
주택재건축사업의 분쟁해소 방안과 정책에 관한 연구

김진*

A Study of Conflict Resolution and Policy of the Housing Redevelopment Business

Jin Kim*

요약

부동산의 갈등요인을 사전에 제거하여 갈등으로 인한 분쟁을 예방할 수 있는 이론이나 대안이 제시된다면 주택재건축 사업이 원활해 질 것이다. 이러한 분쟁의 원인이 어디에 있고 해결 대안을 사전에 마련하는 것은 의의가 크다. 본 연구는 주택재개발사업이 효율적으로 추진함에 있어서 갈등해소 방안을 분석하고 향후 재개발사업에 정책적 대안을 제시하고자 하는 것이 목적이다. 주택재건축사업 성공을 위한 갈등 해소 방안에 대한 설문 조사, 신뢰성 분석, 분산 분석을 실시한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다. 첫째, 성공적인 주택재건축사업이 되기 위해서는 갈등 해소가 선행되어야 한다. 둘째, 재건축사업의 추진단계를 사업기획단계, 사업시행단계, 사업관리단계, 사업종료단계로 4단계로 분류하여 분석하는 것은 신뢰할 수 있었다. 셋째, 주택재건축사업에서 대안별 갈등 해소 필요성에 대한 분석 결과 조합운영 방안 개선 및 체계화 방안이 대안으로 분석되었다.

ABSTRACT

The housing redevelopment goes on smoothly, because it has problem that prevent theory and alternative policy. The conflict factors may remove to the problem before. This study has proposed that is universally applicable to the housing redevelopment and the conflict factors was supplied effective use of resources. This paper get the conclusion as a survey. first, It have a conflict solution for successful housing redevelopment business. Second, reconstruction business process categorized four stage. Third, It suggest an alternative about reconstruction business manage and systematization.

키워드

Housing Redevelopment, Urban Regeneration, Conflict Resolution, Actual Analysis, Policy Alternative.
주택재개발사업, 도시재생, 갈등해소, 실증분석, 정책적대안

1. 서론

도시개발의 한 수단인 도시개발사업의 방식에서 재건축사업은 도시의 기능회복과 사회경제적 여건변화에 대응하지 못한 도시시설을 재배치하고 토지를 합리적이고 효율적으로 추진하기 위한 것이다. 재건축사

업은 기본적으로 도시계획적인 접근을 통해서 토지이용의 합리성과 효율성을 도모하고 도시시설 개선으로 도시의 건전한 발전을 지향하고 있지만 구체적으로는 하나의 정책만으로 이루어지지 않는다.

또한 기존의 단독주택지와 외곽 산동네 지역에 살던 시민들은 거주지역의 집단재개발 또는 합동재개발

* 군장대학교 부동산경영학과(jkim@kunjang.ac.kr)

접수일자 : 2012. 09. 13

심사(수정)일자 : 2012. 09. 20

게재확정일자 : 2012. 10. 05

을 시작하고 민간 불량주택과 지역단위와 연립, 빌라 등의 소규모 공동주택을 재건축사업을 하면서 틈새에 있는 토지들은 군더더기 개발로 도심 속에 흉물스런 난개발의 모습으로 남아있게 되었다. 불량주택에 대하여는 여러 가지 다양한 정비방법과 개선 방법에 대한 정책들이 시도되었지만, 큰 실효를 거두지 못하고 문제를 더욱 악화 시키거나 미봉책적인 문제해결에 불과하다는 비난을 면하기 어려운 실정이었다.

주택재건축은 최근 몇 년간 서울 수도권을 진원지로 하는 주택재건축아파트 시장의 급격한 가격상승을 불러 왔는데 저금리를 바탕으로 한 주택담보대출의 확대와 주택재건축사업에 대한 투자수익의 기대감이 커졌다. 그리고 지방도시까지 파급효과가 나타나 전체 국민들이 부동산투기 열병을 앓다가 정부의 10.29대책이 나오기까지 투기수요를 유발시켰다. 사회적·경제적으로 순기능과 역기능을 가지고 있는 주택재건축사업은 그 동안 소수 집단에 의해 사업이 무분별하게 추진되어 왔고 사업의 주도권이나 업체 선정 등 이권과 관련한 갈등과 분쟁을 일으켜 주민에게 큰 피해를 입혀오기도 하였다. 더 큰 문제점으로 작은 규모의 집합건물 재건축으로 도시미관상 뿐만 아니라 인근 단독주택과의 혼재된 지역에서는 재건축제도의 많은 갈등과 제도의 미비로 효율적이지 못하였다. 2001년경부터 “도시 및 주거 환경 정비법(이하 도정법이라 한다)에 대한 제정 작업을 하였지만 제정 과정에서 주택시장의 각종 대책과 정책들이 단기적이고 미봉책에 그쳐서 정작투기 수요억제의 근본적인 취지를 벗어나기도 하였으며, 현실성이 없어 오히려 법률제정의 합목적성과 통일성, 효율성을 저해하기도 하였다.

우리사회는 공공의 이익을 위하여 합리적인 제도를 확립하려고 하지만 개인과 개인, 개인과 조직 간에 이해관계가 있다면 분쟁과 다툼은 있기 마련이다. 이를 둘러싼 내·외적 환경변화는 주택재건축사업에서도 조합원 간에, 조합원과 조합에 영향을 주어 갈등을 야기 시켰다. 주택재건축은 시장의 원리에 입각하면 노후 불량주택의 주거개선의 일환으로 필요 불가결한 것이다. 그나마 상권이 좋은 도심상가지역 및 재래시장부근에는 주상복합 초고층으로 재건축이 진행되고 있다. 하지만 참여하지 못한 버려진 토지 즉, 틈새 토지에는 예전보다 더욱 도시 미관을 해치는 것이기에 일부 대단지에는 뉴타운지역 등으로 개발되지만 대상

에 포함되지 못하는 수많은 도심혼재지역에 주택재건축사업이 진행되고 있다.

주택재개발사업은 자본주의적 시장원리에 의하여 이루어지는 것이므로, 개발이익의 극대화에만 몰두하여 고층·고밀도아파트 건립만을 추구하게 되어 많은 개발이익의 분배와 사업과정에서 형평성과 공평성을 잃게 되었다. 세입자 문제에 대한 사회적 갈등과 분쟁으로 많은 문제점을 나타나게 되었으며 특히 주택재건축사업과 함께 우후죽순 격으로 산발적으로 시행되는 고층아파트단지의 여러 문제점(교통·환경·상하수도 등)이 나타났다. 낙후지역, 불량주거지역에 대한 반성과 비난의 소리가 일어나 주택재개발의 부정적 효과에 대하여 주목하기 시작하였다.

주택재개발사업이 활성화된 이유는 그동안 관(官) 주도적인 정비, 개량방법으로 전환하여 마땅한 투자대상을 찾았던 민간건설업체들의 자본과 개발하고 싶지만 경제력이 부족한 토지·가옥소유주 주민들이 합동으로 사업을 추진하였다. 건설업체는 부동산 투기열풍과 함께 막대한 개발이익을 얻을 수 있으며 주민들은 자금 투입 없이 새로운 아파트를 장만할 수 있고, 정부 당국 역시 재정의 투입 없이 도시를 정비할 수 있다는 이점이 있었기 때문이다.

주택재개발사업은 자본주의적 시장원리에 의하여 이루어지는 것이므로, 개발이익의 극대화에만 몰두하여 고층·고밀도아파트 건립만을 추구하게 되어 많은 개발이익의 분배와 사업과정에서 형평성과 공평성을 잃게 되었다. 세입자 문제에 대한 사회적 갈등과 분쟁으로 많은 문제점을 나타나게 되었다.

따라서 본 연구는 이러한 배경과 문제제기를 가지고 도시의 난개발을 막고, 자연과 친화적이고 모두가 공존공영으로 공사기간을 최대한 단축해서 경제적이고 효율적인 운영방법과 정책적 대안을 제시하고자 한다. 그리고 재개발사업에서 많이 발생하는 분쟁과 민원, 갈등이 없는 주택재개발사업이 원활히 진행될 수 있도록 하는 데에 본 연구의 목적이 있다.

II. 주택재건축사업의 특징과 절차

2.1 주택재건축사업의 정의

노후화된 불량 공간을 개선하고 다양한 문제들을

해결하기 위한 것이 도시재개발(urban redevelopment)이다. 즉, 노후화 된 건물의 수리 개선이나 토지이용의 개선 등 새로운 것으로 재개발하거나 도시기능을 회복하는 모든 개선이 도시재개발사업이다.

도시재개발은 광의와 협의로 나누어 정의되기도 한다. 광의의 도시재개발이란 정태적인 기존도시의 물리적 환경을 동태적인 사회경제적인 여건에 맞도록 적응시켜 나가는 지속적인 도시성장 및 발전과정을 의미한다. 그리고 협의의 도시재개발이란 도시인구의 증가 및 산업기술의 발달 등 도시의 사회경제적 변화로 인하여 기존환경이 본래의 기능을 충분히 발휘할 수 없게 됨으로써 개인의 안전과 위생, 사회복지 및 도시 기능상 장애를 초래하고 도시를 쇠퇴시킬 우려가 있을 때, 공권력으로 기존의 도시환경을 변화시키는 일종의 도시계획사업을 의미한다.

이와 관련하여 주택재건축사업은 기존 주택의 문제가 부분적인 보완 및 개선을 통해서 해결될 수 없을 때 행해지는 사업이다. 노후화 되고 불량한 주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 건설하는 것으로 이는 토지의 효율적 이용과 보다 나은 주거환경을 개선하여 주민생활의 편의를 도모하기 위한 것으로 헌법에 명시된 국민의 행복추구권과의 관계를 무시할 수 없다. 아울러 건축물이 노후화되어 구조적으로나 기능적으로 제 구실을 못한다고 판단될 때, 불량한 건축물을 철거하고 튼튼하고 기능적으로 만족스러운 새 건물을 건축하는 일을 개축 또는 재건축이라 한다. 이러한 재건축사업은 토지 이용의 측면이나 주택 공급 확대 측면에서 도시의 신진대사라고 할 수 있으며, 수시로 끊임없는 재건축에 의하여 도시의 생명력이 유지되는 것이다.

2.2 주택재건축사업의 특징

주택재건축사업의 특징을 정리하면 크게 6가지로 정리할 수 있으며, 이러한 특징 중 사업진행에 불리하거나 악영향을 미치는 요소가 많을수록 재건축사업의 갈등은 증폭되는 경향을 보인다.

첫째, 아파트 노후 정도에 상관없이 토지 가격이 비싼 지역이 유리하다. 즉, 땅값이 비싸면 분양가가 높게 책정되어 개발 이익이 많아지며 개발 이익이 많을수록 조합원의 추가 부담이 적어지기 때문이다. 또한 기존의 주택 면적과 비교하여 대지 지분(=등기된

대지권)이 넓을수록 유리하다. 즉, 대지 지분의 많고 적음은 조합원이 무상으로 분양 받을 수 있는 평형의 크기를 결정하는 핵심요소이기 때문이다. 둘째, 넓은 평형의 세대 수가 상대적으로 작은 아파트보다 유리하다. 즉, 재건축아파트는 평형 별 건립비율이 제한되며 평형 배정은 지분 크기에 따라 결정된다. 셋째, 고지대에 자리 잡고 있거나 단독주택 밀집지역 한가운데에 위치한 아파트나 연립주택은 사업성이 떨어진다. 이 경우 건축 심의 과정에서 층고 제한으로 조합원의 부담이 늘어날 가능성이 매우 높다. 특히 향 후 1종이나 2종 일반주거지역으로 지정될 예정인 저층 단독주택 및 연립주택 혼재지역은 재건축이 어렵다. 넷째, 기존 건축물의 용적률(=건물연면적/대지면적)이 낮을수록 좋다. 즉, 일반적으로 볼 때 용적률이 130%를 넘지 않아야 사업성이 있다. 다섯째, 조합설립 인가의 취소 가능성과 세입자 문제 등의 갈등이 상존한다. 즉 설립인가 후 2년 이내에 사업승인 신청이 없는 경우 조합 설립 인가가 취소될 수 있기 때문에 조합 설립인가 후 상당기간이 경과하였음에도 사업 승인 절차에 착수하지 아니한 재건축아파트는 갈등이 발생할 소지가 크다. 아울러 재개발과는 달리 재건축사업의 경우에는 세입자에 대한 보상이 없기 때문에 세입자와의 분쟁으로 사업이 지연되는 수가 있는데 세입자 문제는 각 조합원의 책임 하에 해결하여야 한다. 여섯째, 조합원 지분의 경우에는 추가부담금 확정여부 및 그 금액과 납입시기를 고려해야 한다. 시공사의 신뢰도와 입주시점이 가까워지면 기반 시설이 조건 여부에 따라 갈등이 발생한다.

2.3 주택재건축사업의 추진절차

재건축사업은 기본 계획이나 별도 구역지정 절차 없이 재건축사업 대상요건을 갖춘 주택단지 안의 전체 구분 소유자 및 의결권의 5분의 4이상의 결의와 각 동별 구분 소유자 및 의결권의 각 3분의 2이상의 결의로 조합을 구성하고 사업계획 승인을 얻어 시공자를 선정하여 사업을 시행하는데 『도시 및 주거 환경 정비법』에서 규정에 의거한 사업의 추진 절차 과정은 다음과 같은 순서 단계로 진행된다고 볼 수 있다.

첫째, 도시 및 주거 환경 정비 기본계획을 수립한다. 둘째, 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 신청한다. 셋째, 정비계획 수립 및 정비구역을 지정한다. 넷

제, 조합 설립 추진위원회를 구성하고 안전진단을 실시한다. 다섯째, 창립총회에서 재건축사업을 결의하고 조합설립을 인가한다. 여섯째, 사업 시행 인가를 득하고 시공사를 선정한다. 일곱째, 관리 처분 계획 인가를 득하고 이주 및 철거와 공사를 착공한다. 마지막으로 공사 준공 인가를 득하고 분양 계약자들의 입주를 진행한다.

III. 가설에 따른 실증분석

3.1 <가설 1>의 주택재건축사업 갈등 해소 필요 여부

재건축사업은 설문 대상자의 주택재건축사업의 성공을 위해서 갈등 해소 필요성 인지도 및 필요성과 시급성에 대한 인구통계학적 특성(설문그룹별 속성)을 파악하기 위해 시공업체중사자, 조합원, 부동산중개업자 각각 70명씩 빈도분석을 실시하였다.

표 1. 주택재건축사업 성공을 위한 갈등 해소 필요여부 설문 분석

Table 1. Actual analysis need conflict resolution for housing redevelopment business success

구분	시공업체중사자	조합원	부동산중개업자	종합빈도	퍼센트
전혀 아님		1		1	1.48%
거의 아님	4	5	2	11	5.24%
대체로 아님	6	12	2	20	9.52%
보통	8	17	10	35	16.67%
대체로 필요	32	21	25	78	36.14%
상당히 필요	15	10	25	50	23.81%
매우 필요	5	4	6	15	7.14%
합계	70	70	70	210	100.00%
평균 (표준편차)	4.90점 (±1.29)	4.40점 (±1.34)	5.24점 (±1.21)	4.85점 (±1.27)	

주택재건축사업 갈등 해소 필요 여부에 대해 응답한 결과는 다음과 같다. 필요하다는 의견의 비율이 필요하지 않다는 의견의 비율보다 높은 것으로 나타났다.

으며, 이를 7점 만점으로 환산하여 평균을 한 결과 4.85점으로 보통(4점) 이상의 점수가 나타나 주택재건축사업에서 갈등 해소가 필요한 것으로 조사되었다. 또한 그룹 별로 판단할 때도 갈등 해소의 필요성을 가장 낮게 평가한 조합원 그룹 역시 4.40점으로 갈등 해소 필요성을 보통 점수 이상으로 나타났다.

3.2 <가설 2>의 주택재건축사업 추진 단계 분류

주택재건축사업 추진 단계 분류의 적절성과 각 단계별 갈등 해소 필요성을 파악하기 위하여 신뢰도 분석을 실시하였다.

표 2. 분류별 추진단계 신뢰성 분석
Table 2. Analysis reliability of the stage

구분	문항 번호	문항 수	Cronbach's α
사업기획단계	1, 2	2	0.750
사업시행단계	3, 6	2	0.754
사업관리단계	4, 5	2	0.719
사업종료단계	7, 8	2	0.721
합계		8	

<주> Cronbach's α>0.6 : 신뢰도 검증,
Cronbach's α>0.7 : 내적 일치도 높음 (가설 유의미)

주택재건축사업의 성공에 필요한 갈등이 해소 필요성 여부를 묻는 문항 4개를 사업기획단계, 사업시행단계, 사업관리단계, 사업종료단계로 구성하였다. 위의 표 2 분류별 추진단계 신뢰성 분석은 다른 항목과 달리 이들의 내적 일관성에 의한 신뢰성을 보기위해 Cronbach의 α계수(Cronbach's alpha coefficient)로 산출하였다. 신뢰도가 0.6이상이면 변수에 대한 신뢰도가 높다고 할 수 있다. 본 연구에서는 4항목 모두 신뢰도가 0.7 이상으로 나타나 내적 일치도가 매우 좋다고 볼 수 있다. 따라서 설문 결과를 바탕으로 평가할 때 주택재건축사업 추진 단계를 위와 같은 4가지 단계로 분류하는 것은 타당한 것으로 검증되었다. 따라서 가설 2로 설정한 “주택재건축사업 추진단계 분류는 신뢰할 수 있다”는 유의미하다고 검증되었다.

3.3 <가설 3>의 주택재건축사업 갈등 해소 시급성 정도

가설3의 검증은 2단계로 나눠 실시되었다. 1단계는 현행 주택재건축사업에서 갈등 해소 필요성 인지도를 파악하기 위한 빈도 분석 과정이다. 2단계는 현행 주택재건축사업 갈등 해소 대안 별 시급성 인지도를 파악하기 위한 빈도 분석 과정이다. 주택재건축사업의 성공에 필요한 갈등이 해소 필요성에 대해서는 평균 점수 평가에 의해 갈등 해소 필요성 정도를 검증하였고, 설문 인원들의 갈등 해소 필요성 긍정적 답변 빈도 수 평가를 통해 갈등 해소 필요성 정도가 특정 그룹이나 인원들의 의견쏠림 현상에 의해 도출된 것인지를 검증하였다. 즉, 추진단계 별 갈등 해소 필요성 평균 점수가 보통(4점) 이상의 점수를 나타내며, 갈등 해소 필요성에 대한 긍정적 답변의 빈도가 50%를 넘는 대안만이 갈등해소 필요성이 있는 것으로 판단하였다.

표 3. 주택재건축사업 갈등해소 필요성
Table 3. Need relative conflict the housing redevelopment business

구분	수익성 개선	조합 운영 개선	법제도 개선	기간 단축
전혀 아님	5	6	4	4
거의 아님	5	4	6	6
대체로 아님	5	8	8	6
보통	6	11	7	10
대체로 필요	17	14	17	18
상당히 필요	13	12	12	12
매우 필요	9	5	6	4
합계	60	60	60	60
평균 (표준편차)	4.12점 (±1.32)	4.67점 (±1.79)	4.40점 (±1.73)	4.37점 (±1.60)

구체적으로 갈등 해소 필요성에 대한 긍정적 답변으로 대체로 필요, 상당히 필요, 매우 필요의 합으로 분류하였는데, 50%가 넘는 결과가 산출 되었다. 조합

운영 방안 개선 및 체계화(65.0%), 주택재건축사업 관련 법제도 개선(58.3%), 주택재건축사업 수익성 개선(56.7%), 주택재건축사업 기간 단축 및 명확화(51.7%) 순이었다. 다음의 표 4는 각 대안별 갈등 해소의 필요성에 대한 평가 결과이다.

표 4. 갈등해소 필요성 빈도수 평가
Table 4. Need relative conflict frequency evaluation

구분	수익성 개선	조합운영 개선	법제도 개선	기간 단축
긍정적 답변 빈도	34	39	35	31
부정적 답변 빈도	26	21	25	29
긍정적 답변 비율	56.7%	65.0%	58.3%	51.7%

3.4 갈등 해소를 위한 시급성 문제

다음으로 주택재건축사업 대안별 개선 시급성 정도에 대해 살펴보았다. 조합운영 방안 개선 및 체계화가 31.2%로 가장 많았으며, 다음으로 주택재건축사업 관련 법 제도 개선(26.6%), 주택재건축사업 기간 단축 및 명확화(22.1%), 주택재건축사업 수익성 개선(20.1%) 순이었다. 즉, 갈등 해소 대안으로 개선이 시급한 대안 중에서 조합 운영 방안 개선 및 체계화, 주택재건축사업 관련 법 제도 개선, 주택재건축사업 기간 단축 및 명확화가 갈등 해소에 시급한 대안 1~3 위이라는 결론을 도출되었다. 이 중에서 조합운영 방안 개선 및 체계화에 대한 시급성이 가장 높은 것으로 나타났다. 다음의 표 5는 대안 별 개선의 시급성에 대한 분석 결과를 정리한 것이다.

표 5. 개선 시급성 정도 설문 분석
Table 5. Improvement urgent survey analysis

구분	빈도	퍼센트	순위
수익성 개선	31	20.1%	4
조합운영방안 개선	48	31.2%	1
사업관련 법제도 개선	41	26.6%	2
사업 기간 단축	34	22.1%	3
합계	154	100.0%	

주) 다중응답 결과임.

3.5 <가설 4>의 설문대상 전문가 그룹별 갈등해소 필요성 인식

갈등 해소를 위해 전문가 그룹 별 갈등 해소 필요성 인식에 대한 차이를 비교하기 위하여 분산 분석을 실시하였다.

표 6. 전문가 그룹 별 갈등해소 필요성 인식 설문 분석
Table 6. Survey analysis need relative conflict by expert group

구분		평균	표준편차
법제도 개선	시공업체 종사자	3.97	1.35
	조합원	3.52	1.11
	부동산 중개업자	4.65	1.35
	합계	4.05	1.35
사업수익성 개선	시공업체 종사자	3.42	1.44
	조합원	2.83	1.50
	부동산 중개업자	4.73	1.47
	합계	3.66	1.67
조합운영 개선	시공업체 종사자	4.44	1.23
	조합원	3.53	1.27
	부동산 중개업자	5.21	1.17
	합계	4.39	1.40

조합운영 방안 개선 및 체계화에도 유의한 차이가 있으며, 부동산 중개업자(5.21점), 시공업체 종사자(4.44점), 조합원(3.53점) 순으로 나타났다.

IV. 결론

본 논문은 시공업체 종사자, 조합원, 부동산 중개업자 그룹으로 각각 70명 Tlr 설문대상을 분류하고, 4개 가설을 설정하여 설문지를 작성하여 주택재건축사업에서 각 단계 분류가 올바른지와 사업의 성공을 위

해서 갈등 해소가 선행되어야 하는지를 파악하고 이때 가장 적절한 대안이 무엇인지에 대해 실증 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫째, 우선 설문조사를 통해 성공적인 주택재건축사업이 되기 위해서는 갈등해소가 선행되어야 함이 필요하다는 사실을 입증하였다. 주택재건축사업이 갈등해소의 필요성은 부동산 중개업자(평균 5.24점), 시공업체 종사자(평균 4.90점), 조합원(평균 4.40점) 순으로 나타났다. 둘째, 주택재건축사업의 추진단계의 분류는 4단계로 분류하여 추진하는 것이 유의미하다고 검증되었다. 추진단계를 사업기획단계, 사업시행단계, 사업관리단계, 사업종료단계로 4단계로 분류하여 신뢰도를 분석한 결과 모두 0.7이상으로 내적 일치도가 매우 높게 나타났다. 셋째, 주택재건축사업에서 대안별 갈등해소 필요성에 대한 빈도분석결과 조합운영개선이 가장 높게 나타났다. 대안별 갈등해소 필요성 평가결과 조합운영개선(4.67점), 법제도개선(4.40점), 기간단축(4.37점), 수익성개선(4.12점)순으로 분석되었다. 또 주택재건축사업에서 대안별 갈등해소 필요성에 대한 긍정적 답변의 빈도는 조합운영 방안 개선 및 체계화(65.0%), 주택재건축사업 관련 법제도 개선(58.3%), 주택재건축사업 수익성 개선(56.7%), 주택재건축사업 기간단축 및 명확화(51.7%) 순으로 모든 대안이 50%를 넘는 대안으로 분석되었다. 넷째, 주택재건축사업 대안별 개선 시급성 정도는 조합운영 관련 갈등해소가 가장 시급할 것으로 분석되었다. 주택재건축사업 대안별 개선 시급성 정도는 조합운영 방안 개선 및 체계화(31.2%), 주택재건축사업 관련 법제도 개선(26.6%), 주택재건축사업 기간단축 및 명확화(22.1%), 주택재건축사업 수익성 개선(20.1%) 순으로 나타났다. 다섯째, 현행 주택재건축사업의 갈등해소를 위한 대안에 대한 분산분석을 실시한 결과 조합운영 방안 개선 및 체계화 방안이 가장 필요한 대안으로 분석되었다. 분산분석결과 조합운영방안 개선 및 체계화 방안(F=33.273), 사업수익성개선(F=30.490), 법제도개선(F=13.856) 순으로 나타났다. 이상을 종합해보면 주택재건축사업은 조합과 시공자가 공동으로 추진하는 사업으로 주택재건축사업이 성공적으로 마무리하기 위해서는 최우선적으로 갈등해소를 하여야 한다. 갈등해소를 위한 대안 중 조합운영방안 개선 및 체계화 방안이 가장 필요한 대안이며, 다음으로 주택재건

축사업 관련 법제도 개선이 필요한 것으로, 주택재건축사업 기간단축 및 명확화의 필요성이 가장 낮은 것으로 실증 분석되었다.

향후 연구계획으로는 시공업체 종사자, 조합원, 부동산 중개업자 그룹 등 설문대상자 범위를 넓히고, 갈등해소방안으로 제시한 조합운영개선, 사업성수익성개선, 법제도개선, 사업기간 단축 외에 추가하여 계속적인 분석을 진행할 예정이다.

저자 소개



김 진(Jin Kim)

1999년 8월 전주대학교 대학원
부동산학과 졸업(부동산학석사)

2005년 2월 전주대학교 대학원
부동산학과 졸업(부동산학박사)

2012년 현재 군장대학교 부동산경영학과 교수

※ 관심분야 : 부동산정보 및 GIS, 금융, 개발

참고 문헌

- [1] 강병기, “재개발·재건축”, 월간건축문화, pp. 53-59, 1995.
- [2] 문영기, “주택과 인권”, 법문사, pp. 44-45, 2005.
- [3] 김용윤, “토지정책론”, 경영문화원, pp. 17, 1985.
- [4] 방경식, 장희순, “부동산학개론 2판”, 부연사, pp. 43, 2004.
- [5] 하성규, “주택정책론”, 박영사, pp. 31, 1985
- [6] 광현희, “재건축으로 인한 주택규모의 변화가 지역인구 구성에 미치는 영향”, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문, pp. 50~70, 2002.
- [7] 박정준, “아파트 재건축사업이 사업주체간 갈등 분석과 해소방안에 관한 연구”, 영남대학교 석사학위논문, pp. 62-77, 2000.
- [8] 조문현, “아파트 재건축사업인행단계별 가격변동에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, pp. 55-70, 2006.
- [9] 김성수, “공동주택 리모델링 저해요인 분석을 통한 활성화방안”, 전주대학교 박사학위논문, pp. 50-85, 2009.
- [10] 이국철, 강병기, 김동현, “부동산정보유통의 개념정립 및 부동산정보유통 확립 방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회, 한국전자통신학회논문지 3권, 2호, pp. 129-142, 2008.
- [11] 김종기, “주택재개발사업상 발생하는 갈등해소방안”, 전주대학교 박사학위논문, pp. 35-67, 2007.
- [12] 홍순주, “주택재건축 사업의 갈등해소방안”, 강원대학교 박사학위논문, pp. 80-93, 2007.
- [13] 고필송, 고봉성, “서민주거안정이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국전자통신학회, 한국전자통신학회논문지, 6권, 2호, pp. 280-287, 2008.
- [14] 강남구청 홈페이지 재건축 정보 (housing.gangnam.go.kr)