



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

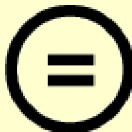
다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

地下鐵 區間延長이 地價에 미치는
影響에 관한 研究

-4호선과 연장된 안산선 및 과천선을 중심으로-

2011年



HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

許 榮 訓

碩士學位論文

指導教授 白城浚

地下鐵 區間延長이 地價에 미치는 影響에 관한 研究

-4호선과 연장된 안산선 및 과천선을 중심으로-

The research on the effect that subway line extension is
having on the land price
-focusing on 4th line, extended line of Ansan and Gwacheon-

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

許 榮 訓

碩士學位論文

指導教授 白城浚

地下鐵 區間延長이 地價에 미치는
影響에 관한 研究

-4호선과 연장된 안산선 및 과천선을 중심으로-

The research on the effect that subway line extension is
having on the land price
-focusing on 4th line, extended line of Ansan and Gwacheon-

위 論文을 不動產學 碩士學位論文으로 提出함

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

許 榮 訓

許榮訓의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 12月 日

審査委員長 _____ 印

審査委員 _____ 印

審査委員 _____ 印

국문요약

본 연구는 1985년 10월 개통된 4호선과 1988년 10월 개통된 안산선 이후 과천선이 1994년 4월 개통하여 안산역에서 당고개역까지 지하철 구간연장에 따른 지가변화를 살펴보고자 한다. 최근 저탄소 녹색성장시대를 맞아 철도가 부각되고 있으며 기존의 지하철 노선에 구간연장을 통해서 새로운 노선망이 구축될 수 있기에 시기적절한 연구과제로 생각된다.

안산선은 지하철 구간연장이 되기전인 1981년부터 공사가 시작되는 1986년, 공사가 완료되는 1989년 이후 2009년까지, 과천선은 공사전인 1984년부터 공사가 시작되는 1990년, 개통된 1995년부터 최근 2009년까지 지가변화를 분석하였다. 안산선은 안산역을 중심으로한 역세권의 지가는 개통이후 1991~1995년까지 45% 상승하였으며, 동기간 안산시의 지가는 -7.1% 하락하였다. 주요인으로는 인근 과천선이 공사중으로 서울 강남의 접근성 향상에 대한 지하철 구간연장의 미래가치가 반영되어 큰 폭으로 상승됨을 알 수 있다.

지하철 구간연장후 안산선(안산역)은 2001~2005년 안산시 31% 상승시 2.2배 높은 68.5% 상승하고, 과천선(범계역)은 2000~2004년 안양시 22.2% 상승시 2.5배 높은 56.3% 상승하였다. 이를 통해서 구간연장으로 지가 상승시 역세권의 지가상승은 역세권외 지역보다 2배 높음을 확인할 수 있다.

지가상승율도 역까지 거리와 이용상황, 주변 도로에 따라 안산역 표본조사에서 10년동안 최고 136% 차이가 발생하였다.

이번연구의 한계는 역세권에서 선정한 표본이 용도지역이 주거지역으로 전국 및 인근지역의 평균값과 비교하기에는 오차가 있음을 밝혀둔다.

앞으로 지하철 구간연장으로 인한 지가분석에 본 연구가 시사성이 있다고 생각된다.

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구 배경	1
2. 연구 목적	2
제 2 절 연구의 범위 및 방법	3
1. 연구 범위	3
2. 연구 방법	4
제 3 절 선행연구 검토	5
 제 2 장 이론적 고찰	6
제 1 절 철도역세권 개발과 토지이용	6
1. 철도역세권 개발	6
2. 토지이용	14
제 2 절 지가이론	18
제 3 절 공시지가 및 지가관리체계	21
1. 공시지가	21
2. 지가관리 체계	23
 제 3 장 4호선 연장효과 분석	29
제 1 절 연구방법	29
1. 변수선정	29
2. 연구방법	29
제 2 절 조사대상지역	30
1. 안산선 및 과천선	30
2. 대상지역	31
제 3 절 대상지역 지가추이 분석	35
1. 대상지역 비교	35
2. 지가추이 분석	39
3. 역세권 분석	43

4. 유형별 교차분석	59
제 4 절 개별지역 지가추이 분석	62
1. 안산역	62
2. 중앙역	65
3. 산본역	68
4. 범계역	70
 제 4 장 결 론	 72
 【참고문헌】	 74
【부 록】	77
 ABSTRACT	 104



【 표 목 차 】

[표 2-1] 역세권 설정에 대한 국내외 기존연구 종합	7
[표 2-2] 역세권별 범위 및 개발내용	8
[표 2-3] 수도권 광역철도 현황	11
[표 2-4] 국가재정운용계획 수송·교통부문	12
[표 2-5] 전철역 설치에 따른 지가변화율	13
[표 2-6] 우리나라 토지이용 현황	14
[표 2-7] 도시관리계획상(도시지역) 용도지역 현황	16
[표 2-8] 우리나라 공시가격 종류와 용도	24
[표 2-9] 공적지가와 사적지가 비교	25
[표 2-10] 공적지가와 사적지가 비교(계속)	26
[표 2-11] 과표 적용비율 조정방향	27
[표 2-12] 공시지가 활용	28
[표 3-1] 신도시 지역의 주택·인구비교	34
[표 3-2] 안산역 지가변동을 추이	39
[표 3-3] 범계역 지가변동을 추이	41
[표 3-4] 역까지 거리별 평균 공시지가 변화	43
[표 3-5] 역까지 거리별 평균 공시지가 변화	44
[표 3-6] 역까지 거리별 평균 공시지가	45
[표 3-7] 역까지 거리별 지가상승율	46
[표 3-8] 역까지 거리별 평균 공시지가	47
[표 3-9] 역까지 거리별 지가상승율	48
[표 3-10] 이용상황별 평균 공시지가 변화	49
[표 3-11] 이용상황별 평균 공시지가 변화	50
[표 3-12] 이용상황별 평균 표준지공시지가 변화	51
[표 3-13] 이용상황별 평균 표준지공시지가 변화	52
[표 3-14] 형상지세별 평균 공시지가 변화	53
[표 3-15] 형상지세별 평균 공시지가 변화	54
[표 3-16] 형상지세별 평균 공시지가 변화	55
[표 3-17] 형상지세별 평균 공시지가 변화	56
[표 3-18] 형상지세별 평균 공시지가 변화	57

[표 3-19] 형상지세별 평균 공시지가 변화	58
[표 3-20] 안산시 단원구 원곡동 표준지공시지가(안산역)	61
[표 3-21] 안양시 동안구 호계동 표준지공시지가(범계역)	61
[표 3-22] 대상지역별 토지가격표(개별공시지가)	62
[표 3-23] 대상지역별 토지가격표(표준지공시지가)	63
[표 3-24] 대상지역별 토지가격표(개별공시지가)	65
[표 3-25] 대상지역별 토지가격표(표준지공시지가)	66
[표 3-26] 대상지역별 토지가격표(표준지공시지가)	68
[표 3-27] 대상지역별 토지가격표(개별공시지가)	90



【 그림 목 차 】

<그림 2-1> 국가재정운용계획 수송·교통부문	12
<그림 2-2> 도시의 공간적 분화	15
<그림 2-3> 도시관리계획상(전국) 용도지역 현황	16
<그림 2-4> 부동산 시장의 구조	17
<그림 2-5> 공시지가제도의 단계별 개념도	22
<그림 3-1> 신도시 지역의 주택·인구비교	34
<그림 3-2> 표준지 공시지가 분포현황	35
<그림 3-3> 표준지 공시지가 분포현황	36
<그림 3-4> 안산역 지가변동을 추이	40
<그림 3-5> 범계역 지가변동을 추이	42
<그림 3-6> 역까지 거리와 공시지가 변화	43
<그림 3-7> 역까지 거리와 평균 공시지가 변화	45
<그림 3-8> 역까지 거리와 공시지가 변화	47
<그림 3-9> 이용상황별 평균 공시지가	49
<그림 3-10> 이용상황과 공시지가 변화	51
<그림 3-11> 형상지세별 평균 공시지가	53
<그림 3-12> 형상지세별 평균 공시지가	55
<그림 3-13> 형상지세별 평균 공시지가	56
<그림 3-14> 범계역 형상지세별 평균 공시지가	58
<그림 3-15> 전국토지거래	59
<그림 3-16> 안산, 안양 및 군포시 토지거래	59
<그림 3-17> 전국 지가 변동을	60
<그림 3-18> 과천선 및 안산선 표준지 공시지가 변동을	61
<그림 3-19> 지역현황	62
<그림 3-20> 대상지역 지가추이	63
<그림 3-21> 대상지역 지가추이	64
<그림 3-22> 지역현황	65
<그림 3-23> 대상지역 지가추이	66
<그림 3-24> 대상지역 지가추이	67
<그림 3-25> 지역현황	68

<그림 3-26> 대상지역 지가추이	69
<그림 3-27> 지역현황	70
<그림 3-28> 대상지역 지가추이	71



제 1 장 서 론

제 1 절 연구배경 및 목적

1. 연구배경

국토구조는 사회·경제적 요인들이 유기적으로 결합된 공간적 집합체이다. 그리고 국토공간은 각기 다른 성격과 특성을 지닌 요인들이 서로 기능적인 관련을 맺으며 다양한 활동을 창출한다. 산업화 이후 우리나라의 인구 이동 양상을 보면 서울을 비롯한 대도시지역으로서의 집중이 두드러진다.¹⁾

1960년대 이후 우리나라는 한강의 기적이라 불리는 산업화가 급격하게 추진되면서 대도시에 산업이 집중되고 많은 인구가 농촌에서 도시로 이동하였으며 이에 따른 주택, 환경, 교통 등의 각종 사회·경제적인 문제점이 제기되었다. 이를 해소하고자 서울시에서는 지하철 건설을 추진하여 1974년 지하철 1호선 개통을 시작으로 1985년 10월 지하철 3·4호선 완전개통으로 서울시는 총연장 118km에 103개의 정거장을 보유하게 되었다. 이후 지하철 이용승객은 매년 9~16%씩 증가하여 1980년대 후반에는 지옥철이라 불릴 정도로 지하철 내 혼잡도가 극심하여 이를 해소하고자 1989년 5월에 2·3·4호선 연장노선과 제2기 지하철 노선망 160km를 선정하여 건설하였으며 현재 서울은 도시철도 1호선~9호선이 운행되고 있다. 수도권에는 경인·경부선 등 8개노선 광역철도가 운행중에 있다. 과거의 사례를 보면 지하철 노선 주위에 위치한 토지는 접근성이 양호하게 됨에 따라 기존의 토지이용과 교통패턴이 개편됨으로써 지하철역 주변에 새로운 대단위 상권을 형성시켰고 외곽지역은 대규모 택지개발이 이루어지는 등 지하철 노선 주위의 토지개발이 급속하게 진행되었다. 일반적으로 신설된 지하철 노선 주변의 토지는 다른 지역에 비해 지가가 급격히 상승하고 있다.

1) 권용우(2002), 『수도권공간연구』, 한울 아카데미출판사, p187

지하철 개통 등 외부의 효과로 인한 개발이익은 주로 지가상승을 통해 발생하는데, 지가는 용도지역, 지구, 지역의 지정 및 변경, 도시계획시설 결정, 도시개발사업 등에 의해 변하게 된다. 지하철 건설에 따른 지가상승 등 개발이익에 대한 추계를 통해서 수도권을 계획적으로 관리하자는 이념 및 목표설정에 연계성을 갖는 보조수단으로 역할을 할 수 있으며 합리적이고 적극적인 공공이익을 위한 국토개발을 할 수 있는 재원마련의 근거가 될 것이다.

2. 연구목적

철도는 기후변화 대책과 저탄소 녹색성장이라는 두 가지 목표를 이룰 수 있는 좋은 방안으로 최근 세계적 관심과 투자가 이루어지고 있다. 이에 따른 철도활성화를 위한 역세권 개발 및 부대사업 활성화, 경전철, BRT(간선급행 버스), 노선버스 등 철도역과 목적지를 연계하는 각종 연계교통수단의 체계적 추진을 위해 제도적(도시철도법 등) 보완 대책 수립을 위한 개발에 따른 지가상승 등 이익을 추산하고자 한다.

따라서 본 연구는 기존의 지하철 연장구간의 건설계획 발표시부터 개통 단계별로 일정한 기간동안의 시계열적인 지가변화 추세를 주변지역과 함께 분석하고 역세권의 범위, 토지의 이용상황 등 조건에 따른 지가 차이를 분석하고 지가변화를 개량화하여 지하철 연장에 따른 역세권의 발전모습을 유추하고 도시계획 수립 자료로 활용하는데 기여하고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구에서는 기존의 운행노선인 4호선(서울메트로)에서 연장된 안산선 및 과천선(한국철도공사)의 개발 배경 및 과정을 알아보고, 지가의 변화 추이를 분석하여 철도 역세권을 중심으로 도시 지가에 미치는 영향 및 도시의 변화를 살펴보고자 한다.

표본역인 안산역, 중앙역, 산본역, 범계역을 비교하여 각 지역의 특성과 함께 지하철역이 인근 지가에 미치는 영향을 연도별 공시지가의 변화를 추적하고 이에따른 인구의 변화로 도시개발의 모습을 살펴보고자 하며, 조사지역 토지이용 용도에 따라 지가의 변화를 보고자 표본 대상지를 주거지역으로 한정하여 선정, 용도지역에 따른 지가차이가 없는 상태에서 순수하게 역세권의 거리에 따른 지가차이를 찾고자 하였다. 또한 이용 상황별, 도로교통별, 형상지세별로 지가차이를 분석하였다

대상지역의 특성을 조사하고 지가의 비교 기준자료는 비교지역의 토지대장 등 표준지공시지가와 개별지공시지가를 기준으로 하였으며, 분석대상은 과천선 · 안산선 대상역의 주영향권, 부영향권, 간접영향권으로 구분하여 접근하였으며, 또한 역세권의 범위 밖에 있는 지역을 선정하여 역세권의 영향을 교차 분석하였다.

연구의 내용적 범위는 지하철역이 들어섬으로 인해 도시계획에 미치는 영향을 분석하고 이에 따른 역세권의 지가의 변화를 추적하여 장기적인 경제적 영향과 지가에 미치는 영향을 여러 가지 분석 모델을 비교하여 분석하였다.

2. 연구의 방법

본 연구는 지하철 4호선 연장구간인 안산선 및 과천선 표본역의 지가의 변동 추이를 분석하기 위하여 역을 중심으로 500m, 500m~1,000m, 1,000m이상 단위로 구분하여 영향권별로 지가변화 추이를 분석하는 방법을 택하였다.

또한, 철도건설이 건설계획 확정시부터 착공, 전동차의 영업운행시까지 수년간에 걸친 대형사업임을 감안하여 안산선은 계획 발표시점 이전인 1981년, 발표시점인 1985년, 건설공사 완공직후인 1990년, 개통초기인 1995년, 그리고 지하철 이용패턴이 정착된 시점인 2000년, 그리고 개통의 효과를 분석할 수 있는 시점인 2005년 및 2009년을 중요 비교시점으로 하였다.

과천선은 계획 발표시점 이전인 1985년, 착공시점인 1990년, 건설공사 완공직후인 1995년, 개통초기인 2000년, 그리고 지하철 이용패턴이 정착된 시점인 2005년, 그리고 개통의 효과를 분석할 수 있는 시점인 2009년을 중요 비교시점으로 하였다. 그리고 조사지역 토지 이용상황에 따라 상업용, 주상용, 단독, 다세대 등으로 구분하고 지가의 상승 원인이 지하철 건설에 의한 것인지 기타 택지개발 등 토지이용 정책에 따른 복합적인 요인이 작용한 것인지를 파악하기 위하여 외부효과의 변수 및 오차를 최대한 줄이기 위해서 용도지역을 주거지역으로 한정하여 대상지역의 특성을 조사하였다.

분석대상은 표준역을 기준으로 표준지공시지가, 개별공시지가와 원거리 개별공시지가 중에서 주거지역을 선정하였으며, 조사지역의 토지등급 자료를 활용하여 지가를 조사, 지하철 인접지역의 변화추이 및 지가의 변동요인을 보다 체감적으로 접근함으로써 정책목적에 따라 다각적으로 자료를 활용할 수 있도록 토지대장에 있는 연도별 등급표를 실체가격으로 환산하여 연도별 추세를 단계적으로 분석하였다.

제 3 절 선행연구검토

지가에 관한 선행연구는 아래와 같이 분석할 수 있다.

첫째, 지가의 공간분포와 도시공간구조와의 관계에 대한 연구이다.

최남희(1995)는 수도권을 인구와 고용지가를 중심으로 4개의 교통축과 한강 이북·이남지역으로 구분하여 연구를 진행하였으며, 최막중(1995)은 수도권을 대상으로 하여 1963년부터 1990년까지 지가구조변화, 도심 및 부도심과의 접근성이 서울시 지가분포에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다.

둘째, 도시지가의 변동과 관련된 지가변동과의 연관성에 관한 연구이다. 장옥연(2001)은 서울시 지가분석변화와 영향요인에 관하여 연구하였으며, 성채원(2005)은 한국 토지시장은 거시경제의 실물, 금융 및 해외부문과 밀접한 연계를 가지면서 서로 영향을 주고 받으며 토지정책이 거시경제와의 연계성을 김용희(2010)는 지가변동률과 인구증감률의 상관성 분석을 통하여 인구의 증감과 지가의 변동간에 밀접한 관련이 있음을 입증하였다.

셋째, 특정 입지요인과 도시 지가의 인과관계검증에 관한 연구이다. 이호걸(1989)은 서울시 지하철 3·4호선 건설에 따른 지가의 변동추이를 분석하기 위하여 사업확정 이전부터 지하철 이용패턴이 정착된 지가의 변동추이를 분석하기 위하여 15년간의 지가변동추이를 분석하였다, 손종영(1998)은 도시계획지역과 도시계획외 지역을 나누어 지목변경에 따른 지가변화를 비교·분석하였으며, 조재찬(1998)은 서울시 표본 상세계획구역을 대상으로 GIS(지리정보시스템)를 도입하여 도시개발에 따른 지가의 변동을 살펴보았다. 윤효목(2000)은 지가에 영향을 주는 거시경제지표인 물가와 총통화 경제성장률 명목GNP를 가지고 분석하였다. 권화중(2001)은 지하철 개통전후 역세권의 지가변화를 분석하였다.

제 2 장 이론적 고찰

제 1 절 철도 역세권 개발과 토지이용

1. 철도 역세권 개발

교통활동을 정의하면 “도시 및 지역의 경제·사회 활동체계 내에서 발생하는 각종 활동의 공간적 상호작용(spatial interaction)”이라 할 수 있다 다시 말해서 교통이란 화물이나 사람의 공간적 이동을 총칭하는 것으로 각종 생산·소비활동에 각종 자원(resource)의 수요와 공급과정에서 발생하는 각 활동간에 발생하는 공간적 상호작용이라는 것이다. 일반적으로 대부분의 자원은 공간적으로 불균등하게 분포되어 있으므로 자원의 공간적 이동, 즉 교통은 현대 산업사회에서 피할 수 없는 요소라 할 수 있다.²⁾

철도역은 지역생활권의 중심지를 형성하여 주거지역, 상업지역 등으로 개발되고 장기적으로는 지상·지하공간 개발을 통하여 업무, 상업 및 주거 시설의 복합개발로 도시공간을 창조하여 지역의 도심지역으로 발전된다. 역세권은 유동인구가 집·분산하는 철도역을 중심으로 승차, 구매, 만남, 휴식 등 모든 활동이 원활하고 자유롭게 이루어질 수 있도록 계획되어진 도시의 핵 역할을 하는 영역이라고 정의되며, 중심기능을 보조하기 위한 여러 가지 서비스 공간이 미치는 범위까지 확대되어진다.

역세권은 역의 지배력이 미치는 범위로 정의된다(김본식, 1977) 보행자가 도보로 접근할 수 있는 최대 거리를 중심으로 설정하는 도보권역, 역이 입지 함으로써 지가나 주택가격 등 부동산 가치의 변화에 크게 영향받는 지역의 경계 구역 내부 공간, 그리고 당해 역을 이용하는 사람들이 거주하는 주거 권역 등 기준에 따라 상이하게 정의될 수 있다.³⁾

2) 노정현(1999), 『교통계획』, 나남출판사, p20

3) 권하중(2001), 「지하철 개통전후 역세권의 지가변화분석」

현행법상 역세권의 공간범위를 살펴보면, 도시철도법에 역세권의 범위는 역을 중심으로 한 인접지역으로서 당해 지역의 교통여건을 고려하여 시·도지사로부터 역세권개발사업계획의 승인을 얻은 지역으로 하도록 규정하고 있다(시행령 제4조의 5), 역세권의 공간범위 설정은 역세권개발계획수립에 근거를 제공해 주어서 상당히 중요한 의미를 지니고 있으나, 공간범위에 대한 기존의 연구검토결과 연구자와 국가에 따라 많은 차이를 보이고 있다.⁴⁾

<표2-1> 역세권 설정에 대한 국내외 기존연구 종합

구분		역세권 설정 방법	비고	설정 요소
국내	이론적 방법	반경 500m	서울시(1990)	크기
		일상의 통근, 통학 기타 통행 목적으로 지하철역을 이용하는 여객의 수요가 발생하는 권역	한봉림(1991)	잠재력
		초·중학교의 학군, 소생활권(인구 2~3만명)	택지개발계획실무지침(20020)	잠재력
	실험적 방법	역세권, 실체를 파악하는 변수로서 통행시간 구성요소, 즉 총통행시간, 도보시간, 대기시간, 승차시간을 분석의 지표로 설정	손정열(1993)	크기
		역간거리 0.8~1.1km, 도보거리 0.8km, 행정구역과 결합하여 약 1km	배준구(1982)	크기
		설문조사를 통한 도보 역세권의 크기 530m	김대웅, 유영근, 최한규(2002)	크기, 잠재력
국외		역세권의 형태를 정방형 또는 장방형으로 설정하고 역사의 등급을 구분하여 360, 540, 720m로 설정	오사카(일본)	크기, 모양
		1,400m	워싱턴(미국)	크기
		도시지역과 비도시지역으로 구분하여 각각 530, 800m로 설정	LA(미국)	크기
		전철의 정차지점 혹은 역사에서 400m내에 2, 3층 혼합건물과 복합용도의 간선, 교육시설, 공공용지, 지역쇼핑몰, 업무지원시설, 고용중심지 등을 포함한 보행권	Calthrope의 TOD	크기, 잠재력

자료 : 김대웅·유영근·최한규, 지하철 도보역세권 설정방법과 적용에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지

4) 대통령자문 지속가능발전위원회(2005), 「지속가능한 교통정책보고서」, p131

<표2-2> 역세권별 범위 및 개발내용

구 분	공간적 범위	개발 내용
직접 역세권	역과 인접하여 보행 으로 10분 이내에 접근 이 가능한 범위	- 간선도로변 블록중심의 개발 : 도시개발사업의 효율 화와 도시기능의 정비와 지가를 고려, 복합용도의 개발을 유도하고 필요한 공공용지확보를 위한 개발 - 지상부 개발 : 상업편의시설, 위락, 문화시설 및 복합 용도의 주거시설 - 지하부 개발 : 지하상가, 지하보도, 역세권내 주차장
간접 역세권	역을 중심으로 도보 10분이상 소요되거나 1차 교통수단을 이용하여 접근가능 한 범위	- 도시기능이 낙후하여 시가지정비차원에서 역의 직 접역세권과 병행개발이 필요하며 지구단위로 향후 도시개발의 정비 및 개발방향이 필요 - 지상시설 : 상업업무, 주거기능 수용, 다양한도시개발 수법을 통한 도심지 거점개발가능 - 지하시설 : 직접역세권과 유사

자료 : 대통령자문 지속가능발전위원회, 지속가능한 교통정책보고서, 2005.5.12

역세권의 특성을 분석해보면 역주변을 중심으로 버스, 경전철 등 각종 교통수단의 연결점이 되고, 그 지역 생활의 중심지역으로 상권의 활성화와 시청·구청 등 관공서가 밀집된다. 미래 지역성장의 거점으로 지하공간의 개발을 통한 지하도시 추진, 역세권의 고밀도화를 통한 환승주차장, 초고층 업무빌딩 및 복합유통시설 등이 등장한다. 주변지역과의 연계를 통한 발전 및 과밀화, 인구집중, 지가상승, 대중교통의 집중으로 인한 도로확장, 교통 체증 등의 현상이 나타난다.

광역도시권역이라 함은 중심도시를 비롯한 주변 종속도시 또는 배후지역을 포함하는 대도시권역을 뜻하는 것으로 인구규모, 인구밀도, 농업인구 비율과 시가지의 연속성 등으로 대변되는 도시화의 정도나, 통근·통학 등 중심지역과 주변지역간의 관계로 대변되는 상호작용의 정도 등을 지표로 하여 설정되어야 한다.⁵⁾

5) 한국개발연구원 외(1999), 「지하철 및 광역전철의 건설·운영개선방안」, p241

대도시권에서의 광역전철과 같은 도시교통의 인프라사업은 지역 주민들의 교통서비스 증진 및 중심도시에 대한 접근성 향상과 역세권을 중심으로 한 개발이익 발생 등 직접적인 효과외에도 도로교통혼잡의 완화로 인한 사회 혼잡비용의 경감, 환경적 측면에서의 효과 등 사회·경제적 편익이 발생한다.

광역대도시권 설정기준은 프랑스는 단위행정구역(기초지자체 코뮌)의 고용자수 중에서 중심도시에 대한 통근율이 40%이상이면 대도시권에 포함시키고, 독일은 도심에서의 반경이 50km이내 이거나 열차운행 소요시간이 60분 이내인 지역을 기준으로 광역전철의 운행권역을 설정하며, 미국은 대도시지역(Metropolitan Areas)을 설정함에 있어서 노동력의 15% 이상의 중심도시에 근무하거나 반대로 인접지역의 노동력중 25%가 중심도시 출신일 경우 해당 인접지역을 대도시권에 포함한다.

도시화의 추진은 도시지역의 인구집중을 초래하게 된다. 도시지역의 인구집중은 토지이용의 효율화와 함께 도시지역내의 인구이동의 효율화가 요구되고 있다. 따라서 도시지역내의 인구이동의 효율화는 인구이동시간을 단축시키고, 지역간의 연계성을 증진시키므로 지역생산성을 제고시킬수 있다. 도시지역의 인구증가 및 토지이용의 제한 등으로 도시교통에 있어 대규모 수송체계를 필요로 한다. 이러한 대규모 수송체계를 대중교통(mass transportation)이라고 불리는 것으로 이러한 교통체계는 지정된 노선을 따라 일정한 배차간격으로 불특정 이용자인 대중을 위한 것이다.⁶⁾

도시내의 직장과의 거주의 이동일지라도 그것은 평면이동이다. 그러나 그 평면이동은 중충도시의 상태를 만들어냄에 따라서 다른 도시를 흡인하는 능력을 만들어낸다, CBD(central business district)는 교통에 의해서 만들어진 다면적인 접촉 가능성이 모여있는 인간의 물리적인 총계로는 계량할 수 없는 에너지를 창조한다. 도시의 지하철은 도시가 입체적으로 발전하는 가능성을 갖는 하나의 표현이며 수단이고 접촉의 빈도나 면적을 될 수 있는

6) 신무호(2000), 『도시정책론』, 학문사출판사, p251

한 능력을 높이기 위하여 초고층 빌딩이 계획되며 건설된다. 즉 도시에서 평면적인 인간의 움직임을 상하라는 입체적인 것으로 바꾸어 놓는다.⁷⁾

광역교통수요의 증가에 비해 광역도로, 광역철도, 환승주차장 등 광역교통시설에 대한 투자규모는 미흡하다. 대도시권에서의 지속적인 도시철도 확충에도 불구하고 이용율은 크게 늘지 않아 투자 효율성이 저조하였으며, 또한 막대한 예산을 투입하여 건설한 도시철도는 주로 승용차 이용자보다는 버스 이용자를 흡수하고 있으며 재정적자 문제를 야기시키고 있다.⁸⁾ 세계 선진 대도시 역시 과거에는 노면교통을 위주로 승용차 등의 개인교통수단과 대중교통수단의 균형을 맞추는 도시교통 정책을 펴왔지만 승용차의 지속적인 증가로 이미 심각한 불균형 상태가 되었으며 이로 인한 사회비용 증가로 도시철도건설 등 대규모 교통수단 위주의 도시교통 정책으로 빠르게 전환하고 있는 실정이다.⁹⁾ 광역교통수요 중 특히 외곽과 도시내부지역 간을 통행하는 유·출입 통행은 선진국에서는 대부분이 철도교통으로 흡수하고 있다. 동경권에서는 도심지역 23개 특별구와 외곽도시지역간의 유·출입 통행의 경우, 통근목적통행의 91.6%를 철도가 수송하고 있으며 파리권과 런던권에서도 70%정도를 담당하고 있으나, 우리나라의 수도권에서는 30% 정도에 그치고 있는 실정이다.¹⁰⁾ 우리나라 철도는 1899년 경인선 철도가 처음 개통된 이래 전 국토를 연결하는 국민의 교통수단으로 그 역할을 충실히 수행해 왔으나 1960년대 이후 경부고속도로의 건설과 함께 도로에 대한 관심과 투자가 확대되면서 철도역 및 역세권에 대한 정비와 개발이 부진하였다.¹¹⁾

도로, 도시철도, 공항 및 항만부문의 시설 스톡은 상당히 증가하였으나, 철도부문은 연장 측면에서 시설 스톡이 거의 증가하지 않았다. 교통부문 시설 스톡의 국민 총생산 대비 비중은 51.8%(2000년 기준)로 일본, 미국 등에 비하면 여전히 낮은 수준이다. 2002년 총 도로연장은 96,037km로

7) 신무호, 전계서, pp242~243

8) 대통령자문 지속가능발전위원회(2005), 「지속가능한 교통정책보고서」, p39

9) 우남직(2009), 「서울도시철도건설방향에 대한 연구」

10) 상계논문, p22

11) 건설교통부 국토연구원(2003), 「철도역세권 개발제도의 도입방안에 관한 연구」, 3p

1985년부터 연평균 3.6%씩 증가한 반면 같은 기간 동안 자동차 대수는 연평균 16.6%씩 증가하였다.

<표2-3> 수도권 광역철도 현황

구 분	구 간	연장 (km)	역수 (개)	보유차량수 (량)	열차편성수 (1편성당량수)
한국 철도 공사	경부선	서울~구로(천안)	104.4	34	1,196 120(10)
	경인선	구로~인천	27.0	20	
	경원선	용산~의정부 (청량리)	31.2	21	
	중앙선	청량리~덕소	17.2	7	90 9(10)
	안산선	금정~오이도	26.0	13	300 30(10)
	과천선	금정~남태령	14.4	8	
	분당선	선릉~보정	27.7	19	168 28(6)
	일산선	지축~대화	19.2	10	160 16(10)

자료 : 우남직, 서울 도시철도 건설방향에 대한 연구, 서울산업대학교 철도전문대학원 석사학위논문, 2009년

인구 규모상 선진외국의 대도시권과 비슷한 외형상의 성장이 이루어진 지금의 수도권에서도 만일 외국의 광역전철중심의 광역대중 교통망의 확충규모가 앞으로의 광역도시권의 발전과 질적 성장을 위하여 필수적인 것이라 판단된다면 광역철도망의 확충, 정비는 간과할 수 없는 중점적 추진 과제로 보아야 할 것이다.¹²⁾

도시교통 정책은 도시의 건전한 구조의 형성과 기능의 확보, 토지이용의 능률성과 환경보호, 국가 전체적 경제·사회·재정적인 자원의 활용 등은 교통과 밀접한 관련이 있다. 이 때문에 교통정책은 이러한 요소와의 상호 관계등을 다각적 검토하여 수립되어야 한다.¹³⁾ 국가의 교통정책은 경부 고속도로의 개통이후 도로위주의 편향된 교통정책을 펴왔으나 그동안 연평균 23.2%라는 급격한 자동차 증가현상으로 국도이상의 도로에서 총 연

12) 우남직, 전제논문, p35

13) 박수영(2006), 『도시행정론』, 박영사출판사, p597

장의 1/4인 약 3,800km가 상시적인 도로정체에 시달리고 있는 실정이다¹⁴⁾
 국내 도시교통체계의 발달패턴은 도로망구축 위주에서 바야흐로 전철(혹은 지하철) 노선망 구축으로의 전환시점에 돌입하였다. 도시철도 노선계획은 최적노선을 선정하기 위하여 해당지역의 사회·경제·물리적 여건 및 특성과 타교통수단 및 교통시설을 포함한 도시교통체계의 요소를 종합적이며 총괄적으로 체계화하는 작업과정이다. ¹⁵⁾

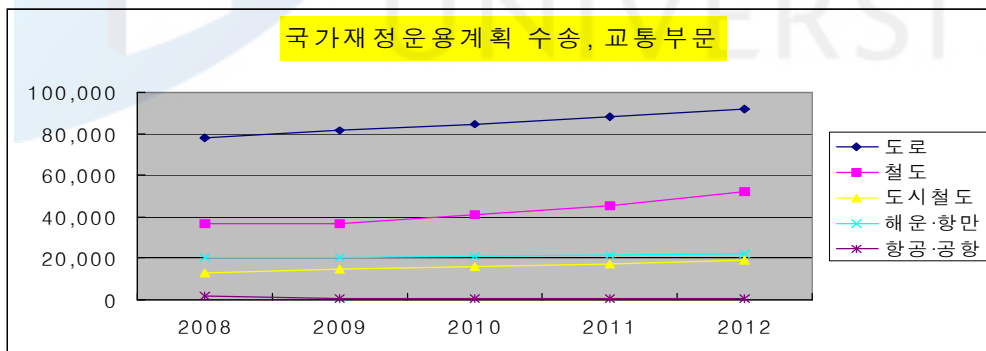
<표2-4> 국가재정운용계획 수송·교통부문

(단위 : 억 원, %)

구 분	2008	2009	2010	2011	2012	연평균 증가율
도로	77,848	81,456	84,915	88,444	91,796	4.2
철도	36,540	36,949	41,276	45,538	52,062	9.3
도시철도	12,863	14,562	15,800	17,144	19,027	10.3
해운·항만	20,374	20,042	20,668	21,234	21,816	1.7
항공·공항	2,109	442	518	635	735	△23.2
물류등 기타	14,417	20,821	22,590	24,330	24,434	14.1
수송·교통	164,150	174,272	185,767	197,326	209,870	6.3
지역개발	31,719	37,146	41,233	46,075	49,830	12.0
SOC 분야	195,869	211,418	227,000	243,400	259,700	7.3

<그림2-1> 국가재정운용계획 수송·교통부문

(단위: 억원)



교통시설 개선으로 인한 효과로서 지가의 변화도 꾀할 수 있다. 교통개선

14) 서광석(1999), 「21세기 국가철도망 구축방안」, 대한교통학회

15) 원제무(2005), 「『도시교통론』, 박영사출판사, p280

으로 인한 지가나 주택가격의 변화를 어떻게 추정하느냐 하는 것이다. 이에 대한 이론을 살펴보면 교통시설개선으로 인해 도로이용자가 받는 편익(주행시간의 단축)과 지가의 상승으로 인한 편익을 별도로 추정해야 하느냐 아니면 지가상승으로 인한 편익 자체가 주행시간의 단축으로 인한 편익 까지도 포함되느냐 하는 두 가지의 이론으로 나누어지고 있다.

Aboucher는 Toronto시의 추가노선이 건설된 것을 계기로 추가노선 주변과 전 Toronto지역의 지가를 분석한 결과, 추가노선이 건설된 주변지역이나, 기존 전철노선 주변지역이나, 지하철의 영향을 받지 않은 지역이나 지가의 차이를 발견하지 못했다. 또 한 가지의 연구는 Boyce와 Allen에 의한 것으로 Philadelphia와 Lindenwold를 잇는 고속전철노선이 개통된 후의 지가에 대한 영향을 분석하였다.

도시계획시설이 지가에 얼마나 영향을 주는가에 관한 실증분석(최병선외, 1987)에서도 알 수 있다. 표 2는 전철역 설치에 따른 지가변화를 보여주고 있다. 전철역을 건설하는 경우 역주변지역에서 지가는 상승한다. 이 연구 결과에 의하면 사업전에 전철역이 5km 떨어진 토지가 새로운 전철역이 0.1km에 설치될 때, 지가는 1.214배 상승하고, 0.2km에 설치될 때 1.173배 상승하는 것으로 나타났다.

〈표2-5〉 전철역 설치에 따른 지가변화율

사업후 사업전	0.1km	0.2km	0.3km	0.5km	0.75km	1.0km
5.0km	1.214	1.173	1.150	1.099	1.099	1.083
4.0km	1.199	1.159	1.136	1.086	1.086	1.070
3.0km	1.183	1.143	1.121	1.072	1.072	1.056
2.0km	1.160	1.121	1.099	1.051	1.051	1.035
1.0km	1.121	1.083	1.062	1.015	1.015	1.000

자료 : 최병선 외(1987), 「개발이익 및 손실의 측정방법에 관한 조사연구」, 한국토지공사, p115

2. 토지이용

토지의 특성상 토지시장은 용도별로 그리고 지역별로 분화되어 있음이 일반적이다. 그렇기 때문에 토지에 대한 수요와 공급도 예컨대 농업용 토지의 수요와 공급 또는 상업용 토지의 수요와 공급 등과 같이 용도별로 그리고 지역별로 발생하면서 토지시장을 형성하게 된다. 토지의 시장수요 곡선이나 시장공급곡선 역시 이러한 용도별로 그리고 지역별로 분화된 토지시장을 배경으로 한다.

<표2-6> 우리나라 토지이용 현황

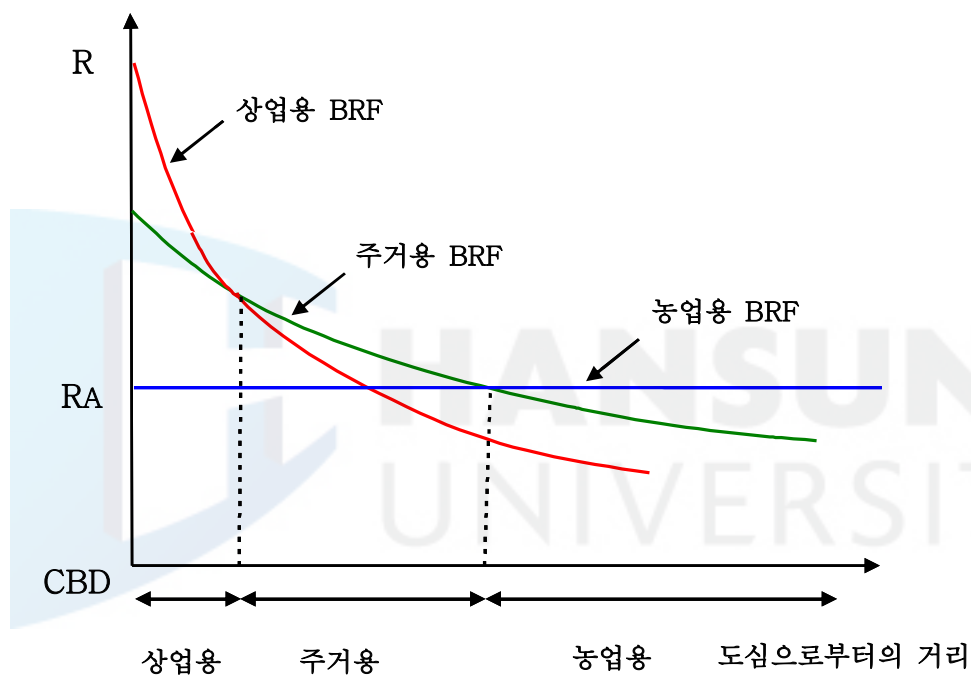
(단위: km², %)

구분	전 국				
	1973	1981	1988	1999	2007
농지	22,413 (22.7)	22,053 (22.3)	21,984 (22.2)	21,676 (21.8)	20,441 (20.5)
임야	65,746 (66.6)	66,078 (66.7)	65,721 (66.2)	65,205 (65.6)	64,639 (64.8)
대지	1,270 (1.3)	1,733 (1.8)	1,879 (1.9)	2,302 (2.3)	2,611 (2.6)
기타	9,329 (9.4)	9,152 (9.2)	9,653 (9.7)	10,134 (10.2)	12,029 (12.1)
합계	98,758 (100.0)	99,016 (100.0)	99,237 (100.0)	99,434 (100.0)	99,720 (100.0)
인구	34,104	38,723	42,031	46,858	48,456
1인당 대지면적(m ²)	37.2	44.8	44.7	49.1	53.9

자료 : 김경환 외(2009), 『도시경제』, 홍문사출판사, p174

단핵도시 모형은 도심에 상업용 토지이용이 몰리고, 외곽으로 나가면서 주거용, 공업용 그리고 농업용으로 토지가 이용되는 현상을 설명하는 기본틀을 제공한다. 상업용 토지이용은 많은 물품과 사람들의 이동을 수반하므로 주거용이나 공업용에 비해 공간의 마찰이 크다. 도심입지가 그렇지 못한 위치에 비해 주거용, 공업용 임대료 지불용의 곡선은 보다 완만한 기울기를 가지며, 농업용은 도심으로의 접근성이 거의 의미를 가지지 못한다고 할 때 기울기가 0이다. 이와 같이 지불용의 곡선의 기울기가 도시 토지이용 구조를 결정짓는다.¹⁶⁾

<그림2-2> 도시의 공간적 분화



자료 : 김경환 외(2010), 부동산 경제학

16) 김경환 외(2010), 『부동산 경제학』, 건국대학교출판부, p136

<표2-7> 도시관리계획상(도시지역) 용도지역 현황

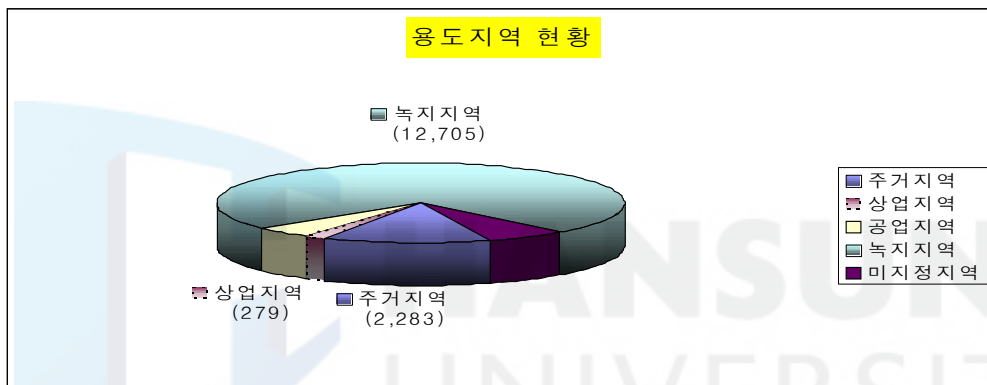
(단위: km², %)

구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정지역	합계
전국	2,283 (13.3)	279 (1.6)	834 (4.9)	12,705 (73.9)	1,088 (6.3)	17,190 (100.0)
시	862 (18.0)	105 (2.2)	256 (5.3)	3,138 (65.4)	434 (9.1)	4,796 (100.0)
도	1,421 (11.5)	174 (1.4)	578 (4.7)	9,567 (77.2)	654 (5.3)	12,394 (100.0)

자료 : 국토해양부(2008), 「국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서」, p480

<그림2-3> 도시관리계획상(전국) 용도지역 현황

(단위: km²)



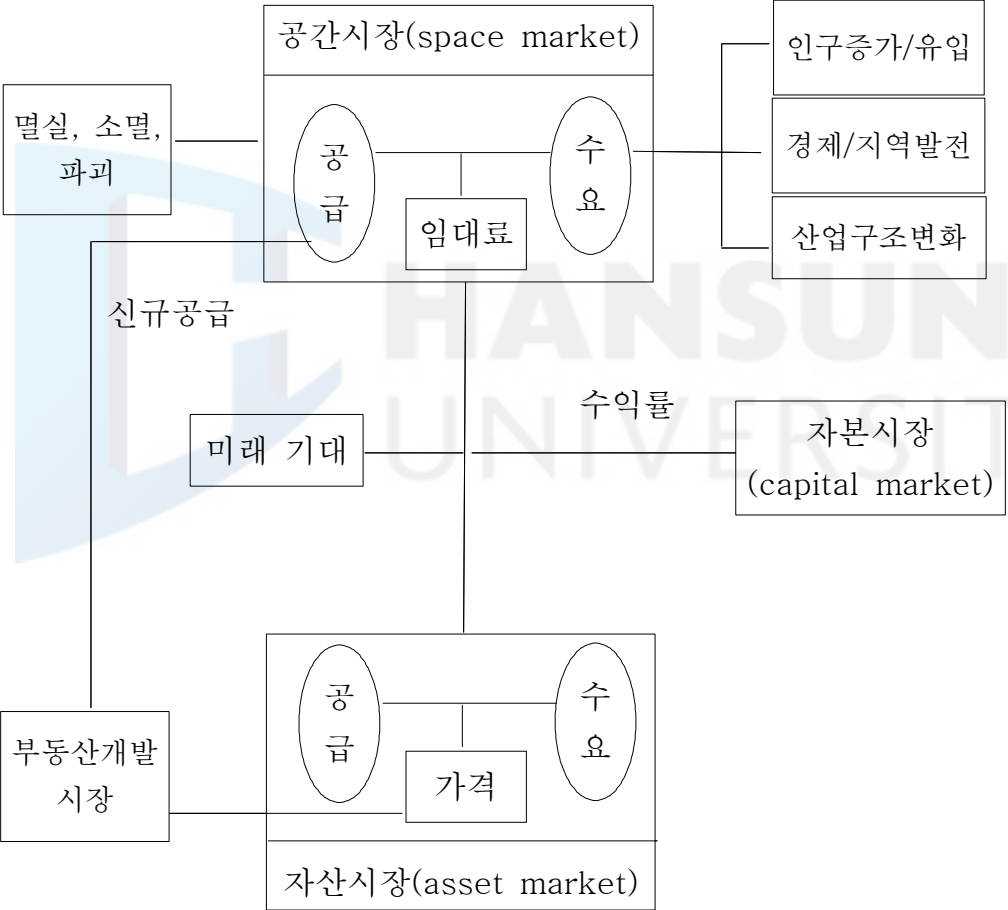
토지를 개발하기 위해서는 개발대상 토지를 물색하고 이에 대하여 개발 계획을 작성하여야 하는데. 어느 규모 이상의 토지개발에 대해서는 정부나 관계기관에 개발계획을 제출하고 허락을 얻게 되어 있다. 17) 우리나라 국토면적은 1965년의 98,431km²에서 2007년에 99,720km²로 40여년 동안에 1.0% 증가하는데 그쳤다.

부동산은 두가지 기능 내지는 역할을 한다. 하나는 공간(space)이라는

17) 이정전(2005), 『토지경제학』, 박영사출판사, p253

서비스를 제공하는 역할이며, 다른 하나는 자산(asset)으로서의 역할이다. 공간시장(space market, property market)이란 공간 서비스에 대한 수요와 공급에 의해 공간 서비스의 보수인 임대료가 결정되는 시장을 말한다. 공간시장에서 공간 서비스의 수요는 공간을 생산재나 소비재로 사용하고자 하는 경제주체들의 욕구에 의해 결정된다. 자산시장(asset market)이란 부동산 자체에 대한 수요와 공급에 의해 부동산의 가격이 결정되는 시장을 말한다. 부동산은 금융자산이나 실물자산과 마찬가지로 투자의 대상이 되는 자산의 일종이다. 여기에다가 부동산을 보유하고 있으면 부동산이 제공하는 공간을 이용할 수 있다.

<그림2-4> 부동산 시장의 구조



자료 : 이태교 외(2009), 『부동산정책론』, 법문사출판사

제 2 절 지가이론

부동산(real estate)이란 토지(land)와 그 정착물 [attachment, 해당 토지에 부착되어 있는 모든 것(everything attached to it)] 을 의미한다.¹⁸⁾

토지는 농업이 모든 산업의 기반이 되었던 근대 이전의 시기에는 토지가 인간 삶의 근원이나 다름없었다. 사실 인간은 오래 전부터 토지를 기반으로 하여 삶을 영위하여 왔었다. 알프레드 마샬(Alfred Marshall)은 토지를 “자연이 무상으로 인간에게 공여한 선물로서 인간에게 도움이 되는 물질이나 힘(the materials and the force)”으로 정의하였다. 이러한 의미로 토지를 보면 토지에는 수자원이나 산림자원, 풍력, 수력, 태양에너지 등의 개념까지 포함되어, 개념상 자연자원과 동일한 의미를 가지게 된다. 토지 경제학자인 바로우(Raleigh Barlowe)는 토지의 개념을 좀더 확장하여, 토지를 공간(space), 자연(nature), 생산요소(factor of production), 소비재(consumption goods), 위치(situation), 자산(property), 자본(capital)으로 보았다.

지대에 관한 경제적 이론은 18세기의 중농주의학과에서부터 시작되었다. 중농주의자들의 관심은 주로 농경지의 지대에 관한 것이었는데, 농지지대 이론의 체계를 잡은 고전학파는 주로 경제발전문제, 사회계급간의 소득분배 문제에 관심을 가지고 있었으며, 이 이론은 신고전학파가 대두되기 전인 19세기까지 지속되었다. 19세기말 이후 사회가 점차 산업화·도시화되어 감에 따라 도시토지의 이용이 증가하게 되면서 비로서 도시의 지가에 대한 관심이 증가하기 시작하였다. 고전학파가 주로 토지의 비옥도, 중심소비 시장으로부터의 거리, 수송비 등을 지대결정요인으로 보았다면, 신고전학파는 토지의 양, 도심에의 접근성, 통행시간 및 통근비를 지가결정의 주요 요인으로 파악하였다.

18) 이태교 외, 『부동산 정책론』, 법문사출판사, p3

지대(land rent)란 토지를 이용하는 대가로 토지소유자에게 지불되는 대가를 의미한다. 지대이론은 고전학과때부터 경제이론의 핵심으로 자리 잡고 있었다. 리카르도(David Ricardo)의 차액지대론(differential rent theory)은 비옥도에 따라 지대가 달라지는 것을 이론적으로 해명하였다. 같은 시기에 활동하였던 중농학파의 튜넨은 농업에서 위치에 따라 지대가 달라지는 것을 이론적으로 해명하였다 더 나아가 튜넨은 도시를 중심으로 농지의 용도가 달라지는 현상을 지대이론으로 설명하였다. 튜넨의 지대이론은 오늘날 현대적 지대이론과 입지론의 근간이 되었다.

신고전이론의 창시자로 꼽히는 Marshall(1890)은 도시토지에 있어 위치의 중요성을 강조하면서 위치의 가치(situation value)를 바로 지가로 보았다. 그는 특히 소매상점, 제조공장 등의 기업용 토지에 특히 관심을 보였는데, 공업지의 가치는 비용의 절약에, 소매상업지의 가치는 매출액의 증가에 있다며 위치의 가치를 강조하였다.

현대적 지가이론은 고전적 지가이론과 근본적으로 상반되는 입장을 취하고 있다. 현대이론은 토지소득과 토지가치는 다른 생산요소에 대한 잔여가 결코 아니라고 주장한다. 토지소유자도 자본과 노동을 제공하는 다른 생산요소의 소유자들과 마찬가지로, 생산물의 대가를 정당하게 요구할 수 있는 동등한 자격이 있다는 것이다. 곧 토지는 효용이 있기 때문에 가치를 가지는 것이지, 단순히 존재(existence)한다는 것 자체만으로 가치를 가지는 것이 아니라고 생각한다. 토지는 물리적으로 고정되어 있지만, 경제적으로는 결코 고정되어 있지 않다. 토지도 다른 생산요소들처럼 경제적으로는 이동이 가능하다는(economically mobile)는 것이다. 정상적인 상황하에서, 수많은 획지들은 주어진 용도에 대해 거의 대부분 같은 정도의 서비스를 제공할 수 있다. 즉 토지공급시장에서도 충분한 경쟁이 존재한다는 것이다. 경쟁이 존재한다는 것은, 위치고정성이 토지가치의 2차적 성격을 규정짓는 설득력 있는 요소가 되지 못한다는 것을 의미한다.¹⁹⁾

19) 안정근(2009), 『부동산평가이론』, 양현사출판사, p364

지대는 일정기간 동안 특정토지에 의하여 제공되는 서비스의 가격을 의미하며, 지가는 이러한 지대를 현재의 자본가치로 환원한 것이라고 할 수 있다. 즉 지가는 일정한 토지로부터 거두어 지리라 예상되는 지대의 총액을 이자율로 할인한 값이다. 결국 지대와 지대는 불가분의 관계로서, 지가 이론은 곧 지대이론에 바탕을 두고 있다고 할 수 있다.

지가는 도시의 언어라 일컬어질 만큼 도시의 사회·경제적 특성을 함축적으로 표현해 주면서 도시 공간이 가지는 종합적인 성격을 내포하고 있다.

지가는 여러 원인들이 복합적으로 영향을 미치기 때문에 정확한 요인을 말하기는 어렵다. 지가영향요인에 관한 학자들의 의견도 매우 다양한데, May(1953)는 국가적, 지역적, 대도시적 요인 등을 들고 있으며, Ring(1953)은 행정적, 사회적, 경제적, 도시적 요인 등을 들고 있다. 또한 토지의 수요와 공급에 영향을 미치는 요인으로는 인구의 증가, 세대수의 증가, 소득의 증가, 기술혁신, 생활스타일의 변화, 정부의 투자 및 규제, 토지에 대한 투자 등이 있으며, AIREA(미국부동산감정사협회)에서는 사회적, 경제적, 행정적, 환경적 요인 등을 지가영향요인으로 들고 있다.

토지는 자연적으로 존재하는 대지와 이를 실제 이용할 목적으로 다듬어 놓은 택지, 농지 등을 포함한다. 자연적으로 존재하는 토지는 공기나 물과 같이 천부의 것으로서 인간의 노동에 의한 생산물이 아니다. 이와 같은 특징을 갖는 토지는 본래 국민전체, 즉 인류의 공유재산이라 할 것이며, 토지는 국가영역을 형성하는 토대가 되고 국민 모두의 공통적 생활기반이 된다.

제 3 절 공시지가 및 지가관리 체계

1. 공시지가

가. 개별공시지가 조사 개요

개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 「표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」상의 토지특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)을 말한다.²⁰⁾

나. 토지의 특성

토지특성 조사는 토지특성조사항목에 대하여 조사·기재하는 것으로 비교표준지의 토지특성과의 비교를 통해 가격배율을 도출하고 개별공시지가를 산정하는 기초자료이며, 토지이용상황은 토지의 실제이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하며 일시적인 이용상황은 고려되지 않으며 지형지세 중 고저는 간선도로를 기준으로 판단한다. 토지의 형상은 정방형(정사각형의 모양)·가장형(장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하는 모양)·세장형(장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 모양)·사다리(사다리꼴 모양)·삼각형(삼각형의 토지로 그 한면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 모양)·역삼각(삼각형의 꼭지점이 도로에 접하는 모양)·부정형(다각형 또는 부정형)·자루형(출입구가 자루처럼 생긴 모양) 유형중에서 가장 비슷한 것을 택한다

20) 국토해양부(2010), 『2011년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침』

[illegible]

– 22 –

2. 지가관리 체계

1989년 4월 1일 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률”이 시행되기 이전의 우리나라 지가체계는 이용목적 및 평가기관에 따라 다원화되어 있었다.

최근, 부동산가격 공시제도는 실거래가 신고제도와 더불어 부동산세제에 큰 변화를 가져온 제도이다. 부동산가격 공시제도는 2004년까지는 지가공시 제도만 존재하였다. “지가공시 및 토지평가 등에 관한 법률”에 의해 정부가 지가를 공시하도록 되어 있었다. “지가공시 및 토지평가 등에 관한 법률”은 2005년에 부동산거래의 투명화와 부동산세제의 개혁 방안의 일환으로 “부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률”로 바뀌면서 공시제도는 토지 가격 공시 외에 주택가격을 포함하게 되었다.²¹⁾ 부동산의 공시가격은 취득세, 등록세, 재산세, 양도소득세 등 부동산관련 조세부과에 과세표준 역할을 하는 아주 중요한 자료이다. 과세표준이 부동산 유형별이나 부동산 가격별, 또는 부동산이 소재한 지역별로 형평하나 여부에 따라 과세의 형평성 여부가 달라지기 때문에 부동산 공시제도는 부동산세제에서 매우 중요한 역할을 한다고 볼 수 있다. 지가공시에서 토지의 공시가격은 표준지 공시가격과 개별지 공시가격으로 나누어진다. 구체적으로 중앙정부에서 표준지를 선정하여 적정가격을 평가한 후, 이를 기초로 지방자치단체에서 개별토지들의 적정가격을 평가하고 있다. 표준지 공시가격을 기초로 하여 개별지 공시가격을 산정하는 절차를 자세히 살펴보면, 표준지의 공시가격을 이용하여 토지의 특성별 가격 차이를 구하여 개별지의 공시가격 산정에 기초가 되는 비준표를 작성한다. 각 지방자치단체에서는 이 비준표를 이용하여 개별지의 공시가격을 대량평가한다.

21) 이태교 외(2009), 『부동산정책론』, 법문사출판사, p321

<표2-8> 우리나라 공시가격 종류와 용도

공시가격 종류		용 도	적용대상
공시지가	표준지 공시지가	지방세법 상의 시가표준액 산정 및 국세청의 기준시가 산정	비주거용 부동산
	개별지 공시지가		
단독주택 공시가격	표준주택 공시가격	지방세법 상의 시가표준액 산정 및 국세청의 기준시가 산정	단독주택
	개별주택 공시가격		
공동주택 공시가격		지방세법 상의 시가표준액 산정 및 국세청의 기준시가 산정	공동주택

자료 : 이태교 외(2009), 부동산정책론, 법문사출판사

2005년에 큰 변화를 겪은 부동산가격 공시제도의 가장 큰 문제점은 부동산 유형별로 시장가격의 반영비율이 달라, 조세의 형평성을 저해하고 있다는 점이다. 공시지가는 비주거용 부동산의 시가표준액과 기준시가를 산정하는데 이용되고, 단독주택 및 공동주택 공시가격은 주거용 부동산의 시가표준액과 기준시가를 산정하는데 이용된다. 그런데 공시지가와 단독주택 및 공동주택 공시가격의 시장가격 반영 비율이 다를 뿐만 아니라 가격수준별, 지역별로도 반영 비율이 다르기 때문에 부동산과런 세재의 과세 형평성이 문제시될 수밖에 없는 것이다.

<표2-9> 공적지가와 사적지가 비교

구분	공적지가			사적지가
	기준지가	과세시가표준액	기준시가	토지시가
주무기관	건설부	내무부	국세청	한국감정원
근거법률	국토이용관리법	지방세법	소득세법 상속세법	감정평가에 관한법률
대상지역	기준지가 고시지역	전국 전 필지	소득세법·법인 세법·상속세법 을 근거로 국세 청장이 정하는 특정지역	전국 행정구역
평가목적	일반토지거래지표 토지거래허가·신고 심사기준 토지수용· 보상액산정기준	지방세징수 즉, 재산세· 취득세·등록세 등의 과세 표준	특정지역내 국 세징수를 위한 과세표준의 기 준	담보·자산 재평가 등의 산정기준
평가자	토지평가사	표준지 : 토지평가사 또는 공인감정사 비준지 : 공무원	공무원	한국감정 원직원
표준지수	88년:106,201필지 73~88년,누계:703,319 필지(82년이후 재고지 257,976필지포함)	88년:121,211필지 83년~88년누계 464,816필지 (83~85:126,522)	표준지 없음 필지별 토지등 급에 일정비율 을 곱하여 산정	토지시가 조사개수 약 55,000개
적용 방식	기준시가에 인근토지 의 지가변동률·도매 물가상승률·인근유사 토지이용 정상거래가격 및 기타요인을 참작하여 적용	토지대장, 임야대장에 등 록된 토지등급가격을 평가 기준으로 함	내무부의 과세 시가표준액에 일정배율을 곱 하여 적용	

자료 : 주용범(2008), 「공시지가제도의 이해」, 한국부동산연구원, p1

<표2-10> 공적지가와 사적지가 비교(계속)

구분	공적지가			사적지가
	기준지가	과세시가표준액	기준시가	토지시가
문제점	본고시와 재고시간 시차의 장기화로 시가 와의 괴리 발생 전문 감정평가인의 평가기준으로서 일반 인은 활용곤란	지방세법상의 토지등급설 정시가의 20~50%정도 반 영되어 현실화율이 저조 비현실적인 과세표준으로 재산세·취득세·등록세의 세액이 낮아 지방재정의 증대에 기여하지 못하고 부동산 투기 억제수단으로 서 기능을 발휘하지 못함 객관적 지가산정 기준의 미비로 지가산정 공무원의 자의성 개제	특정지역(지가 등급 및 투기우려 지역)을 지정하고 기준시가 산정 과표에 일정배율 곱해서 산정하여 과표의 문제점 승계	각 행정구 역의 용도별 상·중·하 가 격 수 준 을 개략적 으로 조사 담 보 가 격 중심

자료 : 주용범(2008), 「공시지가제도의 이해」, 한국부동산연구원, p1

위에서 살펴 보았듯이 정부는 다양한 목적에서 토지의 가격을 평가한다. 공공용지의 취득 또는 수용을 할 때 보상금을 산정하여야 하고, 국세·지방세 및 각종 부담금 부과를 위해서 과표별 기준가액을 결정해야 하며, 정부가 보유한 자산의 평가를 위해서도 그 가격을 알아야 한다. 이런 다양한 목적을 위해 평가한 토지의 가격을 공적지가(公的地價)라고 부를 수 있다. 1989년의 「공시지가법」은 다원화된 공적지가 체계를 일원화하였다. 이제는 대부분의 세금 부과 및 보상에서 공시지가를 주요 기준으로 활용하는데, 이를 위한 평가 작업은 만만한 것이 아니다. 전국의 토지는 약 3,700만 필지에 달하며 국공유지 등을 제외한 과세대상 토지만 해도 3,000만 필지에 육박하는 엄청난 숫자이기 때문이다. 공신력을 가진 감정평가사들이 이 많은 필지를 모두, 그것도 매년 평가하는 것은 물리적으로 불가능하다.

공시지가 체제 아래에서 감정평가사들은 전국적으로 50만 필지의 대표적인 필지(이를 표준지라 한다)를 직접 평가하며, 나머지 토지들(이를 개별토지라

한다)은 표준지와의 특성차이를 감안하여 간편하게 지가를 산정하는 비준표에 의해 평가되고 있다. 따라서 공시지가제도의 운용을 두 단계로 나눌 수 있는데 첫 번째, 감정평가사에 의한 표준지 감정평가 및 일련의 후속절차를 표준지 평가단계라고 부르며, 두 번째로 비전문가인 행정공무원들이 비준표를 적용하여 여타 토지들을 대량평가하는 것을 개별지산정 단계라고 한다.²²⁾

개별공시지가 검증이란 시장·군수·구청장이 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 감정평가업자가 비교표준지의 선정, 토지특성조사의 내용 및 토지가격비준표의 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 산정지가의 적정성을 판별하고 표준지공시지가, 인근 개별공시지가 및 전년도 개별공시지가와의 균형유지, 기타 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시한다.²³⁾

‘05년 1월 종합부동산세가 신설되고 과표적용 비율도 점진적으로 상향 조정되어진다.

<표2-11> 과표 적용비율 조정 방향

구 분		‘02	‘03	‘04	‘05	‘06	‘07	‘08	...	‘15	...	‘17
종합 부동 산세	토 지				50%	70%	80%	90%		100%		100%
	주 택				50%	70%	80%	90%		100%		100%
재산세	토 지	33.3%	36.1%	39.2%	50%	55%	60%	65%		100%		100%
	주 택				50%	50%	50%	55%		100%		100%

자료 : 「지방세법」 제187조, 「종합부동산세」 제111조

22) 김경환 외(2010), 『부동산경제학』, 건국대학교출판부, p171

23) 여상구(2006), 「부동산가격 공시제도의 개선방안에 관한 연구」, p97

<표2-12> 공시지가 활용

제 도	적 용 범 위	적 용 근 거	적용 개시일
- 국 세			
양도소득세	양도가액 산정을 위한 기준시가	「소득세법」 제99조 제1항	‘90.5.1
증여세	증여재산가액 산정을 위한 기준시가	「상속세 및 증여세법」 제61조 제1항	
상속세	상속재산가액 산정을 위한 기준시가	「상속세 및 증여세법」 제61조 제 1항	
종합부동산세	과세표준액 결정자료	「종합부동산세법」 제13조	‘05.1.5
- 지방세			
재산세	과세표준액 결정자료	「지방세법」 제187조 제1항	‘96.1.1
취득세		「지방세법」 제111조 제2항	
등록세		「지방세법」 제130조 제2항	
- 기타			
개발부담금	개발사업 개시시점지 가의 산정	「개발이익환수에 관한 법률」 제 10조 제3항	‘93.8.11
개발제한구역 훼손부담금	개발제한구역훼손부담 금 산정기준	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」	‘00.7.1
개발제한구역 내 토지매수	개발제한구역내 매수 대상토지 판정기준	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행령 제28조	‘00.7.1
국·공유재산의 대부료·사용료	대부료·사용료 산정을 위한 토지가액	「국유재산법」 시행령 제26조 제2항	‘90.6.30

자료 : 국토해양부 보도자료(2010.2.25), 「전국표준지 공시가격 상승세로 돌아
서」

제 3 장 4호선 연장효과 분석

제 1 절 연구방법

1. 변수선정

지하철이 개통하기전의 지가와 개통후 그리고 10년이 지난 후의 지가를 분석하여 교통의 편리에 의한 지가 상승분이 언제까지 지속되는지 분석하고자 역과의 거리를 중심으로 분석하고 이용상황·용도지역·토지모양 등과의 교차분석을 통하여 지가에 영향을 많이 주는 요소를 분석하고 역세권에서 원거리 지역을 선정하여 같은 방법으로 비교하여 과연 역과의 거리가 미치는 상수값을 구하고자 한다.

인구의 증가와 가구수의 증가 분석을 통한 신도시의 인구분산 효과에 대하여 분석하였다.

2. 연구방법

1989년 개통한 안산선과 그 후 평촌신도시 개발을 위해 과천선을 착공하여 1994년 개통하였다. 이 두 선의 개통시기가 달라 서로 교차분석에는 어려움이 있으나 각기 개별적인 분석을 통하여 비교점을 분석하고 또한 시점을 통한 분석으로 시너지 효과가 발생되는지 살펴하고자 한다.

선정된 역의 주변여건이 각기 다르지만 과연 역세권의 범위가 어디이고, 역까지 거리별 지가의 변동율을 분석하고자 한다. 지가변동율은 전국, 서울, 경기, 안산시, 안양시, 안산역, 범계역을 상호 비교 분석하여 지가 상승율의 차이를 보고자 한다. 다만, 안산역과 범계역은 용도지역이 주거지역만을 대상으로 표본을 선정하였으나, 비교대상의 지가변동율 및 지가

상승은 전체의 평균값으로 주거지역과의 오차가 발생하는 한계가 있다.
이 부분은 이번 연구의 한계이자 오차이며 이를 감안하였으면 한다.

제 2 절 조사대상 지역

1. 안산선 및 과천선

가. 안산선

1) 건설배경

반월 신공단도시는 새로운 도시를 건설한 신도시 형태이며 인구 및 산업 집중을 분산시키면서, 서남의 낙후지역의 개발 거점으로 역할을 기대하면서 도시를 건설·육성하려는 것이었다. 신도시 건설에 하나의 표본으로 삼고자 했으며 개발주체는 국가이며 공업도시로서 성격을 갖는 도시로 발전되게 되었다.²⁴⁾

2) 추진내용

건설부(건설교통부)에서 “반월(안산) 신공업도시 개발계획”을 결정하고 안산신도시 건설을 추진하였으나 교통대책이 미진하여 이의 추진대책으로 안산선 복선전철 사업을 추진하였으며 사업기간은 1984~1987년이며, 건설의 효과는 서울~안산간에 소요시분이 90분에서 40분으로 단축되고 안산신도시 개발 촉진과 수도권 인구 분산에 기여하였다.²⁵⁾ 안산선 정거장은 산본, 대야미, 반월, 상록수, 한대앞, 중앙, 고잔, 공단, 안산이며 1986.12.28 기공식후 1988.10.25일 개통하였다.

나. 과천선

24) 신무호, 전게서, p179

25) 한국철도시설공단(2005), 『한국철도건설백년사 상』, 대전, 한국철도시설공단, p367

1) 건설배경

수도권 인구분산과 부동산투기억제 정책의 일환으로 건설한 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시 중 평촌은 신도시라기보다 신시가지 개발이라고 할 수 있는 것이 특징이다. 기존 안양시와 별개가 아닌 연장선으로 건설되었고, 1백49만6천평으로 주택 4만2천5백가구·상주인구 17만명이 입주하게 되며 평촌 개발로 안양의 중심지는 평촌으로 옮겨져 이 일대를 축으로 발전하게 된다.²⁶⁾

2) 추진내용

과천선은 수도권의 인구 분산책 및 과천, 안양, 평촌, 산본, 안산지구 등의 지역균형 발전계획의 일환으로 새로이 건설되는 정부의 대단위 국민주택 2백만호 건설 계획에 따라 안양시 평촌지구와 군포시 산본지구 주택개발을 원활히 추진하기 위하여 지하철 4호선 사당역~과천시~금정역간 15.7km의 복선 전철을 건설하는 사업이다. 1988년도에 개통되어 안산선(금정~안산간 L=19.5km) 복선전철과 서울 지하철 4호선(상계~사당간 L=28.3km)이 연결되어 상계에서 안산까지의 전구간 63.5km를 직통 운행함으로써 인구분산과 지역개발촉진은 물론 지역주민들의 교통편의 및 교통소통을 원활히 하여 보다 수송효율을 높일 수 있게 되었다.²⁷⁾

과천선 복선전철 15.7km를 신설함으로써 신도시 건설계획에 의하여 집중되는 과천, 안양, 평촌, 안산, 안산지구의 개발촉진은 물론 지역주민들의 교통편의 및 유통을 위해 수송효율을 높여야 할 필요성이 대두되었다. 과천선은 철도청에서 처음으로 착수한 지하철 건설공사로서 정거장은 금정, 범계, 평촌, 인덕원, 정부과천청사, 과천, 대공원, 경마장, 선바위, 남태령이며 1989.12.27 착공하여 1994.4.1 개통하였으며 서울지하철 4호선과의 연장 구간이다

2. 대상지역

26) 신무호, 전계서, p181

27) 한국철도시설공단, 전계서, p474

가. 안산시

1914년에 시흥, 과천, 안산의 3개군이 시흥군(始興郡)이란 명칭으로 통합되었으며 1976년 시흥군의 수암면, 군자면과 화성군의 반월면 일부가 반월신공업도시로 조성 인구가 증가되어 1986년 1월 1일 시승격과 함께 안산시로 부르게 되었다. 동쪽은 군포시와 의왕시, 서쪽은 서해, 남쪽은 화성시, 북쪽은 시흥시에 접해 있으며 서울의 인구 및 산업 분산정책의 일환으로 도시 전체가 완전히 계획적이고 인공적으로 개발된 전원주택도시이다.

1) 안산역

금기(현) 19k400, 안산선에 종착역이며 장래 화물취급을 할 수 있는 정거장으로서 전동열차의 반복 주박이 가능하도록 유효장 500m 확보하였으며, 상하본선, 상하부본선을 부설하였다. 금정 및 인천쪽으로 건능선을 부설하였다.²⁸⁾ 1988년 10월 25일부터 2000년 7월 28일 오이도역까지의 안산선 연장 구간이 개통되기 전까지는 안산역이 안산선의 종점이었다.

2) 중앙역

금기(현) 14k700, 안산고가교상에 있으며 전철여객 수용역으로 북부쪽에 건능선을 설비하여 열차운행을 원활하도록 하였으며 유효장 400m를 확보하였다.²⁹⁾ 중앙역(中央驛)은 경기도 안산시 단원구에 있으며, 안산선은 수도권 전철 4호선이 운행되며, 역명은 안산시의 중앙에 있다고 하여 제정되었다.

나. 군포시

북쪽은 안양시, 서쪽과 남쪽은 안산시, 동쪽은 의왕시에 접한다. 시청 소재지는 군포시 금정동 844번지이다. 안양시와 인접하여 의존적 도시기능을 가지며 독자적인 상권은 갖추지 못했다. 그러나 산본신도시 개발로 대형 상권이 형성되고 있으며, 자급자족하는 기능도시로 발전하고 있다.

28) 한국철도시설공단, 전계서, p378

29) 상계서, p378

1) 산본역

금기(현) 2k300, 지상역으로 상, 하선만궤도 부설하였고 역사는 지상3층에 면적 1,226.2㎡이며 승강장은 금정 고가상에 7.5m 연장 220m를 시공하였다.³⁰⁾ 산본역(山本驛)은 경기도 군포시에 있는 수도권 전철 4호선 중 안산선의 역이다. 인근에는 군포경찰서, 군포시청, 군포우체국, 군포의왕교육청과 같은 공공기관과 대규모 상권, 역사 상가, 주거 시설, 중심 상가, 이마트 산본점 등이 복합적으로 위치하고 있는 군포시의 중심 역이다.

산본은 기존 군포시의 산본·금정동 일대에 조정되는 시가지로서 군포의 공간 확보 차원에서 도시개발이며 도시중심에 업무·상업기능을 배치하고 외곽에 저밀도 단독주택을 건설하였다.³¹⁾

다. 안양시

안양은 서울에서 남서쪽으로 위치하고 있으며 한강의 지류인 안양천의 중상류에 발달된 도시다. 도로가 발달되어 교통의 중심지로서의 중요한 역할을 해왔다. 1973년 7월 1일, 안양읍이 안양시로 승격하였으며 행정구역상 동쪽으로는 과천시와 의왕시가 접하고 있으며, 서쪽으로는 광명시와 시흥시가, 남쪽으로는 군포시와, 북쪽은 서울특별시 금천구와 관악구가 접하고 있다. 1989년부터 1995년까지 평야지대이던 평촌지역을 주거지역으로 개발하여 오늘날의 평촌신도시가 조성되었다.

1) 범계역

대부분이 농사를 짓던 지역으로 인근지역이 범이 많은 곳이라 하여 기존 동명을 호계동이라 칭하였으며 경기도 안양시 동안구 호계동에 위치한 과천선의 역으로 평촌택지 개발지역내에 위치하며 공사기간은 1991년 12월 30일 ~ 1993년 7월 13일이다.

30) 한국철도시설공단, 전세서, p378

31) 신무호, 전세서, p182

<표3-1> 신도시 지역의 주택·인구비교

(단위: 천가구, 천명/%)

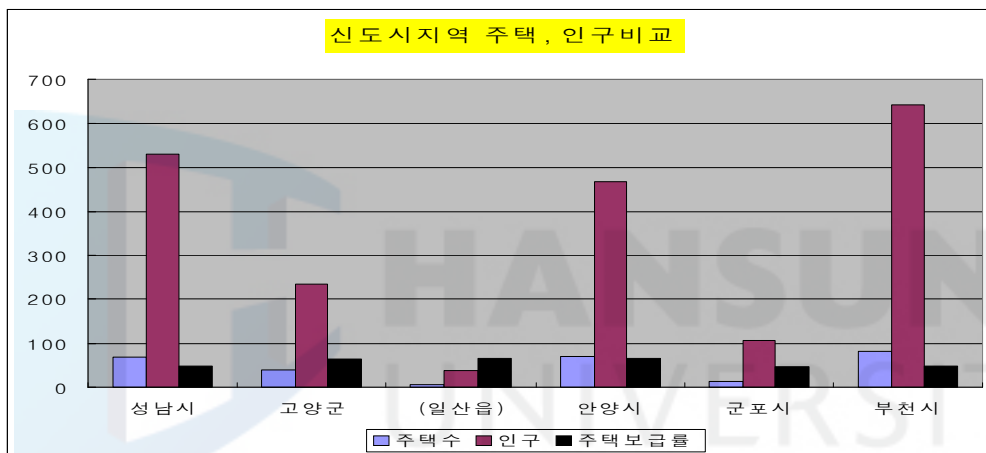
지역명	주택수	인구	주택보급률	신도시	주택수	인구
성남시	67.9	531	48.5	분당	97.5	390
고양군	39	233	64.1	일산	69	276
(일산읍)	(6.7)	(38)	(67.3)			
안양시	70.6	468	66.9	평촌	42.5	170
군포시	13.7	105	46	산본	42.5	170
부천시	81.5	642	47.7	중동	42.5	170

※ 기존도시는 1989년 말 기준

자료: 신무호(2002), 『도시정책론』, 학문사출판사, p183

<그림3-1> 신도시 지역의 주택·인구비교

(단위: 천가구, 천명/%)



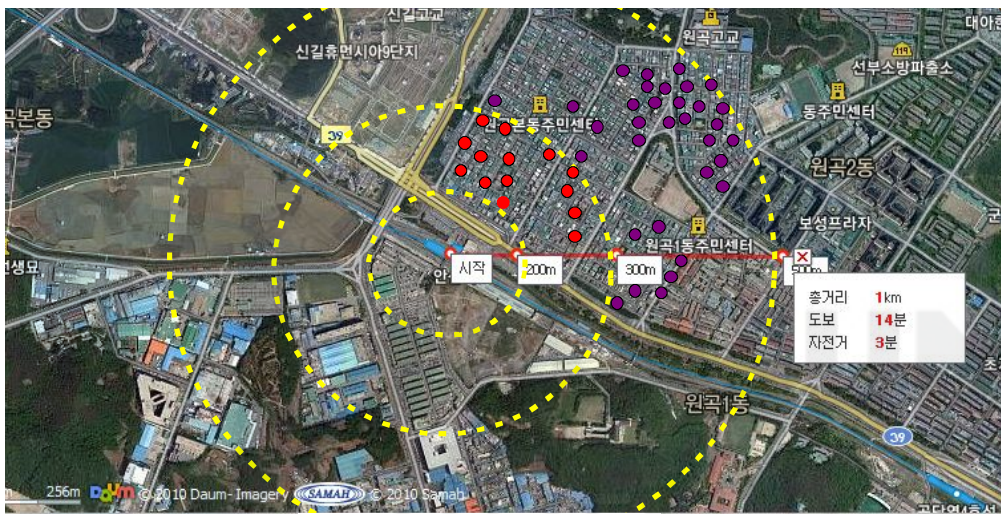
제 3 절 대상지 지가추이 분석

1. 대상지 비교

가. 분포현황

1) 안산선(안산역)

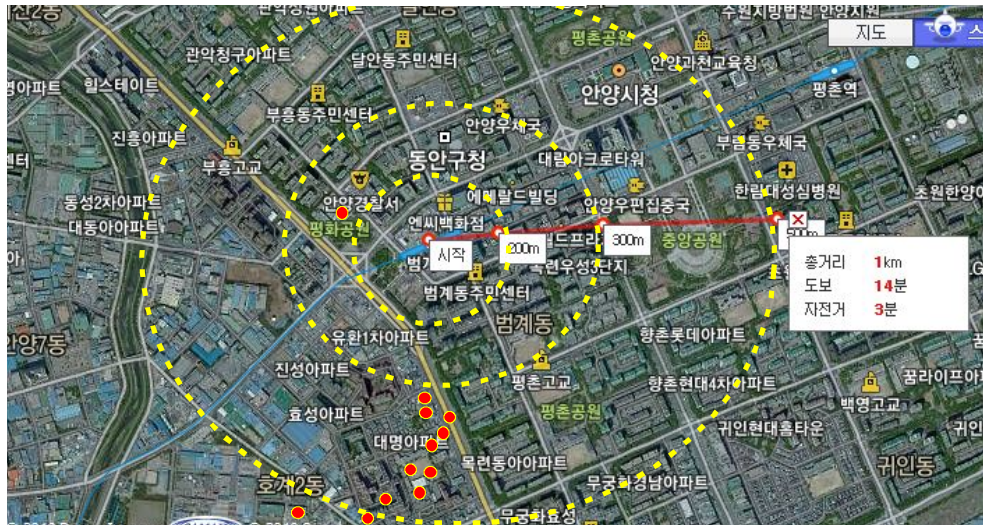
<그림3-2> 표준지공시지가 분포현황



표준지공시지가 중 대상지를 용도지역이 주거지역으로 한정하여 선정한 34개 분포현황을 살펴보면 주거지역은 500m 이내에 2개, 500m~1,000m 사이에 27개, 1,000m 이상에 5개가 분포되어 있으며 원곡동 주민센터·학교 등이 있으며 계획적인 주거형태와 도로가 형성되어 있다. 개별공시지가 중에서는 39개의 표본을 선정하고, 역에서 원거리지역 비교대상으로는 외동과 선부동에서 20개의 표본을 선정하고 역과의 거리는 평균 1,500m 내외이다.

2) 과천선(범계역)

<그림3-3> 표준지공시지가 분포현황



표준지공시지가 중 대상지를 용도지역이 주거지역으로 한정하여 선정한 31개 분포현황 중 500m 이내에 1개, 500m에서 1,000m 사이에 10개, 1,000m 이상에 20개가 분포되어 있으며 생활권은 평촌신도시보다는 범계역과 금정역 사이에 분포하고 있음을 알 수 있다. 평촌신도시인 범계역, 평촌역 및 인덕원역 사이에는 관공서, 공원 및 아파트가 밀집되어 있고 단독주택(다가구, 다세대 포함)은 범계역과 금정역 사이에 주로 밀집해 있다. 개별공시지가 중에서는 주거지역 중 30개의 표본을 선정하였는데 500m이내는 2개, 500m~1,000m이내는 19개, 1,000m이상은 9개이다. 또한 역에서 원거리지역으로 안양시 관양동에서 20개의 표본을 선정하였으며 범계역과의 거리는 평균 1,500m 내외이다.

나. 대상지역 일반현황

1) 안산선(안산역)

안산역은 경기도 안산시 원곡동에 위치하고 있으며, 역까지의 거리를 기준으로 표준지공시지가 중 용도지역이 주거지역 중 34개를 선정하였다.

연번	구분	구 분 별(갯수)	비고
1	역까지 거리	500m 이내(2), 500~1,000m(27), 1,000m이상(5)	
2	이용상황	다세대(3), 단독(6), 상업용(6개), 연립(1), 주상용(17),주거나지(1)	
3	용도지역	2종일반주거지역(34)	
4	도로교통	광대한면(2), 세로(가) 9, 소로각지(3), 소로한면(5), 중로각지(6), 중로 한면(6)	
5	형상지세	가장형(5), 사다리(5), 세장형(17), 정방형(7)	

개별공시지가 중 용도지역이 주거지역 중 39개를 선정하였다.

연번	구분	구 분 별(갯수)	비고
1	역까지 거리	500m 이내(13), 500~1,000m(18), 1,000이상(8)	
2	이용상황	다세대(1), 다가구(3), 단독(26),주상용(6), 기타(3)	
3	용도지역	1종일주(24), 2종일주(15)	
4	도로교통	대로1류(3), 소로2류(13), 소로3류(12), 중로1류(2), 중로2류(5), 광로·소로(2), 소로·소로(2)	
5	형상지세	가장형(10), 사다리(3), 세장형(7), 정방형(19)	

역에서 원거리(와동, 선부동) 지역에서 20개를 선정하였다

연번	구분	구 분 별(갯수)	비고
1	역까지 거리	1,000m이상(20)	
2	이용상황	교육시설(1), 다세대(2), 다가구(2), 단독(3), 주상용(9), 아파트(1), 연립주택(2)	
3	용도지역	1종일주(2), 2종일주(16), 3종일주(2)	
4	도로교통	소로3류(5), 소로2류(1), 중로1류(2), 중로2류(3), 대로·소로(2), 소로·소로(3), 대로·대로(1), 소로·중로(2)	
5	형상지세	가장형(10), 세장형(2), 정방형(8)	

2) 과천선(범계역)

범계역은 안양시 호계동에 위치하고 있으며 역까지의 거리를 기준으로 용도지역이 주거지역 중 표준지공시지가 31개를 선정하였다.

연번	구분	구 분 별(갯수)	비고
1	역까지 거리	500m 이내(1), 500~1,000m(10), 1,000m이상(20)	
2	이용상황	다세대(2), 단독(10), 상업용(10), 주상용(6), 아파트(1), 연립주택(2)	
3	용도지역	1종일주(7), 2종일주(23), 3종일주(1)	
4	도로교통	광대소각(1), 광대한면(4), 세로(가) 10, 세로(불) 1, 소로각지(4), 중로한면(1), 소로한면(10)	
5	형상지세	사다리(6), 부정형(2), 가장형(6), 세장형(9), 정방형(8)	

용도지역이 주거지역 중 개별공시지가 30개를 선정하였다.

연번	구분	구 분 별(갯수)	비고
1	역까지 거리	500m 이내(2), 500~1,000m(19), 1,000m이상(9)	
2	이용상황	다가구(1), 다세대(7), 단독(6), 상업용(10), 주상용(11), 아파트(3), 기타(2)	
3	용도지역	2종일주(19), 3종일주(11)	
4	도로교통	광로(3), 소로(12), 중로(4), 광로·소로(3), 광로·중로(2), 대로·소로(2), 소로·소로(1), 기타(3)	
5	형상지세	삼각형(1), 부정형(4), 가장형(9), 세장형(11), 정방형(5)	

원거리(안양시 관양동) 중 용도지역이 주거지역 중 20개를 선정하였다.

연번	구분	구 분 별(갯수)	비고
1	역까지 거리	1,000m이상(20)	
2	이용상황	다세대(7), 단독(5), 아파트(2), 연립(2), 기타(4)	
3	용도지역	2종일주(19), 3종일주(11)	
4	도로교통	소로1류(1), 소로2류(11), 소로3류(4), 소로·소로(4)	
5	형상지세	가장형(9), 세장형(6), 정방형(5)	

2. 지가추이 분석

가. 안산선

1) 안산역(안산선) 지가 변동률 비교

<표3-2> 안산역 지가 변동률 추이

(단위: %)

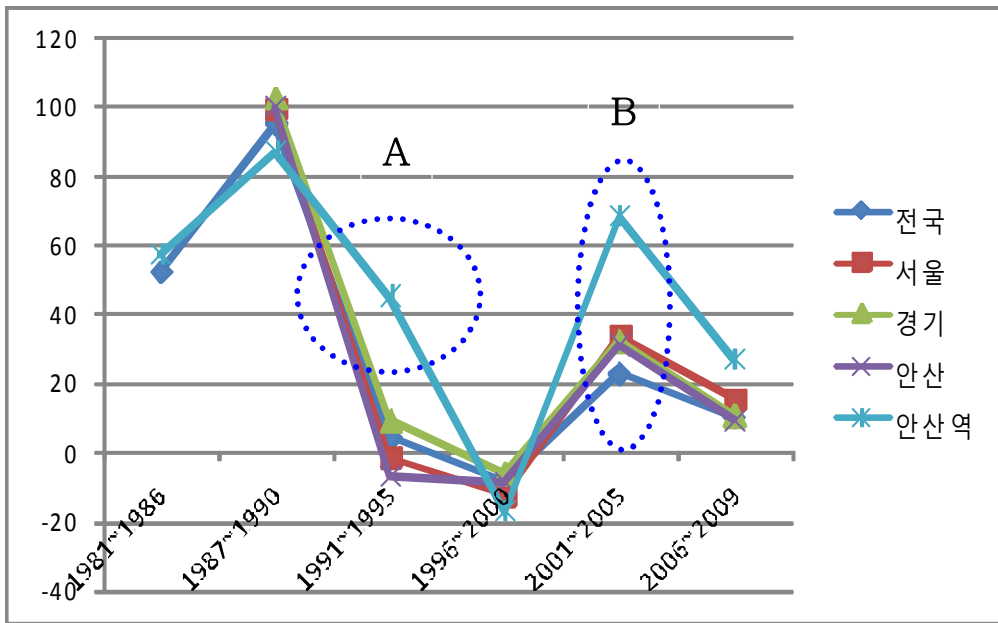
	1981~1986	1987~1990	1991~1995	1996~2000	2001~2005	2006~2009
전국	51.9	94.7	4.1	-8.7	22.6	10.1
서울		99.1	-1.5	-12.3	33.6	15.4
경기		102.2	8.9	-6.4	31.9	10.3
안산		100	-7.1	-8.8	31	9
안산역	57.1	86.8	45	-17.1	68.5	27

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

안산역은 공사 시작하기 전인 1986년은 전국지가변동률 51.9% 보다 5.2% 높은 57.1% 였는데 이는 공사 기대감에 의한 미래가치가 반영되어 있다고 볼 수 있으며 공사기간인 1986~1990년은 전국적으로 지가상승을 보인 시기로 안산시 100%보다 낮은 86.8%의 지가상승을 보였는데 이는 공사기간 전부터 내재가치가 반영되었다고 볼 수 있다. 특이한 사항은 공사완료후 전국적으로 지가상승율이 낮은 시기인 1991~1995년 동안 전국지가변동률 4.1%보다 11배 높은 45%(A)의 지가상승율을 보였다 이때 안산시는 -7.1%로 지가가 하락하는 시기였다. 주 원인으로는 이 기간 동안 인근 과천선이 공사하는 시기로 과천선과 안산선이 연결되어 서울 사당역으로 진입할 수 있는 미래가치가 반영되어 지가가 상승하였으며 그 가치는 인근지역보다 11배임을 알 수 있다.

<그림3-4> 안산역 지가 변동을 추이



곧 지하철 구간연장이 지가에 미치는 영향은 특히 서울의 강남으로 진입하는 기대감으로 상승함을 알 수 있으며 상승률은 안산시가 하락하였음에도 지하철 역세권에는 영향이 없이 오히려 상승함을 알 수 있다. 이 후 과천선이 개통하여 미래가치가 없는 1996~2000년은 오히려 안산시 하락율 -8.8%보다 2배 더 높은 -17.1% 하락율을 보였다. 이는 과천선 공사기간동안 미래가치가 높게 반영되어 전체적인 하락기에는 더욱 높은 영향을 보인다고 추정할 수 있으며, 이러한 잠재적인 가치 하락에 대한 상승률은 전체적인 지가상승시기인 2001~2005년에는 안산시 31% 보다 2배 높았으며 전국 22.6% 보다 3배 높은 68.5%(B) 이며 이후에도 2006~2009년 전국(10.1%) 과 안산시(9%) 보다 2~3배 높은 27%의 지가상승율을 가진다. 곧 지하철 역세권은 다른 지역보다 높은 지가상승율을 나타내고 있다.

위의 그림3-4 그래프를 통해서 지하철 구간연장 역세권의 지가상승은 미래가치에 의한 영향으로 다른지역보다 높음을 알 수 있다.

나. 과천선

1) 범계역(과천선) 지가 변동률 비교

<표3-3> 범계역 지가변동률 추이

(단위: %)

	1984~1989	1990~1994	1995~1999	2000~2004	2005~2009
전국	101.7	24.1	-8.9	18.3	15.1
서울		29.5	-12.2	27.1	22
경기		29.5	-6.8	28.1	15.9
안양		32.8	-11.1	22.2	14.2
범계역	142.8	115.1	-12.2	56.3	63

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

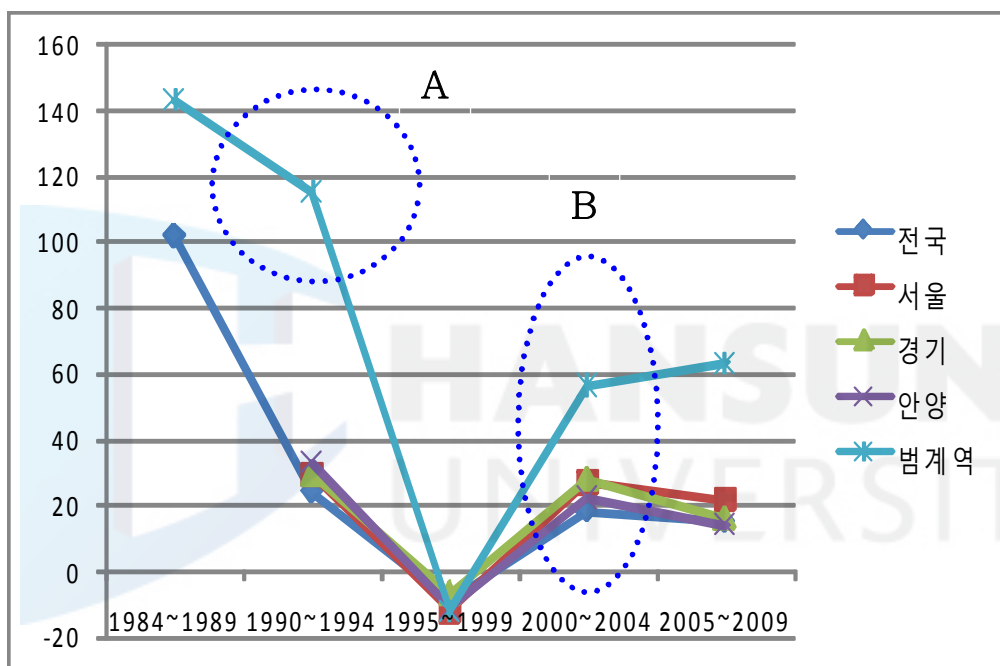
주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

과천선 공사기간은 1989년부터 1994년이며, 1989년 공사가 시작하기전에는 전국 지가상승률 101.7%보다 41.1% 높은 142.8% 인데 이는 공사에 대한 기대감으로 미래가치가 내재되어 지가상승률이 높음을 알 수 있으며 인근 지역인 안산선이 공사를 진행함에 따라 간접적인 영향권과 향후 과천선 공사로 인한 연장에 대한 기대감으로 추정되며, 이후 공사기간중인 1990~1994년동안 지가상승률은 전국 24.1% 보다 약 4.8배 높은 115.1%(A)의 상승률을 보인다. 또한 안양시 32.8% 보다는 약3.5배 높다.

안산역은 공사기간중에는 오히려 안산시보다 낮은 지가상승률을 보였는데 범계역은 공사기간중에도 오히려 인근 지역보다 높은 지가상승률을 보인 것은 서울과의 접근성 향상에 대한 기대감과 안산선과 과천선의 연결에 따른 교통량의 증가에 따른 교통의 중추점 역할에 대한 기대감, 신도시 개발에 따른 지속적인 인구유입에 따른 수요창출에 의한 지가상승으로 추정할 수 있다. 이후 공사가 완료되고 개통된 후 1995~1999년 동안 지가는

전국적으로는 -8.9% 하락하였는데 범계역은 -12.2% 하락하였다. 이를 통해서 안산역과 동일하게 역세권은 지가변동율에 대한 탄력성이 높음을 알 수 있으며 이후 지가의 안정으로 전국적인 상승을 보인 전국의 지가 상승율 2000~2004년(18.3%) 및 2005~2009년(15.1%) 보다 약 3~4배 높은 범계역의 지가상승율은 2000~2004년(56.3%, B) 및 2005~2009년(63%)의 지가상승율을 보였다. 특히 안양시 2000~2004년(22.2%) 및 2005~2009년(14.2%) 보다 약 2배~4배 높은 상승률을 기록하여 지속적인 지가 상승을 볼 수 있는데 이는 안산역과 비슷한 결과이다.

<그림3-5> 범계역 지가변동율 추이



위의 그림3-5 그래프를 통해서 범계역의 지가변동율 상승을 살펴보면 다른 지가보다 높음을 알 수 있으며 역세권의 생활 편의성 향상과 교통의 접근성 향상에 따라 안양시보다 지하철 역세권이 지속적인 지가 상승을 나타내며 범계역은 인근 평촌역 금정역과 함께 생활권을 형성하며, 표본 지역은 범계역과 금정역을 이용할 수 있는 중간지점에 위치하고 있었다.

3. 역세권 분석

가. 역까지 거리별 분석

1) 안산선(안산역)

가) 표준지공시지가 변화분석

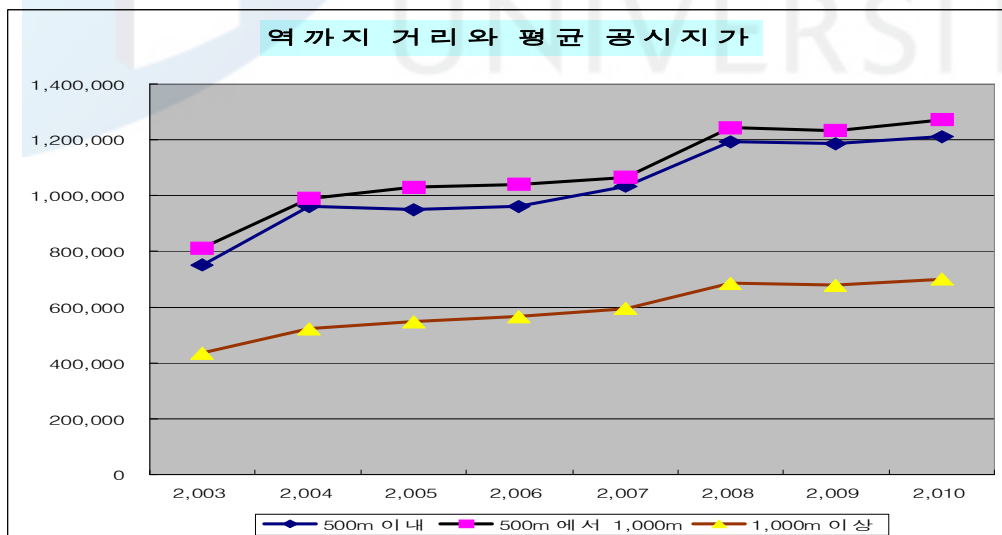
<표3-4> 역까지 거리별 평균 표준지공시지가 변화

(단위: 천원/㎡)

역까지 거리	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
500m 이내	750	960	950	960	1,035	1,195	1,185	1,212
500m 에서 1,000m	810	990	1,028	1,041	1,064	1,244	1,232	1,271
1,000m 이상	434	524	548	564	594	684	678	699

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

<그림3-6> 역까지 거리와 공시지가 변화



안산역 표준지공시지가를 대상으로 500m 이내, 500m~1,000m 및 1,000m 이상의 2003년 대비 2010년 증가율은 60% 내외(500m 이내는 61%)로 비슷하게 나왔으며, 증가액은 500m 이내가 2003년 평균 표준지공시지가 750,000원/㎡에서 2010년 1,212,000원/㎡로 462,000원 증가로 가장 높았다. 이를 통해서 역까지의 거리는 증가율에 차이는 없어도 표준지공시지가가 높게 시작하여 결국 가장 많은 지가상승률이 발생함을 알 수 있었다.

<표3-5> 역까지 거리별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡, %)

역까지 거리	2003	2009	2003년 대비 2009년					
			안산역		전국	서울	경기도	안산시
			증가액	상승률				
500m 이내	750	1,185	435	61%	22.4%	31.3%	27.2%	19.6%
500m 에서 1,000m	810	1,232	422	57%				
1,000m 이상	434	678	244	61%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

안산역은 1989년 개통하여 비교시점인 2003년은 약 14년이 경과된 시점으로 전철역 개통에 따른 지가상승 효과는 지속적으로 포함되고 있음을 알 수 있었다, 같은 기간동안 전국 지가상승률은 22%, 경기도 지가상승률은 27%이나 안산역 개통에 따른 지가상승률은 61%로 높게 나타났다.

이는 전철역 개통에 따른 지역상권의 발달 및 지역의 개발로 지속적인 지역의 발전과 지가의 지속적인 상승을 알 수 있다.

역세권에서 500m 이내와 1,000m 이상의 평균 지가 상승률(61%)은 전국(22.4%) 대비 약 2.8배의 상승률을 보이며, 경기도 지가상승률 27.2% 대비 약 2.3배의 지가 상승률을 기록하고 안산시 19.6%보다 3.1배로 역세권의 표준지공시지가의 상승률이 높음을 알 수 있었다.

나) 지가변동을 분석

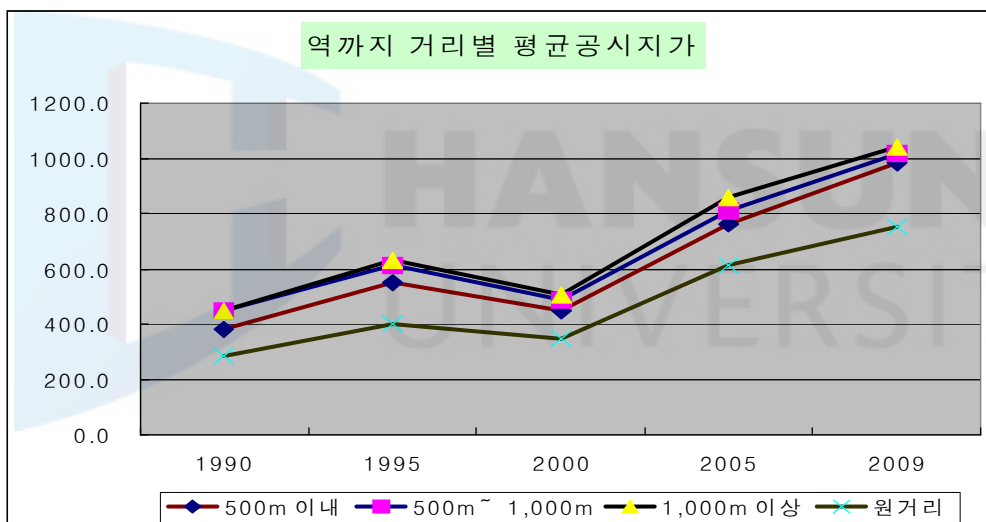
<표3-6> 역까지 거리별 평균 공시지가

(단위: 천원/ m²)

역까지 거리		구분	1990	1995	2000	2005	2009	case
역 세 권	500m 이내	표준	451.0	665.0	545.0	950.0	1,185.0	2
		개별	314.6	434.6	354.1	572.1	783.9	13
	500m~ 1,000m	표준	577.0	786.0	618.0	1,044.0	1,249.0	24
		개별	321.7	476.2	394.7	675.7	829.3	18
	1,000m 이상	표준	247.0	327.0	298.0	548.0	678.0	5
		개별	188.9	280.2	257.2	478.3	617.0	8
원거리		개별	160.1	280.7	303.6	633.5	803.8	20

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

<그림3-7> 역까지 거리와 평균공시지가 변화



역까지 거리별 평균공시지가는 표준지 공시지가 기준으로 500m이내가 1990년 451,000원/m²에서 2009년 1,185,000원/m²로 734,000원/m² 상승 가장 높았으며, 상승율은 원거리지역이 최고 195.4% 상승하였다. 2000년 이후에는 역세권의 지가가 원거리보다 높게 지속적인 상승을 하고있다.

<표3-7> 역까지 거리별 지가 상승율

(단위: 천원/ m², %)

역까지 거리 (m)		표준	개별	1990년대비 2009년				
				평균	전국	서울	경기도	안산시
범 계 역	500 이내	131.6%	126.1%	128.9%	48.7%	66.4%	66.7%	55.1%
	500m~1,000	116.6%	115.5%	116.1%				
	1,000 이상	125.2%	149.0%	137.1%				
원 거 리				195.4%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

안산지역의 역세권의 지가상승율은 500m 이내가 128.9% 상승으로 전국 48.7% 보다 약 2.6배 높았으며 안산시 55.1% 보다는 약 2.3배 높다. 원거리 지역은 안산시 와동과 선부동에 위치하고 있으며 역까지의 거리는 1,110m 에서 2,270m에 위치하고있으며 500m 이내 지가상승율 128.9%보다 높은 195.4%의 지가상승율을 보이고 있다. 이는 1990년 공시지가가 500m 이내 451,000원/m²(표준지)보다 낮은 160,000원/m² 으로 역세권의 영향을 받아서 상승한 것으로 사료되며 개별 지역에 대한 역세권의 범위에 대한 연구가 이루어져야 할 부분이다.

2) 과천선(범계역)

가) 역까지 거리별 공시지가 비교

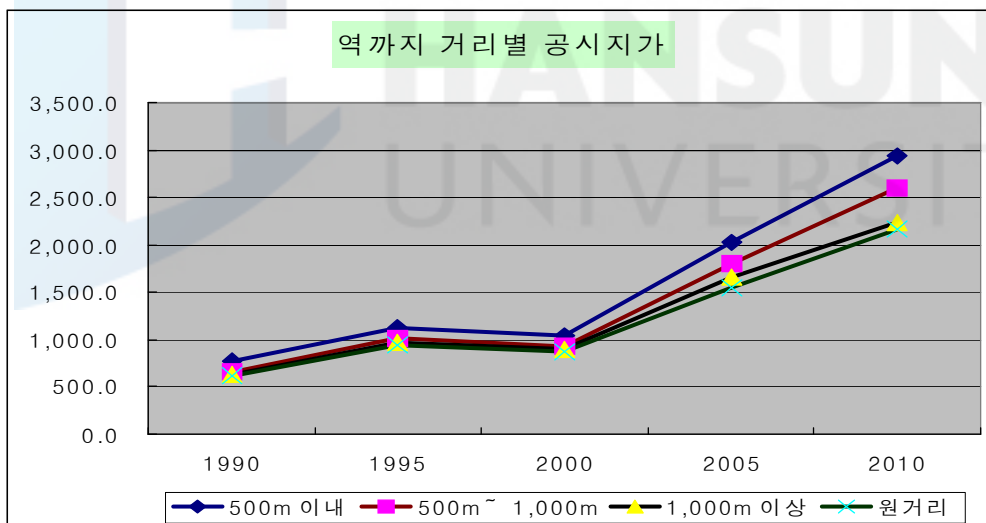
<표3-8> 역까지 거리별 평균 공시지가

(단위: 천원/㎡)

역까지 거리		구분	1990	1995	2000	2005	2010	case
역 세 권	500m 이내	표준	850.0	1,220.0	1,150.0	2,130.0	2,960.0	1
		개별	685.0	1,025.0	933.0	1,910.0	2,925.0	2
	500m~ 1,000m	표준	633.6	1,007.9	931.9	1,701.8	2,288.2	10
		개별	628.4	938.8	877.1	1,603.4	2,170.0	19
	1,000m 이상	표준	607.4	955.9	873.0	1,482.9	2,169.0	21
		개별	505.6	873.7	778.3	1,351.1	2,045.6	9
원거리		개별	550.0	818.1	752.1	1,285.8	1,896.5	20

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

<그림3-8> 역까지 거리와 공시지가 변화



역까지 거리별 공시지가 변화 추세선은 500m 이내가 가장높은 증가율을 보이며 역에서 멀어질수록 낮은 증가율을 보인다.

<표3-9> 역까지 거리별 지가 상승율

(단위: 천원/ m², %)

역까지 거리 (m)	표준	개별	1990년대비 2009년				
			평균	전국	서울	경기도	안양시
범	500 이내	172.3%	147.5%	159.9%	48.7%	66.4%	66.7%
계	500m~1,000	146.7%	155.6%	151.2%			
역	1,000 이상	166.7%	153.9%	160.3%			
원 거 리			144.1%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

역세권에서 500m 이내는 159.9% 상승하여 전국 48.7%보다 약 3.3배 상승하였다 이는 안양시 지가상승율 58.1% 보다 약 2.7배 상승으로 역세권의 지가 상승률이 높음을 알 수 있다 범계역과 원거리인 관양동은 범계역과의 거리가 1,100m~1,710m의 거리에 위치하고 있다. 범계역에서 500m 이내인 지역의 지가상승율 159.9% 보다 낮은 144.1%의 지가상승율을 가지고 있는데 역세권의 근거리보다 약 15.8%의 낮은 지가상승율을 보이고 있다.

위의 표3-9에서 역세권의 공시지가 평균값은 500m 이내는 2010년 평균값 2,942,500원/m²로 원거리인 관양동의 2010년 평균값 1,895,500원/m²보다 평균 1,047,000원/m²이 높다. 같은 주거지역이라도 역세권의 거리에 따라 공시지가 차이가 발생함을 알 수 있다. 500m~1,000m는 2,229,100원/m² 1,000m 이상은 2,107,300원/m²으로 역에서 멀어질수록 공시지가는 하락함을 알 수 있다.

이를 통해서 역세권에서 근거리인 500m 이내와 1,000m 이상을 비교하면 역세권에서 가까울수록 지가상승율이 약 15.8% 높으며, 공시지가 차이도 1,047,000원/m²가 발생된다.

위의 사례를 통해서 역세권의 프리미엄은 지가상승율은 1.6%(년), 공시지가는 52,350원/m²(년)을 추정할 수 있다.

나. 이용상황별 분석

1) 안산선(안산역)

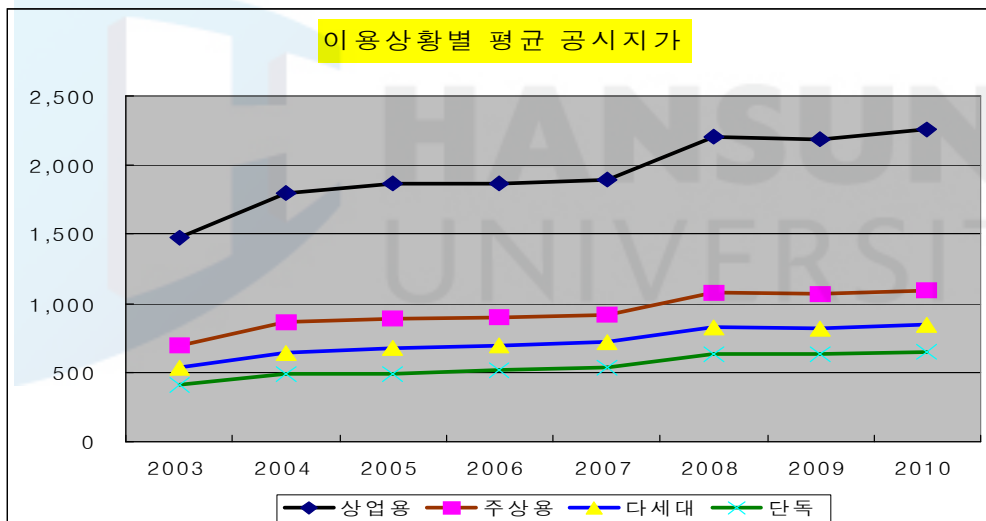
<표3-10> 이용상황별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/ m²)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
상업용	1,475	1,800	1,866	1,866	1,898	2,206	2,186	2,262
주상용	697	861	892	898	917	1,074	1,064	1,092
다세대	536	643	676	690	720	826	818	848
단독	406	485	490	515	538	635	630	650

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

<그림3-9> 이용상황별 평균 공시지가



그래프를 통한 이용상황별 평균 공시지가 상승은 4개의 유형의 비슷하게 상승되고 있으며 특히 상업용으로 이용되는 토지가 2003년에는 주상용 평

균 공시지가가 697,000원/㎡, 상업용 평균 공시지가가 1,475,000원/㎡으로 차액이 777,000원/㎡ 이었으나 2010년 평균 공시지가는 주상용이 1,092,000/㎡, 상업용이 2,262,000원/㎡로 차액은 1,170,000원/㎡으로 더욱 차이가 생겼다..

<표3-11> 이용상황별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡, %)

이용상황	2003	2009	2003년대비 2009년					
			안산역		전국	서울	경기도	안산시
			증가액	상승률				
상업용	1,475	2,186	711	48%	22.4%	31.3%	27.2%	19.6%
주상용	697	1,064	367	52%				
다세대	536	818	282	52%				
단독	406	630	224	55%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

이용상황에 의한 공시지가 분포를 보면 상업용 이용이 2003년 대비 2009년 1,475,000원/㎡에서 2,186,006원/㎡으로 711,000원이 상승하여 가장 높게 공시지가액이 상승하였으며, 상승률은 단독이 55%로 가장 높게 상승하였다. 이를 통해서 안산역은 공업지역이지만 단독주택의 공시지가 상승률이 가장 높게 나타나는 것은 역세권을 바탕으로 한 관공서, 학교 및 공원이 분포되어 주거환경에 긍정적 외부효과로 지속적인 상승이 되고 있음을 알 수 있다

또한 상승률은 경기도 상승률 27%보다 28% 높은 55%로 수익성이 높음을 알 수 있다.

2) 과천시(범계역)

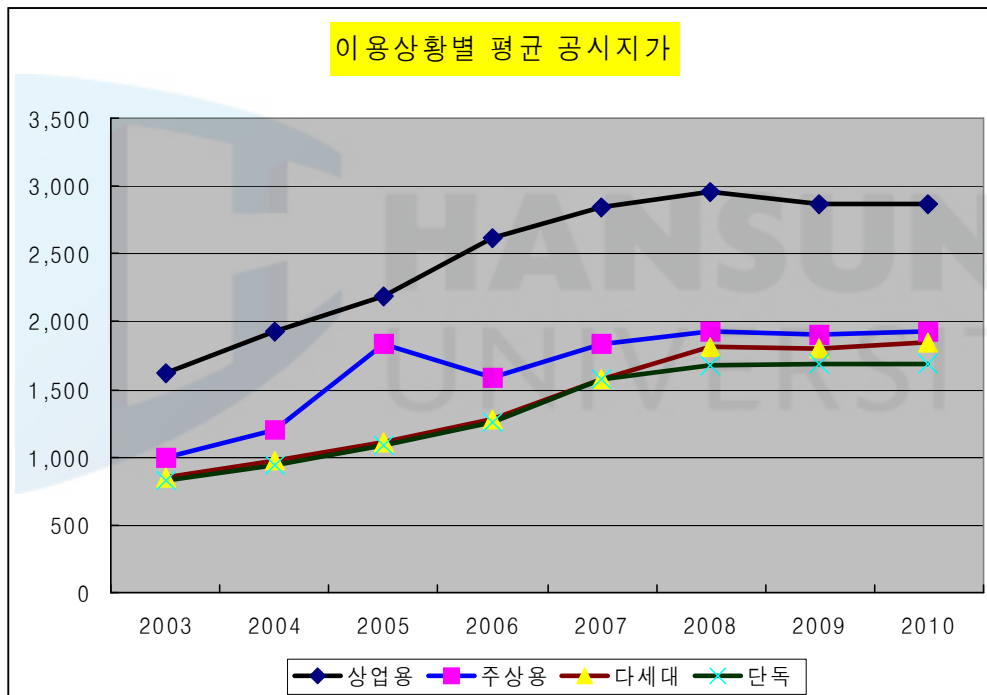
<표3-12> 이용상황별 평균 표준지 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
상업용	1,620	1,920	2,185	2,617	2,841	2,959	2,871	2,869
주상용	1,000	1,200	1,830	1,590	1,830	1,920	1,900	1,930
다세대	845	970	1,115	1,285	1,570	1,810	1,800	1,845
단독	832	940	1,086	1,261	1,576	1,679	1,690	1,690

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

<그림3-10> 이용상황과 공시지가 변화



<표3-13> 이용상황별 평균 표준지 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡, %)

이용상황	2003	2009	2003년대비 2009년					
			범계역		전국	서울	경기도	안양시
			증가액	상승률				
상업용	1,620	2,871	1,251	77%	22.4%	31.3%	27.2%	21.6%
주상용	1,000	1,900	900	90%				
다세대	845	1,800	955	113%				
단독	832	1,690	858	103%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

이용상황에 의한 공시지가 상승률은 상업용이용이 2003년 1,620,000원/㎡에서 2009년 2,871,000원/㎡으로 1,251,000원/㎡으로 높은 상승을 하였으며 공시지가 상승률은 다세대가 평균 2003년(845,000원/㎡)에서 2009년(1,800,000원/㎡)으로 113% 상승하여 가장 높다. 이는 전국 22.4%보다 5배 높은 수치로 지역 역세권 개발에 따른 미래가치가 포함되어 있는 간접효과로 추정된다.

이용상황이 상업용이 가장높은 공시지가(2009년 평균 2,871,000원/㎡)를 형성하고 있는데 이는 단독이용이 공시지가(2009년 평균 1,690,000원/㎡)로 상업용이 단독주택보다 1,181,000원/㎡ 높은 수치를 기록하고 있다. 범계역은 1994년 평촌신도시로 개발되었으며 위의 표4-12를 통해서 범계역은 역세권을 중심으로 상업용이 활성화 되어 있음을 알 수 있다.

다. 형상지세별 분석

1) 안산선(안산역)

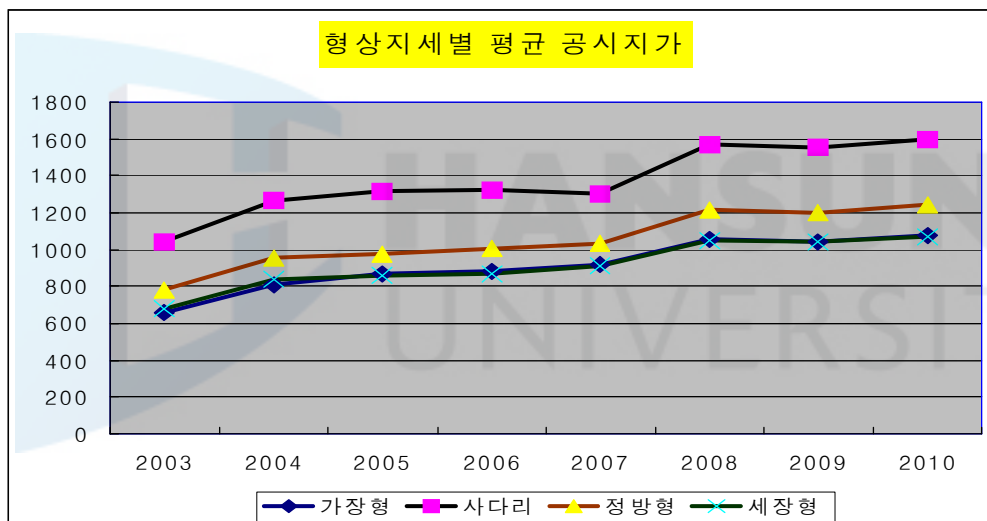
<표3-14> 형상지세별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/ m²)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
가장형	656	812	868	880	916	1,052	1,041	1,077
사다리	1,038	1,268	1,316	1,324	1,302	1,570	1,553	1,596
정방형	782	954	978	1,008	1,034	1,215	1,202	1,246
세장형	682	835	861	868	909	1,047	1,038	1,068

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

<그림3-11> 형상지세별 평균 공시지가



형상지세별 공시지가 상승의 그래프는 4개의 유형이 일정하게 상승되고 있음을 알 수 있다. 사다리형 공시지가가 평균값은 2010년에 1,596,000원/ m²으로 가장 높았으며 세장형 공시지가 평균값은 1,068,000원/ m²으로 가장 낮았다. 2003년 대비 가장형과 세장형의 공시지가 순위가 바뀌었을뿐 그래프상에서는 같은 변화의 모습을 보이고 있었다.

<표3-15> 형상지세별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/ m², %)

형상지세	2003	2009	2003년대비 2009년					
			안산역		전국	서울	경기도	안산시
			증가액	상승률				
가장형	656	1,041	385	58%	22.4%	31.3%	27.2%	19.6%
사다리	1,038	1,553	515	49%				
정방형	782	1,202	420	53%				
세장형	682	1,038	356	52%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

형상에 의한 공시지가를 보면 사다리형평지의 공시지가가 2009년 기준으로 평균 1,553,000원/m²으로 네가지 유형중 가장 공시지가가 높았으나 지가 상승률은 49%로 낮았다. 가장형은 2003년 기준으로 평균 656,000원/m²으로 가장 낮았으나 지속적으로 상승하여 2009년 기준으로 58%가 상승한 평균 1,041,000원/m²으로 나타났다. 이를 보면 토지의 형상지세에 따른 가장형의 지가상승률은 사다리형의 49%에 비하여 약 9%가 높은 결과가 나왔다. 이를 통해서 도로에 접하는 면적이 공시지가에 미치는 영향은 크다고 할 수 있다. 또한 이용에 용이한 가장형·정방형의 공시지가 상승률이 높게 나타났다.

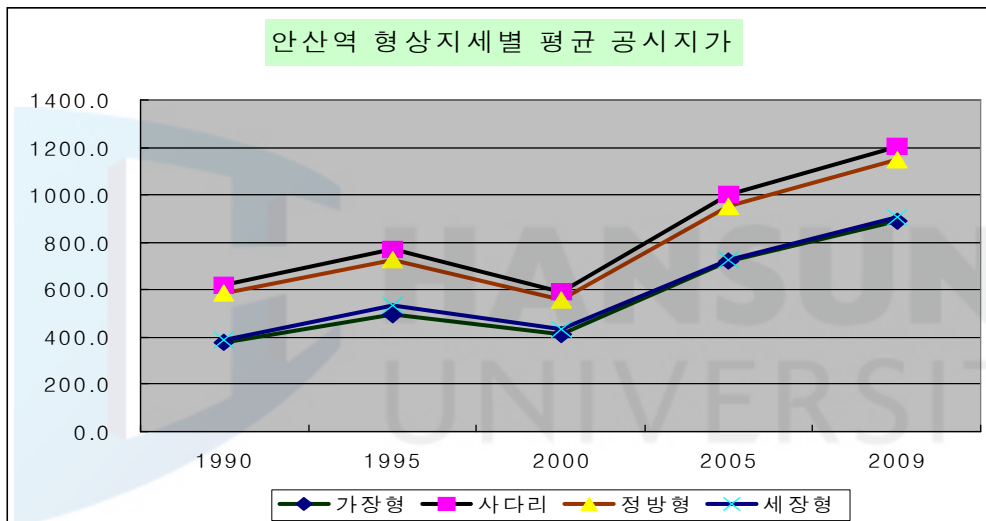
<표3-16> 형상지세별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡, %)

형상지세		구분	1990	1995	2000	2005	2009	상승률 (1990년 대비 2009년)	case
역 세 권	가장형	표준	478.0	596.0	482.0	868.0	1,041.0	136.4	5
		개별	272.0	395.0	339.0	576.1	732.3		10
	사다리	표준	970.0	1,143	837.0	1,427.0	1,678.0	94.1	3
		개별	203.3	307.7	279.7	472.0	611.3		3
	정방형	표준	574.0	761.0	589.0	979.0	1,203.0	95.1	7
		개별	316.0	451.2	367.1	631.7	814.2		20
	세장형	표준	394.0	608.0	503.0	855.0	1,030.0	133.4	15
		개별	304.3	425.4	366.0	608.7	768.0		7

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

<그림3-12> 형상지세별 평균 공시지가



안산역 역세권 형상지세별 평균 공시지가는 사다리형이 1990년(621,000원/㎡)에서 2009년(1,205,200원/㎡)로 584,200원/㎡ 가장 높게 상승하였으며 상승률은 1990년 대비 2009년 94.1%로 상승하였다. 지가상승율은 가장형이 136.4%로 가장 높게 나타났다. 도로면하고 접하는 면적이 많은 가장형이 지속적으로 가장 높게 상승함을 알 수 있다.

2) 과천시(범계역)

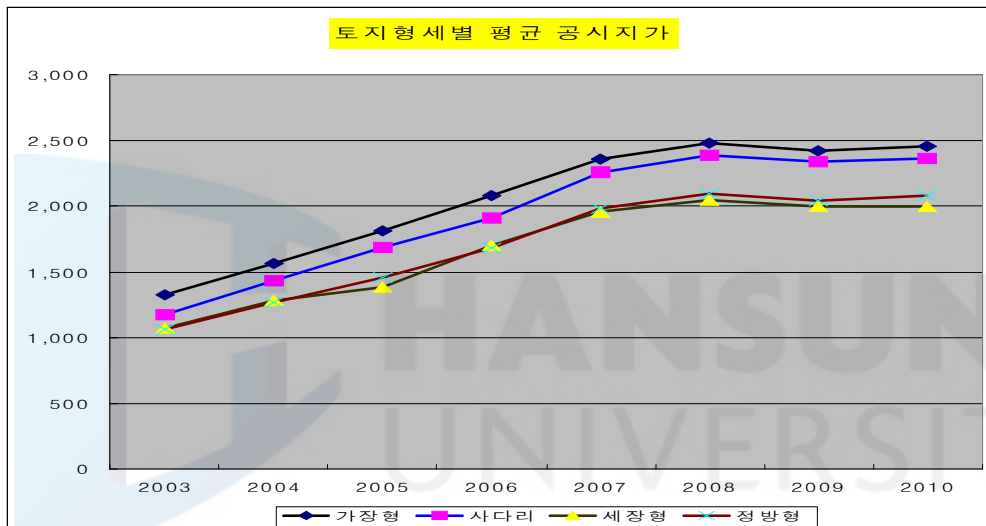
<표3-17> 형상지세별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
가장형	1,323	1,565	1,811	2,083	2,355	2,480	2,421	2,456
사다리	1,176	1,433	1,685	1,908	2,261	2,391	2,338	2,365
정방형	1,064	1,265	1,460	1,680	1,981	2,095	2,043	2,083
세장형	1,070	1,280	1,384	1,698	1,954	2,047	1,993	1,998

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

<그림3-13> 형상지세별 평균 공시지가



범계역 형상지세별 평균 공시지가 변화를 살펴보면 가장형이 2010년 2,456,000원/㎡로 가장 높았으며 사다리(2,365,000원/㎡), 정방형(2,083,000원/㎡) 및 세장형(1,998,000원/㎡) 순으로 나타났다. 이를 통해서 토지 이용의 용이성 및 도로면에 접하는 면적에 따라서 공시지가가 높음을 알 수 있다. 공시지가의 변화는 2003년 대비 2010년 일정하게 같이 변하고 있음을 알 수 있다.

<표3-18> 형상지세별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡, %)

형상지세	2003	2009	2003년대비 2009년					
			안산역		전국	서울	경기도	안양시
			증가액	상승률				
가장형	1,323	2,421	1,198	82%	22.4%	31.3%	27.2%	21.6%
사다리	1,176	2,338	1,162	98%				
정방형	1,064	2,043	979	92				
세장형	1,070	1,993	923	86%				

주1) 통계청 자료(전국, 경기도)

주2) 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12, 표준공시지가중 용도지역(주거)

형상지세별 평균 공시지가 변화는 사다리형이 2003년 대비 2009년 98% 상승으로 전국 22.4% 대비 4.3배 높게 나타났으며 안양시 21.6% 대비 4.5배 높게 나타났다. 상승률은 가장형이 가장 낮은 82%로 사다리 98%에 비해서 16% 낮게 나타났다. 이는 공시지가 금액이 가장 높아서 상승률이 낮은 것으로 추정할 수 있다.



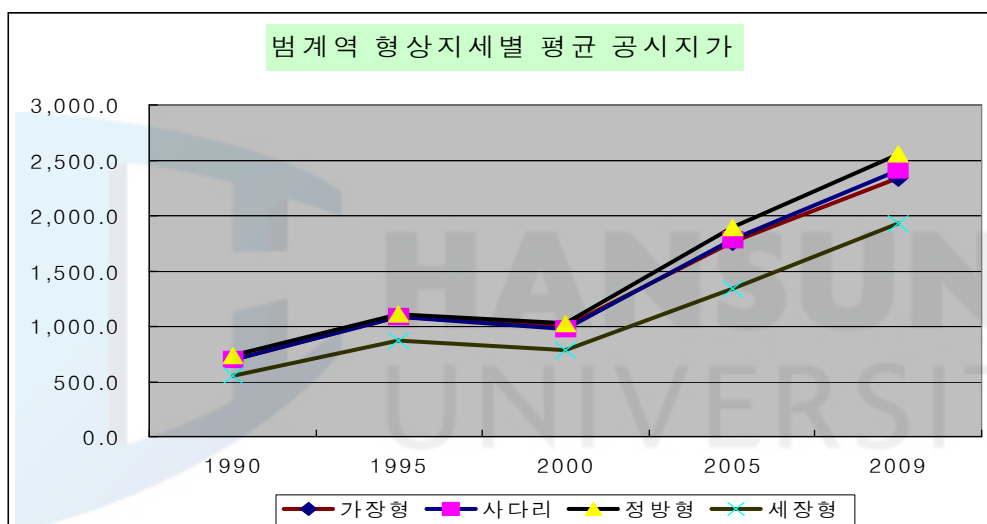
<표3-19> 형상지세별 평균 공시지가 변화

(단위: 천원/㎡, %)

형상지세	구분	1990	1995	2000	2005	2009	상승률 (1990년대비2009년)	case
역 세 권	가장형	표준	730.0	1,130.3	1,077.0	1,836.7	232.8	3
		개별	674.4	1,049.7	933.3	1,672.2		9
	사다리	표준	730.0	1,113.3	1,020.0	1,890.0	243.1	3
		개별	-	-	-	-		-
	정방형	표준	552.0	869.2	778.8	1,332.0	250.7	5
		개별	472.0	748.4	741.2	1,376.0		5
	세장형	표준	516.4	836.6	728.1	1,105.7	249.3	7
		개별	574.5	908.5	822.9	1,505.0		11

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

<그림3-14> 범계역 형상지세별 평균 공시지가

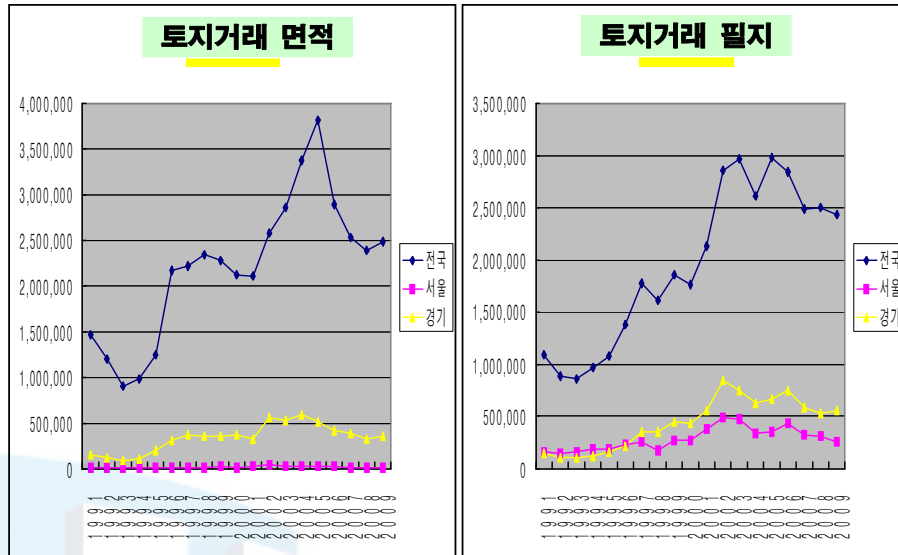


범계역 형상지세별 공시지가 변화는 정방형이 1990년 대비 2009년 250.7%로 가장 높게 나타났다. 가장형이 232.8%로 가장 낮았다. 이를 통해서 형상지세별 공시지가는 토지이용 및 역세권과의 거리 등 종합적으로 판단되어야 한다. 형상지세별 공시지가는 지가 상승률이 비슷하게 진행되고 도로에 접하는 면적이 가장 작은 세장형이 가장 낮다. 이를 통해서 도로에 접하는 면적에 따라 공시지가가 높음을 알 수 있었다.

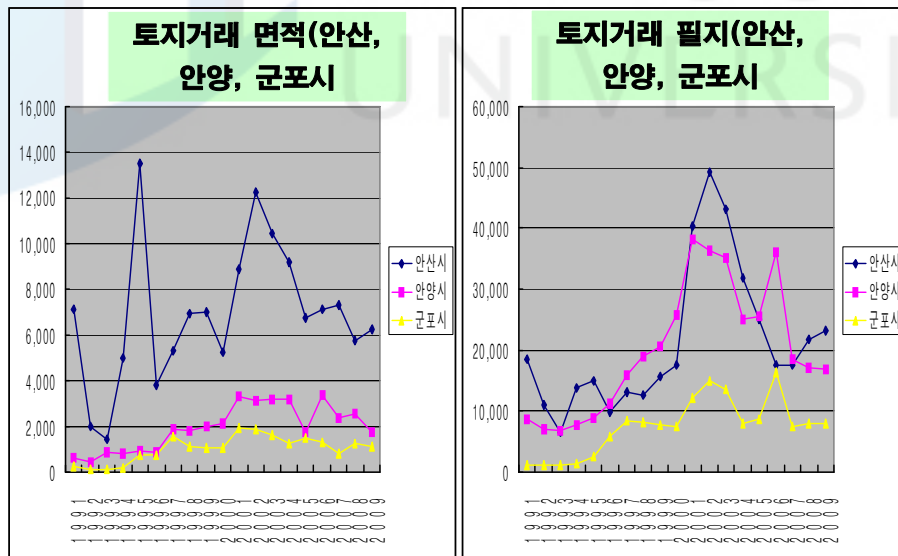
4. 유형별 교차분석

가. 토지거래

<그림3-15> 전국 토지거래



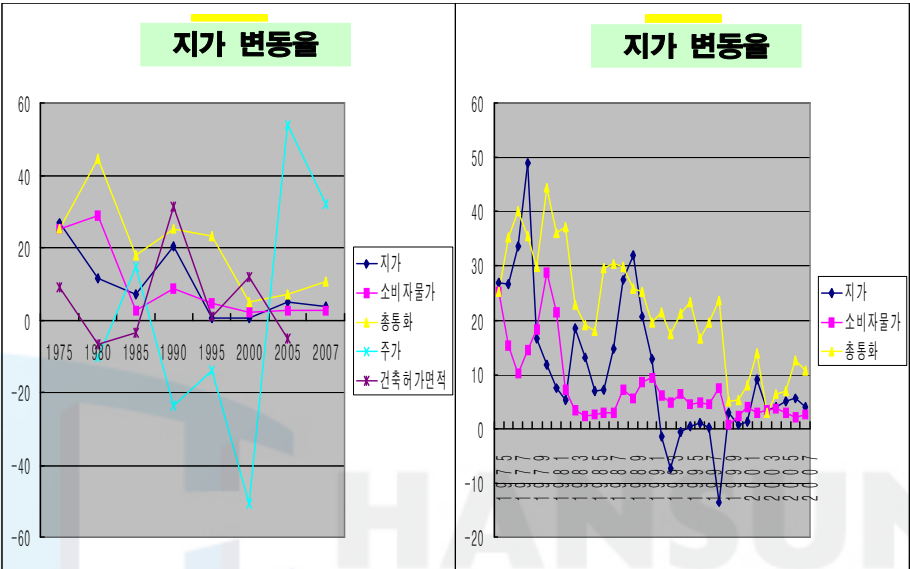
<그림3-16> 안산, 안양 및 군포시 토지거래



안양시와 군포시는 과천시 공사기간중에는 토지거래 면적이 일정부분 증가되다가 완공된 후 지속적으로 증가되는 모습을 볼 수 있으며, 오히려 안산시는 과천시 개통시기에 급격한 토지거래면적 증가량을 보여주다가 1996년 급격히 하락후 이후에는 꾸준한 증가세를 가진다.

나. 지가변동율

<그림3-17> 전국 지가 변동률



전국 지가변동률은 총통화와 같은 방향으로 움직이는 성향이 있다. 일시적으로 금융위기에는 지가는 큰 폭으로 하락하고 통화량은 경제위기 극복을 위해서 급격히 증가하다가 지가의 하락폭이 감소하여 지가상승률이 플러스로 돌아서자 경기 안정을 위해 급격히 감소하다가 이후에는 지가와 통화량의 변화가 동화되는 모습을 볼 수 있다.

과천선이 개통하는 1994년은 전국적인 지가도 상승되고 토지거래량도 증가되는 시점으로 과천시 인근 안양시, 군포시 및 안산시의 토지 거래량은 점차적으로 증가되는 모습을 볼 수 있다. 이 후 전국적인 토지거래량은 지속적으로 증가되는 모습을 볼 수 있으며 과천시, 안산선의 개통효과로 이 지역도 지속적으로 증가된다.

1) 대상지역 이용상황별 공시지가 평균 변화

<표3-20> 안산시 단원구 원곡동 표준지공시지가(안산역)

(단위: 천원/ m²)

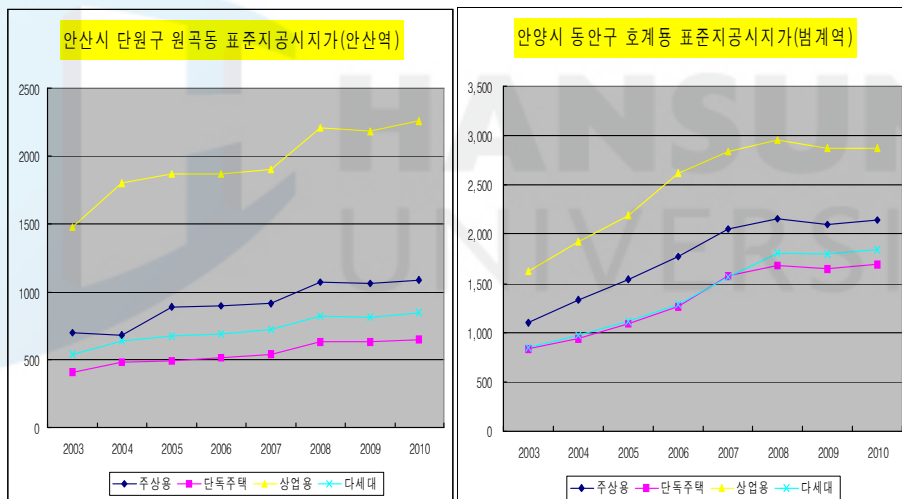
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
주상용	697	681	892	898	917	1074	1064	1092
단독주택	406	485	490	515	538	635	630	650
상업용	1475	1800	1866	1866	1898	2206	2186	2262
다세대	536	643	676	690	720	826	818	848

<표3-21> 안양시 동안구 호계동 표준지공시지가(범계역)

(단위: 천원/ m²)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
주상용	1,105	1,327	1,547	1,778	2,054	2,151	2,097	2,141
단독주택	832	940	1,086	1,261	1,576	1,679	1,643	1,690
상업용	1,620	1,920	2,185	2,617	2,841	2,959	2,871	2,869
다세대	845	970	1,115	1,285	1,570	1,810	1,800	1,845

<그림3-18> 과천선 및 안산선 표준지공시지가 변동률



안산선 및 과천선 이용상황에 따른 공시지가 평균값 변화율을 보면 역세권의 거리보다는 토지 이용상황에 따른 공시지가의 차이가 큰 것을 알 수 있다. 특히 상업용의 공시지가가 가장 크며 주상용, 다세대, 단독주택 순으로 공시지가가 형성되어 있으며 공업도시인 안산역에서 상업용의 공시지가가 높으며, 전체적으로는 범계역의 공시지가가 높게 형성되어 있다.

제 4 절 개별지역 지가추이 분석

1. 안산역

가. 지역위치

<그림3-19> 지역현황



나. 안산시 단원구에 위치한 안산역 중심으로 개별지역을 분석

<표3-22> 대상지역별 토지가격표(개별공시지가)

(단위: 천원/ m²)

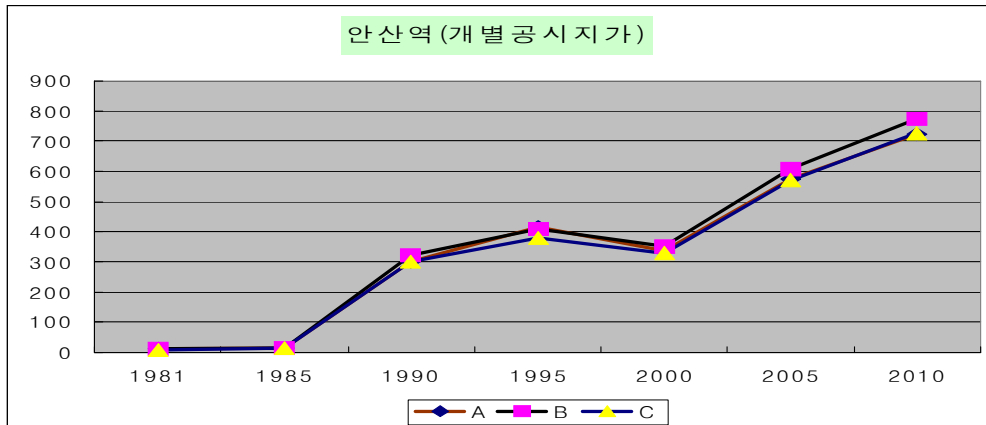
구 분					1981	1985	1990	1995	2000	2005	2010
	지번	거리	도로	이용							
A	766-10	947m	소로3류	단독	10.587	13.3	300	415	336	574	722
B	744-5	549m	소로2류 소로3류	단독	9.074	14.6	320	410	352	609	775
C	782-2	707m	소로3류		7.562	13.9	300	380	330	570	725

주1) 토지이용계획 : 도시지역, 2종일반주거지역, 일반미관지구

주2) 토지대장 : 구획정리(1981.6.27)

<그림3-20> 대상지역 지가추이

(단위: 천원)



다. 지가분석

지가분석을 통하면 공사기간(1984~1989) 동안 급격히 상승을 하였으며 지역상권이 발달하지 않은 주택가이므로 공시지가의 차이는 적으며 역과의 거리는 준영향권인 500m 이상으로 특별한 차이를 볼 수 없었다.

라. 안산시 단원구에 위치한 안산역 중심으로 표준지공시지가를 분석

<표3-23> 대상지역별 토지가격표(표준지공시지가)

(단위: 천원/㎡)

	구 분				1990	1995	2000	2005	2010
	지번	거리	도로	이용					
A	787-17	190m	중로2류	다가구	360	840	720	1,300	1,520
B	788-3	237m	소로2류	다가구	272	355	310	590	740
C	790-4	314m	소로2류	단독주택	333	590	520	1,200	1,630
D	798-11	110m	광로1류	2층근리시설	756	1,500	1,300	2,500	3,090
E	994	158m	광로3류	판매 및 영업시설	450	900	720	1,100	1,100

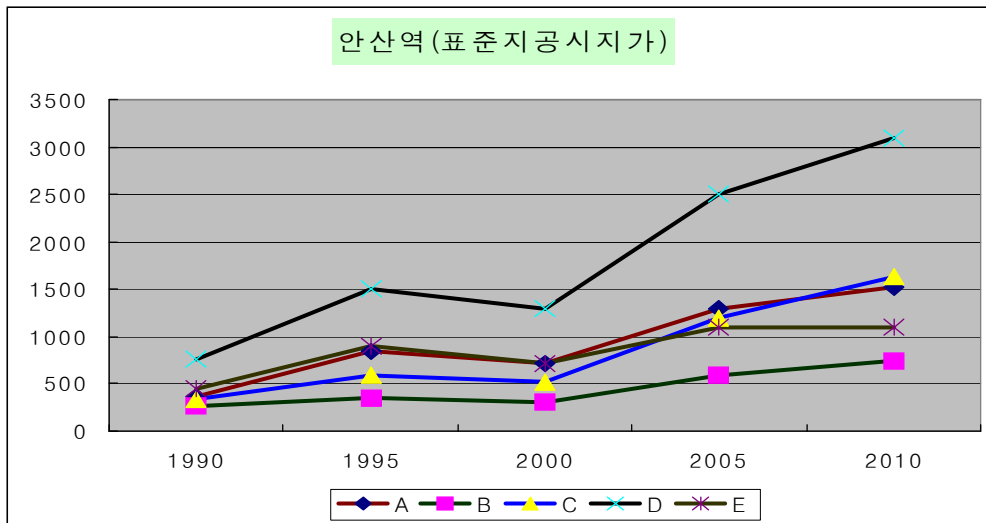
주1) 토지이용계획 : 도시지역, 2종일반주거지역, 일반미관지구

주2) 토지대장 : 구획정리(1981.6.27)

주3) E : 일반상업지역, 유통업무시설, 판매 및 영업시설, 구획정리(1988.7.26)

<그림3-21> 대상지역 지가추이

(단위: 천원)



마. 지가분석

그림에서 D(798-11)은 역까지의 거리가 110m, 이용상황이 2종근린시설, 광대한면으로 큰거리를 접하고 있어 지가상승률이 가장높음을 알 수 있다. 큰 지가에서 역까지의 거리와 이용상황 및 큰도로에 접하여 토지의 용도에 적합한 이용상황이 되면 공시지가가 높음을 알 수 있으며 입지가 차지하는 비중을 쉽게 알수 있다.

B는 역까지 거리가 237m, 이용상황이 다가구, 소로2류에 접하고 있다

D는 1990년(756,000원/㎡) 보다 2010년(3,090,000원/㎡) 408% 상승하였으나 가장 낮은 증가율을 보인 B는 1990년(272,000원/㎡) 보다 2010년(740,000원/㎡) 272% 상승하였다. D와 B는 136% 상승률의 차이를 보였다.

2. 중앙역

가. 지역 위치

<그림3-22> 지역현황



나. 경기도 안산시 단원구 고잔동에 위치한 개별공시지가를 분석

<표3-24> 대상지역별 토지가격표(개별공시지가)

(단위: 천원/㎡)

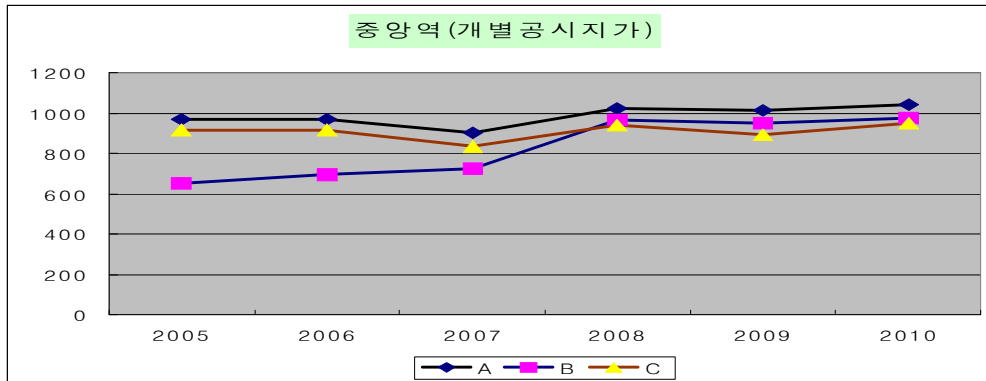
구 분					2005	2006	2007	2008	2009	2010
	지번	거리	도로	이용상황						
A	744-1	340m	소로1류	제2종근린	970	970	900	1,020	1,010	1,040
B	766	600m	중로1류	아파트	653	693	722	962	951	972
C	687-1	1,021m	소로2류	단독주택	918	918	836	938	892	948

주1) 토지이용계획 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역

주2) 토지대장 : 구획정리(2004.6.1)

<그림3-23> 대상지역 지가추이

(단위: 천원)



다. 지가분석

B(766)는 2005년(653,000원/㎡) 공시지가가 3개중 가장 낮았으나 2010년(972,000원/㎡)으로 가장 많은 319,000원/㎡ 상승하였다. 토지이용이 아파트이다.

라. 경기도 안산시 단원구 고잔동에 위치한 표준지공시지가를 분석

<표3-25> 대상지역별 토지가격표(표준지공시지가)

(단위: 천원/㎡)

구 분					2005	2006	2007	2008	2009	2010
	지번	거리	도로	이용						
A	729-2	187m	대로2류	판매및영업	1,700	1,700	2,000	2,000	1,980	1,990
B	733-2	260m	소로2류	근린생활시설	1,900	1,900	1,930	2,100	2,080	2,090
			중로1류							
			소로3류							
C	738-1	382m	대로3류	근린생활시설	1,550	1,640	1,570	1,710	1,700	1,710
			소로2류							
D	744-1	344m	소로1류	제2종근린	970	970	900	1,020	1,010	1,040
E	758-11	405m	소로2류	다가구	970	970	960	1,100	1,090	1,120
F	763-3	519m	대로3류	-	1,550	1,640	1,570	1,660	1,650	1,800
			소로2류							

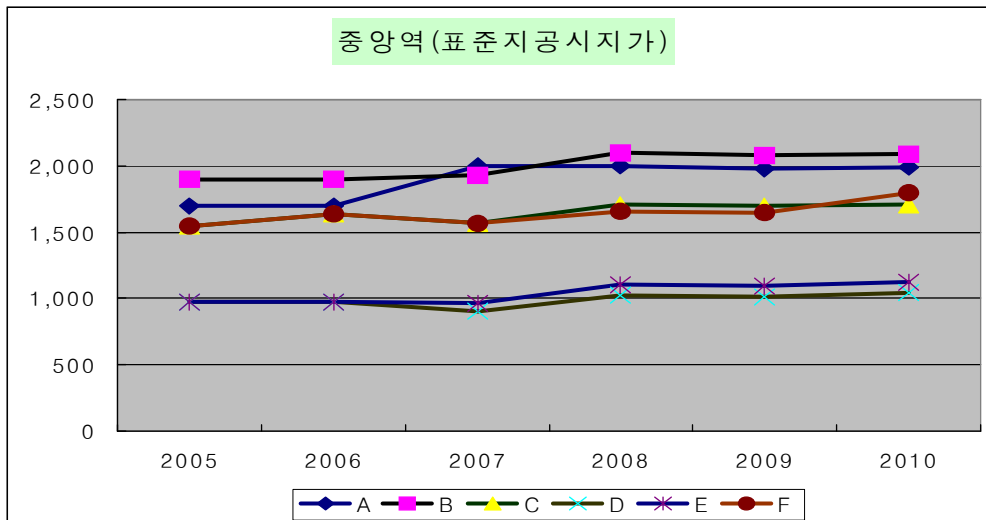
주1) 토지이용계획 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역

주2) 토지대장 : 구획정리(2004.6.1)

주3) A : 도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역

<그림3-24> 대상지역 지가추이

(단위: 천원)



마. 지가분석

주거지역의 표준지공시지가를 분석하였는데 상업지와 달리 주거지는 급격한 공시지가의 상승은 없고 일정한 지가를 형성하고 있다.

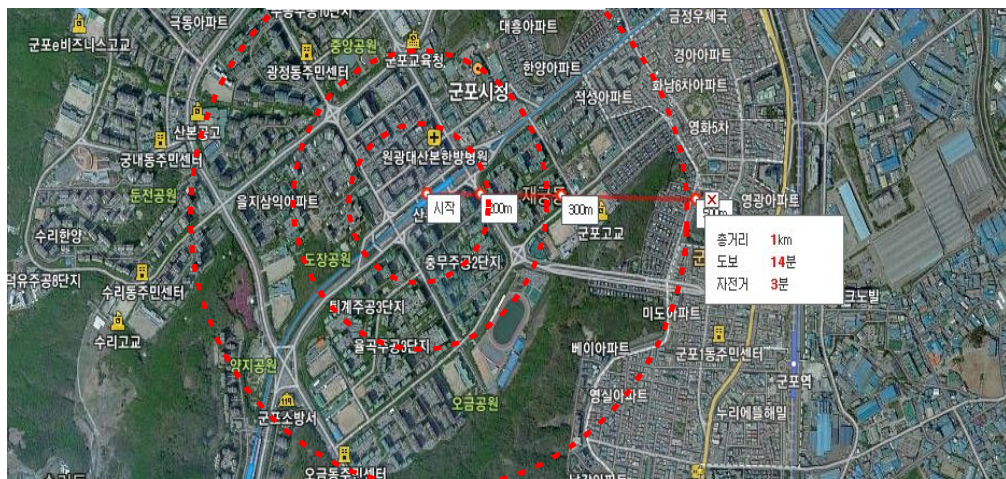
B(733-2)는 역과의 거리가 260m로 이용상황은 근린생활시설이며 도로는 소로2류·중로1류·소로3류를 접하고 있어 비교대상중 공시지가는 2010년 (2,090,000원/㎡)로 가장 높다.

A(729-2)는 역과의 거리가 200m 이내로 다른 지역보다 공시지가가 높게 형성되어 있다. 하지만 공시지가 상승은 역과의 거리가 먼 지역과 함께 일정한 비율로 상승되는 것을 알 수 있다.

3. 산본역

가. 지역 위치

<그림3-25> 지역현황



나. 경기도 군포시 산본동에 위치한 표준지공시지가를 분석

<표3-26> 대상지역별 토지가격표(표준지공시지가)

(단위: 천원/㎡)

구 분					1992	1995	2000	2005	2010
	지번	거리	도로	이용					
A	1145	359m	대로2류 대로3류	아파트	600	700	740	1,380	1,800
B	1103-4	1,080m	소로3류	다가구	630	550	600	860	1,190
C	1106-3	1,170m	소로3류 중로3류	근린 생활시설	580	710	720	1,120	1,139
D	1108-4	1,220m	소로3류	다세대	570	540	580	850	1,140

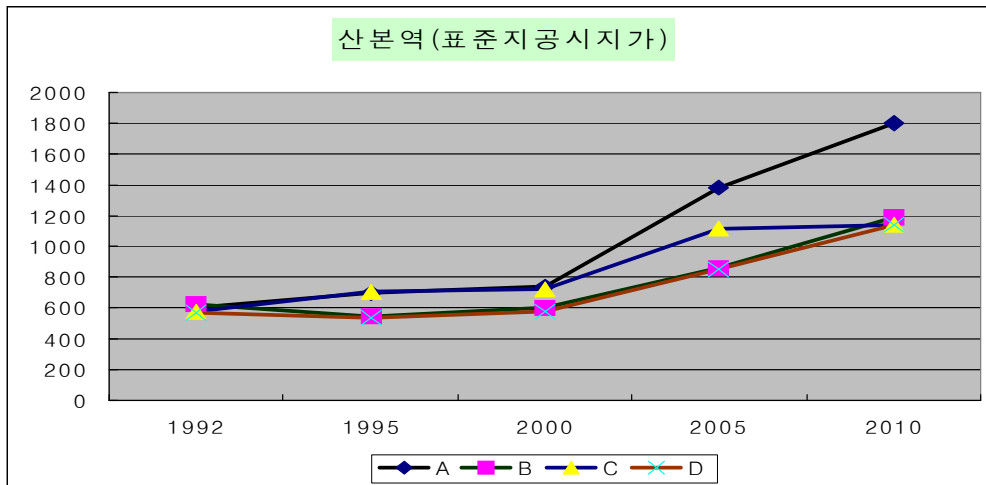
주1) 토지이용계획 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역

주2) 토지대장 : 구획정리(1995.2.8)

주3) A : 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역

<그림3-26> 대상지역 지가추이

(단위: 천원)



다. 지가분석

처음 택지개발에 의한 공시지가의 차이는 없어도 A(1145)는 산본역까지의 거리가 359m 이며 대로2류·대로3류에 접하고, 토지이용이 아파트인데 1992년(600,000원/㎡) 보다 2010년(1,800,000원/㎡) 1,200,000원/㎡ 상승하였으며 지가상승은 3배이다.

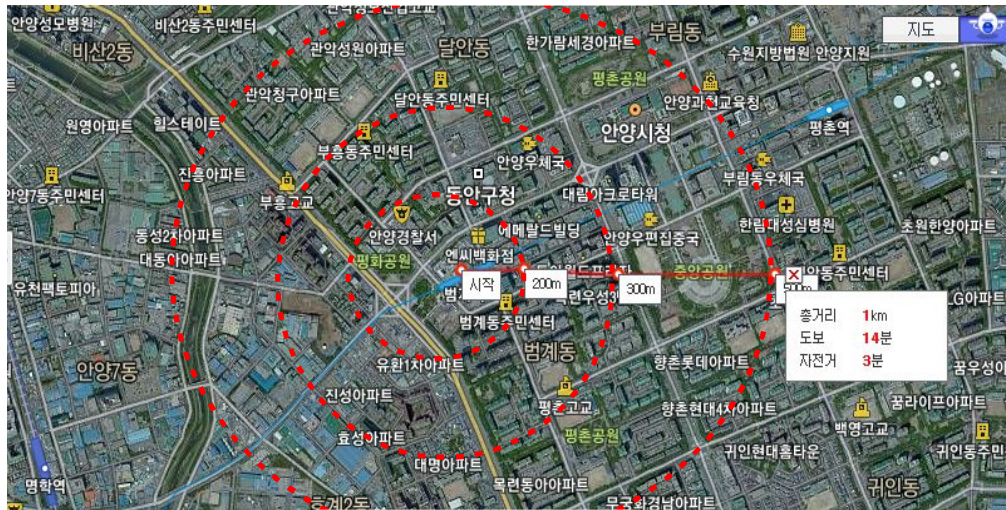
D(1108-4)는 산본역까지의 거리가 1,220m, 다세대로 이용중이며, 소로3류에 접하고 있는데 1992년(570,000원/㎡) 보다 2010년(1,140,000원/㎡) 570,000원/㎡ 상승하였으며 지가상승은 2배이다.

위의 사례에서 보듯 역까지의 거리가 가깝고 토지이용이 다세대보다 아파트이면 지가상승율이 높음을 알 수 있다, 시간이 지날수록 역세권의 발달로 인한 상권의 활성화와 함께 급격한 공시지가 상승을 한다. 곧 지역 상권의 활성화는 골고루 배분되는 것이 아닌 역과의 거리가 가깝고 광대로에 접하고 있으면 시너지 효과로 집중되는 것을 알 수 있다. 이후에는 중대로 다음에는 소로로 공시지가 상승률이 전이된다.

4. 범계역

가. 지역위치

<그림3-27> 지역현황



나. 경기도 안양시 동안구 호계동 및 평촌동에 위치한 개별공시지가를 분석

<표3-27> 대상지역별 토지가격표(개별공시지가)

(단위: 천원/ m²)

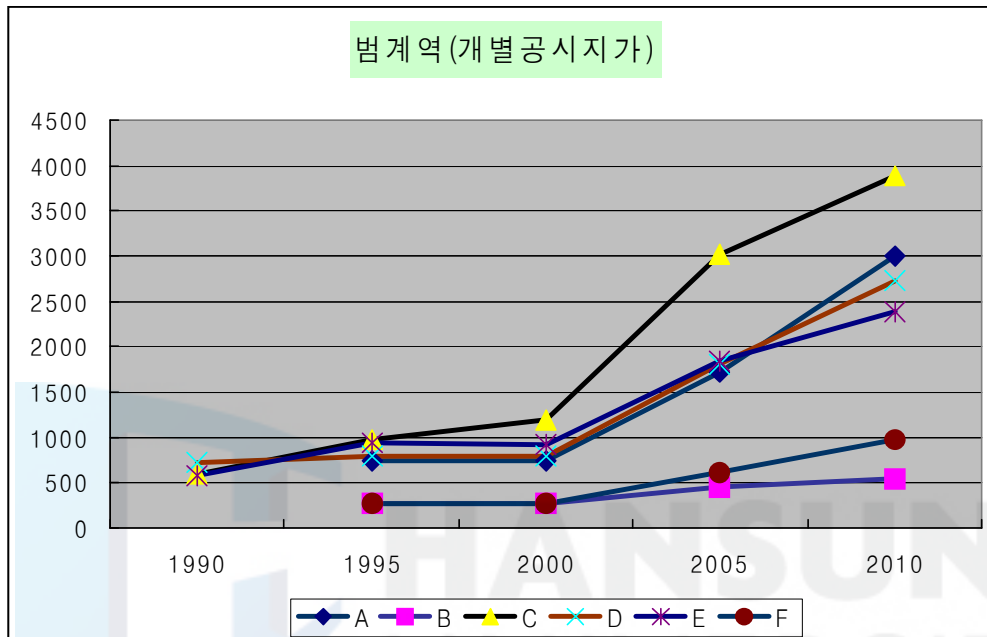
	구 분				1990	1995	2000	2005	2010
	지번	거리	도로	이용					
A	1056-2	1,020m	대로3류 소로2류	-		742	745	1,720	3,000
B	1052-2	448m	대로3류 소로2류 소로1류	어린이공원		270	270	445	547
C	68-14	1,160m	중로1류 소로2류 소로1류	제1종근린 시설	600	977	1,190	3,020	3,880
D	896-2	439m	대로2류 대로3류 소로1류	-	714	800	790	1,810	2,730
E	81-4	1,020m	-	공장	580	932	918	1,840	2,380
F	933-2	1,120m	소로1류 소로2류	어린이공원		270	264	620	973

주1) A·B : 호계동, C·D·E·F : 평촌동

- 주2) 토지이용계획 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
 주3) A : 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
 주4) E : 토지이용계획(도시지역, 일반공업지역)
 주5) 토지대장 : 구획정리(1994.3.25), C : 지목변경('03.5.6), E : 공장

<그림3-28> 대상지역 지가추이

(단위: 천원)



다. 지가분석

범계역은 평촌역과 함께 역세권을 형성하여 범계역에 관한 부분만 추출하는데 어려움이 있다. 지가의 형성은 역까지의 거리와 토지이용상황 및 도로제 접하는 상태에 따라 공시지가의 차이가 크게 발생함을 보여주고 있다.

지가의 변화는 1994년 개통후 조금씩 상승하다가 개통의 효과가 발생하는 2000년 이후 급격히 상승되는 모습을 볼 수 있다

제 4 장 결 론

지가분석을 통하여 지하철 개통에 따른 공시지가 반영분을 파악코자 하였는데 여러 가지 과거 자료의 수집에 한계로 파악에 어려움이 있었다.

또한 인구의 증가(가구의 증가)를 통한 교통의 활성화와 상권의 활성화로 지가에 어떠한 영향을 미치는지 파악하였는데 상권의 활성화에 따른 지가의 상승은 상업지역은 큰대로에 접한 지역일수록 상승률이 높고, 주택가는 일정한 패턴을 유지하여 유형별 지가의 변동은 토지이용별, 역까지 거리, 형상지세유형 등이 복합적으로 나타남을 알 수 있었고 개별적인 분석에서는 지가변화 추세선은 비슷하게 나타났다.

첫째, 지하철 건설에 따른 지가상승율은 개통시보다는 공사기간중 꾸준히 상승함을 알 수 있었다. 안산선(안산역)은 공사기간(1987~1990) 중 86.6%로 전국의 94.7%보다 7.9% 낮았지만 지속적으로 상승하였으며, 과천선(범계역)은 공사기간(1990~1994) 중 전국 24.1% 보다 약 4.8배 높은 115.1%의 지가상승률을 기록하였다. 이를 통해서 공사기간중에는 미래가치가 지가에 포함되어 꾸준히 상승한다. 이는 역세권을 중심으로 나타난다.

둘째, 지하철 구간연장의 지가상승률은 인근 지역보다 크게 상승한다. 안산역은 안산선 공사가 종료되고 개통된 1991~1995년까지 꾸준히 상승하여 동기간동안 전국 지가상승율 4.1% 보다 훨씬 높은 약 11배인 45%의 지가상승율을 가진다. 이때 안산시의 지가는 -7.1% 하락하는 시기로 지하철 구간연장이 지가에 미치는 영향이 무척이나 큼을 알 수 있었다. 이는 지하철 구간연장으로 서울 강남의 접근성 향상에 대한 기대감 때문이다.

셋째, 지하철 구간연장 공사가 끝나고 지하철이 개통하면 지가는 하락한다. 안산역은 과천선이 개통후 1996~2000년동안 -17.1% 지가가 하락하였으며, 과천선(범계역)은 1995~1999년 동안 -12.2% 지가가 하락하였다. 이를 통해서 지가에 대한 영향은 현재가치보다 미래가치가 크다는 것을 알 수 있었다.

넷째, 지하철 역세권의 공시지가 상승률은 높다.

지가가 상승시는 안산역은 2006~2009년 경기지역 상승 10.3% 보다 2.6배 높은 27% 상승하였다. 범계역은 2005~2009년 경기지역 상승률 15.9% 보다 3.9배 높은 63% 지가가 상승하였다. 이를 통해서 역세권의 지가상승율은 비역세권에 비해서 높음을 알 수 있다.

다섯째, 공시지가는 역까지 거리, 개별토지이용, 지형, 주변도로 상황 등에 따라 차이가 크게 발생했다.

안산역까지 거리가 110m, 2종근린시설, 광대한면의 지가상승율은 1990년 대비 2010년 408% 상승하였다. 안산역까지의 거리가 237m, 다가구이용, 소로2류에 접하는 지가는 동기간 272% 상승하여 136%의 차이를 보였다.

산본역까지 거리가 359m, 토지이용이 아파트, 대로2류·대로3류에 접하는 지가는 1992년에서 2010년 3배 상승하였다. 산본역까지의 거리가 1,220m, 다세대로 이용, 소로3류에 접하는 지가는 동기간 2배 상승하였다.

이번 연구를 통하여 전국, 경기, 서울, 안산시, 안양시의 전체 지가변동을 평균값을 사용하고 안산역·범계역은 용도지역이 주거지역에서 표본을 선정하여 비교하였는데, 정확한 연구를 위해서는 같은 주거지역으로 비교하여야 하는데 이를 극복하지 못한 것이 이번 연구의 한계이다. 다만 오차값의 범위를 줄이기 위해서 안산역·범계역은 표준지공시지가와 개별공시지가에서 용도지역이 주거지역으로 한정하여 선정하였다.

【참고문헌】

1. 단행본

- 김경환 외, 『도시경제』 제4판, 홍문사, 2009.2
김경환 외, 『부동산 경제학』, 건국대학교출판부, 2010.8
노정현, 『교통계획』 통행수요이론과 모형, 나남출판, 1999.9
대한국토·도시계획학회 편저, 『도시계획론』, 보성각, 2009.2
문대섭 외, 『철도정책론』 철도의 세계화, 박영사, 2009.2
신창득 외, 『자산관리』, 부연사, 2007.9
안정근, 『부동산평가이론』, 양현사, 2009.7
원제무, 『도시교통론』 제3전정판, 박영사, 2005.4
이정전, 『토지경제학』, 박영사, 2005.3
이태교 외, 『부동산정책론』, 법문사, 2009.8
이호병, 『부동산입지분석론』, 형설출판사, 2009.3
정영규, 『국제지역 경제론』, 서울경제경영, 2002.6
철도청, 『한국철도요람집』, 1993
한국철도시설공단, 『한국철도건설백년사』 상, 2005
_____, 『한국철도건설백년사』 중, 2005

2. 논 문

- 권화중, 「지하철 개통전후 역세권의 지가변화분석」, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문, 2001.6
김병오, 「민자역사 및 역세권의 효율적 개발방안에 관한 연구」, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문, 2005
김영규, 「택지개발사업에 따른 주변지역의 지가변화 특성분석. 의정부 금오지구를 중심으로」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2003
김재운, 「신도시 역세권 상업·업무시설의 입지특성에 관한 연구」, 경원

대학교 대학원 석사학위논문, 2005

성채원, 「한국의 지가변동 요인에 관한 분석」, 연세대학교 대학원 석사학위논문, 2005

여상구, 「부동산가격 공시제도의 개선방안에 관한 연구」, 한성대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006

우남직, 「서울 도시철도 건설방안에 관한 연구」, 서울산업대학교 철도전문대학원 석사학위논문, 2009

윤효목, 「지가변동추이와 지가변동요인 분석」, 대구대학교 사회복지개발대학원 석사학위논문, 2000

이시규, 「전철역세권 주변 지가변화 요인분석에 관한연구. 구리시와 남양주시를 대상으로」, 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2006

이재웅, 「우발이익 및 손실 발생실태와 조정방향에 관한 연구」, 홍익대학교 대학원 석사학위논문, 2007

장옥연, 「서울시 지가분석변화와 영향요인에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문, 2001

정락형, 「도시계획수단에 의한 개발이익과 손실의 조정방안 연구」, 경원대학교 대학원 석사학위논문, 2005

3. 정기간행물

김용희, 「지가변동률과 인구증감률의 상관성 분석연구」, 『한국부동산학회』 (제41집), 2010.5

4. 기 타

건설교통부 국토연구원, 「철도역세권 개발제도의 도입방안에 관한 연구」, 2003.6

건설교통부, 「연도별 전국 공시지가 합산액」, 2005

국토해양부 보도자료, 「전국표준지 공시가격 상승세로 돌아서」, 2010.2.25

국토해양부, 「부동산 가격공시에 관한 연차보고서(안) 2009년도」, 2009.8

국회사무처, 「친환경 서민교통수단, 결론은 역시 철도(박경수 취재)」, 국
회보 통권508호, 2009.3

대통령 자문 지속가능발전위원회, 「지속가능한 교통정책」, 2005.5

이춘섭, 「2010년도 부동산가격공시」, 한국감정원 부동산연구원, 2010

장수은, 「철도의 사회·경제적 가치 평가」, 한국교통연구원, 2007.6

주용범, 「공시지가제도의 이해」, 한국부동산연구원 과표운영과정 교육자
료(경기도), 2008.9

최수, 「개발사업이 주변지역의 부동산시장에 미치는 영향평가에 관한 연
구(제1차 연구)」, 국토연구원, 2008.9

____, 「개발사업이 주변지역의 부동산시장에 미치는 영향평가에 관한 연
구(제2차 연구)」, 국토연구원, 2009.4

한국개발연구원·교통개발연구원·앤더슨컨설팅, 「지하철 및 광역전철의
건설·운영 개선방안」, 1999.8

5. 사이트

- ㄱ. www.klis.gg.go.kr
- ㄴ. www.realtyprice.or.kr
- ㄷ. www.onnara.go.kr
- ㄹ. www.nts.go.kr
- ㅁ. www.kostat.go.kr
- ㅂ. www.anyang.go.kr
- ㅅ. www.iansan.net
- ㅇ. www.gunpo21.net

【부 록】

- 1 ~ 23. 분석자료 등
- 24. 토지대장 1
- 25. 토지이용확인서
- 26. 개별공시지가 확인서



1. 안산선(안산역, 원곡동) : 대상지역(표준지공시지가) 일반현황

(단위: m)

연번	지번	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	역까지거리
1	741-11	주상용	2종일주	세로(가)	세장형평지	721
2	742-5	주상용	2종일주	소로한면	세장형평지	650
3	746-13	주상용	2종일주	중로한면	세장형평지	492
4	749-3	주상용	2종일주	소로한면	세장형평지	593
5	751-7	상업용	2종일주	중로한면	세장형평지	679
6	754-21	주상용	2종일주	세로(가)	세장형평지	708
7	755	상업용	2종일주	중로각지	정방형평지	632
8	757-1	상업용	2종일주	소로각지	가장형평지	656
9	757-5	주상용	2종일주	세로(가)	세장형평지	645
10	761-8	주상용	2종일주	중로한면	세장형평지	637
11	764	상업용	2종일주	중로각지	정방형평지	889
12	765-4	다세대	2종일주	세로(가)	세장형평지	952
13	766	주상용	2종일주	소로각지	가장형평지	1,000
14	769-12	단독	2종일주	세로(가)	세장형평지	1,000
15	770	주상용	2종일주	소로각지	가장형평지	979
16	772-3	주상용	2종일주	세로(가)	세장형평지	918
17	775-13	상업용	2종일주	중로한면	사다리평지	779
18	777-9	주상용	2종일주	세로(가)	정방형평지	793
19	779-24	상업용	2종일주	중로각지	사다리평지	740
20	781-11	주상용	2종일주	중로한면	세장형평지	687
21	783-4	다세대	2종일주	세로(가)	세장형평지	587
22	810-8	주상용	2종일주	중로한면	정방형평지	409
23	811-4	주상용	2종일주	소로한면	세장형평지	600
24	813-5	단독	2종일주	소로한면	가장형평지	544
25	815-11	단독	2종일주	소로한면	정방형평지	616
26	826-9	주상용	2종일주	중로각지	사다리평지	990
27	835-2	연립	2종일주	중로각지	정방형평지	932
28	944-3	단독	2종일주	세로(가)	사다리평지	1,320
29	953-4	주거나지	2종일주	광대한면	가장형평지	964
30	956-1	단독	2종일주	중로각지	정방형평지	1,090
31	995-9	단독	2종일주	광대한면	세장형평지	1,200

자료: 국토해양부, 부동산 공시가격 알리미, 2010.12

2. 안산선(안산역, 원곡동) : 대상지역(개별공시지가) 일반현황

(단위: m)

연번	지번	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	역까지 거리
1	746-17	주상용	2종일주	중로2류	정방형	518
2	810-1	주상용	1종일주	중로2류	정방형	430
3	810-12	주상용	1종일주	중로2류	정방형	360
4	818-19	단독	1종일주	소로2류	정방형	315
5	818-16	단독	1종일주	소로2류	세장형	356
6	820-19	단독	1종일주	소로2류	가장형	469
7	820-14	단독	1종일주	중로1류	가장형	502
8	746-1	단독	2종일주	소로3류	세장형	555
9	746-22	다가구	2종일주	소로3류	정방형	574
10	784-7	다가구	2종일주	소로3류	세장형	600
11	810-15	단독	1종일주	소로2류	정방형	359
12	813-12	단독	1종일주	소로2류	정방형	371
13	819-1	주상용	1종일주	광로1류,소로2류	정방형	320
14	819-4		1종일주	광로1류,소로2류	정방형	357
15	818-10	다가구	1종일주	소로2류	세장형	457
16	765-2	주상용	2종일주	소로3류	정방형	916
17	766-3	단독	2종일주	소로3류	정방형	934
18	767-7	주상용	2종일주	소로2류,소로3류	정방형	926
19	768-5	단독	2종일주	소로3류	가장형	964
20	813-10	단독	1종일주	소로2류	정방형	343
21	817-13	단독	1종일주	소로2류	가장형	378
22	815-8	단독	1종일주	소로2류	정방형	501
23	820-27	단독	1종일주	소로2류	가장형	538
24	820-6	단독	1종일주	중로1류	세장형	577
25	777-4	단독	2종일주	소로3류	정방형	799
26	770-11	단독	2종일주	소로3류	정방형	830
27	769-8	단독	2종일주	소로3류	가장형	869
28	742-10	단독	2종일주	소로2류	세장형	681
29	743-3	단독	2종일주	소로2류	가장형	698
30	742	다세대	2종일주	소로2류,소로3류	가장형	730
31	944-7	단독	1종일주	소로3류	가장형	1,320
32	945-17	단독	1종일주	중로2류	사다리	1,270
33	995-1	단독	1종일주	소로3류	정방형	1,280
34	997-8	단독	1종일주	소로3류	사다리	1,320
35	955-3		1종일주	소로2류	정방형	1,090
36	997-3	단독	1종일주	대로1류	사다리	1,310
37	995-6	단독	1종일주	대로1류	세장형	1,220
38	964		2종일주	대로1류	정방형	1,000
39	994-12	단독	1종일주	중로2류	가장형	337

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

3. 안산선(안산역) : 원거리 대상지역(개별공시지가) 일반현황

- 1~18번 : 와동
- 19, 20번 : 선부동

(단위: m)

연번	지번	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	역까지 거리
1	705-3	주상용	2종일주	소로2류,중로2류	가장형	2,270
2	708-1	주상용	2종일주	소로2류,소로3류	가장형	2,240
3	715	다가구	2종일주	소로2류,소로3류	가장형	2,210
4	714-11	단독	2종일주	소로3류	세장형	2,250
5	680	주상용	2종일주	소로2류,소로3류	가장형	1,800
6	719-6	다가구	2종일주	중로1류	세장형	1,790
7	720-10	주상용	2종일주	중로2류	정방형	1,800
8	724-6	주상용	2종일주	소로2류	가장형	1,750
9	723-3	연립주택	1종일주	대로1류,소로2류	정방형	1,700
10	851	연립주택	1종일주	대로1류,소로2류	정방형	1,700
11	704-2	다세대	2종일주	소로3류	정방형	2,240
12	703	주상용	2종일주	중로2류,소로2류	가장형	2,210
13	702-5	단독	2종일주	소로3류	정방형	2,200
14	694-4	다세대	2종일주	중로2류	정방형	2,120
15	694-10	주상용	2종일주	중로2류	가장형	2,070
16	716-8	주상용	2종일주	중로1류	가장형	2,010
17	699-15	주상용	2종일주	소로3류	가장형	2,000
18	706-5	단독	2종일주	소로3류	가장형	2,160
19	953	아파트	3종일주	대로2류,대로3류	정방형	1,210
20	954-2	교육시설	3종일주		정방형	1,110

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

4. 과천선(범계역, 호계동) : 대상지역(표준지공시지가) 일반현황

(단위: m)

연번	지번	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	역까지거리
1	648-2	단독	2종일주	세로(가)	사다리평지	952
2	650-10	다세대	2종일주	세로(가)	사다리평지	890
3	660-1	상업용	2종일주	중로한면	사다리평지	1,070
4	837-5	아파트	2종일주	소로각지	부정형평지	2,000
5	851-12	단독	2종일주	세로(가)	세장형평지	2,040
6	854-8	주상용	2종일주	소로각지	사다리평지	1,990
7	859-3	상업용	2종일주	세로(가)	사다리평지	2,030
8	859-12	상업용	2종일주	소로한면	부정형평지	1,970
9	893-10	주상용	2종일주	소로한면	세장형평지	617
10	895-5	상업용	2종일주	광대한면	가장형평지	376
11	923-22	다세대	3종일주	소로한면	가장형완경사	607
12	924-8	단독	2종일주	소로한면	정방형평지	784
13	924-24	상업용	2종일주	광대한면	사다리평지	864
14	925-19	상업용	2종일주	광대한면	정방형평지	830
15	926-2	상업용	2종일주	광대소각	세장형평지	871
16	933-3	상업용	2종일주	광대한면	세장형평지	1,000
17	938-16	주상용	2종일주	소로한면	가장형평지	1,320
18	939-34	단독	2종일주	세로(가)	세장형평지	1,120
19	942-1	단독	2종일주	세로(가)	정방형평지	1,060
20	943-9	연립	2종일주	세로(가)	정방형평지	1,030
21	950-29	단독	1종일주	세로(가)	세장형평지	1,120
22	950-36	상업용	1종일주	소로각지	가장형평지	1,100
23	952-30	단독	1종일주	세로(가)	세장형평지	1,120
24	954-17	연립	2종일주	소로한면	가장형평지	896
25	955-18	주상용	1종일주	소로한면	정방형평지	935
26	956-9	단독	1종일주	세로(가)	세장형평지	1,010
27	956-19	주상용	1종일주	소로한면	정방형평지	1,010
28	957-31	단독	1종일주	세로(불)	세장형평지	1,020
29	974-6	상업용	2종일주	광대한면	가장형평지	1,320
30	981-3	단독	2종일주	소로한면	정방형평지	1,460
31	984-13	주상용	2종일주	소로각지	정방형평지	1,280

자료: 국토해양부, 부동산 공시가격 알리미, 2010.12

5. 과천선(범계역, 안산시 호계동) : 대상지역(개별공시지가) 일반현황

(단위: m)

연번	지번	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	역까지 거리
1	895-2	주상용	2종일주	광로2류	세장형	380
2	923-5	주상용	2종일주	광로2류	세장형	595
3	923-30	아파트	3종일주	소로1류	정방형	749
4	924-26	주상용	2종일주	대로3류, 소로1류	부정형	746
5	924-6	아파트	2종일주		세장형	808
6	924-10	주상용	2종일주	대로3류, 소로3류	가장형	821
7	925-34	다세대	2종일주		세장형	792
8	925	단독	2종일주	소로1류, 소로3류	가장형	797
9	923-88	단독	2종일주	소로1류	세장형	780
10	923-29		3종일주	소로1류	삼각형	719
11	923-8	주상용	2종일주	광로2류	세장형	639
12	894	주상용	2종일주	광로2류, 소로3류	부정형	668
13	894-17	다세대	2종일주	소로3류	세장형	686
14	891-6	다세대	2종일주	소로3류	부정형	717
15	894-13		2종일주	소로3류	부정형	688
16	893	다세대	2종일주	소로2류	가장형	660
17	950	다가구	3종일주	소로2류	가장형	1,130
18	946-23	주상용	3종일주	소로2류	정방형	1,140
19	946	단독	3종일주	중로1류	가장형	1,100
20	946-3	단독	3종일주	중로1류	가장형	1,130
21	947-7	다세대	3종일주	소로2류	정방형	1,170
22	947-16	주상용	3종일주	광로2류, 중로1류	세장형	1,100
23	947-45	단독	3종일주	소로2류	정방형	1,210
24	926	주상용	2종일주	대로3류, 소로2류	가장형	806
25	926-16	단독	2종일주		세장형	913
26	933	주상용	2종일주	광로2류, 소로2류	가장형	967
27	955-2	다세대	3종일주	중로1류	세장형	918
28	956-2	다세대	3종일주	소로2류	세장형	1,030
29	895	아파트	3종일주	광로2류, 소로1류	정방형	445
30	981	주상용	2종일주	중로3류	가장형	1,460

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

6. 과천선(범계역, 안산시 관양동) : 원거리 대상지역(개별공시지가) 일반현황

(단위: m)

연번	지번	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	역까지 거리
1	1375	다세대	1종일주	소로2류, 소로3류	세장형	1,530
2	1374-3	단독	1종일주	소로2류	세장형	1,590
3	1374	단독	1종일주	소로3류	가장형	1,600
4	1373	다세대	1종일주	소로2류, 소로3류	가장형	1,650
5	1372-18	단독	1종일주	소로2류	정방형	1,640
6	1392	다세대	1종일주	소로2류	세장형	1,590
7	1392-19	다세대	1종일주	소로1류	정방형	1,590
8	1373-11	단독	1종일주	소로3류	세장형	1,620
9	1393-12	다세대	1종일주	소로2류	세장형	1,600
10	1371-10	연립주택	1종일주	소로2류	가장형	1,700
11	1391	다세대	1종일주	소로2류	가장형	1,510
12	1394-10		1종일주	소로3류	가장형	1,670
13	1395	연립주택	1종일주	소로1류, 소로3류	가장형	1,710
14	1394-5		1종일주	소로2류	가장형	1,620
15	1396-1	아파트	2종일주	소로2류, 소로3류	가장형	1,500
16	1409-3	아파트	1종일주	소로3류	가장형	1,410
17	1410-10		1종일주	소로2류	정방형	1,420
18	1412-1		2종일주	소로2류	정방형	1,460
19	1413-14	단독	2종일주	소로2류	정방형	1,450
20	1422-14	다세대	2종일주	소로2류	세장형	1,110

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

7. 안산선(안산역) : 대상지역(표준지) 토지등급

(단위: 원/㎡)

연 번	지번	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89
1	741-11	62	62	62	156	169	171	176	176	179
2	742-5	61	61	61	152	167	169	173	173	176
3	746-13	62	62	62	156	165	167	173	173	176
4	749-3	62	62	62	156	172	174	177	177	180
5	751-7	64	64	64	162	173	175	178	178	181
6	754-21	64	64	64	162	169	171	176	176	179
7	755	63	63	63	159	165	167	173	173	176
8	757-1	66	66	66	170	174	176	179	179	182
9	757-5	65	65	65	167	170	172	175	175	178
10	761-8	62	62	62	156	165	167	173	173	176
11	764	65	65	65	167	173	175	181	184	184
12	765-4	67	67	67	174	175	177	182	182	185
13	766	63	63	63	159	164	166	173	173	176
14	769-12	64	64	64	162	167	169	175	175	178
15	770	61	61	61	152	164	166	173	173	176
16	772-3	63	63	63	159	167	169	174	177	177
17	775-13	63	63	63	159	165	167	173	173	176
18	777-9	66	66	66	170	175	177	182	185	185
19	779-24	63	63	63	159	165	167	173	173	176
20	781-11	65	65	65	167	177	179	187	187	190
21	783-4	62	62	62	156	167	169	176	179	179
22	810-8	61	61	61	152	165	167	173	176	176
23	811-4	64	64	64	162	172	174	177	177	180
24	813-5	65	65	65	167	170	172	176	176	179
25	815-11	65	65	65	167	169	171	174	174	177
26	826-9	65	65	65	65	167	172	174	178	178
27	835-2	64	64	64	162	169	171	175	175	178
28	944-3	65				167	167	167	177	177
29	953-4					167	167	170	170	173
30	956-1					164	164	170	170	172
31	995-9					184	184	171	171	172

자료: 각 지번별 토지대장

8. 안산선(안산역) : 대상지역(표준지) 공시지가 변동율

(단위: %)

연 번	변 동 율								
	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99
1	46.9	6.4	10.0	-5.5	-3.8	-4.0	0.0	-16.7	5.0
2	23.1	14.6	-27.3	67.5	-6.0	-4.8	0.0	0.0	-15.0
3	122.2	0.0	0.0	-15.0	-2.4	-3.6	0.0	0.0	-16.3
4	156.4	17.0	-13.7	-36.9	6.8	-2.9	0.0	6.1	-7.1
5	32.3	37.5	0.0	-12.1	3.4	-3.3	-6.9	0.0	-18.5
6	49.0	48.9	-11.9	-8.5	-5.6	-5.9	0.0	0.0	-16.7
7	39.1	28.6	0.0	-20.4	-2.3	-4.8	-5.0	-2.6	-18.9
8	7.7	15.0	-0.6	-15.0	0.0	-4.4	0.0	0.0	-19.2
9	50.0	17.8	-24.5	30.0	-3.8	-4.0	0.0	-12.5	0.0
10	11.1	56.0	-7.1	-10.3	0.0	-3.1	0.0	0.0	-14.3
11	66.7	0.0	-12.5	-17.1	0.0	-3.4	-10.7	0.0	-4.0
12	40.0	11.9	-14.9	15.0	-8.7	-4.8	0.0	-2.5	-12.8
13	40.6	10.2	-15.3	10.5	1.3	-2.1	0.0	-2.2	-11.1
14	40.0	12.9	-19.0	17.2	-17.1	-6.7	3.4	0.0	-8.3
15	27.2	46.0	-2.1	-18.9	-1.7	-5.3	0.0	-1.9	-15.1
16	39.1	23.8	-3.8	-8.0	-2.2	-4.4	0.0	0.0	-9.3
17	47.1	0.0	-7.5	-8.1	-2.9	-9.1	-6.7	-14.3	0.0
18	40.0	11.9	-14.9	13.8	-1.1	-6.7	0.0	0.0	-7.1
19	42.9	7.0	-26.6	24.2	-20.0	-3.8	-10.0	-3.7	-15.4
20	33.3	53.3	-1.1	-15.4	-3.9	0.0	0.0	-2.7	-15.3
21	49.0	26.7	-12.3	-22.0	-2.6	-2.6	0.0	0.0	-10.8
22	1.1	49.5	-10.3	-18.0	0.0	-4.0	0.0	0.0	-16.7
23	33.3	13.3	-1.5	-9.7	-0.8	-5.0	0.0	0.0	-12.3
24	52.4	18.8	-8.4	4.9	-4.1	-5.7	0.0	0.0	-9.1
25	50.0	33.3	-9.4	-18.4	-4.2	-5.9	0.0	0.0	-6.3
26	32.3	15.0	0.0	-15.7	0.0	-2.1	0.0	-2.1	-12.9
27	31.3	76.2	-23.0	-1.8	0.0	3.6	6.9	0.0	-6.5
28	58.9	16.7	-8.9	-9.8	-4.3	0.0	4.5	0.0	-8.7
29	26.5	38.1	-10.3	-13.5	2.2	0.0	0.0	0.0	-13.0
30	43.8	13.0	-12.7	-6.2	-1.4	0.0	14.3	0.0	-12.5
31	19.2	30.6	-14.9	-10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-8.3
평 균	43.6	24.2	-9.8	-4.3	-2.8	-3.5	-0.3	-1.8	-10.9

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

9. 안산선(안산역) : 대상지역(표준지) 공시지가 변동율(계속)

(단위: %)

연번	변 동 율										
	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
1	0.0	0.0	7.1	31.1	23.7	6.8	0.0	6.4	14.5	-1.1	3.2
2	0.0	0.0	5.9	29.6	24.3	6.9	0.0	6.5	13.1	-0.9	2.7
3	0.0	0.0	6.0	29.6	30.4	0.0	0.0	6.7	15.6	-0.7	2.0
4	0.0	0.0	6.2	30.4	22.2	0.0	0.0	6.4	15.4	-0.7	3.0
5	0.0	-2. 7	4.7	20.5	18.5	0.0	0.0	6.3	16.5	0.0	2.3
6	0.0	0.0	7.5	27.9	23.6	7.4	4.1	1.3	14.3	-1.1	2.9
7	0.0	-3. 3	3.4	26.7	21.1	0.0	0.0	0.0	17.4	-1.1	4.9
8	0.0	-4. 8	5.0	23.8	23.1	6.3	0.0	1.2	15.1	-1.0	4.6
9	0.0	0.0	7.1	28.9	24.1	6.9	0.0	1.3	15.4	-1.1	2.2
10	0.0	0.0	5.6	22.8	24.3	6.9	2.2	1.1	15.6	-0.9	4.5
11	-16.7	3.0	-2.9	30.0	23.1	6.3	0.0	1.2	16.9	-1.0	3.0
12	0.0	0.0	5.9	27.8	19.6	5.5	3.4	5.0	14.3	-1.4	2.8
13	0.0	0.0	7.5	30.2	25.0	7.1	2.7	1.3	15.4	-1.1	2.8
14	0.0	0.0	6.1	28.6	20.0	5.6	0.0	7.0	14.8	-0.7	2.9
15	0.0	0.0	6.7	29.2	24.2	6.5	1.2	1.2	14.3	-1.0	2.6
16	0.0	0.0	5.1	29.3	24.5	7.6	-2.8	1.4	14.3	-1.3	3.8
17	0.0	-2. 5	4.3	31.1	25.0	5.0	0.0	1.4	15.5	-1.2	2.9
18	0.0	0.0	5.1	26.8	25.0	7.7	-2.9	1.5	14.5	-1.3	2.6
19	0.0	-2. 7	4.7	25.0	21.4	5.9	0.0	1.1	15.9	-0.9	2.9
20	1.6	0.0	6.5	30.3	16.3	0.0	0.0	1.0	15.8	-0.9	3.4
21	0.0	0.0	6.1	28.6	20.0	5.6	0.0	8.8	14.5	-0.7	2.8
22	5.0	0.0	7.1	28.9	24.1	-2.8	2.9	9.7	15.2	-1.1	2.8
23	0.0	0.0	6.0	28.3	25.0	-4.7	2.5	6.0	14.8	-1.0	1.0
24	0.0	0.0	6.7	28.1	19.5	-4.1	2.1	16.7	14.3	-0.8	3.1
25	0.0	0.0	6.7	31.3	19.0	-4.0	16.7	-14.3	35.4	-0.8	3.9
26	0.0	0.0	4.9	29.4	18.2	7.7	0.0	1.4	16.2	-1.2	2.5
27	0.0	0.0	10.3	28.1	19.5	-4.1	27.7	21.7	15.1	-1.2	3.0
28	0.0	0.0	14.3	37.5	18.2	-2.6	10.5	7.1	15.6	-1.0	2.9
29	5.0	0.0	14.3	62.5	28.2	20.0	3.3	9.7	14.7	-1.3	2.6
30	4.8	0.0	13.6	40.0	20.0	19.0	0.0	6.0	15.1	-0.8	3.3
31	0.0	0.0	6.1	37.1	18.8	-5.3	3.7	7.1	15.0	-0.7	3.6
평균	0.0	-0.4	6.6	30.3	22.3	4.0	2.5	4.5	15.8	-1.0	7.8

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

10. 안산선(안산역) : 대상지역(개별지) 토지등급

(단위: 원/㎡)

연 번	지번	‘80	‘81	‘82	‘83	‘84	‘85	‘86	‘87	‘88	‘89
1	810-1		62	62	62	156	169	171	177	177	180
2	810-12	65	65	65	65	167	172	174	177	180	180
3	818-19	65	65	65	65	167	172	174	177	177	180
4	818-16	66	66	66	66	170	170	172	175	175	178
5	820-14	65	65	65	65	167	170	172	170	170	179
6	746-1	65	65	65	65	167	172	174	177	177	180
7	784-7		61	61	61	152	167	169	174	174	177
8	810-15	61	61	61	61	152	165	167	173	173	176
9	813-12					167	167	174	175	175	178
10	819-1	65	65	65	65	167	169	171	174	174	177
11	819-4	65	65	65	65	167	170	172	176	176	179
12	818-10	65	65	65	65	167	170	172	176	176	179
13	765-2	66	66	66	66	170	170	172	175	175	178
14	766-3		63	63	63	159	164	166	173	173	176
15	767-7		62	62	62	156	164	166	173	176	176
16	768-5		62	62	62	156	167	169	174	174	177
17	813-10		62	62	62	156	164	166	173	173	176
18	817-13	66	66	66	66	170	170	172	175	175	178
19	815-8	65	65	65	65	167	170	170	173	173	176
20	820-6	65	65	65	65	167	170	172	176	176	179
21	777-4	65	65	65	65	167	172	174	178	178	181
22	770-11		62	62	62	156	165	167	173	173	176
23	769-8		62	62	62	156	164	166	173	173	176
24	742-10		62	62	62	156	165	167	174	174	177
25	743-3		62	62	62	156	165	167	173	173	176
26	944-7		62	62	62	156	166	168	174	174	177
27	945-17						169	169	170	170	173
28	995-1						167	167	170	170	175
29	955-3						164	164	171	171	172

자료: 각 지번별 토지대장

11. 안산선(안산역) : 대상지역(개별지) 공시지가 변동율

(단위: %)

연번	지번	변 동 율								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1	746-17	77.8	15.0	-20.4	16.1	-1.4	-3.6	0.0	0.0	-16.3
2	810-1	87.5	11.1	1.2	-1.4	5.0	-8.4	0.0	0.0	-16.7
3	810-12	87.5	11.1	-2.4	1.4	6.1	-4.0	0.0	0.0	-16.7
4	818-19	40.7	15.8	-17.3	-3.8	0.6	-5.7	0.0	0.0	-9.0
5	818-16	50.0	11.1	-16.8	3.3	1.7	-5.7	0.0	0.0	-9.1
6	820-19	52.4	13.8	92.9	-50.9	-7.2	-3.1	0.0	0.0	-6.1
7	820-14	33.3	18.3	-2.0	5.6	3.0	-0.9	0.0	-6.7	-21.4
8	746-1	66.7	15.6	-23.1	-8.5	-0.5	-2.5	0.0	0.0	10.4
9	746-22	66.7	15.6	-23.1	-8.5	0.5	-2.7	0.0	0.0	-10.6
10	784-7	50.0	15.6	-23.1	-2.5	2.1	-2.5	0.0	0.0	-10.8
11	810-15	52.4	18.8	-8.4	19.5	-17.5	-5.8	0.0	0.0	-9.0
12	813-12	52.4	18.8	-11.6	0.0	0.9	-5.6	0.0	0.0	-9.1
13	819-1	6.7	11.3	-12.4	1.3	-1.3	0.0	-23.1	0.0	-10.0
14	819-4	6.7	11.3	-12.4	1.3	-1.3	0.0	-23.1	0.0	-10.0
15	818-10	40.7	15.8	-19.5	0.0	0.6	-9.3	0.0	0.0	-9.0
16	765-2	40.0	11.9	-14.9	15.0	-8.7	-4.8	0.0	-2.5	-12.8
17	766-3	40.0	11.9	-14.9	15.0	-8.7	-4.8	0.0	-2.5	-12.8
18	767-7	28.2	14.0	0.4	6.5	-1.8	-5.2	0.0	-1.9	-15.1
19	768-5	40.0	12.9	-19.0	19.8	-8.7	-4.8	0.0	-2.5	-12.8
20	813-10	40.7	15.8	-17.3	7.4	-6.9	-5.8	0.0	0.0	-9.0
21	817-13	40.7	15.8	-20.9	3.7	0.8	-5.8	0.0	0.0	-9.0
22	815-8	50.0	11.1	-13.0	2.0	-4.2	-5.9	0.0	0.0	-6.3
23	820-27	52.4	18.8	-8.4	1.1	-6.5	-5.8	0.0	0.0	-6.1
24	820-6	33.3	18.3	-4.1	10.1	0.9	-0.9	0.0	-6.7	-21.4
25	777-4	40.0	11.9	-14.9	15.0	-2.2	-6.7	0.0	0.0	-8.1
26	770-11	40.0	12.9	-19.0	17.2	0.9	-6.6	0.0	0.0	-22.2
27	769-8	38.9	6.0	-20.8	17.1	-22.0	-6.8	0.0	6.4	-8.4
28	742-10	50.0	15.6	-23.1	-8.5	5.5	-2.6	0.0	0.0	-10.9
29	743-3	50.0	15.6	-23.1	-2.5	2.1	-2.5	0.0	0.0	-10.8
30	742	60.0	10.0	-20.5	-8.1	26.9	0.0	7.8	-0.9	-16.6
31	944-7	75.0	0.0	-27.1	18.1	-2.5	0.0	2.6	0.0	-8.7
32	945-17	68.8	3.7	-23.9	29.6	-10.5	0.0	2.8	0.0	-8.7
33	995-1	66.7	12.0	-12.1	5.3	15.4	0.0	0.0	-2.0	-8.5
34	997-8	53.3	8.7	-1.6	0.8	14.5	0.0	-2.1	0.0	-8.3
35	955-3	43.8	13.0	-12.7	-20.7	10.0	0.0	12.1	0.0	-12.6
36	997-3	33.3	12.5	-34.7	34.7	-1.0	0.0	-2.0	0.0	-8.3
37	995-6	20.0	19.4	-31.6	22.4	1.9	-1.9	0.0	0.0	-8.3
38	964	43.8	13.0	-20.0	15.4	2.9	0.0	-1.6	0.0	-13.2
39	994-12	68.8	3.7	-23.9	27.2	-6.6	-0.4	2.8	0.0	-8.9
	평균	48.4	13.0	-13.3	5.6	-0.4	-3.4	-0.6	-0.5	-10.8

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

12. 안산선(안산역) : 대상지역(개별지) 공시지가 변동율(계속)

(단위: %)

연번	변 동 율										
	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
1	0.0	0.0	6.1	29.6	30.2	0.0	0.0	6.6	15.5	-0.7	2.0
2	5.0	0.0	7.1	28.9	24.1	-2.8	2.9	9.7	15.2	-1.1	2.8
3	5.0	0.0	7.0	29.0	24.1	-2.8	2.9	9.7	15.2	-1.0	2.8
4	2.3	0.0	6.5	30.4	18.6	-5.9	0.0	16.7	16.1	-0.8	3.9
5	3.3	0.0	6.5	30.3	18.6	-5.9	0.0	16.7	16.1	-0.8	3.9
6	0.0	0.0	6.5	31.3	19.2	-4.1	0.0	16.8	16.0	-0.8	3.8
7	0.0	0.0	5.5	31.0	25.0	-5.3	0.0	6.7	15.6	-0.9	2.7
8	0.0	0.0	5.9	28.7	24.9	4.8	0.0	8.7	14.6	-0.7	2.8
9	-1.3	0.0	6.3	28.6	19.9	5.6	0.0	8.8	14.5	-0.7	3.0
10	-1.2	0.0	6.1	28.7	20.1	5.5	0.0	8.8	14.4	-0.7	2.9
11	0.0	0.0	6.5	47.3	4.1	-4.2	0.0	19.1	14.4	-0.8	3.1
12	0.0	0.0	6.5	28.1	19.6	-4.2	0.0	19.3	14.2	-0.8	3.3
13	0.9	0.0	5.5	33.4	23.7	-5.3	3.3	4.3	39.3	-0.7	4.5
14	0.9	0.0	5.5	33.4	23.7	-5.3	3.3	4.3	39.3	-0.7	4.5
15	3.1	0.0	6.6	30.3	18.5	-5.8	0.0	16.6	16.2	-0.8	3.8
16	0.0	0.0	5.9	27.8	19.6	0.0	0.0	14.5	14.3	-1.4	2.8
17	0.0	0.0	5.9	27.8	19.6	5.5	0.0	8.6	14.3	-1.4	2.8
18	0.0	0.0	1.7	29.2	17.9	6.6	1.2	1.3	14.3	-1.1	2.7
19	0.0	0.0	5.9	27.8	19.6	5.5	0.0	8.6	14.3	0.0	1.4
20	-4.2	0.0	6.7	28.2	19.6	-4.1	2.1	16.7	14.3	-0.8	3.2
21	2.2	0.0	6.3	30.4	18.8	-5.9	0.0	16.6	16.1	-0.7	3.9
22	0.0	0.0	6.7	31.3	19.0	-4.0	0.0	16.7	16.1	-0.8	3.9
23	0.0	0.0	6.5	31.3	19.2	-4.1	0.0	16.8	16.0	-0.8	3.8
24	0.0	0.0	5.5	31.0	25.0	-5.3	0.0	6.7	15.6	-0.9	2.7
25	0.0	0.0	4.9	26.9	25.1	7.8	-2.9	1.5	14.5	-1.3	2.6
26	0.0	0.0	6.1	114.3	-28.0	5.6	0.0	7.0	14.8	-0.7	2.9
27	-0.9	0.0	6.1	28.6	20.1	5.5	0.0	7.0	14.2	-0.3	2.9
28	0.0	0.0	6.3	28.7	19.9	5.6	0.0	8.8	14.4	-0.7	2.9
29	0.0	0.0	6.1	28.6	20.1	5.5	0.0	8.9	14.4	-0.7	2.8
30	3.9	0.0	7.3	31.1	23.7	6.9	0.0	6.4	13.8	-1.0	3.0
31	-0.9	0.0	11.9	37.7	18.2	-2.5	0.0	18.6	15.5	-0.9	2.9
32	0.0	0.0	14.2	37.4	18.1	-1.6	0.0	18.4	15.6	-0.9	2.8
33	0.0	0.0	6.0	37.3	18.7	-4.1	0.0	11.3	15.0	-0.7	3.7
34	0.0	0.0	5.9	37.4	18.9	-4.3	0.0	11.1	15.1	-0.7	3.5
35	4.6	0.0	13.8	40.3	20.1	17.7	0.0	5.9	15.1	-0.7	3.2
36	0.0	0.0	6.0	37.3	18.8	-6.1	0.0	11.0	15.1	-0.8	3.7
37	0.0	0.0	6.1	37.1	18.8	-5.3	0.0	11.1	15.0	-0.7	3.6
38	4.7	0.0	14.5	62.8	28.2	18.9	3.3	9.6	14.8	-1.2	2.6
39	0.0	0.0	14.4	37.4	18.3	-1.6	10.4	7.1	15.7	-1.0	2.9
평균	0.7	0.0	7.0	34.8	19.3	0.2	0.7	10.8	16.3	-0.8	3.2

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

13. 안산선(안산역) : 대상지역(개별지) 먼곳(단원구 와동) 공시지가 변동율

(단위: %)

연 번	지번	변 동 율									
		'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
1	705-3	44.4	18.1	-15.3	5.8	1.8	0.0	7.1	20.0	-25.0	0.0
2	708-1	60.0	11.7	-23.5	5.9	6.9	0.0	9.1	4.3	-10.2	-0.8
3	715	60.0	11.7	-23.5	12.7	0.4	0.0	12.1	3.8	-9.3	2.0
4	714-11	61.5	14.3	-18.3	5.1	11.7	0.4	-0.4	6.5	-10.2	0.0
5	680	62.5	9.6	-22.1	6.3	10.6	0.0	10.3	-1.4	-8.8	-1.2
6	719-6	70.6	36.1	-13.3	-8.2	7.7	0.0	7.1	4.4	-10.6	0.0
7	720-10	66.7	14.0	-14.6	19.2	-6.9	0.0	-0.9	8.4	-10.3	0.0
8	724-6	66.7	14.0	-20.0	10.5	-1.2	0.0	19.3	6.4	0.0	10.4
9	723-3	84.6	37.5	-37.3	30.4	0.0	0.0	7.4	3.4	-6.7	3.6
10	851	84.6	37.5	-25.5	2.8	3.2	0.0	7.7	3.6	-6.9	3.7
11	704-2	61.5	9.0	-17.9	11.7	4.8	0.0	4.5	0.0	-8.7	4.8
12	703	52.9	8.8	-8.1	12.3	-1.4	0.0	7.3	0.0	-10.0	0.0
13	702-5	61.5	9.0	-28.8	20.9	8.1	0.0	4.7	0.0	-9.0	4.9
14	694-4	61.5	14.3	1.7	5.7	3.1	0.0	7.1	0.0	-10.2	0.0
15	694-10	47.8	14.7	-6.9	14.9	1.4	0.2	12.5	0.0	-11.1	-0.9
16	716-8	52.4	12.5	-5.6	14.7	2.6	0.0	12.5	4.9	-11.0	0.0
17	699-15	60.0	0.0	-11.7	6.1	6.7	0.0	10.4	-1.5	-9.2	0.0
18	706-5	68.8	4.8	-27.6	5.9	6.9	0.0	3.0	4.2	-10.0	-0.9
19	953	31.3	61.9	-10.6	-7.9	-0.7	0.0	18.3	5.2	-7.5	0.0
20	954-2	31.3	135. 7	-16.0	-8.7	-22.6	53.1	50.2	1.9	-12.5	0.0
평균		59.5	23.8	-17.2	8.3	2.2	2.7	10.5	3.7	-9.9	1.3

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

14. 안산선(안산역, 단원구 와동) : 먼곳 대상지역(개별지) 공시지가 변동율(계속)

(단위: %)

연 번	지번	변 동 율									
		'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
1	705-3	3.7	10.7	35.5	19.0	10.0	9.1	5.0	15.9	-0.7	2.8
2	708-1	4.7	12.6	35.7	19.7	9.3	2.0	-1.0	36.8	-1.2	2.8
3	715	0.0	12.0	39.3	20.5	10.6	0.0	11.5	15.5	-0.7	2.3
4	714-11	4.5	13.0	34.6	20.0	11.9	0.0	8.5	17.6	-1.2	2.9
5	680	0.0	12.1	35.5	21.1	11.0	1.9	5.8	16.3	-0.8	2.3
6	719-6	0.0	7.1	33.3	25.0	14.7	3.5	1.1	13.3	-1.0	3.0
7	720-10	0.0	5.8	37.9	28.1	16.0	10.7	1.2	15.5	-1.0	2.7
8	724-6	0.0	6.6	40.6	22.0	16.9	3.4	14.5	13.3	-0.5	2.5
9	723-3	0.0	10.3	43.8	30.4	-3.3	12.1	15.4	16.0	-1.1	2.9
10	851	0.0	10.3	43.9	30.5	-3.4	12.1	15.4	16.0	-1.1	2.9
11	704-2	4.5	13.0	34.6	20.0	11.9	2.1	4.2	20.0	-1.2	2.9
12	703	3.6	10.8	35.4	19.2	9.9	9.2	4.9	15.9	-0.7	2.8
13	702-5	4.7	13.0	34.5	20.1	11.8	0.0	6.6	20.0	-1.2	2.8
14	694-4	3.9	10.5	35.7	21.6	8.9	9.1	4.9	15.9	-0.6	2.7
15	694-10	0.0	7.4	60.5	22.2	11.6	1.2	1.0	12.9	-0.9	1.8
16	716-8	0.0	7.4	53.0	24.6	10.5	2.1	1.0	12.2	-0.9	1.8
17	699-15	0.0	12.2	38.3	21.2	9.9	2.0	6.0	19.2	-0.8	2.6
18	706-5	45.5	-18.9	35.9	19.4	9.2	0.0	1.1	36.9	-1.1	2.8
19	953	0.0	6.3	32.4	33.3	10.0	13.6	16.0	1.6	-1.1	3.0
20	954-2	-2.8	5.8	29.2	18.9	17.6	0.0	1.8	10.5	-1.6	0.8
평균		3.6	8.4	38.5	22.8	10.2	4.7	6.2	17.1	-1.0	2.5

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

15. 과천선(범계역) : 대상지역(표준지) 토지등급

(단위: 원/㎡)

연 번	지번	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89
1	650-10	67	67	67	68	176	181	183	185	188	188
2	660-1	68	68	68	70	181	190	192	194	194	194
3	851-12	62	62	62	156	179	181	183	187	191	191
4	854-8	70	70	70	71	185	185	185	185	190	190
5	859-3	68	68	68	69	179	181	183	185	188	188
6	859-12	68	68	68	68	176	181	183	188	193	193
7	893-10	66	66	66	67	174	185	187	190	193	193
8	895-5	68	68	68	69	179	190	192	194	202	202
9	923-22	68	68	68	69	179	190	192	194	202	202
10	924-8	66	66	66	68	176	176	188	189	194	194
11	924-24	66	66	66	68	176	176	187	195	195	195
12	925-19	66	66	66	66	170	190	192	194	197	197
13	926-2	69	69	69	70	181	195	197	199	199	201
14	930-41								193	193	193
15	933-3	68	68	68	70	181	190	192	194	197	197
16	938-16	68	68	68	69	179	185	187	189	195	195
17	939-34	65	65	65	67	174	185	187	188	193	193
18	942-1	66	66	66	68	176	183	187	189	193	193
19	943-9	67	67	67	69	179	181	183	185	191	191
20	950-29	66	66	66	69	179	181	183	188	193	193
21	950-36	69	69	69	70	181	188	190	198	198	198
22	952-30	66	66	66	68	176	181	183	185	193	193
23	954-17	64	64	64	66	170	181	183	188	193	193
24	955-18	65	67	67	67	174	185	187	189	195	195
25	956-9	69	69	69	71	185	186	187	189	193	193
26	956-19	67	69	69	69	179	186	187	189	200	200
27	957-31	69	70	70	70	181	183	185	186	193	193
28	974-6	73	73	73	74	193	198	199	201	202	202
29	981-3	65	65	65	67	174	179	181	183	185	185
30	984-13						190	190	190	192	195

자료: 각 지번별 토지대장

16. 과천선(범계역) : 대상지역(표준지) 공시지가 변동율

(단위: %)

변 동 율																			
	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
1	90.2	2.6	⁻¹⁰ ₀	-2.8	0.0	0.0	0.0	-1.4	-7.2	1.6	0.0	4.6	20.6	14.6	14.9	20.4	23.1	4.4	-1.2
2	90.0	2.5	⁻¹⁰ ₀	-6.6	3.7	0.0	0.0	2.5	-7.3	0.6	0.0	2.6	20.1	15.0	15.2	15.1	24.6	19.7	0.0
3	61.1	3.4	-3.3	-3.4	0.0	0.0	0.0	⁻¹⁰ ₇	-5.6	1.7	-1.7	5.9	20.0	20.0	15.0	20.8	8.0	2.2	-3.6
4	57.5	9.4	-7.1	0.0	0.0	9.4	7.1	8.0	-6.2	1.3	-1.3	5.3	20.0	30.2	15.2	15.3	20.5	14.0	-2.2
5	58.5	9.2	-7.0	-3.0	0.0	0.0	0.0	1.6	-9.2	1.7	0.0	5.0	20.6	14.5	14.9	20.0	30.0	9.0	-1.2
6	50.0	8.9	-8.2	-2.2	-4.5	0.0	0.0	3.6	-8.0	1.3	0.0	4.9	20.0	19.6	31.1	15.0	16.8	4.7	-2.2
7	52.2	9.5	-4.3	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	-10.4	1.9	0.0	4.8	20.0	30.3	16.3	15.0	17.4	5.6	-1.1
8	52.9	9.2	-4.2	0.0	-4.4	0.0	0.0	3.8	-3.7	0.0	0.0	5.4	20.4	30.3	14.9	19.4	8.5	1.6	-4.6
9	63.5	0.0	2.4	0.0	0.0	-1.1	4.7	0.0	-11.1	2.5	0.0	4.9	19.8	20.4	15.3	14.7	9.8	2.8	-2.7
10	64.7	0.0	⁻¹⁰ ₀	-3.2	0.0	2.5	4.0	0.0	-13.8	2.7	0.0	5.2	19.8	27.6	15.1	15.0	10.2	10.4	-2.7
11	78.6	5.3	-7.6	0.0	4.1	0.0	0.0	0.0	-9.2	1.4	1.4	4.2	20.3	14.6	14.7	15.4	20.0	11.1	-1.1
12	46.3	6.3	-7.7	-8.6	0.0	1.0	5.5	-1.5	-9.6	1.5	-1.0	4.4	27.7	15.6	20.2	15.2	4.2	8.7	-0.6
13	44.7	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	8.3	0.0	-11.5	1.7	2.6	8.3	23.1	25.0	15.0	15.2	9.4	3.4	-4.0
14	55.2	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-16.7	2.4	1.6	7.7	21.4	68.2	⁻¹⁵ ₄	14.9	7.9	8.3	-2.2
15	47.8	11.8	-5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-11.1	1.9	1.2	9.1	22.2	30.0	15.0	14.9	0.0	1.9	-4.9
16	60.0	8.3	-7.7	0.0	0.0	-6.7	0.0	-1.8	-11.8	1.0	0.0	5.1	20.4	20.2	10.7	15.2	15.8	8.2	-1.3
17	57.0	0.0	3.7	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.4	-16.7	1.7	0.0	6.8	20.0	30.0	⁻²⁵ ₆	77.9	6.6	2.5	-1.1
18	47.6	5.4	-1.0	0.0	-9.2	1.9	8.1	8.1	-9.5	1.1	0.0	5.2	19.8	19.8	15.2	15.0	14.6	4.5	-2.2
19	72.0	0.0	5.0	0.0	0.0	⁻¹¹ ₉	0.0	-2.7	-6.9	1.5	0.0	4.4	19.7	15.3	15.3	15.0	23.1	5.0	-3.6
20	73.3	0.0	1.3	0.0	0.0	-7.6	0.0	-1.4	-9.7	1.5	0.0	4.5	17.4	14.8	15.1	18.7	29.9	4.8	-3.5
21	51.9	4.9	-1.2	-2.7	-1.3	-3.1	⁻¹⁸ ₃	-1.4	-9.7	1.6	0.0	5.8	29.4	15.0	19.6	10.9	39.3	2.4	-2.9
22	68.8	4.3	-2.6	0.0	-8.9	-1.3	0.0	-1.4	-9.6	1.5	0.0	4.5	20.0	9.5	15.2	¹¹⁷ ₀	⁻³² ₆	9.7	-2.4
23	66.7	0.0	1.3	0.0	0.0	-2.6	0.0	-2.0	-10.3	1.5	0.0	6.1	20.0	7.1	11.1	15.0	10.0	3.6	-4.6
24	68.8	0.0	1.2	0.0	-7.3	-1.3	0.0	-1.3	-9.5	1.5	0.0	4.4	19.7	10.6	14.9	14.8	29.0	4.4	-1.2
25	73.3	0.0	2.6	0.0	-6.3	2.7	0.0	-1.3	-9.2	1.4	0.0	4.3	20.5	14.8	14.9	14.7	27.8	6.5	-1.7
26	50.0	0.0	1.1	0.0	-1.1	2.2	0.0	-2.2	-10.0	1.2	0.0	4.9	19.8	20.4	15.3	14.7	22.0	6.0	-3.3
27	68.8	0.5	-5.0	0.1	0.8	-1.3	0.0	-1.3	-10.5	1.5	0.0	4.3	20.8	10.3	14.6	15.5	26.0	4.4	-2.4
28	51.5	0.0	0.0	0.0	-1.0	3.0	0.0	0.0	-11.8	0.0	0.0	4.4	20.2	20.4	10.3	15.3	24.3	4.7	-3.1
29	68.2	0.3	-2.3	-9.9	5.1	-1.3	0.0	-1.3	-10.5	1.5	0.0	4.3	15.3	9.6	15.0	15.2	27.4	10.4	-2.7
30	51.5	5.0	-4.8	-1.0	0.0	0.0	7.1	0.0	-15.1	5.7	-2.2	5.4	26.5	29.0	15.0	15.2	13.2	6.3	-2.0
31	86.7	1.2	-2.4	0.0	-8.4	0.0	0.0	0.0	-9.2	1.4	0.0	5.7	20.3	14.6	14.7	15.4	29.6	5.7	-2.7
32	63.6	5.6	-3.5	⁻¹⁰ ₀	0.0	16.2	0.0	1.7	-10.3	0.0	0.0	4.8	20.0	19.7	15.2	14.8	7.7	5.3	-3.0
평균	62.3	3.5	-2.4	-1.7	-1.2	0.0	0.8	0.0	-10.0	1.6	2.8	2.3	20.8	20.5	13.2	20.8	16.4	6.3	-2.4

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

17. 과천선(범계역) : 대상지역(개별지) 토지등급

(단위: 원/㎡)

연번	지번	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89
1	895-2	68	68	68	69	179	190	192	194	201	201
2	923-5	68	70	70	70	181	188	190	192	198	198
3	923-30	66	70	70	71	185	185	185	188	193	193
4	924-6	66	66	66	68	176	195	197	197	199	199
5	924-10	66	66	66	68	176	181	183	185	185	192
6	925-34	66	66	66	68	176	200	202	204	205	205
7	923-88	66	66	66	68	176	188	188	188	188	197
8	923-29				68	176	181	181	187	187	195
9	923-8	68	70	70	71	185	185	185	188	193	193
10	894	68	68	68	70	181	190	194	194	198	198
11	894-17	68	68	68	70	181	190	192	194	194	202
12	891-6	68	68	68	69	179	188	190	192	198	198
13	894-13	67	67	67	68	176	188	190	192	192	197
14	893	69	69	69	71	185	186	187	188	188	195
15	950	67	67	67	69	179	188	190	192	192	197
16	946-23	68	68	68	70	181	181	181	185	185	193
17	946	67	67	67	69	179	181	183	185	185	191
18	946-3	67	67	67	69	179	181	183	185	191	191
19	947-7	67	67	67	69	179	181	183	185	185	193
20	947-16	68	68	68	69	179	181	183	185	185	191
21	947-45		68	68	69	179	181	183	185	185	191
22	926	69	69	69	70	151	195	197	199	199	200
23	926-16	88	88	88	70	181	183	185	187	191	191
24	955-2	68	68	68	70	181	190	192	194	194	197
25	956-2	65	65	65	67	174	180	182	184	186	193
26	981	68			70	181	188	190	192		194

자료: 각 지번별 토지대장

18. 과천선(범계역) : 대상지역(개별지) 공시지가 변동율

(단위: %)

연번	변 동 율																		
	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
895-2	70.7	3.6	-6.2	-3.7	0.0	-10.7	4.3	0.0	-13.9	2.9	0.0	4.6	20.4	28.7	15.4	14.9	10.3	10.5	-2.8
923-5	75.0	4.8	-4.5	0.0	0.0	6.7	5.4	4.2	-11.4	0.9	0.0	7.3	20.3	31.7	13.4	15.1	11.5	1.8	-3.6
923-30	64.4	5.4	-7.7	0.6	0.0	4.0	4.6	0.0	-13.6	5.4	1.5	4.1	20.4	29.1	16.9	14.5	21.5	18.8	-2.2
924-26	50.0	8.3	-7.7	-6.7	0.0	0.9	33.6	0.0	-14.6	-9.3	2.6	9.2	16.8	19.0	14.8	15.3	22.4	3.4	-3.9
924-6	35.7	6.6	-7.4	-10.0	0.0	-5.6	0.0	-1.3	-9.7	1.6	0.0	4.5	27.9	12.8	19.5	20.2	8.8	-1.5	0.7
924-10	60.9	-12.9	0.0	0.0	0.0	0.0	14.8	0.0	-18.6	0.9	2.6	8.5	20.3	18.2	12.6	15.1	9.7	3.5	-4.1
925-34	44.2	6.7	-1.9	0.0	0.0	-3.1	-16.4	0.9	-9.7	6.7	0.0	4.4	25.2	12.6	17.5	15.9	0.0	8.9	-0.7
925	38.9	5.0	-1.9	0.0	0.0	0.0	1.9	-1.9	-11.6	1.1	0.0	5.1	19.8	20.7	16.4	15.3	0.0	8.5	-0.5
923-88	46.3	5.1	-7.8	-0.5	0.1	0.9	0.0	1.6	-9.6	6.7	0.0	4.4	19.1	15.4	45.4	15.3	0.0	8.8	-1.0
923-29	64.4	5.4	-7.7	-0.4	-0.1	1.0	10.4	-3.1	-14.6	6.5	3.7	4.1	20.4	29.1	16.9	14.5	21.5	18.8	-2.2
923-8	100.0	4.2	-6.4	-14.5	0.0	12.0	5.4	4.2	-11.4	1.8	0.0	6.3	20.3	31.7	13.4	15.1	11.5	1.8	-3.6
894	52.4	4.0	-6.2	0.0	-0.8	0.8	3.3	0.0	-13.5	2.8	0.0	5.4	19.5	26.2	15.2	15.1	10.6	10.3	-2.8
894-17	63.5	5.9	-5.6	-10.0	0.0	-0.7	4.6	-5.8	-11.1	2.6	0.0	4.8	19.7	16.7	22.0	14.8	9.3	1.3	-1.3
891-6	63.5	4.7	-5.6	-10.0	0.1	-1.7	4.7	0.0	-11.2	1.4	0.0	5.0	19.7	19.0	16.2	14.8	9.3	2.6	-2.5
894-13	63.5	5.9	-5.6	-10.0	0.0	-7.5	4.7	1.1	-11.1	2.6	0.0	4.8	19.7	16.7	22.0	14.8	9.3	2.6	-2.5
893	56.4	7.0	-6.0	-9.9	-0.1	-2.3	4.6	0.0	-11.1	1.4	0.0	4.9	19.8	19.9	14.8	14.5	9.9	3.2	-3.1
950	93.8	-4.6	-2.6	0.0	0.0	-10.1	-2.3	-2.5	-9.6	0.7	3.1	4.5	20.0	11.6	15.2	8.9	33.6	9.8	-2.2
946-23	75.0	0.4	-2.6	0.0	-2.8	19.0	0.0	-3.9	-8.2	1.4	0.0	4.5	19.4	18.9	15.9	15.1	31.0	4.5	-2.2
946	78.7	1.2	-2.6	0.0	9.7	2.2	0.0	-3.0	-9.2	0.2	0.0	4.9	18.7	21.6	15.3	14.7	31.1	4.7	-2.2
946-3	70.2	5.8	-2.6	-9.7	2.2	-3.0	0.0	-0.9	-8.2	1.5	0.0	4.4	19.7	15.3	15.3	0.0	50.4	4.7	-2.2
947-7	68.2	5.3	-2.6	-1.2	0.1	-1.9	0.0	-1.1	-8.2	2.5	0.0	4.4	19.7	15.3	15.4	0.0	50.0	4.7	-2.2
947-16	66.2	5.1	-3.2	0.0	12.5	7.4	0.0	0.0	-17.2	1.7	0.0	6.6	20.0	30.1	13.3	15.2	11.3	8.5	-3.1
947-45	68.2	5.3	-2.6	-1.2	-2.8	-2.1	0.0	-0.8	-8.3	2.6	0.0	4.4	19.9	15.2	14.6	50.9	0.0	4.8	-2.3
926	50.5	7.1	-5.3	0.0	0.0	0.0	16.2	0.0	-17.0	1.5	1.4	7.8	26.3	20.3	15.2	15.0	7.8	8.5	-2.2
926-16	55.6	6.0	-7.9	0.0	0.0	-3.0	-18.1	-1.4	-9.7	1.6	0.0	4.6	20.0	12.2	15.2	0.0	26.7	22.3	-4.1
933	53.1	6.7	-6.9	0.0	0.0	1.3	0.0	-1.3	-16.8	1.6	0.0	7.1	20.0	25.9	15.2	14.9	6.7	2.8	-1.4
955-2	73.3	1.3	-2.3	-3.0	0.1	2.7	0.0	-1.3	-9.2	1.4	0.0	4.3	20.5	9.9	13.8	16.4	29.7	9.0	-2.2
956-2	69.6	1.3	-5.1	-7.3	4.5	-4.5	0.0	-1.3	-10.5	1.5	3.4	6.4	20.8	10.4	14.2	15.4	19.2	4.9	-2.7
895	38.2	2.6	-5.8	0.0	0.7	19.5	0.3	0.0	-11.2	-0.3	0.0	4.8	21.0	43.4	25.9	15.0	30.0	13.8	-2.3
981	40.0	7.3	-2.4	0.0	11.1	37.2	0.0	-28.8	-13.8	-4.0	0.0	5.4	20.2	26.0	14.3	15.3	19.9	6.5	-3.3
평균	61.7	4.0	-4.7	26.6	-1.9	2.0	2.7	-1.5	-11.8	1.7	0.6	5.4	20.5	20.8	17.0	14.7	17.1	7.1	-2.4

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

19. 과천시(범계역, 관양동) : 먼곳 대상지역(개별지) 공시지가 변동율

(단위: %)

지번	변 동 율																		
	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
1375	66.0	3.5	-2.3	-10.0	-6.1	0.0	6.4	4.0	-10.1	0.4	1.5	6.7	20.3	12.5	14.5	15.1	16.6	3.0	-1.7
1374-3	60.0	3.5	-4.5	-6.9	-7.2	6.4	2.0	-1.2	-9.2	1.4	1.5	7.0	19.7	13.0	14.7	0.0	34.4	3.0	-1.7
1374	63.0	5.7	-4.3	0.0	-14.6	1.3	0.0	-1.3	-9.2	1.4	1.4	7.0	19.7	9.9	15.0	14.8	15.2	5.3	-1.9
1373	61.1	4.6	-6.6	-2.7	-3.5	-3.8	7.3	-1.3	-9.2	1.5	1.5	7.0	19.8	12.9	14.5	15.1	16.6	3.0	-1.7
1372-18	61.1	0.9	-6.6	-0.7	-8.6	3.0	2.1	-1.3	-9.3	3.0	1.4	5.6	20.1	9.0	15.8	0.0	27.4	7.4	-0.6
1392	48.0	4.5	-1.7	-10.0	4.4	3.9	-12.1	0.6	-9.3	2.9	-0.5	5.6	20.1	7.4	15.2	14.1	29.4	5.0	-1.4
1392-19	42.9	4.0	-8.7	0.0	-0.8	0.0	2.1	-2.5	-17.4	2.1	0.0	5.2	19.8	23.4	3.3	15.0	17.1	2.9	-1.7
1373-11	54.5	4.5	-2.6	0.0	0.0	0.0	-5.7	-5.1	-9.2	2.4	1.4	7.1	19.7	9.0	15.7	0.0	32.2	5.1	-1.8
1393-12	55.6	4.5	-0.9	-8.0	-7.0	3.0	2.1	-1.3	-9.3	3.0	1.4	5.6	20.1	9.0	15.8	14.5	16.4	7.7	-0.6
1371-10	63.5	4.5	-6.5	0.0	0.0	0.0	-7.0	-5.1	-9.3	2.9	1.5	8.8	20.0	10.4	15.0	15.7	21.8	8.0	-0.6
1391	60.0	4.5	-1.1	0.0	0.0	-14.9	2.1	-1.3	-9.4	2.0	1.4	5.6	20.1	10.0	15.7	15.3	30.1	3.4	-1.6
1394-10	55.8	4.4	-0.7	-6.9	-1.0	15.4	2.0	-0.3	-11.1	2.5	0.0	6.0	19.7	24.8	19.8	15.3	14.9	10.6	-1.7
1395	52.9	2.7	4.9	0.0	-3.2	7.6	2.1	1.7	-11.1	2.5	0.0	6.0	19.7	24.8	19.8	15.3	14.9	10.6	-1.7
1394-5	82.4	-6.8	-3.1	-6.9	-1.0	9.7	2.0	4.8	-11.1	2.5	0.0	6.0	19.7	24.8	19.8	15.3	14.9	10.6	-1.7
1396-1	47.1	-2.9	23.6	-2.8	2.4	0.4	13.3	-10.5	-9.5	2.1	-1.3	4.0	20.2	18.3	22.8	15.2	19.5	19.2	-1.6
1409-3	83.8	4.0	-7.7	-7.5	-1.8	-17.3	13.2	-12.7	-9.6	1.7	0.0	5.1	18.5	7.8	14.5	15.1	15.9	35.7	-1.3
1410-10	53.6	4.4	1.3	-10.0	-5.6	3.0	0.0	2.1	-12.4	2.5	3.4	5.0	19.5	18.1	15.2	0.0	15.5	13.4	-1.2
1412-1	66.7	4.5	1.4	-10.0	0.0	0.7	15.1	-3.3	-11.1	2.5	0.0	7.3	20.6	15.0	14.6	14.9	21.0	18.9	-2.1
1413-14	52.7	4.5	0.2	-10.0	-0.3	-0.9	-1.3	-1.2	-9.6	2.6	0.0	5.2	19.6	15.5	23.3	0.0	33.1	4.1	-1.7
1422-14	61.0	0.9	-4.1	-10.0	0.2	1.9	-1.9	-2.4	-12.3	1.4	1.4	5.5	20.8	18.3	15.5	15.0	16.4	11.2	-1.6
평균	59.6	3.0	-1.5	-5.1	-2.7	1.0	2.2	-1.9	-10.4	2.2	0.8	6.1	19.9	14.7	16.0	11.3	21.2	9.4	-1.5

자료: 경기도, 한국토지정보시스템, 2010.12

20. 지가와 주요 경제변수의 상승률

(단위: %)

연도	지가	소비자물가	총통화	주가	건축허가면적
1975	27.0	25.3	25.2		9.1
1976	26.6	15.3	35.1		-2.4
1977	33.6	10.1	40.1	31.7	24.2
1978	49.0	14.5	35.4	5.8	37.9
1979	16.6	18.3	29.7	-17.9	-10.8
1980	11.7	28.7	44.5	-10.2	-6.5
1981	7.5	21.4	36.1	22.9	-19.0
1982	5.4	7.2	37.0	-3.1	42.9
1983	18.5	3.4	22.9	-4.8	33.2
1984	13.2	2.3	19.0	17.6	-0.3
1985	7.0	2.5	18.1	14.7	-3.4
1986	7.3	2.8	29.5	66.8	13.9
1987	14.7	3.0	30.3	92.6	10.2
1988	27.5	7.1	29.8	72.8	26.7
1989	32.0	5.7	25.8	0.3	45.8
1990	20.6	8.6	25.3	-23.5	31.4
1991	12.8	9.3	19.5	-12.2	-9.7
1992	-1.3	6.2	21.5	11.0	-10.0
1993	-7.4	4.8	17.4	27.7	24.5
1994	-0.6	6.3	21.1	18.6	-1.3
1995	0.6	4.5	23.3	-14.1	1.0
1996	1.0	4.9	16.7	-26.2	-3.0
1997	0.3	4.4	19.7	-42.2	-0.4
1998	-13.6	7.5	23.7	49.5	-55.0
1999	2.9	0.8	5.1	82.8	42.3
2000	0.7	2.3	5.2	-50.9	11.8
2001	1.3	4.1	8.1	37.5	20.6
2002	9.0	2.8	14.0	-9.5	42.0
2003	3.4	3.5	3.0	29.2	2.4
2004	3.9	3.6	6.3	10.5	-17.3
2005	5.0	2.8	7.0	54.0	-5.1
2006	5.6	2.2	12.5	4.0	19.5
2007	3.9	2.5	10.8	32.3	

자료 : 김경환 외(2009), 『도시경제』, 홍문사출판사, p170

21. 1980년대 국토이용계획제도 개편

변 경 전		변 경 후
1. 도시지역	▶	1. 도시지역
2. 농업지역	1. 경지지역 ▶	2. 경지지역
	2. 취락지역 ▶	3. 취락지역
3. 산림지역	3. 산림보전지역 ▶	4. 산림보전지역
	4. 개발촉진지역 ▶	5. 개발촉진지역
4. 공업지역	5. 공업전용지구 ▶	6. 공업지역
	6. 준공업지구	
5. 자연 및 문화재보전지역	7. 자연환경보전지구	
	8. 문화재보전지구 ▶	7. 자연환경보전지역
	9. 해안보전지구	
	10. 관광휴양지구 ▶	8. 관광휴양지역
	11. 수산자원보전지구 ▶	9. 수산자원보전지역
6. 유보지역	▶	10. 유보지역

자료 : 이태교 외(2009), 『부동산정책론』, 법문사출판사

22. 1990년대 국토이용관리법의 개정과 용도지역의 변화

개 정 전			개 정 후		
개발	도시지역		도시지역	개 발	
	공업지역				
	취락지역			준도시지역	
	개발촉진지역				
	관광휴양지역				
보전	경지지역		준농림지역	개 발 · 보 전	
	비농업진흥지역				
	농업진흥지역				
	산림보전지역				
	준보전임지				
	보전임지				
	자연환경보전지역		농림지역	보 전	
	수산자원보전지역		자연환경보전지역		
유보지역			폐 지		

자료 : 이태교 외(2009), 『부동산정책론』, 법문사출판사

23. 연도별 전국 공시지가 합산액

연도별	지가합산액 (십억원)	조사필지 (천필지)	평균지가 (원/㎡)	평균지가 변동율(%)
1990	-	23,875	-	지가 미합산 관리
1991	1,079,175	24,546	14,265	-
1992	1,214,336	24,892	15,709	10.1%
1993	1,164,892	25,037	14,615	-7.0%
1994	1,244,724	25,331	15,062	3.0%
1995	1,184,604	25,873	13,798	-8.4%
1996	1,217,788	26,393	13,969	1.2%
1997	1,291,656	26,793	14,688	5.1%
1998	1,332,471	27,067	14,807	0.8%
1999	1,232,903	27,157	13,654	-7.8%
2000	1,277,413	27,109	14,184	3.9%
2001	1,307,352	27,486	14,428	1.7%
2002	1,354,533	27,473	14,923	3.4%
2003	1,545,821	27,605	16,996	13.9%
2004	1,829,707	27,723	20,150	18.6%

자료 : 건설교통부, 연도별 전국 공시지가 합산액, 2005

24. 토지대장 1

P.2
To: 923153903B
2018-04R-03 DE 06 Front

고유번호 4141010400-80730-0000		토지 대장		도면번호 26	발급번호 20101126
토지소재 경기도 군포시 신문동				상번호 1-1	처리시각 11시 22분 42초
지번 2600	축척 1:1200			비고	작성일자

토지표시		소유자	
지목 면적 (㎡)	사유	연동일자 변동원인	주소 성명 또는 명칭 등록번호
(08) 1195년 2월 8일 구획정리 되어 제세 --- 여백 여백 ---		1086년 11월 4일 (08) 소유권이전	서울 강남구 논현동 256 대한주택공사 --- 여백 여백 ---
 2018. 11. 26 서울특별시 강남구청장			
종류 토지 (기초소속상용지)	1283년 10월 1일 주거 47	1084년 7월 1일 주거 109	1386년 8월 1일 주거 121
계열공시지가(원/㎡)	109	123	125
계열공시지가(원/㎡)	109	123	125

등록지역 면적 170

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2018년 11월 26일
서울특별시 강남구청장

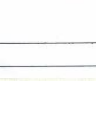
12-3

13321700
13140613-
30766-0010

토지 대장

고유번호 13321700
도호 9
내순 1

토지소재 경기도 양산시 원곡동
지번 766-10
비고 1-500
수치

보지표시		소유자	
지목 면적 (㎡)	사유	연동일자 변동원인	주소 성명 또는 명칭 등록번호
(08) 2456 1981년 6월 27일 구획정리 완료 1984년 10월 23일 전산입력 1985년 1월 1일 행정구역변경		1981년 6월 27일 (08) 환지 1982년 4월 9일 (09) 소유권이전 1989년 6월 7일 (08) 소유권이전	--- 여백 --- --- 여백 --- --- 여백 --- --- 여백 --- --- 여백 ---
 2018. 11. 26 서울특별시 강남구청장			

1118

발급번호 : 05141273020103125101451		발행대수 : 1 / 1		발급일 : 2010/11/25	
토지이용계획확인서				처리기간	
				1원	
신청인	성명	주소 전화번호			
신청도지	소재지 경기도 안산시단원구 고잔동		지번 744-1	지목 대	면적(㎡) 253.4
지역, 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역, 지구등 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종주거단위계획구역, 소로1류(점상)[이하 공란]				
	다른 법령 등 의 다른 지역, 지구등 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 성장관리지역<산업집적활성과 집합개발에 관한 법률>, 생활소음진동규제지역<소음진동규제법>, 대기질리권역<수도권대기환경개선특별회계법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<송호중학교><학교보건법>, 상대정화구역<송호초등학교><학교보건법>[이하 공란]				
『해당없음』					
『토지이용규제 기본법 시행령』 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					
				연혁 ☐ 대기환경규제지역 ☐ 도시지역 ☐ 성장관리지역 ☐ 제2종일반주거지역 ☒ 제1종주거단위계획구역 ☐ 성장관리지역 ☐ 도시교통정비지역 ☐ 대기환경규제지역 ☐ 생활소음진동규제지역 ☐ 상대정화구역 ☐ 경도1류 ☐ 소로1류 ☐ 소로2류 ☐ 소로3류 ☐ 하천이공취 없음	
축척 1/1,000 2010.11.25 DW0004				수임증지 붙이는 곳 수임증지 단락 (지방자치단체의 조례로 정함)	

안산시단원구청장 (인)

26. 개별공시지가 확인서

개별공시지가확인서				처리기관
				즉시
신청인	성명 (법인)		생년월일 (사업자등록번호)	
	주소	(전화번호:)		
용도				
신 청 대 상 토 지			확 인 내 용	
가치기준년도	토 지 소 재 지	지 번	개별공시지가 (원/㎡)	비 고
2005	경기도 안산시단원구 고잔동	744-1번지	970,000	1월 1일 기준
2006	경기도 안산시단원구 고잔동	744-1번지	970,000	1월 1일 기준
2007	경기도 안산시단원구 고잔동	744-1번지	900,000	1월 1일 기준
2008	경기도 안산시단원구 고잔동	744-1번지	1,020,000	1월 1일 기준
2009	경기도 안산시단원구 고잔동	744-1번지	1,010,000	1월 1일 기준
2010	경기도 안산시단원구 고잔동	744-1번지	1,040,000	1월 1일 기준
이 러		여 액		
부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙 제7조의 규정에 의하여 귀하의 신청에 대한 개별공시지가를 위와 같이 확인합니다.				수 수 료
				시·군·구의 조례에 의함
2010년 11월 25일 안산시단원구청장				

[06141273020101125161512105.9.23.6]-[1/1]

ABSTRACT

The research on the effect that subway line extension
is having on the land price
-focusing on 4th line, extended line of Ansan and Gwacheon-

Young Hun Heo
Major in Real Estate Development
and Management
Graduate School of Real Estate
Hansung University

This research is about the land value as the consequence of expanding subway station from An-san to Dang-go-gae station in April, 1994 since after the opening of line 4 in October 1985 and line An-san in October 1988. Recently, railway is being emphasized due to the coal-yard green growth era, and it seems to be a timely research project as a new line could be constructed through the expansion of a subway line in addition to the existing lines.

Line An-san has analyzed the land value from the 1981 which is before the subway line was extended to 1986 when construction was started, and from 1989 when the construction was completed to 2009. Gwacheon has started from 1984 starting with the construction to 1990, and from 1995 when section opening to the very recent 2009. The metropolitan area around An-san station increased up to 45% since

after the section opening in 1991~1995, and the land value of An-san city has -7.1% decreased. It was reasoned due to the future value of line Gwacheon with the accessibility improvement to Gang-nam area in Seoul after the subway line extension.

After the subway line extension, line An-san (An-san station) has increased by 68.5% with the increase of An-san city by 31% in 2001~2005 which is 2.2 times higher, and Gwacheon line (Bum-Gye station) has increased by 56.3% which is 2.5 times higher when An-yang city has increased by 22.2%. Through this fact, it is clear that the land value of metropolitan area after line extension increased by double amount compared to non-metropolitan area.

The rate of land value increased has also showed 136% of difference during 10 years depending on the distance from the subway station and utility and surrounding roads.

It is assumed here that there is a error in comparision with the average value of nation-wide and surrounding area and the sample selected for the metropolitan area as it was targeted for residence area.

It is considered that this research is suggestive subject for analyzing land value due to the subway line extension.