

지역주택조합의 주택건설사업 추진에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

이상철¹ · 이상엽^{2*}

¹건국대학교 부동산학과 박사과정 · ²건국대학교 부동산학과 교수

A Study on Factors Influencing the Progress of Housing Construction Project by Regional Housing Association

Lee, Sangchul¹, Lee, Sangyoub^{2*}

¹Graduate Student, Department of Real Estate Studies, Konkuk University

²Professor, Department of Real Estate Studies, Konkuk University

Abstract : This study intends to explore the factors influencing the progress of housing construction projects by regional housing associations. In order to develop the importance weight of factors classified into 11 factors with 4 categories, AHP and Fuzzy methodologies are implemented based on survey analysis by field experts and project participants. Research findings indicate that the four categories of land, business, legal entity, and copartner, and the factors of professionalism, location, transparency, purchasing cost, administrative supervision, landlord participation, liability for damages, etc are in order of importance. It is noteworthy that the contractor, financial institution, developer, legal expert, and association consider professionalism, location, purchasing cost, and transparency as the most important factors respectively. This study aims to help provide the implication for factors Influencing the progress of housing construction project to project participants.

Keywords : Local Housing Association, Influence Factors, Importance, AHP, Fuzzy

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택은 인간의 기본적인 생활을 영위하기 위한 필수재로 이러한 주택의 원활한 공급을 위해 다양한 제도가 시행되고 있다. 그 중 대표적인 제도인 지역주택조합¹⁾에 의한 주택건설사업²⁾은 해당 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 조합을 설립하여 진행하는 사업이다. 이러한 지역주택조합사업은 일반분양에 비해 비교적 낮은 분양가로 내 집 마련을 할 수 있는 장점과 함께 사업추진이 지연될 경우 추가분담금, 추진위원회의 비리 발생, 이에 따른 비상대책위원회와의 갈등과 같은 문제점이 발생할 수 있는 단점이 있다(Hong & Cho, 2015). 실제 2005년에서 2015년까지 약 10년간 전국에서 추진된 지역주택조합 사업장은 총 155개(75,970세대)이며 이 가운데 입주까지 완료된 사업장은³⁾

약 20%의 비율인 34개(21,431세대)로 나타났다(The Anti-corruption & Civil Rights Commission, 2015). 공간적 범위를 서울시로 한정하여 조사하면 2002년부터 2020년 1월 사이 서울시에서 추진된 지역주택조합 사업장은 총 70개이며 이중 입주까지 완료된 사업장은 7개로 전국 평균의 절반 수준인 10% 비율로 나타났다. 특히 조합설립인가를 득하기 위해 토지 권원 80%를 확보하지 못해 조합설립인가조차 받지 못한 사업장은 39개로 70개 사업장 중 절반이 넘는 것으로 조사되어⁴⁾ 지역주택조합사업이 지역주민을 위한 주택공급이라는 제도 본래의 목적에 충분히 기여하지 못하는 것으로

1) 주택법 제2조 11항.

2) 동일한 시·도 단위 광역 생활권(예:서울·인천·경기)에 거주하는 무주택 세대주 20인 이상이 자가 마련을 위해 주택조합을 구성하여, 주택을 건설할 대지를 매입하여 등록사업자와 공동으로 주택을 건립하는 제도. 재개발, 재건축 조합은 '도시 및 주거환경 정비'에 의해 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경 개선을 시행하는 사업임.
<https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/27>.

3) 지역주택조합 사업추진현황 최신자료를 국토부에 요청했으나, 2015년 이후부터 2020년 현재까지 국토부에서 지역주택조합 사업추진 현황과 관련한 정보는 생산하지 않는 것으로 통지받음.

4) 서울특별시 주택과, "서울시 지역주택조합 사업추진현황 비공개자료 정보 공개요청."

* **Corresponding author:** Lee, Sangyoub, Department of Real Estate Studies, Konkuk University, Seoul 05029, Korea

E-mail: ?sangyoub@konkuk.ac.kr

Received January 18, 2021: **revised** -

accepted February 16, 2021

나타났다.

이에 본 연구는 지역주택조합에 의한 주택건설사업의 진행에 영향을 미치는 요인들에 대한 분석을 통해 지역주택조합사업의 개선과 주택건설사업의 활성화를 위한 기초자료로 시사점을 제공하고자 한다. 또한, 사업을 구성하는 여러 관점과 사업단계에 따른 요인별 중요도를 비교·분석하여 지역주택조합을 통한 주택건설을 추진하는 조합과 시공사, 금융기관 등의 사업참여자들의 합리적인 의사결정에 도움이 되고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 지역주택조합을 통한 주택건설사업의 진행에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 다음과 같은 연구의 범위와 방법을 가진다. 공간적 범위는 서울시로 제한하고 주택공급을 위해 2002년부터 2020년까지 진행되고 있는 지역주택조합사업의 진행단계별 현황, 단계별 사업 소요기간, 완공사례를 파악하고, 동기간 서울시 아파트 전체 공급물량 중에서 지역주택조합사업을 통한 공급 비율을 확인하였다. 이를 기반으로 선행연구 고찰 및 전문가 FGI (Focus Group Interview)를 통해 지역주택조합사업에 영향을 미치는 11개의 요인을 정의하고 4개의 그룹으로 분류하였다. 도출된 요인들은 건설사, 금융기관, 법률전문가, 시행사 및 시행대행사에게 재직 중인 전문가와 지역주택조합에 참여하고 있는 조합장, 임원, 조합원, 일반분양자 등 지역주택조합 사업에 대한 전문성을 갖춘 총 196명을 대상으로 상대적 중요도를 위한 계층분석기법(Analytic Hierarchy Process: AHP)분석과 절대적 중요도를 구하는 퍼지(Fuzzy)분석을 위해 계층화, 구조화된 설문을 실시하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 지역주택조합

지역주택조합이란 세대주로서 일정한 자격요건이 있는 조합원에게 청약통장 가입 여부와 상관없이 주택마련을 위하여 결성하는 주택조합⁵⁾으로 1980년 '주택건설촉진법'에서 도입된 주택공급제도이다(Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, 2016). 지역주택조합의 사업진행절차로 조합은 우선 사업지(토지)를 물색하고 선정된 후 사업추진을 위해 추진위원회를 설립한다. 조합원 모집조건인 최소 20명 이상, 건설예정 세대수 1/2 이상의 조합원을 구성하면 조합설립인가를 받아 사업 주체로서 인정을 받을 수 있다. 이어서 시장, 군수, 구청장에게 주택조합설립 인가신청서를 제출하고 추가로 조합장 선출동의서, 창립총회의 회의록, 조합원 전체의 동의를 받은 조합규약⁶⁾, 조합원명부, 사업계획서, 건

설 대지 80% 이상 토지에 대한 사용승낙서가 요구된다. 사업 주체는 사업계획의 승인을 받은 날로부터 2년 내 착공해야 하고 입주 및 등기절차가 종료되면 지역주택조합은 해산을 진행하며, 조합규약에 근거하여 청산금을 분배한다(Kim, 2014). 사업진행절차는 사업주체 구성, 토지확보, 인·허가, 분양 및 시공, 준공 및 청산으로 5개 단계로도 구분가능하며(Lee et al., 2017), 본 연구에서는 추진위원회설립(조합설립준비), 조합설립인가, 사업계획승인, 착공 및 입주의 총 4단계로 구분하여 분석에 활용하였다. 이와 같은 단계로 2002년부터 2020년 1월 2일까지 서울시의 지역주택조합사업을 살펴보면⁷⁾ 지역주택조합이 운영된 총 70개 사업장에서 조합설립인가 준비단계는 39개, 토지 권원 80% 이상을 확보하여 조합설립인가를 득한 조합설립인가단계는 15개, 토지소유권의 95% 이상을 확보하여 사업계획승인을 득한 사업계획승인단계는 8개, 일반분양단계 1개이며 최종 준공된 사업장은 7개로 나타났다. 나아가 토지사용승낙서 80%를 채우지 못하여 조합설립인가단계에 미치지 못한 사업장이 55%로 나타났으며, 추진위원회 단계에서 사업이 멈추어 자료에 집계되지 않은 사업장을 포함하면 그 비율은 더욱 높을 것으로 추론된다.

2.2 선행연구 고찰

지역주택조합사업과 관련한 선행연구는 주로 현황분석, 제도의 활성화 및 개선방안에 관한 연구로 다음과 같다. 우선, Moon (2011)은 주택법상의 주택조합과 도시 및 주거환경정비법상 재개발, 재건축과의 차이를 분석하여 주택법상 매도청구권이 지닌 역할을 제시하였으며, Kim (2012)은 AHP분석을 이용하여 지역주택조합 제도 개선방안에 대한 중요도를 분석하였으며, 상위요인의 중요도는 제도적 요인이 가장 높은 것으로 나타났다. 해당 연구에서는 매도청구권의 강화에 대해 언급하고 현재 5%에서 20%로 상향할 경우 지역주택조합 활성화에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 분석하였다. 지역주택조합제도의 문제점과 개선방안을 위해 Kim and Cho (2013)은 사례를 통해 5가지의 문제점을 도출하였고, 지역·직장주택조합제도의 개선방안에 대한 설문 조사를 실시하여 응답자 특성에 따른 활성화 방안을 제시하였으며, Jeon (2014)는 지역주택조합사업의 활성화를 위하여 PF대출 지원을 중심으로 제도 개선방안을 도출하였다. 또한, Hong and Cho (2015)는 지역주택조합과 유사한 제도인 주택재건축조합제도와 비교하여 이를 통한 시사점을 제

5) 주택법 2조 1항.

6) 사업의 종결 시 청산금의 징수, 지급절차, 지급방법에 관한 내용이 반드시 포함되어야 함.

7) 서울특별시 주택과, 서울시 지역주택조합 사업추진현황 비공개자료.

시하고 제도 개선방안을 도출하였으며, Kim (2015)는 수도권 지역주택조합 참여자를 대상으로 운영의 실효성에 대해 정성적으로 평가하였으며, 이를 통해 효율성 기여, 방해요인에 대한 평가항목을 도출하여 지역주택조합 활성화를 위한 시사점을 제시하였다. 이러한 지역주택조합사업 추진과정에서 발생하는 문제점에 대해 Kang (2017)은 소비자를 보호할 수 있는 안전장치를 위하여 법 제도적 해결방안을 제시하고자 하였다. 이어서 Lee (2017)은 지역주택조합 사업단계별 리스크 관리 요인을 설정하고 AHP 분석과 Fuzzy 분석을 진행하여 중요도를 분석하여 이를 토대로 단계별 리스크 관리방안에 대해 제시하였으며, Cho (2018)은 지역주택조합 조합원들의 사업 만족도와 신뢰도에 영향을 미치는 요인으로 조합원과 집행부, 업무대행사 사이에서 갈등은 만족도와 신뢰도 모두 부(-)의 영향을 미치며 건설시공사와 발생하는 갈등은 신뢰도에만 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

2.3 선행연구와의 차별성

기존 지역주택조합사업 관련 선행연구의 경우 주택법상 법령 및 제도적 보완점과 사업 활성화 및 개선방안의 제시 등 이론적인 틀 안에서 많은 연구가 이루어져 왔다. 이에 본 연구는 기존 연구들에서 제기된 다양한 문제점들을 기반으로 지역주택조합의 주택건설사업 추진에 영향을 미치는 요인을 정의하였다. 해당 요인들에 대해서 건설사, 금융기관, 법률전문가, 시행사 및 시행대행사, 조합 실무자 등의 전문가에게 설문을 진행하고 부동산 유관전문가그룹별, 사업참여특성별, 사업 진행단계별로 구분하여 비교분석을 진행하였다. 이를 AHP분석을 통해 상대적 중요도를 도출하고 Fuzzy분석으로 보정한 종합중요도를 분석하여 결과의 객관성과 신뢰성을 높이고자 하였다.

3. 분석모형

3.1 분석방법

지역주택조합의 주택건설사업 추진에 영향을 미치는 요인을 정의하고 분석하기 위해 본 연구에서는 상대적 중요도를 분석하는 계층분석기법(Analytic Hierarchy Process; AHP)과 절대적 중요도를 파악하는 퍼지(Fuzzy)이론을 통해 영향요인들의 중요도를 도출하였다. 해당 방법론들은 건설 및 부동산의 분야에서 활발히 활용되고 있는 방법론으로⁸⁾ 의사결정 시에 인간의 뇌가 계층적 분석 과정을 활용한다는 이론에 근거하여 합리적, 능률적인 의사결정을 위해 개발되었다. AHP를 통해 상대적 중요도를⁹⁾ 분석하였고 정량화하기 힘든 모호한 양(fuzzy quantity)을 다루기 위해

불확실성이나 부정확성의 문제를 수리적으로 다루는 퍼지이론(Zadeh, 1965; 1971)을 λ -퍼지척도(Fuzzy Measure)(Sugeno, 1974)를 통한 절대적 중요도로 값을 보정하여 분석결과의 객관성을 보완할 수 있도록(Pedrycz & Gomide, 1998) AHP-Fuzzy 분석을 활용하였다.

3.2 분석구조

본 연구에서는 지역주택조합과 관련한 선행연구 고찰을 통한 문제점을 기반으로 실무전문가 집단과 FGI (Focus Group Interview)를 통해 지역주택조합사업에 영향을 미치는 요인들을 총 11개의 소분류 항목들과 이를 구성하는 4개의 대분류 항목으로 구성하였고 이를 토대로 설문을 작성하였다. 항목별 상세 내용은 다음 <Table 1>과 같다.

Table 1. Influence factor hierarchy

Upper ¹⁰⁾	Lower ¹¹⁾
Business entity	Professionalism
	Independence
	Transparency
Land	Location
	Purchasing cost
	Landlord participation
Legal	Law to join and leave copartnership
	Administrative supervision
	Liability for damages
Copartner	Understanding of business
	Supervision

첫 번째 대분류 항목인 ‘사업주체 특성’은 사업을 이끌어가는 사업시행 주체가 가진 특성으로, 선행연구에서 제기된 사업운영 역량, 사업운영의 투명성, 사업의 신뢰성, 허위 및 과장 광고, 추진위원회 전횡, 사업장기화, 추진위의 비리, 사업주체간 갈등과 같이 지역주택조합의 주택건설사업 추진에 영향을 미치는 요인을 의미한다. 사업을 진행함에 있어 사업시행주체의 전문적인 역량인 ‘전문성’(Lee, 2019; Cho & Kim, 2017), 다양한 주체들 간에 얽혀있는 이해관계에 있어 흔들림 없이 사업을 이끌어 갈 수 있는 능력인 ‘독립성’

8) Lim et al., 2020; Kwon et al., 2020; Kim et al., 2019; Park & Lee, 2017.
 9) 복잡하고 비구조화된 문제의 계층구조를 구성하고 평가자의 지식, 경험 및 직관을 통해 계층별 구성요소들을 쌍대비교(Pairwise Comparison)하여 상대적 중요도를 산출하는 정량적인 방법(Saaty, 1980).
 10) 대분류 요인은 ‘사업주체 특성’, ‘토지 특성’, ‘법적 특성’, ‘조합원 특성’으로 구성됨.
 11) 소분류 요인은 ‘사업주체 특성’을 이루는 ‘전문성’, ‘독립성’, ‘투명성’과 ‘토지 특성’을 이루는 사업토지의 ‘입지’, 토지의 ‘적정가 매입’, ‘지주참여도’, 그리고 ‘법적 특성’을 이루는 ‘조합원 가입·탈퇴 규정’, ‘행정청 관리·감독 규정’, ‘시행 주체별 손해배상책임’, 마지막으로 ‘조합원 특성’을 이루는 조합원의 ‘사업이해도’, 조합원의 ‘사업관리·감독·견제’로 구성됨.

(Lee, 2017), 사업을 진행하면서 각종 비리와 같은 문제가 발생하지 않고 투명한 회계 운영을 하는 것과 같은 사업주체의 청렴성인 '투명성'(Kim, 2019; Jeon, 2014; Park et al., 2002)의 요인들을 도출하였다.

두 번째 대분류 항목인 '토지 특성'은 지역주택조합 사업의 본질적 요소인 토지와 관련된 특성으로, 원주민 토지보상의 적절성, 토지매도청구권 규정, 토지확보에 관한 문제점, 사업부지 미확보, 원주민의 이탈 등의 문제점에 대해 매입이 어렵거나 불가능한 입지와 같은 토지매입에 있어 발생할 수 있는 리스크가 적고 사업 진행이 수월한 입지적 가치를 의미하는 사업토지의 '입지'(Yoon, 2015; Jang, 2011), 지역주택조합 사업에서 일반 건설사업과 달리 토지비는 부동산 경기, 사업 진행단계별 매입시기와 토지주 성향에 따라 매입비의 편차가 매우 큰 경우가 많으므로 토지의 '적정가 매입'(Hong & Cho, 2015; Kim, 2012), 사업추진을 위해서는 필수적으로 95% 이상의 토지매입과 더불어 사업에 참여하는 조합원 모집이 필요하므로 '지주참여도'(Kang, 2017; Kwon, 2016)의 영향요인들을 도출하였다.

이어서 세 번째 대분류 항목인 '법적 특성'은 지역주택조합사업의 원활한 진행과 사업참여자들에게 필요한 법적 제도를 의미하며, 행정업무미숙, 행정기관과의 갈등, 조합원 가입탈퇴 규정, 법령 제도상 미비, 사업진행 절차상 법적 문제, 사업의 초기자금 부담 등의 문제점에 대해 조합원의 가입과 탈퇴가 법적으로 보장되는 '조합원 가입·탈퇴 규정'(Hong, 2020; Jung, 2017), 관할 행정청이 지역주택조합사업을 관리, 감독할 수 있는 법적 제도인 '행정청 관리·감독 규정'(Kim, 2019; Cho, 2018), 사업을 이끌어가는 다양한 시행 주체들이 사업을 진행하며 발생한 손해에 대하여 공동으로 책임질 수 있도록 하는 법적 제도인 '시행 주체별 손해배상책임'(Kim, 2019; Jung, 2017)의 영향요인 도출이 가능하다.

마지막 대분류 항목인 '조합원 특성'은 지역주택조합사업의 주체로서 조합원이 해야 할 역할과 관련한 특성으로써, 조합원의 낮은 사업인식과 시행사 관리·감독·견제 부족 등의 문제점에 대하여 조합원의 '사업이해도'(Kim & Cho, 2013)와 조합원의 '사업관리·감독·견제'(Kim & Lee, 2015)의 영향요인들을 도출하였다.

4. 분석결과

4.1 설문조사

앞서 도출된 지역주택조합사업의 영향요인별 중요도를 측정하기 위하여 주택조합사업의 사업참여자와 유관 전문가들을 대상으로 설문조사를 시행하였다. 전체 196부의 설문조사지를 회수하여, 결측치가 발생한 표본과 모든 설문

항목에서 일관성 비율(CR)의 0.2 미만을 만족하지 않는 표본을 제외한 총 142개의 표본을 대상으로 분석을 진행하였다.¹²⁾ 분석은 전체 전문가그룹을 대상으로 중요도를 분석하였으며, 이어 부동산 유관 전문가그룹별¹³⁾, 사업참여자 특성별¹⁴⁾, 사업 진행단계별¹⁵⁾로 세부 분류하여 추가분석을 실행하였다.

4.2 중요도 분석결과

지역주택조합사업에 미치는 영향요인에 대해 중요도 분석한 결과는 <Table 2>과 같다.

대분류 항목의 AHP분석을 통한 상대적 중요도는 '토지 특성'(0.288)이 가장 높고 이어 '사업주체 특성'(0.283), '법적 특성'(0.246), '조합원 특성'(0.183) 순으로 나타났다. 이는 부동산의 본질적 요소이면서 사업의 근간이 되는 토지 특성이 충족되는 것이 사업에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 볼 수 있으며 토지확보와 관련된 요소가 지역주택조합 사업 성공의 가장 핵심이라는 선행연구(Kim, 2019)의 내용과도 일치한다. 소분류 항목을 AHP분석의 상대적 중요도를 퍼지분석의 절대적 중요도를 통해 보정하여 분석한 결과, 사업주체의 '전문성'(0.229), 토지 특성의 사업토지의 '입지'(0.224), 사업주체의 '투명성'(0.196)이 높고, 조합원의 '사업이해도'(0.099), 사업주체의 '독립성'(0.107)이 낮게 나타났다. 이는 지역주택조합사업을 진행할 때 사업을 시행하는 주체가 전문성을 바탕으로 사업성이 있는 입지를 선정하여 투명한 운영을 하는 것이 다른 요소보다 중요하다고 여기는 것으로 볼 수 있는 반면에 조합원의 역할 자체는 중요하게 고려되지 않는 것으로 추론가능하다.

4.3 전문가 특성별 분석결과

주택조합사업의 사업참여자와 유관 전문가들의 그룹별 중요도를 분석한 결과는 <Table 3>과 같다.

12) AHP 분석에 있어 일관성 비율(CR)은 일반적으로 0.1을 기준으로 하고 있으나, 본 연구를 위한 전문가 확보가 용이하지 않은 점을 고려하여 최소한의 일관성 유지 기준인 0.2까지 기준을 확대하여 적용하였음. Satty (1980)는 일관성 비율의 값이 0.1이하이면 합리적인 일관성을 갖고, 0.2이하일 경우는 용납할 수 있으나, 0.2를 초과하면 일관성이 부족한 것으로 판단한다고 하였음. (Satty, T.L., 1980, 'The Analytic Hierarchy Process', New York: McGraw Hill).

13) 전문가 그룹의 직종별 비율은 건설사 12.7%, 금융기관 11.2%, 시행 및 시행대행사 11.9%, 법률전문가 12.7%, 그 외 지역주택조합 관계자 51.4%로 나타남.

14) 지역주택조합사업 참여자인 조합장·임원, 조합원, 일반분양자는 총 50명으로 참여자 특성별 비율은 지역주택조합의 조합장·임원은 16%, 조합원 54%, 일반분양자 30%로 나타남.

15) 지역주택조합사업의 참여 중인 응답자는 총 67명으로 진행단계별 비율은 추진위원회 28.4%, 조합설립인가 16.4%, 사업계획승인 17.9%, 착공 이후 37.3%로 나타남.

Table 2. Overall weight

upper	weight	lower	weight	AHP	λ	Fuzzy	AHP-Fuzzy Final weight	rank
Business entity	0.283	Professionalism	0.430	0.122	-0.949	0.671	0.130	1
		Independence	0.202	0.057		0.592	0.061	10
		Transparency	0.369	0.104		0.717	0.112	3
Land	0.288	Location	0.410	0.118	-0.940	0.690	0.128	2
		Purchasing cost	0.306	0.088		0.663	0.095	4
		Landlord participation	0.284	0.082		0.580	0.088	6
Legal	0.246	Law to join and leave copartnership	0.311	0.076	-0.915	0.574	0.080	8
		Administrative supervision	0.361	0.089		0.636	0.092	5
		Liability for damages	0.328	0.081		0.624	0.084	7
Copartner	0.183	Understanding of business	0.432	0.079	0.647	0.602	0.056	11
		Supervision	0.568	0.104		0.652	0.074	9

Table 3. Weight by expert perspective

Upper	Lower	Contractor		Financial institution		Developer		Legal expert		Association	
		weight	rank	weight	rank	weight	rank	weight	rank	weight	rank
Business entity	Professionalism	0.182	1	0.071	5	0.144	2	0.136	2	0.116	2
	Independence	0.066	9	0.031	11	0.043	9	0.053	10	0.071	10
	Transparency	0.112	3	0.051	8	0.073	7	0.094	4	0.139	1
Land	Location	0.068	8	0.271	1	0.247	1	0.110	3	0.094	4
	Purchasing cost	0.045	11	0.183	2	0.120	3	0.158	1	0.072	9
	Landlord participation	0.075	7	0.105	3	0.093	4	0.074	8	0.073	8
Legal	Law to join and leave copartnership	0.088	5	0.048	10	0.076	6	0.081	7	0.087	6
	Administrative supervision	0.106	4	0.049	9	0.078	5	0.088	5	0.109	3
	Liability for damages	0.121	2	0.054	7	0.055	8	0.083	6	0.092	5
Copartner	Understanding of business	0.058	10	0.065	6	0.031	11	0.051	11	0.063	11
	Supervision	0.079	6	0.071	4	0.040	10	0.072	9	0.085	7

건설사의 경우 사업주체의 '전문성'(0.182)을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났는데 이는 건설사가 본 계약을 체결하고 사업에 참여하는 단계는 대부분 토지확보가 끝나고 사업시행인가를 득한 이후이기 때문에 타 그룹 분석 결과와 달리 토지 특성의 중요도가 상대적으로 낮은 것으로 분석된다. 금융기관의 경우, 토지 특성에 포함된 사업토지의 '입지'(0.271), 토지의 '적정가 매입'(0.183), '지주참여도'(0.105)를 중요하게 고려하는 것으로 나타났는데, 이는 일반적으로 금융사는 PF (Project Financing)의 형태로 사업에 참여하게 되며, 사업성 담보와 안정성을 확보하기 위한 가장 중요한 요소가 '토지 특성'인 것이 사유로 추론된다. 이어서 시행사의 경우, 가장 중요하게 나타난 사업토지의 '입지'(0.247)의 경우 시행사 입장에서 지역주택조합사업은 일반적으로 지주작업을 하는 초기 단계를 가장 중요하게 여기며 이를 위해 사업이 가능한 입지를 확보하는 것이 핵심요소이기 때문으로 판단된다. 법률전문가의 경우 토지의 '적정가 매입'(0.158)의 중요도가 가장 높았으며, 지역주택조합사업의 주체가 되는 조합관계자의 경우 사업주체의 '투명성'(0.139)을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다.

4.4 사업참여자 특성별 분석결과

지역주택조합사업의 직접 참여자가 되는 조합장·임원, 조합원, 일반분양자를 구분하여 중요도를 비교분석한 결과는 <Table 4>와 같다.

먼저 지역주택조합의 조합장과 임원의 경우 '법적 특성'의 중요도가 대체로 높은 것으로 나타났으며 그 가운데 '시행주체별 손해배상책임'(0.153)을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 지역주택조합 조합장·임원은 사업을 총괄하여 이끄는 역할로서 사업에 참여한 여러 주체의 이해관계를 조율해야 하는 입장에 따른 것으로 판단된다.¹⁶⁾ 지역주택조합 조합원의 경우 조합원의 '사업관리·감독·견제'(0.136)가 가장 높게 나타났는데, 이를 통해 지역주택조합에 참여하는 조합원들은 사업을 관리·감독·견제를 할 수 있는 권리를 타 요소에 비해 중요하게 여기고 있다는 것으로 파악된다. 지역주택조합 일반분양자는 '지주참여도'(0.148), 토지의 '적정가 매입'(0.136), 사업주체의 '전문성'(0.121) 순으로 중요하게 고려하는 것으로 나타났는데 '지주참여도'와 토지의 '적정가

16) 관련된 피해사례와 민원이 증가함에 따라 2017년 6월 3일부터 실행된 개정법 업무대행자의 귀책사유로 인한 조합이나 조합원피해에 대해 손해배상책임을 부여할 수 있도록 법개정이 이루어짐. 주택법 32조 제2항.

Table 4. Weight by direct participant perspective

Upper	Lower	Management of association		Member of association		General buyer	
		weight	rank	weight	rank	weight	rank
Business entity	Professionalism	0.064	8	0.080	9	0.121	3
	Independence	0.035	10	0.047	11	0.072	8
	Transparency	0.078	7	0.093	4	0.099	4
Land	Location	0.110	5	0.092	5	0.092	5
	Purchasing cost	0.140	3	0.090	6	0.136	2
	Landlord participation	0.080	6	0.086	8	0.148	1
Legal	Law to join and leave copartnership	0.150	2	0.104	3	0.063	9
	Administrative supervision	0.123	4	0.086	7	0.061	10
	Liability for damages	0.153	1	0.131	2	0.080	6
Copartner	Understanding of business	0.029	11	0.056	10	0.050	11
	Supervision	0.039	9	0.136	1	0.078	7

Table 5. Weight by project stages

Upper	Lower	Promotion Committee		Approval of association establishment		Project approval		Construction start	
		weight	rank	weight	rank	weight	rank	weight	rank
Business entity	Professionalism	0.097	4	0.097	6	0.059	8	0.132	2
	Independence	0.059	11	0.045	11	0.022	11	0.093	6
	Transparency	0.119	2	0.121	1	0.056	9	0.147	1
Land	Location	0.104	3	0.115	4	0.137	2	0.094	5
	Purchasing cost	0.080	8	0.071	9	0.130	3	0.097	4
	Landlord participation	0.134	1	0.074	8	0.149	1	0.055	10
Legal	Law to join and leave copartnership	0.074	9	0.119	3	0.124	4	0.064	9
	Administrative supervision	0.087	6	0.108	5	0.087	6	0.089	7
	Liability for damages	0.071	10	0.120	2	0.108	5	0.117	3
Copartner	Understanding of business	0.083	7	0.052	10	0.045	10	0.039	11
	Supervision	0.092	5	0.076	7	0.081	7	0.075	8

매입'은 타 요소에 비해 분양가에 직접적인 영향을 미치므로 이러한 결과가 도출된 것으로 분석된다.

4.5 사업 진행단계별 분석결과

지역주택조합사업의 진행단계를 추진위원회, 조합설립인가, 사업승인인가, 착공 이후 총 4단계로 구분하여 각 단계에 해당하는 응답자의 요인별 중요도를 비교분석한 결과는 <Table 5>와 같다.

추진위원회 단계 응답자의 경우 '지주참여도'(0.134)의 중요도가 가장 높은 것으로 나타났는데, 이는 추진위원회 단계는 조합원 모집과 토지를 매입하고 있는 단계이기에 지주가 참여한다는 것은 조합원 모집과 토지매입 이 두 요소가 모두 충족되는 의미가 있기 때문으로 추론된다. 조합설립인가 단계에서는 사업주체의 '투명성'(0.121)이 가장 중요한 것으로 나타났는데, 이를 통해 사업을 추진하는 주체의 투명한 관리가 조합설립인가를 득하는 것에 있어 가장 중요한 요소로 고려된다고 분석할 수 있다. 사업계획승인 단계에서는 '토지 특성'의 중요도가 높은 것으로 나타났으며, 그 중에서도 '지주참여도'(0.149)의 중요도가 가장 높게 나타났다. 사

업계획승인을 득하기 위해서는 사업부지면적 95% 이상의 토지를 소유해야 하는데, 이는 지역주택조합사업의 대부분이 사업계획승인단계에 이르지 못하는 가장 큰 원인이며, 이로 인해 지주참여도의 중요도가 높게 반영된 것으로 분석된다. 착공 이후 단계에서는 사업주체의 '투명성'(0.147)이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 이는 착공 이후 단계는 사업실패에 대한 리스크는 현저히 낮아지지만, 시공상의 문제와 추가분담금 부담과 관련한 분쟁이 빈번하게 발생함에 따라 사업주체의 '투명성'과 '전문성'과 같은 운영주체의 역할이 더욱 가중되는 단계이기 때문에 이러한 결과가 도출되었다고 판단가능하다.

5. 결론

5.1 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 지역주택조합의 주택건설사업 추진에 영향을 미치는 요인에 관한 연구로 다음과 같은 연구의 결과를 가진다.

첫째, 지역주택조합 사업추진에 미치는 영향요인의 대분

류 4개 항목을 분석한 결과, '토지 특성', '사업주체 특성', '법적 특성', '조합원 특성' 순으로 나타났다. 특히 토지와 관련된 특성은 사업의 근간이 되는 부동산의 본질적 요소이기 때문에 지역주택조합 사업추진에 있어 가장 중요하게 고려되는 것으로 분석되었다. 둘째, 소분류 영향요인인 11개 항목에 대해 분석한 결과, '전문성', 사업토지의 '입지', '투명성'의 순으로 높으며, 조합원의 '사업이해도'는 가장 낮게 나타났다. 시행 주체는 사업에 있어 전체적인 의사결정을 조율하고 주도하는 역할을 하고, 이러한 시행 주체의 역할에 따라 사업의 성패가 좌우되기 때문에 사업 주체의 '전문성'을 가장 중요하게 고려하는 것으로 추론된다. 또한, 지역주택조합 사업을 추진하기 위해서 사업부지 95% 이상의 토지소유 확보는 필수적 요소이기 때문에 토지확보가 어렵거나 불가능한 입지에서 사업을 진행하는 경우 사업추진 자체가 불가능해지는 리스크가 발생할 수 있어 사업토지의 '입지'를 중요하게 고려하는 것으로 분석된다. 다음으로 지역주택조합 사업을 진행하면서 각종 비리, 횡령, 허위광고 등과 같은 다양한 문제가 자주 발생함에 따라 투명한 사업추진을 중요하게 고려하는 것으로 추론된다. 셋째, 부동산 유관 전문가와 조합의 사업참여자를 구분하여 분석한 결과, 건설사는 '전문성', 금융기관과 시행사는 사업토지의 '입지', 법률전문가는 토지의 '적정가 매입', 그 외 조합 사업참여자는 '투명성'을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 또한, 지역주택조합 조합장·임원, 조합원, 일반분양자를 구분하여 분석한 결과, 조합장·임원은 '시행 주체별 손해배상 책임규정', 조합원은 조합원의 '사업관리·감독·견제', 일반 분양자는 '지주참여도'를 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 마지막으로, 현재 지역주택조합사업에 참여자를 대상으로 사업 진행 단계별로 구분하여 분석한 결과, 첫 번째와 세 번째 단계인 추진위원회, 사업계획승인 단계에서는 '지주참여도'를, 두 번째와 네 번째 단계인 조합설립인가, 착공 이후 단계에서는 사업주체의 '투명성'을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 이와 같이 본 연구는 상호 요인별 중요도를 분석하여 객관적인 시사점을 제공하고, 이를 통해 지역주택조합 제도가 주택공급이라는 본연의 역할을 할 수 있도록 개선방안을 마련하기 위한 기초자료로 활용되고자 한다.

5.2 연구의 한계점 및 향후 연구과제

본 연구는 다음과 같은 연구의 한계를 가진다. 지역주택조합사업 추진을 위한 영향요인으로 본 연구에서 분석을 위해 활용된 영향요인 항목 외에도 광범위한 다수의 요소가 있을 수 있음에도 연구범위의 명확성과 설문 의 용이성을 위해 4개의 대항목, 11개의 소항목으로 한정하였다. 이에 후속 연구에서는 지역주택조합사업에 미치는 다양한 영향요인을

포함하여 보완되기를 기대한다.

References

- Bae, C.H. (2018). "An Importance Analysis of Coworking Space Organization and Operating Components." KonKuk University Press.
- Hong, S.G. (2019). "Discussion on the legal review of local housing associations under the Housing Act." Regular Conference of Public Land Law, Public Land Law Review (KPLLR), Korean Public Land Law Association, 117(3), pp. 96-97.
- Hong, S.J., and Cho, M.S. (2015). "A Study on Improvement Scheme of District Housing Association on the Housing Act." *Korea Real Estate Review, Korea real estate research institute*, 25(3), pp. 131-141.
- Housing Act (July 24, 2020) Clause 11 of Article 2, Clause 2 of Article 32.
- Jang, W.H. (2011). "A comparative study on location and planning factors and profitability analysis of housing redevelopment projects." Pusan University Press, pp. 72-82.
- Jeon, G.S. (2014). "A Study on Housing Finance for Local Housing Cooperatives Project - Focusing on PF Loan Insurance -" *Journal of the Korea Real Estate Brokerage Review, Korea Real Estate Management Academy*, 9, pp. 113-131.
- Jo, J.H. (2018). "Structural Analysis of the Factors contributing to Conflicts among Members of Local Housing Associations." HanYang University Press.
- Jo, J.H., and Kim H.B. (2017). "Key Factors of the Local Housing Association Project Focusing on urban Redevelopment Project." *Journal of Aggregate Buildings Law, Korean Institute for Aggregate Buildings Law*, 22, p. 114.
- Jung, M.O. (2008). "Analysis on Correlation of Price through Weight Determination and Grading Scale Model for Apartments Choosing Factor." KonKuk University Press.
- Jung, Y.B. (2016). "The Problems of District Housing Association System And the Limitations of its Legal Reform." *SungKyunKwan Law Review, The Institute of Legal Studies*, 29(3), pp. 277-278.
- Kang, S.J. (2017). "A Study on the Problems and Improvement Plan of Housing Cooperatives in Housing Law." *DONG-A LAW REVIEW, Institute for the Study of Law Dong-A University*, 76, pp. 97-131.
- KB Real Estate, liiv on, Seoul Apatment, The estimation of the quantity of apartments ready.
(<https://onland.kbstar.com/quics?page=C059692>).

- Kim, D.B. (2015). "A study on the improvement of local housing associations." Kang Nam University Press.
- Kim, D.B., and Lee, C.S. (2015). "Local Housing Associations Operational Factors Influencing Behavior of Members Participate." *Korea Real Estate Academy Review*, Korea Real Estate Academy, 65, pp. 235-236.
- Kim, D.H. (2019). "A Study on the Efficient Site securement Recognition of the Local-based housing association project." Dong Eui University Press.
- Kim, J.H. (2006). "A Study on Analyzing Risk Factors of Real Estate Development Project: Focused on Real Estate Developer." KonKuk University Press.
- Kim, K.S., and Cho, I.C. (2013). "A Study on the Improvement Scheme of the Regional · Workplace Housing Association System." *Journal of The Korea Real Estate Society*, Korea Real Estate Society, 31, pp. 69-91.
- Kim, S.h. (2012). "A Study of the improvements on the Right to the Claim for the Sale of local housing associations." KonKuk University Press.
- Kim, Y.H. (2019). "Legal Study on the Problems and Improvement Measures of Housing Association System in Housing Act." Dong-A University Press, pp. 126-127.
- Kwon, W.S. (2016). "A study on the promotion of housing cooperative for housing regeneration." Jeonju University Press, pp. 32-33.
- Lee, C.W. (2017). "District Housing Association and Constitution of its Legal Relation." *Journal of Aggregate Buildings Law*, Korean Institute for Aggregate Buildings Law, 21, pp. 97-138.
- Lee, J.H. (2019). "Discussion on the legal review of local housing associations under the Housing Act." *Regular Conference of Public Land Law*, Public Land Law Review(KPLLR), Korean Public Land Law Association, 117(2), p. 100.
- Lee, N.G., Seo, Y.C., and Eum, S.W. (2017). "A Study on the Risk Management Plan of the Housing Association Business in Housing Law." *Journal of the Korea Real Estate Management Review*, Kprea Real Estate Management Academy, 16, pp. 191-226.
- MOLIT (2016). "Explanation of housing association system."
- Moon, S.C. (2011). "A Study on the simulation for regional housing cooperative based on housing law, housing cooperatives." KonKuk University Press.
- Park, H.Y., Lee, S.H., Lee, I.H., and Bae, G.H. (2002). "Institutional Reform for Region and Workplace Housing Cooperatives." *Housing Studies*, Korean Association For Housing Policy Studies, 10(2), pp. 81-109.
- Shim, S.H. (2006). "A Study on the Policy Improvement of the Housing Cooperative System in Seoul." SeJong University Press.
- The Anti-Corruption & Civil Rights Commission (2015). Improvement plan for the local housing association system for stable housing for the common people
- Yeongdo gu Office Homepage - Local housing association promotion procedure. <<https://www.yeongdo.go.kr/00672/00725/03381.web>>.
- Yoon, Y.J. (2015). "Problems and improvement plans of private housing development projects through case analysis." KonKuk University Press, p. 30.

요약 : 본 연구는 지역주택조합에 의한 주택건설사업에 영향을 미치는 요인에 대한 분석을 위해 계층분석기법과 퍼지이론을 활용한 설문분석을 통해 관련 전문가 및 사업참여자의 특성별, 사업 진행단계별로 요인의 중요도 차이 및 우선순위를 비교·분석하였다. 요인의 대분류 분석결과 '토지 특성', '사업주체 특성', '법적 특성', '조합원 특성'의 순으로 중요도가 높게 나타났으며, 소분류 중요도는 '전문성', 사업토지의 '입지', '투명성', 토지의 '적정가 매입', '행정청 관리·감독 규정', '지주참여도', '시행 주체별 손해배상책임', '조합원 가입·탈퇴 규정' 등의 순으로 나타났다. 이를 건설사, 금융기관과 시행사, 법률전문가, 조합관계자의 특성별로 구분하면 각각 '전문성', 사업토지의 '입지', 토지의 '적정가 매입', '투명성'의 중요도가 가장 높게 도출되었다. 또한 조합사업자의 특성별로는 지역주택조합의 운영진은 '시행 주체별 손해배상책임'을, 지역주택조합 조합원은 조합원의 '사업관리·감독·견제'를 지역주택조합 일반분양자는 '지주참여도'를 각각 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 이를 통해 본 연구는 향후 지역주택조합사업의 활성화를 위한 이론적 자료로서 시사점을 제공하고, 실무적 자료로서 사업참여자의 다양한 관점과 입장을 고려하여 지역주택조합 및 건설사업자의 합리적인 의사결정에 도움이 되고자 한다.

키워드 : 지역주택조합, 영향요인, 중요도, 계층분석기법, 퍼지
