

1920년대 경성 동부지역 토지가격 결정 요인 연구*

A Study on the Determinants of Land Price in the Eastern District of Gyeongseong in the 1920's

유슬기 Yu Seulki**, 김경민 Kim Kyung-min***

Abstract

This study analyzes the factors for determining land prices in the eastern district of Gyeongseong by constructing digital data from the "Gyeongseong Land Registration List"(1927) and "Gyeongseong Land Registration Map"(1929). The Eastern District is an area that grew into a rich village with modern infrastructure, reflecting the changes taking place in Gyeongseong during the same time. Therefore, it is possible to infer the entire land market in Gyeongseong through research into the eastern district. In order to analyze the factors affecting land prices, a regression analysis was conducted using land price as a dependent variable, and land characteristic factor, accessibility factor, and location characteristic factor as independent variables. As a result, the distance from the CBD(Central Business District), which was noted from the initial study on factors for determining land prices, was also a factor that influenced land prices in Gyeongseong in the 1920's. In addition, this study suggests that land use, together with the nationality of the land owner, influenced land prices, highlighting the impact of the circumstances of the Gyeongseong land market and Japanese colonial rule. This study also shows that, unlike modern city public transportation, anchor facilities and educational facilities have a lower or negative impact on land prices.

Keywords: Modern City, Gyeongseong, Eastern District, Land Price, Land Market, Urban History

I. 서론

현대도시에서 토지가격에 영향을 주는 요인은 다양하다. 통근시간과 비용을 감안한 도시 중심지와의 접근성, 쾌적한 생활환경을 위한 주변 편의시설 설치 여부, 교육환경과 범죄율 등 지금까지 다수의 연구에서 다양한 데이터를 활용하여 토지가격 결정 요인을 살

펴보았다.

대도시의 토지시장에 영향을 주는 다양한 요인들이 과연 100년 전 경성의 토지시장에도 영향을 주었는지를 살펴보는 것은 매우 의미 있는 일일 것이다. 현재의 토지시장과 당시의 토지시장은 그에 영향을 주는 요인들이 어찌면 같을 수도 있고 아니면 다를 수도 있다. 예를 들어서, 단핵도시에서 다핵도시로 변

* 본 논문은 2018~2021년 대한민국 교육부의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업(NRF-2018S1A5A 2A010 29089). 또한 본 논문은 유슬기(2022)의 박사학위논문 '근대도시 경성에서의 토지가격 결정 요인 연구: 동부지역을 중심으로'의 일부 내용을 수정·보완한 것임.

** 서울대학교 환경계획연구소 객원연구원(제1저자) | Visiting Researcher, Environmental Planning Institute, Seoul National University | Primary Author | yuseulki0423@gmail.com

*** 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Environmental Planning, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University | Corresponding Author | kkim2@snu.ac.kr

화하면서 중심지 접근성이 변화하는 연구들이 존재하였듯이, 과거와 현재 중심지 접근성이 토지가격에 미치는 영향이 다를 수 있다(Heikkila, Gordon, Kim, and Peiser et al 1989; Richardson, Gordon, Jun and Heikkila et al 1990). 더욱이 100년 전 경성은 이전 시기와는 구분되는 근대도시로 변모해가면서 경성의 토지가격에 영향을 주는 변수들이 다양해지고 있었다.

1920년대는 토지제도의 근대화 이후 근대 토지시장을 형성하게 된 시기로, 한반도 전역에서 토지거래 건수가 증가하고 있었다(최원규 2015). 그리고 1930년대 경성의 교외화 현상이 본격화되기 전 경성 도심부의 과밀현상을 극명히 보여줄 수 있는 시기이기도 하다. 특히 경성 동부지역¹⁾은 한양도성 안에 위치한 도심부임에도 1900년대까지 저개발 지역으로 남아 있다가 이후 조선총독부병원과 공업전습소, 관립학교 등 총독부 산하기관 입지를 포함하여 급격하게 개발이 이루어진 곳으로, 1927년 경성제국대학이 지역 내에 들어섬에 따라 학교촌을 완성한 특징을 지녔다. 학교촌은 곧 주택지 개발을 포함하여 도로 개수 및 전차 노선 구축 등 부차적인 개발을 이끌며 문화촌을 만들어갔다. 근대도시 경성으로의 변화에 발맞춰 동부지역은 근대적 환경을 갖추어가면서 중상류층 및 엘리트층 사람들의 거주를 촉진하여 신흥부촌으로 성장하였다(유슬기, 김경민 2017).

동부지역은 곧 경성의 근대화 과정의 단면을 보여주는 대표적인 지역으로, 경성 안에서 근대 토지시장의 변화를 확인할 수 있는 지역이다. 그럼에도 현재까지 동부지역 변화를 공간 분석한 연구는 드물며, 근대 토지제도 설립 이후 경성 토지시장을 실증적으로 분석한 연구는 찾기 힘들다. 연구자료 가운데 1927년 지

적목록 자료는 각 지번마다 토지정보를 기록한 것으로, 조사 시점으로부터 1년 이내에 거래된 매매 및 임대계약 기반 토지가격을 기입하여 근대 토지시장을 비추어볼 수 있는 자료로서 손색없다. 특히 1920년대 경성제대 입지를 기준으로 학교촌이라는 동부지역의 지역성이 형성된 시점의 토지가격을 확인할 수 있다는 측면에서 1927년 지적목록에 대한 연구 가치가 상당하다. 그러나 이 자료를 활용한 기존 연구는 토지소유자에 주목하여 일본인과 조선인 민족별 토지소유현황에 대한 기초통계분석에 그치고 있어 토지경제학적인 분석으로 나아가지는 못하였다. 이에 본 연구에서는 1920년대 경성 동부지역에서의 토지가격 결정 요인을 분석하기 위해 1927년 토지정보와 1929년 지도를 디지털화하여 GIS분석과 회귀분석을 진행하였다. 과거 시기의 데이터 자료를 토대로 DB를 구축하고 현대 연구방법으로 분석한 본 연구는 역사학계에서는 토지정보 자료에 대한 기초통계분석에 머물러 있던 한계를, 도시계획학계에서는 과거 시기의 자료를 활용하지 않았던 한계를 보완하는 시도가 될 것이다.

II. 선행연구 고찰

1. 근대 토지제도 확립

한국은 부동산 등기를 구축하고 토지소유자에게 지세를 부과함으로써 토지제도의 근대화를 이루었다. 이것의 계기가 된 토지조사사업은 1912년부터 1918년까지 이루어졌다.

그동안 다수의 연구에서, 사업 과정에서 이루어진 토지소유권 확립에 초점을 두어 사업의 수탈적 성격

1) 경성 동부지역은 2022년 현재 기준 법정동으로 보면 혜화동 명륜동 동승동 연건동 연지동 이화동 충신동 효제동 원남동 인의동 종로4가 종로5가 종로6가 예지동으로, 당시 경성부 내 동부출장소에서 관할하던 행정구역 중 한양도성 밖에 위치한 송인동과 창신동을 제외한 도성 안 지역이다.

과 근대적 성격을 논하였다. 신용하(1982; 2019)를 비롯하여 김용섭(1984)과 한국역사연구회 근대사분과 토지대장반(1995) 등은 사업으로 토지소유권이 확정되는 과정에서 토지 약탈이 이루어졌으므로 사업이 수탈성을 지녔음을 지적하였다. 반면, 이영훈(1990)을 비롯하여 배영순(2002)과 조석곤(2003) 등은 사례분석을 통해 수탈성을 반박하며 사업의 근대성을 주장하였다. 정연태(1995)와 이영호(2018), 배병일(2021) 또한 토지조사사업 이전부터 근대적 토지소유권을 확립하기 위한 노력이 있었고, 결과적으로 사업 이후 이것이 확정되면서 등기를 시행해 근대 토지제도로 나아갈 수 있었다고 말한다.

사업을 통한 지세제도 변화에 주목한 연구도 있다. 배영순(2002)은 사업을 통해 토지의 수익성과 생산성에 기초한 토지등급을 매겨 지세를 산정하고 소유권이 확정된 토지소유자에게 이를 부과하였음에 의의를 두었다. 또한 조석곤(2003) 역시 이에 중점을 두어 기존 조선사회에서 시행된 결부제(結負制)에서 과세지가제(課稅地價制)로의 변화가 토지제도의 근대화를 이끌었다고 주장하였다.

정리하였듯, 그동안 다수의 연구에서 토지조사사업에 대한 평가를 둘러싸고 근대 토지제도로 나아가는 과정에 대하여 초점을 두었다. 연구자마다 시각의 차이는 존재하지만 사업을 통해 과세 주체를 확정하고 과세액을 전국적으로 통일함으로써 토지제도의 근대화를 이룩하였음은 공통된 의견이다. 최원규(2015)는 사업 이후의 토지시장에 주목하여 토지 상품화 현상의 확산으로 토지에 대한 투자활동이 활발해졌음을 주장하였다. 근대 토지제도 확립 과정을 다루었던 지금까지의 연구에서 한 걸음 나아간 연구였다. 그럼에도 근대 토지시장에 대한 연구는 미비한 상태이다.

2. 현대 이전 시기의 토지가격 연구

토지가격 결정 요인에 주목한 연구는 초기 고전경제학에서 비롯되었다. 단핵도시모형을 전제로 토지의 비옥도에 따른 토지생산성과 도시 중심지로부터의 거리에 따른 운송비가 토지가격 결정에 주된 요인으로 꼽혔다. 이것은 나아가 Alonso(1964)가 연구한 바와 같이, 주거지 선택 시 도심과의 거리를 가장 최우선으로 고려하므로 도심과 가까울수록 임대료가 높다는 사실이 정설로 자리 잡았다.

1970년대 이후 부도심이 형성되면서 다핵도시모형으로 공간구조가 변화하였다. 이에 따라 McMillen and McDonald(1998)는 미국 시카고의 부도심 현상을 다루며 교통 발달로 인한 통근비용 감소로 도심으로의 집중이 약화되는 동시에 가계소득 증가로 도심 밖에서의 쾌적한 생활환경을 추구하는 한편, 도시 곳곳에 부도심을 설치해 도심 밖에 거주하면서도 여전히 짧은 통근시간을 유지하고자 함을 밝혔다.

이 외에도 근린환경과 편의시설에 주목하여 도심/부도심과의 거리, 교통망과의 거리, 범죄율, 환경오염도 등 토지가격에 영향을 주는 요인을 제시한 Smith(1978)의 연구와, 더 나은 주거환경과 오픈 스페이스(open space)를 중시하며 저소득층과의 분리를 위해 도심을 떠나 교외로 이주하는 현상을 밝힌 Richardson(1971)의 연구, 정거장 및 도로, 여러 시설들과의 접근성을 토지가격 결정 요인으로 두는 Hoch and Waddel(1993)의 연구 등에서 기본적으로 도심과의 거리를 독립변수로 포함하여 토지가격에 영향을 미치는 다양한 요인들을 제시하였다.

한편, 본 연구에서 확인하고자 하는 방향과 일맥상 통하게 과거 시기의 데이터를 바탕으로 이전 시기의 토지가격을 연구한 선행연구들도 있다. Hoyt(1933)는 과거 100여 년 동안의 미국 시카고 토지가격 변화를

살펴보았다. 그는 연구를 위해 확인 불가한 토지가격 데이터는 지수를 통해 유추하여 토지가격에 대한 시계열적 분석이 가능하도록 하였고, 이는 후속 연구들에 영향을 주었다. McMillen(1996)은 150년 간의 시카고 토지가격 변화를 분석하였다. 그는 단핵도시모형을 전제로 도심과의 거리에 따라 토지가격이 다르게 형성된다는 기존의 정설을 비판하며 1960~90년대 부도심이 형성된 다핵도시모형으로 시카고가 변화해 왔음을 지적하였다.

과거 시기의 토지가격을 다룬 연구 대상 지역은 보스턴과 뉴욕 등으로 확대되었다. Edel and Sclar(1975)와 Wheaton, Baranski and Templeton(2009)은 약 100년간의 토지가격 흐름을 파악한 후 자신들의 연구 질문에 대한 답을 찾아갔다. Barr and Tassier(2016)도 과거 토지가격 데이터를 토대로 뉴욕 맨해튼이 비즈니스 중심지가 된 배경을 설명하였다. 중국에서도 Raff, Wachter and Yan(2013)의 연구를 통해 17세기부터 19세기에 이르는 동안의 베이징 부동산 가격 추세를 살펴본 바 있다. 특히 이들의 연구는 현대 토지가격 결정 요인을 분석하는 모델로 빈번히 활용되고 있는 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 사용하여 주택 가격을 형성하는 요인을 꼽아, 본 연구를 진행함에 있어서 주목할 만하다.

이와 같이 해외에서는 토지가격 데이터를 활용한 연구가 상당히 진전되어왔다. 과거 토지가격 데이터를 보완하면서 가격 추세를 살피고 토지가격을 바탕으로 당시 도시 공간의 변화를 확인하기도 하였다. 이 가운데 도심과의 거리는 토지가격을 결정하는 가장 기본적인 변수로서 도심으로부터의 거리에 따른 토지가격 분포를 통해 공간구조를 확인할 수 있었다. 그러나 국내에서는 과거 시기의 토지가격에 초점을 둔 연

구가 부족할 뿐 아니라, 토지가격을 양적연구 데이터로 활용하여 당시 도시의 모습을 알리는 연구가 드물어 이에 대한 분석이 요구된다.

III. 기초자료 분석

1. 분석 자료

본 연구의 토대가 되는 토지정보 자료는 1927년 경성부관내지적목록이다. 지적목록 자료는 토지조사사업 중 경성부 토지에 한하여 각 필지별 지번과 토지용도, 토지면적, 소유자 이름과 주소를 기입하였고, 토지가격도 함께 작성하였다. 지가의 경우 조사 시점으로부터 1년 이내 매매가격의 평균으로 계산해 시기(時價)를 기본으로 하거나 실거래가격이 없는 경우 임대가격에서 순수익을 산출해 일정 이율로 환원하였다(和田一郎 1918, 4-5). 1927년 지적목록을 통해 본 당시의 경성 토지현황은 총 47,475개의 필지로 구성되어 있고, 대지면적이 73.5%, 전답면적이 11.7%를 차지하고 있으며, 조선인 소유지는 52.3%, 일본인 소유지 24.5%, 국유지 16.1%이다(전병재, 조성운 1995, 20; 22; 28; 33). 경성부 내 토지현황에 대하여 동일한 시기의 정보를 일률적으로 파악할 수 있는 귀중한 자료이다.

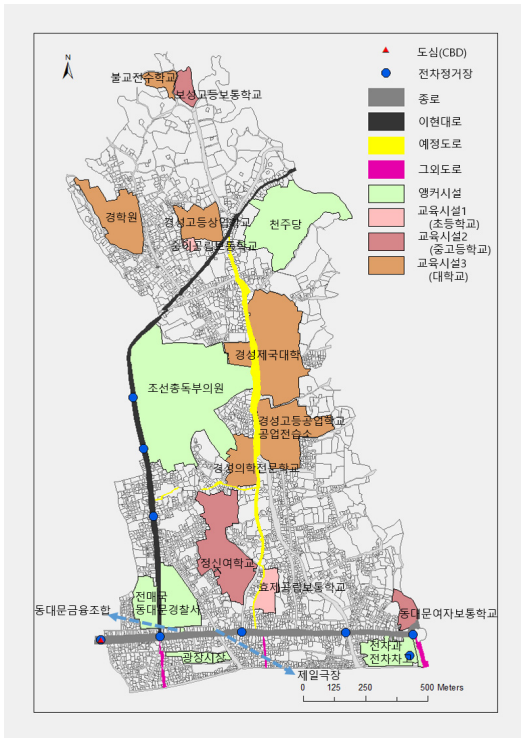
경성부 토지에 대하여 대지와 전, 답, 도로, 구거 등으로 구분되어 있는 토지용도를 연구에 활용하기 위하여 대지와 밭, 기타로 재분류하였다. 토지소유자의 경우, 실명으로 기록되어 있으므로 이를 통해 국적을 구분하여 조선인과 일본인, 기타 국적으로 재분류하였다.²⁾ 그리고 토지면적(단위: 평)과 토지가격(단위: 원)을 평당가격으로 산출하여 연구에 활용하였다.

여기에 더하여 GIS상에서의 공간분석을 위해 1929

2) 개인이 아닌 단체 또는 회사가 소유 중인 토지이거나 국유지에 대해서는 회귀분석에서 제외하였다.

년 지형명세도를 추가적으로 활용하였다. 이 지도는 매 필지마다 지번이 기입되어 있는 지도 중 1927년 지적목록 자료와 가장 시기적으로 근접하여 선택되었다. 이 외에도 동부지역의 각종 시설 및 기관의 위치 등 공간정보를 수집하기 위하여 당시 제작된 지도나 기록물들을 찾아 <Figure 1> 자료를 구축하였다.

Figure 1 _ Constructed Research Data



Note: 1) At that time, the CBD of Gyeongseong was near the present Euljiro. However, since the established research data are limited to the eastern district, the tram station adjacent to Euljiro at the southwesternmost point from the eastern district was arbitrarily set as the CBD.
 2) Based on the current school type, elementary schools were classified into Educational Facilities 1, middle and high schools into Educational Facilities 2, and universities into Educational Facilities 3.

1927년 지적목록에 기입된 동부지역의 필지 수는 총 5,588개이나, 연구에서 사용한 필지의 관측 값은 4,668개이다. 1927년 토지정보와 1929년 공간정보 매칭 과정에서 2년 사이의 필지 변화로 토지정보 추정 이 불가한 필지, 1927년 토지정보 중 토지가격이 기입되지 않은 필지, 원본 자료의 훼손에 의하여 해독이 불가한 필지를 제외하였다.³⁾

2. 변수 선정

본 연구에서 사용한 회귀분석 모형은 특성감안 가격모형(Hedonic Price Model)을 근거로 하였다. 이 모형은 토지가격을 구성하는 여러 요인을 고려하여 분석할 수 있는 장점을 지녀 다수의 토지가격 결정 요인 분석 연구에서 활용되고 있다. 본 연구에서는 선형함수를 적용해 평당가격을 종속변수로, 토지특성 요인과 접근성 요인, 입지특성 요인을 독립변수로 한 회귀분석을 실행하였다. 변수를 정리하면 <Table 1>과 같다.

3. 기초통계분석

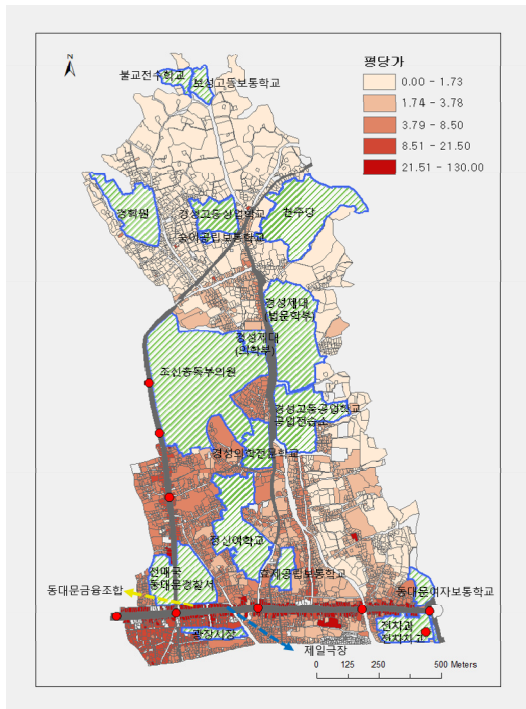
<Figure 2>는 동부지역 전체 토지에 대한 평당가격을 등고선도로 나타낸 그림이다. 토지가격은 평당 0원에서 130원까지 폭넓게 구성되어 있다. 전반적인 양상을 살펴보면, 북쪽보다는 남쪽, 동쪽보다는 서쪽의 평당가격이 높다. 이는 남쪽에 동서로 가로지르는 종로 거리와 서쪽에서 남북으로 이어지는 이현대로의 영향, 그리고 동부지역의 동쪽과 북쪽 방향 경계를 따라 이어지는 낙산의 영향에서 비롯된 것으로 보인다.

3) 토지가격이 0원으로 분명히 표기된 필지는 2개에 해당하고, 다른 필지들의 경우 모두 지가가 명시되어 있거나 기입되지 않은 상태이다. 토지가격이 기입되지 않은 필지들은 대부분 국유지이다.

Table 1 _ Variable Description

Category		Variable	Unit	Description
Dependent Variable		Price per Pyeong	won(원)	Land price from the "Gyeongseong Land Registration List" divided by land area
Independent Variable	Land Characteristic Factor	Land Area	m ²	The log value taken from the land area obtained by GIS
		Land Use	Dummy	Land Use(Building Site, Agricultural Land, Other Use)
		Land Owner	Dummy	Landowners by nationality(Korean, Japanese, Other Nationalities)
	Accessibility Factor	CBD	m	The log value taken from the distance from CBD
		Tram Station	Dummy	The distances from tram stations divided by 100 meters
		The Distance of Major or Planned Road(Jongro, IHyun Road, A Planned Road, Other Road)	m	The log value taken from the distance from the Main/Planned Road
	Location Characteristic Factor	Anchor Facilities	m	The log value taken from the distance from Hospital-Religious Facilities-Commercial Facilities-Cultural Facilities-Financial Institution-Administrative Agency
Educational Facilities (Educational Facilities 1, Educational Facilities 2, Educational Facilities 3)		m	The log value taken from the distance from the Educational Facilities	

Figure 2 _ Price per pyeong in the Eastern District of Gyeongseong Contour Plot



<Table 2>는 토지용도 및 토지소유자별 차지하는 면적 비율과 평당가격에 대한 기초통계이다. 용도별로 살펴볼 때, 대지는 약 65%의 면적을 차지하고 평당가격은 최소 0원에서 최대 50원, 평균 평당가격은 5.68원이다. 이에 반해 받은 동부지역의 35%를 차지하고 있으면서 평당 최소 0.02원, 최대 130원, 평균 1.68원으로, 대지보다 가격대의 범위는 넓지만 평균값은 낮다. 기타 용도의 경우, 면적 비율이 0.01%로 대지 및 받 용도의 토지보다 작게 분포해있고, 가격대는 평당 최소 1.2원에서 최대 5원까지 이루어져 평균 2.79원이다.

토지소유자는 조선인과 일본인, 기타 국적, 국유지와 회사 및 단체로 구분되어 있으나, 본 연구에서는 국적별 토지소유자의 차이를 알아보기 위해 조선인과 일본인, 기타 국적의 소유자만을 연구데이터로 활용하였다. 조선인 토지는 동부 전체 중 45.5%, 일본인 토지는 24.5%, 기타 국적자의 토지는 2%의 면적을 이루고 있다. 조선인 소유지가 넓게 분포하고 있으나,

Table 2 _ Area Ratio and Price per pyeong by Land Use and Land Owners

Category	Classification	Area Ratio (%)	Price per pyeong(won)		
			Min	Max	Mean
Land Use	Building Site	64.9	0.00	50.00	5.68
	Agricultural Land	35.0	0.02	130.00	1.68
	Other Use	0.1	1.20	5.00	2.79
Land Owner	Korean	45.5	0.05	50.00	5.51
	Japanese	24.5	0.04	130.00	5.13
	Other Nationalities	2.0	0.15	7.00	1.48

조선인 소유지 면적의 반절 이상만큼이나 일본인이 소유하고 있어 조선인과 일본인 소유 양상이 어느 한 쪽으로 치우쳐 있지 않음을 알 수 있다. 조선인 토지의 평당가는 최소 0.05원에서 최대 50원, 평균 평당가격 5.51원이고, 일본인 토지의 평당가는 최소 0.04원에서 최대 130원, 평균 평당가격 5.13원이다. 두 소유자 집단 간 평균 평당가는 근소한 차이를 보이고 있다. 한편, 기타 국적 소유지는 최소 0.15원, 최대 7원, 평균 평당가격 1.48원이다.

토지가격 결정 요인을 파악하기 위한 초기 연구들에서 주목한 도심과의 거리를 비롯하여 통근시간에 영향을 주는 접근성 요인에 주목하여 기초통계분석을 진행하였다. <Figure 3>, <Figure 4>, 그리고 <Figure 5>는 각각 도심, 전차정거장, 주요(예정)도로와의 거리에 따른 평당가격 분포도이다. 도심과의 거리가 가까울수록, 전차정거장과와의 거리가 가까울수록, 주요(예정)도로와의 거리가 가까울수록 높은 평당가격을 이루었다. 그러나 임의로 설정한 도심의 위치와 전차정거장의 위치는 종로와 이현대로 상에 자리한 것으로, 각 변수 간의 영향력을 통제한 회귀분석 결과를 확인할 필요가 있다.

Figure 3 _ Distribution of Price per pyeong by Distance from City Center

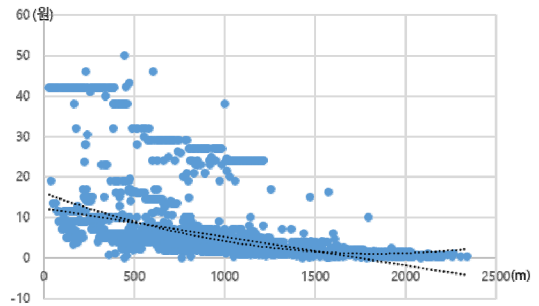


Figure 4 _ Distribution of Price per pyeong by the distance from Major (scheduled) Roads

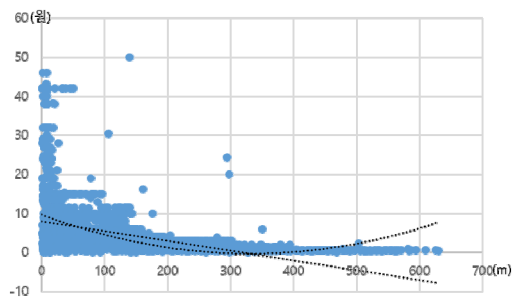
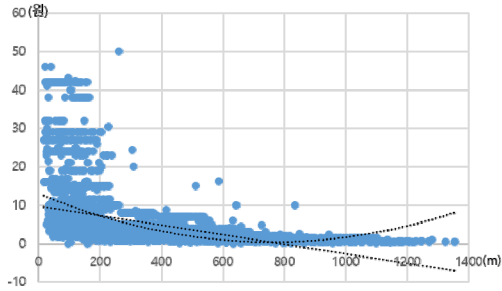


Figure 5 _ Distribution of Price per pyeong by the distance from a Tram Station



IV. 회귀분석 결과

경성 동부지역 토지가격 결정 요인을 살펴본 결과, <Table 3>과 같은 결과값이 도출되었다. 본 회귀식에 대하여 $R^2 = 0.61$, $adj R^2 = 0.61$ 이고, $F = 336.59$, 유의확률 0, 각 변수의 vif 값 모두 10 미만이다.

토지가격에 유의미한 영향을 주는 요인을 살펴보면 다음과 같다.

Table 3 _ Regression Analysis Results1

Variable		Coef	P> t	
Category	Const	51.62359	0.000	
Land Characteristic Factor	Land Area(log)		0.91775	0.000*
	Land Use	Agricultural Land	-1.91480	0.000*
		Other Land Use	-0.66773	0.772
	Land Owner	Japanese	0.64897	0.001*
		Other Nationalities	-1.66848	0.062
Accessibility Factor	The Distance of CBD (log)		-1.28285	0.000*
	The Distance of Tram Station	Upper 100m Under 200m	0.08965	0.733
		Upper 200m Under 300m	2.62276	0.000*
		Upper 300m Under 400m	4.93772	0.000*
		Upper 400m Under 500m	5.51968	0.000*
		Upper 500m	5.97555	0.000*
	The Distance of Major or Planned Road (log)	Jongro	-14.10594	0.000*
		I-Hyun Road	-5.65394	0.000*
		A Planned Road	-0.25614	0.157
Other Road	0.86790	0.018*		
Location Characteristic Factor	The Distance of Anchor Facilities (log)		1.36209	0.000*
	The Distance of Educational Facilities (log)	Educational Facilities 1	3.46630	0.000*
		Educational Facilities 2	0.35860	0.100
		Educational Facilities 3	-3.47905	0.000*
adj R ²		0.61		
F-value		336.59		
Number of Sample		4668		

Note: * p<0.05

토지특성 요인에서는 토지면적이 클수록 평당 토지가격이 높게 형성되고, 대지 용도의 토지보다 밭 용도의 토지가 낮은 토지가격을 이룬다는 결과를 보였다. 이는 당시 동부지역이 도시화된 지역이었음을 의미한다. 토지소유자가 조선인일 때 보다 일본인일 때 가격이 높은 것으로 나타난 결과는 당시 일본인이 조선인보다 경제적으로 부유했을 가능성에 기인할 수 있다.⁴⁾

접근성 요인에서는 도심과의 거리가 가까울수록, 종로와 이현대로와 가까울수록 비싼 토지가격을 형성하는 것으로 분석되었다. 1926년 경성부 행정구역 확장 논의 과정에서 발간한 경성도시계획구역설정서에서도 도시의 중심지로부터 통근 60분 이내를 확장 가능 범위로 한정할 만큼 도심과의 거리는 당시에도 도시민들의 생활환경에 중요 요소였다. 이러한 당시 상황은 토지가격 분포에도 반영되어 도심으로부터 가까울수록 토지가격이 높게 형성되었다.

종로와 이현대로는 모든 독립변수 중 가장 계숫값이 높은 항목으로 토지가격에 대한 영향력이 가장 크다. 두 대로는 각각 한양도성의 동대문과 서대문을 연결하는 도로, 북대문의 역할을 하던 해화문과 상업지역인 종로를 연결하는 대로로 조선시대부터 주요도로로 이용되어 왔다.⁵⁾ 이를 바탕으로 가로망이 연결되어 왔으므로 토지가격에 긍정적 영향을 준다는 결과는 당연하다.

전차정거장까지의 거리는 예상과 달리 양(+)⁶⁾의 효과가 나타났다. 정거장에서 멀어질수록 토지가격이 높게 형성되었다. 1920년대 전차정거장 주변에는 많은 교통사고가 발생하였다. 전차 선로 주변을 보행하다가 전차와 충돌하는 사고가 하루 2~3건씩 발생하

였고, 연간 200여 명의 사상자가 나올 정도였다(조선일보 1921.; 동아일보 1921.). 이러한 사고 등의 여파가 정거장과 토지가격 간 관계에 영향을 미쳤을 가능성이 존재하나, 보다 추가적인 연구가 필요하다.

입지특성 요인 중에서는 앵커시설과 초등교육시설, 대학교육시설이 토지가격에 유의미한 영향을 준다는 분석결과가 나왔고, 이 중에서 앵커시설과 초등교육시설은 멀수록, 대학교육시설은 가까울수록 높은 토지가격을 형성하는 것으로 분석되었다. 앵커시설과 초등교육시설은 현대도시에서 토지가격에 긍정적 영향을 주는 요인으로 꼽히지만(최열, 권연화 2004; 김경민, 이의준, 박대권 2010), 1920년대에는 반대 양상을 보였다. 반면, 대학교육시설의 경우 토지가격에 긍정적 영향을 주는 요인으로 꼽혔다. 당시 기사에 의하면 경성제대 준공 기대로 일대의 토지가격 호가가 2년 전보다 5-6배 상승하였다(시대일보 1925; 매일신보 1925).

V. 결론

일제강점기 당시 경성의 상업 중심지로서 근대도시의 표상이라 여겨지는 을지로와 종로 일대와 달리, 동부지역은 교육을 기반으로 주거와 일반적인 생활환경을 갖춘 근대도시의 일면을 보여주는 지역으로 꼽힌다.

1920년대 경성 동부지역은 저개발되어 있던 이전 시기에 비해 근대시설이 들어서며 신흥부촌을 형성하고 있었다. 이 지역에 대한 토지가격을 분석하는 작업은 곧 20세기 초 새롭게 변화해가는 경성의 모습을 반영한 토지가격을 연구하는 것을 의미한다. 그렇기

4) 鳥海 豊(2013)는 여러 문헌에서 조선인과 일본인의 임금 수준을 발췌하여 정리하였다. 그가 정리한 자료는 본 연구에서 토지가격을 확인한 연도인 1927년을 전후로 하기에 참고한 바, 자료에서 공통적으로 일본인의 임금이 조선인의 임금보다 높은 수준을 보이고 있다. 즉, 일본인의 평균 소득이 조선인보다 높았기에, 토지 매입 및 임대료 지불에도 투영되었으리라 짐작된다.

5) 조선시대 도성 축조과정에서 동서남북 정방위에 대문을 설치하였으나, 북쪽의 북문인 숙정문은 북악산에 세워져 실질적으로 사람들이 오고가는 통로의 역할보다 주술적인 의미로 사용되었다.

에 동부지역을 중심으로 토지가격 결정 요인을 연구한 것은 당시 근대도시 경성 전체 토지시장을 유추하는 기반이 될 수 있다.

토지가격 결정 요인을 분석하기 위하여 당시의 자료를 DB로 구축하고 이를 GIS상에서 지도화하여 토지가격을 종속변수로, 토지특성 요인과 접근성 요인, 그리고 입지특성 요인을 독립변수로 한 회귀분석을 진행하였다. 그 결과, 주목할 점은 접근성 요인 중 도심과의 거리이다. 도심과의 거리가 가까울수록 토지가격은 높게 형성되었다. 1920년대에도 도심과의 거리가 토지가격에 큰 영향을 주는 요인으로 작용하고 있음을 의미한다. 도심과의 거리에 따른 토지가격 형성은 토지가격에 관심을 갖기 시작한 초창기 연구에서부터 언급된 것으로, 현재까지도 토지가격 결정 요인 연구에서 기본적으로 고려하는 사항이다. 그러나 국내에서는 토지가격에 영향을 미치는 요인에 대하여 현대도시를 대상으로 활발한 연구 성과를 보이는 반면, 현대 이전의 과거 시기 토지가격에 대하여 다른 연구가 미비했기 때문에 과거에도 도심과의 거리가 토지가격 형성에 영향을 주는지 알 수 없었다. 본 연구를 통해 100년 전 서울에서도 도심으로부터의 거리에 따라 토지가격이 상이하게 나타난다는 사실을 확인하였음은 본 연구의 가장 큰 성과이다.

도심과의 거리 변수 외에도 토지가격에 영향을 줄 것으로 예상되는 여러 변수들을 고려하였으므로, 그에 대한 여러 가지 해석이 가능하다. 토지용도와 토지소유자 국적이 자가에 영향을 준다는 결과를 통해 당시 경성에서의 토지시장 현황과 식민지 시기라는 특수한 상황이 토지시장에도 일부 영향을 주고 있음을 짐작할 수 있다. 또한 토지가격에 미치는 대중교통의 영향이나 앵커시설 및 교육시설의 영향이 낮거나 또는 부정적인 측면이 있어 현대도시에서의 상황과 비교할 수 있다.

회귀분석 결과에 대하여 좀 더 자세한 분석이 요구되거나, 한정된 사료를 토대로 분석해야하는 과거 시대를 대상으로 한 연구가 지닌 공통된 한계점이 존재한다. 그럼에도 추후 새로운 자료를 발굴하고 다양한 자료가 보충될 경우, 20세기 초 경성 토지시장에 대한 풍부한 연구가 진행되리라 본다.

참고문헌 •••••

1. 京城府, 京城都市計劃區域設定書, 1926年
2. 김경민, 이의준, 박대권. 2010. 초·중·고등학교 수요가 서울시 구별 아파트 가격에 미치는 영향: 거주이주시기를 중심으로. 국토연구 65권: 99-113.
Kim, Kyungmin, Lee, Euijun and Park, Daekwon. 2010. Influence of elementary and secondary schools demand on apartments' prices of each borough in Seoul. Korea Spatial Planning Review 65: 99-113.
3. 김용섭. 1984. 조선후기농업사연구(朝鮮後期農業史研究). 서울: 일조각.
Kim, Yongsub. 1984. A Study on the History of Agriculture in the Late Joseon Period. Seoul: Iljogak.
4. 동아일보. 1921. 近日激增(근일격증)한 電車事故(전차사고). 10월 25일.
Dong-A Ilbo. 1921. A recent increase in tram accidents. October 25.
5. 매일신보. 1925. 京城大學(경성대학)의 竣工(공사)과 新學生村(신학생촌) 出現(출현)! 효제동과 연건동 일대에는 지금부터 땅값이 올라간다. 1월 16일.
Maeil Shinbo. 1925. Construction of Gyeongseong imperial university and appearance of a new student village. January 16.
6. 배병일. 2021. 일제하 토지조사사업에 관한 법적 연구. 경산: 영남대학교출판부.
Bae, Byungil. 2021. A Legal Study on the Land Investigation Project during Japanese Colonial Rule. Gyeongsan: Yeungnam University Press.
7. 배영순. 2002. 韓末(한말) 日帝初期(일제초기)의 土地調査(토지조사)와 地稅改正(지세개정). 경산: 영남대학교출판부.
Bae, Youngsun. 2002. Land Survey and Land Tax Revision in the Late Korean Empire of Korea and the Early Period of Japanese

- Colonial Period*. Gyeongsan: Yeungnam University Press.
8. 시대일보. 1925. 學生街化(학생가화)할 東村(동촌). 1월 14일. Sidae Ilbo. 1925. The eastern town that will be a student street. January 14.
 9. 신용하. 1982. 조선토지조사사업 연구. 서울: 지식산업사. Shin, Yongha. 1982. *A Study on the Land Investigation Project of Joseon*. Seoul: Jisik Sanup Publications.
 10. _____. 2019. 일제 조선토지조사사업 수탈성의 진실. 파주: 나남. _____. 2019. *The Truth of the Exploitation of Joseon Land Investigation Project in the Japanese Empire*. Paju: Nanam.
 11. 유슬기, 김경민. 2017. 일제강점기 한양 도성 안 동북부 지역의 중상류층 지역화 과정. 서울과 역사 97권: 161-213. Yu, Seulki and Kim, Kyungmin. 2017. The process of being a middle-upper class town of northeastern areas within Seoul city wall during the Japanese colonization period. *Seoul and History* 97: 161-213.
 12. 이영호. 2018. 근대전환기 토지정책과 토지조사. 서울: 서울대학교출판문화원. Lee, Youngho. 2018. *Land Policy and Land Survey in the Modern Transition Period*. Seoul: Seoul National University Press.
 13. 이영훈. 1990. 光武量田(광무양전)에 있어서 <時主(시주)> 파악의 실상. 대한제국기의 토지제도. 김홍식 편. 89-137. 서울: 민음사. Lee, Younghun. 1990. The Reality of <Siju> identification in Gwangmu Yangjeon. *Land system during the Korean Empire*. Kim, Hongsik. eds. 89-137. Seoul: Minumsa.
 14. 전병재, 조성운. 1995. 일제 침략기 경성부 주민의 토지 소유와 변동. 서울학연구 6호: 1-40. Jun, byungjae and Jo, sungyun. 1995. Land ownership and changes of the residents of Gyeongseong-bu during the Japanese invasion. *Journal of Seoul Studies* no.6: 1-40.
 15. 정연태. 1995. 大韓帝國 後期 不動産 登記制度(대한제국 후기 부동산 등록제도)의 近代化(근대화)를 둘러싼 葛藤(갈등)과 그 歸結(결과). 법사학연구 16권: 59-115. Jeong, Yeontae. 1995. Conflict and consequences of the modernization of the real estate registration system in the latter Dae-Han Cheguk period. *Korean Journal of Legal History* 16: 59-115.
 16. 조석근. 2003. 한국 근대 토지제도의 형성. 서울: 해남. Jo, Sukgon. 2003. *Formation of Modern Land System in Korea*. Seoul: Haenam.
 17. 조선일보. 1921. 電車事故頻發(전차사고빈발)에對(대)한意見(의견)(上)(상) 一般乘客(일반승객)에對(대)하여. 9월 10일. Josun Ilbo. 1921. Opinions on the frequency of tram accidents(1) for the general passenger. September 10.
 18. 최열, 권연화. 2004. 위계선형모형을 이용한 교육환경이 주택가격에 미치는 영향 분석. 국토계획 39권, 6호: 71-82. Choi, Yeol and Kwon, Yeonhwa. 2004. The impact of educational environment on multi-family attached house prices using Hierarchical Linear Model. *Journal of Korea Planning Association* 39, no.6: 71-82.
 19. 최원규. 2015. 일제초기 조선부동산 등기제도의 시행과 그 성격. 한국민족문화 56호: 121-181. Choe, Wonkyu. 2015. The enforcement and characteristics of the registration system of Korea's real estate in the early Japanese rule. *Journal of Koreanology* no.56: 121-181.
 20. 한국역사연구회 근대사분과 토지대장연구반. 1995. 대한제국의 토지조사사업. 서울: 민음사. The Group of Research on Land Register of Land at Korean Historical Research Association. 1995. *Land Survey Project of the Korean Empire*. Seoul: Minumsa.
 21. 鳥海 豊. 2013. 일제하 조선인 노동자의 저임금과 일본인 토목청부업자의 부당 이익. 한일경상논집 60권. 55-75. Toriumi, Yutaka. 2013. Korean workers' low wages, and a Japanese public works contractor's undue profit. *The Korean-Japanese Journal of Economics & Management Studies* 60: 55-75.
 22. 陣內六助. 1982. 京城府管內地籍目錄: 1927年, 昭和二年. 大林圖書出版社. Inoue, Rikuji. 1982. *Keijō-fu Kan-nai Chikijō Mokuroku: 1927-nen, Shōwa 2-nen*. Daikin Shoin.
 23. 川合新一郎. 1929. (京城府壹筆每) 地所明細圖. 朝鮮都市地形圖刊行會. Kawaguchi, Shiro. 1929. *(Keijō-fu Ichibu ni) Chikijō Meisei Zu*. Chōsen Toji Kōkai.
 24. 和田一郎. 1918. 朝鮮地價調査要綱. 朝鮮彙報大正七年二月號. 朝鮮總督府. Wada, Ichirō. 1918. *Chōsen Chikijō Chosō Yōkō*. Chōsen Huihō Taishō 7-nen 2-gatsu Gō. Chōsen Chōrui.
 25. Alonso, William. 1964. *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge: Harvard University Press.
 26. Barr, Jason and Tassier, Troy. 2016. The dynamics of subcenter formation: Midtown Manhattan, 1861-1906. *Journal of Regional Science* 56, no.5: 754-791.
 27. Edel, Matthew and Sclar, Elliott. 1975. The distribution of real estate value changes: Metropolitan Boston, 1870-1970.

- Journal of Urban Economics* 2, no.4: 366-387.
28. Heikkila, E. Gordon, P., Kim, J., Peiser, R. Richardson, H. W. and Dale-Johnson, D. 1989. What happened to the CBD-distance gradient? Land values in a polycentric city. *Environment and Planning A: Economy and Space* 21, no.2: 221-232.
29. Hoch, Irving and Waddel, Paul. 1993. Apartment rents: Another challenge to the Monocentric Model. *Geographical Analysis* 25. no.1: 20-34.
30. Hoyt, Homer. 1993. *One Hundred Years of Land Values in Chicago*. Chicago: Univ. of Chicago Press.
31. McMillen, Daniel P. 1996. One hundred fifty years of land values in Chicago: A nonparametric approach. *Journal of Urban Economic* 40, no.1: 100-124.
32. McMillen, Daniel P. and McDonald, John F. 1998. Suburban subcenters and employment density in metropolitan Chicago. *Journal of Urban Economics* 43, no.2: 157-180.
33. Raff, Daniel, Wachter, Susan and Yan, Se. 2013. Real estate prices in Beijing, 1644 to 1840. *Explorations in Economic History* 50, no.3: 368-386.
34. Richardson, H. W., Gordon, P., Jun, M-J., Heikkila, E., Peiser, R. and Dale-Johnson, D. 1990. Residential property values, the CBD, and multiple nodes: Further analysis. *Environment and Planning A: Economy and Space* 22, no.6: 829-833.
35. Richardson, Harry W. 1971. *Urban Economics*. Harmondsworth: Penguin.
36. Smith, Barton A. 1978. Measuring the value of urban amenities. *Journal of Urban Economics* 5, no.3: 370-387.
37. Wheaton, William C., Baranski, Mark S. and Templeton, Cesarina A. 2009. 100 years of commercial real estate prices in Manhattan. *Journal of Real Estate Economics* 37, no.1: 69-83.
-
- 논문 접수일: 2022. 09. 06.
 - 심사 시작일: 2022. 11. 18.
 - 심사 완료일: 2022. 12. 08.

요약

주제어: 근대도시, 경성, 동부지역, 토지가격, 토지시장

본 연구는 1927년 경성부관내지적목록 자료와 1929년 지형명세도 자료를 디지털 자료로 구축하여 근대도시 경성 동부지역에서의 토지가격 결정 요인을 분석하였다. 동부지역은 경성의 변화와 동시에 근대적인 기반시설들을 갖추어가며 신흥부촌으로 성장한 지역이므로 근대도시 경성 전체 토지시장을 유추해 볼 수 있는 기반이 된다. 토지가격에 영향을 주는 요인을 분석하기 위하여 토지가격을 종속변수로, 토지 특성 요인과 접근성 요인 그리고 입지특성 요인을 독립변수로 한 회귀분석을 실행하였다. 그 결과, 토지

가격 결정 요인에 관심을 갖기 시작한 초기 연구에서부터 주목했던 도심과의 거리가 1920년대 경성에서도 토지가격에 영향을 주는 요인으로 작용하고 있었다. 이 외에도 토지용도, 토지소유자 국적 등 다른 독립변수들에 대한 결과를 통해 당시 경성에서의 토지 시장 현황과 식민지 시기라는 특수한 상황이 토지시장에 일부 영향을 주고 있었음을 짐작할 수 있다. 또한 현대도시에서의 현상과 달리 대중교통과 앵커시설 및 교육시설이 지가에 미치는 영향이 낮거나 또는 부정적인 영향을 주고 있다는 점을 확인하였다.

부록 1 전차정거장과의 거리 수치에 log를 취한 값을 변수로 하였을 경우

<Table 3>과 다르게 전차정거장과의 거리에 log를 취하여 더미변수 대신 독립변수로 하였을 경우, <Table 4> 결과가 도출되었다. 이때, $R^2 = 0.59$, $adj R^2 = 0.59$ 이고, $F = 399.56$, 유의확률 0, 각 변수의 vif 값 모두 10 미만이다.

Table 4 _ Regression Analysis Results2

Variable		Coef	P> t	
Category	Const	40.67067	0.000	
Land Characteristic Factor	Land Area (log)	0.97634	0.000*	
	Land Use	Agricultural Land	-2.00196	0.000*
		Other Land Use	-0.92266	0.695
	Land Owner	Japanese	0.54479	0.005*
		Other Nationalities	-1.67424	0.066
Accessibility Factor	The Distance of CBD (log)	-1.00973	0.000*	
	The Distance of Tram Station (log)	4.87549	0.000*	
	The Distance of Major or Planned Road (log)	Jongro	-14.01812	0.000*
		IHyun Road	-5.50934	0.000*
		A Planned Road	-0.42836	0.020*
Other Road		1.07281	0.004*	
Location Characteristic Factor	The Distance of Anchor Facilities (log)	1.57695	0.000*	
	The Distance of Educational Facilities (log)	Educational Facilities 1	3.30203	0.000*
		Educational Facilities 2	0.95356	0.000*
		Educational Facilities 3	-4.31820	0.000*
adj R ²		0.59		
F-value		399.56		
Number of Sample		4668		

Note: * p<0.05

