

근거이론을 활용한 재건축사업 정비구역 내 주민의 찬반 입장변화과정 분석*

- 정릉 제6구역 재건축사업 사례를 중심으로 -

홍우영** · 정석***

Grounded Theory-Based Analysis of the Changes in Local Residents' Positions on an Urban Redevelopment District's Housing Redevelopment*

- A Focus on the Housing Renewal Project of Jung-neung District 6 -

Woo Young Hong** · Seok Jeong***

요약 : 이 연구는 주거재생정책이 재개발·재건축 같은 전면 철거사업에서 보전과 재생의 패러다임으로 바뀌는 상황에서 주민의 정비구역 내 재건축사업 찬반입장이 변화하는 과정과 영향요인을 살펴보고자 하였다. 정릉 제6구역 재건축사업 사례를 중심으로 찬반입장이 달라진 연구참여자의 입장변화과정은 다음과 같다. 재건축과 아파트를 긍정적으로 인식하고, 주거환경이 열악하다고 생각하는 주민은 재건축사업에 무지 또는 무관심하거나 정보를 확인하지 않고 다수의 의견에 따라 재건축사업을 찬성한다. 하지만 추진과정에서 '재건축 사업 정보 확인', '재건축사업 불만/불신', '마을공동체 활동 관심/참여', '문화재 고려'의 영향을 받아 입장이 변해 결국 재건축사업을 반대하게 된다. 또한 입장변화와 함께 초기 주거환경을 향한 부정적인 인식이 오히려 긍정적으로 변화하는 것으로 조사됐다.

주제어 : 정비구역, 재건축사업, 찬반결정, 입장변화과정

ABSTRACT : This study examines how residential revitalization policies affect the process and motives behind the changes in opinions of the residents regarding housing redevelopment projects, under the scope of the shifting paradigm from the tear-down approach to the conservation and revitalization approach. Centered around the change in positions observed in the case of the Housing Renewal Project of Jung-neung District, the process of the changing of opinions of the research participants is as follows: The residents who had had positive opinions about the redevelopment of housing and apartments, and deemed the residential environment conditions inadequate ended up agreeing with the majority opinion, either being oblivious of, indifferent towards, or misinformed about the issue. However, the residents eventually turned against the housing redevelopment projects, after being influenced by factors such as access to additional information regarding the housing redevelopment project, dissatisfaction with and mistrust of the redevelopment project, interest and participation in community activities, and consideration of existing housing as a cultural asset. Additionally, the initial negative opinions regarding the residential environment conditions were seen to change into positive ones.

Key Words : Urban Redevelopment District, Housing Redevelopment, for or against argument, Position Change

* 이 연구는 홍우영의 서울시립대학교 석사학위논문 일부 내용을 발췌해 정리한 것임.

** 서울시립대학교 도시공학과 석사과정(Department of Urbanplanning and Design, University of Seoul)

*** 서울시립대학교 도시공학과 교수(Department of Urbanplanning and Design, University of Seoul).

교신저자(E-mail: jerome363@uos.ac.kr, Tel: 02-6490-2807)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

서울시는 급격한 도시화로 발생한 기반시설과 주택 부족 문제를 해결하기 위해 공급 위주의 도시 정책을 진행하였고, 이를 둘러싼 관심은 매우 뜨거웠다.

2002년 도시 및 주거환경정비법이 제정되면서 노후 불량 주거지를 정비(예정) 구역으로 계획하여 지정하고 개발할 수 있게 되었다. 또한 서울시는 강남 신시가지와 강북의 기성 시가지가 가지고 있던 지역 불균형을 해소한다는 목적으로 2002년 10월 1차로 뉴타운 시범지구를 지정했으며, 서울시 지역 균형 발전 지원에 관한 조례의 제정으로 탄력을 받아 2003년 11월 이를 확대하여 2차 뉴타운 지구를 지정하여 정비사업을 통한 주거환경 개선에 박차를 가했다. 하지만 이 시기에 무분별하게 지정된 정비구역은 현재 지역의 공동체를 와해시키며, 원주민의 주거권 문제와 사업의 진행 과정에 참여하게 되는 다양한 이해관계자 간 갈등이라는 문제가 대두되어 사업이 원활하게 추진되지 못하고 있다.

이에 따라 서울시는 2012년 1월 뉴타운 수습 방안을 시행해 과다하게 지정된 정비(예정)구역의 실태 조사를 진행하여 주민의 뜻대로 정비구역의 진로를 결정하기로 발표하였다. 실태 조사가 진행된 324개의 구역 중 245개 구역이 해제되었고, 2015년 4월 후속 대책인 뉴타운·재개발 관리대책을 수립하여 추진 주체가 있는 정비구역을 사업이 정상 추진되고 있는 구역, 사업이 정체되고 있는 구역, 목적 달성이 불가능한 구역으로 그 유형을 구분하여 정비구역을 관리하고 있다. 그 결과 서울시는 오

랜 기간 사업이 정체되었던 27개 구역을 서울시의 직권으로 해제했으며, 재개발·재건축사업구역이 해제된 노후 주거지는 근린 재생사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등의 대안사업을 실시해 주거 환경을 개선하기 위해 노력하고 있다. 이 연구는 서울시의 주거 재생 정책이 저층 주거지 보전과 재생의 패러다임으로 변화하고, 과거 지정되어 추진되던 정비구역이 해제되고 있는 상황에서 정비구역 내 주민과 심층면접을 진행해 초기 재건축사업에 찬성했던 주민들이 현재 정비구역 해지로 입장이 변화한 과정을 심층적으로 연구하여, 입장 변화의 과정을 밝히고 변화과정에 영향을 미친 요인을 파악하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구의 내용적 범위는 도시 및 주거환경정비법에 근거한 주택재건축사업을 대상으로 한다. 정비구역 내 재건축사업을 둘러싼 입장 변화과정을 분석하기 위해 서울시 소재의 정릉 제6구역 재건축 정비구역의 사례를 중심으로 재건축사업을 둘러싼 주민의 찬반 입장 변화과정과 입장 변화에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 정릉 제6구역 재건축 정비구역은 2017년 현재까지도 재건축사업 찬반 입장의 갈등이 고조되어 있는 지역이며, 정비구역에 접해 2009년 세계문화유산으로 등재된 정릉과 마을 환경 개선을 위한 마을공동체 활동이 활발하게 이루어지고 있다. 이를 통해 재건축사업 찬반 입장 변화과정과 입장 변화에 영향을 미치는 보편적인 요인과 특수한 요인들을 다양하게 도출하고자 하였다.

연구는 문헌조사, 심층면접을 활용해 진행하였다. 심층면접을 진행하기에 앞서 문헌조사로 정비

구역이 지정되고 현재까지 대상지의 이력과 다양한 사건들을 이해하고자 하였으며, 심층면접의 대상자를 추출하기 위한 작업을 진행하였다. 이후 연구 참여자들을 대상으로 한 심층면접으로 수집된 자료를 분석하였다. 분석은 근거이론을 활용하여 3단계로 진행되었는데, 먼저 수집된 심층면접 전사 자료를 개방코딩해 각각의 개념을 밝히고 범주화하는 과정을 진행하였다. 다음으로 개방코딩에서 구성된 범주를 근거이론에서 제시된 패러다임 모형에 적용하여 범주 간의 구조관계를 밝혀, 대상지 내 주민의 재건축사업 입장 변화과정을 시계열적으로 이해한 뒤, 마지막으로 과정분석을 진행하여 재건축사업 입장·인식 변화의 과정과 이에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

II. 이론적 고찰

1. 주택재건축사업 이해

1) 주택재건축사업의 정의 및 관련 법규

현재 주택재건축사업은 도시 기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정해 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지하는 것을 목적¹⁾으로 2003년 7월 제정된 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업의 여섯 가지 유형²⁾ 중 하나의 사업 방식이다. 재건축사업은 정비 기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으

로 정의된다.

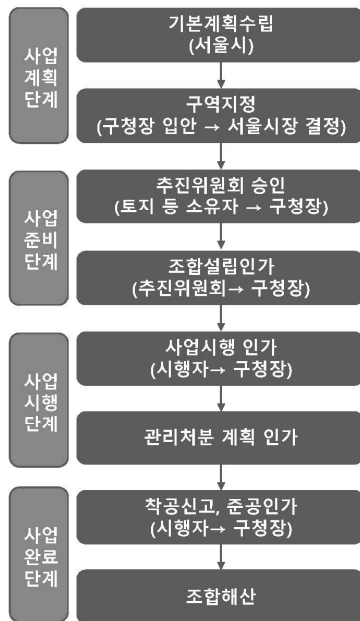
도시 및 주거환경정비법이 제정되기 이전에는 재건축이 주택건설촉진법에 의해 추진되었으며, 1987년 12월 동법의 개정으로 인해 본격적으로 노후·불량 주택에 대하여 재건축조합을 결성하여 재건축을 추진할 수 있는 법적 근거가 마련되었다. 초기 재건축사업 대상의 범위는 공동주택 중 아파트와 연립주택으로 한정되어 단독주택은 재건축사업의 대상에서 제외되었으나 동 법령의 개정에 따라 노후·불량한 주택의 범위가 변경되어 1994년 7월 20세대 미만의 단독주택 재건축 시에도 재건축 조합을 구성할 수 있게 되었으며, 도시 및 주거환경정비법 제정으로 인해 일정 규모 이상의 단독주택지도 재건축사업에 포함되었다. 이후 2012년 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 주거환경관리사업과 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 가로주택정비사업이 도시 및 주거환경정비법에 신설되어 재건축사업 중 단독주택 재건축사업 방식은 폐지되었다. 현재의 단독주택 재건축사업은 도정법 개정 이전에 추진하던 곳을 중심으로 진행되고 있다.

2) 주택재건축사업의 추진 절차

도시정비사업의 유형에 포함되는 재건축사업은 도시 및 주거환경정비법에 따라 추진된다. 주택재건축사업의 추진 절차는 <그림 1>과 같이 크게 4단계로 나누어지는데 기본 계획을 수립하고 구역을 지정하는 계획 단계, 추진위원회의 승인을 받

1) 도시 및 주거환경정비법 제1장 총칙 제1조(목적)

2) 동법 제2조(정의)에서는 정비 기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하기 위한 정비사업을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 정의하고 있다.



〈그림 1〉 주택재건축사업의 추진 절차

고 조합 설립을 인가받는 사업 준비 단계, 사업시행 및 관리처분계획을 인가받는 사업 시행 단계, 착공 신고와 준공 인가를 받고 조합을 해산하는 완료 단계로 구분할 수 있다.

사업의 계획 단계에서 특별시, 광역시 또는 인구 50만 이상의 시는 도시 및 주거환경정비법에 의해 10년 단위로 도시·주거환경 정비 기본 계획을 수립한다. 구역 지정은 안전사고가 발생할 우려가 있는 지역 및 재해 등의 발생에 대비해 신속히 추진되어야 하는 지역, 노후·불량 건축물로 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정 세대수가 300세대 이상이거나 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역을 대상으로 진행되며, 시·도 조례로 정해지는 토지 등 소유자 동의³⁾를 받아 주민 제안으로도 지정할 수 있다.

사업의 준비 단계에서는 해당 지역의 토지 등 소유자가 추진위원회를 구성하여 승인을 받으며, 조합 설립을 인가받는다. 토지 등 소유자 과반수의 동의를 얻어 조합 설립을 위한 추진위원회를 승인받는데 이렇게 구성된 추진위원회는 조합 정관, 창립 총회 회의록, 건축 계획서 등의 제출서류와 함께 토지 등 소유자의 3/4 이상의 동의를 받아야 조합 설립이 인가되어 사업 준비 단계를 마치게 된다.

사업 시행 단계에서는 재건축사업에 관련된 사항을 도시·건축공동위원회의 심의를 받고, 계획을 주민에게 공람하여 사업 시행 인가 처리를 받는다. 조합원의 재산권과 관련해서는 새로 건축되는 건축물로 배분되는 지분과 각종 비용 관리 처분 계획을 인가받게 된다.

마지막 사업 완료 단계에서는 조합원 이주, 분양, 착공 과정을 거쳐 준공이 인가되면 조합에 속해 있던 재산권을 입주자의 명의로 분할등기하고, 청산금 징수와 지급 절차를 걸쳐 조합을 해산하게 된다.

2. 선행연구 검토 및 차별성

재건축사업과 관련된 연구는 도시 및 주거환경정비법상 시행 방식과 절차에 관한 법과 제도의 문제점을 도출하고 개선 및 활성화 방안을 제시하는 연구가 주를 이룬다. 그 유형은 재건축사업의 진행 과정에서 드러나는 이해관계자 간의 갈등에 관한 연구 및 재건축사업에서 토지 등 소유자의 의사결정에 관한 연구로 나눌 수 있다.

재건축사업 개선·활성화 방안을 제시한 연구로

3) 서울시는 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제6조(정비구역 지정의 입안을 위한 주민 제안)에서는 정비 계획 입안을 제한하기 위해 토지 등 소유자의 3분의 2 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 소유자의 동의를 얻어야 한다.

조필규(2013)는 새 정부가 출범해 정부의 정책이 변화하는 시점에서 재개발·재건축을 포함하고 있는 도시정비사업의 활성화 방안을 제시하였다. 사회적 측면, 경제적 측면, 물리적 측면, 구조적 측면으로 접근하여 문제점을 도출하였으며 계획 수립 절차 개선, 사업 추진 단계의 절차 개선, 관련심의 및 평가 절차 개선, 조합의 사업관리 전문성 강화, 투명성 및 효율성 강화, 갈등분쟁 완화 및 관리 강화를 제시하여 도시정비사업 활성화의 기본 방향을 제안했다. 고재풍·김태중(2009)은 재건축사업 중 단독주택 재건축사업을 중심으로 전문가 집단 조사를 실시해 정비구역 예정지 내 다세대 전환 제한 방안의 필요성, 사업의 원활한 진행을 위한 규제 완화, 시공사 선정 시기, 도로 폐도에 따른 주민 부담 경감, 정비 계획 수립 유연성을 개선 방안으로 제시하였다. 또한 강정규·김광춘(2007)은 단독주택 재건축 사례를 중심으로 토지 등 소유자의 선정 기준의 불명확성, 국공유지 처리 기준의 불명확성, 매도 청구의 문제점을 지적하여 단독주택 재건축사업의 진행 절차에서 나타나는 내적 개선 방안과 관련 법령 및 규제에 관한 외적 개선 방안을 구분지어 제시하였다.

다음으로는 재건축사업의 추진 과정에서 이해관계자 간에 발생하는 갈등에 관한 연구로 배수범 외(2013)는 재건축사업의 단계를 결의 단계, 시행 단계, 완료 단계로 구분한 후 갈등영향분석을 실시하여 사업에 참여하는 주체별 주요 갈등 사항을 파악하고, 조합, 시공사, 행정관청 간의 갈등을 유발하는 이해관계를 분석하였으며, 이상경 외(2001)는 재건축신문에서 526개의 재건축 관련 갈등 기사를 분석하여 발생 빈도와 갈등의 강도를 기준으로 재건축사업의 갈등 분야와 항목을 유형별로 정리하였다.

재건축사업의 추진 절차에서 발생하는 갈등관계의 시작 시점에서는 정비구역 내에 거주하는 주민, 즉 토지 등 소유자가 재건축사업 관련 의사결정을 하고 입장을 취하는지가 주요한 영향을 미친다. 이는 재건축사업을 추진함에 있어 구역 지정, 추진위원회 승인, 조합 설립 인가와 같은 단계에서 주민의 찬반 입장이 의사결정에 반영되어 진행되기 때문이다. 정비구역 내 토지 등 소유자의 찬반 입장에 영향을 주는 요인을 분석한 연구로 김영관 외(2007)는 주거 특성의 측면, 생애주기의 측면, 경제적인 측면으로 영향요인을 나누어 분석하였다. 그 결과 토지 등 소유자의 토지 면적, 소득과 재학 자녀의 유무, 임대료의 유무 및 주소득원의 종류, 주거환경 만족도가 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 김태선 외(2015)는 서울시가 2014년 정비 예정 구역과 정비구역에 실태 조사를 진행한 구역들 중 일부를 대상으로 사업구역 내 과소필지의 비율, 다세대·연립주택 연면적의 비율, 비례율, 추진 주체 유무, 주거환경만족도가 사업의 추진 또는 해제를 결정하는 데 있어 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

이 연구는 주택재건축사업에서 초기 재건축사업에 찬성했던 토지 등 소유자가 사업이 진행되는 과정을 경험하고 사업에 반대하게 된 입장 결정의 변화과정을 질적연구를 수행해 심층적으로 밝히며, 입장 변화과정의 단계를 도출하여 재건축사업 입장 변화에 영향을 미친 요인과 입장 변화 전/후 주거환경 인식 변화를 분석한 연구다. 이 연구는 재건축사업 찬반 입장을 이분법적으로 분류하기 보다는 입장의 변화한 과정을 파악하여, 재건축사업의 원활한 진행 및 재건축사업 정비구역을 해지함에 있어 개선 방향을 제시했다는 점에서 기존 연구와 차별된다.

III. 분석의 틀

1. 연구 대상지 선정

이 연구는 주택재건축정비구역 내 재건축사업의 찬반 결정 관련 주민들의 다양한 입장 변화과정을 분석하는 데 목적이 있다. 따라서 재건축정비구역 중 주민들의 찬반 입장 갈등의 골이 깊어 재건축사업추진과 정비구역 해지를 둘러싸고 2017년 현재까지도 갈등이 지속되고 있는 정릉 제6구역 주택재건축 정비구역을 대상지로 선정하고자 하였다. 정릉 제6구역 주택재건축 정비구역은 2008년 10월 16일 서울특별시 고시 제2008-364호로 주택재건축 정비구역으로 지정되었다. 구역지정 이후 재건축사업이 추진되던 당시 찬반 갈등이 고조되어 주민과 조합 간 민사소송이 진행되었으며, 그밖에도 주민활동 시 다양한 이해관계가 나타나고 있는 지역이다.

정릉 제6구역 주택재건축 정비구역은 구역계에 접하여 2009년 6월 세계문화유산으로 등재된 정릉이 있다. 세계문화유산을 재건축으로부터 지키기 위한 주민 모임인 '정사모(정릉을 사랑하는 모임)'가 조직되어 활동하였다. 재건축사업에 따른 문화재 형상변경 신청을 막기 위해 주민들이 직접 '정릉의 수난'이라는 동영상 제작하여 유네스코에 자료를 제출하였으며, 이에 따라 유네스코 세계문화유산위원회 대표의 이름으로 문화재청에 해명을 요구하여 문화재 형상변경 심의는 보류된 채 이력을 가지고 있다.

또한 주택 재건축 정비구역으로 지정됨에도 불구하고 마을환경 개선을 위한 활동들이 진행되고 있다. 서울시에서 주관한 '휴먼타운 사업 대상지 및 아이디어 발굴을 위한 2010 제2회 학생 공모전'

대상 수상을 시작으로 2014년, 2015년, 2016년 성북구 마을공동체 지원사업을 진행하였다. 마을의 산책로 미화사업(정원길 조성), 주민 모임(도도로), 정원길과 개인의 마당을 개방한 마을축제(정원이 들려주는 소리)를 진행하여 정비구역 내에서 다양한 마을공동체 활동이 이루어지고 있다.

이에 따라 연구의 목적인 주택재건축정비구역 내 주민의 찬반 입장 변화과정을 분석 시 일반적인 입장 변화과정을 파악하는 동시에 지역적 특성과 활동에 주민 간 이해관계가 작용하여 더 다양한 입장 변화과정을 도출할 수 있다는 점에서 정릉 제6구역 주택재건축 정비구역을 이 연구의 대상지로 선정하였다.

2. 연구 참여자 선정

이 연구의 참여자는 Strauss와 Corbin(1998)의 근거이론 방법에서 사용하는 이론적 표본 추출의 방법에 따라 선정되었다. 이론적 표본 추출은 연구의 목표에 적합한 대상자를 인위적으로 표집하는 것이다. 이 연구에서는 4단계에 걸쳐 주민의 찬반 입장 변화과정을 파악하기 위한 연구 참여자를 추출하였다.

1단계, 정릉6구역 주택재건축정비구역 해지 등에 관한 동의서를 수집하여 2017년 현재 재건축사업에 반대하는 주민들의 리스트를 작성하였다. 작성된 리스트를 기준으로 107명의 주민이 재건축사업에 반대하는 것으로 파악되었다.

2단계, 2009년 정릉 제6구역 주택재건축정비구역 내의 재건축사업을 추진하기 위해 조합을 설립할 당시 재건축사업에 동의한 주민의 명단을 수집하여 재건축사업의 초기에 찬성했던 주민의 리스트를 작성하였다. 작성된 리스트를 기준으로 224

명의 주민이 2008년 당시 재건축사업에 찬성한 것으로 파악되었다.

3단계, 이 연구의 목표인 입장 변화과정 중 재건축사업 찬성에서 반대로 입장이 바뀐 주민을 파악하기 위해 앞서 작성된 두 리스트를 분석해본 결과 현재 재건축사업에 반대하고 있는 107명의 주민 중 34명(31.2%)이 과거 재건축사업에 찬성한 것으로 분석되었다.

4단계, 재건축사업의 찬성에서 반대로 입장이 바뀐 주민 34명 중 대상지 내에 건축물을 소유하였지만 실제 거주하지 않는 4명을 리스트에서 제외하였으며, 최종으로 추출된 연구 참여 대상자 30명 중 구역 내에서 정릉마실(마을공동체 활동)을 운영하고 있는 대표에게 협조를 요청하여 연구 참여자를 검토하였다. 최종적으로 입장 변화과정에서 다양한 정보를 제공할 수 있는 14명을 연구 참여자로 선정하였다.

선정 결과, 이 연구의 참여자는 대상지 내에서 10년 이상 거주해온 주민으로, 각각 남성 6명, 여성 8명이었다. 이들의 평균 연령은 70.8세였으며, 대상지 내 거주 기간의 범위는 최소 10년에서부터 최대 47년까지이며 평균 거주 기간은 32년이었다. 주거유형은 14명 모두 단독주택에 거주하고 있으며, 연구 참여자들의 기본 정보는 <표 1>과 같다.

3. 자료 수집 방법 및 절차

분석 자료는 2017년 8월부터 2017년 10월까지 수집하였다. 우선 대상지가 재건축 정비구역으로 지정되고 현재까지 발생한 주요 사건 파악 및 연구 참여자 선정을 위한 문헌 자료를 수집하였으며, 수집된 자료를 중심으로 이론적 표본 추출을 진행하여 선정된 연구 참여자들을 대상으로 한 심

<표 1> 연구 참여자 기본 정보

참여자	성별	연령	거주 기간	주거 유형
1	여	60세	35년	단독주택
2	남	71세	33년	단독주택
3	남	67세	22년	단독주택
4	남	79세	40년	단독주택
5	남	78세	47년	단독주택
6	여	75세	40년	단독주택
7	여	59세	10년	단독주택
8	여	73세	35년	단독주택
9	여	74세	38년	단독주택
10	남	73세	45년	단독주택
11	남	72세	39년	단독주택
12	여	73세	15년	단독주택
13	여	78세	30년	단독주택
14	여	60세	20년	단독주택

층면접을 수행해 분석 자료를 수집하였다.

이 연구의 주요 분석 자료는 심층면접으로 수집된다. 따라서 연구자는 심층면접에 앞서 2017년 5월 대상지 안에서 진행된 주요 마을공동체 활동인 마을 축제에 참여하여 연구 참여자들과의 상호 신뢰관계 즉, 라포(Rapport)를 형성하기 위해 노력했다.

심층면접은 연구자와 연구 참여자가 1:1 면접 방식으로 진행되었다. 심층면접이 시작되기 전에 연구 참여자에게 연구 목적, 인터뷰 내용의 비밀 보장 등을 설명한 뒤, 면접 내용 녹취 동의를 받아 진행되었다. 면접 장소는 연구 참여자의 가정을 직접 방문하여 진행하는 것을 원칙으로 하였으며, 연구 참여자가 가정에서 면접을 진행하는 것을 원

하지 않을 경우 정비구역 내에 위치하여 어려움 없이 방문할 수 있는 정릉마실의 사무실에서 진행하였다.

심층면접을 시작할 때 연구 참여자들에게 '2008년 재건축정비구역으로 지정된 뒤, 2009년 재건축사업에 찬성(조합 설립에 동의)하게 된 이유는 무엇이며, 2017년 현재 재건축사업에 반대(정비구역 해지에 동의)하게 된 입장 변화의 이유는 무엇입니까?'라는 반구조화된 보편적인 질문을 부여하였다. 이후 비구조화된 질문을 진행하여 재건축사업 관련 연구 참여자들의 입장·인식의 미시적인 변화 과정을 담기 위해 노력하였다.

4. 분석 방법 : 근거이론

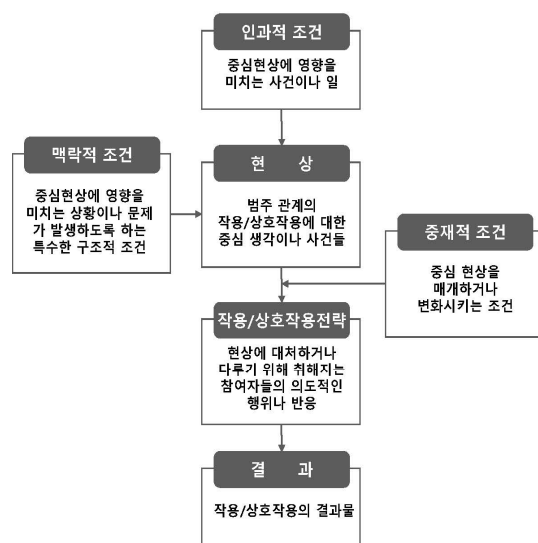
근거이론(grounded theory)은 Strauss와 Corbin(1998)이 개발한 이론으로, 상징적으로 변화하는 상황에서 참여자의 경험과 경험 관련 사회·심리적 과정에 쉽게 접근할 수 있게 한다. 또한 연구자에게 체계적인 단계와 과정을 제시해주고, 구조적·맥락적·상징적·상호작용적 영향을 강조하여 참여자의 상황과 사회적 구성을 모두 파악할 수 있다는 특징이 있다(변정현, 2011). 근거이론의 분석 방법은 개방코딩(open coding), 축코딩(axial coding), 선택코딩(selective coding)의 3단계 방식으로 이루어진다.

1단계인 개방코딩은 심층면접으로 수집된 자료를 텍스트 형식으로 변환하여, 자료로부터 사고와 의미를 파악하는 과정이다. 개방코딩은 자료로부터 특정한 개념(코드-하위 범주-범주-핵심범주)을 밝히고, 개념들의 속성과 차원을 발견해 나가는 분석 방법이다(이동성 외, 2012). 이 연구의 개방코딩 과정에서는 심층면접 진행 시 녹취된 음성

을 전사하여 자료의 의미를 파악한 뒤 내용을 분석하였으며, 대상지 내의 사건을 결합하여 범주의 내용을 객관화하고자 하였다. 또한 코딩의 과정에서 연구 참여자들의 미시적인 심리상태를 반영할 수 있도록 음성의 어투와 어조를 재확인하며 진행하였다.

2단계 축코딩은 개방코딩으로부터 밝혀진 범주를 하위 범주와 연결시키는 과정으로 중심 현상의 범주를 중심축으로 하여 속성과 차원에 따라 여러 하위 범주를 유기적으로 연결하는 코딩 방법이다(이동성 외, 2012). 이 과정에서는 패러다임 모형을 사용하여 전체 과정의 구조와 시계열적 흐름에 따라 과정을 분석한다. 이 연구에서는 축코딩 과정에서 Strauss와 Corbin(1998)에 의해 제시되었으며, 근거이론의 분석 방법을 활용한 선행연구에서 주로 사용되는 패러다임 모형<그림 2>를 분석의 틀로 사용하였다.

3단계 선택코딩은 근거이론 최종 분석 단계이며, 각각의 범주를 통합하고 정교화하는 과정이다.



<그림 2> Strauss와 Corbin의 패러다임 모형

〈표 2〉 인과적 조건의 범주와 개념

패러다임	범주	하위 범주	개념
인과적 조건	재건축사업/ 아파트에 대한 긍정적인 인식	재건축·아파트에 대한 기대감	아파트 재건축/재개발 붐이 일어남 아파트에서의 삶에 대한 로망
		주변 지역의 상황을 확인함	인접한 재개발 구역의 사업이 잘되는 것을 확인함
		경제적 이윤에 대한 기대감	재건축사업에 따른 보상금을 기대함 재산 가치가 오를 것을 기대함
		단독주택 관리가 힘들	단독주택은 관리하기가 어려움
	주거환경이 열악하다고 생각함	노후 단독주택의 불편함	노후 단독주택은 수리할 곳이 많음 단열 및 냉/온방을 겸비할 수 있는 시설, 설비가 없음
		마을 환경이 열악하다고 생각함	노후 단독주택이 모여 있어 마을의 주거환경이 열악하다고 생각함

이 연구에서는 재건축사업 관련 주민의 입장 결정 변화과정을 분석하기 위해 근거이론에서 제시된 선택코딩 방법 중 ‘이야기 개요 작성’을 진행하여 패러다임 모형에서 도출된 범주 간의 관계를 분석하였다. 또한 과정분석을 활용해 범주 간 관계를 재정립하여 입장 변화 단계, 인식 변화 단계로 구분하고 변화과정에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 하였다.

IV. 결과 및 고찰

수집된 자료의 코딩과 범주화는 근거이론에서 제시된 연구 방법인 개방코딩, 축 코딩, 선택코딩의 3단계 방식으로 진행하였다. 개방코딩으로 50개의 개념과 32개의 하위 범주, 15개의 범주를 도출하였다. 도출된 범주를 근거이론에서 제시한 범주 간의 관계인 인과적 조건, 맥락적 조건, 현상(중심 범주), 중재적 조건, 행동/상호 작용 전략, 결과에 따라 분석하면 다음과 같다.

1. 패러다임에 의한 범주

1) 인과적 조건

재건축사업 찬반 입장의 변화과정에서 초기 재건축사업에 찬성을 초대하는 환경, 상황을 의미하는 인과적 조건은 ‘재건축사업/아파트를 긍정적으로 인식’과 ‘마을의 주거환경이 열악하다고 느낌’의 범주로 구성된다. 인과적 조건에 속한 범주의 하위 범주와 개념을 살펴보면 〈표 2〉와 같다.

아파트는 난방이라든가 이런 게 솔직하게 쾌적하잖아요. 단독주택은 손이 많이 갈 수밖에 없어요. 집초도 관리하고 나무도 관리해야 하고 그렇지 않으면 지저분해지니까... 아파트야 냉·온방 설비가 잘되어 있지만 여기는 집자체가 오래되었기에 단열이나 이런 게 잘 안 되어 있으니까 관리비가 더 든다고 봐야지요. 난방비가 아파트보다 많이 나오니까요... (참여자 3)

나는 이런 오래된 고옥 같은 데서 살고 있고, 수리도 못하고 있지만... 아파트라는 게 쉽게 말하자면 한국 사람들에게 꿈이자 로망이지. 그리고 지금 우리 6구역 말고 옆에 아파트를 지을 때, 땅 주인이 많은 이득을 얻었어. 보편적으로 그때 당시 서울 시내에서는 아파트 사업이 잘되었지. (참여자 10)

〈표 3〉 맥락적 조건의 범주와 개념

패러다임	범주	하위 범주	개념
맥락적 조건	재건축사업에 무지/무관심함	재건축사업에 무지함	당연히 재건축사업이 진행될 것으로 생각함
		재건축사업에 동의하면 재건축이 될 것이라고 생각함	재건축사업에 동의하면 재건축이 될 것이라고 생각함
	재건축사업 정보의 부재	재건축사업에 무관심함	재건축사업 내용을 알고자 하지 않았음
		재건축사업 관련 세부 정보가 없었음	공시지가, 분양가 관련 정확한 정보를 제공받지 못함
		이웃에게 정보를 얻음	특정 집단 외에는 재건축사업 관련 정확한 정보를 가지고 있지 못함
		편향된 정보를 얻음	주변 이웃에게 재건축 사업이 좋다는 정보를 받음
	다수의 의견을 따라감	이웃 주민들의 눈치를 보게 됨	재건축사업과 관련된 마을의 소문을 들음
		소수의 의견은 반영되지 않을 것이라고 생각함	재건축사업 관련 직원에게서만 정보를 받음
			소수가 의견을 내는 것이 이웃관계에 좋지 않을 것으로 생각함
			대다수의 의견으로 결정될 것이라고 생각함

재건축 정비구역 내의 건축물 현황을 조사한 결과 총 135동의 건축물이 파악되었으며 그중 수용도가 단독주택인 건축물이 97동으로 구역의 71.9%가 단독주택으로 구성되어 있는 것을 확인할 수 있었다. 사용 승인 일자를 기준으로 구역 내 단독주택의 노후도를 파악해보면, 단독주택은 최소 9년에서 최대 75년 동안 사용되었으며, 평균 38년 정도 사용되어 노후도가 높은 단독주택으로 파악되었다. 이러한 정비구역의 상황에 따라 주민 대다수는 노후 단독주택의 주거환경이 불편하다고 호소하였으며, 이러한 단독주택들이 밀집되어 있는 주거환경을 열악하다고 느끼고 있었다.

또한 정비구역이 지정되고 재건축사업에 동의를 받을 당시의 인접한 재개발 구역의 사업성을 고려해 재건축사업으로 경제적 이득을 받을 것으로 생각하였으며, 당시 서울시 전역에서 진행되고 있던 아파트 개발을 향한 기대감으로 주거를 단독주택에서 아파트로 이동하는 것을 긍정적으로 고려했다는 것을 파악할 수 있었다.

2) 맥락적 조건

재건축사업 관련 초기 주민의 찬성 입장 결정을 인과적 조건들과 작용하여 변화하거나 매개하는 역할을 하는 요소인 맥락적 조건은 ‘재건축사업에 무지/무관심함’, ‘재건축사업 정보 부재’, ‘다수의 의견을 따라감’의 범주로 구성된다. 맥락적 조건에 속한 하위 범주와 개념을 살펴보면 〈표 3〉과 같다.

재건축사업이나 이런 거에는 관심이 없었어요. 집에 직접 찾아와 아파트를 짓기 위해서 재건축을 해야 하니 동의서를 작성해야 한다는 이야기를 하더군요. 재건축 정비구역으로 지정되어 있다는 것을 알기 때문에 하게 되면 해야지라는 생각 때문에 별다른 생각을 하지 않고 입장을 결정하게 되었어요. (참여자 6)

주민 대부분이 재건축사업에 대해 전혀 몰라요... 별다른 정보 없이 주민들은 재건축사업을 하면 이익이 되고 좋다고 하니까 그랬지요... 재건축을 하면 돈을 번다고 이야기를 하니까요... (참여자 4)

〈표 4〉 현상(중심 범주)의 범주와 개념

패러다임	범주	하위 범주	개념
현상 (중심 범주)	재건축사업에 찬성(동의)함	조합 추진위 및 조합원으로 재건축사업에 참여함	재건축사업에 찬성하며, 적극적으로 참여함
			재건축사업에 찬성하며, 소극적으로 참여함

사실은 처음부터 재건축사업에 반대했었어요. 이사를 갈 엄두도 안 나고…. 여기 사람들이 다 한다고 하는데 저 혼자만 버틴다고 해서 되는 것도 아니고 그렇다고 제가 안 한다고 하면 모양상 안 좋을 것 같았어요. (참여자 12)

주민은 재건축사업에 동의하는 초기 과정에서 재건축사업의 세부적인 진행 과정이나 사업을 모르거나 관심이 없던 것으로 파악되었다. 재건축사업에 동의하면 자연스럽게 재건축이 진행되어 아파트에 거주할 것이라는 막연한 생각을 가지고 있었으며, 정비구역으로 지정되면 재건축이 반드시 추진되어야 하는 것으로 인지하고 있었다. 또한 재건축사업에 크게 관심을 가지지 않아 세부 사항을 알려고 하지 않았던 것으로 확인되었다.

이러한 상황은 주로 재건축사업 관련 정확한 정보를 받지 못해서 발생한 것으로 해석할 수 있다. 주민 대부분은 재건축사업의 경제적 정보(분양가, 분담금, 보상금)를 전달받지 못하였으며, 정보를 받을 경우 재건축사업 관련 직원이 방문하여 알려주는 편중된 정보에 의존하거나 주변에 살고 있는 이웃에게 사업 정보를 얻었다.

또한 재건축사업을 반대하는 의견을 가지고 있던 주민은 대다수의 주민이 재건축사업에 찬성하면 소수의 의견은 반영되지 않고 대다수의 의견으로 결정될 것이라고 생각하였으며, 소수가 의견을 내는 것이 이웃과의 관계에 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 판단으로 재건축사업의 입장 결정 과정에서 개인의 의사를 표출하지 못했던 것으로 보인다.

3) 현상(중심 범주)

재건축사업 관련 주민의 입장이 찬성에서 반대로 바뀌는 과정을 분석하기 위해 축 코딩 과정에서는 초기에 재건축사업에 찬성한 입장을 중심 범주로 설정하였다. 이는 재건축 찬성이라는 입장과 입장 변화과정이 복잡하게 얽혀 있는 구조를 파악하기 위해서 '재건축사업에 찬성(동의)함'이라는 주요 범주를 중심으로 발생하는 상호 작용들을 파악해야 했기 때문이다. 현상(중심 범주)에 속한 범주의 하위 범주와 개념을 살펴보면 〈표 4〉와 같다.

내가 재건축사업 과정을 투명하게 하고 싶어서 감사위원으로 출마하기도 했었어요…. 건축 설계 분야의 좋은 분들을 알고 지내고 있기에 추천하기도 하였고요…. (참여자 4)

재건축사업에 동의를 하고 나서는 그냥 재건축하는 데서 전화로 연락이 오고 구민화면에서 뭘 한다고…. 총회 같은 거…. 그래 가지고 참석하고 그랬죠…. (참여자 1)

2008년 조합 설립 추진위원회 승인 당시 단독 주택지 토지동의면적 리스트를 확인해본 결과 주민 224명이 재건축사업에 동의한 것으로 파악되었다. 재건축사업에 참여한 주민들은 재건축사업 과정에 적극적으로 참여하여 대의원 선거와 감사의원 선거에 출마한 경험이 있는 주민과 소극적으로 관여하여 조합원으로 총회에 참여하거나 재건축사업 관련 동의서만 제출하는 주민으로 구분할 수 있다.

4) 중재적 조건

중재적 조건은 특정한 시점과 공간에서 문제 상황이 발생할 때 이를 조성하는 구체적인 조건들이다. 재건축사업에 찬성한 뒤, 주민들이 경험한 구체적인 상황들로 재건축사업 찬성으로 입장을 결정한 뒤 입장을 변화하게 만든 주요 요인으로 볼 수 있다. 중재적 조건으로는 ‘재건축사업 정보를 확인함’, ‘재건축사업을 향한 불만/불신’, ‘마을 내 마을공동체 활동에 관심/참여’, ‘마을 내 문화재(정릉)를 고려함’의 범주로 구성되며, 하위 범주와 개념을 살펴보면 <표 5>와 같다.

진짜 아파트를 빨리 짓자라는 생각뿐이었는데, 자꾸 늦어지고, 확실한 정보를 찾아보니 처음에 들은 것과는 다르게 층수가 낮아

저서 경제적으로 이득도 없고, 다른 곳을 보면 분양이 안 되서 빈 아파트들이 너무 많고. (참여자 6)

주민들은 재건축사업에 찬성하는 입장을 결정한 이후 재건축사업 정보를 찾아보거나 재건축사업 관련 초기 입장을 결정하기 전보다 더 관심을 가지고 참여하는 경향을 보였다. 이러한 과정에서 사전에 충분히 받지 못한 정보들을 주민이 직접 또는 간접적으로 정보를 수집하여 재건축사업을 재확인하고 판단하는 과정을 거친다.

도출된 중재적 조건들로 연구 참여자들의 입장이 바뀌게 되는 요인을 확인해본 결과, 재건축사업이 진행되는 과정에서 불만과 불신이 쌓이는 상황을 경험하는 것이 입장 변화에 미치는 요인으로

<표 5> 중재적 조건의 범주와 개념

패러다임	범주	하위 범주	개념
중재적 조건	재건축사업에 대한 정보를 확인함	간접적으로 정보를 확인함	재건축 사업성에 대한 다른 지역의 상황을 알게 됨
			매스컴에서 재건축사업 정보를 얻음
		직접적으로 정보를 확인함	재건축사업에 관심을 가지고 스스로 정보를 찾아봄
			정보를 확인해 사업 내용을 파악함(설계, 경제적 이득)
	재건축사업에 대한 불만/불신	재건축사업에 대한 불만이 생김	주민의 의견을 듣지 않고 배제하려 함
			재건축사업의 진행 과정이 투명하지 않다고 생각함(사업과 정의 불투명성)
			재건축사업의 사업 기간이 길어짐(불확실성)
			재건축사업 및 정비구역 지정에 따른 불편함
		재건축사업을 신뢰하지 못함	재건축사업 계획이 변경됨(층수, 보상금)
			부정부패를 경험함
			재건축사업에 따른 손해가 편중됨(수익의 편중)
	마을 내 마을공동체 활동에 관심/참여	마을공동체 활동에 관심을 가짐	마을공동체 활동으로 개선되는 마을 환경이 좋다고 생각하여 관심을 가지게 됨
		마을공동체 활동에 참여함	마을공동체 활동에 참여하고 마을 애착심과 자부심이 생김
			마을공동체 활동에 참여하고 이웃관계가 좋아짐
	마을 내 문화재(정릉)을 고려함	지역 내에 위치한 문화재를 지키고자 함	문화유산 주변의 재건축사업은 부정적이라는 인식이 생김

나타났다. 재건축사업이 더욱 투명해지고 주민에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 하기 위해 적극적으로 참여했지만 오히려 잦은 의문제기는 사업의 진행 과정을 방해하는 요소로 여겨져 의견들이 배제되기도 하였으며, 재건축사업 관련 이야기는 많지만 현재까지도 진행되지 않고 사업 기간이 길어지면서 재건축사업에 불확실성이라는 감정을 느끼고 있었다.

정비구역이 지정되고 나서 지자부진하니까 지금 보수, 개수를 못하고 있잖아요. 신축, 증축뿐만 아니라. 어떻게 될지 모르니까 모두 다 손을 놓고 있고, 심하게 이야기하자면 슬럼화되고 있는 거예요. 마을아... (참여자 3)

재건축사업에 느끼는 불확실성은 정비구역 내 노후 단독주택에 거주하면서도 자신의 집을 리모델링하거나 수선하고 싶지만 진행할 수 없는 상황에 대한 불안 표출로 이어졌다.

불만과 함께 재건축사업의 계획이 바뀌는 것을 확인하면서 재건축사업 신뢰감이 떨어지게 되는 상황에 놓이게 된다. 정릉 제6구역 주택재건축정비구역은 2008년 정비구역으로 지정된 뒤, 2009년 정릉이 유네스코 세계유산으로 등재되었다. 정릉

이 문화재로 지정되어 있어 정릉에 인접한 정릉제6구역 주택 재건축 정비구역의 북측은 문화재 보존영향 검토 대상 구역으로 지정되어 있어 정릉의 외곽 경계에서 500m 이내 지역은 건설 공사에 대한 인가·허가 등을 진행하기 이전에 공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지 검토해야 한다. 이에 따라 조합 측은 문화재 형상변경을 진행하는 과정에서 설계안을 자주 바꾸어 제시했다. 변경된 건축 계획은 <표 6>과 같다. 이처럼 초기 주민들에게 제시한 설계안과는 다르게 빈번히 변경되었던 설계안 때문에 주민들은 재건축사업을 신뢰하지 못하게 된 것으로 분석할 수 있다.

대의원 선거에 출마했는데 나에 대해 마을에 안 좋은 소문을 내기 시작하더라고... 내가 나중에 들어가서 일을 제대로 하기 위해 자꾸 바른 소리를 하고 하니까 큰일을 추진하기 위해서는 꺾려왔겠지. (참여자 4)

또한 주민들은 의사결정 과정에서 부정부패를 경험하여 재건축사업 신뢰도가 떨어졌다고 이야기했다. 대의원을 선출하는 투표 과정에서 직접 투표를 제외한 부재자 투표는 재건축 사업에 관련된 홍보요원이 각 가정을 방문하여 후보자 관련

<표 6> 국가지정문화재 형상변경 등 허가 심의 과정에서 변경된 건축 계획안

구분	1차 신청 (‘10. 9. 8.)	2차 신청 (‘11. 4. 1.)	3차 신청 (‘11. 7. 13.)	4차 신청 (‘11. 10. 12.)	5차 신청 (‘12. 1. 11.)	6차 신청 (‘12. 3. 14.)
규모	17동 지하 5층, 지상 5~15층	21동 지하 4층, 지상 5~13층	23동 지하 4층, 지상 5~12층	22동 지하 6층, 지상 4~13층	22동 지하 6층, 지상 4~12층	23동 지하 6층, 지상 5~12층
대지면적(㎡)	49,350	좌동	좌동	좌동	좌동	좌동
건축면적(㎡)	15,194.08	16,448.71	16,218.09	14,988.46	좌동	14,903.70
연면적(㎡)	135,461.24	125,437.73	126,679.27	125,310.70	124,653.20	123,007.70
최고 높이(m)	46.6	39.4	38.6	39.4	36.6	좌동

편향적인 정보를 제공하며 투표에 관여한 점을 문제점으로 이야기했다. 이와 관련된 자료를 요청하여 확인해본 결과 홍보 도우미의 편향적 정보 제공 같은 투표 관여를 직접적으로 확인할 수는 없었다. 하지만 총회에 직접 참여하여 투표한 조합원의 인원은 48명(19%), 서면 투표를 진행한 조합원의 인원은 203명(81%)으로 나타났으며, 총회에서 진행된 직접 투표에서는 후보자들 간의 득표수가 크게 차이 나지 않았지만 부채자 투표에서 대다수의 후보자가 150표 이상을 받은 반면, 몇몇 특정 후보자는 평균 60.3표를 받아 두 배 이상의 차이가 발생한 것으로 나타나 간접적으로 확인해볼 수 있었다.

마을도 가꾸고 이쁘게 하고, 모임도 하고 그러니까 마을에 정이 들은 거죠. 여기서 도자기도 만들었고요. 마을축제에도 참석해요... 집의 정원도 개방하고요... (참여자 1)

정릉 제6구역 주택재건축정비구역에서는 마을공동체 활동이 활발하게 진행되고 있다. 재건축정비구역으로 지정된 상황에서도 마을의 환경을 개선하고 주민 간의 갈등을 해소하기 위해 다채로운 마을공동체 활동이 진행되고 있으며, 정릉동 교수단지의 마을공동체 주요 활동 이력은 <표 7>에 제시하였다.

도시 및 주거환경정비법에 따라 정비구역으로 지정된 구역은 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 노후·불량 건축물이 밀집되어 있거나, 단독주택 및 다세대주택이 밀집된 지역에서 주거 환경을 개선하기 위해 시행되는 동 법령에 따른 사업을 시행할 수 없으며, 행위 제한 등을 통해 정비구역 내 건축물의 건축과 같은 행위를 할 수 없다. 이러한 상황에서 마을의 환경

<표 7> 정릉동 교수단지 마을공동체 주요 활동 이력

연도	활동 내용
2010년	마을 리더 양성 과정 성북구 도시아카데미 수료
	서울시 휴먼타운 학생 공모전 협업 대상
2014년	성북구 마을 만들기 공모사업 진행
	서울시 '꽃피는 서울상' 주민공동체 분야 대상
2015년	성북구 마을 만들기 공모사업 진행
	봄, 가을 2회에 걸쳐 정원축제 개최
	서울시 걷기 좋은 서울 시민 공모전 '마을 보행환경 개선 분야' 은상
2016년	제4회 정원축제 및 마을 결혼식 진행
2017년	제5회 정원축제 및 마을 결혼식 진행

을 개선할 수 있는 사업으로는 마을공동체 지원사업을 들 수 있다. 정릉 제6구역 주택재건축정비구역에서도 마을공동체 활동을 중심으로 주거환경 개선을 위한 노력을 진행하고 있다. 이러한 마을공동체 활동은 마을의 물리적 환경개선뿐만 아니라 마을 주민 간 공동체 회복을 위한 행위로 재건축사업이 주는 불확실성을 해소하고 주거환경이 개선되는 것을 주민이 직접 느낄 수 있다는 점이 주민들의 인식 변화에 영향을 준다. 이에 따라 마을 내에서 진행되는 마을공동체 활동에 관심을 가지거나 직접 참여하는 행위는 재건축사업 입장 변화과정에 영향을 미친 것으로 파악되었다.

마을에 있는 정릉이 유네스코에 등재되고 하는 것 보니까 절대 해서는 안 될 지역이더라고. (참여자 5)

마지막으로 참여자들의 입장 변화과정에 영향을 미친 요인은 세계문화유산으로 지정된 정릉에 대한 고려이다. 정릉은 1970년 5월 26일 사적 제 208호 및 강남구에 위치한 선릉과 함께 사적 제 119호로 지정되었다. 이후 2009년 선릉과 정릉이

〈표 8〉 행동/상호 작용 전략의 범주와

패러다임	범주	하위 범주	개념
행동/상호 작용 전략	재건축사업에 반대하는 모임을 조직/참여	재건축사업 반대 모임에 참여함	재건축사업 반대 모임이 있어 찾아가 봄
			재건축사업에 반대하는 사람들의 이유가 옳다고 생각하게 됨
		재건축사업 반대 모임을 조직함	재산권을 제대로 행사하기 위해 내 재산 지키기 운동본부 등을 조직함

유네스코 세계문화유산으로 등재됨에 따라 마을 주민은 마을에 있는 정릉이라는 문화재 가치의 중요성을 인지하기 시작했다. 2008년 초기 재건축사업에 찬성했던 연구 참여자 중 5명이 입장 변화에 영향을 미친 요인으로 정릉을 이야기하였다. 이러한 현상은 정릉이 세계문화유산으로 등재됨과 동시에 마을에서 정릉을 재건축사업으로부터 보호하기 위해 활동했던 ‘정릉을 사랑하는 모임’의 활동이 영향을 미친 것으로 분석되었다. ‘정릉을 사랑하는 모임’의 주민들은 재건축으로부터 정릉을 보호하기 위해 유네스코 세계문화유산위원회에 정릉 제6구역 주택재건축정비구역 상황을 직접 전달하기도 하였으며, 재건축사업을 위한 문화재 형상변경 심의를 막는 활동을 진행한 것으로 파악되었다.

5) 행동/상호 작용 전략

행동/상호 작용 전략은 특정한 조건에 놓여있는 연구 참여자가 상황에 대처하는 전략과 행위를 말한다. 이 연구에서는 초기 재건축사업에 찬성으로 입장을 결정한 연구 참여자가 중재적 조건들로 인한 상황에서 대처한 행위를 설명하고자 한다. 행동/상호 작용 전략으로는 ‘재건축사업에 반대하는 모임 조직/참여’의 단일 범주로 구성되며 이에 속한 하위 범주와 개념을 살펴보면 〈표 8〉과 같다.

재건축사업으로부터 내 재산을 지키는 것이 중요하잖아요. 각자 주민들의 재산을 지키는 거... 그래서 내가 ‘내 재산 지키기 운동본부’라고 해서 시작을 했어요. 내가 회장을 하고. 처음에는 반대한다고 동네 사람들한테 손가락질당하고 싶었지. (참여자 10)

재건축사업을 찬성하기로 결정한 주민들은 앞서 제시된 중재적 조건 즉, 재건축사업 인식이 바뀌게 된 요인에 대응하는 행동/상호 작용 전략으로 재건축사업을 반대하기 시작하였다. 재건축사업에 반대하는 모임을 직접 조직하거나 세계문화유산인 정릉을 지키기 위해 조직된 주민 모임인 ‘정릉을 사랑하는 모임’에 참여하여 재건축사업에 반대하는 입장으로 변화하는 경향을 나타냈다. 입장이 변화한 주민들은 재건축사업 반대뿐만 아니라 재건축 정비구역을 해지하기 위해 정릉6구역 정비구역 해지 등에 동의하였다. 2016년 말부터 2017년 현재까지 접수된 동의서를 기준으로 작성한 리스트에서 구역 내 주민 중 정비구역의 해지를 원하는 주민은 107명으로 집계되었다.

6) 결과

결과는 중심현상으로부터 발생된 행위와 상호작용을 거쳐 궁극적으로 나타난 결과로 과정을 통해 ‘무엇’이 일어났는가에 대한 대답이라고 할 수 있다. 이 연구에서는 연구 참여자가 재건축사업 찬성으로 입장 결정을 한 중심 현상으로부터 다양한

〈표 9〉 결과의 범주와 개념

패러다임	범주	하위 범주	개념
결과	단독주택 인식이 변화함	단독주택 삶의 즐거움을 찾음	단독주택 관리(정원 가꾸기)의 즐거움을 찾음
		단독주택의 장점을 알게 됨	단독주택 삶의 장점을 느끼고 아파트보다 단독주택을 선호하게 됨
	마을환경 인식이 변화함	마을환경의 장점을 알게 됨	마을 주민 간 이웃관계가 좋음 자연환경과 교통이 편리한 곳이라고 생각함
		주거환경 만족감을 느낌	내가 살고 있는 마을의 주거환경이 살기에 충분하다고 생각함
	지속적인 거주 의사 표명	지속적으로 마을에서 살고 싶음	집에 대한 애정이 높아져 지속적으로 마을에서 살고 싶음
		단독주택을 리모델링 하고 싶음	오래된 단독주택에서의 불편한 점을 개선하여 지속적으로 살고 싶음
		단독주택을 재건축하고 싶음	단독주택을 상황에 맞게 재건축하여 지속적으로 살고 싶음
	마을환경 개선 활동 참여 의사	마을공동체 활동에 적극적으로 참여하고자 함	마을공동체 활동에 대한 관심이 높아짐 마을을 더욱 가꾸고 싶음
		마을환경을 개선하기 위한 대안을 찾고 싶음	마을공동체 활동가 더불어 마을을 개선하기 위한 방안을 찾고 싶음

요인들이 작용하여 최종 결과에서 그들의 입장과 인식이 어떻게 바뀌었는지 도출하였다. 결과의 중심 범주는 ‘단독주택 인식이 변화함’, ‘마을환경 인식이 변화함’, ‘지속적인 거주 의사 표명’, ‘마을환경 개선 활동 참여 의사’의 범주로 구성된다. 결과에 속한 하위 범주와 개념을 살펴보면 〈표 9〉와 같다.

이사를 때 한 번 대문을 열고 그 후론 열어본 적이 없었는데 마을축제에 정원을 개방하기 위해 대문을 열었는데, 주변에서 낄다. 아름답다라는 이야기를 듣고... 혼자서 살 때는 몰랐는데 큰 대문을 열고 밖에서 보니까 우리 집이 이렇게 아름답다는 것을 알게 되었어요. 부자도 아닌데 부자처럼 느껴지고... (참여자 6)

연구 참여자들은 초기 재건축사업 찬성입장 결정의 요인으로 앞서 제시된 인과적 조건에 따라 노후 단독주택에 살기 때문에 이를 관리해야 하는 상황의 불편함을 호소했지만 단독주택의 불편함보다는 단독주택에서의 삶의 장점에 더 집중하며, 오히려 관리하고 가꾸는 것에 즐거움을 느끼는 것으로 파악되었다. 이는 입장 변화가 일어나며 거주하고 있는 단독주택에 대한 인식이 바뀐 결과로 분석된다. 이러한 인식 변화에 작용한 요인으로는 중재적 조건으로 확인된 마을의 주거환경을 개선하는 마을공동체 활동이 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 이를 뒷받침하는 근거로 연구 참여자 중 일부는 마을환경을 개선하기 위한 마을공동체 활

동을 향한 관심이 높아져 스스로 정보를 찾아보기도 하였으며, 도시재생사업처럼 마을의 현 상태를 유지하면서 마을의 주거환경을 개선하기 위한 대안을 찾고자 하였다.

재건축사업에 대해 반대를 하고 보니까 우리집을 비롯해서 교수단지를 보면, 꼭 재건축 내지 재개발을 하지 않고도 보존할 수 있을 만한 충분한 여건을 가지고 있는 지역이라고 생각해요. 능에도 가깝고, 집들도 작은 집들이 아니고, 교통도 편리하니까요. 꼭 서울뿐만 아니라 지방을 봐도 콘크리트 숲이에요. 문화재도 있고 교수단지라고 하면 고급 주택으로 알려진 동네이기도 해서 여기는 보전 가치가 상징적으로 충분한 동네가 아닌가 싶어요.
(참여자 2)

거주하고 있는 단독주택에 대한 인식이 변화하며 마을환경 인식도 달라졌다. 정릉 제10구역 주택재개발로 구역계에 인접하여 2015년 4월에 준공된 아파트가 자리 잡고 있어 상대적으로 노후 단독주택이 밀집되어 있었다. 이에 따라 초기에는 마을의 주거환경이 열악하다고 느꼈지만 그 후 주

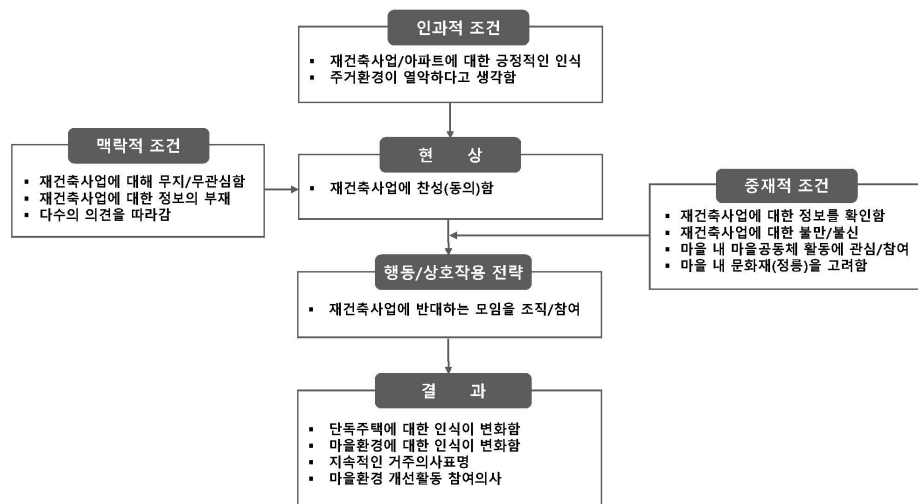
민들은 마을 환경의 장점을 찾아 나갔다.

단독주택 인식과 주거환경 인식의 변화는 지속적인 거주 의사로 이어진다. 총 14명의 연구 참여자 중 3명은 리모델링 및 다세대 주택으로 재건축을 하려는 의사를 가지고 있으나, 상황을 고려하여 매매로 다른 곳으로 주거를 이동하는 것을 선택하고자 한 반면, 나머지 11명의 연구 참여자는 노후 단독주택을 리모델링하거나 다세대 주택으로의 재건축을 통해 마을에 지속 거주하기를 희망하였다.

각각의 연구 참여자들의 심층면접 자료를 바탕으로 도출한 개념 및 범주를 패러다임 모형의 조건들과 유기적으로 연결하여 살펴보면 〈그림 3〉과 같다.

2. 과정분석

과정분석은 이 연구의 목적인 재건축 정비구역 내 재건축사업을 둘러싼 주민의 입장 변화과정을 정교화하여 이론화하는 과정이다. 중심 현상을 중



〈그림 3〉 재건축사업 찬반결정에 대한 입장변화과정의 패러다임 모형

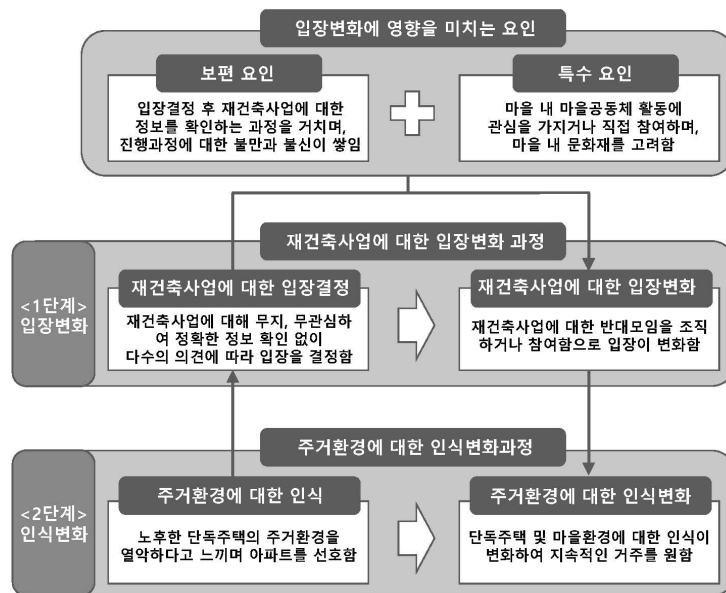
심으로 패러다임모형을 통해 확인한 구조와 과정을 파악하고, 시간의 흐름에 따라 연구 참여자들의 입장 결정에 영향을 미친 요인과 이에 따른 행동/상호 작용과 전략으로 재건축사업 찬반 입장 결정이 변화하는 과정을 분석하고자 하였다.

정비구역 내 재건축사업 찬반 입장 변화과정을 종합해보면 <그림 4>와 같으며, 입장 변화에 영향을 미치는 보편 요인과 특수 요인을 통해 재건축사업 찬반 입장 변화가 우선적으로 진행되고 입장 변화가 진행되면서 마을 인식이 바뀌는 과정을 거치게 된다.

대상지는 정비구역으로 지정되어, 상대적으로 노후 단독주택이 밀집된 주거환경에 대한 부정적인 인식과 상대적으로 재건축과 재개발이 진행되는 상황에서 주민들은 본인이 거주하고 있는 주거환경을 부정적으로 인식하게 되며, 단독주택에서의 삶보다는 아파트에서의 편리한 삶을 선호하게 된다. 이러한 인식 속에서 주민들은 재건축사업

에 무지하거나 무관심하여, 정확한 재건축사업 정보 확인 과정을 진행하지 않았다. 정보가 제공되었다 하더라도 분담금, 분양가와 같은 세부 정보가 명확하게 제시·전달되지 않았으며, 조합 설립에 관한 동의서를 받는 과정에서 재건축사업에 관련된 직원에게 사업의 긍정적인 정보 즉, 편향된 정보를 얻는 것이 전부였다. 이와 함께 개인이 재건축사업에 반대하는 입장을 가지고 있다 하더라도 마을 주민들과의 관계와 재건축사업에 대한 마을 분위기를 고려하여 다수의 의견을 따라가며 초기 의사결정을 진행한 것으로 분석되었다.

주민들은 초기 의사결정에서는 재건축사업에 찬성하고, 진행 과정에 참여하면서부터는 재건축사업에 관심을 가지고 정보를 확인하는 과정을 진행하는 경향을 보이며, 이 시점에서 재건축사업 입장 변화과정이 시작된다. 패러다임 모형에서 확인한 행동/상호 작용 전략에 영향을 미친 중재적 조건의 범주를 통해 입장 변화에 영향을 미치는 요



<그림 4> 재건축사업 찬반 결정 입장 변화과정

인을 도출하면 주민들의 대다수에게 영향을 미친 보편 요인과 대상지의 특수성에 따라 나타나는 특수 요인으로 구분할 수 있다.

첫째, 보편적인 영향요인으로는 재건축사업 정보를 간접적으로 또는 직접적으로 확인하여 재건축사업 찬성 입장을 결정하기 전 파악하지 않은 정보들을 확인하는 과정을 거쳐 재건축사업 관련 사항을 확인하는 과정과 재건축사업의 진행 과정에 참여하면서 발생하는 불만, 불신이 영향을 미치는 요인으로 분석되었다.

재건축사업 정보를 확인할 때는 재건축사업의 사업성에 따라 다른 지역의 상황을 알게 되거나, 매스컴에서 재건축사업 정보를 얻는 간접적인 정보 확인 과정과 직접적으로 재건축사업에 관심을 가지고 스스로 정보를 파악하여 설계 도면이나 공시지가, 분담금, 분양가와 같은 경제적인 조건들을 판단하는 과정이 영향을 미쳐 입장이 바뀌게 된다.

또한 재건축사업의 조합 총회 및 사업 관련 진행 과정에서 주민들의 의견이 배제되는 상황을 경험하고, 사업의 기간이 길어짐에 따른 불확실성 및 정비구역 지정에 따라 단독주택을 개보수하거나, 주거 이동을 하기 위해 매매하기 어려운 환경이 조성되는 것에 불만을 느끼는 것으로 파악되었으며, 재건축사업 계획이 수정되면서 사업성에 따른 경제적 조건들이 지속적으로 바뀌는 상황은 사업 신뢰성을 떨어뜨리며, 조합원으로 재건축사업에 적극적으로 참여한 주민들은 사업 진행 과정에서 부정부패를 경험하여 입장을 바꾸게 되는 계기가 된다.

둘째, 대상지 내의 특수성에 의해 도출된 중재적 조건의 범주로 볼 수 있는 특수한 영향요인은 마을 내에서 진행 중인 마을공동체 활동을 향한 관

심과 직접적인 참여, 재건축사업 기간에 유네스코 세계문화유산으로 등재된 정릉을 고려하는 것이 입장 변화에 영향을 미치는 요인으로 분석되었다.

정릉이 2009년 세계문화유산으로 지정되던 해에 대상지에서는 재건축사업으로부터 정릉을 지키기 위한 '정사모(정릉을 사랑하는 모임)'가 조직되어 활동하였다. 연구 참여자 중 5명은 이처럼 재건축사업 입장이 바뀐 이유로 유네스코 등재에 따른 지역 내 문화재의 중요성을 언급하였다. 초기 정릉을 지키기 위한 주민들의 조직은 마을환경을 개선하기 위한 활동으로 발전되어 '정사모'에서 '정릉마실'로 조직의 이름을 바꾸어 마을 내에서 다양한 마을공동체 활동을 진행하였다.

주민들은 정비구역 지정에 따라 재건축사업을 통한 주거환경 개선 욕구를 가지고 있으나, 재건축사업의 진행에 오랜 기간이 소요되기 때문에 가시적으로 환경 변화를 느끼지 못한다. 하지만 마을공동체 활동을 통한 주거환경 개선은 이와 다르게 1년 단위의 공모사업으로 진행됨에 따라 마을환경이 개선되는 것을 직접적으로 느낄 수 있다는 장점이 있으며, 정릉 교수단지의 마을공동체 활동이 다양한 매스컴에 소개되고 방문객들이 증가하면서 지역주민에게 마을 애착심과 자부심을 느낄 수 있는 요인으로 작용하여 입장 변화에 영향을 미친 것으로 파악되었다.

이러한 요인들의 영향을 받은 주민들은 행동/상호 작용으로 재건축사업에 반대하는 모임을 조직하거나 참여해 재건축사업을 찬성했던 입장을 바꾸게 된다. 재건축사업 찬성에서 반대로 입장을 바꾸게 된 주민들은 입장 변화과정의 결과 즉, 행동/상호 작용에서 나온 결과로 주거환경에 가지고 있었던 부정적인 시각에서 오히려 마을에서 지속적으로 거주하기를 원하며, 마을의 장점을 이해

하는 인식 변화를 경험하는 것으로 나타났다.

V. 결론

이 연구는 서울시가 뉴타운·재개발 관리 대책으로 정비구역을 해제하고 있는 상황에서 재건축 정비구역의 주민을 대상으로 재건축사업 찬반 결정 시 주민들의 입장 변화과정을 심층적으로 살펴 보았다. 또한 입장 변화의 과정에서 어떠한 요인들이 영향을 미치며, 입장 변화에 따라 주거환경 인식이 어떻게 바뀌었는지 확인하였다.

우선 재건축 정비구역 내 주민들이 찬반 결정 입장이 변화하는 과정에서 나타나는 50개의 개념과 33개의 하위 범주, 15개의 범주를 도출하였다. 도출된 범주를 근거이론의 패러다임 모형에 적용하면 다음과 같다.

재건축사업의 초기 입장을 결정하는 데 영향을 미친 상황과 환경을 의미하는 인과적 조건은 ‘재건축사업/아파트를 긍정적으로 인식’과 ‘주거환경이 열악하다고 생각함’으로 나타났으며, 이러한 인식을 가진 주민들은 ‘재건축사업에 무지/무관심함’, ‘재건축사업 정보의 부재’, ‘다수의 의견을 따라감’이라는 맥락적 조건의 범주에 의해 영향을 받아 ‘재건축사업에 찬성(동의)함’이라는 현상이 발생했다. 재건축사업에 찬성하는 것으로 입장을 결정한 주민들은 재건축사업의 추진과정에 참여해 ‘재건축사업 정보를 확인함’, ‘재건축사업 불만/불신’을 경험하였으며, ‘마을 내 마을공동체 활동에 관심/참여’, ‘마을 내 문화재(정릉)를 고려함’의 중재적 조건으로 초기 재건축사업에 찬성했던 입장 결정에 변화가 시작된다. 중재적 조건의 해결책으로 주민들은 ‘재건축사업에 반대하는 모임을 조직/참여’하는 행동 및 상호 작용 전략을 취하

게 되면서 재건축사업에 반대하는 입장을 결정하게 된다. 이러한 과정을 거쳐 결과적으로 ‘단독주택 인식이 변화함’, ‘마을환경 인식이 변화함’, ‘지속적인 거주 의사 표명’, ‘마을환경 개선 활동 참여 의사’를 갖게 되었다.

패러다임으로 각 범주를 구조화하여 입장 변화의 과정을 도출하고, 과정분석으로 입장 변화의 단계와 입장 변화에 영향을 미치는 요인을 분석하면 다음과 같다.

인과적 조건으로 제시된 범주들에 의해 정비구역 내 주민들은 주거환경에 부정적인 인식을 갖게 되며, 맥락적 조건의 영향을 받아 재건축사업에 찬성하는 입장을 결정하게 된다. 이후 사업의 추진 과정에서 중재적 조건의 범주에 의해 영향을 받아 입장이 바뀌게 되는데, 입장에 영향을 미친 요인은 보편 요인과 특수 요인으로 구분할 수 있다. 보편적 요인은 재건축사업 정보 확인과 사업의 진행 과정에서 느끼는 불만과 불신을 들 수 있으며, 특수 요인으로서는 마을 내 마을공동체 활동과 문화재를 인식하여 고려하는 것으로 파악되었다. 위와 같은 요인들에 대한 전략과 행동으로 주민들은 재건축사업을 반대하는 것으로 입장을 바꾸게 된다. 재건축사업에 반대하는 것으로 입장을 결정한 뒤 주민들은 주거환경 인식도 변화하는 것으로 파악되었다. 즉, 재건축사업에서 찬반 입장 결정의 변화과정은 단계적으로 주민들의 찬반 입장 변화가 우선적으로 진행되며 이후 주거환경 인식도 바뀌는 것으로 분석되었다.

분석 결과를 바탕으로 서울시 정비구역 내 재건축사업 관련 정책의 방향성을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 정비(예정) 구역으로 지정되어 있으며, 재건축사업의 추진 주체가 있고 사업성이 보장되어 정상적으로 추진할 수 있는 구역은 입장

변화의 요인으로 도출된 ‘진행 과정에서 불만과 불신을 경험함’으로 인해 주민의 입장이 사업반대로 변화하여 추진 과정을 장기화하지 않는 방안이 요구된다. 2017년 10월 국토교통부에서 발표한 ‘정비사업 시공사 선정제도 전면 개선 방안’에 따르면 이 연구에서 도출된 불만/불신의 개념인 부정부패, 진행 과정의 불투명성, 수혜의 편중을 해소하기 위한 제도 개선을 추진한다고 밝혔다. 따라서 서울시는 현재 진행하고 있는 공공지원제도⁴⁾와 더불어 사업의 진행 과정에 있어서 입장 변화가 발생하지 않도록 제도를 보완해야 한다.

둘째, 재건축사업에 무지하거나 무관심했던 주민들은 재건축사업 추진 과정에서 사업과 관련된 정보를 확인하는 과정을 거치며 입장이 바뀌었다. 연구를 진행하는 동안에도 대다수의 대상지 내 주민들은 세부적인 정보 확인 없이 재건축사업 입장을 결정하고 있었다. 따라서 건축계획, 분담금 등 재건축사업 정보를 제공해 사업의 추진과 중단을 주민이 결정할 수 있도록 해야 한다. 서울시가 실태 조사를 진행하면서 주민들의 판단을 돕기 위해 제공한 추정 분담금 정보는 여론 조사 결과 73.9%가 입장 결정에 도움이 되었다고 나타났다. 하지만 실태 조사의 대상지는 2012년 기준 총 683개 구역 중 추진 주체가 없는 180곳과 추진 주체가 있는 144곳이 선별 및 주민의 신청에 의해 진행되었다는 한계점이 있다. 따라서 재건축사업의 정비구역의 추진과 해제를 둘러싼 갈등이 여전히 남아 있는 지역 주민들의 입장 결정을 돕기 위해서는 재건축사업과 관련된 정보의 제공을 확대해야 한다.

셋째, 서울시는 재건축정비구역을 해지하고 대안사업으로 근린 재생사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업을 계획·추진하고 있다. 이러한 대

안사업들의 마중물사업으로 마을공동체사업을 재건축사업 정비구역 중 추진 주체가 없고, 정상적으로 추진하기 어려운 곳에 우선적으로 투입해야 한다. 연구 결과에 따르면 마을 주민들의 입장 변화과정 중 마을공동체 활동이 영향을 미치며 단독주택·마을환경 인식 변화, 지속적인 거주 의사, 마을환경 개선 활동 참여 의사를 가져온다. 따라서 마을공동체사업은 정비구역 해지 이후 대안사업에 긍정적인 효과를 미칠 것으로 예측된다. 또한 정비구역에 인접하여 문화재가 있을 경우 문화재를 활용한 마을공동체 활동이 마을 주민들의 입장 변화와 주거환경 인식 변화에 도움을 줄 것으로 보인다.

이 연구는 주택재건축사업으로 진행되는 정비구역 중 정릉 제6구역 주택재건축정비구역이라는 단일 사례를 분석하여, 연구 결과를 일반화하기에는 한계점이 있다. 그럼에도 불구하고 연구 참여자와의 심층면접을 진행하여 입장 변화의 미시적인 과정을 밝히고, 입장 변화에 영향을 미친 요인을 도출했다는 점에서 의의가 있다. 향후 이 연구를 바탕으로 정량적인 연구가 보완된다면 더욱 객관적인 결과를 제시할 수 있을 것이라고 생각된다.

참고문헌

- 강정규·김광춘, 2007, “도시및주거환경정비법상 단독주택 재건축 사업의 개선방안에 관한 연구-포항시 사례를 중심으로”, 『토지공법연구』, 28: 143~158, 사단법인 한국토지공법학회.
- 김영관·김진하·남진, 2007, “주택재개발사업구역 내 토지 등소유자의 주택재개발 사업에 대한 찬반 의사결정

4) 2010년 7월 서울시에서 도입한 제도로 조합이 투명하고 공정하게 정비사업을 추진하도록 공공 지원자가 행정·재정적으로 지원하는 제도이다.

- 요인에 관한 연구-동대문 이문·회경 뉴타운사업지구를 대상으로”, 『국토계획』, 42(7): 95~108, 대한국토·도시계획학회.
- 김태선·남진·이도길, 2015, “서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석-주택재개발·주택재건축사업 실태조사 자료를 중심으로”, 『국토계획』, 50(5): 169~185, 대한국토·도시계획학회.
- 고재풍·김태중, 2006, “단독주택 재건축사업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구-강남구 단독주택 재건축사업 대상지를 중심으로”, 『정책개발연구』, 6(2): 103~124, 한국정책개발학회.
- 변정현, 2011, “초등학생의 다문화 인식 변화과정에 관한 근거이론적 접근”, 『사회과교육』, 50(4): 135~152, 한국사회과교육연구학회.
- 배수범·이로나·이하기, 2008, “공동주택 재건축사업의 갈등영향분석에 관한 연구”, 『대한건축학회지회연합회집』, 10(3): 257~264, 대한건축학회지회연합회.
- 서울연구원, 2013, 『서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구』.
- 서울특별시, 2015, 『사람과 장소, 과정 중심의 주거지종합관리를 위한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』.
- 신경림·김수지 역, 1996, 『근거이론의 이해』, 한울아카데미.
- 이동성·김영천, 2012, “질적 연구방법으로서 근거이론의 철학적 배경과 방법론적 특성에 대한 고찰”, 『열린교육연구』, 20(2): 1~26, 한국열린교육학회.
- 이상경·신우진·정창무, 2001, “내용분석을 이용한 재건축사업 관련 주체들간 갈등에 관한 연구”, 『국토계획』, 36(6): 99~111, 대한국토·도시계획학회.
- 조필규, 2013, “도시정비사업 활성화 방안 연구-현행 도시정비사업 정책 평가를 통한 새정부의 재개발·재건축사업 활성화 방안을 중심으로”, 『토지공법연구』, 61: 83~105, 사단법인 한국토지공법학회.
- Strauss, Corbin., 1998, *basics of Qualitative Research : Technique and Procedure for Developing Grounded Theory*, New York Sage Publications.

원 고 접 수 일 : 2017년 11월 9일
1차심사완료일 : 2018년 3월 15일
최종원고채택일 : 2018년 3월 30일