료 시점에는 과반수의 주민들이 상승된 주거비용을 감당하지 못해 다른 지역으로 이주해야 하는 상황이다. 현 상태로라면 우리의 경우는 도시재생사업의 본래 목적 중 하나인 다양한 계층의 혼합을 가져오는 것이 아니라 저소득층을 타 지역으로 강제 이주시키고 고소득층을 위한 새로운 주거지를 형성하게 될 것이다.

이 때문에 해외의 도시재생과 관련된 많은 연구들이 다양한 분야에서 다각도로 접근되고 있는 것과 달리, 국내의 도시재생에 관련된 연구들은 대부분 재개발사업을 다루고 있다. 도시재생에 관련된 국내의 초기 연구들은 도시재생의 개념이나 선진 해외사례의 과정을 소개하고 있었으며, 이후 대부분의 연구들은 재개발사업의 진행과정에서 발생하는 문제점을 분석하거나 재정착률을 제고시키기 위한 방안을 탐구하는 이론적 연구가 다수를 이루고 있다. 물론 현재 우리의 현황 자체가 도시재생의 초기단계이므로 이를 실증적으로 분석하기에는 많은 한계점이 존재하므로 대부분의 연구가 이론적 고찰이나 기술적 연구에 그칠 수밖에 없다는 것이 현실이다.

이에 본 연구는 도시재생사업 이후 지역주민이 그 지역을 떠나지 않고 재정착하여 개선된 주거환경의 질을 누리면서 기존의 커뮤니티를 유지하는 주거재정착을 결정짓는 요인을 밝히고자 한다. 따라서 소유자의 특성과 토지 및 건축물의 특성, 새롭게 건설되는 단지의 특성, 입지 특성 등의 요인을 중심으로 주거재정착의 결정요인 및 비용을 실증적으로 분석하고자 한다.

1.2. 연구대상 및 방법

본 연구에서 재개발 구역의 주거재정착 결정요인 분석을 위한 기초자료는 9개 각 구청에 보관되어 있는 각 구역별 조합원명부와 등기부등본, 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 및 권리명세서, 부산시보에 고시된 관리처분인가 고시, 사업시행인가 고시, 부동산 사이트 등의 자료를 2008년 7월 초부터 10월 중순까지 총 9명의 데이터 정리 및 검수 인원이 투입되어 직접 재정리한 자료이다. 각 구청의 적극적인 협조에도 불구하고 현재 재개발 관련 자료는 일괄적인 자료 정리 형식이 갖추어지지 않은 상태라 많은 시행착오와 한계

점이 존재했기 때문에 예상보다 오랜 시간이 소요되었다. 특히 현금청산자의 경우 재개발 조합에서 청산금액외에 별도의 자료를 정리하고 있지 않아 관련 자료를 정리하는 것이 쉽지 않았다.

먼저, 토지 및 주택의 소유자 특성을 파악하기 위한 성별과 연령, 소재지는 조합원 명부의 주민번호와 주민등록지를 기준으로 정리하였으며, 보유기간과 투자여부, 소유권의 권리에 관한 사항(근저당권 설정 여부)은 조합설립동의서에 첨부된 각 필지별 등기부등본, 토지대장, 건축물 대장, 그리고 부산시보에 고시된 사업시행인가 고시를 기준으로 파악하였다.

다음으로 해당 토지 및 건축물에 관한 사항으로 지목과 토지소유면적, 건축물연면적, 건축물의 용도(단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등), 건축물의 허가유무, 종전 토지 및 건축물 등의 평가액 등은 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 권리명세서와 분양대상자별 청산액 추산내역서, 현금청산 명세와 방법에 관한 서류, 토지대장, 건축대장 등에서 수집할 수 있었다.

또한 단지특성에 관한 사항으로 시공사의 시공순위는 대한건설협회 종합시공능력 평가액 현황을 기준으로 정리하였으며, 단지규모와 중대형 주택비율, 임대주택비율, 녹지율, 건폐율, 용적률 등은 부산시보에 고시된 관리처분인가 고시문을 통해 발췌하였다. 조합원할인가는 구역별 사업시행인가 서류에 포함된 서류를 통하여 정리하였다.

마지막으로 입지특성에 해당되는 생활권은 2020 부산광역시 도시기본계획의 대생활권 분류에 따라 동부산권과 중부산권, 서부산권으로 분류하였으며, 주변지역의 기존주택 시세는 부동산114와 온나라부동산 사이트를 통해 조사하였다. 이외 일부 부족한 자료들은 각 구역의 조합이나 시공사로부터

표 1. 자료정리

지역	구역명	표본	현금청산자	분양신청자
금정구	장전1-1	601	78(12.98%)	523(87.02%)
	장전1-2	691	188(27.21%)	503(72.79%)
동래구	명륜2	491	246(50.10%)	245(49.90%)
	명륜3	399	157(39.35%)	242(60.65%)
해운대구	우동2	289	68(23.53%)	221(76.47%)
	중동1	151	72(47.68%)	79(52.32%)
	중동2	71	50(70.42%)	21(29.58%)
부산진구	당감3	234	100(42.74%)	134(57.26%)
	부암1	816	636(77.94%)	180(22.06%)
	양정1	1,011	661(65.38%)	350(34.62%)
	연지1-1	325	69(21.23%)	256(78.77%)
서구	서대신1	483	246(50.93%)	237(49.07%)
	서대신3	157	103(65.61%)	54(34.39%)
수영구	민락1	371	164(44.20%)	207(55.80%)
영도구	동삼1	594	403(67.85%)	191(32.15%)
	청학3	157	83(52.87%)	74(47.13%)
북구	금곡1	170	89(52.35%)	81(47.65%)
	금곡2	176	66(37.5%)	110(62.5%)
사하구	당리1	209	53(25.36%)	156(74.64%)
합계		7,396	3,532(47.76%)	3,864(52.24%)

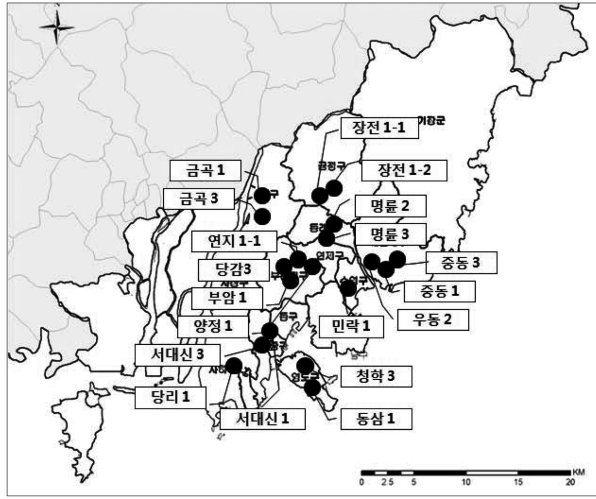


그림 1. 조사대상 지역

터 보관용 자료를 협조받아 정리하였다.

표 1은 총 9개구 19개 구역 7,848명의 조합원 자료를 정리한 결과이다. 약 450여개의 불명확하거나 미흡한 자료를 제외한 7,396명의 자료를 분석에 이용할 수 있었는데, 이 중 3532명(47.73%)이 현금청산자이며, 3864명(52.24%)이 분양신청자이다.

2. 도시재생에 관한 선행연구

도시재생이란 민간부문과 공공부문을 통해 물리적, 상업적, 사회적 근린의 요소에 대해 거주민에게 전망을 제시하고 그들의 기대를 현실화시키는 과정이다. 물리적 요소로는 주택재고와 가로경관 등을 포함하며, 상업적 요소로는 지역사회에서 성장가능한 기업과 서비스를 창출하는 것을 말한다. 사회적 요소로는 고용 증대와 범죄감소를 포함하는데, 도시재생 과정이 최고조에 달할 때 젠트리피케이션이 발생한다. 도시재생과 주로 혼용되어 사용되는 젠트리피케이션은 경제력이 있는 젊은 계층이 도시의 중심부로 되돌아오는 사회현상을 주거이동의 측면에서 설명한 용어이다. 따라서 도시재생과 관련한 연구와 젠트리피케이션에 관한 연구는 같은 맥락을 가지고 있는데, 초기의 도시재생에 관한 선행연구는 젠트리피케이션에 관한 연구와 마찬가지로 각 도시에서 이행하고 있는 도시재생 정책에 대해 성공적인 사례중심(Couch, Fraser and Percy, 2003)으로 소개되었다.

시간이 지남에 따라 유럽과 미국, 그리고 아시아 각국에서 다양한 형태로 시행되는 다수의 도시재생정책에 대해 진행과정 중 나타나는 문제점 등을 평가하게 되었고, 이후의 연구들은 도시재생이란 각 도시의 여건에 맞는 각기 다른 특성으로 발전되어야 함을 강조했다. 반면 일부에선 각기 다른 형태의 도시재생이지만, 이를 일반화하여 도시재생이 진행되고 있음을 정량적으로 혹은 정성적으로 어떻게 지표화하여 표준화하는가에 초점이 맞추어졌다(Gardiner, 1998; Hemphill, 2004; Rosenthal, 2007). 이는 도시재생을 몇 가지의 카테고리 분류하였고, 각기 다른 여건속의 도시재생에서 공통적인 사항들을 도출하게 되었다. 이 중 하나는 도시재생을 일으키는 주체에 관한 논제인데, 도시재생의 과정에서 가장 중요한 사항 중 하나인 파트너십에 대한 강조는 많은

연구(Korthals Altes, 2002; Muir, 2004; Ball, Maginn, 2005; Jone, Evans, 2006)에서 찾아볼 수 있다. 그리고 현재 도시재생은 여러 분야에서 이를 장려할 수 있는 방법과 상호 연관성에 관한 연구(Mee Kam, 2005; Nappi-Choulet, 2006; Balsas, 2007)에 초점이 맞추어져 다양한 형태로 발전되고 있다.

이에 반해 국내의 연구들이 도시재생에 관심을 가진 것은 극히 최근의 일이기 때문에 관련 연구가 거의 존재하지 않는다. 일부 존재하는 연구들도 대부분이 영국이나 미국의 도시재생 사례를 소개하고 우리의 도시재생정책 방향을 제시하고 있는 이론적 연구(양재섭, 2006; 김용웅, 2008, 양은경, 2008)가 전부이다.

도시재생에 관한 국내 연구가 이제 시작단계에 불과한 것과 달리 도시재개발에 관한 연구는 무수히 많이 존재한다. 그 중 최근 재개발 관련 연구에서 가장 중점적으로 다루어지고 있는 분야가 원주민의 재정착과 관련된 연구인데, 특히 재정착과 관련된 주택재개발 사업의 문제점에 관한 연구(최막중, 김준형, 2006; 이원희, 2006; 신동수, 2007)와 주택재개발사업 자체 특성이 원주민의 재정착에 미치는 연구(박일용, 2004; 박필, 고덕균, 2005), 원주민의 개별 속성에 따른 사업동의 여부와 재정착에 관한 연구(김영관, 2007; 강세진 등, 2007; 임윤환, 2008)가 새롭게 등장하고 있는 추세이다. 이들 연구에 의하면 가구주의 연령과 소득, 주택의 건축 경과년수, 임대세입자를 둔 경우, 건축물의 용적률 및 층수, 사업기간, 분양 가격 등이 재정착과 관련있는 변수임을 알 수 있다.

도시재개발사업과 거주민 재정착에 관한 연구의 경우 대부분 자료의 수집이 용이하지 않기 때문에 대체변수를 사용하거나 일부 요인만을 다루어 그 특성을 분석하고 있다. 뿐만 아니라 재개발사업에 따른 원거주민의 재정착율이라는 단편적인 현상만을 기술하고 있을 뿐 도시재생사업에 따른 주거 재정착이라는 거시적 관점이 고찰되지 못하는 한계점이 존재한다. 따라서 본 연구는 도시재생사업에 따른 지역의 주거 재정착에 관한 보다 종합적이며 실증적인 고찰을 위해 거주민의 인적 속성과 토지 및 건축물의 속성, 지역적 속성의 영향을 모두 고려한 영향을 분석하고자 한다.

3. 분석모형

본 연구에서는 재개발 지역의 원거주민이 재개발 이후 재정착을 하느냐, 아님 다른 지역으로 이주하느냐의 두 가지 선택만을 분석하고자 하므로 이항로짓모형을 활용하고자 한다.

종속변수와 독립변수간의 관계를 나타내고자 할 때 가장 널리 사용되는 통계방법 중 하나는 회귀분석인데, 이 중 종속변수가 두 개 이상의 범주형 자료(Categorical Data)를 가질 때 사용되는 모형은 로지스틱 회귀모형(Logistic Regression Model)이다. 로지스틱 회귀모형은 반응값이 이원(Binary)인 이항로짓모형(Binary Logit Model)과 종속변수가 세 범주 이상인 다항로짓모형(Multinomial Logit Model)으로 구분할 수 있는데, 다항로짓모형은 이항로짓의 확장형태에 해당된다.

이항로짓모형에서는 이항의 응답을 가지는 Y와 정량적 혹은 정성적 더미변수 형태의 설명변수 X가 존재할 때, $\pi(x)$

는 X가 x를 가질 때 성공확률을 나타내고, 이 확률은 이항 분포에 대한 파라미터값을 의미한다. 로지스틱 회귀모형은 이러한 확률의 로짓에 대해 선형을 이루므로 다음과 같은 식을 형성하게 되며, S자형의 곡선 함수에 따라 $\pi(x)$ 는 증가하거나 감소하게 된다.

$$\logit[\pi(x)] = \log\left(\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)}\right) = \alpha + \beta x \quad (1)$$

$$\pi(x) = \frac{\exp(\alpha + \beta x)}{1 + \exp(\alpha + \beta x)}$$

로지스틱회귀모형에서 중요한 해석 중 하나는 오즈비(Odds Ratio)를 이용한 해석방법이다. 즉 식 (2)의 성공에 대한 반응값의 오즈비는 지수함수의 관계식에 따라 e^β 가 한 단위 증가함에 따라 배 만큼의 증가를 의미하게 된다. 만일 β 가 0이라면 $e^\beta = 1$ 이 되고, 오즈비는 x의 변화에도 불구하고 변화하지 않는다.

$$\frac{\pi(x)}{1-\pi(x)} = \exp(\alpha + \beta x) = e^\alpha (e^\beta)^x \quad (2)$$

사회과학분야의 경우 종속변수가 비율척도인 경우는 극히 제한적이며, 대부분의 자료가 명목척도나 순서형 척도로 측정되는 범주형 자료이기 때문에 이항로지스틱 뿐만 아니라 다항로지스틱모형은 많은 연구에서 널리 활용되고 있다. 도시계

획분야에서 로짓모형을 이용한 대표적인 국내연구로는 최열(2001)의 연구를 들 수 있는데, 그는 다항로지스를 이용하여 부산지역 주민의 향후 주거지 선호지역 및 선호지역 결정요인을 파악하였다.

4. 실증분석

4.1. 변수 구성 및 기초통계량

본 연구는 재개발 사업 이후 지역 주민의 재정착 결정요인을 로지스틱 회귀를 통해 분석하고자 한다. 본 분석에 앞서 분석에 사용될 변수의 정의와 변수설명을 표 2에서 살펴보고자 한다. 종속변수인 재정착 여부는 재개발 사업의 관리처분시 분양신청을 한 조합원은 재정착예정자로 판단하고 현금청산을 한 조합원은 타 지역으로의 이주예정자로 분류한다. 종속변수의 결정요인을 분석하고자 하는 독립변수는 크게 네 가지 분류로 나눌 수 있는데, 소유자 특성, 토지 및 건축물 특성, 단지특성, 입지특성이 이에 해당된다.

먼저 소유자 특성 변수는 Newman과 Wyly(2006)의 연구를 바탕으로 재정리하여 구성하였는데, 소유자의 성별(SEX)과 연령(AGE), 거주지(ADDRESS), 부동산의 보유기간(TENURE), 투자여부(INVEST), 소유권의 권리 설정(PROPERTY) 등 6개의 변수가 포함된다. 소유자 연령과 보유기간은 연속형 변수이며, 이외 소유자 성별과 거주지, 투

표 2. 주거재정착 결정요인 분석을 위한 변수정의 및 설명

구분	변수명	변수설명 (단위)	
종속변수	ATTACH	재정착여부 (분양신청=1, 현금청산=0)	
독립변수	소유자 특성	SEX	소유자 성별 (남=1 여=0)
		AGE	소유자 연령 (세)
		ADDRESS	소유자 거주지 (같은 구내 거주=1, 타지역 거주=0)
		TENURE	보유기간 (년)
		INVEST	투자여부 (2002년 이후 매입=1, 2001년 이전 매입=0)
		PROPERTY	소유권의 권리 (근저당설정 있음=1, 없음=0)
	토지 건축물 특성	LAND	지목 (대지=1, 기타=0)
		AREA	토지면적 (m ²)
		HOUSE_1	건축물용도 1 (단독주택=1, 기타=0)
		HOUSE_2	건축물용도 2 (공동주택=1, 기타=0)
		BUILDING	건축면적 (m ²)
		ADMISSION	허가유무 (유타=1, 기타=0)
		PRICE	토지+건축물 감정평가액 (만원)
	단지 특성	BRAND	시공순위 (위)
		MARGIN	조합원 할인가 (만원) 3.3당 일반분양가와 조합원분양가 차액
		SCALE	단지규모 (세대수)
		BIG	중대형 주택비율 (%) 전용 85m ² 초과 세대수/전체 세대수×100
		RENT	임대주택비율 (%) 임대주택수/전체 세대수×100
		OPENSOURCE	녹지율 (%) (공공공지+공원+광장면적)/전체부지면적×100
		RATIO_1	건폐율 (%)
		RATIO_2	용적률 (%)
입지 특성	LOCATE_1	동부산권 (동부산권=1, 기타=0)	
	LOCATE_2	중부산권 (중부산권=1, 기타=0)	
	SUBMARKET	주택하부시장 (만원) 가장 인접한 준공 5년 이내 전용 85m ² 기준 공동주택 3.3m ² 당 평균시세	

자여부, 소유권의 권리 변수는 더미변수 처리하였다.

다음으로 토지 및 건축물 특성 변수는 Helms(2003)의 분석변수를 기초로 우리의 실정을 감안하여 새롭게 구성하였는데, 지목(LAND), 토지면적(AREA), 건축물 용도 1(HOUSE_1), 건축물 용도 2(HOUSE_2), 건축면적(BUILDING), 허가유무(ADMISSION), 토지 및 건축물 감정평가액(PRICE) 등의 7개 변수가 속한다. 이 중 토지면적과 건축면적, 토지 및 건축물 감정평가액은 연속형 변수이며, 이외 변수는 더미변수이다.

반면, 단지특성 변수는 해외의 도시재생 관련 연구와 재정착에 관한 국내 선행연구들에서는 고려되지 않은 변수인데, 주택이 더 이상 소요적 개념만이 아닌 투자의 대상임을 고려할 때, 좀 더 투자 가치가 높은 단지가 더욱 높은 재정착을 유도할 것으로 예상되기 때문에 포함한 변수들이다. 모두 8개의 변수로 구성되어 있는데, 기존의 주거지 선호에 관한 연구에서 중요한 영향을 끼치는 것으로 나타난 변수들을 중심으로 채택하였는데, 시공사의 시공순위(BRAND), 조합원 할인가(MARGIN), 단지규모(SCALE), 중대형주택 비율(BIG), 임대주택 비율(RENT), 녹지율(OPENSAPCE), 건폐율(RATIO_1), 용적률(RATIO_2)이 이에 해당된다. 단지특성 변수는 모두 연속형 변수이다.

마지막으로 입지특성 변수는 주택의 하부시장과 관련된 변수로 부산시의 대생활권 분류에 따른 동부산권(LOCATE_1), 중부산권(LOCATE_2) 변수와 사업 구역 주변에 위치한 준공 5년 이내 전용면적 85m²의 신규 아파트의 3.3m²당 평균 시세를 나타내는 인근 공동주택 시세(SUBMARKET) 변수가 포함된다.

분석에 사용된 각 변수의 기초통계량은 표 3에 나타난 바와 같다. 연속형 변수의 경우 최솟값과 최댓값, 평균과 표준편차를 구하였고, 명목형 변수의 경우 빈도분석을 실시하였다. 그 결과 종속변수인 재정착 여부(ATTACH)는 재정착을 하는 경우 52.24%와 그렇지 않은 경우가 47.76%로 거의 비슷한 비율을 차지하지만 지역에 재정착하겠다는 조합원이 좀 더 많음을 의미한다.

다음으로 독립변수 중 소유자의 특성 변수를 살펴보면, 소유자 성별(SEX)은 남자(62.91%)가 여자(37.09%)보다 많음을 의미하며, 소유자의 거주지(ADDRESS)는 같은 구내 거주하는 주민(67.83%)이 타 지역 거주자(32.17%)보다 약 2배 많음을 나타낸다. 소유자의 연령(AGE)은 최소 12세부터 최대 100세까지로 평균 56세인데, 20세 미만의 미성년자는 등기부 등본의 확인 결과 이전 소유자의 사망으로 인한 상속이다. 보유기간(TENURE)은 최소 1년 미만에서 최대 70년으로 평균적으로 14년 이상 해당 부동산을 보유하고 있었다. 투자여부(INVEST)는 2001년 이전 매입자가 64.29%, 2002년 이후 매입자가 35.71%로 재개발 구역 지정 이전부터 거주해온 주민이 훨씬 많음을 보여주며, 소유권의 권리(Property)는 근저당이 설정된 경우(32.82%)보다 그렇지 않은 경우(67.18%)가 훨씬 많다.

토지 및 건축물의 특성의 변수 기초통계량을 살펴보면, 토지 특성인 지목(LAND)의 경우 대지가 82.56%로 다른 지목에 비해 월등히 높은 비율을 차지하고 있으며, 토지면적(AREA)은 최소 0m²부터 최대 6,047m²까지로 평균 109.2319m²인 것

표 3. 변수 기초통계량

변수명	분류	빈도	%	
ATTACH	현금청산=0	3,532	47.76	
	분양신청=1	3,864	52.24	
SEX	여=0	2,743	37.09	
	남=1	4,653	62.91	
ADDRESS	기타=0	2,379	32.17	
	같은 내=1	5,017	67.83	
INVEST	2001년이전=0	4,755	64.29	
	2002년이후=1	2,641	35.71	
PROPERTY	근저당없음=0	4,969	67.18	
	근저당있음=1	2,427	32.82	
LAND	기타=0	1,290	17.44	
	대지=1	6,106	82.56	
HOUSE_1	기타=0	3,417	46.20	
	단독주택=1	3,979	53.80	
HOUSE_2	기타=0	6,427	86.90	
	공동주택=1	969	13.10	
ADMISSION	기타=0	2,505	33.87	
	유허가=1	4,891	66.13	
LOCATE_1	기타=0	4,703	63.59	
	동부산권=1	2,693	36.41	
LOCATE_2	기타=0	3,248	43.92	
	중부산권=1	4,148	56.08	
변수명	평균값	표준편차	최솟값	최댓값
AGE	55.78	13.10	12	100
TENURE	14.42	10.80	0	70
AREA	109.87	141.97	0	6,047
BUILDING	72.60	94.67	0	1,976
PRICE	15979.57	17300.98	5	471,278
BRAND	12.60	14.21	1	94
MARGIN	49.36	20.28	15	95
SCALE	1222.74	503.05	183	1,922
BIG	40.33	12.88	13	59
RENT	8.52	3.09	0	11
OPENSAPCE	2.78	1.82	0	6
RATIO_1	24.63	12.58	14	60
RATIO_2	256.40	10.79	220	280
SUBMARKET	766.20	144.57	592	1,192

으로 조사되었다. 토지면적이 0인 경우는 토지에 대한 소유권이 없이 건축물에 대한 소유권만이 존재하는 경우와 다세대주택의 경우 토지에 대한 대지권만이 존재하고 소유면적이 없는 경우가 해당된다.

건축물 특성 중 건축물 용도 1(HOUSE_1)에서 단독주택은 53.8%이며, 건축물 용도 2(HOUSE_2)에서 공동주택은 13.1%이다. 건축면적(BUILDING)은 최소 0m²(건축물이 없는 경우)부터 최대 1976m²이며, 평균값은 72.27m²이다. 건축물의 허가유무(ADMISSION)는 유허가 건물이 66.13%로 무허가 건물보다 높은 비율을 차지하였다. 토지와 건축물에 대한 총 감정평가액(PRICE)은 최소 5만원부터 최대 47억

1,278만원까지이며, 평균은 1억 5,979만원이다.

다음으로 단지특성에서 시공사의 시공순위(BRAND)는 1위부터 94위까지이며, 조합원할인가(MARGIN)는 최소 3.3% 15만원부터 최대 59만원까지로 평균 49만원의 할인 혜택이 있는 것으로 나타났다. 단지규모(SCALE)는 최소 183세대부터 1,922세대까지로 평균 1,222세대이며, 중대형주택 비율(BIG)은 최소 13%, 최대 59%로 평균 40%의 비율을 차지한다.

반면, 임대주택 비율(RENT)은 최소 0%부터 최대 11%로 평균 8.5%이며, 녹지율(OPENSOURCE)은 최소 0%, 최대 6%로 평균값 2.8%를 가지는 것으로 조사되었다. 단지밀도를 나타내는 건폐율(RATIO_1)은 14%에서 60%까지 상대적으로 다양하게 분포하며 평균은 24.6%인데 반해, 용적률(FLOOR)은 220%에서 280%로 비슷한 수치로 평균은 256.4%이다.

마지막으로 입지특성 변수 중 동부산권(LOCATE_1)은 전체 조사대상 중 36.41%를 차지하며, 중부산권(LOCATE_2)은 56.08%를 차지한다. 인근 공동주택 시세(SUBMARKET)은 3.3m²당 최소 592만원에서 최대 1,192만원으로 지역에 따라 큰 차이를 나타냈으며, 평균값은 766만원인 것으로 조사되었다.

4.2. 도시재생에 따른 주거재정착 결정요인 분석

주택재개발 사업은 주택 자체와 근린의 주거환경에 대한 질적 향상을 가져온다. 따라서 주민이 타 지역으로 이주하지 않고 재개발 사업 이후 그 지역에 재정착한다는 것은 각 개별 가구의 입장에서는 그 동안 삶의 터전으로 살아 왔던 거주지를 떠나지 않고 주거환경과 근린의 질적 향상을 누릴 수 있다는 측면에서 주거재정착을 달성한다는 것으로 간주할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 도시재생에 따른 주거재정착 결정요인을 이항로짓을 이용하여 분석하고자 한다.

도시재생에 따른 주거재정착을 나타내는 반응변수와 소유자 특성, 토지 및 건축물 특성, 단지 특성, 입지 특성을 나타내는 예측 변수와의 관계를 나타내는 이항로짓모형의 적합성(Good of fitness)은 우도비(Likelihood Ratio)의 결과에서 처럼 (Chi-Square=1540.2541, DF=24, Pr<.0001)로 적절한 것으로 나타났다. 따라서 최대우도 추정(Maximum Likelihood Estimate)결과 반응변수에 대한 독립변수의 기울기 모수 추정치를 해석할 수 있는데, 총 24개의 독립변수 중 단 3개의 변수만을 제외한 21개의 변수가 모두 매우 높은 통계적 유의성을 가지는 변수로 나타났다.

먼저, 소유자 특성 변수에서는 총 6개의 변수 중 소유자의 성별(SEX)만이 도시재생에 따른 주거재정착 여부에 영향을 끼치지 않는 변수로 나타났으며, 나머지 5개의 변수는 모두 1% 통계적 유의성을 가지면서 매우 높은 영향을 미치고 있음을 반영했다. 즉 소유자 연령(AGE)의 경우 추정치가 -0.00814로서 연령이 높을수록 재개발 사업이후 지역을 떠날 확률이 높음을 의미한다. 즉 Odds Ratio에 의하면 연령이 1세 많아질수록 지역을 떠날 확률은 1.008배(1/0.992) 높아지는 것으로 연령이 높을수록 지역을 떠날 확률이 증가하지만, 그 변화량은 매우 미미함을 알 수 있다. 이는 최막중과 김준형(2006)의 결과와도 일치하는 결과로서 현재 이루어지

는 모든 도시재개발 사업이 아파트 위주의 건설로 이어져 젊은 세대일수록 아파트를 선호하지만 단독주택생활을 선호하는 노인층의 경우 그 지역이 떠날 가능성이 높아짐을 의미한다.

두 번째 소유자 특성인 소유자의 거주지(ADDRESS) 또한 부(-)의 관계를 가지는 것으로 나타났는데, 재개발 대상지역 혹은 인근지역에 거주하는 지역주민의 경우 오히려 재정착 확률이 더 낮음을 의미한다. 이는 현재 주택재개발사업이 가져오는 가장 심각한 문제로서 기존의 지역주민으로 하여금 그 지역으로부터 이탈시키는 결과를 가져온다는 것이다.

그러나 이는 아이러니하게도 재개발로 인해 타 지역의 지불가능한 고소득층이 유입되어 저소득층을 대체하는 과정이 이루어진다고도 볼 수 있을 것이다. 이러한 배경에는 각 가구의 경제적 능력이 가장 중요한 요인으로 작용하고 있는데, 주택재개발 사업이후 새롭게 건설되는 주택의 경우 기존의 노후 주택에 비해서 매우 높은 주거비용을 요구하게 되는데, 이러한 비용의 지불가능성 측면에서 타 지역에 거주하는 소유자의 경우 기존의 주택인 두 채인 결과이므로 대상지역내에 거주하는 가구보다 훨씬 경제적 여건이 여유롭다고 볼 수 있기 때문이다. 따라서 타 지역에 거주하는 소유자의 경우 같은 지역 내에 거주하는 소유자보다 약 1.53(1.0655)배 정도 주거재정착을 달성할 확률이 높다는 것을 의미한다.

도시재생이 가져오는 이러한 문제점은 보유기간(TENURE) 변수의 추정치가 부(-)의 부호를 가지며 투자여부(INVEST) 변수가 정(+)의 부호를 가진다는 점에서도 잘 나타나고 있다. 즉 주택을 보유한 기간이 1년 길어질수록 재개발 사업 이후 지역에 재정착 확률은 0.984배로 낮아지며, 그 지역이 재개발이 이루어질 것이라는 예측을 하고 투자를 결정한 경우 지역에 이주한 경우는 기존에 지역에 오랫동안 거주한 경우보다 약 1.5배 정도 주거재정착을 달성할 확률이 높아진다.

소유자의 특성 중 마지막 변수는 소유권의 권리(PROPERTY)에 관한 변수이다. 해당 주택에 대해 근저당이 설정된 경우 주택에 대한 보상액이 모두 경제적 능력으로 작용하지 못하고 근저당 설정된 만큼 감액되기 때문에 근저당이 설정된 경우 경제적 여건으로 인해 주거재정착을 달성하지 못할 것이라는 예상과 달리 추정치 0.5252로 정(+)의 효과를 가지는 것으로 나타났다. 즉 해당 주택 및 토지에 대해 소유권의 권리가 설정된 경우는 그렇지 않은 경우보다 약 1.69배 정도 주거재정착을 달성할 확률이 높은 것으로 나타났다.

두 번째는 도시재생에 따른 주거재정착에 영향을 끼치는 변수 중 구역 내 토지 및 건축물의 특성 변수인데, 총 7개의 토지 및 건축물 특성 변수는 모두 통계적으로 유의한 영향을 끼치고 있음을 보여준다. 토지 및 건축물의 특성 변수는 모두 보상액과 연관성을 가진다고 볼 수 있는데, 보상액이 클수록 신규 주택에 대한 주거비용을 부담할 여건이 될 수 있음을 의미한다. 먼저, 10% 통계적 유의성을 나타낸 지목(LAND)변수는 소유자가 소유하고 있는 해당 토지가 대지인 경우 타 지목에 비해 주거재정착을 달성할 확률이 약 1.16배 높음을 의미한다. 토지면적(AREA)과 건축면적(BUILDING)의 경우 면적이 클수록 보상액이 커지기 때문에 정(+)의 영향을 끼칠 것이라는 예상과 달리 부(-)의 영향을

표 4. 도시재생에 따른 주거재정착 결정요인 분석

구분	변수명	Estimate	Standard Error	Wald Chi-Square	Odds Ratio		
					Point Estimate	95% Wald Confidence Limits	
Intercept		-0.6500	0.9480	0.4701	-	-	-
소유자 특성	SEX	0.0114	0.0555	0.0424	1.011	0.907	1.128
	AGE	-0.00814***	0.00221	13.5990	0.992	0.988	0.996
	ADDRESS	-0.4231***	0.0606	48.8021	0.655	0.582	0.738
	TENURE	-0.0157***	0.00366	18.4369	0.984	0.977	0.991
	INVEST	0.3974***	0.0783	25.7585	1.488	1.276	1.735
	PROPERTY	0.5252***	0.0591	78.8770	1.691	1.506	1.899
토지 건축물 특성	LAND	0.1465*	0.0783	3.4985	1.158	0.993	1.350
	AREA	-0.00097***	0.000309	9.9159	0.999	0.998	1.000
	HOUSE_1	0.7513***	0.0696	116.4736	2.120	1.849	2.430
	HOUSE_2	0.3613***	0.0996	13.1727	1.435	1.181	1.744
	BUILDING	-0.00163***	0.000384	18.0858	0.998	0.998	0.999
	ADMISSION	0.3960***	0.0722	30.0991	1.486	1.290	1.712
	PRICE	0.000019***	2.846E-6	42.9333	1.000	1.000	1.000
단지 특성	BRAND	-0.00668***	0.00254	6.9232	0.993	0.988	0.998
	MARGIN	-0.00331**	0.00142	5.4113	0.997	0.994	0.999
	SCALE	-0.00079***	0.000079	10.0479	0.999	0.999	0.999
	BIG	0.00595**	0.00264	5.0735	1.006	1.001	1.011
	RENT	-0.0203	0.0152	1.7828	0.980	0.951	1.010
	OPENSOURCE	-0.1026***	0.0208	24.2524	0.903	0.866	0.940
	RATIO_1	-0.00804**	0.00349	5.3006	0.992	0.985	0.999
	RATIO_2	0.00824**	0.00358	5.3121	1.008	1.001	1.015
입지 특성	LOCATE_1	0.3860***	0.1441	7.1736	1.471	1.109	1.951
	LOCATE_2	-0.5222***	0.1317	15.7288	0.593	0.458	0.768
	SUBMARKET	0.000230	0.000332	0.4773	1.000	1.000	1.001

Testing Global Null Hypothesis: Beta=0

Test	Chi-Square	DF	Pr>Chisq
Likelihood Ratio	1540.2541	24	<.0001
Score	1398.0047	24	<.0001
Wald	1159.4324	24	<.0001

***유의수준 1% 이내에서 유의

**유의수준 5% 이내에서 유의

*유의수준 10%이내에서 유의

주1. 추정치는 SAS MANUAL의 DESCENDING 옵션을 이용하여 분양신청=1에 대한 확률값을 산출한 결과임.

끼치는 것으로 나타났는데, 이는 자료를 분석한 결과 한 소유자가 여러 개의 필지를 동시에 소유한 경우 이는 주택에 대한 실수요자로 볼 수 없기 때문인 것으로 판명되었다.

반면, 건축물의 용도와 허가유무에 관한 변수는 모두 정(+)의 관계를 가지는 것으로 나타났는데, 소유자가 소유한 건축물이 단독주택(HOUSE_1)인 경우 그렇지 않은 경우에 비해서 2.12배 주거재정착을 달성할 확률이 높으며, 소유 건축물이 다세대 주택 및 연립주택 등의 공동주택(HOUSE_2)인 경우 약 1.44배 정도 주거재정착을 달성할 확률이 높은 것으로 분석되었다. 이는 임윤환(2008)의 연구가 단독주택보다는 다세대주택 또는 연립주택 소유자가 재개발 사업에 대해 더 높은 동의율을 보인다는 결과와는 다소 상반된 결과라 볼 수 있다. 또한 소유자가 소유한 건축물이 유휴가 건축물

(ADMISSION)인 경우 그렇지 않은 경우에 비해 1.48배 주거재정착을 달성할 확률이 높음을 의미했다.

토지 및 건축물 특성 변수 중 가장 중요한 변수가 토지 및 건축물에 관한 총 평가액(PRICE)에 관한 변수인데, 이는 박필과 고덕균(2005)의 연구결과와 같이 정(+)의 효과를 가지며 평가액이 클수록 주거재정착을 달성할 확률 또한 높은 것으로 나타났다. 단 평가액의 단위가 1만원 단위이기 때문에 Odds Ratio의 경우 약 1배로 그 변화량은 매우 극소한 것으로 나타났다.

도시재생에 따른 주거재정착 결정요인 중 세 번째 요인은 새롭게 조성되는 아파트 단지특성 변수이다. 아파트의 단지 특성은 미래의 주택 가치에 영향을 끼치며 결과적으로 분양률을 결정짓는데도 중요한 요인으로 작용하기 때문에 재개발

발 대상구역의 조합원들이 분양신청 즉 재정착을 결정할 때는 이러한 단지 특성이 중요한 요인으로 작용할 것으로 기대할 수 있다. 단지 특성 변수는 총 8개의 변수로 구성되어 있는데, 이 중 임대주택의 비율(RENT)에 관한 변수를 제외한 7개의 변수가 모두 통계적으로 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다.

첫 번째 단지특성 변수인 시공순위(BRAND)는 도시재생에 따른 주거재정착에 (-)의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 이는 최근의 각 아파트들의 브랜드화에 부합하는 결과로서 시공순위가 높을수록 조합원들은 재개발 사업구역의 성공을 기대하게 되고, 이는 단지에 대한 재정착을 희망하게 되어 주거재정착을 달성할 수 있게 하는 것이다. 다음으로 시공사가 재개발 구역의 기존 조합원들에게 제공하는 혜택의 일부인 분양가의 할인가(MARGIN)는 기대와 달리 부(-)의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 보다 높은 분양신청을 유도하기 위해 가장 직접적인 방법이라고 예상한 것과 달리 조합원에 대한 할인가는 해당 사업의 성공 가능성을 불명확하게 하여 오히려 낮은 분양신청을 가져온 것으로 판단된다. 즉 3.3m² 당 할인가가 1만원 상승하면 주거재정착의 확률은 0.998배로 감소한다.

조합원 할인가(MARGIN)와 더불어 단지규모(SCALE) 역시 본 연구자가 기대와 한 바와 상반된 결과를 나타냈는데, 단지규모 즉 세대수가 많아질수록 오히려 주거재정착 확률은 감소한다는 점이다. 대단지 아파트의 경우 소규모 단지에 비해 훨씬 높은 주민편의를 제공한다는 장점에도 불구하고 이러한 부(-)의 관계를 가지는 것은 신규 개발단지와 달리 재개발 구역의 경우 이미 주변 지역에 충분한 주거환경으로서의 인프라를 갖추고 있기 때문에 대단지가 가지는 단점이 오히려 크게 작용한 것으로 생각된다. 즉 단지 규모가 작은 경우 기존의 커뮤니티 또한 작기 때문에 지역민이 가지는 지역에 대한 애착 등의 소속감이 크게 작용하지만, 대단지로 형성되는 경우 넓은 구역 면적으로 인해 기존의 지역민들이 가지는 소속감이 낮아 지역을 떠나게 되는 확률이 높은 것으로 판단된다.

최근 아파트의 고급화와 함께 부각되는 흐름이 주택의 대형화이다. 국민소득과 생활의 질이 향상됨에 따라 주거의 규모도 함께 증가하는 추세인데, 전체 단지 중 중대형 규모의 주택이 차지하는 비율이 높은 것은 고급화 전략으로 그 만큼 단지의 가치가 상승된다고 볼 수 있는데, 중대형 주택비율(BIG) 변수 결과 또한 이와 맥락을 같이하고 있다. 전체 세대수 중 전용면적 85초과 세대수가 높을수록 주민들의 주거재정착 확률이 높은 것으로 나타났다. 반면, 저소득층의 주거안정을 위해 정부가 재개발 구역들에게 권장하고 있는 임대주택의 비율(RENT)은 부(-)의 영향을 가지는 것으로 나타났으나 통계적으로 유의하지 않은 결과를 보였다. 이는 무리한 사회혼합정책(social mix)에 따른 임대주택이 단지의 가치를 하락시키고 계층간 위화감을 조성한다는 많은 기사가 언론에서 보도되었지만, 실질적으로 지역주민들의 주거재정착에는 그다지 영향을 끼치지 않았음을 알 수 있다.

단지특성 변수 중 또 기대와 다른 변수는 녹지율(OPENSOURCE)이다. 최근 아파트 단지 설계 기법에서는 주차장을 모두 지하화하고 지상공간을 녹지공간 위주로 조성

하고 있는데, 본 모형분석에 따르면 녹지율이 높은 단지가 오히려 지역주민들의 주거재정착에 부(-)의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 이는 부지 면적 중 오픈스페이스의 비율이 높을수록 주택의 분양가격이 상승한다는 점이 반영된 결과라고 추측된다.

단지의 밀도 특성을 알 수 있는 건폐율(RATIO_1)과 용적률(RATIO_2)의 경우 일반적인 기대치와 같은 결과로 건폐율이 낮은 단지일수록, 용적률이 높은 단지일수록 주민들의 주거재정착 확률이 높다는 점에서 대부분의 주민들이 지상공간의 조밀함보다는 고층화에 따른 지상공간의 낮은 밀도를 훨씬 선호하고 있음을 보여준다. 이는 박일용 등(2004)의 연구와도 일치하는 결과라 볼 수 있다.

도시재생에 따른 주거재정착의 결정요인에 분석을 위한 마지막 요인은 입지특성 변수이다. 입지특성 변수에는 부산시 대생활권에 해당되는 동부산권(LOCATE_1)과 중부산권(LOCATE_2), 인근 공동주택 시세(SUBMARKET) 변수가 포함되는데, 이 중 동부산권과 중부산권 변수는 통계적 유의성을 가지는 것으로 나타났으나, 인근 공동주택 시세 변수는 통계적 유의성을 가지지 못하는 것으로 나타났다.

생활권의 경우 동부산권은 타 지역에 비해 주거재정착 확률이 1.47배 상승하는 것으로 나타났는데, 이는 현재 부산시에서 주거지로 가장 선호되는 지역이 해운대구와 금정구를 포함한 동부산권인 결과와 같이 해석될 수 있을 것이다. 반면 중부산권의 경우 주거재정착 확률이 0.593배로 하락하는 것으로 나타났다. 기존의 켈트리피케이션 이론과 연구에 따르면 도시화 발전 단계에서 도시재생에 의한 도심회귀는 도심을 포함하고 있는 중부산권으로의 주거재정착이 가장 선행되어야 함에도 불구하고 현재 부산의 현실은 부산진구에서 건설되고 있는 재개발구역의 경우 가장 많은 세대수의 단지들이 진행되고 있음에도 불구하고 오히려 훨씬 낮은 분양신청률로 많은 문제가 되고 있음을 반영한 결과이다. 즉 부산의 켈트리피케이션은 도심을 중심으로 일어난 변화가 아니라 부도심에 해당되는 해운대나 동래지역의 인구 집중 현상이 훨씬 강력하게 나타나고 있음을 의미한다.

앞서 살펴본 분석결과를 정리하면, 소유자 특성의 경우 소유자의 연령이 낮을수록, 부동산의 보유기간이 짧을수록, 그리고 그 지역주민보다는 타 지역주민이 도시재생에 의한 주거재정착을 달성할 확률이 높아진다. 또한 토지 및 건축물의 특성 중 소유한 부동산의 토지면적과 건축물의 면적이 작을수록, 건축물의 용도가 단독주택이나 공동주택인 경우, 유허가 건물이 경우, 토지 및 건축물에 대한 평가액이 많을수록 주거재정착을 이룰 수 있는 확률이 높아진다.

이는 보다 효율적인 도시재생 사업의 진행을 위해 재개발 사업 시행시 구역내 소유자의 특성을 파악하여 이에 따른 사업 진행 방식을 선택해야 함을 의미한다. 즉 구역 내 소유자의 연령이 많고 부동산의 보유기간이 길고, 소유한 부동산의 면적이 클수록 재개발 사업 이후 이들의 지역 이탈 확률이 높으므로 새로운 계층의 유입을 위한 재개발 사업 방향 설정이 이루어져야 하며, 그 반대의 경우 이전 주민들의 주거재정착 확률이 높으므로 그들의 의견을 최대한 반영한 재개발 사업 방향 설정이 필요할 것이다.

그리고 단지특성에서는 재개발사업을 진행하는 시공사의

브랜드 가치가 높을수록, 조합원 할인가가 작을수록, 단지규모가 작을수록, 중대형 주택의 비율이 높을수록, 녹지율과 건폐율이 낮을수록, 용적률이 높을수록 지역주민이 주거재정착을 달성할 확률이 높아진다. 단지특성 결과 역시 소유자 특성과 마찬가지로 재개발 사업 진행 시 그 방향설정의 중요성을 강조하게 되는데, 과거의 인식이 무조건 대단지일수록, 할인가가 높을수록 재개발 사업의 성공가능성이 높을 것이라는 막연한 기대치를 가지고 있었던 것에 대한 반론을 제기한다고 볼 수 있다. 즉 불필요하게 넓은 구역 지정은 오히려 지역 주민의 주거재정착을 하락시키는 효과가 있으므로 이에 대한 깊이 있는 고려가 필요하며, 조합원에 대한 분양가 할인혜택보다는 또다른 실질적인 대책 방안을 강구해야 함을 의미한다.

입지특성에서는 동부산권에 입지한 구역의 경우 주거재정착 확률이 높아지는 반면, 중부산권에 입지한 구역의 경우 주거재정착 확률은 오히려 감소하는 결과를 가져왔다. 이는 현재 부산시의 주거지 선호를 반영한 결과이기도 하지만, 주거재정착이 이루어지지 못하는 많은 중부산권의 재개발 단지들이 미분양으로 이어져 도시재생에 기여하지 못함을 보여주고 있으므로 이에 대한 특별한 대책을 강구해야 함을 의미한다. 지속되는 동부산권에 대한 높은 선호와 이에 반해서부산권과 중부산권의 낮은 선호는 지역간 격차를 심화시키는 요인이 될 수 있으므로 부산시 광역적인 대책마련이 필요할 것이다.

5. 결 론

도시재생에 의한 지역 활성화 정책과 이에 따른 젠트리피케이션은 지역 거주민들의 높은 재정착이 반드시 뒷받침되어야 한다고 볼 수 있다. 따라서 도시재생사업은 지역주민의 주거환경의 질을 개선시킴과 함께 지역주민의 기존 커뮤니티를 보존시켜줌으로서 주거재정착에 기여할 수 있는데, 도시재생에 의한 주거재정착결정요인 분석결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 도시재생에 의한 주거재정착을 결정짓는 요인으로는 소유자의 연령, 거주지, 부동산의 보유기간, 투자여부, 소유권 외 권리 등의 설정 등의 소유자 특성과 해당 토지의 지목, 건축물의 용도, 토지와 건축물의 면적과 허가유무, 보상액 등의 토지 및 건축물 특성, 시공사의 브랜드, 조합원 할인액, 단지규모, 중대형 주택의 비율, 녹지율, 건폐율, 용적률 등의 단지특성과 대생활권을 나타내는 입지특성으로 구성된다. 즉 소유자 특성요인의 결과에 의하면 아파트 위주의 재개발 사업은 젊은 세대의 재정착을 유도하는 대신 오랜 기간 지역의 커뮤니티를 형성하고 있던 노인 계층을 타 지역으로 이탈시켰다. 또한 신규 주택의 높은 분양가는 가구의 경제력이 재정착에 있어 가장 중요한 요인으로 작용하게 되는데, 재개발을 예상하고 투자한 타지역에 거주하는 지불가능한 가구들이 그렇지 않은 계층에 비해 정착 확률이 높아진다. 이는 재개발사업이 기존의 지역주민을 이탈시키고 커뮤니티를 붕괴한다는 비난을 피할 수 없는 점이기도 하다. 그러나 토지 및 건축물 특성 변수에 의하면 건축물이 주택인 경우, 토지와 건축물의 면적이 작은 경우 재정착 확률이 높아진다는

점을 볼 때, 지불가능한 실수요자들의 투자가 재정착으로 이어지고 있음을 반영한다고 생각된다.

반면, 단지특성에서는 시공사의 브랜드 가치, 중대형 주택의 비율, 용적률 등 주택의 가치를 향상시킬 수 있는 조건들이 주민들의 재정착을 유도하는데 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 조합원들에게 혜택으로 제공하는 조합원 할인가는 사업의 성공가능성이 확실치 않다는 인식을 심어주어 지역 주민의 재정착에 부정적인 영향을 끼쳤으며, 대단지의 경우 커뮤니티의 소속감이 약해져 재정착 가능성을 낮게 하는 효과를 보이고 있었다. 입지특성에서는 주민들의 주거지 선호가 높은 동부산권의 경우 주거재정착 확률이 높게 나타났으나, 도심권을 포함한 중부산권의 경우 오히려 주거재정착 확률이 낮아지는 결과로 도시재생에 따른 주거재정착 역시 도심에서는 나타나지 않음을 보여주었다.

부산시의 경우 이미 400여개 달하는 재개발 구역이 지정되어 있으며, 이들 중 많은 부분이 중도에 사업이 포기되거나 장기지연되고 있음에도 불구하고 각 지자체에서는 지속적인 구역 지정에 대한 요구가 생겨나고 있다. 따라서 각 지자체에서는 최대한 성공가능성이 높은 지역을 골라 우선적으로 사업을 진행시킬 필요가 있는데, 이에 대한 기준이 현재로서는 지역 주민들의 재정착률이 높은 구역이라 볼 수 있다. 따라서 본 연구의 결과에 따르면, 구역 내 소유자의 연령이 낮을수록, 부동산의 보유기간이 짧을수록, 소유한 토지 및 주택의 면적이 작을수록, 관리가액이 클수록 주거재정착 확률이 높은 구역이므로 이를 우선적으로 진행시킬 필요가 있으며, 그렇지 않은 경우 원 지역 주민의 주거재정착 보다는 타 지역의 인구유입을 위한 재개발이 이루어져야 함을 사전에 염두에 두고 개발계획을 수립해야 함을 알 수 있다.

참고문헌

- 강세진, 김창석, 남진(2007) 개별행태적·시계열적 모형에 의한 주택재개발사업 추진의 영향요인 분석, **국토계획**, 대한국토·도시계획학회, 제42권 제3호, pp. 107-129.
- 김영관, 김진하, 남진(2007) 주택재개발사업구역내 토지등소유자의 주택재개발사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구-동대문구 이문·휘경 뉴타운사업지구를 대상으로, **국토계획**, 대한국토·도시계획학회, 제42권 제7호, pp. 95-108.
- 김용웅(2008) 국토논단: 도시재생정책의 패러다임 변화와 대응과제, **국토**, 제315권, pp. 142-154.
- 박일용, 주영정, 고덕균, 김홍규(2004) 주택재개발사업특성이 재입주에 미치는 영향, **한국도시설계학회 2004 추계학술발표대회**, 한국도시설계학회, pp. 307-317.
- 박필, 고덕균(2005) 주택재개발조합원의 입주부담금에 따른 재입주특성 분석, **부동산학보**, 제24권, pp. 180-192.
- 신동수(2007) 재개발 관리처분의 관리가액에 관한 연구, **한국주택환경학회지**, 한국주택환경학회, 제5권 제1호, pp. 32-52.
- 양은경, 오덕성, 최준성(2008) 일본 미타노미라이 21지구에서의 도시재생 사례에 관한 연구-개발의 진행방법과 설계지침을 중심으로, **대한국토·도시계획학회 2008 춘계산학협동학술대회**, 대한국토·도시계획학회, pp. 419-426.
- 윤석윤, 김남정, 박환용(2008) 토지소유특성에 따른 도시개발사업 방식 선택에 관한 연구 II, **국토계획**, 대한국토·도시계획학회, 제43권 제2호, pp. 23-34.
- 이원희(2006) **재개발 관리처분의 비례율 개선방안에 관한 연구-서울시 주택재개발사업을 중심으로**, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원.

- 임윤환(2008) 단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의여부 결정요인 분석, *국토계획*, 대한국토·도시계획학회, 제43권 제1호, pp. 89-99.
- 최막중, 김준형(2006) 재개발로 인한 주택소유자의 경제적 어려움에 관한 실증연구, *국토계획*, 대한국토·도시계획학회, 제41권 제7호, pp. 85-96.
- 최열(2001) 근린주거지 선호분석, *국토계획*, 대한국토·도시계획학회, 제36권 제4호, pp. 129-140.
- Ball, M. and Maginn, P.J. (2005) Urban change and conflict: Evaluating the role of partnerships in urban regeneration in the UK. *Housing Studies*, Vol. 20, No. 1, pp. 9-28.
- Gardiner, C. (1998) Developing indicators to assess the potential for urban regeneration: improvement using the 1991 census of population samples of anonymised records. *Urban Studies*, Vol. 35, No. 9, pp. 1519-1540.
- HemPhill, L., Berry, J., and McGreal, S. (2004) An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: Part 1, conceptual foundations and methodological framework. *Urban Studies*, Vol. 41, No. 4, pp. 725-755.
- Hemphill, L., McGreal, S., Berry, J., and Watson, S. (2006) Leadership power and multisector urban regeneration partnerships. *Urban Studies*, Vol. 43, No. 1, pp. 59-80.
- Jones, P. and Evans, J. (2006) Urban regeneration, governance and the state: Exploring notions of distance and proximity. *Urban Studies*, Vol. 43, No. 9, pp. 1491-1509.
- Muir, J. (2004) Public participation in area-based urban regeneration programmes. *Housing Studies*, Vol. 19, No. 6, pp. 947-966.
- Nappi-Choulet, I. (2006) The role and behaviour of commercial property investors and developers in French urban regeneration: the experience of the Paris region. *Urban Studies*, Vol. 43, No. 9, pp. 1511-1535.
- Korthals Altes, W.K. (2002) Local government and the decentralisation of urban regeneration policies in the Netherlands. *Urban Studies*, Vol. 39, No. 8, pp. 1439-1452.
- Rosenthal, S.S. (2007) Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal. *Journal of Urban Economics*, Vol. 63, No. 3, pp. 816-840.

(접수일: 2009.2.2/심사일: 2009.4.7/심사완료일: 2009.4.7)