

地目別 面積分布變化에 의한 地目活用に 관한 研究

李 將 祐

I. 序 論

1. 研究目的

토지는 인간의 생존에 핵심이 되며 토지의 이용, 개발, 관리 및 보존을 위한 노력은 세계적인 관심사로 고대에서 현재까지 끊임없이 계속되고 있다. 토지를 관리하기 위한 분류는 여러 방법이 있겠으나 전국토의 토지이용 현황을 파악할 수 있는 유일한 방법은 오직 지목에 의한 토지분류 방법이다. 우리나라에서 지목의 구분등록은 고대부터 기원을 찾을 수 있는데 조선말까지는 양안이란 형태에서 구한말 이후 전국의 토지조사사업으로 현대식 지목제도가 확립되었다. 이러한 지목체계는 국가경제의 고도 성장기를 겪으면서 국토개발과 토지이용의 고도화에 따른 세분화 현상, 빈번한 토지이동이 진행되면서 지금까지도 사용되고 있다¹⁾.

토지는 부동산학에서 말하는 자연적 특성의 하나인 부증성으로 인하여 그 절대량이 한정되어 있어 수요와 공급에 따른 경제원리가 적용되지 않을 수도 있다. 즉 일반경제재와 같이 토지수요가 증가하더라도 생산에 의한 공급이 늘어날 수 없다. 하지만 정보화, 산업사회화, 인구과밀화, 도시화 등으로 생활공간과 생산공간의 요구가 급증하는 여건에서 토지이용 변화를 통하여 부분적으로나마 토지의 상대적인 공급량을 증대시킬 수는 있다. 토지이용에 변화가 생기면 종전 지목에서 변화된 용도에 맞는 지목으로 명칭의 변환이 이루어 진다. 토지가 수평적으로 면적이 증가할 수 없는 반면, 토지를 구성하고 있는 지목은 용도변화에 따라 달라질 수 있어 지목간 토지면적이 가변적일 수 있다²⁾.

따라서 본연구의 목적은 한정된 토지자원을 효율적으로 이용하기 위한 방안으로서 우리나라의 지목체계를 분석하여 지목의 구성과 유형 및 현황을 조사하고 지목별 면적분포변화에 의한 지목활용을 분석하는데 있다. 이와 같은 연구는 국토계획이나 도시계획 수립시 지목별 면적분포변화를 반영하여 계획지내 필요한 지목별 최소면적을 고려한다면 효율적인 지표가 될 것이다.

2. 研究의 範圍 및 方法

연구의 범위는 시간적으로 1985년부터 2001년도까지로 하였으며, 공간적으로는 우리나라 국토전반인 광역시를 포함한 16개 시·도의 전체면적에 대한 지목들을 대상으로 하였다.

연구방법은 문헌조사와 지적통계 자료로부터 지목별 면적분포변화를 표와 도표를 통하여 지목활용패턴을 알 수 있었다. 연구시점을 1985년도부터로 정한 것은 통계가 비교적 정확하다고 인정되어 지는 시점이기 때문이다. 80년도를 기준으로 이전 또는 전후의 통계자료를 살펴보면 전체면적 또는 지목간 면적이 들쭉날쭉하게 정리되어 있음을 확인할 수 있기 때문이다. 종료시점을 2001년도로 한

1) 지중덕, “한국의 지목체계 실태와 개편방안”, 『지리연구원』, 제36권 2호, 2002, p.101.

2) 이장우, “도시의 대지 및 도로면적 결정요인 분석”, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문, 1999, p.1.

정한 것은 종전24개지목에서 현행 28개지목으로 지목에 대하여 지적법이 개정(2001.1.26) 되었지만 부칙에 그 시행일이 공포후 1년 경과한 날부터 시행하고 있으므로 지목별 면적분포변화를 비교분석하기 위해서는 양어장, 주유소용지, 창고용지, 주차장의 지목이 잡종지 등 다른 지목에서 독립적으로 분리되기전의 24개지목이 계속해서 유지되고 있던 시점인 2001년도까지로 하였다.

85년도부터 2001년도까지 17개년간의 매년 자료를 표나 도표로서 표현하기에는 어려운 점이 있으며, 표현한다하더라도 단기간의 자료를 의도한 대로 설명하기가 어려우므로 2년주기로 하여 나타내었다. 그 결과 변화폭이 오히려 뚜렷이 나타남을 알 수 있었다. 토지는 부증성을 갖고 있기 때문에 매년 전체면적에 변화가 없어야 함에도 불구하고 신규등록이나 미복구토지의 복구 등으로 매년 증가하고 있다. 그럼에도 불구하고 각 지목들은 그 지목에 맞는 특성에 따라 매년 규칙적으로 변화를 보이고 있다.

Ⅱ. 地目의 理論的 考察

1. 地目의 意義

지목은 토지의 명칭을 분류하는 구성요소이다. 토지에 명칭을 부여하기 위해서는 토지소재, 지번, 면적, 경계 또는 좌표 등과 같이 등록 되어진다. 토지의 “지목”이라 함은 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다³⁾. 또한 토지관리의 효율화를 위하여 일필지마다 지형, 토성 또는 용도 등 토지의 현상에 따라 구분된 토지의 종류에 붙이는 법률상의 명칭⁴⁾이라고 정의하고 있다.

그러나 토지의 특성중 가장 두드러진 것은 용도의 다양성으로 한가지 용도로 사용되지 않고 수많은 용도로 사용되는 것이 토지이다. 예를 들면 농경지·임산지·택지·상공업용지·관광휴양지·광업용지·교통용지·공공시설용지 등을 포함한 특수용도 토지, 그리고 裸地나 불모지·황무지 등등 많은 용도가 있다. 그러므로 토지를 주된 사용 목적에 따라 구분·표시하는 것을 지목으로 한다면 현재 사용되고 있는 토지의 종류는 수십 종류에 이르고 있기 때문에 地目의 定義로는 부적합하다. 따라서 지목을 再定義하면 “지목이란 일정한 틀을 정하여 토지 용도를 토지의 주된 사용 목적에 따라 체계화함으로써 토지의 종류를 구분·표시한 것”이라 할 수 있다⁵⁾라고 정의하고 있다.

이상과 같은 지목의 정의에서 지목은 특정한 한 가지 용도에 대한 일대일 대응식의 명칭이 아닌 수학적 정의와 마찬가지로 그렇게 하기로 하자는 약속의 정의로서 일정한 틀을 정하여 그 범주에 포함되는 지목에 붙여진 명칭이라 할 것이다.

2. 地目의 分類

3) 지적법 제2조 제6호 (법률제07036호, 2003.12.31)

4) 원영희, 『지적학원론』, (서울:신라출판사,1990), p.143

5) 손세원, “한국의 지목운용실태에 관한 연구”, 단국대학교대학원 박사학위논문, 1997, pp17~18

(1) 地目の 類型

지목은 토지현황별, 소재별, 산업별, 국가발전별, 구성내용별에 따라 분류할 수 있으며, 토지의 현황별로는 지형·토성·용도지목으로, 소재별로는 농촌형·도시형으로, 산업별로는 1차 산업형·2차 산업형·3차 산업형으로, 국가발전별로는 선진국형·후진국형으로, 구성내용별로는 단식지목 복식지목으로 분류하고 있다⁶⁾.

Ⅲ. 地目體系의 變遷

1. 地目體系의 變遷

지목에 대한 정보는 고대부터 근대까지 그 시대의 정치, 경제, 사회, 문화 등의 제도에 따라 여러형태로 표출되었다. 그러나 당시에는 지목을 구분하는 명칭이 체계적이고, 명확하게 정의된 바 없지만 많은 문헌들로부터 토지에 붙여지는 명칭이 다양하게 존재했었음을 짐작케 한다. 오늘날과 같이 토지의 주된 사용목적에 따라 지목을 구분하기 시작한 것은 1910년대 토지조사사업에서부터 시작하였다. 이러한 토지조사사업은 토지등록적 측면에서는 조선시대의 양전사업 및 지계사업과 연결하여 종합적 식민지정책의 제1차적 사업으로서 토지제도의 확립을 주목적으로 한다고 하였지만, 그 실제적 측면은 한일합방에 따른 민심수습과 토지수탈을 목적으로 조선총독부 임시토지조사국에서 토지조사를 실시하였다. 토지를 조사하여 공적인 장부에 등록하기 위해서는 일정한 형식이 요구되는데 지적공부에 등록하는 사항 중 지목은 그 구성요소 중 하나였다.

지목에 대한 용어의 최초 사용은 1912년 8월 13일 제령으로 토지조사령 제2조에 “토지는 그 종류에 따라 다음(下) 지목을 정하고, 지반을 측량하여 1구역(區域)마다 지번을 붙임. 단(但, 제3호에 계기(偈記)한 토지에 대하여는 지번을 붙이지 아니할 수 있음.”이라 규정하고 있다.

토지조사사업 당시 지목은 총 18개 지목으로서 과세지, 면세지, 비과세지로 분류된다.

과세지에는 전, 답, 대, 지소, 임야, 잡종지가 해당되고, 면세지에는 사사지, 분묘지, 공원지, 철도용지, 수도용지가 해당되며, 비과세지에는 도로, 구거, 하천, 제방, 성첩, 철도선로, 수도선로가 해당된다. 여기서 사사지는 종교용지를, 성첩은 사적지를 말하는 것이다.

1914년 3.16일 지세령이 제령 제1호로 제정되었고, 토지이용의 양상이 시대변화와 더불어 달라지면서 지목의 종류도 2차례에 걸쳐 변화되었다.

대정7년(1918. 6. 18) 제령 제9호로써 지세령이 개정되어 지목 “지소(池沼)”에 포함되어 있던 “유지(溜池)”를 분리하여 따로 독립된 지목으로 하였고, 소화18년(1943.3.31) 제령 제6호로 조선지세령이 공

6) 원영희, 전계서, pp.145~149, 참조

7) 제2조 토지는 그 종류에 따라, 다음지목을 정하고, 지반(地盤)을 측량하여 1구역(區域)마다 지번(地番)을 붙임. 단(但, 제3호에 계기(偈記)한 토지에 대하여서는 지번을 붙이지 아니할 수 있음.

1. 전, 답, 대, 지소(池沼), 임야, 잡종지

2. 사사지(社寺地), 분묘지, 공원지, 철도용지, 수도용지

3. 도로, 하천, 구거(溝渠), 제방, 성첩(城堞), 철도선로, 수도선로 전항의 규정에 의하여 조사 및 측량할 임야(林野)는 다른 조사 및 측량지 사이에 개재(介在)하는 것에 한(限) 함

포되고 1943.4.1일부터 시행됨으로써 지목 잡종지 중의 염전(鹽田) 및 광천지(鑛泉地)가 분리되어 각각 독립지목으로 되었다. 이와 같이 지목의 범위를 확대한 것은 과세할 토지의 범위를 확대하고자 하는 의도가 엿보인다.

해방후 대한민국정부가 수립되고 독립국가의 면모를 갖추고자 선진국의 예를 살피 행정 및 법령체계를 개선하고자 하였는데 지적분야에서는 지적법체계를 보완하여 1950년 12월 1일 법률제165호로 지적법이 제정되었다. 이 법 제정당시 지목은 일제가 만든 지목 21개를 1975년 12월 31일 법률제2801호로 지적법의 전문개정 이전까지 사용하였다.

1975년 12월 31일 지적법 전문개정으로 지목에 많은 변화를 가져왔다.

우선 6개지목이 3개지목으로 통폐합되었다. 철도용지와 철도선로가 철도용지로, 수도용지와 수도선로가 수도용지로, 지소와 유지가 유지로 통폐합되었다.

기존지목에 대한 명칭변경도 이루어졌다. 이는 불합리하거나 복잡한 명칭을 간단명료한 지목으로 표현하고자 개선되었다.

사사지는 종교용지로, 분묘지는 묘지로, 공원지는 공원으로, 성첩은 사적지로 변경되었다. 토지의 이용이 다양화되면서 6개지목이 신설되었다. 공장용지, 학교용지, 과수원, 목장용지, 운동장, 유원지가 신설되었는데, 1991년 11월 30일 법률제4405호로 지적법 일부개정시 지목 운동장이 체육용지로 바뀌었다. 따라서 24개지목이 운용되었다.

그러나 이러한 지목체계는 토지이용이 복잡, 다양화하고 있는 현실점에서는 토지용도를 모두 표현하기에는 어려운 점이 많으므로 2001년 1월 26일 법률제6389호로 지적법이 전문개정되면서 지적법제 5조에 종전 24개지목에다 양어장, 주유소용지, 창고용지, 주차장이 잡종지 등에서 세분화 되어 현행 28개 지목으로 분류되고 있다. 이러한 지목체계 변천과정을 토지조사사업이후부터 현재까지 정리하면 <표 1>과 같다.

〈표 1〉 地目體系變遷過程

區分	土地調查事業當時地目	舊地籍法上 地目	終前地籍法上 地目	現行地籍法上 地目
根據法令	土地調查令 第2條	舊地籍法 第3條	終前地籍法 第6條	地籍法 第5條
施行期間	1912 ~ 1950	1951 ~ 1975	1976 ~ 2000	2001 ~ 現在
地目의數	18 개	21 개	24 개	28 개
地目의名稱	전, 답, 대, 지소, 임야, 잡종지, 사사지, 분묘지, 공원지, 철도용지, 수도용지, 도로, 구거, 하천, 제방, 성첩, 철도선로, 수도선로	전, 답, 대, 지소, 유지, 임야, 잡종지, 염전, 광천지, 사사지, 분묘지, 공원지, 철도용지, 수도용지, 도로, 구거, 하천, 제방, 성첩, 철도선로, 수도선로	전, 답, 대, 유지, 임야, 잡종지, 염전, 광천지, 종교용지, 묘지, 공원, 철도용지, 수도용지, 도로, 구거, 하천, 제방, 사적지, 공장용지, 학교용지, 과수원, 목장용지, 운동장(체육용지), 유원지	전, 답, 대, 유지, 임야, 잡종지, 염전, 광천지, 종교용지, 묘지, 공원, 철도용지, 수도용지, 도로, 구거, 하천, 제방, 사적지, 공장용지, 학교용지, 과수원, 목장용지, 체육용지, 유원지, 양어장, 주유소용지, 창고용지, 주차장

<p>地 目 의 變 遷 狀 況</p>	<p>o. 분리 (지목 2개 → 5개) - 지소 → 지소, 유지 (1918.6.18) - 잡종지 → 잡종지, 염전, 광천지 (1943.4.1)</p>	<p>토지조사사업당시 18개지목에 분리된 유지, 염전, 광천지를 합한 21개지목을 그대로 사용</p>	<p>o. 신설(6개) 공장용지, 학교용지, 과수원 목장용지, 운동장, 유원지 o. 통폐합(6개 → 3개) - 철도용지 + 철도선로 → 철도용지 - 수도용지 + 수도선로 → 수도용지 - 지소 + 유지 → 유지 o. 명칭변경(5개) - 사사지 → 종교용지 - 분묘지 → 묘지 - 공원지 → 공원 - 성첩 → 사적지 - 운동장 → 체육용지 (1991.11.30)</p>	<p>o. 신설(4개) 양어장, 주유소용지, 창고용지, 주차장</p>
--	---	--	--	--

資料 : 서철수·지종덕, 「韓國의 地籍史」, 技文堂, 2002, pp.221~ 240.參照作成

IV. 地目別 面積分布

1. 地目 分布現況

우리나라 국토 총면적은 99,585,201,081.6㎡이고 필지수는 35,765,904필지이다 현행 28개 지목에 대하여 가장 많은 면적 분포를 보이는 지목은 임야(林野)로서 65,018,486,810.9㎡이고 전체면적 대비 65.29%에 해당된다. 다음은 답, 전, 하천, 대, 도로, 구거, 유지, 잡종지, ... 순으로 분포하며, 가장 적은 면적 분포를 보이는 지목은 광천지로서 257필지에 3,468.3㎡이다. 기타 다른 지목에 대한 자세한 내용은 <표 2>과 같다.

<표 2> 우리나라 지목 현황

구분	면적 (비율)	지번수
합계	99,585,201,081.6(100.00)	35,765,904
전 (Dry paddy - field)	8,047,977,522.7(8.08)	7,142,175
답 (Paddy - field)	12,302,949,507.4(12.35)	8,380,155
과수원 (Orchard)	542,785,863.5(0.55)	227,975
목장용지 (Pasture)	560,568,249.1(0.56)	101,419
임야 (Forestry)	65,018,486,810.9(65.29)	4,228,687
광천지 (Mineral Spring site)	3,469.3(0.00)	257
염전 (saltern)	115,003,752.0(0.12)	10,023
대 (Building site)	2,425,662,361.2(2.44)	6,819,302
공장용지 (Factory site)	560,697,009.1(0.56)	139,055
학교용지 (School site)	249,148,929.1(0.25)	47,248
주차장 (Parking lot)	3,211,153.3(0.003)	2,879
주유소용지 (Gas station site)	5,926,778.8(0.01)	7,063
창고용지 (Warehouse site)	14,468,757.8(0.01)	18,019
도로 (Road)	2,398,494,357.7(2.41)	5,244,199
철도용지 (Railroad site)	118,506,511.9(0.12)	94,687
제방 (Bank)	174,463,036.1(0.18)	228,534
하천 (Rivers)	2,800,417,408.1(2.81)	629,222
구거 (Ditch)	1,769,511,932.1(1.78)	1,349,229
유지 (Marsh)	1,108,282,466.9(1.11)	335,824
양어장 (Fish farm)	4,519,202.8(0.005)	2,162
수도용지 (Water Supply site)	36,647,102.7(0.04)	33,521
공원 (Park)	72,968,146.7(0.07)	14,733
체육용지 (Gymnastics site)	131,397,449.5(0.13)	18,849
유원지 (Recreation site)	16,860,521.6(0.02)	3,787
종교용지 (Religion site)	30,026,529.0(0.03)	27,748
사적지 (Historic site)	10,058,861.4(0.01)	2,747
묘지 (Burial)	277,260,167.7(0.29)	260,328
잡종지 (Miscellaneous area)	788,897,223.2(0.79)	396,077

(단위:m², %, 필지)

資料 : 行政自治府, “地籍統計年報”, 2003.參照作成

2. 年度別 • 地目別 面積分布 變化

우리나라 토지이용이 어떻게 이루어지고 있는지를 알기 위하여 년도별, 지목별 면적분포 변화를 표와 도표(그림)을 통하여 분석하고자 한다. 표와 도표를 작성함에 있어서 년도별, 지목별 면적분포에 대한 전체현황과 내용이 유사한 지목으로 분류할 수 있는 지목들을 묶어서 설명되기 쉽게 표현하기 위하여 지목의 나열 순서를 정하였다. 연구범위 등에 한정을 둔 것은 1장 2.연구의 범위 및 방법에서 기술한 바와 같다.

면적을 표현함에 있어서 최소 단위는 1km²로 하였고, 소수점 아래의 수치는 생략되었다.

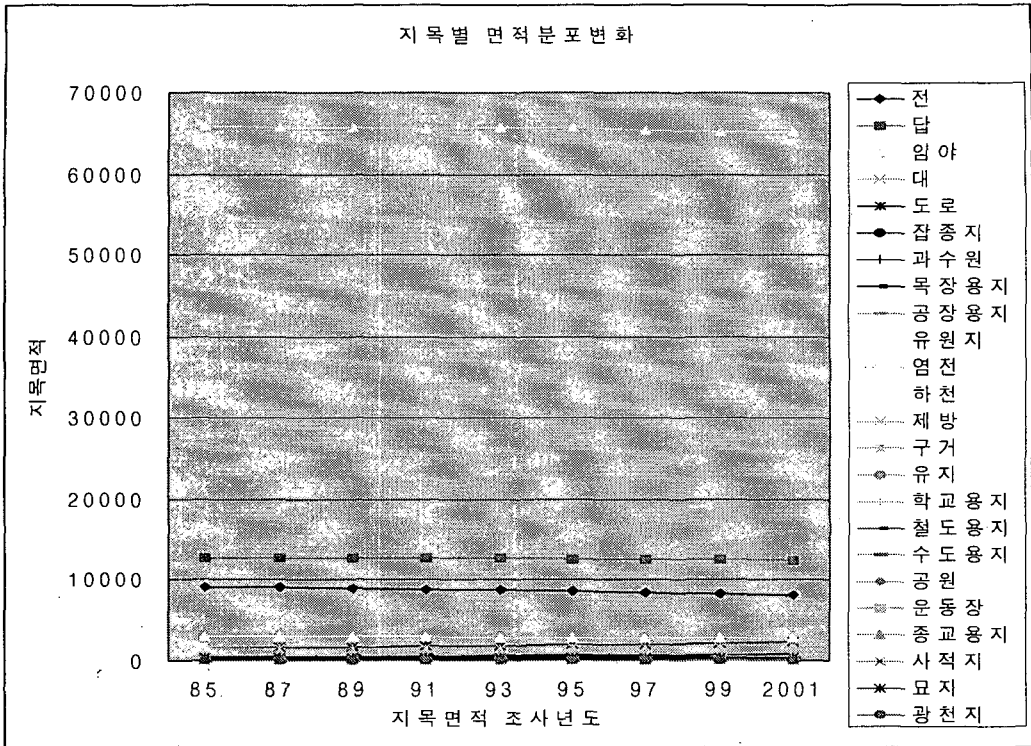
따라서, 년도별, 지목별 면적분포변화를 전체적으로 표현하면 <표 3>과 같다.

〈표 3〉 年度別 • 地目別 面積分布 變化 (단위 : 1km²)

구분	85년	87년	89년	91년	93년	95년	97년	99년	2001년
전	9,115	9,020	8,912	8,802	8,680	8,521	8,339	8,222	8,132
답	12,744	12,728	12,707	12,680	12,643	12,593	12,601	12,475	12,374
임야	65,910	65,712	65,721	65,571	65,688	65,665	65,395	65,274	65,138
대	1,790	1,828	1,879	1,937	2,000	2,075	2,177	2,265	2,349
도로	1,560	1,644	1,724	1,812	1,888	1,959	2,063	2,178	2,278
잡종지	525	533	555	573	605	660	694	731	762
과수원	308	347	362	371	392	432	473	510	536
목장용지	167	337	422	445	468	476	511	539	551
공장용지	152	171	202	246	289	347	412	467	513
유원지	12	14	22	43	13	11	12	13	15
염전	13	13	13	13	13	13	13	12	11
하천	2,964	2,940	2,917	2,900	2,862	2,860	2,822	2,810	2,804
제방	110	129	143	152	158	161	164	168	169
구거	1,455	1,474	1,500	1,533	1,567	1,613	1,674	1,720	1,748
유지	693	767	850	879	905	944	1,042	1,072	1,087
학교용지	153	170	181	189	195	206	218	229	239
철도용지	100	105	107	109	114	113	115	116	118
수도용지	21	22	23	25	25	28	29	29	31
공원	5	7	11	21	24	32	44	53	61
운동장	3	4	4	6	54	69	82	97	114
종교용지	9	9	10	11	13	16	19	23	26
사적지	4	4	5	5	5	6	9	9	9
묘지	272	274	273	272	273	274	275	275	275
광천지	0	0	0	0	0	0	0	0	0

資料 : 行政自治府, “地籍統計年報”, 1985年度 ~2001年度 參照作成

(단위 : 1km²)



[그림 1] 年度別 • 地目別 面積分布 變化

資料 : 行政自治府, “地籍統計年報”, 1985年度 ~2001年度, 參照作成

V. 地目活用に 관한 研究

1. 減少 및 增加 地目

<표 3> 및 [그림 1]에서 보는 바와 같이 년도별•지목별 면적분포변화에 있어서 감소 또는 증가하는 지목을 구분할 수 있고 그러한 증가나 감소는 규칙적으로 변화함을 알 수 있다.

① 감소지목 : 전, 답, 임야, 하천, 염전

② 증가지목 : 과수원, 목장용지, 광천지, 대, 공장용지, 학교용지, 도로, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지

2. 地目活用に 관한 研究

우리나라에서 지목의 유형을 분류할 때, 그 지목이 농촌에서 주로 이용되는 토지인지, 도시에서 주로 이용되는 토지인지에 따라서 “농촌형지목이다”, “도시형지목이다”로 분류하는 것이 일반적인 것이다. 또한, 우리 사회생활의 전반적인 흐름으로 보아 그 지목들 중 “농촌형 지목은 감소하고 도시형 지목은 증가”할 것이라고 누구나 예측해 볼 수 있을 것이다(가설). 하지만 농촌형 지목이라고 해서

농촌형 지목 모두가 반드시 감소하는 것은 아니다.

그 이유를 사회현상들에 의하여 설명하고자 한다.

“전(田)”, “답(畓)” 및 염전(鹽田)의 경우 농촌에 대부분 분포하고 있는데 비교적 큰 폭으로 면적이 감소하고 있음을 알 수 있다. 그 이유는 산업사회화와 도시화 등에 따른 농촌인구의 도시로의 계속적인 전출로 인한 경작인 부족, 투자비용에 대한 이윤의 상대적 박탈감, 인건비 상승, 기타 산업에 비하여 부가가치가 높지 않은 것 등에 기인하여 타용도로 전용되고 있기 때문이다. 반면에 농촌형 지목 중 “과수원(果樹園)”, “목장용지(牧場用地)”, “잡종지(雜種地)”면적이 꾸준히 증가하고 있다. 이는 농촌형 토지가 다른 도시형 토지에 비하여 高附加價値를 창출할 수 없었지만, “전(田)”, “답(畓)”보다 상대적으로 부가가치가 높은 방향으로 토지이용을 對替하려 하기 때문이다. 따라서 농촌형 토지는 반드시 도시형 토지로 그 용도가 전용되어 가는 것은 아니고 농촌형 토지들 내에서 토지이용을 효율적으로 이용하는 방향으로 변화를 보이기도 한다. “임야(林野)”는 그 지목의 면적이 전체면적의 65.29%에 해당하리만큼 넓은 면적을 차지하고 있어 농촌은 물론 도시에 고루 분포하고 있다. 따라서 임야를 딱히 농촌형지목 또는 도시형지목으로 구분하기가 어려운 것이 사실이다. 왜냐하면 도시라 하더라도 그 면적에 있어서는 임야보다 많은 면적분포를 갖고 있는 지목은 없기 때문이다. 이러한 임야는 농촌 뿐 아니라 도시에서 다양한 용도로 전용이 가능하다. 물론 용도 전환에 따른 행위허가의 준공이 이루어져야만 가능하다. 예를 들면 토지형질변경이라던가. 산림훼손 및 산지전용, 임지전용 등과 같은 것들이다 따라서 임야는 전,답, 대, 도로, 창고용지, 잡종지, 과수원, 목장용지 등 모든 토지로의 용도 전환이 가능하다. 따라서 그 면적에 있어서 감소할 수 밖에 없다. 임야는 절대 그 면적 면에서 증가할 수 없는 특징도 있다. 자칫 그 면적에 과도한 감소가 이어지면 난개발에 의한 자연환경을 해치는 영향을 주기도 한다.

“공장용지(工場用地)”는 과거에 도시에 많이 분포했던 지목으로서 공해문제, 부지확보문제, 노동력 문제, 인건비문제, 환경문제 등으로 인하여 도시에서 농촌으로 이동되어 가고 있는 지목으로 볼 수 있다. 따라서 도시에서는 그 면적에 있어서 감소하는 반면 농촌에서는 절대적으로 증가하고 있음을 알 수 있을 것이다.

“유원지(遊園地)”는 일반공중의 위락, 휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장, 유선장, 낚시터, 어린이 놀이터, 동물원, 식물원, 민속촌, 경마장 등의 토지를 말하는 것으로 해마다 증가하고 있다. 이는 도시나 지역사회에 고루 분포되어 있어 도시형 또는 농촌형 지목으로 정의하기가 곤란하다. 유원지의 면적분포변화를 보면 기준년도부터 1991년도까지 증가하다 다음 년도부터는 급격히 감소하고, 감소한 시점이후에 다시 서서히 증가함을 엿볼 수 있는데 이는 1991년 11월 30일 지적법 일부 개정시, 지목 “운동장”→“체육용지”로 변경되면서 그 중 종전에 지목 유원지에 속했었던 ‘골프장’이 체육용지에 편입된 데 원인이 있다. 지금은 골프(golf)가 많이 대중화되어 누구나 스포츠로서 참여하지만 과거에는 특정계층에서 이용하였음을 짐작케 하고 있다.

“하천(河川)”은 해마다 그 면적 면에서 감소하고 있다. 세계적으로 지구온난화, 이상기온현상 등으로 인하여 대기중의 수분이 감소하여 물부족 현상이 서서히 나타나고 있다. 과거 우리나라에서는 전국에 걸쳐 장마철이면 홍수가 잦은 지역을 본 적이 있다. 하지만 근래에는 천재지변을 제외하고 상습

적으로 침수되거나 범람하는 곳을 찾아보기 어렵다. 이는 피해예방을 위한 防災나 큰 폭의 유수가 작은 유수로 바뀌게 되어 하천의 기능이 저하되는데 따른 지목면적분포의 감소로 이어져 그 면적에 있어서 감소하는 것으로 나타나고 있다. 반면에, 하천과 관련된 지목의 면적은 증가를 하고 있는데 굳이 지목유형에 이름을 붙이자면 치수형(治水型)지목으로서 “제방”, “구거”, “유지”를 꼽을 것이다. 따라서 하천의 면적이 감소하는 대신 제방, 구거, 유지의 면적이 증가하고 있다.

“대(垓)”, “도로(道路)”, “학교용지(學校用地)”, “철도용지(鐵道用地)”, “수도용지(水道用地)”, “공원(公園)”, “체육용지(體育用地)”, “종교용지(宗教用地)”의 지목은 해마다 증가하고 있다. 같이 묶인 이러한 지목들은 특히, 도시에서 중요한 도시기반시설로 분류되는 지목으로 주거, 교통, 교육, 휴양, 체육, 문화 등 인간 삶의 질을 판단하는 중요한 지표로서, 이상의 지목들로부터 국가의 발전정도를 파악할 수 있는 근거가 되기도 한다. 특히, 우리나라에서 지목 “대”와 “도로”의 면적분포변화는 비슷한 분포로 변화함을 볼 수 있는데, 이는 국토계획이나 도시계획에서 고려해야 할 최소면적을 시사해 주기도 한다.

“사적지(史蹟地)”는 문화재로 지정된 역사적인 유적, 고적, 기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지를 말하는 것으로, 분포변화에 있어서 조금씩 증가하고 있다. 유물, 유적이라는 것이 생산되는 것이 아니라 발견될 때마다 역사적 가치를 인정받아 지정되는 관계로 두드러진 면적분포변화는 보이고 있지 않다.

“묘지(墓地)”의 면적은 거의 증가하지 않고 분포변화면에서 보합세를 나타내고 있다. 이러한 면적분포변화는 현황과 공부상 내용이 불일치하는 부분이 많다는 것을 알 수 있다. 우리나라는 유교적, 전통적인 매장관습으로 전국의 묘지면적은 약 998km²(전국토의 1%)이며 분묘수는 2,000만기로 추정되며, 해마다 약 20만기의 분묘가 생겨나 국토의 잠식과 자연환경훼손 등 사회적 병폐가 심각하게 제기되고 있다. 공부상 묘지면적과 현황상 묘지 면적에 많은 차이를 보이고 있다. 종전의 매장및묘지등에 관한법률에서 새로 바뀐 장사등에관한법률에서는 종전의 규정을 더욱 강화하여 1인기준 묘지허용면적이 3평으로 하고 있어 과거와 같이 실제묘지면적이 급격하게 늘어나는 것을 방지할 수 있을 것으로 보이고, 최근에 장묘문화가 매장문화에서 화장문화로 바뀌는 추세에서 실질적인 묘지면적은 크게 증가하지 않을 것으로 보인다.

“잡종지(雜種地)”는 해마다 면적이 꾸준히 증가하고 있다. 잡종지의 생성과정은 보통 임야에서 등록전환이 된 후, 잡종지로 지목변경 되는 것이 대부분인데, 대표적인 시설물은 주유소 등으로 종전 규정에 의하여 잡종지로 등록되었었다. 그 밖에 다른 지목에 정의되어 있지 않은 토지의 이용은 잡종지로 지목 설정을 하도록 규정하고 있으므로 잡종지의 분포는 더욱 늘어날 것이다.

V. 結 論

본 연구는 우리나라의 지목체계를 분석하여 지목의 구성과 유형 및 현황을 조사하고 지목별 면적 분포변화에 의한 지목활용을 분석하는데 있었다. 연구 결과 지목의 이론적 기초 하에 전국의 토지를 농촌형 지목과 도시형 지목으로 크게 나누어 농촌형 지목은 감소하고 도시형 지목은 증가할 것이라는 가설하에 지목분포변화를 유심히 관찰 하였다. 하지만 가설과는 달리 농촌형 지목 중 일부지목인 과수원, 목장용지, 잡종지 등은 증가 하는 것으로 나타났다. 대부분의 다른 지목들은 예상한 바와 같이 규칙적으로 증가 또는 감소하는 추세를 유지하고 있었다. 이상과 같은 연구 결과를 토대로 국토이용계획 또는 도시계획 및 지구단위계획 등 각종 장,단기 계획 수립시 지목별 면적분포변화에 의한 각 토지용도별 최소면적이 얼마나 필요할 것인가를 계획에 반영한다면 현재와 미래에 대한 토지이용의 수요를 한층 합리적이고 효율적으로 결정할 수 있을 것이다.

〈참고문헌〉

1. 지종덕, “한국의 지목체계 실태와 개편방안”, 「지리연구원」, 제36권 2호, 2002.
2. 이장우, “도시의 대지 및 도로면적 결정요인 분석”, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문, 1999.
3. 원영희, 『지적학원론』, 서울:신라출판사, 1990.
4. 손세원, “한국의 지목운용실태에 관한 연구”, 단국대학교대학원 박사학위논문, 1997.
5. 김남식, “지목을 이용한 지역불균형 분석”, 「한국지적학회지」, 제14권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 1998.
6. 김학신, “지목별 토지이용분석에 따른 도시분류”, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문, 1991.
7. 서철수·지종덕, 『한국의 지적사』, 기문당, 2002.
8. 내무부, “지적통계연보”, 1985~1997.
9. 행정자치부, “지적통계연보, 1998~2003.
10. 문공열, “토지이용관리와 지목제도에 관한 연구”, 경남대학교대학원 박사학위논문, 2000.
11. 최희균 “지목분포에 따른 도시유형과 도시특성과의 관계”, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문, 1988.
12. 손세원, 이동현, 이종연, 김재형, “한국지목의 사회적 운용실태에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제14권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 1998.
13. 손세원, 이동현, 김영학, “지목운용에 영향을 미치는 요인분석”, 「한국지적학회지」, 제15권 제2호, 사단법인 한국지적학회, 1999.
14. 하용수, “지목별 현황에 의한 도시특성에 관한 연구”, 한양대학교 환경과학대학원 석사학위논문, 1990.
15. 손종영, “지목변경에 따른 지가변화”, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문, 1998.
16. 유환중, “서울시 탈공업화의 공간적 특성과 공장이적지의 토지이용변화에 관한 연구”, 서울대학

교 대학원 박사학위논문, 2004.

17. Bartholomew Harland, "Land Use In American Cities", Cambridge, Havard.Univ, 1955
18. Carey,Gabriele, "From Hinterland To Metropolis", University Of California, Riverside Press. 1997.
19. Chen, Tze-Wei, "Land Management In Proteced Areas", Cornell University Press. 1997.
20. Davis, William Jeffrey, "An Evaluation Of Life Cycle Factors For Urban", Georia Institute Of Technology Press. 1997
21. Patterson, Particia Kay, "New Urbanism And The Eldery In Urban And Sub", Portland State University Press. 1997.
22. SHIM, Bum Soo, "Land, Society And Politics", Stanford University Press. 1997.
23. Snelgrove, R. David, "The Diseconomies Of Urban Sprawl", University Of Nevada, Reno MS. 1997.