

# 오산뉴타운지구내 주민들의 뉴타운사업에 대한 계층별 의향 비교연구

Comparing Research of Group Intention  
in Osan Newtown Redevelopment

김 철 흥(Kim, Cheohong)\*

박 재 흥(Park, Jehong)\*\*

## < Abstract >

In this thesis, we are aim to seek the solution for disagreement in Newtown Redevelopment through the understanding of structural factor leading to intentional decision. We have classified the social group by cluster analysis based on age, the period of residence, the type of possession, income, property & debt etc. of dwelling residents & dealers in Osan Newtown.

In this result, for low-income residence owner, public rental apartment could be offered instead of condominium. On the other hand, we convert the monthly rent to a deposit for the low-income tenant linking to rental deposit loan program. For the dealers who have willing to resettle, it is prerequisite to offer the temporary store during the period of redevelopment. We also have to prepare the solution for the low-income dealers to lease the store in low-price through the store donation by the corporation.

주 제 어 : 뉴타운, 주민계층, 계층별 의향, 군집분석

Keywords : newtown redevelopment, social class, group intention, cluster analysis

\* 수원대학교 도시부동산개발학과 교수, [chkim@suwon.ac.kr](mailto:chkim@suwon.ac.kr) (주저자)

\*\* 수원대학교 도시부동산개발학과 교수, [jpark@suwon.ac.kr](mailto:jpark@suwon.ac.kr) (교신저자)

## I. 서론

뉴타운사업지구는 생활권 단위의 광역적 개념으로 주거시설 뿐만 아니라 근린생활시설, 상업시설들도 다수 포함되어 있으며, 기존의 재개발사업구역뿐만 아니라 아직 재개발시기가 도래하지 않은 다가구/다세대주택 밀집지역까지 포함하고 있어 다양한 속성을 가진 집합체라 할 수 있다.

또한, 뉴타운사업의 개발방식은 주택재개발, 주택재건축, 주거환경개선사업, 도시개발사업 등 다양하지만 궁극적으로 전면철거방식을 지향한다는 점에서 원주민 재정착이 주요 이슈가 되고 있다. 그동안 전면철거 재개발의 경우 가옥주와 세입자의 재정착률이 낮고 저소득층의 주거공간이 중간계층의 주거지로 대체되었다는 점에서 뉴타운사업 역시 기존주민의 재정착률이 매우 낮을 것으로 예상된다. 뉴타운사업이 기반시설 투자를 전제로 하고 있고 일부 공공사업의 성격을 띠고 있지만 기반시설의 설치가 주민부담으로 이루어지고 있는 현 여건하에서는 사업을 통한 지역주민의 지속적인 거주보다는 자산가치의 상승을 통한 사업성 확보와 개발이익 획득에 초점이 맞추어 질 수 밖에 없다는 점에서, 앞으로 본격적인 사업이 추진될 경우 저소득계층의 주거불안이 가속화될 것이 우려된다.

따라서 원활한 사업이 진행되기 위해서는 계층을 분류하여 그들의 정확한 의사를 파악할 필요가 있다. 이에 따라 본 논문에서는 오산뉴타운 지구내에 거주하고 있는 주민과 영업활동을 하고 있는 상인들을 연령, 거주기간, 소유형태, 소득, 자산, 부채 등의 속성을 가지고 군집분석을 실시하여 계층을 분류한 후, 뉴타운사업에 대한 찬반

의향과 재정착의사를 비교분석하여, 이러한 의사결정을 하게 되는 구조적 요인을 파악함으로써 뉴타운사업에 대한 갈등해소 방안을 모색하고자 하는 것을 목적으로 하고 있다.

### 1. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 뉴타운사업으로 인하여 발생할 수 있는 군집간의 의향차이를 체계적으로 비교 분석하고자 하였다.

특히 다음 사항을 중점적으로 검토하고자 하였다.

- 재개발의 찬반여부
- 재개발의 찬성/반대 이유
- 재입주 희망규모
- 이주희망지역

본 연구를 효과적으로 추진하기 위하여 통계 프로그램 SPSS 12.0을 사용하여 표준화 및 군집분석을 실시하였다.

## II. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

### 1. 선행연구의 검토

뉴타운사업 및 재개발사업의 갈등과 의사결정에 대한 선행연구를 검토한 결과는 다음과 같다.

정대운 등(2008)은 주택재개발사업구역의 특성이 원주민 재정착에 미치는 영향을 파악하고자 하였다. 다중회기분석을 통하여 조합원 재정착에 미치는 구역특성들은 원주민조합원 비율, 조합원 평균토지면적, 국공유지비율, 분양택지비율, 가구

평균면적, 건폐율, 최고층수 등이며 세입자 재정착에 미치는 구역특성은 원주민조합원비율, 세입자비율, 조합원 평균토지면적, 국공유지비율, 무허가 비율, 분양택지비율, 용적률, 일반분양가구비율, 구역지정에서부터 조합설립인가까지의 기간이라는 연구결과를 도출하였다.

서원희 등(2008)은 국내 도시재생 거버넌스 체계의 문제점을 살피고 주민참여형 거버넌스(정부와 시민사회(civil society) 그리고 여러 공사조직들과의 연결 네트워크를 강조하는 개념)체계의 도입을 목적으로 하는 연구에서 현행 도시재생 거버넌스 체계의 개선방향으로 주민 조직 활성화를 위한 환경조성, 주민주도형 도시재생으로의 전환, 통합추진주체를 만들어야 한다는 연구결과를 도출하였다.

양성돈 등(2010)은 정비사업구역 내에서 영업행위를 하는 세입자를 대상으로 정비사업의 찬반요인에 영향을 미치는 요인을 검토하고, 또한 이러한 요인들이 변화함에 따라 재개발사업의 추진에 있어 찬반요인이 어떻게 달라지는지 분석하였다. 그 결과, 제조업과 같은 생산행위를 하는 업종이거나 영업자의 주 거처의 위치가 사업구역 내에 있을수록 또한 권리금을 지불한 세입영업자일수록 사업에 반대하는 경향이 높다는 연구결과를 도출하였다.

명지선 등(2009)은 한남재정비촉진계획을 중심으로 재정비촉진계획의 수립과정에서 발생했던 갈등요인을 분석하고 지역의 특성에 맞는 계획수립을 위한 개선방안을 제시하였다. 재정비촉진계획 수립을 위한 개선방안으로 첫째, 재정비촉진계획 수립을 위한 총괄계획팀 구성이후 각 분야별 컨소시엄 형태로 이루어진 용역의 특성상 분야별로 의견조율이 어려워지므로 총괄계획가,

분야별 실무진간 충분한 논의가 필요하다. 둘째, 전체지구 차원에서 수립된 재정비촉진계획이 사업시행까지 일관되게 실천되기 위해서 적절한 구역설정 기준이 필요하며 기준에 따라 설정된 대규모 정비사업구역에 알맞은 새로운 사업방식의 도입이 고려되어야 할 것이다. 셋째 각자의 지역적 특성에 대한 고려없이 획일적으로 적용되는 동일한 심의기준은 지구별 특성에 대한 고려보다는 실질적으로 지역적 특성을 고려한 계획 수립을 위해서 도시재정비위원회가 계획의 자율성을 보장해주어야 할 것이다. 넷째, 재정비촉진계획 수립에 주민의견을 반영하기 위해 MP회의의 참관 등 다양한 소통의 방식을 고안하여 계획수립과정에서 주민참여정도를 높이는 방안이 마련되어야 할 것이다. 마지막으로 재정비촉진사업이 계획단계에서만 그치지 않고 이후 재정비 촉진사업이 실제 시행되는 과정에 대해서도 지속적인 모니터링과 분석이 필요하다는 결론을 도출하였다.

남상우 등(2010)은 각 정비사업의 시행과정에서의 사업주체의 역할을 검토하고 정비사업 시행 사례분석을 통해 올바른 역할을 정립하고 참여주체별 역할의 핵심 쟁점을 도출하고자 하였다. 그 결과, 사업시행과정에서 참여주체(건설회사, 설계업체, 정비사업전문 관리업체, 공공기관, 주민주체)의 역할분석을 통하여 각 주체의 위상을 높이고 정비사업의 활성화를 위하여 지역균형의 초석이 되는 방안을 실현시키고자 하였다.

이수호 등(2008)은 재정비촉진사업 진행과정상 표출되는 갈등을 분석하고 이를 구조화하여 갈등의 근본적인 원인을 분석한 결과, 발생한 갈등을 유형별로 분류하여 민·민/민·공/공·공으로 나누었다. 민·민 갈등은 구역별로 기반시설분담의 형평성에 대한 갈등이고, 공·공 갈등은 초고층건축

(안)에 대한 갈등, 이전부지의 선정에 대한 갈등이었으며 공-민 갈등은 보상에 관한 갈등 및 ICOMOS(국제기념물유적협의회)와의 갈등으로 연구결과를 도출하였다.

이세규 등(2009)은 뉴타운사업의 추진주체가 주민들의 재개발태도에 영향을 미치는 영향요인을 확인적 요인분석과 구조방정식 모형을 사용하여 분석한 결과, 뉴타운 지역주민의 물적 쇠퇴지각은 재개발태도, 지역주민의 기대이익에 정(+)의 영향을 주었으며, 기대이익은 재개발태도에

정(+)의 영향을 주었다. 그러나 물적 쇠퇴지각은 근린만족도와 지역주민의 공동체의 매개변수에서 부(-)의 영향을 주었으며, 매개변수들은 재개발태도에 간접적으로 부(-)의 영향을 준다는 연구결과를 도출하였다.

## 2. 선행연구와의 차별성

선행연구들은 주민들의 속성을 소유자와 임차인이라는 2분법적인 구도속에서 재개발 및 뉴타

〈표 1〉 상인들의 속성변수

상가 특성	상가규모		/평		
	상가유형		단독건물=1 점포주택=2		
	점유형태		소유=1 전세=2 월세 =3		
경제적 속성	월 평균매출		300만원미만=1 300~600만원=2 600~1000만원=3 1000~2000만원=4 3000만원이상=5		
	월 평균저축		30만원미만=1 30~50만원=2 50~100만원=3 100~150만원=4 150~200만원=5 200만원이상=6		
	자산		/만원		
	부채		/만원		
	상가가격		소유자		
			상가가격		/만원
			세입자		
			전세	전세금	/만원
				전세권리금	/만원
			월세	월세보증금	/만원
월세권리금	/만원				
인구 사회학적 속성	연령		/세		
	영업기간		/개월		
	영업환경	1. 오산역 등 교통여건	매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		2. 도로 및 주차여건	매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		3. 상가가격(또는 임대료)	매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		4. 매출(이익)등 상가 수익률	매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		5. 관련 업종과의 밀집성	매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		6. 거주지와의 거리	매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
7. 주차장, 화장실 등 편의시설		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5			

운의 갈등을 분석하였다. 그러나, 광역적으로 추진되는 뉴타운사업의 경우 사회적, 경제적 속성이 매우 다른 다양한 거주민 및 상인들이 존재하여, 제각기 다른 이들의 의향을 정확히 파악하여 대응하는 것이 뉴타운사업의 갈등을 최소화하는 방법의 하나일 것이다. 따라서, 본 논문에서는 뉴타운지구내 주민 및 상인들의 계층간 동일성을 파악하여 군집들의 특성을 도출한 후 각 군집별 의향과 이를 바탕으로 한 대응방향을 도출하고자

한 점이 선행연구와는 다른 점이다.

### III. 분석의 틀 및 분석 방법

#### 1. 변수 및 분석틀 설정

본 연구에서 계층분류를 위하여 사용된 속성 변수는 현재 상인(주민)들의 경제적, 사회적 상황

<표 2> 주민들의 속성변수

주택 특성	주택규모		/평			
	주택유형		단독=1 다가구=2 연립/다세대=3 아파트=4 상가/점포주택=5			
	점유형태		소유=1 전세=2 월세 =3			
경제적 속성	월 평균소득		100만원미만=1 100~150만원=2 150~200만원=3 200~300만원=4 300~500만원=5 500만원이상=6			
	월 평균저축		30만원미만=1 30~50만원=2 50~100만원=3 100~150만원=4 150~200만원=5 200만원이상=6			
	자산		/만원			
	부채		/만원			
	주택가격		소유자			
			주택가격		/만원	
			세입자			
			전세	전세보증금	/만원	
		월세	월세보증금		/만원	
			월 세		/만원	
인구 사회학적 속성	연령		/세			
	거주기간		/개월			
	주거 환경	1. 오산역 등 교통여건		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		2. 도로 및 주차여건		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		3. 주택가격(또는 임대료)		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		4. 직장과의 거리		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		5. 오산 전통 중앙재래시장의 쇼핑환경		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		6. 마트 및 대형 할인매장 등의 쇼핑 환경		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		7. 관공서, 우체국, 소방서, 파출소 등 공공시설		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		8. 공원, 녹지, 어린이놀이터 등 휴식 및 보행 공간		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		9. 학교 교육환경		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
		10. 이웃과의 정겨움		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5		
11. CCTV등 안전과 치안을 위한 시설		매우만족=1 만족=2 보통=3 불만족=4 매우불만족=5				

과 소유하고 있는 상가(주택)의 특성에 대한 속성들로 설정하였다. 이를 크게 상가(주거)특성, 경제적 속성, 인구사회학적 속성으로 구분하였으며 <표 1 / 표 2>에서와 같이 상가(주거)소유자와 세입자 공통의 변수는 상가(주거)특성에서의 상가(주거)규모, 상가(주거)유형이 있으며, 경제적 속성에는 월 평균매출, 월 평균지축, 자산, 부채가 있다. 인구사회학적 속성으로는 연령, 영업기간, 상가(주거) 영업환경 만족 수준으로 설정하였다. 이외에 상가(주거)소유자는 경제적 속성에 상가(주거)가격을 추가하고, 세입자는 상가(주거)특성에서 점유형태(전세, 월세)와 경제적 속성에 상가(주거)가격(전세금, 월세금)을 추가하였다.

## 2. 분석방법

상인들을 포함한 주민들의 뉴타운사업에 대한 찬반 여부와 재정착(소유자는 재분양, 세입자는 재임차)의향에 영향을 미치는 요인들을 분석하기 위하여 본 연구에서는 찬반 여부의 의향분석을 표준화한 후에 각 계층별로 군집분석화 하였다.

군집분석은 객체(대상)의 유사성을 측정하여 유사성이 높은 대상집단을 분류하고, 군집에 속한 객체들의 유사성과 서로 다른 군집에 속한 객체간의 상이성을 규명하는 통계분석방법이다. 대상들을 분류하기 위한 명확한 기준이 존재하지 않거나 기준이 밝혀지지 않은 상태에서 다양한 특성을 지닌 대상자들을 집단으로 분류하는데 사용되는 기법으로 각 요인들을 나누어 표준화한 후에 각 계층별로 그룹을 지정하여 군집형성 과정을 통한 분석방법을 취한다.

## IV. 실증분석

### 1. 기술 통계

상가 소유자 중 뉴타운사업에 찬성하는 비율은 62%, 반대 33.3%, 무응답 4.7%로 나타났으며, 상가 세입자는 찬성 62.8%, 반대 32.6%, 무응답 4.6%로 소유자나 세입자나 대체로 비슷한 의견을 보였다.

<표 3> 상인들의 뉴타운사업 찬반 의향

뉴타운	소유자	세입자
찬성	67명(62%)	126명(62.8%)
반대	36명(33.3%)	64명(32.6%)
무응답	5명(4.7%)	6명(4.6%)
총	108명	196명

재정착의향에 대해서는 상가 소유자 중 재정착을 희망(뉴타운사업후 재분양받겠다)하는 비율이 64.5%, 비희망(사업후 재분양받지 않겠다) 32.7%, 무응답 2.7%였으며, 상가 세입자는 재정착 희망(뉴타운사업후 재임차받겠다) 59.0% 비희망(사업후 재임차 원치 않는다) 41.0%로 나타나, 상가 세입자가 소유자보다 재정착에 약간 부정적인 견해를 가지고 있었다.

<표 4> 상인들의 재정착 의향

재정착	소유자	세입자
찬성	71명(64.5%)	115명(59.0%)
반대	36명(32.7%)	80명(41.0%)
무응답	3명(2.7%)	-
총	110명	195명

주거 소유자 중 뉴타운사업에 찬성하는 비율은 75.1%, 반대 23.5% 무응답 1.4%로 나타났으며, 주거 세입자는 찬성 76.1%, 반대 18.4%, 무응답 5.3%로 소유자나 세입자나 대체로 비슷한 의견을 보였다.

〈표 5〉 주민들의 뉴타운사업 찬반 의향

뉴타운	소유자	세입자
찬성	319명(75.1%)	58명(76.1%)
반대	100명(23.5%)	14명(18.4%)
무응답	6명(1.4%)	4명(5.3%)
총	425명	76명

재정착의향에 대해서는 주거 소유자 중 재정착을 희망(뉴타운사업후 재분양받겠다)하는 비율이 72.3%, 비희망(사업후 재분양받지않겠다) 21.8%, 무응답 5.9%였으며, 주거 세입자는 재정착 희망(뉴타운사업후 재입주하겠다) 49.4%, 비희망(사업후 재입주 원치않는다) 32.9%로 나타나, 주거 세입자가 소유자보다 재정착에 대해 훨씬 부정적인 견해를 가지고 있었다.

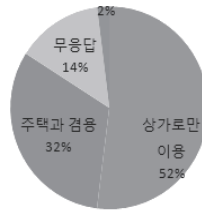
〈표 6〉 주민들의 재정착 의향

재정착	소유자	세입자
찬성	305명(72.3%)	39명(49.4%)
반대	92명(21.8%)	26명(32.9%)
무응답	25명(5.9%)	14명(17.7%)
총	422명	79명

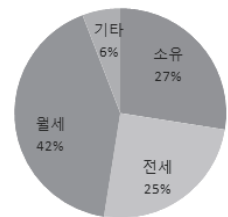
상가유형은 상가로만 이용되는 비율이 52%, 주택과 겸용이 32%, 무응답·기타 16%로 구성되어 있으며, 점유형태는 소유 27%, 전세 25%,

월세 42%, 기타 6%로 월세가 가장 많다. 상가 월평균 매출은 300만원 미만이 37%, 월평균 저축은 30만원 미만이 32%로 가장 많다.

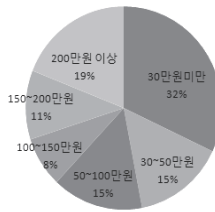
〈그림 1〉 상가유형



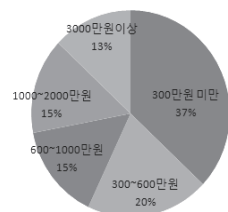
〈그림 2〉 상가점유형태



〈그림 3〉 월평균저축

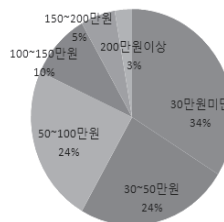


〈그림 4〉 월평균매출

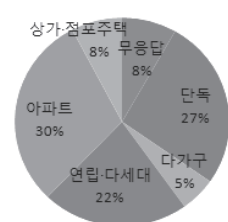


주거유형은 아파트로 이용되는 비율이 30%, 단독주택이 27%, 연립·다세대 22%순으로 구성되어 있으며, 점유형태는 자가 84%, 전세 10%, 월세 5%, 기타 1%로 자가형태가 가장 많다. 월평균 소득은 200~300만원이 30%, 월평균 저축은 30만원 미만이 34%로 가장 많다.

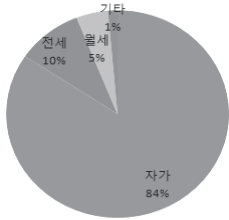
〈그림 5〉 월평균저축



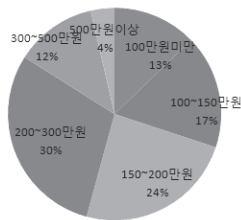
〈그림 6〉 주거유형



〈그림 7〉 주거집유형태



〈그림 8〉 월평균소득



〈표 8〉 주민군집 프로파일

군집	N	유효케이스 비율
군집1	1	1.3
군집2	3	3.9
군집3	3	3.9
군집4	3	3.9
군집5	10	13.7
군집6	55	73.3
합계	75	100%

## 2. 군집분석 산출결과

유효데이터를 표준화시켜 그룹별로 나누어 군집분석을 수행하였다. 군집의 개수를 6개로 한정하였으며, 군집의 적절한 개수에 대한 연구가 있었지만 가장 최적의 군집의 수에 대한 정확한 기준으로 받아들여지는 것은 없다. 즉, 연구자가 데이터의 특성 및 목적에 따라 최적이라고 판단되는 군집의 수를 제시하는 것이 일반적이다. 본 연구에서는 군집의 개수를 4~6개 정도로 만들어 각 군집의 특성을 나타내는 것을 군집의 개수로 선정하였다. 그 결과 가장 적절한 군집의 개수가 6인 것으로 판단되었으며 따라서 6개의 군집으로 분류하였다.

일반적으로 군집을 산출할 때, 각 변수별 척도를 통일하기 위하여 변수를 표준화하여 분석을

〈표 9〉 상인 케이스 처리 요약

케이스					
유효		결측		전체	
N	비율	N	비율	N	비율
67	17.4	317	82.6	384	100.0

〈표 10〉 주민 케이스 처리 요약

케이스					
유효		결측		전체	
N	비율	N	비율	N	비율
75	16.9	370	83.1	445	100.0

〈표 7〉 상인군집 프로파일

군집	N	유효 케이스 비율
군집1	2	3.0
군집2	2	3.0
군집3	3	4.5
군집4	11	16.4
군집5	27	40.3
군집6	22	32.8
합계	67	100%

수행하는 것이 일반적이다. 상인과 주민의 큰 기준을 세분화시켜 각 군집별로 프로파일을 산출한 군집분석의 결과가 다음의 <표 7>과 <표 8>이다.

두 표는 산출된 군집의 프로파일로 각 군집의 크기를 나타낸다. 상인군집과 주민군집은 비슷한 형태의 유형을 나타내며 군집5와 군집6이 가장 큰 비율을 차지한다.



### 3. 군집별 특성

〈표 11〉 군집별 상인 속성

군집 \ 속성	1	2	3	4	5	6
비율(%)	3.0	3.0	4.5	16.4	40.3	32.8
연령	+	++	-	+	-	△
매출	++	+	+	--	-	△
자산	++	+	+	--	--	-
부채	++	+	-	-	--	-
영업기간	-	--	-	+	-	+
상가가격	++	-	+	+	-	-
저축	+	+	+	-	-	-

+:높음, -:낮음, △:평균

<표 11>에서 보는 바와 같이, 오산뉴타운지구 내 상인중 가장 비율이 높은 군집5의 경우, 자산 및 부채가 낮은 등 영세상인에 속하는 군집이다. 군집6 역시 상당히 많은 비율을 차지하며, 군집5와 비슷한 속성을 나타내나 영업기간이 긴 점이 상이하다. 군집4는 연령이 높고 영업기간이 길며 상가가격이 높은 것으로 보아 지구내에서 오랜 기간 영업을 하고는 있으나, 그다지 영업이 잘

〈표 12〉 군집별 주민 속성

군집 \ 속성	1	2	3	4	5	6
비율(%)	1.3	3.9	3.9	3.9	13.7	73.3
연령	-	△	+	++	--	+
세대원수	-	+	+	--	△	△
거주기간	-	-	-	++	-	+
월소득	+	+	+	-	-	△
월저축	+	+	+	-	-	△
자산	++	+	-	-	--	-
부채	++	-	-	-	--	-

+:높음, -:낮음, △:평균

되지 않고 있는 상인이라 볼 수 있다. 반면, 군집1, 2, 3의 경우는 소수 집단으로, 짧은 영업기간에도 불구하고 영업이 잘 되고 있는 상인들이다.

<표 12>에서 보는 바와 같이, 오산뉴타운지구 내 주민중 압도적으로 비율이 높은 군집은 6으로, 평균적인 경제규모를 가지고 있는 주민이다. 그 다음으로 비율이 높은 군집5는 지구내에 전입한지 오래되지 않은 젊은 계층의 저소득층에 해당된다. 반면, 군집4는 지구내에서 오래 거주하고 있는 고연령층의 저소득층이다. 군집1, 2, 3은 상대적으로 경제적 여유가 있는 주민이나, 군집3의 경우 자산이 적은 것으로 보아 세입자에 해당되는 것으로 판단된다.

### V. 각 군집별 의향 비교

각 군집별 특성을 파악하여 군집별로 의향을 비교 분석하면 <표 13>, <표 14>와 같다. 각 군집에 뉴타운사업에 대한 찬반과 찬성과 반대의

〈표 13〉 상인 군집별 의향

군집 \ 의향	1	2	3	4	5	6
찬반비율	100/0	100/0	50/50	70/30	76/24	80/20
찬성이유	☺	☺	↑	☺ ↑	☺ ↑	↑
희망유형	●	◎	◎	소유자◎ 임차인◎	◎	◎
희망규모	大	中	大	小	小	中
반대이유	-	-	▼	△	△	△
이주희망 지역	-	-	⊕	○	○	○

☺:주변환경개선, ↑:상가수익률 증가

●:대형복합상가, ◎:주상복합내상가, ◎:전문상가

▼:분양가상승으로 투자매력 감소, △:추가부담금

⊕:오산지역내, ○:기타지역

이유 등을 분석하였다.

뉴타운에 대한 찬성이유는 영업이 잘 되고 있는 상인(군집1, 2)은 사업후 주변환경 개선에 대한 기대로, 반면에 사업에 찬성하는 영세상인(군집5, 6)이나 영업이 잘 되지 않고 있는 상인(군집4)은 사업후 상가수익률이 높아질 것을 기대하여 사업에 찬성하는 것으로 나타났다. 뉴타운사업에 반대하는 상인들의 반대이유는 추가부담금의 발생을 염려하고 있었으며, 이들은 사업후 재정착하지 않고 기타지역으로 이주하기를 원하고 있었다. 사업후 상가 희망유형 및 규모는 본인의 경제적 상황을 잘 반영하고 있었다.

〈표 14〉 주민 군집별 의향

군집 의향	1	2	3	4	5	6
찬반비율	100/0	50/50	100/0	50/50	100/0	90/10
찬성이유	☀	☺	☺	☺	☺	☺, ↑
주택유형	●	◎	◎	기타	다양	◎
희망규모	大	大	小	다양	다양	中
반대이유	-	△	-	▼	-	△
이주희망 지역	-	지구외	-	지구외	-	지구외

☀:공공시설지원, ☺:주거환경 개선, ↑:재산가치 상승  
 ●:단독주택, ◎:아파트  
 ▼:사업후 매매, △:추가부담금

주민들의 뉴타운사업에 대한 찬성이유는 전반적으로 사업후의 재산가치 상승에 대한 기대보다는 주거환경 개선에 있는 것으로 나타났다. 다만, 군집1의 경우는 단독주택 소유자로, 이들은 현재의 주택에는 만족하고 있으나, 공공에서 기반시설을 확충해 주기를 기대하고 있었다. 희망 주택유형 및 규모는 젊은 계층(군집5) 및 고연령층(군집4)은 의견이 다양한 것으로 나타났으나,

대부분의 주민은 아파트를 선호하며, 본인의 경제적 상황에 적합한 주택규모를 희망하고 있었다. 뉴타운사업에 반대하는 주민의 반대이유는 추가 부담금에 있으며, 이들은 사업후 재정착하지 않고 지구외로 이주하겠다는 의향을 표명하고 있었다.

## VI. 결론

본 논문에서는 오산 뉴타운지구내 상인과 주민들을 대상으로 군집분석을 실시하여 그룹화한 후, 각 그룹의 뉴타운사업에 대한 의향을 비교연구하였다.

오산뉴타운사업에 대한 주민들의 반응은 주택과 주거환경 개선에 대한 욕구가 높아, 주택 및 토지소유 여부에 관계없이 찬성이 매우 높았다. 찬성이유로는 상인의 경우엔 주변 환경(도로, 주차장, 광장 등)의 개선 및 정비를 통한 이용자의 증가로 상가수익률의 상승 기대감, 주민은 뉴타운 사업 후의 재산가치 상승에 대한 기대보다는 주거환경의 개선에 있는 것으로 나타났다.

이와 반대로 추가비용을 부담할 수 없거나 임대료 수입이 없어서 생계가 곤란해지는 경우나, 철거로 인해 임대료 상승이 우려되는 경우에는 뉴타운 사업에 반대하는 것으로 나타났다.

뉴타운사업에 대해 부정적인 의견을 가지고 있는 거주민의 계층별 대응방향으로는 부담능력이 부족한 저소득 가옥주에게는 분양아파트 입주권 대신에 공공임대 아파트의 입주권을 부여하거나, 역모기지론 제도와의 연계를 고려해 볼 수 있을 것이다. 한편, 저소득 세입자에게는 영세민 전세자금 융자 또는 임대보증금 융자 프로그램과 연계하여 월 임대료를 보증금으로 전환시켜 줄

필요가 있을 것이다.

상인들의 계층별 대응방향으로는 재정착 의지가 있는 상인에 대해서는 계층의 특성과는 상관없이 개발기간 중 영업활동을 위한 대체영업시설을 마련해 주는 것이 필수이며, 자산이 적은 상인에 대해서는 조합에서 건립하는 근린상가의 일부를 공공에서 매입하여 이를 상인에게 저렴하게 임대할 수 있는 방안을 마련해야 할 것이다.

향후 이러한 대응방향을 바탕으로 실질적인 실행방안이 개발되어야 하며, 또한 이러한 전략이 실행되었을 때의 사업의 원활함에 대한 검증도 필요하다. 그러나 이러한 것들은 계획적인 관점에서의 접근보다 실질적인 접근이 필요하며 수행된 결과를 바탕으로 효율성에 따라 전략방향의 수정이 필요하다. 따라서 이러한 부분은 차후 연구과제로 남기고자 한다.

논문접수일 : 2010년 8월 15일

심사완료일 : 2010년 9월 16일

## 참고문헌

1. 국토해양부, 「뉴타운 사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안」, 2007
2. 남상우·배용규, “정비사업 유형별 사업시행 과정에서 참여주체의 역할 분석 연구”, 한국도시설계학회 2010 춘계 학술대회, 2010, pp. 71~83
3. 노형진, 「(Excel 및 SPSS를 활용한) 다변량 분석 이론과 실제」, 형설출판사, 2005
4. 명지선·장옥연, “한남 재정비촉진계획 수립 과정에서 나타나는 갈등요소 분석을 통한 개선방안 연구” 한국도시설계학회 2009 추계학술대회, 2009, pp. 531~542
5. 서원희·이현희·강준모·황기연, “도시재생에 있어 주민참여형 거버넌스 체계 도입방안”, 대한국토·도시계획학회 2008 춘계산학협동학술대회, 2008, pp. 257~269
6. 양성돈·김창석·강명구, “정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인 분석”, 「국토계획」 제45권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2010, pp. 79~89
7. 이세규·안형순, “뉴타운 사업지구 주민들의 재개발 태도에 미치는 영향요인 분석”, 한국지역개발학회지 제21권 제3호, 2009, pp. 207~238
8. 이수호·이종원·남진, “도시재생을 위한 도시재정비촉진지구의 갈등요인에 관한연구”, 대한국토·도시계획학회 2008 추계학술대회 논문, 2008, pp. 463~472
9. 정대운·이승주, “주택재개발사업의 구역특성이 원주민 재정착에 미치는 영향”, 대한국토·도시계획학회 2008 추계학술대회논문집, 2008,

pp. 817~824

10. 조용준·김영화, “요인분석과 군집분석을 통한 세분화 및 전략방향 제시”, 응용통계연구 제 20권 1호, 2007