

북촌 「한옥보존지구」 지정이 지가에 미친 영향

김 홍 주*

The Effect of Designation of Bukchon as 「Traditional Housing Conservation District」 on Land Value

Hong-Joo Kim*

요약 : 본 연구는 서울의 북촌에 지정된 「한옥보존지구」가 지가에 영향을 주었는지를 살펴보았다. 토지이용규제가 재산권에 미친 영향을 추정하기 위해서는 규제가 내생성이 있는 변수이므로 역사적으로 규제가 완화되었거나 강화된 지역의 규제 전·후를 비교지역의 전·후와 비교하여 순수효과를 추정하는 방법을 사용하였다. 본 연구에서는 북촌의 규제가 완화된 1991년과 1994년을 기준으로 순수효과 추정을 위해 이중차분법(difference-in-difference)을 이용한 다중회귀분석을 실시하였다. 분석을 위해 「한옥보존지구」와 비교지역의 1990, 1991, 1993, 1994년 지가자료를 사용, 지가에 영향을 주는 물리적 변수, 대지면적, 경사, 접면 도로 폭, 토지이용상황, 주위환경, 지하철까지의 거리, 주변시장 유무를 선정하였고 규제의 효과를 추정하기 위해 규제 전·후를 나타내는 시간 변수와 지역을 나타내는 지역변수, 지역과 시간변수의 교호작용더미를 설명변수로 하였다. 분석결과 토지의 물리적 특성에 대한 영향은 기존의 연구와 같이 상업용·업무용 건물이 있을 때, 주변 지역이 상업지역일수록, 접면도로가 대로일수록, 지하철까지의 거리가 가까울수록 지가가 높은 것으로 나타났다. 규제의 영향에서 1991년 지구해제, 1994년 규제완화로 인한 효과는 시간, 지역변수에 대한 영향은 있으나 규제의 순수효과인 시간·지역더미변수 값은 통계적으로 유의미하지 않았다. 이것은 규제완화가 지가에 미치는 재산권 피해는 다른 모든 조건이 일정하다고 했을 때 통계적으로 유의미한 요소가 아님을 보여주는 것이다.

주제어 : 북촌, 한옥보존지구, 지가, 헤도닉가격함수, 이중차분법

ABSTRACT : This study aims to analyze how much the designation of Traditional Housing Conservation District affects on the land price. In this study we took Bukchon which has been designated as a Traditional Housing Conservation District in Seoul for an example. We analyzed the impact of the designation of Traditional Housing Conservation District with the hedonic price model using difference-in-difference method to measure net effects on land value caused by impact of regulation. Data for the Traditional Housing Conservation District and the control district's land prices of 1990, 1991, 1993, 1994 were used. Explanatory variables are physical characteristics including area, slope, width of the road, land use, surrounding environment of land, distance from subway, presence of market, and instrument variables to estimate net effects of regulation was time, district · time. The results of this analysis show that when land is used for commercial office building or close to commercial area, the land price is higher than usual land price. Furthermore the wider road is and the shorter distance from subway is, the higher land price becomes to be. On the contrary, regulation impact from redrawing Traditional Housing

* 서울대학교 환경계획학과 박사과정(Ph.D. Candidate, Department of Environmental Planning, Seoul National University)

Conservation District of 1991 and the deregulation of 1994 has been affected by time and district variables, but net effects of regulation has not been statistically meaningful. Consequently, this result says that the net effect of regulation on land value is not negative.

Key Words : Bukchon, Traditional Housing Conservation District, land price, hedonic regression, difference-in-difference.

I. 서론

세계화·정보화에 따른 경제·사회적 변화의 흐름이 도시정책에도 변화를 보이고 있다. 이는 도시 간 경쟁이 심화되면서 도시정부는 독특한 정체성과 도시의 경쟁력을 높이기 위해 기업유치, 외국인투자, 문화, 관광 등 다양한 측면에 투자를 하게 되었고 이와 동시에 시민들의 고유한 역사·문화에 대한 관심증대가 구체적으로 정책에 반영되어 도시 내 문화시설 확충과 역사보존 강화로 나타나고 있다. 그 중에서 역사문화환경¹⁾에 대한 정책은 개발보다는 보존적 입장이 우세한데 인사동의 문화거리 만들기, 경복궁 복원사업, 청계천 복원사업, 북촌마을가꾸기사업이 대표적 사례이다. 그러나 보존에 대하여 긍정적인 측면만 있는 것은 아니다. 보존을 하기 위하여 감수해야 했던 각계각층의 재산권 문제, 계획실행과정에서의 사회적 문제가 끊이지 않고 지속적으로 발생하고 있다.

역사문화환경보존제도가 사회문제가 됐던 곳 중 하나가 바로 북촌의 『한옥보존지구』다. 북촌은 1977년 『고도지구』로 지정된 이후 지

금까지 보존에 대한 주민들의 재산권 피해 민원으로 인해 계획가들의 주목을 받아온 지역이다. 또한 이곳은 서울에 남아있는 집단한옥 지구로서는 유일한 곳으로 그 가치가 더 높음에도 불구하고 보존에 대한 사회적 갈등이 첨예하게 대립되는 양상을 보인 지역이다. 지금은 서울시가 적극적으로 이 지역의 역사문화환경을 보존하기 위해 다양한 방법을 시도하고 있는 상태이나 이 지역에 대한 계획가적 입장에서 깊이 넘어가야 할 것들이 있다. 그것은 바로 사회적 갈등의 원인이었던 『한옥보존지구』 제도의 경제적 측면에 대한 실증적인 연구가 부족하여 이 부분이 필요하다는 것이다. 지금까지의 북촌지역에 대한 정책적 변화를 보면 주민들의 민원에 적극적인 대책을 마련하기 보다는 그때그때의 상황에 소극적으로 대처해나감으로써 몇 번에 걸쳐 정책변화를 겪어왔다. 이는 바로 『한옥보존지구』에 대하여 실질적으로 주민들의 재산권 피해, 즉 경제적 외부효과에 대한 연구미흡으로 이에 대한 적극적인 대응책 마련에 어려움을 겪은 것이다. 그래서 필자는 본 연구에서 북촌 『한옥보존지구』 규제에 대한 경제적 측면을 분석하고자 한다.

1) 강병기(1996)는 역사문화환경을 이렇게 정의하고 있다. “오랜시간을 두고 쌓아온 사람들의 삶의 축적을 전제로 이루어진 환경이라고 할 수 있다. 그러므로 이 역사문화환경은 자연환경과는 다른 인공적 환경이며 그것은 가시적 물질적인 환경과 비가시적이고 정신적인 환경, 그리고 기능적 환경과 감성적 환경 모두를 포함한다.”

본 연구의 2장에서는 토지이용규제 중에서 보존에 대한 경제적 측면에 대한 기존연구를 고찰하고 3장은 북촌의 일반상황 및 변화를 살펴본다. 4장은 실증분석을 위한 모형을 설정하여 경제적 분석 및 해석을 하고 5장에서 결론 및 정책적 시사점을 논의한다.

II. 선행연구 검토

선행연구에 대한 검토는 두 가지로 나누어서 살펴보았다. 전체적인 토지이용규제와 역사보존규제²⁾의 경제적 분석 연구로 나누었다. 토지이용규제 분석은 거시적인 관점이고 역사보존규제는 미시적인 경제적 분석을 시도한 것이므로 구분할 필요가 있다.

1. 토지이용규제와 외부효과

토지이용규제 효과측정은 대단히 복잡한 문제여서 모델링 하는 데 어려움이 많다. 그런데 Pogodzinski and Sass(1990)는 조닝의 경제적 측면에 대한 모델링 방법을 크게 6가지로 분류하여 각 수단별 장단점을 분석하였다. 수요 측면, 공급 측면, 외부성 측면, 티보효과, 외생적 조닝모형, 조닝지대추구 모형으로 나누어 조닝의 경제적 평가가 가능하다고 하였다. 이는 토지이용규제 효과를 부분별로 나누어 측정할 수 있는 새로운 방법을 제시한 것이다. 위 모델링 중 본 연구와 관련된 경제적 측면은 바로 외부효과와 관련된다. 이론상 부의 외부효과

측면에서 토지이용규제 성과는 규제 전과 규제 후에 있어서 지가 및 부동산 가격의 변화로 추정할 수 있다. 그러나 실제에 있어 지가나 부동산 가격은 교통, 학군, 문화시설 등 다양한 요인들에 의해 복합적으로 결정되므로 꼭 규제의 외부효과로 인한 변화만을 추정하기는 매우 어렵다. 이러한 여러 가지 문제가 있지만 토지이용규제 대상의 외부효과가 국지적 외부효과이고 규제대상 행위와 결부된 규모의 경제나 집적의 이익이 현저하지 않으며 토지소유자의 독점력도 크지 않을 경우에는 지가변동이 토지이용규제의 성과를 판단하는 근거이자 또한 사실상 유일한 판단근거라고 볼 수 있다(Fischel, 1985).

미국의 토지이용규제에 대한 외부효과측정 연구는 대체로 엇갈린 결론을 제시하고 있다. 규제가 강한 지역과 약한 지역의 부동산가격을 비교하면 상충된 결과를 보이는데, 위 방법의 약점은 규제의 강하고 약함에 대한 지표를 설정하기 어렵다는 것이다. 이런 문제점 때문에 단순히 토지이용규제가 강한 지역과 약한 지역을 비교하는 연구보다는 명백히 규제가 강화되거나 완화되었다고 판단되는 지역을 대상으로 규제 변화 전과 후의 부동산 가격 변동을 분석하는 연구방법이 최근에는 많이 이용되고 있다.

실제에 있어서는 규제가 강화된 지역의 부동산가격 변동을 연구한 논문이 많은데 이에 대한 실증연구들(Fischer, 1985; Fischer, 1995; French and Lafferty, 1984; Katz and Rosen,

2) 역사보존규제를 위한 지구는 다양하게 명명되나 Historic District가 가장 포괄적인 의미로 많이 사용되고 있다.

1987; Schwartz et al, 1981)을 살펴본 결과 토지이용규제의 강화가 부동산 가격을 현저히 높인다는 결과를 알 수 있었다. 이 결과에 대하여 논란의 여지가 남는데 이는 순수한 토지이용규제만의 효과인지 다른 경제제도와와의 통합 속에서 나타나는 효과인지 불분명하다는 점이다.

2. 역사지구(Historic District)의 외부효과

1979년 미국정부가 버지니아 Alexandria 지역, 조지아지역 Savannah, 텍사스지역 Galveston을 대상으로 연구한 결과 지구지정이 재산가치를 증가시키는 것으로 나타났다. 그래서 미국은 역사지구를 도심의 재생(gentrification, renewal) 정책으로 인식한다(Benson and Klein, 1988). 그러나 Benson and Klein(1988)은 사회적 인식이 역사지구와 비역사지구를 차별하는 가장 중요한 역할을 한다고 지적한다. 그들은 Ohio의 역사지구와 역사지구 밖의 재산가치의 MVR(Market Value Ratio)을 비교한 결과 부동산 경기가 나쁘고 지구 내 감정가가 높아지면 역사지구 밖의 재산가치의 MVR(Market Value Ratio)이 높아짐을 밝혀냈다. 그리고 역사지구 내 인종의 혼합, 범죄율이 높은 반면 지구 내 주거와 상업이 너무 섞여 있어서 재정적인 세금인센티브가 작동하지 않았고 지구 내 사회적 문제의 확산이 지구지정의 실패원인이었다고 지적한다.

역사지구의 외부효과를 긍정적으로 평가한 연구로는 Ford(1989), Gale(1991), Asabere and Huffman(1994), Leichenko et al.(2001),

Haughery and Basolo(2000) 등의 연구가 있다. 위 연구는 역사지구 내의 주택 거래가격을 기준으로 역사지구와 비역사지구간의 주택가격을 비교하여 역사지구 내 주택가격이 비역사지구보다 더 높았음을 보여준다. 그 중에서도 조닝 상 주거지역 내 주택이 상당한 가격 프리미엄을 받고 있음이 밝혀졌다. 이 외에 Smith(1998) 연구에서는 역사지구지정은 인근의 지역사회를 바꾸는 효과도 있음이 입증되었다.

이와 반대로 Schaeffer and Millerick(1991), Asabere and Huffman(1994)의 부정적인 견해도 있다. Schaeffer and Millerick(1991)은 역사지구지정에 대한 효과는 주정부, 지방정부, 국가에서 재산권을 어떻게 정하느냐에 달려있다고 말하고 국가차원의 지정은 긍정적인 효과를, 지방차원은 부정적인 효과를 나타낸다고 하였다. 역사지구에 대한 연구는 모두 규제의 외부효과에 더하여 지방제정, 세제, 지역주민들의 의식 등 복합적이고 통합적인 측면에서 규제와 지원이 동시에 이루어져야 함을 말하고 있다.

국내의 역사지구에 대한 경제적 접근연구는 이민우·양동진(1993) 연구로 가회동 한옥보존지구의 1990년 규제시기의 지가 변화율을 서교동, 역촌동, 일원동, 잠원동과 비교하여 가회동의 지가상승률이 유사하다는 결과를 보였다. 그러나 연구 자료가 동별 지가 상승률을 단순비교 한 것에 한계가 있다.

역사지구에 대한 연구는 미국의 경우 긍정적인 측면이 더욱 부각되어 도시정책에 적극적으로 실행되는 반면 국내 역사지구에 대한

연구는 아직 초기단계이다. 그러므로 우리도 역사지구에 대한 정책을 실행하기 전에 경제적 측면을 연구할 필요가 있다.

Ⅲ. 북촌의 변화과정

1. 북촌의 현황

북촌지역은 예로부터 경복궁과 창덕궁, 종묘 사이에 위치한 지역으로 서울 600년 역사와 함께 해온 전통 거주지역이다. 궁궐사이에 위치한 이 지역은 뛰어난 자연경치를 배경으로 거대한 두 궁궐 사이에 밀접하여 전통 한옥군이 위치하고 있으며, 수많은 가지모양의 골목길을 그대로 보존하고 있어 600년 역사도시의 풍경을 극적으로 보여주고 있다.



출처 : 서울특별시청 홈페이지

〈그림 1〉 한옥보존지구 위치

북촌『한옥보존지구』는 가회동, 삼청동 일대

의 현재 역사문화미관지구(중전의 제4종 미관지구) 지역을 지칭하며 645,000㎡(약 195,000평)의 면적으로 2개 행정동(가회동, 삼청동)과 11개 법정동(가회, 원서, 계, 재, 삼청, 팔판, 화, 소격, 안국, 송현, 사간동을 말함)으로 이루어져 있다.



출처 : 서울특별시청 홈페이지

〈그림 2〉 북촌 전경

북촌『한옥보존지구』 지역의 인구는 다른 도심부 지역과 마찬가지로 점차 감소하는 추세를 보이고 있다. 행정동인 가회동, 삼청동의 인구변화를 보면 1985년 약 2만 명에서 1991년 1만7천 명으로 크게 감소하였고 1995년에는 1만4천 명, 2002년에는 1만2천 명으로 90년과 비교하여 약 31%가 감소하였으나 동기간 동안 종로구 전체의 인구변화율 25%보다 많다.

이 지역은 전반적으로 넓지 않은 골목길에 단층의 한옥과 2~3층의 연립주택이 많이 밀집해 있고 도로변을 따라 상가가 위치해 있다. 또한 오랜 역사에 걸맞게 곳곳에 문화재를 볼 수 있는데 문화재는 보물에서 사적, 민속자료, 천연기념물에 이르기까지 총 60여 개소에 이

르는 많은 역사문화자원³⁾이 분포해 있다. 따라서 북촌은 서울의 조선왕조 이래부터 근현대 역사문화환경을 그대로 간직하고 있는 곳으로 도심 주거문화의 소중한 장소라고 할 수 있다.

2. 북촌의 『한옥보존지구』 규제의 변화

북촌의 한옥을 보호하기 위한 최초의 시도는 1976년의 『민속경관지역』 지정에서 시작하여 2001년 『북촌가꾸기사업』으로 이어진다. 위 과정에서 몇 차례 북촌관련 정책은 변화를 겪게 된다. 아래 <표 1>은 시대별 북촌에 적용되었던 정책이다.

<표 1> 북촌관련 정책 변화

년 도	북 촌 관 련 정 책
1976년	민속경관지역 지정
1977년	고도지구 지정
1983년	제4종 미관지구 지정
1985년	한옥지구 도시설계
1990년	전통문화지대 복원정비계획
1991년	한옥보존지구해제 및 규제완화
1994년	높이규제 완화(10m에서 16m)
1995년	주거환경정비사업
2001년	북촌마을가꾸기 사업 실시

1976년 『민속경관지역』 지정은 법적 효력을 지닌 것은 아니었다. 1977년 경복궁 일대를

『최고고도지구』로 지정하고 10m를 초과하는 건축행위를 불허하였다. 1983년 7월 ‘우리나라 고유의 건축양식의 보전 및 주거생활환경의 미관유지’ 목적을 지니고 있던 『제4종 집단미관지구』를 북촌 전역에 지정하였고 1984년 “미관지구내특정구역안의건축제한” 규정에 근거하여 제정된 별도의 건축기준에 따라 북촌 지역 내 건축물의 규모, 양식 등에 대한 규제와 세제혜택⁴⁾이 시작되었다. 그러나 주민들의 민원은 계속되었고 서울시는 여러 계획을 내놓았지만 1990년 주민들의 민원은 더욱 거세어졌고 1990년 12월 종로구에서는 “한옥보존지구 정비계획 방침”을 발표하였다. 그러나 1991년 4월 “가회동한옥보존해체추진위원회”의 강력한 반발로 결국 1991년 5월 15일 『한옥보존지구』 해제 및 4종미관지구내 건축기준이 완화된다. 그 후 『한옥보존지구』 해제에 대한 각계각층의 우려의 목소리와 주민들의 재산권 문제에 대한 문제는 결국 1994년 두 번째 규제완화조치를 유도해 냈다.

그 후 서울시와 북촌의 역사문화환경을 보존하고자 하는 사람들의 움직임으로 1997년 『북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획』과 2000년 『도심부관리기본계획』을 통하여 북촌에 대한 다양한 정책방안이 연구되어 2001년 『북촌마을가꾸기사업⁵⁾』을 실시하여 보존해야 할 한옥에 대한 『한옥등록제』⁶⁾를 실시하고 서

3) 보물 2점, 사적 4곳, 서울시민속자료 4곳, 유형문화재 4곳, 문화재자료 1곳, 천연기념물 1건 등이다.

4) 한옥보존지구에 대한 재정적 지원은 지원 자격을 갖춘 가구에게 일반재산세(1.5/1000)와 종합토지세(1/1000)를 각각 50% 감면해 준다.

5) 북촌가꾸기사업은 1999년 ‘서울시장과의 대화’에서 고건 전시장에게 북촌의 대책마련을 요구하면서 추진된다. 이 사업은 2001년부터 2006년까지 총 844억원을 들여 한옥보존을 위한 재정적 지원을 하게 된다.

6) 2004년 현재 남아있는 한옥 924채 중 300여 채가 등록됐다.

울시가 적극적으로 나서 한옥을 매입⁷⁾하여 문화적 용도로의 사용을 유도하고 이 지역의 주거환경개선에 지속적인 노력을 하고 있다. 뿐만 아니라 한옥에 대한 보수지원⁸⁾의 범위도 대폭 확대하여 실시하고 있다. 현재 서울시는 『북촌마을가꾸기사업』이 어느 정도 진행된 시점에서 사업에 대한 평가를 시도하고 있지만 이보다 앞서 『한옥보존지구』규제의 경제성평가가 선행되어야 할 것이다.

IV. 『한옥보존지구』의 경제적 분석

1. 기존의 실증분석모형 및 본연구의 모형

역사지구의 경제적 효과를 추정하기 위해 가장 많이 사용하는 방법은 Fischel(1985)에서 언급하듯이 규제의 전과 후를 비교하는 방법과 규제가 있는 지역과 없는 지역을 비교하는 것으로 가능하다.

규제지역과 비규제 지역을 비교하는 것은 규제의 정태적인 분석으로 Fischel(1985, 1995), French and Lafferty(1984), Katz and Rosen(1987)연구에서 사용한 방법이다. 기본적인 추정방법으로는 헤도닉모형을 기본으로 하여 규제지역과 비규제지역을 비교한다. 아래 식은 위 연구들에서 사용된 모형식이다.

$$\text{LogP} = a_0 + a_1(\text{H'DIST}) + \sum A_i Z_i + \sum A_j X_j + \varepsilon$$

H'DIST는 역사지구의 여부를 나타내는 더미변수이고 Z_i 는 지역지구제를 나타내는 더미변수, X_j 는 각 필지의 물리적 특성을 나타낸다. 이 모형을 사용하여 역사지구지정이 지가 및 주택가격에 미치는 영향을 분석하는데, 여기서는 시간의 변화에 따른 다른 경제적 요인 영향을 제어할 수 없는 단점이 있다. 이를 보완한 모형이 Schwartz et al.(1981)에서 사용한 규제의 전·후를 더미변수화한 것이다.

$$\text{LogP} = a_0 + a_1(\text{Time_His}) + \sum A_j X_j + \varepsilon$$

위 모형은 규제의 전과 후를 비교하여 역사지구의 지정 전과 지정 후의 재산 가치를 측정한다. 이 모형은 역사지구로 지정된 지역의 자료만을 가지고 분석한 것으로 이것은 역사지구의 재산가치가 역사지구지정으로 인한 것인지 아니면 그 이외의 영향으로 인한 것인지 모호하다. 이는 제도라는 변수가 내생성(endogeneity)을 내포하고 있기 때문이다.

이와 같이 특정 충격에 대한 효과를 측정하기 위한 연구는 실제로 일어난 사건에 대해서 일어난 시기를 기준으로 영향을 받은 집단과 그렇지 않은 집단 간 전·후 비교를 통해 두 집단 간 차이만큼을 충격에 대한 효과로 추정하는 것이 영향을 받은 집단의 순수효과, 즉 내생변수에 대한 올바른 추정법이다. 위 추정법을 이중차분법(difference-in-difference)이라 하는데 본 연구는 이 모형을 적용한 다중회귀

7) 2004년까지 서울시는 총 21채를 매입하여 문화관, 게스트하우스, 공방 등으로 임대하고 있다.

8) 등록된 한옥에 한해 공사비용의 3분의 2이하, 최대 3천만 원까지 무상지원 받고 내부수리를 할 때는 연 1%, 3년 거치, 10년 상환조건이다.

분석을 실시한다.

이 방법은 특정 충격(impact)효과의 추정방법으로 두 집단을 구분하여 한 집단에 충격을 주어 충격의 전과 후의 변화를 추정하고, 충격을 받지 않은 집단의 전과 후의 변화량을 추정하여 두 추정치를 차분한 값을 구함으로써 집단의 고유한 특성과 내생적 요인을 제어한 순수한 충격(impact)의 효과값을 구하는 것이다. 이 방법을 이중차분법(difference-in-difference)이라고 하고 통제된 실험상황에서의 Two-sample T-test와 같은 원리이다(Stock and Watson, 2003). 아래 모형은 위에서 설명한 이중차분법을 이용하여 선행연구에서 통제하지 못한 부분에 대한 오차를 최소화하면서 추정 가능한 모형이다.

$$f(v_i) = \alpha_0 + X_i\beta + HISTv_i + TIME\delta_i + COR_i + \varepsilon_i$$

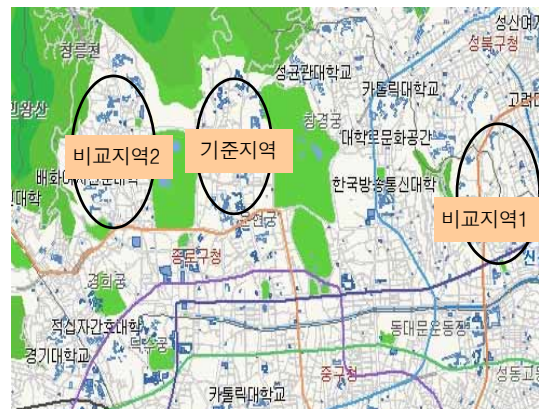
HIST는 역사지구와 비역사지구를 구분하는 더미변수이고 TIME은 규제 전과 후 시간차를 구분하는 더미변수다. 그리고 COR은 역사지구 유무를 나타내는 더미와 시간차를 나타내는 더미의 교호작용 더미변수이다. 본 연구에서 보고자 하는 규제의 순수효과, 즉 규제에 영향을 미치는 경제적 요인과 내생적 요인을 통제한 순수효과는 COR 계수 값으로 나타난다.

2. 자료 및 변수설정

본 연구를 위해서 『한옥보존지구』와 『비한옥보존지구』의 재산권을 나타내는 자료가 필

요한데 본 연구는 지가자료를 기준으로 하였다. 자료는 『한옥보존지구』와 비교지역1과 비교지역2를 수집하였다.

아래 <그림 3>은 비교지역1, 비교지역2, 기준지역의 위치를 나타낸 것이다.



출처 : 서울특별시청 홈페이지

<그림 3> 비교지역 위치도

비교지역을 2개소로 지정한 이유는 『한옥보존지구』의 규제완화과정이 2번에 걸쳐 발생하는 것과 연관된다. 첫 번째 규제효과는 1991년에 발생하는데 이때의 효과는 한옥보존지구해제와 단독주택의 층수가 1층에서 3층으로 완화되어 한옥을 헐고 새로운 주택을 신축할 수 있다는 것이다. 그러면 비교지역은 이와 유사한 규제를 받고 있다가 해제가 되지 않은 지역을 선정해야 한다. 그래야 『한옥보존지구』의 지구해제효과를 볼 수 있다. 따라서 『한옥보존지구』와 유사한 규제를 받고 있었던 지역이 적정하다. 비교지역1은 1991년에 『한옥보존지구』해제 당시 유사한 규제를 받지 않은 종로구 내의 지역으로 동일한 주거지역 내에서 『한옥보존지구』와 같은 집단주거지역인 창신동과 숭

인동을 선정하였다.

두 번째 규제효과는 1994년으로 이때는 건축물의 높이가 16미터까지 완화되지만 건축물 외관규제는 남는 시점이다. 건축물외관규제는 『한옥보존지구』에 적용되었던 규제이므로 이에 대한 효과를 측정하고자 하면 외관규제를 받지 않는 곳을 선정해야 한다. 또한 비교지역 2는 『한옥보존지구』가 지정되어 있지 않은 주거지역 중에서 외관규제를 받지 않는 지역이지만 『한옥보존지구』와 같은 높이규제를 받는 지역으로 선정하였다. 따라서 비교지역 2는 경복궁을 중심으로 원편에 위치한 지역(청운, 궁정, 신교, 옥인, 누상, 누하, 통인, 필운, 체부, 창성, 효자, 구정, 통의동)으로, 『한옥보존지구』와 유사한 높이규제(최고고도지구)를 받으면서 외관규제는 있지 않은 지역으로 선정하였다.

지가자료는 건교부에서 조사한 표준지공시지가를 이용한다. 조사시점은 규제가 변화된 시점인 1991, 1994년을 기준으로 1990, 1991, 1993, 1994년 본 연구대상지역의 모든 공시지가자료를 이용하였다. 공시지가에 조사된 지가자료는 각 해에 조사된 샘플수가 상이하므로 본 연구의 분석시점 모두 조사된 필지만을 대상으로 하지 않고 한 시점이라도 조사된 샘플은 모두 그대로 사용하였다. 규제 시점에서 전·후를 선정하는 것은 이 연구에서 매우 중요한데 우리나라 지가현상으로 보아 규제가 조사시점보다 늦게 해제되었지만 규제저항에 대한 여러 가지 정황을 보아 그 영향은 이미 지가에 반영된 것으로 가정하였다. 1994년도 이와 동일하게 적용하였다. 실제로 1991년 5월 지구해제에 대한 움직임은 1990년부터 추진되어

사회적 분쟁이 시작되었고 1991년 공시지가 발표일은 1990년 12월이기에 1991년 5월 지구해제의 경제적 효과의 전후 시점을 선정함에 있어서 1990을 전, 1991년을 후로 선정하였다.

설명변수로는 공시지가 조사 시 조사된 각 필지의 입지특성을 나타내는 면적, 이용상황, 주위현황, 접면도로상황, 대지의 형상 지세를 이용하였고 지하철까지의 거리를 첨가하였다. 그리고 본 연구에서 알아보고자 하는 『한옥보존지구』 규제의 해제 전(=0)·후(=1)를 나타내는 시간변수와 비교지역 간 비교를 위한 지역변수(한옥보존지구=1, 비한옥보존지구=0), 지역더미와 시간더미의 상호작용더미(한옥보존지구·규제완화후 =1, 그 외 =0)를 첨가하였다. 더미변수설정에서 이용 상황은 주거용을 기준(=0)으로 주상복합용(=1), 상업용(=2), 업무용(=3)으로 구분하였고 주위환경은 필지 주변의 환경을 의미하며 주거지 및 한옥지대를 기준(=0)으로 주상복합지대(=1), 상업 및 노선상가지대(=2), 업무지대(=3)로 구분하였다. 접면도로는 소로를 기준(=0)으로 중로(=1), 대로(=2)로 구분하고 대지형상은 정방향·평지(=0)와 기타(=1)로 구분, 지하철은 지하철까지의 거리를 말하며 100m 이하를 기준(=0)으로 하여 100~500m 이하(=1), 500m 이상(=2)으로 구분하였고 시장은 근처 도보로 갈 수 있는(500m 이하) 시장의 유무(=0, 1)를 나타낸다.

〈표 2〉, 〈표 3〉, 〈표 4〉는 각각 변수들에 대한 기술통계량을 정리한 것이다.

『한옥보존지구』의 특성을 보면 면적은 비교적 좁은 필지이고 이용상황도 대부분 단독주

택으로 사용되고 있으며 주위환경도 한옥군지대가 많다. 접면도로는 세로와 대로의 중간보다는 넓게 나타났고 대지의 형상은 평지보다는 경사지가 더 많이 분포하고 있다. 지하철까지의 거리는 100~500m 이하가 가장 많고 근처 500m 이하에 시장은 없는 것으로 조사됐다.

〈표 2〉 한옥보존지구 기술통계량

한옥보존지구 기술통계량					
변수명	샘플 수	평균	최저	최대	
면적(㎡)	80	171.45	36.4	568.6	
이용 상황	80	0.22	0	1	
주위환경	80	1.03	0	2	
접면도로	80	1.71	0	2	
대지형상	80	0.36	0	1	
지하철	80	1.18	0	2	
시 장	80	0	0	0	
지가 (㎡/천원)	1990	80	897.4	680	1510
	1991	80	1178.1	900	1800
	1993	147	1216.0	900	1900
	1994	147	1223.3	900	2000

〈표 3〉 비교지역1에 대한 기술통계량

비교지역1 기술통계량					
변수명	샘플 수	평균	최저	최대	
면적(㎡)	112	137.15	31.7	485.2	
이용 상황	112	0.455	0	3	
주위환경	112	0.65	0	3	
접면도로	112	1.33	0	2	
대지형상	112	0.52	0	1	
지하철	112	0.99	0	2	
시 장	112	0.95	0	1	
지가 (천원)	1990	112	1150.0	438	3780
	1991	112	1426.8	630	4550

비교지역1의 대지면적은 한옥보존지구보다 평균적으로 넓고 이용 상황은 밀집주거지역으

로 유사하나 주위환경이 상이하고 접면도로, 대지형상은 유사하나 지하철까지의 거리는 더 가깝게 나타났다.

비교지역2의 특성을 살펴보면 대지면적은 세 지역 중 가장 평균적으로 넓고, 이용상황이나 주위환경은 유사하다. 접면도로는 평균적으로 중로보다는 넓게 나왔고 대지형상은 가장 완만한 지역으로 조사되었다. 지하철까지의 거리는 한옥보존지구보다는 가깝고 비교지역1과는 유사한 것으로 나타났다.

〈표 4〉 비교지역2에 대한 기술통계량

비교지역2 기술통계량					
변수명	샘플 수	평균	최저	최대	
면적(㎡)	158	269.60	26.4	3778.1	
이용 상황	158	0.40	0	2	
주위환경	158	1.38	0	2	
접면도로	158	1.50	0	2	
대지형상	158	0.26	0	1	
지가 (㎡/천원)	1993	158	1586.9	450	6100
	1994	158	1566.1	450	6000

『한옥보존지구』의 특성을 비교지역1 및 2와 비교하면 대지면적이 협소하고 대지형상 또한 정방형보다는 이형 형태가 많고 평지보다는 경사지가 많으며, 대부분 단독주택에 접면도로도 좁고 지하철과도 거리가 먼 것으로 나타났다. 본 연구에서 살펴보고자 하는 지가의 경우는 비교지역에 비해 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다. 이것만 보면 『한옥보존지구』의 지가에 대한 영향은 아주 큰 것으로 보이나 본 연구에서 지가에 영향을 미치는 알지 못하는 설명변수를 통제하여 『한옥보존지구』가 지가에 미치는 영향을 살펴볼 것이다.

3. 추정결과 및 해석

『한옥보존지구』에 적용된 규제의 경제적 영향을 분석하기 위해 통계적 분석을 한 결과는 크게 두 부분으로 나누었다. 첫 번째는 1991년 지구해제 시점과 두 번째 1994년 규제완화 시점이다. 먼저 1991년 지구해제 효과에 대한 결과는 <표 5>와 같다.

<표 5> 1991년 지구해제 및 규제완화 효과

	91년 효과		
	추정계수	t-값	유효효과
constant	5.812***	156.593	
Area(대지면적)	0.000***	5.060	0.00
Slope(대지형상)	-0.076	-6.126	0.078
Re_Com(주상용)	-0.041	-1.299	-0.041
Commerce(상업용)	0.141***	7.396	0.151
Office(업무용)	0.171***	5.585	0.186
Mid_road(중로)	0.044**	2.470	0.044
Wid_road(대로)	0.212***	8.498	0.236
Envi_Recom(주상복합지대)	0.059**	3.480	0.060
Rnvi_com(상업지대)	0.091**	3.861	0.095
Envi_office(업무지대)	0.269***	11.069	0.308
SUB_D1(지하철100~500m)	0.003	0.217	0.003
SUB_D2(지하철500m이상)	-0.055**	-3.390	-0.056
Market(시장유무)	0.086**	2.578	0.089
Time(규제전후)	0.119***	8.952	0.126
District(지구지정여부)	0.087**	2.394	0.090
TI_District(규제x지구지정)	0.00	-0.017	0.00
Adjusted R ²	0.824		

* 유의수준 10%에서 통계적으로 유의함.

** 유의수준 5%에서 통계적으로 유의함.

*** 유의수준 1%에서 통계적으로 유의함.

추정결과를 해석하기 전에 먼저 모형에 대한 전반적인 것을 살펴보자. 조정된 결정계수 값(R²)이 0.824로 모형의 추정결과는 양호한

것으로 판단된다. 각 설명변수의 퍼센트 효과를 제시하기 위하여 유효효과를 제시하였다. 설명변수가 연속변수일 경우 추정계수×100이 퍼센트 효과를 의미한다. 그러나 설명변수가 더미변수이고 이에 대한 추정계수가 α_i 라 할 때 더미변수에 대한 퍼센트 효과는 $[exp(\alpha_i) - 1] \times 100$ 으로 계산될 수 있다(Halvorsen and Palmquist, 1980; Gujarati, 2000).

1991년 지구해제 효과측정 결과를 보면 토지의 물리적 특성변수 중에서 이용 상황 중 주상복합, 지하철까지 거리 중 100~500m를 나타내는 변수를 제외하고는 모두 5% 수준에서 통계적으로 유의미하게 나타났다. 특기할 만한 사항은 대지면적의 효과가 거의 없는 것으로 나타났는데 이는 이 지역이 주거지역에서 면적의 의미는 크지 않은 것으로 추측된다. 그리고 지하철까지의 거리변수가 100m 미만을 기준으로 했을 때 거리가 멀어질수록 점차 (-)효과를 보여 교통 접근성의 중요성을 확인할 수 있었다. 대지의 이용은 주거용을 기준으로 했을 때 주상복합보다는 상업용이나 업무용으로 사용되는 것이 지가에 (+)영향을 주는 것으로 나타났다. 그리고 도로는 세로를 기준으로 했을 때 세로보다는 중로나 대로가, 보행권내에 시장이 있는 곳이 없는 곳에 비해 지가가 높은 것으로 나왔다.

『한옥보존지구』와 『일반주거지역』과의 차이를 나타내는 지역변수와 지구해제 전과 후를 나타내는 시간변수는 다른 조건이 일정하다고 했을 때 유의수준 5%에서 통계적으로 유의미한 결과를 나타냈다. 이는 규제 전과 후의 지가는 통계적으로 유의미한 차이가 있음을 나

타낸다. 시간의 유효효과가 12.6%로 이는 당시 종로구 연간 지가 변동률⁹⁾의 6.06%보다 높은 수치이며 규제 전과 후의 시간에 대한 지가변화는 상당히 존재함을 보여준다. 이 결과는 선행연구처럼 규제의 전·후만 고려한다면 규제의 영향이 매우 크게 나타나는 것으로 규제 외의 경제적 효과를 통제하지 못한 한계가 있다. 이런 효과를 통제하기 위하여 지역변수를 사용한 것인데 분석 결과 지역변수에 있어 통제 지역인 비교지역에 비해 다른 조건이 일정하다고 했을 때 『한옥보존지구』의 지가가 9.0% 더 높게 나왔다. 이는 비교지역에 비해 『한옥보존지구』가 규제와 상관없이 지역 고유의 효과가 있음을 의미한다. 따라서 지역고유의 효과로 경제적 효과를 통제하여 규제의 전과 후의 차이가 통계적으로 유의한가를 보는 것이 규제의 순수효과이다. 규제의 순수효과인 규제 후 『한옥보존지구』의 지가에 미치는 효과는 유의수준 10% 미만에서 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 『한옥보존지구』에 대해 지구해제 전과 후를 비교한 결과 규제에 대한 전·후 시간효과는 있으나 통제지역변수로 경제적 영향을 고려하면 『한옥보존지구』 규제효과는 없는 것으로 판단된다. 위 분석결과로 보면 규제 전과 후의 시간효과는 기존 선행연구와 같이 통계적으로 유의미한 값을 보이나 규제라는 내생성이 있는 변수를 통제하기 위하여 지역

변수를 첨가하여 순수효과를 측정하면 그 결과 효과가 통계적인 의미를 갖지 않는 것으로 나타났다. 이 점은 기존연구에서 시간차에 대한 효과만으로 규제의 외부효과를 크게 볼 위험이 있음을 보여주는 것이다.

두 번째 1994년 규제완화에 대한 경제적 분석결과는 아래 <표 6>과 같다.

<표 6> 1994년 규제완화 효과

	94년 효과		
	추정계수	t-값	유효효과
constant	6.068***	384.848	
Area(대지면적)	0.000***	5.022	0.00
Slope(대지형상)	-0.078	-12.259	0.081
Re_Com(주상용)	0.116***	9.741	0.122
Commerce(상업용)	0.156***	15.547	0.168
Office(업무용)	0.170***	11.441	0.185
Mid_road(중로)	0.048***	3.808	0.049
Wid_road(대로)	-0.073***	-5.590	0.075
Envi_Recom(주상복합지대)	0.055***	5.979	0.056
Rnvi_com(상업지대)	0.193***	14.877	0.212
Envi_office(업무지대)	0.322***	6.625	0.379
Time(규제전후)	-0.006	-0.731	0.061
District(지구지정여부)	0.085	0.210	0.088
TI_District(규제x지구)	0.002	0.177	0.002
Adjusted R ²	0.853		

* 유의수준 10%에서 통계적으로 유의함.

** 유의수준 5%에서 통계적으로 유의함.

*** 유의수준 1%에서 통계적으로 유의함.

1994년을 기준으로 한 규제완화효과 결과를 살펴보자. 1994년은 비교지역과 비교하여 건축

9) 종로구와 서울시의 연도별 지가변동률(%)은 다음 표와 같다.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995
종로구	29.41	6.06	-2.63	-5.85	-0.46	0.16
서울시	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36	0.18

자료 : 건설교통부(2003)

외관양식에 대한 규제만 남아 있었다. 여기서 측정된 규제의 순수효과는 이 건축외관양식제한에 대한 것이 지가에 반영된 정도를 나타낸다. 1991년 결과와 비교하여 물리적인 변수들에 대한 계수 값과 통계적 유의성은 모두 유사하게 나왔는데 필지사용에서 1991년은 주상용이 (-)효과를 보였지만 여기서는 (+)효과를 나타냈고 접면도로의 계수 값이 반대로 나왔는데 접면도로에 대한 의외의 결과는 이 시점의 자료가 두 지역 모두 구릉지의 주택가로 대로변의 주택보다는 대로에서 떨어져 조용한 지역의 주거에 대한 어메니티가 작용한 것으로 보인다. 그리고 필지의 경사도는 평지에 비해 경사지가 (-)효과를 보이는 것으로 나타났다. 설명변수 중에서 『한옥보존지구』 규제에 대한 부분, 즉 시점(Time), 지역(District), 시점·지역(Ti_District)의 설명변수에 대한 계수 값은 유의수준 5%에서 통계적으로 유의미한 값을 보이지 않고 있다. 규제의 전·후 효과를 나타내는 시점변수의 유효효과는 6.1%, 지역변수는 8.8%, 교호작용 변수인 시점·지역변수는 0.2%로 나타났지만 이 값은 통계적인 의미를 보이지 않아 추정값의 부호만을 살펴보았다. 먼저 시점변수의 계수 값이 -6.1%로 나왔는데 1994년 종로구의 지가 변동률인 -0.46%와 비교하여 보면 이 시기의 전반적인 지가상승률 보다 더 심각한 영향을 받은 것이라고 할 수 있다. 반면 지역 간 비교에서 『한옥보존지구』가 비교지역보다 (+)값을 갖는데 이는 『한옥보존지구』가 오히려 규제가 잔존함에도 불구하고 더 높은 지가를 형성하고 있음을 간접적으로 보여주는 것이라고 할 수 있다. 그

려나 이 또한 통계적인 의미를 갖지 않으므로 좀 더 신중한 해석이 필요하다. 규제의 순수효과, 즉 건축외관양식제한이 지가에 미치는 정도를 나타내는 유효효과가 +0.2%를 보였지만 통계적인 의미가 없게 나왔다. 이것은 1994년 규제완화의 경제적 효과는 부정적이지도 긍정적이지도 않은 것으로 판단할 수 있다.

1991년과 1994년 분석 결과를 정리해 보자. 사회적 요인인 토지이용규제가 지가에 영향을 줄 수 있는 부분은 지역·지구제, 건축규제, 소유·처분에 관한 사항이다. 이 중 지구지정으로 인한 건폐율, 용적률, 기타 건축규제를 수반하고 있는 『한옥보존지구』에 대한 규제의 순수효과는 본 연구에 의하면 부정적이지도 긍정적이지 않다는 분석 결과가 나왔다. 앞에서도 살펴보았듯이 규제의 전·후 시점효과나 지역 간 차이는 존재하나 그 효과에 있어 경제적 효과를 통제하면 적어도 규제에 의한 효과는 아님이 밝혀졌다. 이로써 『한옥보존지구』의 규제가 지가에 (-)의 외부효과로 작용하였을 것이라는 가설은 본 연구에 의해 통계적으로 무의미함을 밝힌 점은 의미 있다고 하겠다.

이것은 매우 중요한 의미를 갖는데 왜냐하면 규제에 의한 재산권 침해가 심각할 것이라는 의견을 반박할 수 있는 결과로서, 규제가 지가의 하락이나 상승에 별로 영향을 미치지 않다는 것을 말하므로 정책적 측면에서 의미가 있다.

여기서 재고(再考)해 보아야 할 점이 있다. 왜 『한옥보존지구』 규제가 지가에 체계적인 영향을 끼치지 않았으며 무엇이 이 지역사회의 주민들에게 끊임없는 민원을 제기하게 했

을까? 이에 관해서는 당시의 신문, 인터뷰, 조사보고서를 기준하여 그 원인을 네 가지로 나누어보았다. 첫째, 이 지역은 다른 지역에 비해 토지의 물리적 여건이 열악한 점이 지가상승을 어렵게 하였고 『한옥보존지구』 제도가 이에 대한 개선을 어렵게 하였다. 구릉지인데다 좁은 골목길로 인한 주차난, 대중교통의 낮은 접근성 등의 물리적 여건이 지가상승을 저해했고 이로 인한 불편이 민원을 야기하게 한 것으로 판단된다.

둘째, 『한옥보존지구』와 같은 역사문화환경의 보존을 위한 지구지정의 외국사례를 보면 규제와 동시에 지원시스템이 함께 작동한다. 그러나 북촌 『한옥보존지구』의 경우 규제가 가해지는 동시에 지원시스템¹⁰⁾이 현재 미흡했다. 외국의 경우 역사문화환경 보존지구지정에 대한 지역주민과 개발자의 불편사항을 최대한 고려하여 지원하게 된다. 미국은 물리적 지원보다는 세제혜택과 인센티브를 제공하여 보존에 대한 민원을 사전에 방지하고(최혁재·최수, 2002; 김기호, 2002; Taylor, 1999) 일본의 경우¹¹⁾는 보존과 관련된 지구지정을 중복되게 하여 여러 법에서 적용된 세제지원을 받을 수 있고 물리적 개선을 통한 관광정책과 함께 인센티브를 제공한다. 이와 비교하면 북촌의 『한옥보존지구』는 규제에 비해 인센티브가 적어 주민들의 불평이 되어 왔을 뿐 아니라 지역의 어메니티에 효과가 낮아 지역의 지

가를 올리는 유인요인으로 작용하지 못한 것으로 생각된다.

셋째, 『한옥보존지구』의 지정은 지역주민의 합의에 의한 것이라기보다 국가차원의 지정이란 점이다. 외국의 경우를 보더라도 역사문화환경의 보존에 대한 지구지정은 지역주민들의 의견이 충분히 반영되어 합의가 이루어진 후 지정된다. 그러나 북촌의 『한옥보존지구』는 예외였고 이러한 지역주민의 적극적인 참여 없는 보존은 지역의 정체성에 긍정적인 역할을 하지 못한 것으로 보인다.

넷째, 이 지역의 거주기간과 주택점유형태는 정석(2000)에 의하면 거주기간이 10년 이상인 거주자가 전체 거주자의 60% 이상이고 자가 소유자가 82%, 거주세대의 60% 이상이 1가구였다. 이로 보아 이 지역은 특별히 개발수요가 많지 않은 안정된 주거지역이기 때문에 규제완화로 인한 지가 변동이 나타나지 않았던 것이라 생각된다.

V. 결론 및 정책적 시사점

본 연구는 토지이용규제 중 『한옥보존지구』 지정해제와 규제완화가 지가에 미치는 영향을 분석하여 지구지정에 대한 경제적 측면을 고찰하였다. 분석한 자료에 의하면 규제완화가 지가에 대한 재산권 피해는 다른 모든 조건이 일정하다고 했을 때 통계적으로 유의미한 요

10) 한옥보존지구에 대한 재정적 지원은 지원자격을 갖춘 가구에 일반재산세(1.5/1000)와 종합토지세(1/1000)를 각각 50% 감면해 준다. 그러나 적용된 실례를 보면 가회동 31-32(대지 53평, 건평 30평)의 경우 1999년 재산세 4340원 중 2170원, 종토세 53480원 중 26740원을 감면받았다.

11) 일본의 문화재관련정책은 경도시문화관광자원보호재단과 경도시 홈페이지에 제시된 관련 정책을 토대로 하였다.

소가 아님을 보였다. 위 결과는 외국사례와 같이 역사문화환경 보존에 관한 지구가 경제적으로 긍정적인 효과로 나타나지는 않았지만 지가하락이라는 부정적인 효과로도 나타나지 않았음을 시사한다. 그러나 앞 장에서 언급한 것과 같이 외국의 경우와 동일한 방식으로 『한옥보존지구』를 시행하고 있는 것이 아니므로 위의 해석은 신중해야 할 필요가 있다. 서울의 『한옥보존지구』는 미국과 같은 제정적인 인센티브를 받고 있지 않고 지역주민들의 의식 또한 유사하지 않지만 부정적인 영향으로 결론이 나오지 않은 것은 매우 의미를 갖는 결과이다. 이는 지금까지 『한옥보존지구』가 주민들의 재산권피해에 부정적인 영향을 미쳤을 것이라는 점을 재고(再考)해 볼 수 있는 근거로 사용될 수 있고 또한 앞으로 이와 유사한 지구를 지정할 때 유용한 자료로 사용될 수 있다. 그러나 앞장에서 살펴본 것과 같이 규제가 완화되었음에도 불구하고 지가의 상승과 주거 어메니티가 반영된 지가가 높아지지 않은 것은 그 지역 고유의 사회·경제적 요인에 원인이 있음을 암시한다.

그렇다면 『한옥보존지구』가 지속가능하도록 하기 위해서는 어떤 제도적 측면이 보강되어야 할까? 북촌의 경우 『한옥보존지구』라는 규제만 있고 이에 대한 제도적 지원이 부족했기에 이점에 대한 보완책이 필요하다. 제도적 지원측면은 미국의 역사지구에 대한 재정적인 지원과 일본의 역사문화환경을 보존하기 위한 도시전체에 적용되는 중복된 제도가 좋은 실

례가 될 만하다. 먼저 미국의 재정적인 측면을 보면 재산세 감면, 소득세 감면 등 실질적으로 상당한 지원을 한다. 또한 개발권 양도제도를 이용하여 보존에 대한 피해를 최소화하는 시(County)도 증가하고 있다(최혁재·최수, 2002: 김기호, 2002: Taylor, 1999). 일본은 제도적인 측면에서는 도시전체를 고도(古都)로 지정하고(안재석·윤인석, 2000) 도시경관, 미관, 건축물 군, 가로경관 관련 지구로 지정하여 여러 법제로부터 지원을 받아 역사문화환경을 수리 및 신축할 수 있다. 이는 역사문화환경 보존이 도시전체의 중요한 문제인 만큼 몇 겹의 보호와 지원을 하겠다는 지역주민과 지방정부의 강력한 의지¹²⁾와 관계된다. 미국과 일본의 사례가 앞으로 북촌의 계획·관리측면에 좋은 시사점을 제공해 줄 수 있을 것이다. 이와 관련해서 서울시에서 수립한 북촌 마을가꾸기나 지구단위계획은 좋은 출발점이라고 할 수 있겠다. 현재 계획이 진행 중이지만 앞으로 북촌이 유구한 역사도시 서울의 정체성을 부각시키고 장소자산으로서 보존·활용되어 도심의 재생에 활력을 넣는 정책의 시초가 될 것이다.

본 연구는 규제의 순수효과를 실증분석하는데 있어서 일정부분 성과를 얻었으나 다음과 같은 한계점이 있다. 규제의 전·후 시점 설정을 기대심리의 반영이라는 가정하에 모형을 설정한 점, 규제의 효과를 살피는 데 있어 본 연구에서는 주택가격과 지가를 함께 이용하지 못하고 지가자료만 이용한 점, 『한옥보존지구』 전체 지가자료를 기준으로 한 것이 아니고 기

12) 경도시문화관광자원보호재단 홈페이지 참조

준지 공시지가 자료만을 사용한 것은 한계점으로 남는다. 그러나 본 연구는 미시적인 지역 지구제가 지가에 미치는 영향을 분석한 경험적 연구라는 데 의의가 있다고 하겠다.

참고문헌

- 강병기, 1996, “도시속의 역사문화환경”, 『건축』, 7월호.
- 건설교통부, 2002, 『2002년도 적용 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표』, 건설교통부.
- 건설교통부, 2003, 『지가공시에 관한 년차 보고서』.
- 김기호, 2002, “문화환경 바꾸기 방향과 비전”, 『문화도시 문화복지』, 122: 12~15.
- 김미진·양윤재, 1985, “도시 내 한옥보존지구 지정을 위한 기준에 관한 연구”, 『한국조경학회』, 13(1): 71~90.
- 손재영, 1990, 『토지문제의 경제적 해석과 정책대안의 검토』, 한국개발연구원.
- 안영배, 1991, “한옥지구의 보존과 개발”, 『건축가』, 7월호.
- 안재석·윤인석, 2000, “역사환경지구 보존에 관한 연구 : 국내와 해외의 정책과 사례의 비교를 중심으로”, 『대한건축학회』, 20(2): 643~646.
- 이규목, 1983, “서울시 한옥집단지구의 보존대책에 관한 연구”, 『서울시립대연구논총』, 11: 159~184.
- 이민우·양동진, 1993, “가회동 한옥보존지구의 지가변동에 관한 연구”, 『국토계획』, 28(4): 183~196.
- 장성화·채병선, 2003, “도시한옥의 보존과 주거환경 확보를 위한 건축물의 규제완화 방안에 관한 연구”, 『국토계획』, 38(4): 47~60.
- 정석, 2000, 『마을단위 도시계획실현 기본방향(Ⅱ)』, 서울시정개발연구원.
- 최혁재·최수, 2002, 『토지이용규제 손실보전수단으로서의 개발권양도제 도입 및 활용방안연구』, 국토연구원.
- 한국감정평가협회, 각 년도, 『공시지가: 서울특별시』.
- Asabere, P. K. and Huffman, F. E., 1994, “Historic Designation and Residential Market Values”, *The Appraisal Journal*, July: 396~401.
- _____, 1996, “Historic District and Land Values”, *The Journal of Real Estate Research*, 6(1): 1~7.
- Bromley, W. D., 1995, *The Handbook of Environmental Economics*, Cambridge: Basil Blackwell.
- Benson, V. O. and Klein, R., 1988, “The Impact of Historic Districting on Property Values”, *The Appraisal Journal*, April, 223~232.
- Coulson, N. E. and Leichenko, R. M., 2004, “Historic Preservation and Neighbourhood Change”, *Urban Studies*, 41(8): 1587~1600.
- Coulson, N. E. and Leichenko, R. M., 2000, “The internal and external impact of historic designation on property values”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 23(1): 113~124.
- Fischel, W. A., 1985, *The Economics of Zoning Laws*, Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- Fischel, W. A., 1995, “Zoning and Urban Environment”, in Bromely, D. W.(ed.), *The Handbook of Environmental Economics*, Cambridge: Basil Blackwell Ltd., 16~88.
- Ford, A. Deborah, 1989, “The Effect of Historic District Designation on Single-Family Home Prices”, *American Real Estate and Urban Economics Association Journal*, 17(3): 353~362.
- French, H. E. III and Lafferty, Ronald N., 1984, “The Effect of the California Coastal Commission on Housing Prices”, *Journal of Urban Economics* 16: 105~123.
- Gale, E. Dennis, 1991, “The Impacts of Historic District Designation”, *Journal of American Planning Association*, summer: 325~340.
- Gujarati, D. N., 2000, *Basic Econometrics*(안충영 역, 2000, 『기초계량경제학』, 진영사).
- Halvorsen, R. and Palmquist, R., 1980, “The Interpretation of Dummy Variables in Semilogarithmic Equations”, *American Economic Review*, 70(3): 474~485.
- Haughery, P. and Basolo, V., 2000, “The Effect of Dual Local and National Register Historic District Designations on Single-Family Housing Prices in New Orleans”, *The Appraisal Journal*, 68(3): 283~289.
- Katz, L. and Rosen, K. T., 1987, “The Interjurisdictional Effects of Growth Controls on Housing Prices”,

- Journal of Law and Economics*, 30(April): 149~160.
- Leichenko, R. M. and Coulson, E. N. and Listokin, D., 2001, "Historic preservation and residential property values: an analysis of Texas cities", *Urban Studies*, 38(11): 1973~1987.
- Pogodzinski, M. J. and Sass, T. R., 1990, "The Economic theory of zoning: a critical review", *Land Economics*, 66(3): 294~314.
- Pollakowski, H. O. and Wachter, S. M., 1990, "The effects of land-use constraints on housing prices", *Land Economics*, 66(3): 315 ~324.
- Schaeffer, P. V. and Millerick, C., 1991, "The Impact of Historic District Designation on Property Values: An Empirical Study", *Economic Development Quartely* 5: 310~312.
- Schwartz, S. E., Hansen, D. E. and Green, R., 1981, "Suburban Growth Controls and the Price of New Housing", *Journal of Environmental Economics and Management* 8(December): 303~320.
- Smith, N., 1998, "Comment: the Contributions of Historic Preservation to Housing and Economic Development", *Housing Policy Debate* 9: 479~485.
- Stock, J. H. and Watson, M. W., 2003, *Introduction to Econometrics*, Addison Wesley, 382~390.
- Taylor, N., 1999, *Historic Preservation*, Northon & Company Inc., NY.
- www.kyobunka.or.jp(京都市文化観光資源保護財團)
- www.city.kyoto.jp/koho/ind__h.htm(京都市情報館)
- www.seoul.go.kr(서울특별시청)
- 원 고 접 수 일 : 2005년 4월 19일
- 1차심사완료일 : 2005년 5월 18일
- 2차심사완료일 : 2005년 6월 3일
- 최종원고채택일 : 2005년 8월 17일