

# 중소도시 최고지가부지의 특성 분석

An Analysis on Characteristics of the Highest Land Value Sites  
in Small and Medium-sized Cities

서경규 Seo, Kyung Kyu

대구가톨릭대학교 경제금융부동산전공 부교수, 감정평가사 (제1저자)  
kkseo@cu.ac.kr

이규태 Lee, Kyu Tai

건국대학교 부동산학과 박사과정 (교신저자)  
leekyutai13@gmail.com

지가는 도시공간구조를 분석하는데 가장 적합한 변수이며, 일정한 지역에서 최고지가부지에 대한 다양한 정보는 부동산활동에 있어 매우 유용하다. 본 연구는 140개 중소도시의 최고지가부지를 대상으로 다양한 특성을 분석하였는데 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 변동특성을 분석한 결과 대규모 개발사업에 의해 최고지가부지의 위치가 변동하는 것으로 나타났다. 또한, 중소도시의 약 1/3은 2010년에 비해 2015년에 최고지가가 하락한 것으로 나타났다. 둘째, 입지특성을 분석한 결과 최고지가부지는 유통시설과 인접한 경우가 가장 많았다. 셋째, 개별특성을 분석한 결과 1층의 용도는 약국, 휴대폰 판매점, 의류 판매점의 순으로 많았다. 또한, 부지규모가 작고 저층 건물의 비중이 높게 나타났다. 본 연구의 결과는 도시의 공간구조를 분석하거나 최고지가부지의 입지요인을 연구하는데 기초자료로 활용할 수 있으며, 다양한 경제주체가 부동산활동을 하는데 참고자료로 활용할 수 있을 것이다.

주제어: 지가, 최고지가부지, 도시공간구조, 입지요인, 부동산활동  
Land Value, The Highest Land Value Site, Urban Spatial Structure, Locational Factor, Real Estate Activities

## I 서론

토지는 그가 자리잡고 있는 공간적 입지가 갖는 효용에 의해 경제적으로 표현할 수 있는데, 이것이 지가(地價)이다. 구체적으로 개별토지의 지가는 그가 속한 지역특성, 즉 지역요인에 의해 1차적으로 수준이 결정되고, 그 수준 내에서 해당 토지가 가진 개별요인에 의해 구체적 가치가 결정된다.

그동안 급격한 도시화, 산업화 과정을 겪으면서 우리나라의 도시는 택지 및 산업단지 개발, 공공청사의 이전, 자동차의 보편화, 교통시설의 확충 등 환경변화에 따라 그 공간구조에 많은 변화가 있었다. 여기서 지가는 도시공간구조를 파악하는 데 있어 가장 중요하고 적합한 변수이다. 도시공간구조 분석에서 지가가 널리 사용되어 온 이유는 지가가 토지이용과 이용가치를 반영하고 결과적으로 도시의 발전적 동태를 반영하는 핵심 지표이기 때문이다(이현욱, 1988).

일정한 지역에서 입지가 가장 우수한 지점은 지역의 경제활동 중심지기능을 하며, 지가가

가장 높게 형성된다. 경제주체가 다양한 활동을 함에 있어서 입지와 지가는 주요한 정보에 속하며, 일정한 지역에서 최고지가부지의 입지는 민간과 공공 모두가 많은 관심을 가지는 정보이다. 그러나 최고지가부지에 관한 구체적인 연구는 국·내외를 불문하고 부족한 상태이다.

본 연구는 인구 50만 미만의 중소도시(140개 시·군)에 있어 최고지가부지의 다양한 특성을 분석하는 것이 목적이다. 구체적으로 연구의 공간적 범위는 특별시·광역시·특별자치시를 제외한 인구 50만 미만의 중소도시이다. 중소도시는 일반적으로 단핵도시로서 최고지가부지가 뚜렷하여 특성분석이 용이하다. 그러나 그동안 이를 대상으로 한 연구가 부족하여 중소도시를 대상으로 연구하였다. 시간적 범위는 2010년과 2015년, 2개년이다. 내용적 범위는 중소도시 최고지가부지의 변동특성, 입지특성, 개별특성을 분석하는 것이다.

연구의 결과는 중소도시의 공간구조를 분석하거나 최고지가부지의 입지요인을 연구하는데 기초자료로 활용할 수 있을 것이다. 또한, 다양한 경제주체가 부동산활동을 하는데 참고자료로 활용할 수 있을 것이며, 특히, 감정평가업자가 상업용지의 지가를 감정평가하거나 개별공시지가를 검증하는데 유용한 자료가 될 수 있을 것이다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. I장 서론에 이어 II장에서는 관련 이론 및 제도를 고찰한다. III장에서 분석자료를 구축한 후 IV장에서 최고지가부지의 다양한 특성을 분석하며, 마지막 V장 결론으로 마무리한다.

## II 이론 및 제도 고찰

### 1. 입지이론과 도시공간구조

입지(location)는 지리적 위치로서 일정한 장소를 말한다. 모든 토지는 지리적 위치가 고정되어 있으므로 특정한 입지를 가지고 있으며, 토지의 가치는 입지특성에 크게 의존한다. 토지는 다양한 용도로 활용할 수 있는데, 특정 토지의 용도는 입지경쟁에 의해 결정된다.

경제주체는 해당 지역에서 가장 뛰어난 입지조건을 갖춘 장소에서 경제활동을 하려고 한다. 이때 입지조건이 양호한 장소가 한정되어 있는데 비해 그 수요가 많으면 입지경쟁이 일어나는데 여러 경쟁적 수요자 가운데 해당 토지에 가장 높은 가격을 지불할 수 있는 자가 그

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

토지를 차지한다. 입지경쟁의 결과 도시의 중심지역에 주로 백화점, 극장, 금융회사 등 상업 및 업무기능이 입지하여 중심상업지역(CBD)을 형성한다. 이와 관련하여 Bugess(1925)는 도시의 토지이용이 도심을 중심으로 동심원을 만들면서 분화된다는 동심원이론을 주장하고 지가를 지표로 하여 도시의 성장을 정확하게 파악할 수 있음을 지적했으며, Harris and Ullman(1945)은 미국 도시의 토지이용패턴에는 몇 개의 개별적 핵이 있다고 하는 다핵심이론(multiple-nuclei theory)을 주장했다(박원석, 2011: 56~69).

도시의 공간구조는 일반적으로 도시의 내부구조를 뜻하는데, 도시에서 전개되는 경제활동의 입지과정을 통하여 형성된다. 도시의 규모가 커질수록 그 구조는 다양화되고 복잡해지는데 인구의 증가, 도시공간의 확대, 개발사업의 시행, 교통시설의 확충 등은 도시공간구조를 변화시키는 요인이다. 이와 관련하여 Hoyt(1960)는 교통수단의 발달(증기선→기차→자동차)에 따라 최고지가지점이 변화함을 지적하고, 자동차의 출현에 따라 도시민의 교외분산이 일어나 도심의 지가가 하락하는 대신 교외의 지가가 상승한다고 주장했다.

한편, 우리나라에서 도심쇠퇴의 주요원인으로 ① 도시외곽지역의 신개발 위주의 도시정책, ② 자연발생적으로 형성된 도심의 물리적 환경 악화, ③ 교통·통신의 발달로 인한 도심입지 필요성 약화 등이 지적되고 있다(박미규 외, 2011).

도시는 기능적 특화(特化)도에 따라 여러 가지 유형으로 분류할 수 있는데, 그 특이성을 기준으로 도시를 분류하면 <표 1>과 같다. 이는 본 연구에서 수행할 최고지가부지의 입지유형을 분류하는 데 참고할 수 있다.

표 1. 기능적 특화에 따른 도시의 유형

구분	내용
정치·행정도시	정치·행정적 중추기능을 보유하고 있는 도시
문화도시	역사적인 도시 또는 근대적 문화시설을 가지고 있는 도시
교육도시	학교를 중심으로 도시가 형성되는 경우
관광·휴양도시	관광자원(명승지, 온천 등)을 보유하고 있고 교통의 발달에 따라 광역관광루트의 기지로서 숙박, 정보, 서비스 등을 제공하는 도시
침상도시	직주분리현상으로 인해 대도시 주변에 형성되는 도시
산업도시	광공업의 생산기능을 담당하는 도시
군사도시	육·해·공군의 주둔지나 군사기지가 있는 도시

자료: 노춘희·김일태(2004), 76~77쪽 참조.

## 2. 지가이론과 공시지가제도

지가는 일반적으로 토지가치 또는 토지가격의 약자로 혼용되고 있는데, 지가 형성에 영향을 미치는 여러 요인을 지가형성요인이라 한다. 지가형성요인은 그 요인을 이루는 각 현상의 변동에 따라 부단히 변동하는 특성이 있다. 지가형성요인은 공간적 작용범위에 따라 지역요인과 개별요인으로 구분한다. 지역요인은 지역특성을 반영하는 요인으로서 그 지역의 지가형성에 전반적으로 영향을 주는 요인을 말하며, 개별요인은 당해 토지의 가치에 직접 영향을 미치는 위치·면적·형상 등의 개별특성을 말한다.

토지가 가지는 부동산성의 특성으로 인해 지가는 지역요인에 의해 더 크게 영향을 받는다. 구체적으로 최고지가부지가 속한 상업지대의 지역요인에는 가로의 구조와 상태, 교통시설·공공시설 등과의 접근성, 배후지의 인구 및 유동인구, 행정상의 규제정도, 장래의 동향 등이 있다.

한편, 공시지가제도(公示地價制度)는 1989년 토지공개념제도가 출범되면서 토지가격체계를 하나로 통일시켜야 할 필요성이 대두되어 도입되었다.

공시지가는 크게 표준지공시지가와 개별공시지가로 구분된다. 먼저, 표준지공시지가란 여러 토지 중에서 선정한 표준지<sup>1)</sup>에 대해 국토교통부 장관이 조사·평가하여 공시한  $m^2$ 당 가격을 말한다. 표준지공시지가는 매년 1월 1일 현재의 적정가격(適正價格)<sup>2)</sup>으로 국가·지방자치단체, 공공기관 및 공공단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 된다<sup>3)</sup>.

다음으로 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 산정하여 공시한 개별 토지의  $m^2$ 당 가격을 말하는데, 이는 표준지공시지가를 기준으로 개별 토지의 특성과 표준지의 특성을 비교하여 토지가격비준표에 따른 가격배율을 기초로 산정한다.

한편, 매년 공시되는 공시지가에 대한 정보 중에서 해당 시·군·구에서 최고지가부지는 어디이고 얼마인가에 대한 내용은 부동산활동의 주체가 매우 관심을 가지고 있다. 그러나 공식적으로 최고지가부지에 대한 정보는 시·도의 최고지가부지에 대해 위치(상호)와 지가만 발표하고 있어 정보로서의 가치가 미흡한 실정이다.

1) 인근지역에서 지가형성요인이 표준이 되는 토지 중에서 선정한 대표 필지로서 전국적으로 50만 필지가 있다.

2) 당해 토지 및 주택이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어 질 때 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

3) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제9조(표준지공시지가의 효력)

### 3. 선행연구의 고찰

도시공간구조 또는 지가형성요인에 관한 연구는 비교적 활발한 편이다. 그러나 일정 공간에 있어 최고지가부지에 대한 연구는 부족한 편인데, 비교적 본 연구와 관련성이 있는 선행연구는 다음과 같다.

먼저, 서경규 외(2016)는 감정평가액을 기준으로 대구·경북지역 31개 시·군·구의 최고지가부지를 선정하고 입지분석을 하였다. 분석결과, 입지유형으로는 복합형(12개), 유통중심형(11개), 교통중심형(7개)의 순으로 나타났고, 최고지가부지의 입지에 있어 철도역, 버스터미널, 공공청사보다 전통시장의 영향이 더 컸다.

이규태(2016)는 2014년의 개별공시지가를 기준으로 중소도시(138개 시·군)의 최고지가부지를 선정하고 특성을 분석하였다. 분석결과, 입지유형은 유통중심형(52개), 복합형(44개), 교통중심형(37개)의 순으로 나타났다. 복합형 중 42개가 유통시설과의 거리가 100m 이내로 나타나 중소도시의 최고지가부지에 유통시설이 중요한 영향을 미치고 있음을 보여준다.

신영재(2014)는 서울시를 대상으로 지역별 인구, 산업별 종사자를 기준으로 최고지가와의 상관관계를 분석했다. 분석결과, 지역별 인구와 상업지역 최고지가는 상관관계가 없는 것으로 나타났으나 산업별 종사자와 상업지역 최고지가는 상관관계가 높은 것으로 나타났다. 업종별로는 도매 및 소매업, 금융 및 보험업, 숙박 및 음식점업 순으로 상관계수가 높게 나타났다. 이는 최고지가와 인구와의 관계에 있어 행정구역상의 인구보다 동일수급권의 인구가 더 중요함을 보여준다.

김두현·이주형(2002)은 경기도에서 시행된 공영택지개발사업을 대상으로 도시공간구조의 변화를 분석하였다. 분석결과 대규모 택지개발사업은 도시공간구조를 변화시키는 주요 요인으로 나타났다. 이는 대규모 개발사업은 인구, 시설 같은 도시형성요인의 집중을 가져오기 때문에 도시공간구조를 변화시키고 필연적으로 지가를 변화시킨다는 것을 보여준다.

김원경·이미영(2002)은 김해시 중심상업지구의 지가패턴을 분석하였다. 분석결과  $m^2$ 당 가장 높은 지가인 180~300만원의 지대에는 의복점이 입지하는 패턴을 보였으며, 그 다음으로 은행, 업무지구, 음식점 등의 순으로 입지했다. 이는 토지용도와 지가는 상호의존적인 관계라는 것을 보여준다.

신동익(1995)은 전국 74개 도시를 대상으로 도시특성을 이용한 지가추정모형을 연구하였다. 모형에 활용된 독립변수로 인구증가율, 인구밀도, 주택보급률, 도로율, 주거지역비율, 상

업지역비율, 1인당 지방세부담액, 1인당 자동차 보유대수, 1인당 공공투자비, 행정구역 면적을 용도지역별로 회귀분석을 했다. 분석결과, 상업지역의 최고지가에는 행정구역 면적, 인구 밀도, 1인당 자동차 보유대수가 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편, 상업지역 면적은 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

선행연구는 공간적으로 대부분 일부 시·도를 대상으로 연구하였고, 시간적으로 특정 시점을 중심으로 연구하였다. 본 연구는 서경규 외(2016) 및 이규태(2016) 연구의 후속연구로서 전국의 140개 중소도시를 대상으로 2010년 및 2015년 최고지가부지의 다양한 특성을 분석하여 공간적·시간적·내용적 범위에서 선행연구와 차별성이 있다. 특히 선행연구와 달리 2개 년도를 비교·분석하였고 입지유형으로 주거중심형을 추가하는 등 연구의 틀을 보완하였다.

### III 분석자료

#### 1. 자료의 수집

본 연구는 특별시·광역시·특별자치시를 제외한 인구 50만 미만의 중소도시(140개 시·군)를 대상으로 최고지가부지의 특성을 분석하는 데에 주된 목적이 있다. 중소도시의 일반적 정의는 국내·외의 학자들 간의 구체적인 합의는 없으나 다양한 도시규모 중 중간적 규모나 소규모의 도시로서 중도시(中都市)와 소도시(小都市) 모두를 지칭하는 개념으로 대도시에 상대되는 개념 또는 도시계층구조 상 대도시와 소도읍(小都邑)<sup>4)</sup>의 중간에 위치하는 것으로 규정되기도 한다(건설교통부, 2007: 9~13). 본 연구에서는 「지방자치법」(제175조) 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(제29조) 등에서 특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 도시를 대도시로 규정하고 있는 점을 고려하여 인구 50만 미만의 도시를 중소도시로 규정하고자 한다.

최고지가부지는 개별공시지가를 기준으로 선정하되 경기 이천시, 강원 속초시·고성군, 충남 공주시·예산군, 전북 순창군·고창군, 전남 구례군·화순군, 경북 문경시·경산시·의성

4) 소도읍이란 일반적으로 인구 2만 명 이상 5만 명 미만의 읍(邑)을 지칭함.

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

군·청도군·울진군, 경남 밀양시·창녕군·거창군 등 광천지와 같은 특수토지가 최고지가 부지인 17개 시·군은 특수토지가 아닌 일반 토지 중에서 최고지가부지를 선정하였다. 이때 기본적인 자료는 한국감정원이 제공한 2010년과 2015년 개별공시지가 자료를 바탕으로 구축하였으며, 부지면적의 산정에 있어 일단지인 경우 총 면적으로 산정하였다. 여기서 간선도로는 대중교통으로서 버스가 다니는 도로를 말한다. 이 밖의 자료는 공부에서 발췌하여 활용하였고, 각각의 시설과의 직선거리는 ArcGIS를 이용하여 측정하였다.

본 연구의 분석은 크게 세 부분으로 구성되어 있다. 첫째, 변동특성 분석으로 2010년 대비 2015년의 최고지가부지 변동지역을 분석한다. 여기에서 최고지가부지의 변동요인은 해당 시·군에 대한 표준지공시지가의 지역분석조서와 해당 시·군 업무담당 공무원의 의견을 참고하였다. 둘째, 입지특성 분석으로 입지현황과 입지유형을 분석한다. 입지유형은 각종 시설과의 거리를 중심으로 <표 2>와 같이 6개로 구분하여 분석한다. 여기서 각종 시설과의 거리는 입지유형을 구분하는 핵심요인데 도보접근성을 중시하여 100m 이내를 기준으로 설정했다. 기준 설정 시 김태호 외(2008: 93~105)의 선행연구에서 지하철 역세권 지가에 가장 많은 영향을 미치는 요인은 도보거리이며, 도보거리별 유형구분시 100m 이하, 100~250m, 250m 이상으로 구분한 것을 참고하였다. 또한, 서경규 외(2016) 및 이규태(2016)의 선행연구와 동일한 기준을 적용하였다. 셋째, 개별특성 분석으로 최고지가부지 1층의 업종, 부지면적, 건물층수 등을 분석한다. 1층의 업종은 한국표준산업분류(KSIC)의 기준을 참고하였다.

표 2. 입지유형의 분류

구분	내용
유통 중심형	전통시장, 백화점, 상점가 <sup>5)</sup> 등 유통시설과의 거리가 100m 이내인 경우
교통 중심형	버스터미널, 철도역, 여객항만 등 교통시설과의 거리가 100m 이내이거나 간선도로의 교차로와 접한 경우
행정 중심형	공공청사, 문화시설, 체육시설 등 행정시설과의 거리가 100m 이내인 경우
관광 중심형	관광명소, 축제장, 음식테마거리 등 관광시설과의 거리가 100m 이내인 경우
주거 중심형	1,000세대 이상 아파트단지와의 거리가 100m 이내인 경우
복합형	유통중심형, 교통중심형, 행정중심형, 관광중심형, 주거중심형 중 2개 이상에 해당하는 경우

자료: 서경규 외(2016) 참고 재작성.

5) 상점가는 일정 범위의 가로(街路) 또는 지하도에 대통령령으로 정하는 수 이상의 도매점포·소매점포 또는 용역점포가 밀집하여 있는 지구를 말한다(「유통산업발전법」 제2조 제7호).

표 3. 변수의 내용

구분	내용	출처
최고지가	최고지가필지의 2010년, 2015년 개별공시지가(단위: 만원/㎡)	한국감정원
교통시설과의 거리	철도역(도시철도역)·버스터미널과의 최단 직선거리(단위: m)	ArcGIS
간선도로와의 거리	간선도로까지의 최단 직선거리(단위: m)	및
유통시설과의 거리	전통시장 등과의 최단 직선거리(단위: m)	온나라부동산포털3.0
관광시설과의 거리	해당 시·군 홈페이지에서 소개하는 관광명소와의 최단 직선거리(단위: m)	시·군 홈페이지
공공청사와의 거리	지역 내 시·군 청사와의 최단 직선거리(단위: m)	온나라부동산포털3.0
업종	해당 부지 1층의 대표적 용도	다음지도 및 현장조사
부지면적	해당 부지의 면적(일단지인 경우 총 면적)(단위: ㎡)	토지대장
건물층수	해당 부지의 건물 최고층수(단위: 층)	일반건축물대장

## 2. 기초통계

140개 중소도시는 2010년 기준으로 59개 시 와 79개 군이었으나, 당진군이 2012년 1월, 여주군이 2013년 9월 각각 시로 승격하여 2015년 기준으로는 시 61개, 군 77개이다. 최고지의 평균은 2010년 3,090,000원, 2015년 3,176,000원이다.

최고지가가 가장 높은 중소도시는 광명시이고, 가장 낮은 중소도시는 영양군(2010년)과 장수군(2015년)이다. <표 4>의 중소도시 중 경기 광명시는 서울시와 접한 서울의 위성도시이며, 최고지가부지는 도시철도역 및 교차로와 접하고 전통시장과도 인접한 곳이다. 충남 계룡시는 인구가 5만명 미만(2014년 12월 기준: 40,552명)이나 특별법에 의해 설치된 특수한 시로서 시 중에서 인구가 가장 적다. 한편, 경기 양평군은 수도권에 소재하는 군으로 중소도시 군 중 인구가 경북 칠곡군 다음으로 가장 많다(2014년 12월 기준: 105,379명). 경북 영양군

표 4. 최고지가부지의 현황

구분	2010년		2015년	
	소재지	개별공시지가	소재지	개별공시지가
시지역	최고	경기 광명시 광명동 10,800,000원	경기 광명시 광명동	11,600,000원
	최저	충남 계룡시 엄사면 엄사리 1,210,000원	충남 계룡시 엄사면 엄사리	1,170,000원
군지역	최고	경기 양평군 양평읍 양근리 3,930,000원	경기 양평군 양평읍 양근리	4,897,000원
	최저	경북 영양군 영양읍 서부리 640,000원	전북 장수군 장수읍 장수리	696,800원

과 전북 장수군은 농업중심의 산악지대에 위치하며, 중소도시 군 중 인구가 섬지역인 울릉군 다음으로 가장 적다(2014년 12월 기준: 영양군 18,197명, 장수군 23,335명).

## IV 분석결과

### 1. 변동특성 분석

먼저, 2010년과 2015년의 최고지가 변동 현황을 분석한다. 전체 140개 중소도시 가운데 상승 90개, 하락 45개, 동일 5개로 나타났으며, 상승과 하락한 경우의 변동률은 <표 5>와 같다.

2010년 1월~2015년 1월 동안 시·군별 자가변동률이 모두 (+)로 나타났는데 <표 5>에서와 같이 전체 중소도시의 약 1/3에서 최고지가 하락했다는 것은 인구 감소, 외곽의 개발사업 등으로 인해 일부 중소도시의 도심이 쇠퇴하고 있음을 보여준다. 이 기간 동안 최고지가 가장 높게 상승한 곳은 경북 울릉군으로 50.7% 상승했다. 울릉군 최고지가부지는 도동항 인근에 위치하는데, 섬지역으로서 개발가능토지가 부족한 상태에서 관광객이 증가<sup>6)</sup>한 것이 주요 원인이다. 한편, 가장 높은 하락률을 보인 것은 제주 서귀포시로 26.3% 하락했다. 서귀포시 최고지가부지는 원도심에 위치하는데, 동일수급권 내에 혁신도시개발사업과 각종 주거·교육·문화단지 개발사업이 활발하여 원도심이 쇠퇴한 것을 반영한 것으로 풀이된다. 그러나 이 기간 동안 인구가 증가하였고(4.10%), 시·군별 자가변동률이 전국에서 경기 하남시(26.97% 상승), 대구 달성군(22.15% 상승)에 이어 세 번째로 높은 점(18.19%)을 고려할 때 개별공시지

표 5. 최고지가 변동률 현황

(단위: 중소도시 수)

구분	상승	하락
	90	45
5.0% 미만	38	24
5.0 ~ 10.0%	24	12
10.0 ~ 20.0%	19	5

<sup>6)</sup> 울릉군의 연간 관광객 수는 2010년 235,860명, 2011년 351,370명, 2012년 375,177명, 2013년 415,180명, 2014년 267,010명, 2015년 288,547명이다(자료: 울릉군 통계연보).

가 산정의 오류로 보인다.<sup>7)</sup> 다음으로 하락률이 높은 곳은 전북 군산시로 23.2% 하락했다. 군산시 최고지가부지도 원도심에 위치하는데, 1996년 시청·법원 등 공공청사가 이전하고 2010년 11월 군산역이 폐쇄되는 등의 원인으로 원도심이 급격히 쇠퇴한 것이 원인이다.

둘째, 2010년과 2015년의 최고지가부지를 비교하여 변동지역을 분석한다. 전체 140개 중소도시 가운데 43개 시·군에서 최고지가부지의 변동이 있었다. 그러나 각각의 부지가 인근 지역에 함께 소재하는 경기 안성시·광주시·여주시·연천군, 강원 태백시·홍천군·정선군·철원군·양구군, 충북 증평군·진천군, 충남 보령시, 전북 군산시·남원시·김제시·진안군·고창군, 전남 목포시·담양군·곡성군·강진군·해남군·영광군·장성군, 경북 경주시·안동시·경북 상주시·군위군·청도군·칠곡군·예천군, 경남 진주시·통영시·사천시·함양군 등 35개 시·군은 본 분석에서 제외하였다. 감정평가이론상 인근지역은 ‘대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역’을 말하므로 지가수준이 동일하다. 개별공시지가를 산정할 때 인근지역이라 하더라도 연도별로 비교표준지를 변경하는 경우 최고지가부지가 달라질 수 있는 점을 고려하여 인근지역에서 변경된 경우에는 분석에서 제외하였다.

실질적으로 2010년 대비 2015년의 최고지가부지가 변동한 지역은 경기 의왕시·양주시, 전북 익산시·완주군·임실군, 전남 여수시·순천시·나주시 등 8개 시·군이며, 그 내용은 <표 6>과 같다. 김두현·이주형(2002)의 연구와 같이 주요 변동요인은 개발사업이었으며, 세부적으로는 택지개발사업 2건, 혁신도시개발사업 2건, 정비사업 1건, 역세권개발사업 1건, 군사시설 이전사업 1건, 기타 1건으로 나타났다. 특히 전북 익산시, 전남 여수시·순천시·나주시는 2010년 최고지가부지가 원도심에 위치한 중소도시로 2015년 개별공시지가가 2010년에 비해 보합 내지 하락하였다.<sup>8)</sup> 이는 외곽지의 대규모 개발사업으로 인해 원도심이 쇠퇴함을 보여준다. 최고지가부지의 변동지역을 분석한 결과 도시의 공간구조를 반영하여 지가는 끊임 없이 변화하는 것으로 나타났고, 특히 각종 개발사업은 도시의 공간구조와 최고지가부지를 변동시키는 주요 요인으로 분석되었다.

7) 참고적으로 서귀포시의 2015년 개별공시지가 최고지가부지의 지가는 3,021,000원이나, 해당 부지의 2016년 개별공시지가는 3,392,000원으로서 12.3% 상승함

8) 익산시 창인동1가 88-5(2010년: 3,900,000원, 2015년: 3,050,000원), 여수시 중앙동 569-1(2010년: 4,340,000원, 2015년: 3,577,000원), 순천시 남내동 43-5(2010년: 4,300,000원, 2015년: 3,600,000원), 나주시 중앙동 23-2(2010년: 2,000,000원, 2015년: 2,030,000원)

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

표 6. 최고지가부지의 변동 지역

















최고지가부지 소재지(최고지가)		내용
2010년	2015년	
경기 의왕시 내손동 755-4(463만원/㎡)	경기 의왕시 오전동 46-1(517.1만원/㎡)	내손동 일대는 택지개발지구이며, 오전동 46-1 일대는 정비사업(주택재개발사업 및 주택재건축사업)이 활발히 진행되고 있음. 구도심 지역이 아닌 지역간 최고지가부지가 변동된 것으로 개발의 성숙도 차이에 따라 변동함
		
<p>〈A-1〉 의왕시 내손동 755-4</p> <p>〈A-2〉 의왕시 오전동 46-1</p>		
경기 양주시 덕계동 421-1(430만원/㎡)	경기 양주시 덕정동 350-93(437만원/㎡)	2015년 최고지가부지는 덕정역(2006년 12월 개통)과 덕정시장 사이에 있어 입지가 양호하고, 덕정역세권개발사업이 완료단계로서 개발사업의 성숙도에 따라 지가가 상승함
		
<p>〈B-1〉 양주시 덕계동 421-1</p> <p>〈B-2〉 양주시 덕정동 350-93</p>		
전북 익산시 창인동1가 88-5(390만원/㎡)	전북 익산시 영등동 837-1(391만원/㎡)	창인동1가는 원도심지역이며, 영등동 일대는 택지개발사업으로 인해 신도심지역으로 성장하고 있어 최고지가부지가 변동함
		
<p>〈C-1〉 익산시 창인동1가 88-5</p> <p>〈C-2〉 익산시 영등동 387-1</p>		
전북 완주군 삼례읍 삼례리 1405-31 (145만원/㎡)	전북 완주군 이서면 갈산리 662-7 (209만원/㎡)	삼례읍은 우석대학교가 소재하는 지역으로 종전의 최고지가부지였으나, 이서면 일대의 혁신도시개발사업에 따라 공공기관 이전 및 공동주택 개발이 활발하여 최고지가부지가 변동함
		
<p>〈D-1〉 완주군 삼례읍 삼례리 1405-31</p> <p>〈D-2〉 완주군 이서면 갈산리 662-7</p>		

표 6. 계속

최고지가부지 소재지(최고지가)		내용
2010년	2015년	
전북 임실군 관촌면 관촌리 469-10 (83만원/㎡)	전북 임실군 임실읍 이도리 230-1 (76만원/㎡)	관촌면은 섬진강이 흐르는 지역으로 편리한 교통을 바탕으로 주변 지역의 중심지 역할을 하여 종전의 최고지가부지였으나, 임실읍에 2014년 1월 육군 제35사단이 이전하여 버스터미널 인근으로 상권이 활성화되어 최고지가부지가 변동함
 <p>〈E-1〉 임실군 관촌면 관촌리 469-10</p>		 <p>〈E-2〉 임실군 임실읍 이도리 230-1</p>
전남 나주시 중앙동 23-2(200만원/㎡)	전남 나주시 빛가람동 189-2(220만원/㎡)	중앙동 일대는 원도심지역이며, 빛가람동 일대는 혁신도시개발사업 지구로서 공공기관 이전 및 공동주택 개발이 활발하여 최고지가부지가 변동함
 <p>〈F-1〉 나주시 중앙동 23-2</p>		 <p>〈F-2〉 나주시 빛가람동 189-2</p>
전남 여수시 중앙동 569-1(434만원/㎡)	전남 여수시 서교동 534-19 (384.2만원/㎡)	2개 부지는 모두 여수시의 원도심지역에 소재하나, 1998년 4월 3개 시·군(여수시, 여천시, 여천군)이 통합하면서 통합시청사를 (구)여천시청사로 정하였고 외곽지역 위주로 택지개발사업 등을 진행하여 여수시의 원도심이 쇠퇴하면서 나타난 현상임(2필지 모두 1998년 이후 지속적으로 개별공시지가가 하락하고 있음)
 <p>〈G-1〉 여수시 중앙동 569-1</p>		 <p>〈G-2〉 여수시 서교동 534-19</p>
전남 순천시 남내동 43-5(430만원/㎡)	전남 순천시 연향동 1340-2 (392.2만원/㎡)	남내동 일대는 원도심지역이며, 연향동 일대는 택지개발지구로서 동부시장 인근에 위치함. 상업 및 업무용 건물 신축이 활발하며 신도심지역으로 성숙중인 지역으로 지가상승으로 인해 최고지가부지가 변동함
 <p>〈H-1〉 순천시 남내동 43-5</p>		 <p>〈H-2〉 순천시 연향동 1340-2</p>

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

## 2. 입지특성 분석

먼저, 중소도시의 최고지가부지가 동지역 또는 읍지역에 아닌 면지역에 소재하는 경우는 2010년, 2015년 각각 6개씩 이었다. 강원 인제군 북면·평창군 진부면, 전북 임실군 관촌면(2010년), 경북 청송군 진보면은 교통의 요충지로서 군지역의 경제중심지 기능을 담당하는 곳이다. 경북 영덕군 강구면은 항구가 소재하여 특산물인 대게중심의 식당가가 밀집한 곳이며, 전남 신안군 흑산면은 여객항이 소재하여 홍도·흑산도 등 관광의 중심지이다. 또한, 충남 계룡시는 특별법에 의해 설립된 특수한 시(1개 동·3개 면)이며, 전북 완주군 이서면(2015년)은 전북혁신도시가 입지한 곳이다. 분석결과 중소도시에서 상주인구가 적거나 군청사가 없더라도<sup>9)</sup> 유통시설·교통시설·관광시설 등에 의해 최고지가부지가 될 수 있음을 보여준다.

둘째, 최고지가부지의 입지조건을 통해 입지유형을 분석하면 <표 7> 및 <표 8>과 같다. 2010년의 경우 복합형이 59개로 가장 많고, 다음으로 유통중심형(49개), 교통중심형(21개), 행정중심형(5개), 주거중심형(4개), 관광중심형(2개)의 순으로 나타났다. 여기에서 복합형을 세분하여 보면 유통중심 + 교통중심형이 31개로 가장 많고, 다음으로 교통중심 + 행정중심형(12개), 교통중심 + 주거중심형(6개), 교통중심 + 관광중심형(3개)·유통중심 + 교통중심 + 행정중심형(3개)의 순이다.

다음으로 2015년의 경우에도 2010년의 결과와 같이 복합형이 61개로 가장 많고, 다음으로 유통중심형(47개), 교통중심형(22개), 행정중심형(5개), 주거중심형(3개), 관광중심형(2개)의 순으로 나타났다. 여기에서 복합형을 세분하여 보면 유통중심 + 교통중심형이 33개로 가장 많고, 다음으로 교통중심 + 행정중심형(11개), 교통중심 + 주거중심형(7개), 교통중심 + 관광중심형(3개)·유통중심 + 교통중심 + 행정중심형(3개)의 순이다.

입지유형 분석결과 중소도시 최고지가부지는 유통시설과 인접한 경우(2010년 및 2015년 각 86개)가 가장 많았는데, 유통시설의 대부분은 전통시장이었다. 그 다음으로 교통시설, 행정시설, 주거시설, 관광시설의 순으로 최고지가부지의 입지에 영향을 미쳤다. 교통시설(2010년 76개, 2015년 79개)은 간선도로 교차로(2010년 48개, 2015년 49개)가 가장 많고, 그 다음으로 버스터미널(2010년 및 2015년 각 35개), 철도역(2010년 10개, 2015년 11개), 여객항(2010년 및 2015년 각 3개)의 순이었다.

<sup>9)</sup> 읍은 인구 2만 이상이어야 하나 군청이 소재하는 면은 2만 미만인 경우에도 읍으로 할 수 있다(지방자치법 제7조 제3항).

표 7. 2010년 입지유형 분석 결과

구분		최고지가					
		200만원 미만	200~400만원	400~600만원	600~800만원	800만원 초과	
합계	140	57(40.7%)	46(32.9%)	25(17.9%)	6(4.3%)	6(4.3%)	
유통중심형	49 (35.0%)	황성군, 인제군, 양양군, 진천군, 음성군, 단양군, 김제시, 고흥군, 완도군, 고령군, 의령군, 산청군, 함안군	양평군, 태백시, 삼척시, 홍천군, 정선군, 영동군, 공주시, 서산시, 논산시, 금산군, 홍성군, 익산시, 정읍시, 상주시, 성주군, 사천시, 밀양시, 거창군	파주시, 이천시, 속초시, 충주시, 군산시, 순천시, 안동시, 영주시, 영천시, 경산시, 진주시, 제주시, 서귀포시	강릉시, 제천시	의정부시, 구리시, 원주시	
		13	18	11	2	3	
교통중심형	21 (15.0%)	양구군, 괴산군, 서천군, 태안군, 장수군, 순창군, 고창군, 부안군, 장흥군, 강진군, 진도군, 군위군, 고성군	남원시, 목포시, 나주시, 무안군, 칠곡군, 김해시	오산시	평택시	-	
		13	6	1	1	-	
행정중심형	5 (3.6%)	예산군, 무주군, 영양군	시흥시	군포시	-	-	
		3	1	1	-	-	
관광중심형	2 (1.4%)	영덕군	보령시	-	-	-	
		1	1	-	-	-	
주거중심형	4 (2.9%)	계룡시	양산시	의왕시, 양주시	-	-	
		1	1	2	-	-	
복합 형태	유통 + 교통	31 (22.1%)	영월군, 평창군, 화천군, 고성군, 청양군, 완주군, 진안군, 보성군, 함평군, 영광군, 청송군, 봉화군, 하동군, 합천군	안성시, 연천군, 철원군, 옥천군, 부여군, 문경시, 청도군, 함안군	광주시, 포천시, 김천시, 통영시, 거제시	경주시, 구미시	광명시, 하남시
			14	8	5	2	2
	교통 + 행정	12 (8.6%)	임실군, 담양군, 곡성군, 구례군, 영암군, 장성군, 창녕군	여주군, 가평군, 증평군, 해남군, 남해군	-	-	-
			7	5	-	-	-
	기타	16 (11.4%)	신안군, 울진군, 보은군*, 예천군*, 의성군*	아산시, 동해시, 당진군, 광양시, 화순군, 울릉군	동두천시, 김포시, 여주시	과천시	춘천시
			5	6	3	1	1

주: \*는 3개의 입지유형이 결합된 복합형(유통+교통+행정)입

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

표 8. 2015년 입지유형 분석 결과

구분		최고지가					
		200만원 미만	200~400만원	400~600만원	600~800만원	800만원 초과	
합계	140	54(38.6%)	50(35.7%)	22(15.7%)	8(5.7%)	6(4.3%)	
유통중심형	47 (33.6%)	횡성군, 양양군, 단양군, 김제시, 고흥군, 완도군, 고령군, 의령군, 산청군	안성시, 여주시, 삼척시, 홍천군, 정선군, 영동군, 진천군, 음성군, 공주시, 서산시, 논산시, 금산군, 홍성군, 군산시, 정읍시, 여주시, 순천시, 성주군, 사천시, 밀양시, 거창군, 서귀포시	파주시, 이천시, 양평군, 속초시, 충주시, 영주시, 영천시, 진주시, 제주시	강릉시, 제천시, 안동시, 경산시	의정부시, 구리시, 원주시	
		9	22	9	4	3	
교통중심형	22 (15.7%)	양구군, 괴산군, 서천군, 태안군, 장수군, 순창군, 고창군, 부안군, 장흥군, 강진군, 무안군, 진도군, 군위군, 고성군, 함양군	남원시, 목포시, 상주시, 칠곡군, 김해시	오산시	평택시	-	
		15	5	1	1	-	
행정중심형	5 (3.6%)	예산군, 무주군, 영양군	시흥시	군포시	-	-	
		3	1	1	-	-	
관광중심형	2 (1.4%)	영덕군	-	보령시	-	-	
		1	-	1	-	-	
주거중심형	3 (2.1%)	계룡시	양산시	의왕시	-	-	
		1	1	1	-	-	
복합형	유통 + 교통	33 (23.6%)	영월군, 평창군, 화천군, 인제군, 고성군, 청양군, 진안군, 임실군, 보성군, 함평군, 청송군, 청도군, 봉화군, 하동군, 합천군	연천군, 태백시, 철원군, 옥천군, 부여군, 영광군, 문경시, 함안군	광주시, 양주시, 포천시, 김천시, 통영시, 거제시	경주시, 구미시	광명시, 하남시
			15	8	6	2	2
	교통 + 행정	11 (7.9%)	담양군, 곡성군, 구례군, 영암군, 장성군, 창녕군	가평군, 증평군, 나주시, 해남군, 남해군	-	-	-
기타	17 (12.1%)	신안군, 울진군, 보은군*, 의성군*	동해시, 당진시, 익산시, 완주군, 광양시, 화순군, 예천군*, 울릉군	동두천시, 김포시, 아산시	과천시	춘천시	
		4	8	3	1	1	

주: \*는 3개의 입지유형이 결합된 복합형(유통+교통+행정)임

### 3. 개별특성 분석

최고지가부지의 1층 용도를 기준으로 업종을 분석하였으며, 업종 분석은 한국표준산업분류(KSIC)의 기준을 참고하였다.

업종 분석결과는 <표 9>와 같다. 먼저, 2010년에는 휴대폰 판매점이 19개로 가장 많았고, 그 다음으로 약국·의류 판매점(각 18개), 휴게음식점(14개), 귀금속 판매점·금융회사·화장품 판매점(각 13개)의 순이었다. 2015년에는 약국(21개)이 가장 많았고, 그 다음으로 휴대폰 판매점(15개), 귀금속 판매점(14개), 휴게음식점·금융회사(각 13)의 순이었다. 최고지가부지의 업종에서 소매업이 가장 많은 것은 입지경쟁에 있어 해당 토지에 가장 높은 가격(또는 임대료)을 지불할 수 있는 자가 그 토지를 차지함을 고려할 때 소매업이 최고지가부지에 있어 다른 업종에 비해 수익성이 높음을 보여준다. 한편 의류 판매점의 경우 2010년에 비해 2015년에 7개나 감소(5.0%p 감소)한 특징이 있다.

표 9. 업종 분석결과

(단위: %)

2010년		2015년	
업종	빈도	업종	빈도
휴대폰판매점	19(13.6)	약국	21(15.0)
약국	18(12.9)	휴대폰판매점	15(10.7)
의류판매점		귀금속판매점	14(10.0)
휴게음식점	14(10.0)	휴게음식점	13(9.3)
귀금속판매점	12(8.6)	금융회사	
금융회사		의류판매점	11(7.9)
화장품판매점	:	화장품판매점	10(7.1)
:		:	:
합계	140(100.0)	합계	140(100.0)

다음으로 최고지가부지의 부지면적과 건물층수의 분석결과는 <표 10>과 같다. 먼저, 부지면적은 82.0~165.0㎡의 빈도가 가장 많았으며, 330.0㎡ 미만이 전체의 3/4 이상을 차지했다. 다음으로 건물층수는 2010년과 2015년 모두 2~3층의 빈도가 가장 많았으며, 대부분 3층 이하로 나타났다. 그 이유는 서경규 외(2016)의 연구에서 시사하듯이 중소도시의 도심은 대부분 부지규모가 작고 저층건물의 비중이 높기 때문일 것이다. 이는 상업지대에서 661.0㎡

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

이상의 대규모 토지는 감가요인이 될 수 있으며, 중소도시의 경우 최고지가부지라 하더라도 저층개발이 최우효이용이 될 수 있음을 시사한다.

표 10. 개별특성 분석결과

구분		내용별 빈도				
2010년	부지	82.0㎡ 미만	82.0~165.0㎡	165.0~330.0㎡	330.0~661.0㎡	661.0㎡ 이상
	면적	31(22.1%)	43(30.7%)	33(23.6%)	18(12.9%)	17(12.1%)
	건물	1층	2~3층	4~5층	6~10층	11층 이상
	층수	10(7.1%)	87(62.1%)	36(25.7%)	6(4.3%)	1(0.7%)
2015년	부지	82.0㎡ 미만	82.0~165.0㎡	165.0~330.0㎡	330.0~661.0㎡	661.0㎡ 이상
	면적	31(22.1%)	41(29.3%)	34(24.3%)	14(10.0%)	20(14.3%)
	건물	1층	2~3층	4~5층	6~10층	11층 이상
	층수	9(6.4%)	83(59.3%)	39(27.9%)	8(5.7%)	1(0.7%)

## V

## 결론

본 연구는 특별시·광역시·특별자치시를 제외한 인구 50만 미만인 중소도시(140개 시·군)의 2010년과 2015년의 개별공시지가를 이용하여 최고지가부지의 특성을 분석하였다. 주요 분석결과와 시사점을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 총 140개 중소도시 가운데 2010년 대비 2015년의 최고지가부지가 실질적으로 변동한 지역은 8개 시·군으로 이들 지역은 정비사업, 택지개발사업, 혁신도시개발사업 등과 같은 각종 개발사업의 영향으로 공간구조가 변동한 것으로 나타났다. 따라서 대규모 개발사업은 주변의 지가에 직접적으로 영향을 미치며, 이로 인해 일정한 지역에서 최고지가부지가 변동될 수 있음을 보여준다.

둘째, 2010년과 비교하여 2015년에 45개 중소도시에서 최고지가가 하락하였다. 2010년 1월~2015년 1월 동안 시·군별 평균지가변동률은 중소도시 모두 정(+)으로 나타났는데 최고지가부지의 지가는 중소도시의 약 1/3에서 하락했다는 것은 인구 감소, 외곽의 개발사업 등으로 인해 일부 중소도시의 도심이 쇠퇴하고 있음을 보여준다.

셋째, 중소도시 최고지가부지의 입지유형을 분석한 결과, 2010년은 복합형(59개), 유통중심형(49개), 교통중심형(21개)의 순으로 나타났으며, 2015년은 복합형(61개), 유통중심형(47개), 교통중심형(22개)의 순으로 나타났다. 복합형의 경우 유통중심형이 포함되는 경우가 2010년 31개, 2015년 33개인 바, 중소도시의 최고지가부지는 유통시설과 인접한 경우가 가장 많았다.

넷째, 최고지가부지의 1층 업종은 소매업이 가장 많았는데, 구체적으로 2010년은 휴대폰 판매점, 2015년은 약국의 빈도가 가장 많았다. 일정 지역에서 최고지가부지는 일반적으로 입지경쟁이 치열한데 해당 토지에 가장 높은 가격(또는 임대료)을 지불할 수 있는 자가 그 토지를 차지함을 고려할 때 소매업의 수익성이 상대적으로 높음을 보여준다.

다섯째, 최고지가부지 부지면적은 165.0m<sup>2</sup> 미만의 비교적 소규모 토지가, 건물층수는 저층인 2~3층의 빈도가 2010년과 2015년 모두에서 가장 많은 것으로 나타났다. 이는 중소도시의 도심은 대부분 부지구모가 작고 저층건물의 비중이 높다는 것을 보여준다. 따라서 상업지대에서 대규모 토지는 감가요인이 될 수 있으며, 중소도시의 경우 최고지가부지라 하더라도 저층개발이 최우효이용이 될 수 있음을 시사한다.

본 연구는 유사한 선행연구의 한계를 극복하고, 지가형성요인은 시간의 흐름에 따라 끊임 없이 변화하는 점을 고려하여 연구에 있어 시간적·내용적 범위를 확장하여 연구하였다. 그럼에도 불구하고 개별공시지가의 적정성을 검토하지 못한 상태에서 감정평가액이 아닌 개별공시지가를 기준으로 최고지가부지를 선정한 한계가 있다. 본 연구의 결과가 경제주체의 다양한 부동산활동에 기여하기를 바라며, 이를 계기로 시·군·구 최고지가부지를 대상으로 지가형성요인의 분석 등 다양한 연구가 활발하게 진행되기를 기대한다.

## 참고문헌

1. 건설교통부(2007), 중소도시 지역개발정책의 평가와 개선방안 연구.
2. 김두현·이주형(2002), “대규모 택지개발사업에 따른 도시공간구조 변화특성에 관한 연구”, 국토계획, 37(5), 대한국토·도시계획학회, 87~99쪽.
3. 김원경·이미영(2002), “김해시 CBD의 지가패턴”, 한국도시지리학회지, 5(1), 한국도시지리

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜

학회, 15~33쪽.

4. 김태호·구자훈·박진아(2008), “보행거리에 따른 역세권 내부 지가분포 및 영향요인 비교 연구: 수도권 기성시가지와 신시가지 사례를 중심으로”, 서울도시연구, 9(3), 서울연구원, 93~105쪽.
5. 남영우(2007), 도시공간구조론, 서울: 법문사.
6. 노춘희·김일태(2004), 도시학개론, 대구: 형설출판사.
7. 박미규·정윤아·심용주·황희연(2011), “인구와 사업체 변동에 대한 원도심지역과 신개발 지역간 상관성 연구: 청주시 사례를 중심으로”, 국토계획, 46(5), 대한국토·도시계획학회, 53~66쪽.
8. 박원석(2011), 부동산업지론, 서울: 양현사.
9. 서경규·김은지·이규태(2016), “대구·경북지역 최고지가필지의 입지 및 지가형성요인 분석”, 부동산학보, 64, 한국부동산학회, 69~81쪽.
10. 신동익(1995), 도시특성을 이용한 지가추정모형, 연세대학교 석사학위논문.
11. 신영재(2014), “서울시의 인구, 산업별 종사자 및 최고지가의 분포와 상관관계에 대한 연구”, 대한지리학회지, 49(4), 대한지리학회, 509~524쪽.
12. 양승철·이성원(2005), 비주거용 부동산의 가격형성요인에 관한 연구, 서울: 한국부동산연구원.
13. 이규태(2016), 중소도시 최고지가필지의 입지 및 지가형성요인 분석, 대구가톨릭대학교 석사학위논문.
14. 이현욱(1988), “광주시 주택지 지가의 분포와 그 형성요인분석”, 대한지리학회지, 23(1), 대한지리학회, 69~86쪽.
15. Alonso, W.(1964), *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Cambridge: Harvard University Press.
16. Appraisal Institute(2001), *The Appraisal of Real Estate*, 12th ed., Chicago, IL: Appraisal Institute.
17. Hoyt, H.(1960), “Changing patterns of land value,” *Land Economics*, 36(2), pp.109-117.
18. 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>
19. 다음지도, <http://map.daum.net>
20. 온나라부동산정보3.0 통합포털, <http://www.onnara.go.kr>
21. 울릉군 통계연보, <http://www.ulleung.go.kr>
22. 한국감정평가사협회, <http://www.kapanet.or.kr>

접 수 일 2017. 05. 06.

심사완료 2017. 07. 08.

게재확정 2017. 07. 08.

## An Analysis on Characteristics of the Highest Land Value Sites in Small and Medium-sized Cities

Seo, Kyung Kyu · Lee, Kyu Tai

Land value is the most suitable variable for analyzing urban spatial structure. Various sources of information about the highest land value sites in a certain area is useful in real estate activities. The various characteristics of the highest land value sites on 140 small and medium-sized cities are analyzed in this study.

The results of study are as follows: First, after analyzing the fluctuation characteristics, it was found that the locations of the highest land value sites were changed by large-scale development project. In addition, the highest land value had dropped in about one-third of small and medium-sized cities in 2015 compared with 2010. Second, after analyzing locational characteristics, the highest land value sites were most influenced by distribution facilities. Third, after analyzing individual characteristics of the highest land value sites, the usage of the first floor was more in the order of pharmacies, mobile phone stores, and clothing stores. Also, the size of the highest land value sites was small and mainly in low-rise buildings.

The results of this study can be used to analyze urban spatial structure and to study locational factors of the highest land value sites. All economic subjects will be able to use the results of the study as reference materials for real estate activities.

I  
주도현  
전재범

II  
서경규  
이규태

III  
김선복  
민성훈

IV  
김병국  
신승우  
임하나

V  
권오명  
노태욱

VI  
홍민구  
김지혜