

## 부산의 주거정비사업 추진에 미치는 영향요인 분석

김중돈<sup>1</sup>, 오세경<sup>1\*</sup>, 임재문<sup>2</sup>  
<sup>1</sup>동아대학교 도시계획학과, <sup>2</sup>(주)정림이엔씨.

### An Analysis of Locational Factors to Affect Residential Improvement Projects in Busan Metropolitan City

Kim Jung-Don<sup>1</sup>, Oh Sekyung<sup>1\*</sup> and Lim Jae-Moon<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Dept. of Urban planning, Dong-A University, <sup>2</sup>Jeong Lim E&C.

**요약** 부산지역 내 주거정비사업들의 추진이 매우 부진한 실정이다. 도시 및 주거 정비 기본계획상 정비예정구역의 지정 시 사업추진을 고려하지 않은 채 예정구역을 지정함으로 발생된 문제로 인식된다. 본 연구에서는 부산의 입지적 요인들이 사업추진가능성에 영향을 미친다고 가정하여 영향요인변수를 위치적 조건, 지형적조건, 규모적 조건, 입지유형적 조건, 규제적 조건 등 5개의 조건으로 구분하고 12개의 항목을 선정하여 이들 요소들이 사업추진에 어떠한 영향을 미치고 있는지를 규명하였다. 판별분석한 결과 재개발의 경우 사업추진에 크게 영향력을 미치는 변수로는 사업용적율, 정비유형, 면적이 대표적인 요인으로 작용하고 있는 것으로 분석되었다. 또한 재건축의 경우 사업추진에 미치는 영향력이 큰 변수로 사업용적율, 정비유형, 전면도로폭, 경사 등으로 분석되었다.

**Abstract** Busan metropolitan city faced with very low completion rate of residential environment improvement projects. Main reason is to designate proposed residential environment improvement areas without careful analysis of the possibilities of the improvement project completion. This study aims to clarify and analyze the phase characteristics of residential environment improvement process by using 12 variables representing 5 locational characteristics such as place factors, topological factors, size factors, location condition factors and regulation factors. From results of the analysis, this study finds that business floor area ratio, improvement type and site size affect significantly the completion rate of residential redevelopment projects. However, business floor ratio, improvement type, width of frontage road and slope are significant variables to affect the completion rate of residential rebuilding projects.

**Key Words** : Residential Environment Improvement Business, Redevelopment, Rebuilding, Locational Factor

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 지난 50여년간 급속한 도시화과정을 겪으면서 도시인구의 폭발적인 증가를 가져왔다. 해방시점(1945년)의 도시화율은 23.9%에 불과하였으나 현재 약 92%에 이를 정도로[6] 도시인구가 대폭 증가하였을 뿐만 아니라 증가시간도 매우 빠르게 진행되어 도시의 기반이 갖추어지지 못한 상황에서 도시화가 진전되는 상황, 즉

가도시화(Pseudo Urbanization)상황이 오랫동안 지속되어 현재에 이르고 있다.

부산의 도시화 과정은 한국전쟁을 겪으면서 피난민들에 의해 형성된 도시화 과정과 70년대의 산업화 과정을 겪으면서 많은 농민들이 일자리를 찾기 위하여 도시로 모여들어 도시가 형성되는 도시화 과정이 복합적으로 나타나고 있는 특징이 있다. 도시로 성장하기에 지형조건이 불량한 배산임해의 형태를 보유하고 있을 뿐만 아니라 배후지인 산지에는 경사가 급해 주택지로서 어려운 지형

본 논문은 동아대학교 학술연구비 지원에 의하여 연구되었음.

\*교신저자 : 오세경(skoh0404@dau.ac.kr)

접수일 11년 12월 15일

수정일 11년 12월 30일

게재확정일 12년 01월 05일

조건을 보유하고 있다. 이러한 조건에도 불구하고 전정 시 많은 피난민들을 수용해야 할 주거지가 부족하여 표고 또는 경사가 가파른 산지에 주거지를 형성하였으며 산업화 시대에는 일자리를 찾는 많은 농민들이 도시외곽에 주거지를 형성하는 등 무계획적인 시가지가 형성되는 요인으로 작용하였다.

현재 부산시 주택재개발사업의 준공실태를 살펴보면 190여개의 정비예정구역 중 3개소가 사업완료되었고 재건축사업의 경우 85개의 정비예정구역 중 6개소, 주거환경개선사업은 141개 예정구역 중 8개소, 도시환경정비사업은 예정구역 16개소 중 2개소가 사업 완료되어 있는 실정으로 그 추진실적이 매우 저조하다.[7]

현재 도시의 환경정비를 위해서는 도시 또는 주거환경이 불량한 지역을 예정구역으로 지정하여 도시 및 주거환경정비법에 의해 사업이 추진될 수 있도록 하는 것도 중요하나 실제 사업이 이루어질 수 있는지를 파악하여 예정구역을 지정하는 것도 중요하다. 그렇지 않을 경우 예정구역으로 지정되었으나 사업추진이 미진하여 주민들의 재산권행사의 저해요인으로 작용할 수 있으며 오히려 주거환경 개선의 걸림돌로 작용할 수 있기 때문이다.

본 연구에서는 도시환경을 바람직한 방향으로 성장을 유도하기 위해서는 하향식(Top-down) 정책 수립보다 상향식(Bottom-up) 정책수립이 필요하고 이들 달성하기 위해서는 예정구역의 입지조건들과 사업추진간의 관련성을 규명하여 사업추진이 보다 적극적으로 일어날 수 있는 예정구역지정이 필요하다는 점에 착안하여 예정구역지정의 가이드라인을 제시하는 것을 본 연구의 목적으로 하였다.

## 1.2 연구의 내용과 방법

본 연구는 정비예정구역의 입지조건에 따라 사업추진율이 어떻게 진행되는가를 살펴보고 사업추진에 영향을 미치는 예정구역의 입지조건을 밝히는데 목적이 있다. 이를 위해 첫째, 선행연구의 동향과 그 한계를 살펴본다. 둘째, 부산시 주거환경실태와 정비구역의 지정현황, 추진실태를 살펴본다. 셋째, 정비예정구역의 입지조건특성을 분석하고 입지조건변수와 사업추진영향요인 분석을 한다.

연구의 시간적 범위는 연구를 위해 수집한 부산시 정비예정구역 관리대장의 기준시점인 2009년 9월말을 기준으로 하였고, 정비예정구역의 관리대장에 기입된 예정구역 중 주택과 관련되는 유형인 주택재개발, 주택재건축사업만을 대상으로 하였다.

## 1.3 선행연구고찰

기존의 연구문헌을 살펴보면 주택재개발사업에 부정

적으로 영향을 미치는 대표요인으로 사업추진시 구역 내 주민들 즉, 조합원간의 갈등임을 알 수 있다 (강세진 [4], 김동현 외 2 [1]). 이들의 연구에서 조합원들의 갈등의 원인이 되는 세입자 세대비율, 임대주택건립비율 등이 사업추진에 영향을 미친다고 하였다.

강세진 외 2인 [2]은 재개발사업추진에 영향을 미치는 요인중 접근성, 구역지정시기(최근)는 긍정적인 영향을 미치고 세입자 비율, 건물밀도와 세대밀도는 부정적인 영향을 미친다고 하였다.

또한 사업소요기간과 관련한 연구로서 신수임[3]은 요인분석을 통하여 정(+)의 요소로서 평지, 역세권, 제도의 변화(인센티브)를 제시하였고 부(-)의 요소로서 사업지면적, 세입자 비율, 구릉지가 해당하는 것으로 제시하였다. 최영관[5]은 부산지역 180개 재개발예정구역 중 사업시행인가를 득한 곳과 득하지 못한 곳을 구분하여 로지스틱회귀분석을 시행하였다. 그 결과 사업추진에 정(+)의 효과를 보여주는 요소로서 노후불량률, 간선도로까지의 거리, 개발유도(인센티브)비율을 제시하였고 반면에 부(-)의 영향을 주는 요소로서 기존용적률, 해안선까지의 거리, 무허가 비율이라고 밝혔다.

부산지역은 지형적인 특성상 구릉지가 많이 발달하여 수도권에 비하여 사업수익성이 저조하여 사업추진이 원활이 이루어 지지 못하고 있다. 사업추진의 어려움이 있음에도 불구하고 도시 및 주거환경정비기본계획수립시 정비예정구역의 지정을 사업실현은 고려하지 않은 채, 법적요건의 충족여부만을 고려하여 너무 과도하게 지정한 경향이 있다. 따라서 부산지역의 주택재개발, 재건축사업의 추진 실태는 부산의 입지조건변수들과 매우 관련이 있다고 사료된다. 사업추진과 입지조건변수만을 고려하여 추진정도를 분석함으로써 예정구역지정 시 적극 활용할 수 있는 가이드라인이 될 수 있을 것이다

## 2. 부산시 주거환경 및 정비사업추진 실태

### 2.1 정비사업 예정구역 지정현황

2020년 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 [10]상 정비예정구역 현황을 살펴보면 전체 예정구역수를 367개로 지정하고 있어 이전 기본계획[9]의 490개에 비하여 100개의 정비예정구역수가 감소하였으며 이를 수치별 분포상황을 살펴보면 부산진구에 63개소가 분포하고 있어 가장 많은 정비예정구역수를 보유하고 있으며 전체에서 차지하는 비중은 17.1%에 달하고 있다[표 1].

[표 1] 구별, 유형별 정비예정구역 지정현황

(단위: 천㎡)

[Table 1] Designation of scheduled improvement zone by official districts and types

구 분	합 계		주거환경정비		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	367	20,391.1	118	4,374.9	148	10,607.9	80	3,941.4	21	1466.9
중구	19	264.3	14	196.7	0	0	4	46.7	1	20.9
서구	32	967.2	19	487.3	12	442.6	1	37.3	0	0
동구	30	2,119.9	18	1,081.4	5	297.4	1	67.5	6	673.6
영도구	10	391.9	2	25.3	4	247.2	2	46	2	73.4
부산진구	63	3,304.4	21	404.5	29	2,116.4	10	391.5	3	392
동래구	25	2,133.5	0	0	9	1,236.2	14	827.1	2	70.2
남구	43	2,615.2	15	274.2	22	2,153.3	5	119.5	1	68.2
북구	25	1,463.5	3	204	14	552.5	7	644.4	1	62.6
해운대구	27	1,951.1	4	910.1	12	564.3	9	448.2	2	28.5
사하구	21	987.6	9	235.4	7	598.8	5	153.4	0	0
금정구	13	777.9	0	0	6	507.8	7	270.1	0	0
연제구	20	892.9	6	185.2	7	543.2	6	150.8	1	13.7
수영구	17	1,067.9	4	76.9	9	531.4	4	459.6	0	0
사상구	20	1,177.2	1	17.3	12	816.8	5	279.3	2	63.8
기장군	2	276.6	2	276.6	0	0	0	0	0	0

자료: 부산광역시, 2020년 부산광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획, 2011.

그 다음으로는 남구가 43개소(11.7%), 서구가 32개소(8.7%)로 많은 분포를 보여주고 있으나 농촌형도시인 기장군, 신개발지가 많은 수영, 금정, 연제, 산업단지의 분포비중이 높은 사상, 사하의 비중은 낮은 것으로 분석된다.

### 2.1 주택재개발사업 추진실태

부산지역의 주택재개발사업 추진실태를 분석하기 위하여 2009년 자료를 기반으로 추진정도를 분석하여 보았다.

재개발예정지구 193개소에 대하여 부산의 재개발사업 추진실태를 분석하는 과정에서 예정구역 지정 후 도시재정비 촉진지구가 지정됨에 따라 자료의 혼란이 발생하였다. 부산지역내 도시재정비 촉진지구는 충무, 영도, 서금사, 시민공원, 괴정 등 총 5개소가 결정되어 있으며 재정비촉진계획은 괴정을 제외한 4개소가 결정고시된 상태이고 계획 결정고시된 촉진지구 내 재개발예정구역 12개소가 포함되어 있다.

재정비 촉진계획이 결정된 상기 4개소의 촉진지구는 촉진계획의 결정에 따른 별도의 재개발구역이 존재하고 있는 실정이다. 이 구역은 법률상으로 정비구역을 지정받은 것으로 해석할 수 있으나 아직 자료정리가 미비하고 2005년도의 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 지정된 예정구역의 사업추진실태를 분석하는 것이 본 연구의 목적이므로 촉진지구내 정비구역은 분석에서 제외하여 분석하였다.

따라서 부산시의 재개발 예정구역수 총 193개소 중 촉진지구내 예정구역 12개소를 제외하면 181개소가 해당되며 예정구역 181개소 중 사업이 추진 중인 것으로 판단

할 수 있는 정비구역지정 현황을 살펴보면 2009년 현재 125개소에 달해 전체의 69.1%에 해당된다.

반면에 준공된 구역수는 6개소에 불과하여 전체 193개소의 3.1%에 불과하며 촉진지구내 예정구역을 제외하더라도 전체의 3.3%에 불과하여 사업추진이 매우 느리게 진행되고 있다[표 2].

[표 2] 재개발사업 추진실태분석

[Table 2] Analysis of redevelopment project process

구분	정비에 정구역 (A)	미추진	추진 위승인	정비 구역 지정	조합 설립	사업 시행 인가	관리 처분 인가	착공, 준공 (B)	촉진 지구	B/A x 100
계	193 (181)	34	22	33	41	28	17	6	12	3.1 %

주 : ( )내는 촉진지구내 예정구역 제외시임

자료 : 부산광역시 도시정비과 내부자료, 2009.9

### 2.3 주택재건축사업 추진실태

부산의 주택재건축사업 추진실태를 분석하기 위하여 예정구역 85개를 대상으로 분석하였다. 예정구역 85개소 중 추진이 불확실한 미추진 예정구역, 추진위원회 설립 후 정채되어 있는 예정구역 57개를 제외할 경우 28개소의 재건축 예정구역이 추진중에 있거나 준공된 상태이다.

[표 3] 재건축사업 추진실태분석

[Table 3] Analysis of rebuilding project process

구분	정비 예정 구역 (A)	미추진	추진 위승인	정비 구역 지정	조합 설립	사업 시행 인가	관리 처분 인가	공사 준공 (B)	준공 율 (B/A)
계	85	38	19	4	6	4	4	10	11.7%

자료 : 부산광역시 도시정비과 내부자료, 2009.9

표 3에서와 같이 정비구역지정에서 관리처분계획인가 단계에 있는 예정구역이 4개소, 공사준공된 구역이 10개소 분포하고 있는 것으로 분석된다. 재건축예정구역은 주민들이 보유한 토지가 주민공동소유로 등기되어 있어 주민간 의견일치가 재개발사업보다 용이한 점 때문에 정비구역의 추진율은 낮은 반면에 준공구역은 높게 분석되었다. 재개발사업과 비교할 때 2009년 9월 현재 재건축정비구역의 추진율은 32.9%(28/85)로 저조한 반면에 준공율은 11.7%로서 높은 준공율을 보이는 것에서도 알 수 있다.

### 3. 주거정비사업 추진에 미치는 영향요인 분석

본 연구에서 주안점을 두고 있는 부분은 입지적 조건과 사업추진과는 어떠한 관계에 있는가를 규명하는 것이므로 본 분석을 위해서는 먼저, 입지조건변수의 설정이 필요하다.

입지조건은 크게 접근성, 주변토지이용과 관련된 위치적 조건과 경사, 표고 등의 지형적조건, 예정구역의 면적, 세대수 등의 규모적 조건, 주거정비사업 중 기본계획에서 제시하고 있는 정비유형 즉, 입지유형적 조건, 용적률, 층수 등 공법적 규제내용을 담고 있는 규제적 조건으로 구분하여 분석하였다.

[표 4] 입지조건변수의 구성

[Table 4] Types of locational variables

구분	변수명	설명
위치적 조건	전면도로 폭원 (m)	구역계와 연결하거나, 구역 내부를 지나는 가장 큰 도로의 폭원
	상업지역 거리 (m)	상업지역까지의 거리
	주변 토지이용	①상업, ②APT, ③저층주택, ④미개발
	역세권 거리(m)	지하철, 철도와의 평균 거리
	간선도로 거리 (m)	간선도로까지의 거리
	초등학교 거리 (m)	초등학교까지의 거리
지형적 조건	경사(m)	10m×10m단위 격자의 경사 평균
	표고(m)	10m×10m단위 격자의 표고 평균
	향	①남쪽, ②동쪽, ③서쪽, ④북쪽
규모적 조건	면적(ha)	구역의 전체 면적
입지유형적 조건	정비유형	①경관관리구역, ②주거관리구역, ③주거정비구역, ④개발유도구역
규제적조건	용적률(%)	사업용적률

종속변수로 선정한 사업추진여부는 부산광역시에서 관리하고 있는 도시정비관리대상(2009.9)을 이용하여 재개발 및 재건축구역에 대한 사업의 현재 추진상황을 조합설립인가를 기준으로 그 이전단계는 미추진, 이후 단계는 추진으로 구분하여 분석을 실시하였다.

#### 3.1 상관분석

총 12개의 설명변수는 상관관계로 인해 발생하는 다중공선성(multi-collinearity)을 포함하고 있으므로 이를 제거하기 위해서 먼저 변수들의 상관분석을 실시하였다.

상관관계분석은 두 변수간의 상호 선형관계를 갖는 정도를 파악하는 것으로 한 변수가 다른 변수와 어느 정도의 밀접한 관계를 가지며 변화하는지를 알아보기 위한 것이다. 변수간의 상관관계분석을 실시하는 이유는 다변량해석을 실시할 경우 변수간의 상호관련성으로 인해서 다중공선성의 문제를 유발할 수 있기 때문이다. 일반적으로 상관계수의 절대값이 0.2이하의 경우 없거나 무시해도 좋을 수준, 0.3~0.4의 수준은 약한 상관관계, 0.5~0.6 수준은 보통의 상관관계, 0.7~0.8수준은 높은 상관관계, 0.9이상이면 매우 높은 상관관계로 볼 수 있다[8].

본 연구에서 중요하게 다루고자 하는 사업추진유무를 통제변수로 설정하여 범주형 변수인 주변토지이용, 향, 정비유형변수를 뺀 나머지 변수들간의 상관분석을 실시하였다. 그 결과 표 5에서와 같이 높은 상관계수 값인 0.7 이상의 관련성을 보여주는 변수는 없는 것으로 분석되었다.

따라서 본 연구에서 사용할 변수들의 다중공선성은 미약한 것으로 분석되어 모든 변수를 사용하여 분석가능하다.

#### 3.2 판별분석

Ronald Fisher에 의해 소개된 판별분석[11]은 집단들간의 차이를 판별해주는데 매우 유용한 통계적 기법으로, 계량적 자료로 측정된 독립변수를 이용하여 비계량적 자료로 된 종속변수의 집단구분을 예측하는데 이용된다.

판별분석의 기본적 취지는 여러 집단의 중심점을 기준으로 판별모형식을 구축하고 그 모형에 따라 계산된 개체가 어느 집단에 속하는지를 예측하는 모형이나 본 연구에서는 사업추진과 미추진에 있어 어느 변수가 가장 영향을 크게 미치는가에 주안점을 두고 있으므로 표준화된 정준판별계수를 이용하여 영향정도를 해석하였다

##### 3.2.1 재개발 사업추진에 대한 영향요인 분석

재개발사업에 대한 판별분석을 시행한 결과, 전체 데이터 193개중 부적절한 자료로 판정된 결측치 15개를 제외한 178개가 유효한 자료로 판정되어 유효율이 92.2%에 이르고 있다[표6].

[표 5] 설명변수간 상관분석(통제변수:사업추진단계)

[Table 5] Correlation of independent variables

	전면도로	상업인접	역세권	간선도로	초등인접	평균표고	경사	면적	사업용적
전면도로	1	-.073	-.024	-.394(**)	-.068	-.290(**)	-.211(**)	.152(*)	.374(**)
상업인접		1	.121	.206(**)	.008	.209(**)	.077	-.107	-.152(*)
역세권			1	.188(**)	.012	.132(*)	.105	-.033	-.172(**)
간선도로				1	-.043	.318(**)	.187(**)	-.055	-.272(**)
초등인접					1	.114	.136(*)	-.141(*)	-.097
평균표고						1	.537(**)	.027	-.477(**)
경사							1	-.063	-.367(**)
면적								1	-.036
사업용적									1

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed)

[표 6] 분석 케이스 처리 요약

[Table 6] Result of analysis cases

가중되지 않은 케이스		N	퍼센트
유효		178	92.2
제외	결측되었거나 범위를 벗어난 집단코드	0	0.0
	적어도 하나 이상의 결측 판별변수	15	7.8
	집단코드와 최소 하나 이상의 결측 판별변수가 누락되었거나 범위를 벗어남	0	0.0
	전체	15	7.8
전체		193	100.0

표 7은 본 분석모형의 유의성을 판단하기 위하여 람다 분석을 보여주는데, 집단평균에 대한 동질성 검정을 위한 Wilks의 람다값은 0.755으로 나타났고 정준상관은 0.495로 나타나 설명력이 비교적 높은 것으로 사료된다.

[표 7] Wilks의 람다

[Table 7] Wilks' Lamda

Wilks의 람다	카이제곱	자유도	유의확률	정준상관
0.755	47.862	12	0.000	0.495

표 8은 변수들간의 상대적인 중요도를 나타내는 표준화된 정준판별함수 계수로서 12개의 변수 중 기준용적률이 1.234로서 가장 큰 영향력을 보여주고 있으며, 그 다음으로 정비유형(-0.744), 면적(+0.308)으로 나타나 높은 영향력을 보여주고 있다. 따라서 사업추진력에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 사업용적율이고 주거유형도 일정한 사업용적율의 차이를 포함하고 있으나 지가와 미개발지의 포함여부, 건축년수 등 용적율외의 요소들에 의하여 사업추진력이 변화할 수 있음을 암시하고 있다.

본 분석의 사업추진과 미추진이라는 두 개의 집단분류 모형식은 정준판별함수 계수로서 구축될 수 있으며 아래 식 1)과 같다.

이 때 두집단의 중심점에 있어 사업미추진은 -0.530이고 사업추진은 0.607로 분석되어 집단경계인 0.0385보다 작으면 미추진, 0.0385보다 크면 사업추진구역으로 분류된다.

[표 8] 판별함수 계수(재개발)

[Table 8] Coefficient of discriminant function

구 분	표준화 정준 판별함수 계수	정준판별함수 계수
전면도로폭	-0.175	-0.015
상업인접거리	0.178	0.001
역세권	-0.006	0.000
간선도로	-0.170	-0.001
초등인접거리	-0.094	0.001
주변토지용도	-0.099	-0.222
평균표고	0.015	0.001
경사	-0.011	-0.002
향	0.289	0.273
면적	0.308	0.005
정비유형	-0.744	-0.933
사업용적율	1.234	0.068
상수(Constant)		-13.964

$$\text{판별함수 } Z(\text{재개발}) = -13.964 - 0.015X_1 + 0.001X_2 - 0.001X_3 + 0.001X_4 - 0.222X_5 + 0.001X_6 - 0.002X_7 + 0.273X_8 + 0.005X_9 - 0.933X_{10} + 0.068X_{11} \quad \dots \text{식 1)}$$

$X_1$ : 전면도로폭                       $X_2$ : 상업인접거리  
 $X_3$ : 간선도로와의 거리             $X_4$ : 초등학교인접거리  
 $X_5$ : 주변토지이용현황             $X_6$ : 평균표고  
 $X_7$ : 경사                                 $X_8$ : 향  
 $X_9$ : 면적                                $X_{10}$ : 정비유형  
 $X_{11}$ : 기준용적률

표 9는 판별식에 의하여 분류된 최종 결과로서, 이는 판별함수에 의해 실제로 얼마나 정확하게 집단을 판별할



[표 13] 분류결과

[Table 13] Classified result

항 목		예측 소속집단		전체
		미추진 단계	정비구역 지정단계	
빈도	미추진 단계	59	1	60
	정비구역지정단계	6	16	22
%	미추진 단계	98.3	1.7	100.0
	정비구역지정단계	27.3	72.7	100.0

a. 원래의 집단 케이스 중 91.5%이(가) 올바르게 분류되었습니다.

#### 4. 결론

본 연구에서는 부산지역 내 주거정비사업의 추진이 미미한 문제에 대하여 도시 및 주거 정비 기본계획상 정비 예정구역의 지정 시 사업추진을 고려하지 않은 채 예정구역을 지정함으로써 발생된 문제로 인식하고 향후 예정구역 지정 시 사업추진가능성을 고려하여 예정구역이 지정될 수 있도록 유도하기 위하여 사업추진에 영향을 미치는 요인을 분석하고 자 하였다.

입지조건변수가 사업추진에 미치는 영향요인을 분석하기 위한 사업추진여부는 조합설립인가를 기준으로 구분하였다. 입지조건변수는 위치적 조건, 지형적 조건 등 5개의 조건과 각 조건에 해당하는 12개의 변수를 선정하여 SPSS분석 도구를 이용하여 판별분석을 시행하였으며 분석에 앞서 변수간의 다중공선성의 문제가 발생할 수 있으므로 Pearson상관분석을 시행하였다. 그 결과 변수간의 다중공선성이 미약하게 나타나므로 12개 변수 모두 사용가능한 것으로 분석되었다.

판별분석결과 재개발의 경우 사업추진에 크게 영향력을 미치는 변수로는 사업용적율, 정비유형, 면적이 대표적인 요인으로 작용하고 있는 것으로 분석되었으며 그 외 역세권과의 거리, 초등학교 인접거리, 주변토지용도, 평균표고, 경사, 향 등은 사업추진에 크게 영향을 미치지 못하고 있는 것으로 판단된다.

재건축의 경우 사업추진에 미치는 영향력이 큰 변수로 사업용적율, 정비유형, 전면도로폭, 경사 등의 변수이며 이는 재개발과 유사하게 나타났으나 그 외 변수 중에서 초등학교 인접거리, 간선도로와의 거리, 평균표고, 주변토지용도 또한 사업추진에 영향력을 크게 미치고 있어 재개발과 다소 다른 모습을 보여주고 있다.

본 연구에서는 주거정비사업에 미치는 영향을 종합적, 복합적으로 분석하지 못하였다는 단점을 가지고 있으나 사업지의 입지적 조건에 해당하는 각종 변수들이 사업추

진에 어떤 영향을 미치고 있으며 그 크기는 어떻게 나타나는지를 규명한 것에 의미를 두고 있다.

향후 도시정비계획수립시에는 사업추진의 가능성을 염두에 둔 정비예정구역의 지정이 이루어지기를 기대한다. 이를 통하여 예정구역지정 후 사업이 진행되지 않아 발생하는 행정적, 경제적 부담과 주민의 불편을 줄이고 예정구역 내 주민들 사이에 갈등의 소지를 사전에 예방할 수 있을 것이다.

#### References

- [1] Kim, Domg-Hyun, Baek, Dae-Heum, Kim, Sei-Yong, "An Analysis of Factors Affecting The Delay in Housing Renewal Projects", Urban Design Institute of Korea, 2010 Autumn Scientific Convention, 2010
- [2] Kang, Se-jin, Kim, Chang-Seok, Nam, Jin, "Promoting Factors on Housing Redevelopment, Project", Journal of the Korea planners association, v. 42, n3, 2007
- [3] Shin, Soo Im, Choi, Yu Mi, Nam, Jin, "Analysis on the Factors Affecting a period of Completion in Housing Redevelopment Project in Seoul", 2006 Korea Planners Association Scientific Convention, 2006
- [4] Kang, Se Jin, "Promoting Factors on Housing Redevelopment Project in Seoul", The Graduate School of University of Seoul, Doctor Dissertation, 2007
- [5] Choi, Young-Kwan, "A Study on Analysis for Effective Factors for Enforcement of Residential Redevelopment Project in Busan", Department of Real Estate Graduate School of Youngsan University, Doctor Dissertation, 2010
- [6] Kim, Hae Chun, "City", Daewangsa, 2002 pp. 79
- [7] Lee, Dong Hyun, "A Study on Promoting Methods of Residential Renewal Project in Busan City, Busan Development Institute, 2009.12
- [8] Jung Chung Young and Choi Yi Kyu, "Statistical Analysis by Using SPSS WIN" Mooyukkyungyoungsa, 2001, pp174
- [9] Busan Metropolitan City, 2010 Urban and Residential Environment Improvement Plan of Busan Metropolitan City, 2006
- [10] Busan Metropolitan City, 2020 Urban and Residential Environment Improvement Plan of Busan Metropolitan City, 2011
- [11] No Hyung Jin, " Theory and Practice of Multivariate Analysis by Using EXCEL and SPSS, Hyungsung: Seoul, 2005

**김 중 돈(Jung-Don Kim)**

[정회원]



- 2006년 2월 : 동아대학교 도시계획조경학과(공학석사)
- 2012년 2월 : 동아대학교 도시계획조경학과(공학박사)
- 2001년 4월 ~ 현재 : (주) 네오그린 대표이사
- 2005년 6월 ~ 현재 : (주) 네오산업개발 대표이사

<관심분야>

건설(토목·조경), 골프장설계시공관리

---

**오 세 경(Sekyung Oh)**

[정회원]



- 1988년 5월 : 노스캐롤라이나 대학교 (도시 및 지역계획학 석사)
- 1999년 6월 : 워싱턴대학교 (도시설계 및 계획학 박사)
- 1999년 6월 ~ 2002년 2월 : 충남발전연구원 연구원/연구위원
- 2002년 3월 ~ 현재 : 동아대학교 도시계획학과 부교수

<관심분야>

도시설계, 단지계획

---

**임 재 문(Jae-Moon Lim)**

[정회원]



- 1996년 8월 : 한양대학교 환경과대학원 환경계획학과 (지역 및 도시계획학석사)
- 2006년 2월 : 동아대학교 대학원 도시조경학과 (도시공학박사)
- 2006년 1월 ~ 현재 : (주)정림이엔씨건축사사무소 대표
- 2009년 9월 ~ 현재 : 동아대학교 도시계획학과 겸임교수

<관심분야>

산업단지계획, 토지이용계획

---