

도시재생사업의 갈등 최소화를 위한 경로분석

Path-Analysis for Minimize a Conflict on Urban Regeneration Project

김 가 램* 유 정 호**
Kim, Ka-Ram Yu, Jung-Ho

Abstract

The earlier studies which are related to conflict management for urban regeneration project were based on limited case-studies on a specific phase. In addition, those studies did not considered a multidisciplinary approach for critical factor of conflict occurrence. In this reason, to establish a practical management or a policy is limited. In this paper, 'Good communication and information sharing' and 'Cooperativeness of stakeholders on project' are defined by critical factors for minimization of conflict between stakeholders. Furthermore we analysis the influence of those factors to minimization of conflict using path-analysis. This paper contributes to increase the efficiency of conflict management through understanding influence of each factors.

키 워 드 : 갈등관리, 경로분석, 요인 영향력 분석, 도시재생사업
Keywords : Conflict Management, Path-Analysis, Analysis Of Factor Influence, Urban Regeneration Project

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

도시재생사업이란, 상대적으로 낙후되고 있는 기존 개발된 도시를, 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키기 위하여 재 개발하는 사업을 의미한다. 국내에서는 2003년 7월 ‘도시및주거환경정비법’ 이 시행되면서 서울 내에서 사업이 동시다발적으로 추진 중에 있거나 계획 중에 있으며, 전국 곳곳에서도 큰 규모로 도시재생사업을 추진 중에 있다 (이슬기 외2인, 2009).

하지만 도심 재개발 사업은 비전문가들로 구성된 조합이 사업 주체가 됨에 따라 의사결정의 비전문성에 의한 사업지연과 사업 주체들 간의 분쟁, 그리고 비용 상승과 같은 많은 문제점을 발생시키고 있으며, 사업시행절차가 복잡하고 사업기간이 길며, 많은 사업주체들이 참여하기 때문에 항상 불확실성에 직면하고 있다 (우광민, 2005). 또한, 도심 재개발에는 상대적으로 복잡한 이해관계가 관련되어 있고, 사업의 내용에 따라 이해 주체들에게는 매우 다른 결과가 초래된다. 따라서 부적절한 이해관계 조정은 사업의 정당성 문제를 초래하여 사업의 실행 자체를 어렵게 할 수 있다 (김형국, 1997).

한편, 사회갈등은 그 사회의 경제적 수준의 변화와 정치체제 및 법, 제도 형태등에 의해 그 유형과 표준의 양상 혹은 강도가

영향을 받는다고 할 수 있다 (정건화, 2007). 따라서 실용적인 갈등관리 기법과 제도가 구축되기 위해서는 폭넓은 관련 분야에 대한 학제적 연구가 뒷받침 되어야 한다.

따라서 본 연구는 사회과학 측면에서 도시재생사업을 진행함에 있어서 갈등 최소화에 영향을 주는 요인들을 도출하고, 각 요인들이 갈등 최소화에 미치는 영향력을 정의하여 갈등 관리에서의 주요 관리 항목을 도출하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 국내 진행 중인 도시재생사업을 대상으로 사업 성공에 영향을 미치는 주요요인 중 갈등발생 주 원인을 분석하였다. 도시재생 사업에서는 다양한 이해관계자 간의 상충적인 입장으로 인하여 갈등이 발생하게 되는데, 각 이해집단간의 관계를 관리하기 위한 방법으로 ‘원활한 의사소통 / 정보공유’ 와 ‘우호도’ 가 있다.

본 연구의 선행연구¹⁾는 도시재생사업을 진행하고 있는 실무자들을 대상으로 해당 사업을 진행하면서 이해관계자 간 갈등 최소화에 대하여 얼마나 만족하고 있는지에 대한 설문조사를 진행하였다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 해당 데이터를 활용하여 각 요인이 갈등 최소화에 미치는 영향력을 알아보려고 한다.

본 연구의 범위는 도시재생사업의 여러 단계 중 여러 주요계획이 수립되어 갈등이 빈번하게 나타나고 있는 단계 중 하나인 사업

* 광운대학교 건축공학과 석사과정
** 광운대학교 건축공학과 조교수, 공학박사

1) 유정호 외1인, Critical Success Factors for Urban Regeneration Projects in Korea, 2010

계획 단계에 대한 갈등 영향 분석으로 한정하며, 설문 조사 데이터는 민간 및 공공기관을 포함한 118개의 데이터를 사용하였다.

2. 갈등관리 관련 연구 동향

갈등관리와 관련한 기존 연구는 <표 1>과 같이 실무적인 관리 방법 및 제도 개선 등과 관련하여 진행되고 있다.

하지만 사회과학 측면에서 분석적인 접근을 근간으로 두고 있지 않고, 갈등 발생 사례를 위주로 한 연구가 대부분을 이루고 있으며, 갈등관리의 대상이 되는 이해관계자 와 다루는 갈등 사례 유형이 한정적이다. 또한, 도시재생사업에 있어서 주요 관리 항목을 사회과학 측면의 접근방법을 근간으로 분석하는 연구가 요구된다.

표 1. 갈등관리 관련 주요 연구

연구제목	저자	내용
도심재개발사업의 갈등요인 분석과 해소방안	김형국 (1997)	도심재개발사업에 있어서 다양한 이해관계자간의 갈등을 파악하고 해소방안을 모색
무주 관광레저도시 이해관계자 갈등관리방안에 관한 연구	김태영 외1인 (2007)	무주 관광레저도시 개발사업의 사례를 중심으로 이해관계자들의 갈등 유형 등을 분석
비선호시설 입지 갈등의 갈등극복방안에 관한연구	김도희 (2002)	비선호시설 입지갈등요인을발생빈도가많은사례를 중심으로주요갈등유발요인을밝히고 이를 토대로 갈등 극복 방안을 제시
사회갈등과 사회과학적 갈등분석	정건화 (2007)	사회갈등과 사회과학적 갈등에 대한 기본적인 논점들을 정리
재건축사업 시행과정에서의 문제점과 개선방안 연구	오인택 (2008)	재건축 제도와 사업시행현황을 고찰하고 재건축 문제점등을 설문조사를 통해서 분석함
조직간 정보시스템 통합을 위한 갈등관리모형	김상훈 (2006)	은행업종을 중심으로 인수·합병 및 정보시스템 통합과정 모두를 조직변화 관점에서 접근해 조직의 집단 간 갈등을 중심으로 발생원인, 유형, 수준 등을 분석

3. 도시재생사업의 갈등발생 요인

사업 계획단계는 사업시행인가, 관리처분계획인가등의 주요 계획등이 수립되는 단계로서, 세입자와 조합간의 갈등이 구체화되는 시점이다. 세입자 그룹은 이주비 및 임대아파트 등 보상이익을 최대화 하고자 하지만, 보상이익과 개발이익은 상충적 관계이기 때문에 조합과의 갈등이 심화된다. 또한, 대부분의 경우 조합은

협상보다는 강경한 입장을 취하게 되어 많은 갈등이 발생하게 된다. 이 단계에서 발생하는 갈등으로는 개발 사업추진의 초기단계에 명확한 절차 및 기준미비, 계약당사자와 계약금 지급 등의 문제로 인한 업체 간 과다경쟁이 발생하면서 협력업체로 선정되기 위해 상대 업체를 비방하는 문제가 발생하기도 하고 선정과정에 영향력이 있는 조합임원과의 접촉과정에서 갈등이 많이 발생한다²⁾.

이와 같은 갈등을 최소화 하는 것은 도시재생사업에서 매우 일반적이면서도 중요한 이슈 중 하나이다. 이는 각 이해관계자가 갖는 입장이 다르기 때문이며, 도시재생사업이 성공적으로 진행되기 위해서는 이해관계자 간의 원활한 의사소통이 뒷받침 되어야 한다. 또한, 서로 상충되는 입장의 이해관계자 간 우호도가 높으면 갈등 발생 시 협상으로 해결될 가능성이 높아질 수 있다.

따라서 본 연구에서는 이와 같은 이해관계자간 의사소통과 우호도가 갈등 최소화에 미치는 영향력을 경로분석을 통하여 분석하고자 한다.

4. 경로모형을 활용한 영향력 분석

경로분석은 이미 밝혀진 이론적 배경 및 실증분석을 통해 입증된 가설에 입각하여 변수들 간의 인과관계를 나타내는 경로모형을 설정한 후, 회귀분석을 여러 번 수행하여 변수들 간 인과관계를 구체적으로 밝히기 위한 다중회귀분석의 확장기법이다. 본 연구에서는 ‘원활한 의사소통/정보공유’ 와 ‘우호도 ‘ 두 가지 요인이 갈등 최소화에 미치는 인과관계를 분석하기 위하여 경로 분석을 통한 영향력을 분석하였다.

4.1 데이터 개요

분석에 사용된 데이터는 본 연구의 선행연구에서 사용된 데이터로써, 도시재생사업에 7년 이상의 실무경험이 있는 전문가들을 대상으로 실시되었다. 응답자의 수는 122개 중 본 연구에서 활용한 데이터는 118개 이다.

표 2. 데이터의 기술적 통계

구분	데이터 수	평균	표준 편차	표준 오차
이해관계자 간 갈등의 최소화	118	4.26	1.265	0.116
원활한 의사소통/정보공유	118	4.43	1.195	0.11
이해관계자간 우호도	118	4.26	1.097	0.101

4.2 경로모형 구축

경로분석은 회귀분석에서 하나의 식으로 표현되던 독립변수들

2) 이슬기 외2인, 도시재생사업에서의 갈등사례 유형분석, 2009

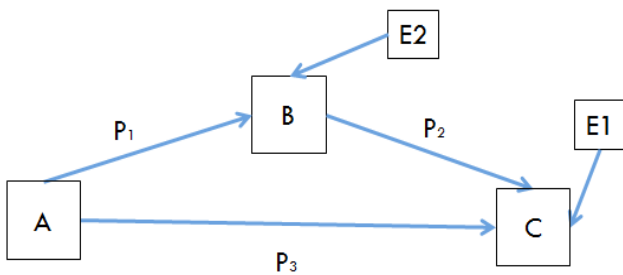
과 종속변수 간에 인과적 관계가 설정되고, 이를 검증함으로써 여러 변수들 간의 인과 관계를 논리적으로 설명하는 방법이다 (Bohnstedt & Knoke, 1994). 경로분석은 여러 변수들 간의 복합적 선형관계(linear relationship)를 분해하여 자세한 연계관계를 분석할 수 있다는 장점이 있다. 본 연구에서는 이러한 경로분석의 특성을 이용하여 ‘원활한 의사소통 / 정보공유’와 ‘이해관계자간의 우호도’ ‘두가지 독립변수가 갈등 최소화라는 종속변수에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 본 연구에서 경로분석을 위한 가정은 다음과 같다.

H1 - 의사소통/정보공유는 이해관계자 간의 우호도에 영향을 미친다.

H2 - 이해관계자 간의 우호도는 갈등 발생에 영향을 미친다.

H3 - 의사소통/정보공유는 갈등 발생에 영향을 미친다.

위의 가설을 바탕으로 경로모형을 구축하면 다음 <그림 1>과 같다. <그림 1>의 경로모형은 ‘원활한 의사소통/정보공유’가 ‘이해관계자 간 우호도’에 P1의 영향을 미치며, ‘이해관계자 간 우호도’는 ‘갈등최소화’에 P2의 영향을 미친다. 또한, ‘원활한 의사소통/정보공유’는 ‘갈등최소화’에 P3 영향도 뿐만 아니라 P1+P2의 영향을 미치게 된다. 또한 종속 변수가 되는 “갈등 최소화 ‘와’ 이해관계자 간 우호도 ‘는 E1, E2의 외적변수를 갖는다.



A : 원활한 의사소통 / 정보공유
 B : 이해관계자 간 우호도
 C : 갈등 최소화

15

그림 1. 경로 모델

4.3 각 요인별 영향력 분석

본 연구에서는 SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) 14를 활용하여 경로분석을 실시하였다. 회귀분석 방법으로는 선형 회귀분석을 사용하였고, 데이터 지정방식으로는 모든 독립변인을 동시에 투입하는 동시 투입법을 적용하였다. 각 변수들의 상관도를 분석해 보면 다음 <표 3>과 같다. 각 변수들의 상관계수는 모두 0.6 이상으로 강한 상관관계가 있음을 알 수 있으며 이는, 각 변수 간에 영향이 있다고 할 수 있다. 상관 분석에서 유의확률(단측)은 모두 0.000으로 통계적으로 유의한 결과였으며, 데이터 표본 수는 118개를 사용하였다.

표 3. Pearson 상관계수

	갈등최소화	이해관계자간 우호도	의사소통 / 정보공유
갈등최소화	1.000	.636	.713
이해관계자 간 우호도	.636	1.000	.694
의사소통 / 정보공유	.713	.694	1.000

경로 모델에 대하여 A-B, B-A, A-C, A,B-C 네 가지 모델에 대한 회귀분석모형 요약은 다음 <표 4>와 같다. 각 모델의 다중 회귀계수 (R)은 각 0.694, 0.636, 0.713, 0.739이고, 전체 설명력 (R Square)는 0.482, 0.399, 0.504, 0.547로 나타났으며, 조정 결정계수 (Adjusted R Square)는 0.478, 0.399, 0.504, 0.539로 각 변수들 간의 설명력은 A-B모델이 약 47.8%, B-C 모델이 약 39.9%, A-C는 약 50.4%, A,B-C는 약 53.9%로 나타났다.

표 4. 모형 요약

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Durbin-Watson
A - B	.694	.482	.478	1.799
B - C	.636	.404	.399	1.978
A - C	.713	.508	.504	1.907
A,B-C	.739	.547	.539	1.916

각 모델의 회귀계수에 대한 결과는 다음 <표 5>와 같다. B는 회귀식의 상수를 구성하는 회귀 계수이고, 베타는 표준화된 계수로 상대적 중요도를 의미한다.

표 5. 회귀계수

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
A-B	(Constant)	1,396	.285		4,892	.000
	A	.651	.063	.694	10,391	.000
B-C	(Constant)	1,161	.358		3,246	.002
	B	.722	.081	.636	8,876	.000
A-C	(Constant)	.898	.316		2,845	.005
	A	.758	.069	.713	10,948	.000

4.4 분석 결과의 해석

분석 결과를 바탕으로 경로모형을 작성하면 다음 <그림 2>와 같다. 이해관계자 간 우호도는 원활한 의사소통 / 정보공유에 의해 0.694의 영향을 받으며 외생변수로는 0.72의 값을 갖게 되며, 갈등 최소화는 이해관계자 간 우호도가 0.636, 원활한 의사소통 / 정보공유가 0.713의 영향을 미치며, 외생변수로는 0.68의 값을 갖는다. 외생변수는 조정 결정계수로 계산되어지며 계산식은 다음과 같다.

$$\varepsilon = \sqrt{1 - R^2} \quad (R^2 : \text{조정결정계수}) \quad \text{-----}(1)$$

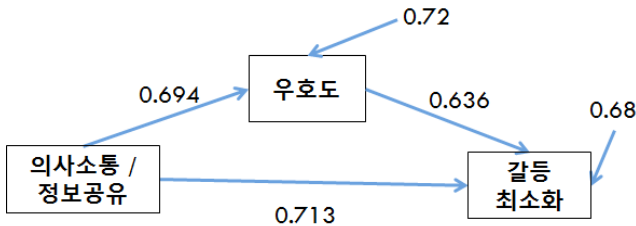


그림 2. 경로모형 분석

본 연구는 전체 연구 초기의 탐색적인 단계로서, 개별 경로계수에 대한 통계적인 검증을 통하여 인과구조에 대한 유의성을 검증하고자 한다. 본 경로모형에서 수행된 회귀분석 결과, 유의성(Sig.)는 모두 95%의 수준에서 유의함을 알 수 있다.

5. 결 론

대규모의 다수 프로젝트가 동시다발적으로 진행되는 도시재생 사업은 다양한 이해관계자가 관여하게 되고 각 이해관계자 간의 입장 차이로 인해 많은 갈등이 발생할 수 있다. 하지만, 도시재생 사업의 갈등관리와 관련한 기존 연구들은 특정 단계에서 한정된 사례 기반으로 연구가 진행되고 갈등 발생 주요 요인에 대한 학제적인 분석이 이루어지지 않은 실정이다. 이로 인해 갈등 발생을 최소화 시키기 위한 실제적 관리 및 제도 개발에 한계가 있다.

따라서 본 연구는 도시재생사업의 사업 계획 단계에서 발생할 수 있는 갈등에 대하여, 갈등 발생 최소화에 영향을 미칠 수 있는 주요 요인으로 ‘원활한 의사소통 / 정보교환’, ‘이해관계자 간 우호도’의 두 가지 요인으로 정의하고, 각 요인이 미치는 영향력을 분석하였다.

분석 방법으로는 경로분석을 활용하였으며, 경로모형을 구축한 후, 선형 회귀분석을 이용하여 회귀계수를 산출하고 회귀식을 도출하였다. 이를 통하여 갈등 최소화는 ‘원활한 의사소통 / 정보공유’와 ‘이해관계자 간 우호도’에 의하여 약 53.9%의 설명력을 갖게 됨을 알 수 있었다. 또한, ‘원활한 의사소통 / 정보공유’는 0.72, ‘이해관계자 간 우호도’는 0.68의 외부 설명요인을 갖고 있음을 알게 되었다.

본 연구를 활용하여, 도시재생사업 진행 시 영향력이 연계되어

있는 갈등 발생 요인들의 영향력을 파악하여 보다 효율적인 갈등 관리를 할 수 있다. 본 연구의 향후 연구로는 도시재생사업의 단계마다 갈등 최소화를 위한 각 요인에 대한 분석이 필요하다.

참 고 문 헌

1. 김도희, 비선호시설 입지갈등의 갈등극복방안에 관한 연구, 지방과 행정연구, 제13권 제1호, pp.319~342, 2002
2. 김상훈, 최접기, 조직간 정보시스템 통합을 위한 갈등관리 모형:은행업종의 인수·합병을 중심으로, 한국IT서비스학회지, 제5권 제1호, pp.83~95, 2006
3. 김태영, 서용석, 무주 관광레저도시 이해관계자 갈등관리방안에 관한 연구, 대한관광경영학회 학술연구발표 논문집, pp.609~626, 2007
4. 김형국, 도심재개발사업의 갈등요인분석과 해소방안, 연구 보고서, OTKLRP010334, 한국토지개발공사, 1997
5. 오인택, 재건축사업 시행과정에서의 문제점과 개선방안 연구, 학위논문(석사), 서울대학교, 1997
6. 우광민, 아파트 재건축사업의 수익성예측모델 구축에 관한 연구, 대한건축학회 논문집(구조계), 제21권, 제9호, pp.189~196, 2005
7. 이슬기, 권해림, 유정호, 도시재생사업에서의 갈등사례 유형 분석, 한국건설관리학회논문집, 제10권 제6호 2009.11
8. 정건화, 사회갈등과 사회과학적 갈등분석, 동향과전망, 한국사회과학연구소, 통권 71호, pp.11~50, 2007
9. Hyunsoo Lee, et.al., Impact of Labor Factors on Workflow, Journal of Construction Engineering and Management, 10.1061/(ASCE)0733-9364(2004)130:6(918)
10. Jung-Ho Yu, and Hae-Rim Kwon, Critical Success Factors for Urban Regeneration Projects in Korea, International Journal of Project Management, 2010
11. Kenneth W. Thomas, Conflict and Conflict Management: Reflections and Update, Journal of Construction Engineering and Management, pp.265~274, 1992