

토픽 모델링을 활용한 수도권 도시정비사업의 사회적 이슈 분석*

추미진** · 안주원*** · 안수민**** · 윤동근*****

A topic modeling analysis on the major social issues of the urban improvement projects in the Seoul Metropolitan area

Mijin Choo · Joowon Ahn · Soomin Ahn · Dong Keun Yoon

국문요약 : 도시의 쇠퇴화와 급격한 사회경제적 변화에 따른 도시공간의 취약성을 줄이고 사회경제적 수요에 탄력적인 대응이 가능한 도시로의 전환이 중요해지고 있다. 도시정비사업은 도시공간 환경을 개선하고 도시민의 삶의 질을 높이는 대표적인 사업 중 하나로서 2003년 「도시 및 주거환경정비법」이 처음 시행된 이후, 도시의 쇠퇴와 환경적·정치적 여건의 변화에 맞춰 지속적으로 법·제도 개선 등이 이루어졌다. 그러나 여전히 정비사업을 둘러싼 다양한 분쟁이 발생하는 가운데 인구구조의 변화, 기후변화 및 재난 대비 등 새로운 도시 정비 수요에 대응해야 하는 전환기를 맞이하고 있다. 이에 본 연구는 한국언론진흥재단의 뉴스 데이터베이스인 빅카인즈(BigKinds)에서 수집한 5,236건의 뉴스 기사에 대한 토픽 모델링 분석을 통해 도시정비사업을 둘러싼 사회적 이슈를 파악하고 도시정비에 관한 이슈 변화를 분석하였다. 분석 결과, 수도권 정비사업 관련 이슈는 ‘정비사업 관련 이해관계자 간 갈등’, ‘신규 아파트 분양 및 부동산 시장변화’, ‘정비기반시설 확충 및 지역 문화·경제 발전’, ‘교육·안전·복지 등 정비사업 관련 주민 의견’, ‘제도 정비 및 법령 제·개정’, ‘철거 및 보상 문제’로 분석되었다. 법령 개정 전인 2013년 이전에는 갈등, 소송, 법적 분쟁 등

* 이 논문은 2021년도 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2021R1A2C201328211).

** 연세대학교 도시공학과 박사수료(주저자)

*** 연세대학교 도시공학과 석사과정(공동저자)

**** 연세대학교 도시공학과 석사과정(공동저자)

***** 연세대학교 도시공학과 교수(교신저자, Email: dkyoon@yonsei.ac.kr)

정비사업에 대한 부정적인 인식 관련 이슈가 강조된 반면, 이후에는 개발 이익, 편리성, 집값 상승 등 기대 심리나 혜택과 같은 긍정적인 인식 관련 이슈들이 강조되었다. 본 연구는 양적인 데이터를 기반으로 도시정비사업 관련 사회적 이슈를 도출하였다. 본 연구에서 제안한 사회적 이슈와 동향은 향후 도시정비사업을 위한 개선점과 보완점을 시사한다.

주제어 : 도시정비사업, 재개발, 재건축, 사회적 이슈, 토픽 모델링

Abstract : With the decline of cities and rapid socioeconomic changes, urban renovation projects are facing a new turning point as the transition to a city that can reduce the vulnerability and respond flexibly to socioeconomic demand. This study aims to identify the changing social issues for Urban Improvement Projects (UIPs). This study analyzes social issues surrounding UIPs and tracks changes in these issues through Topic modeling analysis of 5,236 news articles collected from the BigKinds database. The analysis reveals that social issues in Seoul Metropolitan area can be categorized into ‘conflicts and legal issues’, ‘changes in the housing market and apartment sales’, ‘infrastructure improvement, regional cultural and economic development’, ‘resident opinions on education, safety, and welfare’, ‘legal revisions’, and ‘demolition and compensation’. Prior to legislative amendments in 2013, there was an emphasis on negative perceptions of UIPs, such as conflicts, lawsuits, and legal disputes. However, subsequent to this period, positive perceptions related to development benefits, convenience, and rising property values have been emphasized. This study derives social issues related UIPs based on quantitative data, offering insights into future improvements and enhancements for UIPs.

Key Words : Urban Improvement Projects, Reconstruction, Redevelopment, Social issue, Topic Modeling

1. 서론

도시의 쇠퇴화와 급격한 사회경제적 변화에 따라, 도시공간의 취약성을 줄이고

사회경제적 수요에 탄력적인 대응이 가능한 도시로의 전환이 중요해지고 있다(이재우 외, 2014). 도로, 공원, 주차장, 상하수도 등 기반시설이 열악하고 노후불량한

주택 등을 개량하거나 건설하는 ‘도시정비사업’은 도시공간 환경을 개선하고 도시민의 삶의 질을 높이는 대표적인 사업 중 하나이다(윤상조, 2017).

도시정비사업은 과거 도시의 양적 성장 위주의 도시정책으로 인한 도심부의 노후화와 쇠퇴화 문제를 해결하고, 증대되는 도시공간 환경에 대한 질적 요구에 대응하는 대표적인 도시계획 수단으로 꾸준히 주목받아왔다. 1950년대부터 불량주택의 철거와 이주사업 위주로 도시정비 사업이 활발히 추진되었으며, 이후 대규모 주거지 건설과 도심 재개발을 위한 철거와 재건축 사업이 추진되었다(김용웅, 2008). 1980년대 말부터 1990년대에는 도시 주택공급 확대와 개별 가구의 부동산 수단으로 노후 아파트의 재개발과 재건축이 성행하기도 하였다(박창석 외, 2008). 그러나 이러한 기존의 도시정비사업제도와 사업추진방식은 법체계의 통일성 미비와 이로 인한 사업추진의 어려움, 조합과 시공사 등 관련 주체들 간의 갈등, 철거민 문제 등 다양한 사회적 갈등을 야기하였다(김창배, 2003).

2003년에는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 「도시정비법」)이 제정되면서 난개발을 방지하고 도시의 계획적이고 효율적인 관리를 도모하였다(한영창, 2020). 2000년대 중반부터는 철거와 재개발·재건축 위주의 기존 도시정비사업제도와 사업추진방식이 새롭게 증대되는 도시정비수요에 효율적으로 대응할 수 있는 체계를 갖추지 못한다는 비판으로부터 도시재생이라는 새로운 도시환경개선에 관한 패러다임이 등장하기도 하였다.

「도시정비법」이 시행된 지 20년이 지났음에도 불구하고 여전히 많은 지역에서 사업이 지연되거나 중단되고, 사업 취소에 따른 대여금 상환 및 청산금 납부 등과 관련한 주민, 조합, 건설회사 등 관련 이해관계자들 간의 수많은 분쟁이 발생하고 있다. 또한, 도시정비사업이 물리적 환경개선을 위한 사업으로만 이해되는 것은 과거 양적 성장기의 도시개발 정책의 부작용이 다시금 반복되는 것과 유사하다는 비판을 받기도 한다(조명래, 2011; 김혜천, 2013; 신우화 외, 2016).

도시정비사업이 활발히 이루어졌던 2000년대 전후로부터 20년이 지난 현재, 도시정비사업을 둘러싼 사회적 이슈를 파악하고, 도시 인구의 증가, 환경보호 및 재난 대비 등 새로운 도시정비수요와 관련하여 현행 도시정비사업의 문제점과 개선점을 진단할 필요가 있다. 이에 본 연구는 토픽 모델링(Topic Modelling)을 이용하여 도시정비사업을 둘러싼 사회적 이슈를 분석하고, 현행 도시정비사업과 관련하여 문제점과 개선방안을 도출하여 도시정비수요에 대한 대응 방안을 제안하는데 목적이 있다. 따라서 본 연구는 첫째, 토픽 모델링 분석을 통해 도시정비사업의 주요 토픽들을 분석함으로써 도시정비사업의 사회적 이슈를 도출한다. 둘째, 「도시정비법」이 개정된 2012년을 기준으로 전후의 사회적 이슈 변화를 비교함으로써 시기별 고유한 사회적 이슈와 상이한 사회적 이슈를 분별하고 진단한다.

2. 도시정비사업 관련 현황 및

선행연구 검토

1) 도시정비사업 현황 및 제도 검토

‘도시군계획사업 현황’ 통계에 따르면, 2022년 도시정비사업은 전국에 2,981개소 143km²로 지정되어 있으며, 50% 이상이 수도권에 집중되어 있다(한국국토정보공사, 2022). 2000년대 초반에는 그동안의 고층고밀 개발과 도시주변부 난개발, 부동산경기 침체로 인해 도시정비사업의 추세가 감소하였다. 그러나 2000년대 후반, 개발제한구역의 조정을 위한 광역계획 수립, 공공주도 대규모 뉴타운사업지구, 도시정비지구의 지정 등으로 정비사업의 개수와 면적이 모두 증가하였다. 2010년대 이후에는 저성장시대와 기존의 과도하게 지정된 뉴타운 및 도시정비사업 정비구역 등을 대폭 해제하는 방향으로 도시정책이 추진되면서, 도시정비사업의 지구 수나 면적의 변화는 크게 나타나지 않았다. 그러나 최근 수도권의 재건축사업 시행인가 물량이 다소 증가한 것으로 보아, 주택공급 확대에 따른 향후 사업시행인가 물량 역시 증가할 것으로 예상되고 있다.

도시정비사업의 범위와 성격은 도시정비법의 변화와도 맥락을 같이한다. 2000년 초반까지 각각의 개별법에 의해서 운영되던 도시정비사업은 2003년 「도시정비법」이 제정되면서, 도심, 주택, 공장재개발 사업을 다루는 「도시재개발법」과 주거환경개선사업에 치중하는 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」, 그리고 재건축사업을 다루는 「주택

건설촉진법」 3개 법률이 통합되었다(한국도시행정학회, 2007). 한편 2005년에는 도시의 낙후 지역에 대한 주거환경의 개선과 기반시설의 확충을 생활권 단위로 해결하고자 한 소위 ‘뉴타운법’이라 불리는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」이 제정되었다. 이 법 또한 기존의 주택재개발사업과 도시환경정비사업의 사업절차와 기준을 간소화하여 아파트단지 조성을 목적으로 하는 전면 철거형 재개발 형식의 사업을 촉진하는 법의 성격을 갖고 있다(배용규 외, 2012).

이후, 2009년 용산참사와 부동산 주택경기 침체 등을 계기로 이전의 전면 철거형 아파트 건설 위주의 정비방식에 대한 비판과 반성으로 2012년에는 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 ‘주거환경관리사업’ 및 ‘가로주택정비사업’을 신설·도입하는 「도시정비법」 개정안이 시행되었다(윤상조, 2017). 해당 개정안에서는 사업성, 지역 여건 등을 감안하여 재건축·재개발 등이 기존 대규모 전면 철거형 정비 방식 추진으로 가능한 지역은 동일하게 추진하되, 보전·개량 및 소규모 정비가 필요한 지역은 새로 도입된 주거환경정비관리사업과 가로주택정비사업을 선택적으로 추진할 수 있도록 정비 방식을 다양화하였다(김민철, 2012). 2024년 1월에 시행되는 「도시정비법」의 개정안은 ‘규제 완화’와 ‘신탁방식의 도입’을 위해 재건축 활성화를 골자로 개정되었다. 이로 인해 사업시행계획 수립에 필요한 건축심의 및 각종 영향 평가 심의가 향상될 수 있을 것으로 기대되며, 도심 주택공급 확대 효과도 기대되고 있다(하재광, 2023).

도시정비사업은 도시의 쇠퇴와 환경적·정치적 여건의 변화에 따라 정책기조 및 법제화의 방향도 함께 변화해왔다. 이에 본 논문에서는 우리나라에서 도시정비가 본격적으로 법제화되고 논의된 지 20여년이 지났음을 감안하여, 그간 추진된 도시정비사업 관련 사회적 이슈를 되돌아볼 필요가 있다고 판단된다.

2) 도시정비사업 관련 선행연구

도시정비사업 관련 선행연구는 2000년대에 많이 수행되었는데, 주로 재개발, 재건축과 관련하여 도시 인프라와 주거환경을 개선하는 것을 목표로 하였다. 그러나 이러한 연구들은 대체로 단기적인 시점에서의 문제 해결에만 초점을 맞추고 있으며, 정비사업이 전반적인 도시 환경의 변화나 사회적 요구를 충족시키지 못하고 있다는 한계를 지적하였다. 2010년대 이후에는 도시정비사업보다는 도시재생과 관련한 연구가 증가하는 경향을 보였으며, 도시정비사업 관련 연구가 갈등이나 인식 변화 등에 초점을 둔 것과 달리 연구 동향이나 이슈 분석에 관한 연구 등도 수행되는 것으로 확인되었다.

도시정비사업과 관련한 연구들은 크게 도시정비사업 관련 인식에 관한 연구와 정책 결정 과정이나 효과에 관한 연구로 구분된다. 도시정비사업 관련 인식을 분석한 연구는 이해관계자 간 갈등이나 사업에 대한 주거 만족도 등에 관한 연구들이 포함된다. 이상경 외(2001)는 재건축 사업 관련 주체 간의 갈등 내용을 분석하였

고, 갈등의 특성과 발생 양상을 파악하였다. 홍인옥(2004), 김성연 외(2011)는 다양한 이해관계자들 간의 이익 충돌로 인해 갈등이 발생한다고 분석하였으며, 최막중·김준형(2006)은 소유자들 사이에 재개발로 인한 경제적 부담의 이해 차이나 갈등이 발생하는 것에 초점을 맞추고 그 원인에 대해 분석하였다. 김성연 외(2011)는 주택재개발사업의 주요 갈등 원인으로 이익 분배, 이해당사자 간 불신 등을 지적하였으며, 이를 해결하기 위해 대화와 협상, 갈등 조정 기구나 중재 기구 등을 제안하였다.

김철홍(1996)은 현지 개량 사업이 주거 환경에 미치는 영향과 거주민들의 인식을 파악하였고, 도난영·최막중(2006)은 주택 불안정층을 위한 정부의 주거 안정 정책의 일환인 공공임대주택 생활 만족도와 재정착 과정에 대해 분석하였다. 구용현(2007)은 원주민과 이주민 간의 만족도 차이를 분석하여 다양한 사회경제적 요인들이 도시 환경의 인식에 미치는 영향을 파악하였고, 이세규·안형순(2009)은 주거환경, 경제적 요인, 사회적 요인 등이 주민들의 재개발 태도에 미치는 영향에 대하여 분석하였다.

정비사업에 대한 정책 결정 및 효과에 관한 연구로, 김찬호 외(2007)와 문준경 외(2009)는 주거환경개선사업의 실제 현황과 성과를 종합적으로 분석하거나 사업의 효과를 정량적·정성적으로 평가하여 향후 정책 방향이나 개선 사항을 도출하였다. 임규진·정승영(2009)은 정비사업 조합의 법적 성격에 따라 과세가 어떻게 이

루어져야 하는지에 대한 문제를 제기하였으며, 김태선 외(2015)는 정비사업 정책 결정 과정에서 영향을 미치는 다양한 요인들을 심층적으로 분석하여 정책을 추진할 것을 제안하였다.

비록 직접적으로 도시정비사업을 다룬 것은 아니나 도시재생 등 주거환경 개선 관련 사업의 동향이나 이슈를 분석한 논문들도 존재한다. 김환배·이명훈(2016)은 토픽 모델링을 활용하여 도시재생 연구 동향과 이슈를 식별하고 지식구조를 분석했으며, 박종문 외(2018)는 국내 정책결정자들의 관심사와 이슈를 파악하고 국제적인 연구 동향과 비교하여 도시재생에 관한 정책 방향성을 탐색하였다. 조시영·이광국(2023)은 최신 논문을 분석하여 키워드를 도출하고 네트워크로 시각화하여 도시재생과 관광 분야의 연구 동향을 분석하였다.

3) 소결

기존 도시정비사업 관련 연구들은 주로 갈등이나 정책 개선에 대해 분석하고 있으나 유사한 사업인 도시재생과 비교하였을 때, 토픽 모델링을 통해 경향을 파악하거나 이슈들을 분석한 연구는 미흡한 것으로 나타났다. 도시정비사업과 관련된 갈등이 지속되고, 사회적 이슈들이 다양해지고 있음을 고려해 볼 때, 도시정비사업을 둘러싼 다양한 이슈와 동향을 분석할 필요가 있다.

이에 본 연구는 「도시정비법」이 제정된 2003년부터 2023년까지의 수도권 도시정비사업 관련 뉴스 기사 데이터를 바탕으

로 토픽 모델링 분석기법을 사용하여 도시정비사업과 관련된 사회적 이슈들을 분석하고자 한다. 또한, 법령 개정을 기준으로 시기별 사회적 이슈의 변화를 비교 분석하여, 향후 도시정비사업에 대한 정책 및 제도 개선을 위한 시사점을 제안하고자 한다.

3. 연구방법

1) 데이터

본 연구는 수도권 도시정비사업 관련 사회적 이슈 분석을 위하여 도시정비사업과 관련된 뉴스 기사 데이터를 사용하였으며, 한국 언론진흥재단에서 제공하는 빅카인즈(BigKinds) 서비스를 통해 자료를 수집하였다. 뉴스 기사는 도시정비법이 처음 제정된 2003년부터 2023년까지의 기간 동안 수도권 지역에서 발행된 기사를 대상으로 한다. 단, 시기별 사회적 이슈 비교를 위하여 도시정비법이 개정된 2012년을 기준으로, 개정 이전(2003.01.01.~2012.12.31.)과 이후(2013.01.01.~2023.12.31.)로 구분하여 두 차례에 걸쳐 뉴스 기사를 수집하였다.

5대 일간지인 경향신문, 동아일보, 조선일보, 중앙일보, 한겨레를 대상으로 ‘도시정비’, ‘재개발’, ‘재건축’, ‘주거환경개선사업’을 키워드로 포함하고 있는 기사를 검색한 결과, 법령 개정 이전에는 총 5,543건, 개정 이후에는 총 6,190건의 기사가 수집되었다. 이 중 도시정비사업과 무관한 스포츠, 날씨, 아파트 홍보 등과 관련된 기사, 수도권 외 다른 지역에 관한 기사나 사설, 논평,

등의 주관적 의견이 담긴 기사는 제외하였다. 전처리 과정을 거쳐 최종적으로 2003년부터 2012년까지 발행된 2,338건의 기사와 2013년 이후 발행된 2,898건의 뉴스 기사 데이터를 분석에 활용하였다.

2) 분석방법

본 연구는 도시정비사업 관련 기사에서 사용된 키워드를 대상으로 토픽 모델링을 활용하여 수도권 도시정비사업의 사회적 이슈를 분석하였다. 토픽 모델링은 텍스트 마이닝 분석기법 중 하나로 비구조화된 대량의 자료에서 일정한 단어 패턴을 발견하고 이를 바탕으로 토픽을 생성하여 주제와 속성을 파악해 주는 통계적 방법이다(Blei et al., 2003; Griffiths & Steyvers, 2004). 토픽 모델링은 전처리 과정을 거쳐 생성된 문서 단어 행렬을 바탕으로 토픽별로 문서와 키워드를 분류하는 순서로 진행된다. 본 연구에서는 R 통계프로그램을 활용하여 데이터 전처리 및 토픽 모델링 분석을 수행하였다.

수집된 뉴스 기사 데이터를 대상으로 'KoNLP' 패키지를 이용하여 형태소 단위로 키워드를 토큰화하였다. 이때, 지위나 직업 관련 명사, '도시', '진행', '지원', '결과' 등 토픽별 차이를 설명하기 어려운 일반적인 단어들은 불용어로 제거하였다. 또한, '주민', '주민들'이나 '초등학교', '학교' 등과 같은 유사어는 하나로 통일하여 전처리한 뒤, 문서 단어 행렬(Document Term Matrix)을 생성하였다.

'topicmodels' 라이브러리를 통해 토픽

모델링에서 가장 널리 사용되고 있는 알고리즘인 LDA 모델(Latent Dirichlet Allocation, 잠재 디리클레 할당 모델)을 사용하여 토픽 모델링 분석을 수행하였다. LDA 모델은 말뭉치들에 대한 생성적 확률 모델로, 문서 내 단어들에 디리클레 분포를 적용하여 특정 문서에 잠재된 주제들을 파악하고, 토픽을 예측하는 모델이다(Blei et al., 2003). LDA 모델을 활용하여, 두 시기별 수도권 도시정비사업 관련 기사에 대한 토픽별 키워드를 분석하였다.

마지막으로, 생성된 토픽에 대해서 'LDavis' 라이브러리를 통해 키워드 간 차별성을 고려하여 토픽별로 관련성이 높거나 두드러지는 키워드들을 도출하였다(식 1)(Sievert & Shirley, 2014).

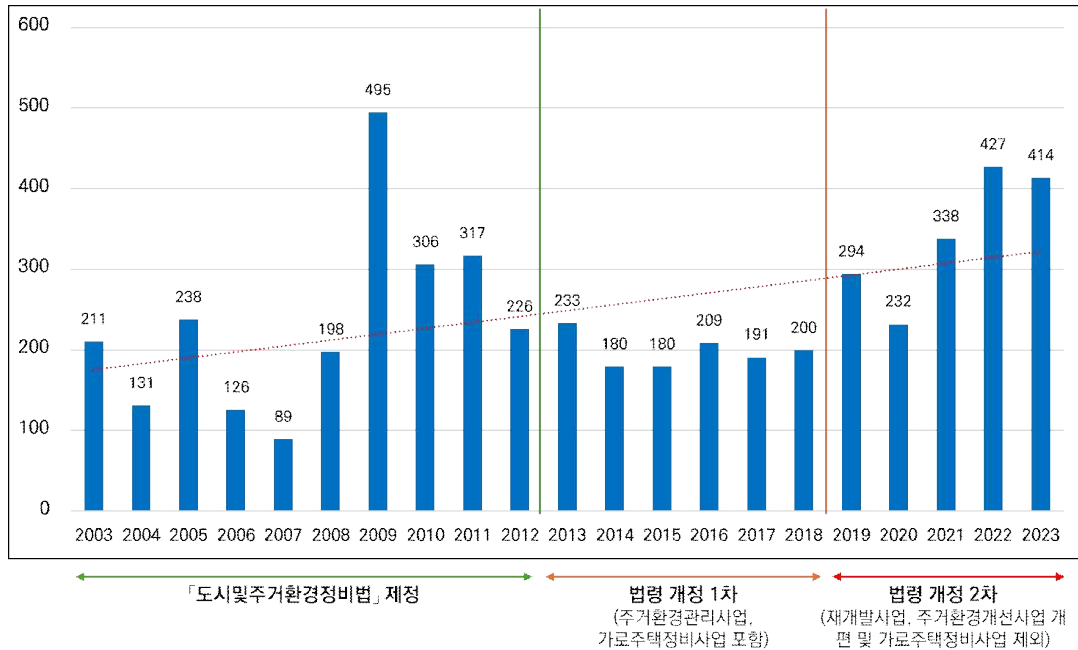
$$r(w, k|\lambda) = \lambda \log(\phi_{kw}) + (1-\lambda) \log\left(\frac{\phi_{kw}}{p_w}\right) \dots (1)$$

이때, ϕ_{kw} 는 $k \in \{1, \dots, K\}$ 인 토픽 k 에 대하여 $w \in \{1, \dots, V\}$ 인 용어 w 가 나타날 확률을 의미한다. LDA 분석에 따라 토픽별로 관련성이 높은 상위 10개 키워드를 도출하고, 키워드 간 관계를 바탕으로 토픽별 주제어를 부여하였다.

4. 분석 결과

1) 연도별 기사 추이 및 키워드 분석

수도권 도시정비사업 관련 기사는 그림 1과 같이 전반적으로 증가하고 있다. 도시정비법 제정 초기에는 관련 기사 수가 다소 적었으나, 2008년부터 기사가 증가하



<그림 1> 연도별 수도권 도시정비사업 관련 기사 발간 추세

여, 2009년에 495건으로 가장 많은 기사가 발간되었다. 이후, 법령이 개정된 2010년대 초중반에는 도시정비사업 지구를 해제하고, 도시재생 지구로 지정하여 관리하는 방향으로 관련 정책이 개편되는 등에 따라 기사 수가 줄어들었으나, 2018년 이후 다시 증가하는 경향이 나타난다.

「도시정비법」 개정 전과 개정 후로 구분하여 기사에서 가장 많이 등장한 상위 20개 키워드를 나열한 결과는 각각 표 1, 표2와 같다. 도시정비사업 관련 기사에서 가장 많이 등장한 키워드는 두 시기 모두 ‘주민’으로 같으며, ‘재건축’, ‘아파트’, ‘계획’과 관련된 키워드가 두 시기 모두에서 상위 5개 빈출 키워드에 포함되는 것으로 분석되었다.

‘세입자’, ‘용산’, ‘철거’, ‘반대’, ‘임대’ 키워드의 경우, 개정 이전 기사들에서만 상위 20위에 해당하는 빈출어로 분석되었는데, 이는 2009년도 발생했던 용산참사와 관련된 키워드들이 다소 노출된 것으로 확인된다. 반면, 개정 이후의 기사들에서는 ‘국토교통부’, ‘정부’, ‘조정’, ‘시설’, ‘분양’, ‘지하’와 같은 단어들이 자주 등장하는 것으로 나타났다. 이는 도시정비사업과 관련한 정부의 역할이나 재건축 규제 완화 관련 정책 도입 등으로 인해 정부와 관련된 이슈들이 기사화되었으며, 재개발·재건축 등으로 인한 신규 아파트 분양, 정비기반시설 및 공동이용시설 조성 등이 많이 이슈화된 것으로 볼 수 있다.

<표 1> 법령 개정 이전 수도권 도시정비사업 관련 기사 대상 상위 20개 키워드

2003년~2012년 상위 20개 키워드			
1	주민	11	위원회
2	조합원	12	관계자
3	재건축	13	요청
4	아파트	14	세입자
5	계획	15	용산
6	재개발	16	철거
7	주택	17	건설
8	가구	18	반대
9	규모	19	환경
10	주거지	20	임대
`03-`12년도에만 등장하는 상위 키워드			

<표 2> 법령 개정 이후 수도권 도시정비사업 관련 기사 대상 상위 20개 키워드

2013년~2023년 상위 20개 키워드			
1	주민	11	관계자
2	규모	12	주거지
3	재건축	13	조성
4	계획	14	시설
5	아파트	15	정부
6	조합원	16	요청
7	주택	17	건설
8	국토교통부	18	분양
9	재개발	19	환경
10	가구	20	지하
`13-`23년도에만 등장하는 상위 키워드			

2) 토픽 모델링 분석

(1) 2003년~2012년 수도권 도시정비사업 관련 사회적 이슈

법령 개정 이전 시기 수도권 도시정비사업

관련 기사를 대상으로 토픽 모델링 분석을 수행한 결과, 총 8개의 토픽으로 분류되었다. 키워드의 관련성 정도에 따라 해당 토픽에서 가장 많이 등장한 키워드($\lambda=1$)와 다른 토픽에 비해 해당 토픽에서만 자주 등장한 키워드($\lambda=0.1$)를 상위 10개씩 도출하고, 토픽별 키워드를 바탕으로 해당 토픽과 관련된 사회적 이슈에 대한 주제어를 선정하였다(표 3).

토픽 1은 ‘용산’, ‘철거민’, ‘현장’, ‘경찰’, ‘참사’, ‘위원회’, ‘세입자’, ‘용역’ 등의 키워드들이 많이 등장하였는데, 이는 2009년 1월 20일 용산4구역 재개발 현장에서 상가 철거에 반대한 철거민들의 시위와 진압 과정에서 발생했던 용산참사에 대한 이슈와 관련되는 것으로, 해당 토픽의 사회적 이슈 주제어를 ‘용산참사 및 철거 시위’로 선정하였다.

토픽 2과 토픽 7 모두 ‘아파트’, ‘재건축’, ‘규모’와 관련성이 높고, 두 토픽 간 유사도가 높은 것으로 나타났다. 토픽 2는 ‘용적률’, ‘완화’, ‘심의’, ‘조례’, ‘개정안’ 등의 키워드들이 자주 등장하는 반면, 토픽 7은 ‘집값’, ‘강남구’, ‘송파구’, ‘분양’, ‘부동산’과 관련된 키워드가 고유하게 등장하는 점에서 차이를 보인다. 이를 바탕으로 토픽 2는 ‘재건축·재개발 기준 및 제도 정비’로 주제어를 선정하고, 토픽 7은 ‘재건축 아파트 분양 및 부동산 상승 기대’로 사회적 이슈 주제어를 선정하였다.

<표 3> 도시정비사업 관련 사회적 이슈 토픽별 주요 키워드 분석 결과(2003~2012)

1. 용산참사 및 철거 시위		2. 재건축·재개발 기준 및 제도 정비		3. 정비기반시설 조성 확대		4. 이해관계자 간 갈등	
$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$
용산	용산	재건축	용적률	조성	조성	주민	소송
철거민	철거민	주택	완화	계획	공원	조합원	판결
현장	현장	아파트	통과	시설	도로	재개발	인가
경찰	참사	용적률	심의	도심	지하	승인	동의
철거	농성	주거지	조례	도로	밀집	세입자	처분
참사	진압	관계자	현행	공원	녹지	소송	재판부
위원회	시위	계획	허용	규모	도심	뉴타운	취소
세입자	강제	환경	개정안	학교	상업	판결	이주
대책	용산참사	임대	범위	지하	문화	이주	승소
용역	망루	규모	의무	환경	인구	처분	무효
5. 조합원 및 관계자 간 비리 및 뇌물수수		6. 주민 반대 및 재개발 중단		7. 재건축 아파트 분양 및 부동산 상승 기대		8. 교육, 복지 등 사업 관련 주민 요구사항	
$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$
조합원	혐의	주민	정책	아파트	강남구	주민	학생
혐의	뇌물	반대	지적	강남구	집값	학생	아이들
관계자	구속	지적	국토교통부	가구	송파구	아이들	동네
뇌물	비리	요청	목적	분양	물량	학교	가족
수사	의혹	정부	성남시	집값	상승	동네	걱정
검찰	공무원	정책	대안	부동산	소형	재개발	대학
구속	간부	전문가	포기	입주	전세	사례	복지
비리	형사	참여	해제	규모	강북	가족	소득
재건축	수사	재개발	축소	공급	분당	걱정	월세
시공사	특수	개선	무산	재건축	시세	소득	장애인

* λ 는 토픽과 키워드 간 관련성을 결정하는 파라미터로, 1에 가까울수록 해당 토픽에서 가장 자주 등장하는 키워드를 우선으로 선택하는 것을 의미하며 0에 가까울수록 토픽 간에 차이가 크게 나는 단어 즉, 해당 토픽에서만 많이 등장하는 단어들을 키워드로 선택하게 된다.

토픽 2의 경우, 재개발 세입자에게 공공 임대주택을 공급하는 법 개정안, 재개발·재건축 관련 임대 비율 완화, 100가구 미만 주택단지 재개발 기준 완화, 소규모 택지 대상 가로주택정비사업 도입 등과 같이 도시정비사업 관련 제도 정비 및 법령 개정 등의 이슈 등이 해당하는 것으로 분석되었다(허중식, 2009; 정임수, 2011;

최중훈, 2011; 김재영, 2012).

토픽 3에서는 ‘조성’, ‘공원’, ‘도로’, ‘지하’, ‘녹지’, ‘상업’, ‘문화’ 등의 키워드가 고유하게 자주 등장하였다. 이는 주거환경 개선사업, 재개발사업을 통해 도로, 공원, 녹지 등의 정비기반시설을 확충하는 것과 관련된 것으로, 토픽 3에 대한 사회적 이슈는 ‘정비기반시설 조성 확대’로 정의하

였다. 대표적으로 신정·길음·신림·장위 등 뉴타운 재개발, 재건축 과정에서 계획된 자연생태공원, 녹지공간이나 보행 중심 도로 개편 등의 정비기반시설 및 노인복지센터, 교육복합센터 등의 공동이용시설 조성과 관련된 이슈 등이 해당한다(손해용, 2003; 이유종, 2008; 이현재, 2008).

토픽 4와 토픽 5는 조합원, 시공사, 건설사 등 이해관계자와 관련된 토픽으로 확인된다. 토픽 4에서는 ‘주민’, ‘조합원’, ‘뉴타운’, ‘판결’, ‘소송’, ‘인가’, ‘취소’ 등의 키워드가 다른 토픽에 비해 자주 등장하는 것으로 나타났다. 토픽 5에서는 ‘조합원’, ‘협의’, ‘관계자’, ‘뇌물’, ‘수사’, ‘검찰’, ‘비리’ 등의 단어들 이 자주 등장하는 것으로 분석되었다. 토픽 4는 조합원 간 갈등, 세입자의 이주 문제 등 민사소송과 관련된 이슈와 가깝지만, 토픽 5는 조합원과 관계자 간 뇌물이나 비리 등의 범죄나 형사소송과 관련된 이슈라는 점에서 차이가 있다. 따라서 토픽 4의 주제어는 ‘이해관계자 간 갈등’으로 선정하고, 토픽 5는 ‘조합원 및 관계자 간 비리 및 뇌물수수’로 정의하였다.

마지막으로, 토픽 6과 토픽 8은 모두 주민과 관련된 토픽들로 분석되었다. 토픽 6은 ‘주민’, ‘반대’, ‘국토교통부’, ‘정책’, ‘지적’, ‘포기’, ‘해제’, ‘축소’ 등의 키워드가 자주 등장하는 것으로 분석되었다. 이는 주민들의 반대로 인한 재개발·재건축 중단이나 재개발 구역 해제 등과 관련된 것으로,

2010년 성남시 재개발·재건축 중단 사례나 2012년도 도입된 서울시 뉴타운 출구 전략에 따른 재개발 해제 등의 이슈들이 해당한다(나성엽, 2010; 김재영, 2012). 이를 바탕으로 토픽 2의 사회적 이슈를 ‘주민 반대 및 재개발 중단’으로 정의하였다.

토픽 6에서 주민과 정부 정책이 함께 주요 키워드로 도출됐지만, 토픽 8은 ‘학생’, ‘아이들’, ‘장애인’ 등 다양한 주민 집단들과 관련되며, ‘학교’, ‘동네’, ‘가족’, ‘걱정’, ‘대학’, ‘복지’ 등이 자주 등장하는 것으로 분석되었다. 이를 통해 토픽 8은 ‘교육, 복지 등 사업 관련 주민 요구사항’을 주제로 선정하였다. 재개발·재건축을 통한 판교나 잠실 일대의 신규 임대아파트 설립에 따른 초등학교 이전이나 저소득층 대상 공공임대주택 지원 등의 이슈가 이와 관련된다(박재현, 2006).

(2) 2013년~2023년 수도권 도시정비사업 관련 사회적 이슈

법령 개정 이전과 마찬가지로 개정 이후 수도권 도시정비사업 관련 기사를 대상으로 토픽 모델링을 수행하여 총 8개의 토픽을 도출하였다. 이 시기의 도시정비사업 관련 사회적 이슈들에 대한 토픽별 키워드와 주제어는 표 4와 같으며, 이전 시기와 마찬가지로 관련성의 정도에 따라 키워드를 두 집단으로 구분하여 제시하였다.

토픽 1은 ‘조합원’, ‘시공사’, ‘협의’, ‘수

사’, ‘소송’ 등의 키워드가 많이 등장하였으며, ‘사업 추진과정에서의 이해관계자 간 갈등’으로 토픽 1의 사회적 이슈를 정의하였다. 조합원, 시공사, 건설사 등 정비사업 관련 이해관계자 간 갈등 문제는 법령 개정 이전에도 등장한 이슈로, 법령이나 제도 변화에도 불구하고 여전히 정비사업에 관한 주요한 사회적 이슈라고 볼 수 있다.

토픽 2와 토픽 8은 모두 ‘아파트’, ‘분양’과 관련된 정비사업 이슈로 다른 토픽들

과 구분되는데, 토픽 2는 ‘지상’, ‘지하’, ‘전용’, ‘지하철’, ‘편리’, ‘오피스텔’ 등 아파트나 오피스텔 분양, 재개발·재건축에 따른 개발 이익이나 편리성과 관련된 키워드들이 주로 나타난다. 따라서 ‘아파트·오피스텔 분양 및 개발 이익’으로 주제어를 정하였다.

토픽 8 역시 ‘아파트’와 관련되나, ‘부동산’, ‘재건축’, ‘집값’, ‘상승’, ‘시세’, ‘매매’, ‘강남구’, ‘송파구’ 등의 키워드가 주요 관

<표 4> 도시정비사업 관련 사회적 이슈 토픽별 주요 키워드 분석 결과(2013~2023)

1. 사업 추진과정에서의 이해관계자 간 갈등		2. 아파트·오피스텔 분양 및 개발 이익		3. 높이 제한 해제 및 노후 주거환경 개선		4. 정비사업 관련 안전사고 우려	
$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$
조합원	조합원	규모	지상	주민	해제	주민	사고
시공사	수사	지하	지하	계획	전면	학교	학생
관계자	혐의	지상	전용	재개발	높이	안전	작업
요청	위반	분양	지하철	주거지	대상지	아이들	위험
계약	처분	가구	개통	규모	고시	작업	민원
혐의	입찰	아파트	편리	주택	낙후	환경	취약
수사	총회	전용	이동	개선	도시재생	사고	예방
건설사	불법	지하철	브랜드	환경	후보지	학생	불안
위반	소송	조성	오피스텔	노후	고층	현장	붕괴
처분	행위	주거지	우수	도심	보전	교육	사망
5. 정비사업 관련 제도 및 법령 제·개정		6. 강제 철거 및 세입자 보상 문제		7. 문화·산업시설 조성 및 지역경제 발전		8. 재건축에 따른 집값 및 부동산 시장 변화	
$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$	$\lambda=1$	$\lambda=0.1$
국토교통부	국토교통부	주민	참사	문화	문화	주택	부동산
정부	지자체	세입자	강제	조성	경제	아파트	집값
재건축	개정	반대	영업	시설	발전	재건축	한국토지주택공사
계획	진단	철거	철거민	계획	산업	가구	상승
검토	정부	위원회	여성	산업	프로젝트	부동산	시세
지자체	분당	용산	가족	부지	일자리	관계자	수익
지적	특별법	강제	세입자	경제	유치	임대	매매
정책	조례	보상	주인	기업	미래	집값	대출
대책	현행	영업	연대	발전	기업	강남구	송파구
전문가	제정	대책	상인들	참여	관광	입주	임대

련어인 것으로 분석되었다. 이는 재개발·재건축 등에 따른 주거환경 개선 및 편리성보다는 그로 인한 집값의 변화, 분양가 상한제, 전세 시세 변화 등 부동산 시장의 변화와 더 관련된 이슈임을 보여주는 것으로, ‘재건축에 따른 집값 및 부동산 시장 변화’ 이슈로 정의하였다(최종훈, 2018; 이성희, 2019).

토픽 3과 토픽 7 역시 거리가 가까운 토픽으로 나타났는데, 토픽 3은 ‘계획’, ‘재개발’, ‘개선’, ‘해제’, ‘전면’, ‘높이’, ‘대상지’, ‘고시’, ‘낙후’, ‘도시재생’, ‘고층’ 등의 키워드와의 관련성이 높다. 이는 북한산, 강북구나 도봉산 등의 고도지구나 저층 주거지역 대상 정비사업 시, 고도 및 높이 제한 해제 조치를 통해 노후 주거환경을 개선하는 것과 관련되는 이슈로 볼 수 있으며, ‘높이 제한 해제 및 노후 주거환경 개선’으로 사회적 이슈를 정의하였다(이측복, 2023). 토픽 7의 경우, ‘문화’, ‘조성’, ‘시설’, ‘산업’, ‘경제’, ‘발전’, ‘일자리’, ‘유치’ 등의 키워드와 관련성이 높다. 이는 주거환경개선사업을 통한 정비기반시설 확충이나 재개발사업을 통한 상권 활성화 및 상업·공업지역 기능 회복 효과와 관련되는 것으로 볼 수 있다. 인천 내항이나 안양시의 경우, 지역경제를 부활하고 문화, 관광 산업 발전 등을 고려하여 재개발을 진행하는 등, 최근 주거단지 건설뿐만 아니라 행정, 문화, 복지시설을 확충하는 방식으로 재개발·재건축 등 대규모 정비사업이 진행되고 있는 것과 관련될 수 있다(고석태,

2023). 따라서 ‘문화·산업시설 조성 및 지역경제 발전’으로 해당 토픽의 주제를 정의하였다.

토픽 4와 토픽 5는 ‘안전’, ‘환경’ 등의 키워드와 관련성이 높고, 정비사업 현장에서의 안전사고 등과 연관되어 있기 때문으로 짐작된다. 토픽 4는 ‘주민’, ‘사고’, ‘학생’, ‘작업’, ‘위험’, ‘민원’, ‘취약’, ‘예방’ 등의 키워드들이 다른 토픽에 비해 많이 등장한 것으로 분석되었다. 이는 종로구나 용산구 재개발·재건축 구역이나 광주광역시에서 발생했던 건물 붕괴 사고의 영향으로 정비사업 현장에서의 안전 문제에 대한 경각심이 높아졌고, 노후 건축물 안전진단 및 정비사업을 통한 노후도 관리에 대한 논의 등과 연결된다(김민중, 2019). 따라서 본 토픽에 해당하는 사회적 이슈를 ‘정비사업 관련 안전사고 우려’로 정의하였다.

토픽 5는 다른 토픽과 달리 ‘국토교통부’, ‘지자체’, ‘개정’, ‘진단’, ‘정부’, ‘조례’, ‘개정’ 등의 단어들이 빈번하게 등장하였다. 이는 2013년 이후, 재건축 초과이익환수제도, 재건축 안전진단 비용 관련 기준 완화를 위한 조례 개정, 20년 넘은 택지지구의 재건축이 가능하도록 특별정비구역을 지정하거나 안전진단 기준 변경을 통한 재개발·재건축 기준을 완화하는 등 정비사업 관련 제도 및 법령이 개정된 것과 관련된다(유설희·윤지원, 2023; 황재성, 2023). 따라서, 토픽 5의 주제를 ‘정비사

업 관련 제도 및 법령 제·개정'으로 정의하였다.

마지막으로, 토픽 6은 2013년 이전 사회적 이슈 중 하나였던 '용산참사 및 철거 시위' 관련 이슈와 유사하게 '강제 철거 및 세입자 보상 문제'의 정비사업 이슈와 관련된다. 분석 결과, '세입자', '반대', '철거', '참사', '강제', '보상' 등의 키워드가 자주 등장하는 것으로 나타났으며, 이는 쪽방 철거에 따른 보상 문제, 을지로나 가로수길 재개발로 인한 상가 철거 등에 따른 세입자 보상 문제 등과 관련되는 이슈로 볼 수 있다(정희완, 2022; 박송이, 2023).

(3) 시기 간 수도권 도시정비사업 사회적 이슈 비교분석

표 5는 법령 개정 전·후 시기의 토픽별

기사 수를 나타낸 것으로, 개정 이전에는 용산참사 및 철거와 관련된 기사 수가 가장 많고, 아파트 분양 및 집값이나 주민 요구사항 등의 이슈에 해당하는 기사가 비교적 적은 것으로 나타났다.

반면, 개정 이후에는 아파트 분양, 정비사업에 대한 혜택, 편리성에 관한 기사나 안전사고 관련 기사가 소폭 증가한 것으로 나타났다. 이 시기에 '높이 제한 해제 및 노후 주거환경 개선(토픽 3)', '정비사업 관련 안전사고 우려(토픽 4)', '문화·산업시설 조성 및 지역경제 발전(토픽 7)' 등이 새로운 정비사업 관련 사회적 이슈로 등장하였다. 2009년 용산참사와 유사하게 2020년대 정비사업 현장에서 발생한 건축물 붕괴 등 여러 안전사고 발생에 따라 관련 사회적 이슈가 강조되었으며, 최근 고도

<표 5> 법령 개정 전·후 토픽별 기사 현황 및 토픽별 비중 비교

토픽별 기사 수(2003~2012)			토픽별 기사 수(2013~2023)		
순위	토픽 주제	기사 수	순위	토픽 주제	기사 수
1	용산참사 및 철거 시위	383 (15.9%)	1	사업 추진 과정에서의 이해관계자 간 갈등	502 (17.0%)
2	재건축·재개발 기준 및 제도 정비	326 (13.5%)	2	아파트·오피스텔 분양 및 개발 이익	459 (15.5%)
3	정비기반시설 조성 확대	312 (13.0%)	3	높이 제한 해제 및 노후 주거환경 개선	394 (13.3%)
4	이해관계자 간 갈등	307 (12.7%)	4	정비사업 관련 안전사고 우려	348 (11.7%)
5	조합원 및 관계자 간 비리 및 뇌물수수	305 (12.7%)	5	정비사업 관련 제도 및 법령 제·개정	334 (11.3%)
6	주민 반대 및 재개발 중단	289 (12.0%)	6	강제 철거 및 세입자 보상 문제	329 (11.1%)
7	재건축 아파트 분양 및 부동산 상승 기대	279 (11.6%)	7	문화·산업시설 조성 및 지역경제 발전	318 (10.7%)
8	교육, 복지 등 사업 관련 주민 요구사항	208 (8.6%)	8	재건축에 따른 집값 및 부동산 시장 변화	278 (9.4%)

지구나 저층 주거지역에서의 재개발·재건축 시 고도 제한을 완화하는 정책 도입에 따라 관련 이슈가 등장한 것으로 보인다. 두 시기 모두에서 유사하게 등장하고 있는 정비사업 관련 이슈들의 경우, 해당 이슈와 관련된 토픽의 개수가 변화하거나, 이슈의 범위가 확대되는 식의 변화가 나타났다. 정비사업 도입 초기에는 사업 추진 과정에서의 이해관계자 간 갈등에 대한 이슈 관련 토픽이 2개(토픽 4·5)로 분석되었으나, 2013년 이후 토픽 모델링 결과에서는 1개의 토픽(토픽 1)으로 축소되었다.

이와 달리, 재개발·재건축에 따른 아파트나 오피스텔 분양이나 개발 이익에 대한 사회적 이슈와 관련하여서는 법령 개정 이전 1개의 토픽(토픽 7)으로 분류되었으나 이후에는 ‘아파트·오피스텔 분양 및 개발 이익(토픽 2)’과 ‘재건축에 따른 집값 및 부동산 시장 변화(토픽 8)’로 확대되었다. 정비기반시설 조성과 관련하여 초기에는 도로, 공원, 녹지 등의 기본적인 정비기반시설 조성 확대(토픽 3)에 대한 키워드만 도출되었으나 최근에는 문화·산업시설 조성이나 일자리 유치 등을 통한 지역의 경제 발전과 관련된 이슈(토픽 5) 등이 강조되고 있는 방향으로 정비사업의 혜택이나 긍정적 결과가 확장되는 것으로 분석되었다.

5. 결론

본 연구는 도시정비법이 처음 제정된 2003년부터 2023년까지 수도권 도시정비사업 관련 뉴스 기사를 대상으로 법령 개정인 2012년을 기준으로 개정 이전(2003~2012)과 개정 이후(2013~2023)로 시기를 구분하고, 토픽 모델링을 활용하여 도시정비사업 관련 사회적 이슈를 분석하였다. 본 연구 결과 도출된 수도권 도시정비사업의 시기별 주요 사회적 이슈는 ‘정비사업 관련 이해관계자 간 갈등’, ‘신규 아파트 분양 및 부동산 시장변화’, ‘정비기반시설 확충 및 지역 문화·경제 발전’, ‘교육·안전·복지 등 정비사업 관련 주민 의견’, ‘제도 정비 및 법령 제·개정’, ‘철거 및 보상 문제’로 구성된다.

법령 개정 전인 2003~2012년의 경우, 용산참사와 관련된 이슈가 크며, 사업추진 과정에서의 이해관계자 간 갈등 및 법적 분쟁 이슈나 주민들의 재개발 반대 및 중단 요구 등 정비사업에 대한 부정적인 인식과 관련된 이슈 등이 강조되었다. 반면, 2013년 이후에는 부정적 인식보다는 정비사업을 통한 개발 이익 및 편리성, 집값 상승 등에 대한 기대 심리나 공원·도로 등 기본적인 정비기반시설을 넘어 문화·산업시설 조성 및 일자리 유치 등을 통한 경제 발전에 대한 혜택 등의 긍정적 인식에 대한 이슈들이 증가하였다.

「도시정비법」은 2003년 최초로 시행된 이후, 사회적 이슈의 효과적 관리를 위해 지속해서 수정되고 개선됐다. 2024년 시행될 개정안 역시 사업절차 간소화, 통

합심의위원회 기준 마련, 용적률 완화 대상 구체화 등의 내용을 담고 있어 도시정비사업의 투명성 제고 및 사업의 신속한 추진이 이루어질 것으로 기대된다(이규훈, 2024). 그럼에도 불구하고 여전히 도시정비사업 추진 과정에서 조합원, 시공사, 주민 등 이해관계자 간 갈등이 지속해서 발생하고 있으며, 도시정비사업에 대한 인식은 물리적 환경개선 사업에 제한되어 있어 문화·경제·교육·복지 등에 대한 주민들의 수요에 대한 대응 노력은 미비하다.

2023년 안전진단 기준 개정에 따른 노후 건축물에 대한 재개발·재건축 증대 및 법 개정에 따른 사업추진 활성화가 예상되는 현시점에서 이해관계자 간 갈등을 관리하는 것은 여전히 효과적인 정비사업을 위해 중요하게 다루어져야 한다. 또한, 향후 인구감소, 기후변화 대응, 신산업 등 새로운 이슈와 정비사업에 대한 수요가 제기될 것으로 예상되는 가운데 효과적인 도시정비사업을 위해 새로운 사회적 이슈를 지속해서 관리하고, 제도 개선 등을 통해 새로운 이슈를 다룰 수 있는 기반이 마련되어야 할 것이다.

본 연구는 도시정비사업의 제도적 기반이 마련된 20년의 과정에서 발생한 사회적 이슈를 분석하고 법제도 개정에 따른 시기별 이슈를 비교 분석했다는 점에서 의의가 있다. 그러나 분석 대상을 수도권 및 주요 5대 일간지로 한정하고, 토픽별·시기별 사회적 이슈와 정책의 변화 간 대

응분석이 미비하였다는 한계가 존재하며, 이에 관한 추가적인 연구가 필요할 것으로 사료된다.

<참 고 문 헌>

1. 고석태, 2023.02.01. 인천 3호선 건설 등 원도심 부흥 ‘제물포 르네상스’ 밑그림 윤곽, *조선일보*, https://www.chosun.com/national/regional/gyeonggi-incheon/2023/02/01/MD24SS6TQZGMFEARV2UPAJT57Y/?utm_source=bigkinds&utm_medium=original&utm_campaign=news
2. 구용현, 2007, *길음 뉴타운의 원주민과 이주민 간 도시 만족도 비교에 관한 연구*, 「국토연구」, pp.79-95.
3. 김민중, 2019.02.07. 대한민국 건물이 늙어간다...37%가 30년 이상, *중앙일보*, <https://www.joongang.co.kr/article/23349993>
4. 김민철, 2012, 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 및 시행규칙 주요 개정 내용, 「국토」, 371, 74-79
5. 김성연, 이영환, 2011, 주택재개발사업의 갈등원인 및 갈등관리 방안, 「국토계획」, 46(7), pp.21-35.
6. 김용웅, 2008, 도시재생정책의 패러다임 변화와 대응과제, 「국토」, 315, 142-154.

7. 김재영, 2012.04.20. “1만㎡ 이하 소규모 개발 ‘가로주택정비사업’ 도입”, *동아일보*, <https://www.donga.com/news/article/all/20120419/45661800>
8. 김재영, 2012.04.20. 1만㎡ 이하 소규모 개발 ‘가로주택정비사업’ 도입, *동아일보*, <https://www.donga.com/news/article/all/20120419/45661800>
9. 김찬호, 박현수, 정상문, 2007, 주거환경개선사업의 성과 평가와 개선 방안에 관한 연구, 「국토계획」, 42(1), pp.99-112.
10. 김창배, 2003, 부동산관련 집단민원처리 및 대처방안에 관한 연구-강남구 주택관련 민원을 중심으로, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원
11. 김철홍, 1996, 현지개발사업의 환경개선효과에 관한 연구: 거주민 면담 조사 결과를 중심으로, 「국토계획」, 31(1), pp.95-107.
12. 김태선, 남진, 이도길, 2015, 서울시 주택재개발 주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인 분석, 「국토계획」, 50(5), pp.169-185.
13. 김혜천, 2013, 한국적 도시재생의 개념과 유형, 정책방향에 관한 연구, 「도시행정학보」, 26(3), pp.1-22.
14. 김환배, 이명훈, 2016, 우리나라 도시재생 분야 연구동향 및 지식구조 분석, 「국토계획」, 51(7), pp.39-55.
15. 나성엽, 2010.07.26. LH, ‘모라토리엄 선언’ 성남시 사업 포기, *동아일보*, <https://www.donga.com/news/article/all/20100726/30109884/1>
16. 도난영, 최막중, 2006, 순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입 가구의 특성과 주거만족도 비교분석: 서울 난곡지역 사례, 「국토계획」, 41(5), pp.81-92.
17. 문준경, 한성천, 채병선, 2009, 주거환경개선사업의 효과분석을 통한 개선사항에 관한 연구: 전주시 현지개발방식 주거환경개선지구를 대상으로, 「한국도시설계학회지」, 10(2), pp.91-106.
18. 박송이, 2023.07.16. 벌써 첫삽 떴어야 하는데...서울역 쪽방촌 공공개발 한 발짝도 못나간 까닭, *경향신문*, https://www.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202307160830011
19. 박재현, 2006.08.17. 중대형 임대아파트 첫 시험대 판교 중산층 입에 맞을까, *경향신문*, <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/newsDetailView.do?newsId=01100101.20060817100002141>
20. 박종문, 김지혜, 윤순진, 2018, 도시재생에 대한 국제 연구 동향과 국내 정책결정자 담화 분석: 의미 연결망 분석과 토픽 모델링을 중심으로, 「도시행정학보」, 31(2), pp.31-59.

21. 박창석, 이승일, 최정석, 최희선, 배민기, 최선주, 2008, 도시환경개선사업 환경성진단·평가 연구 : 광역재정비 등 도시재생사업을 중심으로, 한국환경정책평가연구원.

한국도시환경헤럴드,
<https://www.kueherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=51140>
22. 배용규, 구자훈, 박승기, 서수정, 최성태, 홍미영, 이영은, 김덕례, 이창호, 박순신, 장남중, 전영상, 2012, 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 새로운 정비사업 등의 도입과 과제, 「도시정보」 336, pp.3-19.
23. 손해용, 2003.04.16. 길음뉴타운 ‘걸고 싶은 도시’로, *중앙일보*,
<https://www.joongang.co.kr/article/154520#home>
24. 신우화, 신우진, 2016, 거주자 특성에 따른 도시재생사업 인식차이에 관한 연구: 대구광역시민을 대상으로, 「국토계획」, 51(3), pp.135-146.
25. 유설희, 윤지원, 2023.12.21. ‘30년 넘은 노후주택’ 안전진단 없이 재건축 추진, *경향신문*,
<https://www.khan.co.kr/politics/politics-general/article/202312211540001>
26. 윤상조, 2017, 도시·주거환경 정비사업 제도개선 방안 연구: 서울특별시 재건축·재개발사업 중심으로, 석사학위논문, 건국대학교 행정대학원
27. 이규훈, 2024.02.02. 2024년 1월 19일 도시정비법 개정에 대하여,

한국도시환경헤럴드,
<https://www.kueherald.co.kr/news/articleView.html?idxno=51140>
28. 이상경, 신우진, 정창무, 2001, 내용분석을 이용한 재건축 사업 관련 주체들 간 갈등에 관한 연구, 「국토계획」, 36(6), pp.99-111.
29. 이성희, 2019.08.12. [민간택지 분양가상한제 확대] 강남·송파 재건축 단지 타격 받을 듯, *경향신문*,
https://www.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202302071100021
30. 이세규, 안형순, 2009, 뉴타운 사업지구 주민들의 재개발 태도에 미치는 영향요인 분석, 장위뉴타운 사업지구를 중심으로, 「한국지역개발학회지」, 21(3), pp.207-218.
31. 이유중, 2008.03.27. [수도권]‘교육, 아동, 웰빙’ 3색 신림뉴타운, *동아일보*,
<https://www.donga.com/news/article/all/20080327/8560236/1>
32. 이재우, 유재윤, 최창규, 홍경구, 강성길, 강동석, 정소양, 2014, 도시재생특별법의 시행방향과 과제, 「도시정보」, 382, pp.3-20.
33. 이축복, 2023.07.01. 북한산 주변 15층, 국회 주변 43층까지...고도제한 완화, *동아일보*,
<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230701/120026517/1>

34. 이현재, 2008.02.28. [수도권]‘장위 뉴타운’ 친환경 단지로 구성, *동아일보*, <https://www.donga.com/news/article/all/20080228/8549289/1>
35. 임규진, 정승영, 2009, 정비사업조합의 법적 성격과 과세문제, 「조세연구」, 9, pp.310-333.
36. 정임수, 2011.07.26. [정책브리핑]재개발-재건축 임대건립비율 크게 완화, *동아일보*, <https://www.donga.com/news/article/all/20110725/39074047/1>
37. 정희완, 2022.05.21. 백년가계도 버티기 힘든 대한민국, *경향신문*, <https://www.khan.co.kr/national/national-general/article/202205211050001>
38. 조명래, 2011, 문화적 도시재생과 공공성의 회복: 한국적 도시재생에 관한 비판적 성찰, 「공간과 사회」, 37, pp.39-65.
39. 최막중, 김준형, 2005, 재개발 과정에서의 소유자간 갈등에 관한 연구: 재개발에 따른 경제적 부담을 중심으로, 「환경논총」, 43, pp.199-216.
40. 최종훈, 2011.07.04. 100가구 미만 낡은 주택단지/ 내년부터 재개발 쉽게 한다, *한겨레*, <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/newsDetailView.do?newsId=01101001.20110704100000136>
41. 최종훈, 2018.08.27. 정부 "서울 집값 잡겠다" 단기 처방 내렸지만...시장은 '글썽', *한겨레*, https://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/859457.html
42. 하재광, 2023.08.08. 8·6대책 제도화로 신속·원활한 사업추진 기대, *도시뉴스*, <https://www.dosinews.com/news/articleView.html?idxno=13025>
43. 한국국토정보공사, 「도시계획현황」, 2022, 2024.04.13., 도시·군계획사업(유형별), https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1203
44. 한국도시행정학회, 2007, 후기산업사회의 종합적 도시재생정책 방향에 관한 토론회, 서울:한국도시행정학회
45. 한영창, 2020, 공공재건축 사업의 활성화 방안에 관한 연구, 박사학위논문, 대구대학교 대학원
46. 허종식, 2009.09.18. 재개발 세입자에 공공임대주택 공급/국토부 법개정안 입법 예고, *한겨레*, <https://www.bigkinds.or.kr/v2/news/newsDetailView.do?newsId=01101001.20090918100005018>
47. 홍인옥, 2004, 주택재개발사업의 갈등에 관한 연구, *공간과 사회*, 21, pp.195-232.
48. 황재성, 2023.02.07. 20년 넘은 택지지구 재건축 가능해진다, *동아일보*

<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230207/117772050/1>

49. Blei, D. M., Ng, A. Y., & Jordan, M. I., 2003, Latent dirichlet allocation, Journal of machine Learning research, 3, pp.993–1022.
50. Griffiths, T. L., & Steyvers, M., 2004, Finding scientific topics, Proceedings of the National academy of Sciences, 101(1), pp.5228–5235.
51. Sievert, C., & Shirley, K., 2014, LDAvis: A method for visualizing and interpreting topics. In Proceedings of the workshop on interactive language learning, visualization, and interfaces, pp. 63–70.

게재신청 2024.04.19

심사일자 2024.04.25

게재확정 2024.04.25

주저자: 추미진, 교신저자: 윤동근