

도시정비사업지구의 거주자 재입주 선택 특성에 관한 연구

A Study on the Characteristic of Resettlement Decision in Urban Redevelopment Project District

손영웅* 김승운** 이주형***
Son, Yeong-Wung Kim, Seung-Woon Lee, Joo-Hyung

Abstract

The subject of this study is capital area including Seoul and Incheon, and metropolitan area including Daejeon and Busan among urban redevelopment project district that are currently promoting urban redevelopment project. Data for analysis is implemented collected through visiting each households in project district. Resettlement decision characteristics are analyzed with considering householder's characteristic, house member's characteristic, residential space's characteristic, and area characteristic of families residing in urban redevelopment project area. Through researching characteristics and preferences of residents in project area by urban redevelopment business, improvement were found and implications were provided. Consequently, there are many factors to consider resettlement when deciding household's resettlement when deciding on household's resettlement after the redevelopment project depending on household's characteristics. So, political methods are needed to accomplish urban redevelopment project by resident's position through characteristic and preference survey of resident on project district. Therefore, the study can be utilized as basic data that considers characteristic of each households and region when establishing house policy in order to correspond to housing market that satisfies future consumer's demand.

키워드 : 도시정비사업, 재입주, 이항 로지스틱 회귀분석

Keywords : Urban Redevelopment Project District, Resettlement, binary logistic regression

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

도시화를 거치면서 도시의 미개발지와 외곽지역은 인구의 증가와 산업시설 등을 수용하기 위한 신개발이 지속적으로 추진되었다. 이로 인해, 대도시들은 무분별한 공간적 확산과 도심 지역의 인구와 고용이 감소하는 등 도시기능이 약화되고, 물리적 환경 또한 노후화가 심화되었다. 도시의 노후화는 도시 곳곳에 노후·불량건축물을 양산하게 되어 도시 거주민들의 생활환경은 점차 악화되었다. 이로 인해 도시의 거주환경을 개선하여 주거생활의 질을 높여야 할 필요성이 점점 증대되게 된다. 이는 단순히 주거공간에 대한 물리적 개선 문제뿐만 아니라 사회·경제적 문제를 동반 개선하기 위한 방법으로 진행되었으며, 이로 인해 도시정비사업의 중요성이 부각되었고, 이의 대표적 사례가 주택재개발사업과 주택재건축사업이라 할 수 있다.

주택재개발사업은 노후·불량주택이 밀집된 지역의 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위한 목적으로 사업이 진행되는 하나, 시행 과정에 있어서 순기능 이외에 여러 가지 문제와 갈등들이 발생하기도 한다. 특히 사업지역 내 거주 세입자들에 대한 대책이 미비하거나 마련되어 있지 않아 삶의 터전을 잃고, 다른 곳으로 이주하게 되는 문제점이 대표적이라고 할 수 있다. 이에 대응하여 이주대책비를 지급하거나 공공임대주택에 입주할 수 있도록 하는 등의 재정착 대책이 있기는 하지만, 큰 실효를 거두지 못하고 있는 실정이다.

주택재건축사업은 주민 또는 민간 건설업체의 사업 참여를 허용하고 있다. 그러나 민간의 개발이익 극대화에 따른 다양한 외부 불경제의 발생, 사업추진 및 진행과정의 투명성 결여, 법령과 규정에 어긋난 사업의 추진, 주민 간 분쟁으로 인한 사업추진의 장기화 등 다양한 민원들이 발생하여 사회적으로 많은 문제점을 야기하였다. 또한 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화되고, 기존 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별적으로 규정되어 있었다. 이러한 도시정비 사업들은 제도적으로 미흡했으며, 재건축사업과정에서 각종 비리와

* 한양대학교 공학대학원 석사(sonhero7@gmail.com)

** 한양대학교 도시대학원 박사(ansan8800@hanmail.net)

*** 교신저자, 한양대학교 도시대학원 교수(joo33@hanyang.ac.kr)

분쟁, 주민들 간 갈등 등으로 인해 많은 문제점이 드러났다.¹⁾

도시정비사업의 문제점을 보완하기 위해 무엇보다도 이를 가능하게 해줄 새로운 지역지구제의 적극적인 도입과 도시개발과 관련한 법·제도의 신축적이고 탄력적인 운용이 절대적으로 요구된다. 이러한 필요성에 의해 2003년 7월 1일부터 시행하게 된 「도시 및 주거환경정비법」은 불량 주택지 및 노후주택지에 대해 도시기능에 적합하며, 변화하는 생활방식에 대응되도록 정비하여 토지이용의 효율성을 높이며 동시에 저소득층의 거주자에게 쾌적하고 안전한 주거환경을 제공함으로써 도시의 건전한 발전과 공공복리를 증진시키고자 제정되었다.

「도시정비법」에서는 주거환경의 개선에 최우선을 두고 있으며, 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하는 데 초점이 맞추어져 있다. 이를 수행하기 위한 사업인 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등도 모두 주거환경을 개선하는 사업으로 규정하고 있다. 우리나라의 도시정비사업은 노후·불량주택을 철거하고 새로운 주택을 건설하는 것이 일반적인 모습이었다. 주거환경개선이 주거생활의 질 향상으로 이어지기 위해서는 주거환경개선의 대상이 되는 지역에 거주하는 주민들에 대한 복지대책이 최우선적으로 고려되어야 하나 지금까지의 도시정비사업에서는 사업추진이 최우선 가치였고, 주민의 소득이나 주거복지에 대한 대책은 부차적인 고려 대상에 머무른 것이 현실이다.²⁾

이런 가운데 최근 서울에서는 재개발, 재건축, 뉴타운사업이 정치적 공방, 주거 불안정, 주택가격 등락, 전세가격 상승 등과 연계되어 많은 이슈를 낳고 있다. 서울시 주거환경개선정책자문위원회에서 발표한 『서울시 주거환경개선정책 종합점검 및 보완발전방안』에 의하면 서울시 제1의 당면과제는 서민주거불안문제이고, 그 원인은 정비사업 전후 주택가격 차이로 인한 주거부담능력 격차 심화, 정비사업에 의한 거주민 재정착률 저조, 정비사업으로 소형 저렴 주택의 재고량 감소, 일정시점에 철거이주수요가 집중되어 발생하는 주택수급 불균형, 그리고 주변지역 전월세가 상승 등으로 진단한 바 있다.³⁾

이와 같은 문제점들을 해결하기 위해서는 정비사업구역에 거주하고 있는 가구들의 특성과 재입주 여부에 대한 선택 특성을 파악하는 것이 매우 중요한 것으로 판단된다. 특히, 정비사업지구 내 가구들의 특성을 고려한 재입주 선택 특성은 도시정비사업의 주요 문제인 재정착문제에 대한 개선방안을 도출하는데 있어 핵심요소라고 할 수 있다. 따라서 현재 사업이 진행되고 있거나 준비하고 있는 도시정비사업에 대한 연구를 통해 사업지구 내 주민들의 특성 및 선호에 기초한 실질적인 개선방안에 대한 연구가 필요할 것으로 판단된다.

따라서 본 연구는 도시정비사업지구에 거주하는 가구들

1) 성영식, “조합원의 선호에 기초한 주택재건축사업의 제도개선에 관한 연구”, 대구대학교, 석사학위논문, 2010.
 2) 조찬권, “도시정비사업 법제에 관한 연구” 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2009.
 3) 이진경, “정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구”, 국토계획, 제45권, 제4호, 2010.

을 대상으로 개별가구 특성을 고려한 재입주 선택 특성을 분석하고자 한다. 도시정비사업의 주체인 사업지구 내 주민들의 특성 및 선호에 대한 조사를 통해 사업지구 내 주민들의 입장에서의 개선방안을 모색하고, 그 시사점을 제시하도록 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

연구의 범위와 대상은 서울, 인천을 포함하는 수도권 지역과 대전, 부산을 포함하는 기타광역시로 설정하여, 서울과 수도권의 광역시, 지방의 광역시의 현재 도시정비사업을 추진 중인 사업구역들을 대상으로 한다. 분석을 위한 자료는 사업구역 내 개별세대들의 방문을 통한 설문조사를 실시하여 수집하도록 한다.

분석의 방법은 도시정비사업 거주자들의 재입주 여부의 두 가지 대안에 대한 선택모형이므로 이항 로지스틱 회귀 분석(binary logistic regression) 모형으로 분석하도록 한다. 분석은 서울, 인천, 기타광역시 지역 및 자가, 임차 가구의 주택 점유형태별로 실시하여, 각 특성별 분석결과를 비교 연구 하도록 한다. 이와 같은 연구의 방법을 정리하면 다음과 같다.

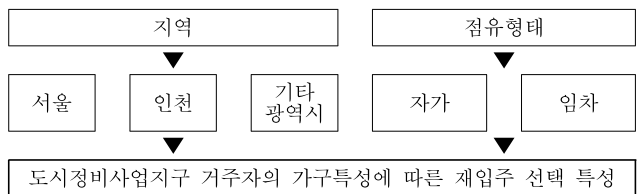


그림 1. 분석의 틀

2. 이론고찰 및 선행연구 검토

2.1 도시정비사업의 재정착률

주민 재정착률은 거주자의 범위를 어떻게 정하느냐에 따라 많은 차이를 보인다. 서울시정개발연구원의 연구보고서에 의하면 각계 전문가들의 의견 중 분야별로는 학계 57.89%, 실무자 37.93%, 시민단체 75.00%, 전체 전문가를 대상으로는 50.70%가 ‘해당지구 거주 조합원 및 공공임대주택 입주세입자’로 한정하고 있다.⁴⁾

한편, 사업 진행 시 재정착률은 100%를 목표로 하지 않는다. 실질적인 재정착률은 주관적인 견해가 되므로 이에 대해서는 다양한 견해가 있다. 토지 및 주택소유자와 철거세입자까지 포함하여, 학계의 경우 20~40% 또는 40~60%에 대하여 적절하다는 의견이 각각 30% 정도로 가장 많았으며, 실무자의 경우 50% 정도가 20~40%가 적정 수준이라고 응답하였다. 20~40%의 경우 서울시의 높은 인구이동률, 뉴타운지구 내 높은 세입자 비율, 주거환경이 개선됨에 따른 추가비용에 대한 지불능력 등과 같이 현실은 감안한 반면, 40~60%의 경우 지역공동체의 지속성 유지와 재개발사업의 궁극적인 목표인 현재 원주민의 주거환경개

4) 임춘호, “주택재개발사업의 원주민 재정착률에 대한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2010.

선 때문에 재정착률을 최소 50%로 보아야 한다는 의견이다.⁵⁾

주택재개발사업의 성격상 도시계획적인 측면뿐만 아니라 저소득층의 주거안정이라는 공익적 측면도 배제할 수 없다. 재개발구역에 거주하는 거주민들에게 보다 쾌적한 주거환경을 제공하는 것이 그러한 목적을 달성하는 것임은 말할 것도 없을 것이다. 지속적인 재개발사업의 추진으로 주택공급량은 획기적으로 증가했으며, 물리적인 주거환경도 상당부분 개선된 것으로 평가되고 있지만, 실제로 재개발 구역의 원거주민들의 재정착 현황을 살펴보면 애초의 목적과는 다른 결과가 나오는 것을 알 수 있다.⁶⁾

2008년 서울시 도시정비사업의 재정착률 현황을 살펴보면, 다음과 같다. 28개 정비구역의 평균 재정착률은 46.41%인 것을 알 수 있다. 그러나 재정착률 100%를 보인 정비구역들을 제외할 경우 재정착률은 31.89%로 낮아지게 된다. 또한 20% 이하의 낮은 재정착률을 보인 사업구역이 28개 중 7개 구역으로 전체의 25%에 해당하며, 이 중에는 길음뉴타운과 은평뉴타운 등이 포함된다.

난곡, 봉천, 미아 등의 지역에서는 재정착률이 8%, 15% 등을 나타내며, 다른 지역들에 비해 상대적으로 매우 낮은 수준을 보였다. 그러나 용마빌라, 목원연립, 천연1지역, 마장1구역 등 재정착률 100%를 보이는 사업구역들도 있는 것을 알 수 있다. 이를 통해 사업구역의 특성 및 구역 내 거주자들의 특성에 따라 도시정비사업의 재정착률은 크게 달라지는 것으로 판단된다.

표 1. 2008년 서울시 도시정비사업 재정착률 현황

구역	재정착률	구역	재정착률
신공덕4구역	24.2%	은평뉴타운1지구	20%
구로7구역	26.8%	천연1지역	100%
돈암1구역	34.2%	마장1구역	100%
대현2구역	77.1%	신수주택재개발	98%
금호11구역	68.5%	중구 동화주택	25%
봉천9구역	15%	동작구 상도아파트	26%
미아10구역	15%	동작구 신생아파트	29%
답십리13구역	20%	강남구 영동3단지	49.6%
길음뉴타운	17.1%	서초구 삼익아파트	57.7%
월곡3구역	20%	용산구 이태리하우스	30.8%
난곡재개발지구	8.7%	성동구 왕궁대호	36.9%
정릉5구역	20%	중랑구 면목1단지	100%
효창3구역	45%	용마빌라	100%
종암6구역	35%	목원연립	100%

2.2 선행연구 검토

1) 선행연구 검토

정비사업지구 내 주택의 재입주와 관련된 선행연구들을

5) 조상배, “재개발사업지구에서의 원주민 재정착률 제고방안 에 관한 연구: 마포구 공덕동을 중심으로”, 명지대학교 부동산유통경영대학원 석사학위논문, 2009.

6) 유원권, “주택재개발사업에 따른 원주민 재정착의 제고방안에 관한 연구”, 한양대학교 행정·자치대학원 석사학위논문, 2010.

살펴보면 다음과 같다. 먼저, 주택의 재입주보다 넓은 측면인 주거 이동에 영향을 미치는 연구들을 살펴보면, 박한상(2003)은 재건축에 따른 이주자의 주거선택행태 분석을 통해 주택시장변화, 생활주기, 직업, 직장위치 등의 사회적 요인과 취학자녀 유무, 가구원수, 가구주 연령 등의 인구학적 요인이 재건축을 통한 이주자들의 주거선택에 영향을 주는 것으로 나타났다. 최신애 외(2004)의 연구에서는 가구주의 연령, 월평균소득, 임대료, 가구 내 학생수와 같은 요인들이 재개발지구 내 세입자들의 이주결정에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 남진 외(2006)은 세입자의 주거안정 차원에서 주어지는 임대주택입주권 또는 주거대책비를 선택하게 되는 요인에는 주택유형, 주택평수, 직장까지의 교통비용, 이주대책정보, 점유형태 등이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

다음으로 주민들의 재입주와 관련된 연구들을 살펴보면, 하성규 외(2001)는 주택재개발 지구는 불량주택을 철거하고, 신규주택을 건설한 결과 물리적인 주거수준은 향상되었으나, 사회문화적인 측면과 주민의 경제적인 측면에서는 재개발 이전보다 악화되어 재정착가구의 주거안정이 크게 개선되지 못하는 것으로 나타났다. 따라서 재개발지구의 사회 경제적인 특성을 고려한 주민중심형 개발이 이루어질 수 있는 방안을 마련하여야 한다고 제안하였다. 고덕균 외(2004)는 조합원의 재입주 특성을 확률모형을 통해 분석하였다. 조합원의 권리가격이 높을수록, 분양가격이 낮을수록 재입주율이 높게 나타났으며, 국민주택규모 이하의 주택을 공급할 경우 재입주율이 높게 나타났다.

이진경(2010)은 정비사업구역에 거주하는 가구들을 대상으로 소유자와 세입자의 재입주 의사결정 특성과 이주 지역 선호특성을 분석하고자 하였다. 그 결과 소유자는 기존에 살고 있는 주택의 주거환경에 만족할수록 재입주를 선택하게 되며, 현재 거주하고 있는 주택규모가 클수록 재입주를 선택할 확률이 높아진다고 할 수 있다. 세입자는 주택을 보유하고 있을 경우 재입주 선택확률이 높아지는 것으로 나타났다. 반면, 소유자집단과 세입자집단의 재입주 의사결정에 영향을 줄 수 있는 요인 중 그 방향이 반대인 변수들은 거주기간, 주거환경만족도, 주택 보유유무, 주택 유형, 가구주의 연령이다. 즉, 재입주선택 요인은 소유자와 세입자가 다른 양상을 보이므로 재정착 제고를 위해서는 다른 정책적 접근이 필요하다고 할 수 있다. 그러나 재입주 의사가 있는 소유주와 세입자의 이주선호지역과 가구 특성을 보면, 주택보유, 소득, 현 주택유형, 가구주 연령에 따라 이주지역 선호에 영향을 받는 것으로 분석되었으며 소유주와 세입자 동일한 특성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 윤정란 외(2011)는 조합원의 사업비 부담을 감소시키는 구역 특성을 조절하고, 세입자 재정착률을 높이기 위해, 임대주택을 공급받는 세입자를 높여야 한다고 하였다. 또한 구역 특성 외에 인문 사회 및 경제적 특성을 동시에 고려하여야 함을 주장하였다.

2) 본연구의 착안점

선행연구를 분석해본 결과 첫째, 대부분의 연구가 가구

특성에 기초하기 보다는 정비사업지구의 특성에 기초를 둔 연구가 대부분임을 알 수 있다. 둘째, 가구특성을 고려한 이진경(2010)의 연구에 반영된 가구특성의 대부분은 가구의 특성을 중심으로 구성되어 있으며, 가구 구성원의 특성이 반영되지 못하는 한계가 있는 것으로 판단된다. 셋째, 정비사업지구가 속한 지역별 차이에 대한 고려가 이루어지지 못하는 것으로 판단된다.

따라서 본 연구에서는 다음과 같은 점을 기존 연구들과 차별시키도록 한다. 도시정비사업지구 내 가구특성을 고려한 재입주 선택 특성분석을 함에 있어서, 가구주 및 가구원들의 특성을 고려한 변수구성을 통해 가구의 특성을 보다 세분화하여 반영할 수 있도록 한다. 또한 서울, 인천, 대전, 부산을 포함하는 기타광역시 등의 지역구분을 통하여 각 지역 입지가 재입주 선택에 미치는 영향 정도를 분석해 보도록 한다. 마지막으로 자가가구와 임차가구를 구분하여 각 주택의 점유형태별 재입주 선택에 미치는 영향 정도를 분석하도록 한다. 이를 통해 도시정비사업지구 거주하는 가구들을 대상으로 개별가구 특성을 고려한 재입주 선택 특성을 분석하여, 도시정비사업의 주체인 사업지구 내 주민들의 입장을 고려한 개선방안을 도출할 수 있도록 한다.

3. 분석의 틀 설정

3.1 변수 설정

도시정비사업지구 거주자들의 재입주 선택에는 가구주 나이, 학력, 소득 및 가구원 구성에 따른 요인 등 다양한 특성이 고려된다. 또한 이러한 요인들은 독립적으로 재입주 선택에 영향을 주는 것이 아니라, 모두 결합된 형태에서 거주자들의 재입주 선택에 영향을 미치게 된다. 따라서 본 연구에서는 가구의 특성, 가구구성원의 특성, 주거공간의 특성, 지역 등을 고려하여, 재입주 여부를 선택대안으로 하는 분석을 실시하도록 한다.

이에 분석의 종속변수인 선택대안에 있어서 도시정비사업구역 내 거주자들의 재입주 선택과 미입주(이주) 선택의 두 가지 선택대안으로 설정한다. 선택할 경우를 '0'으로 하고, 재입주 하지 않는 경우를 '1'로 구성하여 독립변수들에 따른 선택확률을 분석하도록 한다.

독립변수는 크게 희망주택 규모, 현재 주거공간, 가구주 및 가구구성원, 가구의 경제적 특성의 5가지로 구성한다. 희망주택 규모는 소, 중, 대형으로 구분하며, 대형을 기준으로 분석한다. 현재 주거공간에 대한 변수는 주택의 종류, 주택의 규모, 점유형태, 주거환경에 대한 만족도, 거주기간으로 구성하도록 한다. 주택의 종류는 단독/다가구, 다세대/연립, 아파트의 세 가지 종류에 대해 조사하도록 한다. 주택의 규모는 60㎡, 85㎡를 기준으로 하여, 소형, 중형, 대형으로 구분하도록 한다. 점유형태는 자가 주택과 임차 주택을 전세와 월세로 구분하여 조사하도록 한다. 주거환경에 대한 만족도는 매우불만족을 '1'로 하고, 매우만족을 '5'로 하는 5점 척도를 사용하여 조사하도록 한다. 거주기간은 현재 주택에 거주한 총 개월 수로 조사하도록

한다.

가구주 특성에는 가구주의 연령, 학력, 소득, 부채 유무, 월평균 생활비 및 관리비를 통해 가구의 전체적인 경제적 수준에 따른 재입주 선택에 미치는 영향에 대해 분석할 수 있도록 한다. 이상의 각 변수들을 정리하면 표 2.와 같다.

표 2. 변수구성

구분	변수명	정의	비고	
종속 변수	재입주 여부	재입주, 미입주(이주)	비교변수: 미입주	
	희망주택 규모	소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)	비교변수: 대형	
독립 변수	현재 주거공간 특성	주택의 종류	단독/다가구, 연립/다세대, 아파트	비교변수: 아파트
		주택의 규모	소형, 중형, 대형	비교변수: 대형
		주택의 점유형태	자가, 임차	비교변수: 임차
		주거환경 만족도	1=매우 불만족 2=불만족 3=보통 4=만족 5=매우 만족	-
	거주기간	개월	-	
가구주 특성	가구주 나이	세	-	
	가구주 학력	교육 년수	-	
	가구주 직장	인근 지역, 같은 구, 다른 구, 다른 시	비교변수: 다른 시	
가구원 특성	가구원수	명	-	
	취학 자녀	명	-	
	65세 이상	명	-	
가구 경제적 특성	가구소득	총 소득(만/월)	월 평균	
	생활비	생활비(만/월)	월 평균	
	부채 유무	유, 무	비교변수: 무	

3.2 설문조사 개요

설정된 변수들은 설문조사를 통해 자료를 수집하도록 하였다. 설문은 서울, 인천, 대전, 부산 지역의 도시정비사업을 추진 중인 사업구역 내 개별세대들의 방문을 통해 실시하였다. 총 600부의 설문을 실시하여 495부의 통계적으로 유의한 설문지를 회수하였으며, 유효표본 회수율은 82.5%였다. 지역별로 살펴보면, 4개 지역에 대하여 각 150부의 설문을 실시하였으며, 서울은 88%의 회수율을 보였으며, 인천 지역은 84%, 대전 지역은 78%, 부산지역은 80%의 회수율을 보였다. 설문조사는 2011년 5월 11일부터 5월 14일의 1차 조사와 2011년 5월 16일부터 6월 10일의 2차 조사로 나누어 실시하였으며, 단계별로 1차 조사에서는 사전 설문조사를 통해 설문문항에 대한 검증 및 수정 작업을 실시하였으며, 2차 조사에서는 본 설문조사를 실시하였다.

표 3. 설문조사 개요

구분	내용	
조사 대상	도시정비사업 구역 내 가구	
조사 방법	일대일 면접 조사	
조사 내용	재입주 여부 및 개별가구 특성	
조사 부수	총 설문 부수	600부
	유효 설문 부수	495부
	유효표본 회수율	82.5%
조사 기간	1차 조사	2011년 5월 11일 ~ 5월 14일
	2차 조사	2011년 5월 16일 ~ 6월 10일

3.3 다중공선성 검토

독립변수들 간의 다중공선성(multicollinearity) 여부를 판단하기 위해 상관분석(correlation analysis)과 공차한계(tolerance limit), 분산팽창계수(variance inflation factor)를 통해 살펴보았다. 그 결과는 다음과 같다. 상관분석 결

과 독립변수들 간의 상관관계는 높지 않은 것으로 나타났으며, 공선성 통계량 분석 결과 공차한계는 0.1보다 크고, 분산팽창계수는 10보다 작은 것으로 나타나 독립변수들 간의 다중공선성을 의심할 만한 정도가 아닌 것으로 분석되었다.

표 4. 공선성 통계량

구분	공차한계	VIF	구분	공차한계	VIF
재입주선택	.402	2.485	가구주학력	.407	2.458
희망주택규모	.750	1.333	가구원수	.527	1.898
주택종류	.753	1.328	고교자녀수	.395	2.533
주택규모	.835	1.198	노인수	.576	1.735
점유형태	.961	1.041	직장위치	.282	3.543
주거만족도	.430	2.327	월소득	.691	1.446
거주기간	.463	2.160	부채	.344	2.903
가구주연령	.611	1.635	생활비	.613	1.631

표 5. 상관분석 결과

구분	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
(1) 재입주선택	1															
(2) 희망주택규모	-.100*	1														
(3) 주택종류	0.067	-0.018	1													
(4) 주택규모	-.084*	.479**	-0.078	1												
(5) 점유형태	.339**	-.116**	.101*	-.097*	1											
(6) 주거만족도	-.085*	0.062	-0.017	0.068	-0.037	1										
(7) 거주기간	-.139**	0.002	-.381**	0.065	-.253**	0.079	1									
(8) 가구주연령	-0.043	0.058	-.208**	.146**	-.136**	.090*	.559**	1								
(9) 가구주학력	0.055	0.058	.245**	0.034	0.03	-0.041	-.398**	-.457**	1							
(10) 가구원수	-.143**	.219**	-0.028	.240**	-.164**	0.018	-0.036	.120**	0.069	1						
(11) 고교자녀수	-0.061	.145**	0.075	.095*	-0.053	.106*	-.232**	-.136**	.139**	.550**	1					
(12) 노인수	-0.018	-0.003	-.213**	.109*	-0.06	0.04	.536**	.577**	-.354**	0.016	-.280**	1				
(13) 직장위치	-0.006	0.071	0.013	0.07	-0.014	-0.056	-.333**	-.259**	.288**	.287**	.231**	-.242**	1			
(14) 월소득	-0.076	.172**	0.031	.206**	-.158**	-0.021	-.256**	-.141**	.347**	.491**	.288**	-.324**	.438**	1		
(15) 부채	-0.003	0.056	-0.084	.115**	-0.06	0.041	.224**	.170**	-.236**	-.154**	-.162**	.221**	-.270**	-.160**	1	
(16) 생활비	-.085*	.143**	-.184**	.189**	-.220**	0.006	-.115**	-0.023	.205**	.483**	.304**	-.208**	.358**	.776**	-.125**	1

주) *<0.05, **<0.01.

4. 지역별 가구특성에 따른 재입주 선택 특성

4.1 서울지역 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

서울지역의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석 결과는 다음 표 6.과 같다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 $-2LL(0)$ 은 313.697이고, $-2LL(k)$ 는 262.668로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.201, Nagelkerke R^2 값은 0.269로 나타났다. 90% 신뢰수준에서

유의한 변수들을 살펴보면, 희망주택의 규모에 있어 대형에 비하여 중형을 선호하는 가구의 재입주할 확률이 4.095배 높아지는 것으로 나타났다. 현재 거주하고 있는 주택의 종류가 공동주택일수록 재입주 확률이 높은 것으로 나타났으며, 자가 주택일 경우 재입주 확률이 2.183배 증가하는 것으로 나타났다.

가구주 연령은 낮을수록 재입주 확률이 높은 것으로 나타났으며, 가구원수는 1단위 증가할 경우 재입주 선택 확률이 1.368배 증가하는 것으로 나타났다. 또한 가구원 중

65세 이상 노인이 많을수록 재입주를 선택하는 확률이 떨어지는 것으로 나타났다. 가구주의 직장은 다른 시에 위치하는 것에 비하여 인근 지역에 위치하고 있는 가구의 경우 재입주 확률이 떨어지며, 월평균 소득이 많을수록 재입주 확률이 떨어지고, 월평균 생활비는 많을수록 재입주 확률이 다소 높아지는 것으로 나타났다.

즉, 서울은 중형주택을 선호하고, 아파트, 자가주택에 거주하며, 가구주 연령이 낮으며, 가구원수가 많고, 65세 이상 노인이 적으며, 다른 시에 직장이 있고, 소득은 낮으며, 생활비는 많은 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다.

표 6. 서울 지역의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

종속변수		재입주 선택 (미입주=0, 재입주=1)				
독립변수		β	표준오차	Wald	Sig.	Exp(β)
상수항		.260	1.123	.053	.817	
희망주택 규모	소형	.262	.519	.254	.614	1.299
	중형	1.410	.511	7.604	.006	4.095
주택의 종류		-.950	.360	6.960	.008	.387
주택의 규모		-.365	.350	1.085	.298	.694
주택의 점유형태		.781	.460	2.881	.090	2.183
주거만족도		.132	.162	.662	.416	1.141
거주기간		.002	.002	2.007	.157	1.002
가구주 연령		-.343	.196	3.072	.080	.710
가구주 학력		.048	.387	.015	.901	1.049
가구원수		.313	.182	2.968	.085	1.368
고등학교 이하 취학자녀		.033	.276	.014	.905	1.034
65세 이상 노인		-.614	.265	5.383	.020	.541
가구주 직장 위치	인근 지역	-1.326	.682	3.782	.052	.266
	같은 구	-.806	.532	2.299	.129	.447
	다른 구	-.556	.496	1.257	.262	.573
가구 월평균 소득		-.005	.003	4.517	.034	.995
부채유무		.330	.324	1.040	.308	1.391
월평균 생활비		.005	.003	3.370	.066	1.005

4.2 인천지역 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

인천지역의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석 결과는 다음 표 7.과 같다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 $-2LL(0)$ 은 224.791이고, $-2LL(k)$ 는 52.309로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.602, Nagelkerke R^2 값은 0.861로 나타났다. 90% 신뢰수준에서 유의한 변수들을 살펴보면, 현재 거주하고 있는 주택의 점유형태가 자가 주택일 경우 재입주 확률이 674.965배 증가하는 것으로 나타났다. 또한 가구원수가 1단위 증가할 경우 재입주 선택 확률이 4.028배 증가하는 것으로 나타났다.

인천지역은 주택의 점유형태와 가구원수의 두 가지 변수만 재입주 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 자가 주택에 거주하며, 가구원수가 많은 가구일수록 재입주를

선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다. 또한 현재 주택의 점유형태가 재입주 선택에 미치는 영향이 매우 높은 것이 특징적이다.

표 7. 인천 지역의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

종속변수		재입주 선택 (미입주=0, 재입주=1)				
독립변수		β	표준오차	Wald	Sig.	Exp(β)
상수항		-7.510	3.878	3.751	.053	
희망주택의 규모	소형	1.923	1.645	1.367	.242	6.843
	중형	1.773	1.294	1.877	.171	5.886
주택의 종류		1.221	1.102	1.226	.268	3.389
주택의 규모		.662	1.273	.270	.603	1.938
주택의 점유형태		6.515	1.147	32.244	.000	674.965
주거만족도		-1.045	.663	2.485	.115	.352
거주기간		.005	.004	1.607	.205	1.005
가구주 연령		.601	.563	1.142	.285	1.825
가구주 학력		.389	1.087	.128	.720	1.476
가구원수		1.393	.821	2.883	.090	4.028
고등학교 이하 취학자녀		-1.417	1.047	1.830	.176	.242
65세 이상 노인		-1.343	1.011	1.766	.184	.261
가구 월평균 소득		.012	.008	2.242	.134	1.012
월평균 생활비		-.012	.017	.511	.475	.988

4.3 기타 광역시 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

마지막으로 대전과 부산을 포함하는 기타 광역시의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석 결과는 다음 표 8.과 같다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 $-2LL(0)$ 은 106.628이고, $-2LL(k)$ 는 69.033로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.386, Nagelkerke R^2 값은 0.515로 나타났다. 다음으로 90% 신뢰수준에서 유의한 변수들을 살펴보면, 희망주택의 규모에 있어 대형에 비하여 중형을 선호하는 가구의 재입주할 확률이 10.560배 높아지는 것으로 나타났다. 현재 거주하고 있는 주택의 점유형태 자가 주택일 경우 재입주 확률이 7.173배 증가하는 것으로 나타났으며, 주거만족도가 한 단위 높아질수록 재입주 확률이 8.383배 증가하는 것으로 나타났다.

가구주 연령은 역시 낮을수록 재입주 확률이 높은 것으로 나타났으며, 고교이하 자녀가 있는 경우 재입주 선택 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 가구주의 직장은 다른 시에 위치하는 것에 비하여 다른 구에 위치하고 있는 가구의 경우 재입주 확률이 10.440배 높아지는 것을 알 수 있다. 즉, 기타 광역시는 중형주택을 선호하고, 자가주택에 거주하며, 주거만족도가 높고, 가구주 연령이 낮으며, 고등학교 이하 취학자녀의 수가 적고, 다른 시에 비하여 다른 구에 직장이 있는 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다.

특징적인 것은 현재 가구의 점유형태가 재입주에 상대적으로 매우 높은 영향을 미치던 앞선 분석들과는 달리,

희망주택의 규모, 가구주 직장 위치, 주거만족도, 점유형태의 변수가 모두 높은 비슷하게 영향력을 보이는 것으로 나타났다. 또한 서울 인천 지역과 달리 주거만족도가 중요한 요인으로 영향을 미치고 있다는 것이 특징적인 것으로 판단된다.

표 8. 기타 광역시의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

종속변수		재입주 선택 (미입주=0, 재입주=1)				
독립변수		β	표준오차	Wald	Sig.	Exp(β)
상수항		-6.813	2.650	6.611	.010	
희망주택의 규모	소형	-.672	1.648	.166	.684	.511
	중형	2.357	1.112	4.495	.034	10.560
주택의 종류		1.363	.860	2.513	.113	3.909
주택의 규모		-.472	1.466	.104	.747	.624
주택의 점유형태		1.970	1.019	3.742	.053	7.173
주거만족도		2.126	.651	10.676	.001	8.383
거주기간		-.009	.007	1.771	.183	.991
가구주 연령		-.934	.447	4.364	.037	.393
가구주 학력		-.862	1.175	.539	.463	.422
가구원수		.172	.449	.146	.703	1.187
고등학교 이하 취학자녀		-1.348	.681	3.924	.048	.260
65세 이상 노인		1.236	.805	2.357	.125	3.443
가구주 직장 위치	인근 지역	2.494	1.765	1.996	.158	12.108
	같은 구	2.206	1.463	2.273	.132	9.077
	다른 구	2.346	1.341	3.059	.080	10.440
가구 월평균 소득		-.004	.007	.231	.631	.996
부채유무		-.392	.787	.249	.618	.675
월평균 생활비		.002	.009	.046	.831	1.002

5. 주택 점유형태별 가구특성에 따른 재입주 선택 특성

5.1 자가 가구의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

다음으로 주택의 점유형태별 재입주 선택에 대한 분석 결과를 살펴보도록 한다. 먼저 자가가구의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석 결과는 다음 표 9와 같다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 $-2LL(0)$ 은 454.647이고, $-2LL(k)$ 는 395.701로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.148, Nagelkerke R^2 값은 0.208로 나타났다. 90% 신뢰수준에서 유의한 변수들을 살펴보면, 희망주택의 규모에 있어 대형에 비하여 중형을 선호하는 가구의 재입주할 확률이 2.547배 높아지는 것으로 나타났다. 현재 거주하고 있는 지역의 주거만족도가 높을수록 재입주 확률이 높은 것으로 나타났다. 가구주 연령은 낮을수록 재입주 확률이 높은 것으로 나타났으며, 가구원수는 1단위 증가할 경우 재입주 선택 확률이 1.401배 증가하는 것으로 나타났다. 마지막으로 월평균 소득이 많을수록 재입주 확률이 떨어지는 것으로 나타났다.

즉, 자가 가구의 경우 중형주택을 선호하고, 아파트, 주거만족도가 높으며, 가구주 연령이 낮고, 가구원수가 많고, 소득은 낮은 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다. 특징적인 것은 자가가구의 경우 경제적인 상황 외에 주거만족도, 가구주연령, 학력 등 다양한 요인들이 재입주 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다는 것이다.

표 9. 자가 가구의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

종속변수		재입주 선택 (미입주=0, 재입주=1)				
독립변수		β	표준오차	Wald	Sig.	Exp(β)
상수항		.392	.865	.205	.651	
희망주택의 규모	소형	-.191	.398	.231	.631	.826
	중형	.935	.353	7.016	.008	2.547
주택의 종류		-.336	.298	1.270	.260	.715
주택의 규모		-.470	.326	2.076	.150	.625
주거만족도		.348	.140	6.159	.013	1.416
거주기간		.001	.001	1.349	.245	1.001
가구주 연령		-.365	.148	6.130	.013	.694
가구주 학력		.437	.316	1.913	.167	1.548
가구원수		.337	.147	5.272	.022	1.401
고등학교 이하 취학자녀		-.067	.223	.090	.764	.935
65세 이상 노인		-.209	.214	.952	.329	.811
가구주 직장 위치	인근 지역	.480	.543	.781	.377	1.616
	같은 구	.362	.469	.595	.440	1.436
	다른 구	.002	.453	.000	.996	1.002
가구 월평균 소득		-.004	.002	4.840	.028	.996
부채유무		-.190	.282	.454	.500	.827
월평균 생활비		.002	.002	1.123	.289	1.002

5.2 임차 가구의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

마지막으로 임차가구의 가구특성에 따른 재입주 선택에 대하여 분석해 보았다. 결과는 다음 표 10과 같다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 $-2LL(0)$ 은 121.375이고, $-2LL(k)$ 는 84.769로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.279, Nagelkerke R^2 값은 0.421로 나타났다.

90% 신뢰수준에서 유의한 변수들을 살펴보면, 가구주 직장위치가 다른 시에 비하여 인근 지역이거나, 같은 구일 경우 재입주 선택 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 가구의 월평균 소득은 많을수록 재입주 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 즉, 임차가구의 경우 직장위치가 멀리 입지하고 있으며, 가구소득이 높을수록 재입주를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 자가가구에 비하여 재입주 선택에 영향을 미치는 변수들의 수가 적으며, 대부분 가구의 경제적인 상황과 관련된 변수들로 구성되어 있는 것이 특징적인 부분으로 나타났다.

표 10. 임차 가구의 가구특성에 따른 재입주 선택 분석

종속변수		재입주 선택 (미입주=0, 재입주=1)				
독립변수		β	표준오차	Wald	Sig.	Exp(β)
상수항		-1.452	2.576	.318	.573	
희망주택의 규모	소형	-.448	1.501	.089	.765	.639
	중형	.374	1.339	.078	.780	1.454
주택의 종류		-.175	.707	.061	.804	.839
주택의 규모		.515	.671	.589	.443	1.674
주거만족도		.266	.341	.608	.436	1.305
거주기간		.001	.006	.038	.844	1.001
가구주 연령		-.143	.366	.154	.695	.866
가구주 학력		-.831	.718	1.340	.247	.436
가구원수		-.056	.454	.015	.902	.946
고등학교 이하 취학자녀		-.261	.649	.162	.687	.770
65세 이상 노인		-.839	.766	1.199	.274	.432
가구주 직장 위치	인근 지역	-2.385	1.301	3.359	.067	.092
	같은 구	-2.133	1.028	4.302	.038	.118
	다른 구	-.060	.934	.004	.949	.942
가구 월평균 소득		.007	.004	3.189	.074	1.007
부채유무		.647	.689	.882	.348	1.909
월평균 생활비		-.003	.006	.259	.611	.997

6. 결론

도시화와 시간의 경과에 따른 도시의 노후화는 도시 곳곳에 노후·불량건축물을 양산하게 되어 도시의 생활환경은 점차 악화되었고 이로 인하여 도시환경을 개선하여 쾌적한 생활환경을 조성하고 주거생활의 질을 높여야 할 필요성이 나타났다. 이에 주택재개발사업은 도시 내 노후·불량주택의 개량과 새로운 주택공급이라는 역할을 담당해 오고 있다.

그러나 주택재개발사업이 진행되어 오면서 주택의 개량과 공급이라는 순기능 이외에도 여러 가지 문제와 갈등들이 발생하였다. 재개발지역 내에 거주하고 있던 세입자들의 대부분은 거주대책이 미비하거나 마련되어 있지 않아 삶의 터전을 잃고, 다른 곳으로 이주하게 되는 문제점이 대두되었다. 정부는 세입자에게 이주대책비를 지급하거나 공공임대주택에 입주할 수 있는 입주권을 부여하는 등의 대책을 강구하고 있으나, 큰 실효를 거두지 못하고 있다.

이와 같은 문제점들을 해결하기 위해서는 정비사업구역에 거주하고 있는 가구들의 특성과 재입주 여부에 대한 선택 특성을 파악하는 것이 매우 중요한 것으로 판단된다. 특히, 정비사업지구 내 가구들의 특성을 고려한 재입주 선택 특성은 도시정비사업의 주요 문제인 재정착 문제에 대한 개선방안을 도출하는데 있어 핵심요소라고 할 수 있다. 따라서 본 연구는 도시정비사업지구에 거주하는 가구들을 대상으로 개별가구 특성을 고려한 재입주 선택 특성을 분석하고자 하였다. 이를 통해 도시정비사업의 주체인 사업지구 내 주민들의 특성 및 선호에 대한 조사를 통해 사업지구 내 주민들의 입장에서의 개선방안을 모색하고, 그 시

사점을 제시하도록 한다.

분석 결과를 요약해 보면, 지역별 가구특성에 따른 분석 결과, 서울지역은 중형주택을 선호하고, 아파트, 자가주택에 거주하며, 가구주 연령이 낮으며, 가구원수가 많고, 65세 이상 노인이 적으며, 다른 시에 직장이 있고, 소득은 낮으며, 생활비는 많은 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다. 특징적인 것은 가구주의 직장이 인근에 위치한 것 보다 다른 시에 위치한 경우 재입주 확률이 높은 것으로 나타났는데, 이는 직장 인근에 거주하는 가구의 경우 교통비용 및 출퇴근 시간비용을 절약하는 대신 주택에 투자하는 비용을 낮추기 때문일 것으로 생각한다.

인천지역은 주택의 점유형태와 가구원수의 두 가지 변수만 재입주 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 자가주택에 거주하며, 가구원수가 많은 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다. 또한 현재 주택의 점유형태가 재입주 선택에 미치는 영향이 매우 높은 것이 특징적이다.

기타 광역시는 중형주택을 선호하고, 자가 주택에 거주하며, 주거만족도가 높고, 가구주 연령이 낮으며, 고등학교 이하 취학자녀의 수가 적고, 다른 시에 비하여 다른 구에 직장이 있는 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다. 특징적인 것은 현재 가구의 점유형태가 재입주에 상대적으로 매우 높은 영향을 미치던 앞선 분석들과는 달리, 희망주택의 규모, 가구주 직장 위치, 주거만족도, 점유형태의 변수가 모두 높은 비슷하게 영향력을 보이는 것으로 나타났다. 또한 서울 인천 지역과 달리 주거만족도가 중요한 요인으로 영향을 미치고 있다는 것이 특징적인 것으로 판단된다.

다음으로 주택 점유형태별 선택확률 분석 결과, 자가 가구의 경우 중형주택을 선호하고, 아파트, 주거만족도가 높으며, 가구주 연령이 낮고, 가구원수가 많고, 소득은 낮은 가구일수록 재입주를 선택할 확률이 높아질 것으로 판단된다. 특징적인 것은 자가 가구의 경우 경제적인 상황 외에 주거만족도, 가구주연령, 학력 등 다양한 요인들이 재입주 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다는 것이다.

마지막으로 임차가구의 경우 직장위치가 멀리 입지하고 있으며, 가구소득이 높을수록 재입주를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 자가 가구에 비하여 재입주 선택에 영향을 미치는 변수들의 수가 적으며, 대부분 가구의 경제적인 상황과 관련된 변수들로 구성되어 있는 것이 특징적인 부분으로 나타났다.

이를 통해 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다. 첫째, 정비사업 이후 주택의 재입주를 선택하는데 있어 가구의 특성에 따라 다양한 경우의 수가 생길 수 있음을 알 수 있다. 따라서 도시정비사업의 주체인 사업지구 내 주민들의 특성 및 선호에 대한 조사를 통해 사업지구 내 주민들의 입장에서의 도시정비사업이 이루어질 수 있는 정책적 방안의 마련이 필요할 것으로 판단된다.

둘째, 가구의 점유형태가 주택의 재입주에 매우 높은 영향을 미친다. 다시 말해 자가 가구의 경우 재입주를 선

택할 확률이 상대적으로 높은 반면, 임차가구의 경우 재입주를 하지 못하는 경우가 높은 것으로 나타났다. 따라서 임차가구들에 대한 별도의 재입주 방안의 마련이 필요할 것으로 판단된다.

셋째, 기타 광역시의 경우 서울 인천과는 다른 특성을 보이는 것으로 나타났다. 희망주택의 규모, 가구주 직장 위치, 주거만족도, 점유형태의 변수가 모두 높은 비슷하게 영향력을 보이는 것으로 나타났다. 또한 서울 인천 지역과 달리 주거만족도가 중요한 요인으로 영향을 미치고 있다는 것이 특징적인 것으로 판단된다. 따라서 지역별 특성을 고려한 정책적 방안의 마련이 필요할 것이다.

마지막으로 자가 가구의 경우 가구의 경제적 상황 외에 다양한 요인들이 재입주 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차가구의 경우에는 가구의 경제적 요인을 중심으로 재입주 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 임차가구의 재입주 선택을 위해서는 금융지원제도를 중심으로 하는 대처 방안이 단기적으로 필요할 것으로 판단된다.

이와 같이 도시정비사업의 재입주 선택에는 지역별, 주택의 점유형태별로 매우 다양한 요인들이 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 따라서 향후 소비자의 요구에 부응하는 수요자 중심의 주택시장에 대응하기 위해서는 개별 가구의 특성 및 각 지역의 특성을 고려한 유형별 주택 정책의 마련이 필요할 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 고덕균, 김홍규, “주택재개발 관리처분 권리유형에 따른 재입주 특성분석”, 국토계획, 제39권, 제7호, 2004.
2. 남진, 황인자, “주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 제41권, 제3호, 2006.
3. 박한상, “재건축에 따른 이주자의 주거선택행태 분석 : 잠실과 도곡 아파트의 사례를 중심으로”, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2003.
4. 성영식, “조합원의 선호에 기초한 주택재건축사업의 제도개선에 관한 연구”, 대구대학교, 대학원 석사학위논문, 2010.
5. 유원권, “주택재개발사업에 따른 원주민 재정착의 제고방안에 관한 연구”, 한양대학교 행정·자치대학원 석사학위논문, 2010.
6. 윤정란, 정대운, “토지개발사업지구 원주민 특성과 재정착 결정요인 규명을 위한 기초 연구”, 국토계획, 제46권, 제2호, 2011.
7. 이진경, “정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구”, 국토계획, 제45권, 제4호, 2010.
8. 임춘호, “주택재개발사업의 원주민 재정착률에 대한 연구”. 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2010.
9. 조상배, “재개발사업지구에서의 원주민 재정착률 제고방안에 관한 연구: 마포구 공덕동을 중심으로”, 명지대학교 부동산유통경영대학원 석사학위논문, 2009.
10. 조찬권, “도시정비사업 법제에 관한 연구”, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2009.
11. 최신애, “재개발구역내 세입자들의 이주결정행태 분석”, 연세대학교 대학원 석사학위논문, 2005.
12. 하성규, 김태섭, “주택재개발구 재정착 주민의 주거안정 특성 분석”, 한국지역개발학회지, 제13권, 제3호, 2001.

투고(접수)일자: 2011년 10월 20일
 수정일자: (1차) 2011년 11월 22일
 (2차) 2012년 1월 11일
 게재 확정일자: 2012년 1월 14일