

<국문초록>

## 제주시 도시화의 공간적 특성 - 인구와 지가를 중심으로 - \*

강 민 정

제주대학교 교육대학원 지리교육전공

지도교수 권상철

도시는 지속적으로 변화한다. 이는 도시의 본질이라 할 수 있다. 이러한 도시 본질의 한 양상인 도시화를 알아보는 것은 그 지역의 과거, 현재, 미래를 살펴보는 데 그 의의가 있을 것이다.

제주시는 해안도시라는 특성과 함께 관광개발이라는 배경 아래 도시화가 진행되고 있다. 이 연구는 이러한 자연적, 사회적 배경을 반영하여 제주시 도시화의 공간적 특성을 살펴보고 제주시 도시화의 공간모형을 제시하는데 그 목적이 있다. 또한 제주시 도시화의 공간적 특성에 관한 연구에 기초적인 자료를 제공하고자 한다. 이를 위하여 도시화를 반영하는 지표로서 인구와 지가를 선정하였고, 인구와 지가의 변화 분석을 통해 제주시 도시화의 공간적 특성을 살펴보고 공간모형을 제시하였다.

이 연구의 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 제주시는 시 승격 당시 동쪽에 위치한 사라봉, 별도봉 등 지형적 장애요인과 서쪽에 입지한 인위적 장애요인인 제주공항으로 인하여 동·서쪽으로 확장되지 못하고 T자형을 형성하였고, 구시가지 도심을 중심으로 인구의 집중과 지가상승으로 가장 먼저 도시화가 진행되었다.

둘째, 1970년대 본격적인 관광개발과 도시개발사업이 구시가지 도심을 중심으로 이루어진다. 그 결과 인구 및 서비스기능이 집적되면서 지가상승으로 인하여 거주지 및 관공서의 재배치가 이루어지면서 기존 도심 주변으로 확산되기 시작한다.

---

\* 본 논문은 2001년 8월 제주대학교 교육대학원 위원회에 제출된 교육학 석사학위 논문임

셋째, 1980년대는 남서쪽으로 공간 확산이 이루어지는데 공항과 인접한 오라동과 연동 일대에 신제주라는 신시가지가 조성되면서 제주시는 두 개의 핵을 지닌 이핵구조를 형성하게 되며 이 두 지역을 핵으로 하여 인구집중현상이 뚜렷하게 나타난다.

넷째, 1990년대는 기존과는 달리 또 다른 패턴을 형성해 나가고 있다. 우회도로가 생겨나면서 동쪽의 화북동, 남서쪽으로는 연동, 노형동으로 확장되어간다. 노형동의 경우 기존 도심과는 독립적인 패턴으로 부도심(sub CBD)인 연동지역의 인구집중과 도시기능의 집적으로 인한 재배치현상으로서 주변지역으로의 확산에서 비롯된다.

다섯째, 미래의 제주시의 공간적 확산 방향은 주로 동쪽의 화북동, 삼양동, 서쪽의 공항부근과 이호동, 남쪽의 아라동, 남서쪽의 연동과 노형동을 중심으로 진행될 것이다.

이러한 제주시 도시화의 공간적 특성을 시기별로 정리하면 다음과 같다.

- 1) 1960년대 - 구시가지 도심 집중기
- 2) 1970년대 - 구시가지 도심 팽창기
- 3) 1980년대 - 도심(CBD), 부도심(sub CBD)의 이핵구조 형성기
- 4) 1990년대 - 다핵구조로 변화기

이상과 같이 제주시는 해안도시라는 특성과 함께 관광개발, 도시계획에 의해 자연적인 성장이 아닌 계획적인 도시성장이 이루어지고 있으며, 이러한 자연적·인문적 요인을 반영하여 도시화가 진행되고 있다.

## 목 차

I. 서론	1
1. 연구목적	1
2. 연구동향	2
3. 연구방법 및 지역개관	6
II. 인구변화로 본 도시화	11
1. 인구수	11
2. 인구밀도	18
3. 인구변화 특성	20
III. 지가변화로 본 도시화	38
1. 주택지역	39
2. 상업지역	48
3. 지가변화 특성	53
IV. 제주시 도시화의 특성	61
1. 인구와 지가로 본 도시화 특성	61
2. 제주시 도시화의 공간 모형	63
V. 결론 및 시사점	67
참고문헌	70
Abstract	74
부    록	77

## 표 차례

<표 1> 제주시 시기별 인구수 .....	12
<표 2> 제주시 인구 전입·전출 .....	14
<표 3> 제주시 시·도내, 시·도외 전입·전출 .....	6
<표 4> 제주시 시기별 인구밀도 .....	19
<표 5> 제주시 시기별·동별 인구수 .....	21
<표 6> 제주시 시기별·동별 인구밀도 .....	30
<표 7> 제주시 시기별 주택지역 지가 .....	40
<표 8> 제주시 시기별 상업지역 지가 .....	49



## 그 립 차 례

<그림 1> 제주시 행정구역 현황(1999) .....	7
<그림 2> 연구지역 개요 (1999) .....	9
<그림 3> 제주시 시기별 인구수 (1955~1999) .....	13
<그림 4> 제주시 전·출입변화 (1969~1999) .....	15
<그림 5> 제주시 시·도내 전·출입(1969~1999) .....	17
<그림 6> 제주시 시·도외 전·출입 (1969~1999) .....	17
<그림 7> 제주시 시기별 인구밀도 (1955~1999) .....	19
<그림 8> 제주시 시기별·동별 인구수 (1960~1999) .....	21
<그림 9> 제주시 동별 인구증감율 (1960~1965) .....	22
<그림 10> 제주시 동별 인구증감율 (1965~1970) .....	23
<그림 11> 제주시 동별 인구증감율 (1970~1975) .....	24
<그림 12> 제주시 동별 인구증감율 (1975~1980) .....	24
<그림 13> 제주시 동별 인구증감율 (1980~1985) .....	25
<그림 14> 제주시 동별 인구증감율 (1985~1990) .....	26
<그림 15> 제주시 동별 인구증감율 (1990~1995) .....	27
<그림 16> 제주시 동별 인구증감율 (1995~1999) .....	28
<그림 17> 제주시 시기별·동별 인구밀도 (1960~1999) .....	30
<그림 18> 제주시 동별 인구밀도 (1960) .....	31
<그림 19> 제주시 동별 인구밀도 (1970) .....	33
<그림 20> 제주시 동별 인구밀도 (1980) .....	34
<그림 21> 제주시 동별 인구밀도 (1990) .....	35
<그림 22> 제주시 동별 인구밀도 (1999) .....	37
<그림 23> 제주시 시기별 주택지역 지가 (1960~1999) .....	40
<그림 24> 제주시 동별 주택지역 지가 (1965) .....	41

<그림 25> 제주도 동별 주택지역 지가 (1971) .....	42
<그림 26> 제주도 동별 주택지역 지가 (1975) .....	43
<그림 27> 제주도 동별 주택지역 지가 (1980) .....	44
<그림 28> 제주도 동별 주택지역 지가 (1984) .....	45
<그림 29> 제주도 동별 주택지역 지가 (1990) .....	46
<그림 30> 제주도 동별 주택지역 지가 (1995) .....	46
<그림 31> 제주도 동별 주택지역 지가 (1999) .....	47
<그림 32> 제주도 시기별 상업지역 지가 (1960~1999) .....	50
<그림 33> 제주도 동별 상업지역 지가 (1990) .....	51
<그림 34> 제주도 동별 상업지역 지가 (1995) .....	52
<그림 35> 제주도 동별 상업지역 지가 (1999) .....	52
<그림 36> 제주도 동별 주택지역 지가분포패턴 (1965) .....	55
<그림 37> 제주도 동별 주택지역 지가분포패턴 (1999) .....	56
<그림 38> 제주도 동별 상업지역 지가분포패턴 (1990) .....	58
<그림 39> 제주도 동별 상업지역 지가분포패턴 (1999) .....	59
<그림 40> 인구와 지가로 본 제주도 도시화의 일반적 공간 모형 .....	64
<그림 41> 제주도 미래 도시화의 공간 모형 (2000년대) .....	66

# I. 서론

## 1. 연구목적

도시화 과정을 연구하는 것은 그 지역의 발전 과정을 검토하는 것이며, 그것을 토대로 그 지역에 대한 앞으로의 지향점을 설정하는 데 도움을 준다. 그러한 연구에 있어서 지역의 보편성과 특수성이 함께 고려되어야 하며 특히 인구, 상업, 토지 등 지리적 변수들이 필수적으로 설명되어야 한다.<sup>1)</sup> 그 이유는 이 과정에서 한 지역의 도시화 요인 및 과정, 도시 유형 등이 밝혀질 수 있기 때문이다.

제주시는 해안도시라는 특성을 지니고 있다. 전통적인 취락구조는 내륙 쪽보다는 용천대가 있는 해안을 따라 발달되었다. 이러한 해안지역을 중심으로 인구의 집중과 도시기능의 집적이 이루어진다. 이는 내륙도시와는 다른 양상을 지닌다. 그러나 기존 다수의 연구는 주로 내륙도시 위주였다. 이러한 내륙도시의 모델을 해안도시에 적용하기에는 무리가 있다. 그리고 제주시의 성장은 1970년대 본격적인 관광개발이라는 사회적인 변수의 작용에 있다. 이에 따른 외부인구의 유입과 함께 관광도시계획의 수용에 의하여 자연적인 확장이 아닌 도시계획에 의한 도시성장이 이루어진다. 기타 이외에, 동쪽의 오름과 서쪽의 공항 시설물에 의해 동서로 진출하지 못하고 남쪽으로 시가지 방향이 전환된다.

이와 같이 제주시는 전통적인 해안도시이면서 관광개발이라는 사회적인 변수에 의해 도시성장이 이루어지며, 기타 지형적, 인위적 장애물로 인해 동·서

---

1) 강대현(1970), "서울의 도시화 과정과 유형의 연구-서울 동부를 중심으로-", 서울교육대학교 지리연구실, pp.3-4.

진출이 한계에 부딪히게 된다.

이 연구는 이러한 자연적, 사회적 배경을 고려하여 제주시 도시화의 공간적 특성을 살펴보고, 제주시 도시화의 일반적인 공간모형을 제시하는데 그 목적이 있다. 또한 제주시 도시화 공간적 특성에 관한 연구에 기초적인 자료를 제공하고자 한다.

지금까지 도시화 연구는 도시내부의 공간적 패턴을 추구하는 것보다는 도시 전체의 시기별 변화과정을 주로 분석하고 있다는 것과 내륙도시위주로 구성되어 왔다. 따라서 이 연구는 제주시라는 해안도시 도시화의 공간적 특성을 살펴보는 것과 도시전체의 시기별 변화과정 분석을 토대로 도시내부의 공간적 패턴을 제시한다는데 그 의의가 있다.

## 2. 연구동향

지금까지 도시화에 대한 개념은 시대, 지역, 학자에 따라서 그 설을 달리 하고 있어 어느 한 유형을 정하여 도시화를 정의하기란 불가능하다.<sup>2)</sup> 이 연구에서는 여러 학자들의 견해를 종합하여 지리학적인 관점에서 다음과 같이 도시화의 개념을 기술하였다. 도시화에 대한 지리학적 해석은 공간화과정으로서의 의미가 크다. 곧 도시화는 특정지역에 대한 공간적 집중화과정, 지리 공간상에서 접근성의 증대과정, 중심지로부터 주변지역에 대한 확산과정 및 인간정주체계의 형성과정 등 공간질서 형성과정으로 해석할 수 있다.<sup>3)</sup> 이러한 도시화의 개념들에서 공통적으로 발견할 수 있는 것은 인구의 변화, 토지 이용에서의 지가변화로 인한 도시지역의 공간적 확산과정이 나타난다는 것이다. 이 연구에서는 가장 기초적인 지리적 요소로서의 인구와 종합적인 '도시

2) 장귀복(1987), "천안시의 도시화에 대한 연구", 석사학위논문, 경희대학교 교육대학원, p.6.

3) 김 인(1995), 「現代人文地理學」, 법문사, p.231.



의 언어'인 지가에 초점을 두며, 도시화 개념을 도시로의 인구집중과 지가의 상승으로 인한 주변지역으로의 공간확산과정으로 본다.

20세기 이전의 도시는 세계적으로 대도시 몇몇을 제외하고는 뚜렷한 발달 양상을 보이지 않았다. 그러나 이러한 세계도시구조에서 산업혁명은 도시발달의 계기를 초래했으며, 이러한 기술적 발달은 세계의 도시화에 주도적인 역할을 하였다. 도시화에 대한 연구는 제2차 세계 대전 이후 인구 대이동에 의한 급격한 인구증가로 발생한 도시화와 이에 대한 여러 문제를 해결하기 위하여 시작되었으며, 1950년대 후반부터 활발한 연구가 이루어졌다.<sup>4)</sup>

우리 나라에서 도시사회에 대한 학문적 관심이 본격적으로 대두되기 시작한 것은 1960년대 중반기이다. 이는 1962년에 제1차 경제개발 5개년 계획이 시작되면서 대규모 이촌향도 현상과 함께 서울 중심의 급격한 인구성장은 갖가지 심각한 도시문제를 야기 시켰는데 이후부터 도시화와 도시문제에 학문적 관심을 가지고 다양한 연구가 이루어져 왔다.<sup>5)</sup>

도시화에 대한 연구경향은 첫째, 초기연구는 서울을 위주로 한 대도시 중심의 도시화 연구가 이루어졌다. 둘째, 최근들어 주변지역과 연계된 도시화 과정 및 대도시 전역에 걸친 포괄적인 연구가 진행되고 있다. 셋째, 1990년대 들어서면서 지방화 흐름에 맞춰 도시연구에서도 중·소도시의 중요성의 인식과 함께 지속적인 연구가 이루어지고 있다.

우선 서울을 대상으로 한 연구로는 서울의 신촌지역을 중심으로 도시화 과정과 요인을 분석(이숙임, 1961)한 것과 인구증가의 현상에 중점을 두고 서울시 전체지역의 도시화에 대한 연구(이숙임, 1969)가 있다. 그리고 대도시 교외지역의 도시화 과정과 분포를 분석하여, 도시화 단계의 지리적 구조와 유형화를 시도하였으며 조선시대부터 1970년대까지 시계열별로 서울의 도시화와 그

---

4) 홍경희(1990), 「도시지리학」, 범문사, pp.72-73.

5) 문석남(1993), "한국의 도시화 : 그 유형과 특성", 「지역개발연구」, 제25권, 제1호, 전남대학교 지역개발연구소, pp.2-30.

에 관련된 지역구조의 변화를 연구(강대현, 1980)하였고 서울시 동부 교외지역의 도시화 과정을 밝히기도 하였다(홍시환, 1973).

서울 이외의 다른 대도시에 대한 연구로 부산을 대상으로 하여 도시화수준, 인구성장, 초등학교와 파출소의 분포, 교통량의 변화, 지가의 공간변화를 지표로 하여 도시화를 규명(변정희, 1998)하고 있으며, 울산의 도시화과정을 인구, 지가, 그 중에서도 부분적 입자로서 전체적 패턴과 도시경관을 좌우하는 요소라 할 수 있는 건축활동을 중심으로 분석하였다(박재홍, 1998).

한편 주변지역과 연계된 도시화 과정, 혹은 광역적 도시화 과정에 대한 연구로는 부천시를 대상으로 한 연구(박은순, 1998; 한영희, 1993)로 토지이용과 사회 경제측면을 병행하여 실증적인 연구와 대도시 주변의 역사성과 함께 인구수, 토지이용, 산업구조를 분석 지표로 사용하여 도시기능을 파악하고 있다. 또, 광명시에 대한 연구(성윤정, 1994)는 인구·산업활동·지가변동을 분석하여 도시화를 규명하고 공간행태변화를 통근, 통학패턴과 이주행태를 분석하여 지역변화를 연구하였다.

중·소도시 연구는 지방도시인 청주시를 시작으로 강릉시, 원주시, 경주시, 동해시, 천안시, 서귀포시에 대한 연구들이 있다. 청주시에 대하여 인구, 토지이용, 산업구조, 경관형태 등의 각 도시화 지표에 나타나는 변화양상을 다루었고(권용우, 1977) 강릉시를 대상으로 인구적인 측면과 사회경제적인 측면으로서의 강릉시 도시화과정을 구명하기 위해 인구적 측면과 토지이용, 도시적 시설면에 관련된 지표를 선정, 분석하였다(김경추, 1986). 원주시의 도시화과정을 도시의 형태 변화적 측면을 만들어내는 건축물을 중심으로 시대별, 업종별, 동별, 건물층수별로 통계적 방법, 지도화 분석을 통해 고찰하였다(김경추, 1990). 경주시를 대상으로 우리 나라에서 진행되어온 도시화 과정을 종합적으로 조사·분석함과 아울러 도시개념을 재검토하여 어느 특정도시와 비교할 수 있도록 기준을 설정하는 과정에서 경주시를 대상도시로 비교·분석하여 문제점을 산출하고 그 기능적 특성과 성장잠재력에 대한 요인을 구명하여 이 지역의 제

반여건과 기능에 적합한 대책을 제시하고 있다(윤정원, 1992). 그리고 상업, 수산업, 공업이 특화된 중소도시인 동해시의 도시화 과정을 구명하는 것을 연구 목적으로 하여 인구의 증감, 토지이용 및 지가의 변화, 도시적 시설의 증가 및 입지변화를 지표로 하여 고찰하였고(심재민, 1996), 서귀포시를 중심으로 도시로의 집적과 주변지역으로의 분산 원리의 관점에서 인구, 경관, 산업구조를 지표로 하여 도시화 단계를 규명하였다(문지호, 1984).

마지막으로 연구지역인 제주시를 대상으로 도시지리학적 연구에서 관광도시의 도시화 연구를 제주시 사례로 관광거점기능의 증대화에 따라 나타나는 도시화를 구명하기 위해 관광객의 동향, 교통의 발달, 음식숙박업 및 토산품점 등의 증가와 경제적 기반역할을 분석하고 이들 요소에 의한 지역구조의 형성과 변모, 경관분화 등을 고찰(송성대, 1980)하였으나 제주시를 대상으로 한 도시화 연구는 지속되지 못했다.

이상 학자에 따라서 도시화에 관한 연구는 집약도 증가와 주변으로의 확산이라는 두 가지 중 어느 하나를 선정한 후 그 기준에 적정한 지표를 사용하고 있다. 지표로써 가장 기본적인 요소인 인구를 기본적으로 포함하고 있으며 그 밖의 다양한 지리적 요소를 지표로 사용하여 도시화를 추구하고 있다. 도시화 과정에 관한 연구경향은 주로 한 도시 자체로서의 단일개념에서의 연구로부터 주변지역과 연계된 도시화 과정, 혹은 광역적 도시화 과정에 대한 연구를 중심으로 이루어지고, 도시내부에서의 공간적 패턴을 추구하는 것보다는 도시 전체의 시기별 변화과정을 주로 분석하고 있는데 다수의 연구에서 이러한 한계점을 지적하고 있다. 이와 함께 또 다른 한계점은 내륙도시 위주로 구성되어 왔다는 것이다. 이러한 내륙도시 모델을 해안도시에 적용하기에는 무리가 있다. 따라서 이 연구에서는 기존 연구의 한계점들을 보완하여 해안도시의 특수성을 고려한 도시화와 도시내부의 공간적 패턴을 추구하고자 하였다.

### 3. 연구방법 및 지역개관

#### 1) 연구방법

도시화를 연구하는데 있어서 무엇보다도 지표설정이 중요하다. 이 연구에서는 기초적인 지리적 요소로서 인구, 지가를 중심으로 분석하고자 하였다. 인구와 지가를 지표로 선정한 것은 '인구'라는 특수한 인간집단이 특정한 지역 사회적, 경제적 여러 조건을 가장 잘 반영하고 있기 때문이다. 따라서 한 지역 사회의 지리적 현상을 분석하려면 그 지역의 인구현상부터 접근해야 한다. 지가는 모든 지표현상의 언어로써 도시 지역성의 표면형태를 가장 잘 나타내주며 도시 지역을 분석하는데 있어 중요한 지표로 이용되기 때문이다. 이 연구의 공간적 범위는 제주시 전역이며 시간적 범위는 1955년 시 승격 이후 1999년까지로 하였다.

이를 위한 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 연구와 관련된 각종 문헌을 통해 선행 연구들을 검토하였다.

둘째, 인구와 지가 통계자료를 분석하여 시기별·동별 변화과정을 살펴보았다.

셋째, 위의 분석을 토대로 지도화 하였고 공간모형을 제시하였다.

연구자료에서 인구자료는 제주도 통계연보, 제주시 통계연보, 인구이동통계연보, 인구주택센서스 보고서, 한국도시연감, 한국통계연감을 활용했고 지가자료는 한국감정원의 전국토지시가조사표(1956-1989)와 건설부의 개별공시지가(1990-1999)를 주로 활용하였다. 그 밖의 都市計劃40年史, 도시기본계획안(2000)과 지도자료로 제주시 행정지도(1:25,000), 도시기본계획도 등을 이용하였다.

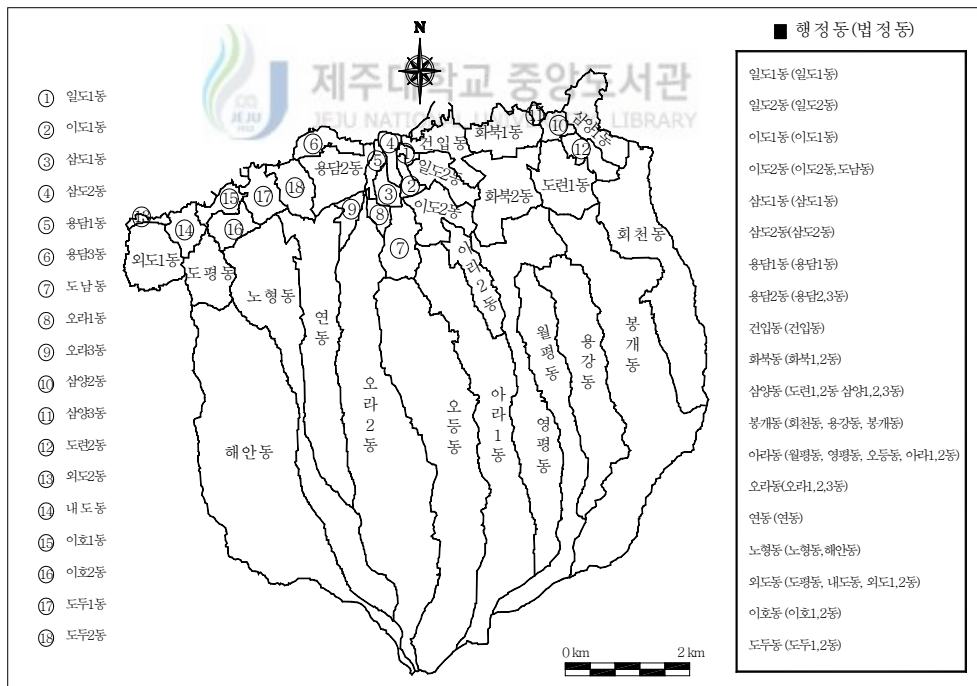
이 연구의 주요 내용은 다음과 같다.

제II장에서는 제주시 전체 인구수와 인구밀도변화를 파악한 후 1960년을 시작으로 5년단위로 동별 인구증감률과 인구밀도를 분석해보고 지역별 인구 분포가 어떻게 변화했는지 그래프와 지도화를 통해 살펴보았다.

제III장에서는 지가에 대한 분석으로 상이한 시기나 지역 내 변화의 분포를 파악하는데 유용한 지수구분법을 이용하여 용도지역별로 주택지역과 상업지역을 분석하였다. 전 시기별 최고지가지역인 일도동을 100으로 보고 5개의 범례를 설정하여 분석하였다. 동별·시기별 지가변화를 분석한 후 각 지역별 도시화 공간양상을 그래프와 지도화를 통해 살펴보았다.

제IV장에서는 인구와 지가변화에서 얻은 결과를 토대로 제주시 도시화의 일반적 공간모형을 제시하였다.

이 연구의 일괄적인 분석을 위한 행정동의 일부분 수정내용은 다음과 같다. 1955년 사용되었던 법정동은 1962년 행정동 개편 때까지 사용되었다.



<그림 1> 제주시 행정구역 현황(1999)

1955년 법정동과 1999년 행정동 사이에는 많은 차이가 있어 통계자료를 일치시키기 위해 일부 수정하여 분석하였다.

- ① 각 분동(일도1,2동, 이도1,2동, 삼도1,2동, 용담1,2동)은 분동 시기가 다르기 때문에 하나의 동으로 간주하여 분석하였다.
- ② 분리되어 신설된 동(연동)은 신설 년도(1979년)를 기준으로 시작하여 분석하였다.
- ③ 도련1,2동은 삼양동으로, 회천동과 용강동은 봉개동으로, 월평동과 영평동, 오등동은 아라동으로, 도남동은 이도동으로, 해안동은 노형동으로, 도평동은 외도동으로 포함시켰다.
- ④ 법정동은 40개동(일도1동, 일도2동, 이도1동, 이도2동, 삼도1동, 삼도2동, 용담1동, 용담2동, 용담3동, 건입동, 화북1동, 화북2동, 삼양1동, 삼양2동, 삼양3동, 도련1동, 도련2동, 봉개동, 회천동, 용강동, 월평동, 영평동, 오등동, 아라1동, 아라2동, 오라1동, 오라2동, 오라3동, 도남동, 해안동, 연동, 노형동, 도평동, 외도1동, 외도2동, 내도동, 이호1동, 이호2동, 도두1동, 도두2동)으로 이루어졌다.

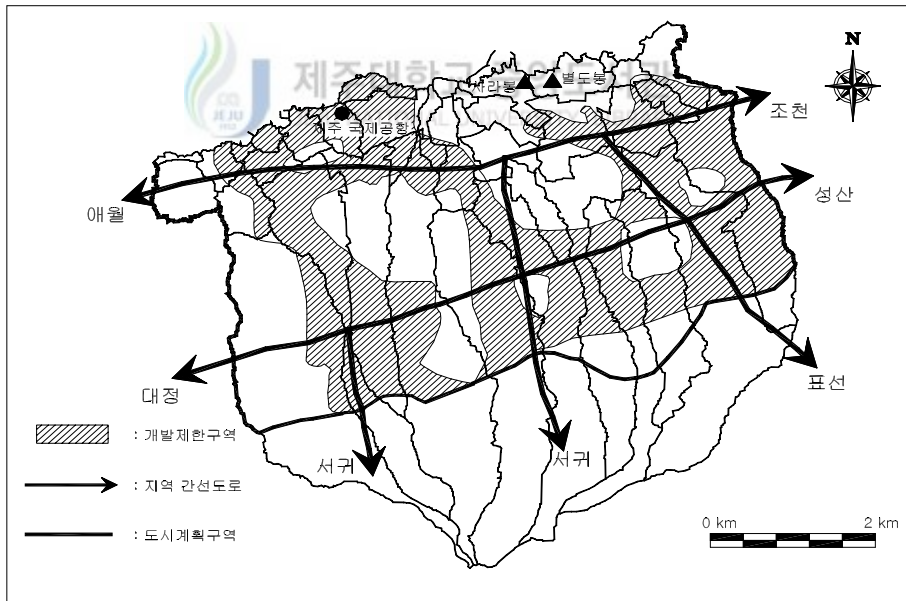
행정동은 19개동(일도1동, 일도2동, 이도1동, 이도2동, 삼도1동, 삼도2동, 용담1동, 용담2동, 건입동, 화북동, 삼양동, 봉개동, 아라동, 오라동, 연동, 노형동, 외도동, 이호동, 도두동)으로 이루어졌다.

- ⑤ 이 연구에서는 현재 행정동은 19개동이나 분동을 하나의 동으로 간주하여 행정동 15개동을 기준으로 분석하였다.

## 2) 지역개관

제주시는 예로부터 성안(城內)을 중심으로 중산간 지대에 산재하여 있던 자연부락 25개리를 통합해서 제주군 중면(中面)이라 불려오다가 1913년에

제주도(濟州島) 제주면으로 승격 개칭되었고, 이어 1927년에 이르러 제주읍으로 승격 읍제(邑制)를 실시하였다. 그 후 제주도 유일 관문이자 정치·경제·사회·문화 등의 중심지로 점차 도시의 모습을 갖추게 되고 일제말기에는 제주시의 발전에 따라 기구의 확대 개편이 요청되면서 도민의 공통된 의사로서 부승격을 진정했던 사례도 있다. 1946년 과거의 도제(島制)가 도제(道制)로 승격됨에 따라 각 학교, 관공서, 공공기관 등의 신설 및 증설이 급증하였고 인구의 증가, 도시건설에 의해 급격하게 도시화가 진행되었다. 1955년에 마침내 시 승격안이 국회에 통과를 했고 같은 해 시제가 실시되었다. 그 후 제주시 도시화 속도는 가속화 되었으며 특히 5·16 후 정부시책으로 간선 도로의 확장 및 포장, 상하수도 공사, 토지구획사업 정리 등과 한라산 중턱을 뚫고 남북을 연결하는 제1, 2횡단도로 개통으로 관광도시로서 성장하였다.



<그림 2> 연구지역 개요 (1999)

1962년부터는 말단 행정기구의 강화에 따른 시제(市制) 실시 당시의 행정구역 40개동을 14개동으로 개편하였고, 1975년 통 신설 반 개편에 따라 731개반을 256개 통 1,216반으로 개편하였다. 1979년에는 일도동이 일도1,2동으로 이도동이 이도 1,2동으로 각각 분동되었고 연동이 신설되어 17개동으로 확대되었으며, 1983년에는 삼도동이 삼도 1,2동으로 분동되어 18개동으로 개편되었고, 1985년에는 용담동을 용담 1,2동으로 분동함으로써 현재 19개동 505통 2,427개반에 이르고 있다.<sup>6)</sup>

제주시의 지리적 위치를 살펴보면 한국 최남단의 영토인 제주도의 북안 중앙에 자리한 제주도의 중앙관리도시이자 관광교통도시 및 교육도시로서의 기능을 갖고 있다. 경·위도상 제주의 수리적 위치는 경도상으로 1백26°31'E~1백26°25'의 범위이고 위도상으로는 33°27'N~35°31'범위이다. 쾨펜의 기후 구분으로는 온대계절고온습윤기후(Cfa)에 속한다. 한국본토와 제주와의 관계를 보면 제주시는 제주도과 대안인 남해안과는 도내의 그 어느 지역 보다 접근성에서 유리한데, 그것은 제주시가 본도의 북안중앙에 위치하는데서 기인하는 것이다. 따라서 제주시는 중국과 일본, 한반도를 연결하는 삼각형의 중앙에 위치한다.<sup>7)</sup>

이 연구에서 도심(CBD)<sup>8)</sup>은 금융기관과 상가가 밀집한 동문로, 칠성로, 관덕로를 포함하고 있는 일도동으로 보았다. 이 지역은 접근성이 높고 최고지가를 나타내고 있으며 상점, 금융, 의료, 각종 기업 지사 등 서비스기능이 집중하고, 도시 경관상으로 고층빌딩이 많이 들어서 있다.

6) 제주시(1998), 「제주시 통계연보」, p.38.

7) 제주시(1994), 「도시계획40년사」, pp.61-67.

8) CBD (Central Business District) : 중심업무지구로, 대도시의 도심은 접근성이 높아 높은 지대를 얻을 수 있고, 지가도 비싸 고층화가 이루어지며 전문 상점, 백화점, 금융, 각종 기업, 언론, 행정 등의 중추관리기능들이 집중된다. 흔히 도심이란 용어로 사용되기도 한다. 도심은 보편적으로 시청주변에 형성되지만, 제주시의 경우 시청이 새로이 현재 위치로 이전하게 되어 도심적인 기능은 구시가지 일도동에서 상대적으로 높게 나타나고 있다.



### Ⅲ. 인구변화로 본 도시화

인구의 증감은 특정지역의 자연적, 사회적, 경제적 조건을 반영하는 것으로 도시의 인구집적은 도시화의 가장 구체적 표현이며 원동력이 된다. 인구면에서 도시화란 임의의 도시 인구증가율이 주변지역의 인구증가율보다 월등하고 크게 나타날 경우를 말한다. 도시화는 특정 장소에 인구의 집중현상으로 인한 도시의 출현과 도시규모가 증대되는 도시성장으로도 설명된다. 도시화를 파악하는 가장 객관적이고 명확한 지표는 인구변화를 추이해서 나타나는 내용들이기 때문에 도시화를 논함에 있어서 인구와 지역적 분포의 개념이 반드시 포함되어야 한다. 왜냐하면 인구가 한 지역에 집적하는 것은 도시화의 과정이며 보다 근본적으로 도시화를 이끌어내는 가장 중요한 원인이기 때문이다.<sup>9)</sup> 이상의 이유들로 인하여 이 연구에서는 도시화의 과정을 인구의 측면에서 인구수, 인구증감율, 인구밀도 등을 고찰함으로써 제주시의 도시화가 어떻게 진행되고 있는지를 분석하였다.

#### 1. 인구수

인구성장은 인구증감에 따른 '양의 변화'를 의미한다. 한 지역의 인구의 수적 증감은 기본적으로 '출생', '사망', '이동'이라는 요인에 의해 결정된다. 또한 경제·사회적 요인에 의해 복잡한 형태로 변화한다.<sup>10)</sup> 인구수의 증감은 출생, 사망등의 자연적인 요인과 전입, 전출에 의한 사회적 요인 등에 의해 결

9) 박수영(1990), "도시화의 개념과 공간적 특성에 관한 연구", 「논문집」, 제18집, 경희대학교, pp.144-147.

10) 김재구(1982), "전주시 인구변화에 관한 지리학적 연구", 석사학위논문, 고려대학교 대학원, p.9.

정된다.

제주시는 자연적 요인보다는 사회적 요인 즉, 전·출입 변화에 의한 인구수의 변화가 주를 이룬다. 이 연구에서는 전·출입 변화를 도내간과 도외간으로 구분지어 분석하고 이를 포함한 제주시의 인구수 변화의 특색을 파악하여 도시화의 공간적 특성을 알아보았다.

<표 1>에서와 같이 제주시의 인구는 1955년 시 승격 당시 59,662명이었다. 이는 일제의 식민지정책의 여파가 그대로 남아 있었기 때문이었는데 이런 상황은 1950년대 후반까지 이어진다. 1955년에서 1959년 사이의 인구증감율은 연평균 1.43%<sup>11)</sup>에 지나지 않아도 전체 증가율 2.0%보다 낮았는데 인구변천의 1단계를 벗어나지 못한 것이다. 이 시기 도시화율은 24%로 도시화 초기단계에 해당하며 대부분이 농업 혹은 어업에 종사하였다.

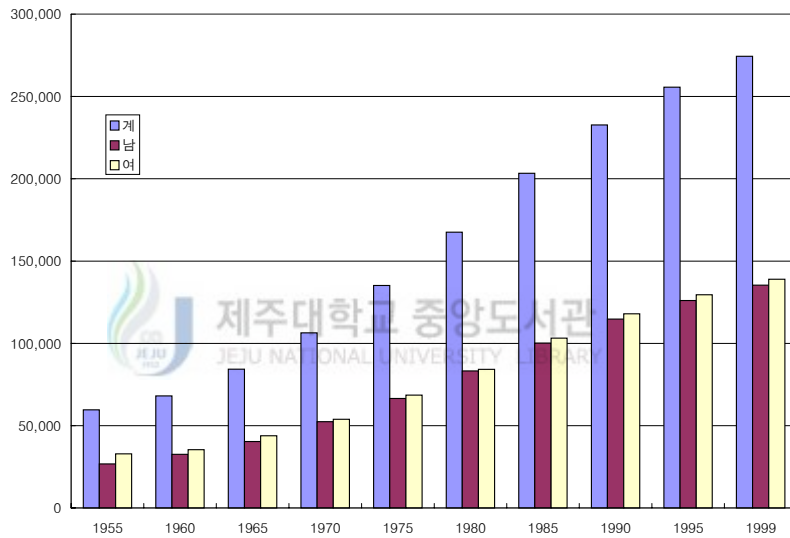
<표 1 > 제주시 시기별 인구수

구분 년도	인구(인)			전년대비증 가율(%)	도시화율 (%)
	계	남	여		
1955	59,662	26,786	32,876	-	24
1960	68,090	32,617	35,473	14.13	24
1965	84,267	40,384	43,883	23.76	26
1970	106,456	52,470	53,986	26.33	29
1975	135,189	66,539	68,650	26.99	33
1980	167,546	83,301	84,245	23.93	36
1985	203,298	100,153	103,145	21.34	42
1990	232,687	114,718	117,969	14.46	45
1995	255,602	126,026	129,576	9.85	49
1999	274,371	135,402	138,969	7.34	51

출처 : 제주시(1955~1999), 「제주시 통계연보」.

11) 부록 p.79 「제주시 시기별 인구수」 (1955-1999) 증가율 참조.

그러나 1960년대 들어오면서 인구는 급증하게 된다. 1960년에는 68,090명으로 증가하여 1960년대 연 증가율은 4.25%로 이전에 비해 약 3배 증가하였다. 이러한 증가추세는 계속 이어지게 되고 1969년 인구 97,681명으로 100,000명에 가까운 도시로 성장하게 된다. 1960년대 국가경제개발계획의 추진과 함께 전국의 도시화가 시작되었다. 당시 우리 나라 도시계획은 공업도시위주의 개발이었기 때문에 기존의 공업도시와 신항공업도시의 발전의 계기가 되었으나 비공업 중·소도시는 발전이 정체되거나 쇠퇴하기도 했다.



<그림 3> 제주시 시기별 인구수 (1955~1999)

그러나 제주시는 비공업도시지만 타 지역과는 달리 인구증가가 꾸준하게 이루어져 왔다. 이는 1960년대의 국가경제개발의 결과로 전국민의 소득증대에 따른 여가활동이 활발해지게 되었고, 이때부터 제주는 관광지로서의 기능을 갖게 되면서 인구증가를 가져오게 된다. 더불어 1960년대에 들어와서 전국 타 중·소도시보다 제주시 인구증가율이 높은 것은 1961년 5·16 이후의

제주도에 특별히 각종 건설사업을 추진하였기 때문이다. 또한 1960년에 일기 시작한 감귤재배의 붐으로 서귀포일대에서만 재배해오던 감귤이 제주시에서도 가능하게 되어 인구를 흡입하는 요인으로 작용하게 되었다. 1960년대 후반에는 삼남지방의 논농사지대를 휩쓴 한발로 이 지역주민 다수가 제주로 이동해 왔는데 이 시기부터 인구변천 2단계에 들어서게 된다.<sup>12)</sup> 이 시기 도시화율은 24%로 1955년과 비슷하며 농업, 어업에 종사하는 인구가 많다.

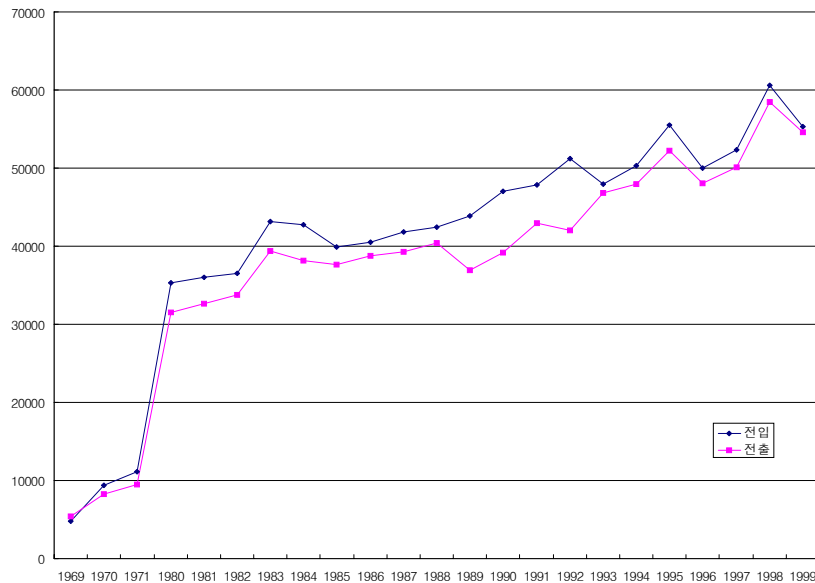
1970년대에 들어서면서 전입·전출이 활발하게 이루어지는데 이처럼 인구가동이 활성화되면서 인구 재배치 현상이 일어나게 된다. 이 시기 제주시는 개발중심도시로서 관광도시로 성장하게 되는데 1975년 1,420억이라는 대규모의 자본을 투입하는 제주도관광종합개발계획이 발표되고 1977년 연동, 오라동 지역 43만평에 걸친 신제주 건설사업의 추진 등으로 국제적인 관광도시로 발전하게 된다.

<표 2> 제주시 인구 전입·전출

구분 년도	총인구	전입(인)	전입률(%)	전출(인)	전출률(%)
1970	106,456	9433	8.86	8296	7.79
1980	167,546	35309	21.07	31569	18.84
1983	188,518	43196	22.91	39418	20.91
1985	203,298	39900	19.63	37606	18.50
1990	232,687	47067	20.23	39184	16.84
1995	255,602	55533	21.73	52211	20.43
1999	274,371	55269	20.14	54598	19.90

출처: 제주시(1969~1999), 「제주시 통계연보」.

12) 제주시(1994), 전게서, p.114.



<그림 4> 제주시 전·출입변화 (1969~1999)

이 시기 인구증가현상은 제주시가 관광수요의 증대에 따른 각종 기반 시설의 확장과 그에 따른 관광활동인구의 집산지 역할을 하게 됨에 따라 3차 산업 비중이 점점 높아진다. 이 시기 도시화율은 30% 이상으로 가속화 단계로 들어선다. 이 단계는 주로 2차, 3차 산업이 집중되어 도시의 산업구조가 고도화 된다. 이러한 배경 하에 제주시 전입·전출의 변화로 인한 사회적인 증가현상이 나타나면서 제주시로의 인구유입현상이 활기를 띠게 된다.

1980년대에 도시화율은 40% 이상을 보이고, 1999년에는 51%을 나타내고 있으며 현재 제주시는 가속화 단계에 있다.

<표 2>와 <그림 4>에서 알 수 있듯이 1970년부터 1999년까지 인구이동은 전입과 전출 모두 절대수에 있어서 증가현상을 보이고 있다. 또한 전입이 전출을 초과하고 있다. 1969년 제주시의 전입인구가 4,770명으로 전체인구의 4.8%였던 것이 제주시의 관광 도시화의 진전에 따라 1980년과 1983년 21.07%, 22.91%로 전입률이 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이 시기에는

전출률도 20.91%로 가장 높게 나타나고 있는데 이는 관광도시로서 취업기회의 확대와 원활해진 경제의 흐름으로 인해 유동인구가 많았기 때문이다. 1999년에도 55,269명에 20.14%의 전입률을 보이고 있어 지속적인 인구집중현상이 나타나고 있다.

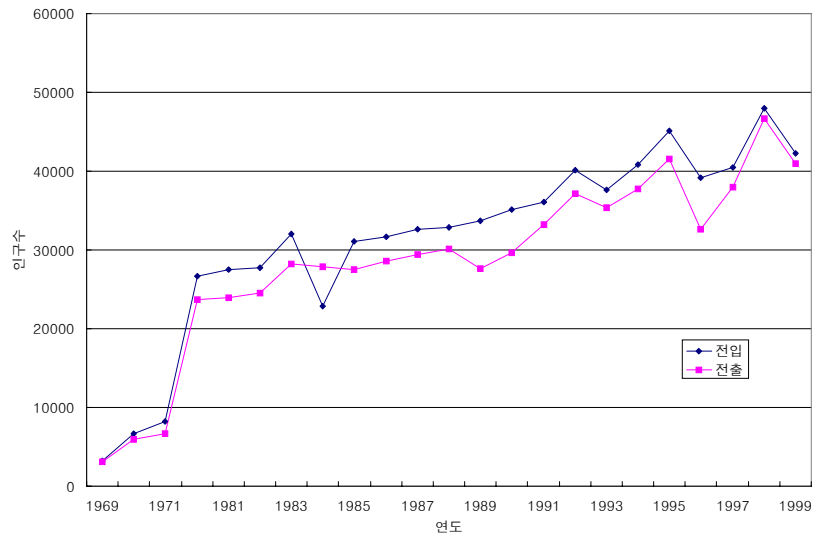
<표 3> 제주시 시·도내, 시·도외 전입·전출

구분 년도	총인구	전입(인)	전입		전출(인)	전출	
			시·도내	시·도외		시·도내	시·도외
1970	106,456	9,433	6,691	2,742	8,296	5936	2360
1980	167,546	35,309	26,689	8,615	31,569	23634	7919
1983	188,518	43,196	31,994	11,197	39,418	28173	11225
1985	203,298	39,900	31,029	8,837	37,606	27500	10064
1990	232,687	47,067	35,089	11,964	39,184	29600	9544
1995	255,602	55,533	45,153	10,380	52,211	41562	10649
1999	274,371	55,269	42,313	12,956	54,598	40954	13644

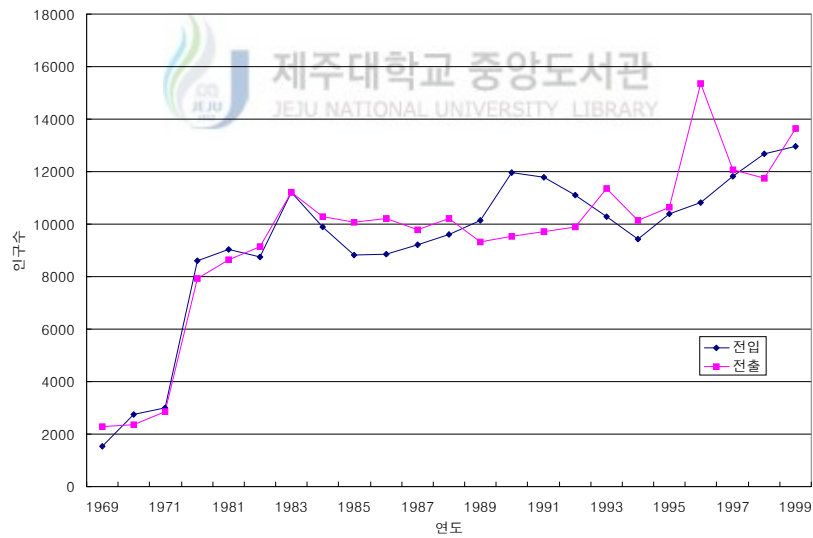
출처 : 제주시(1970~1999), 「제주시 통계연보」.

<표 3>과 <그림 5>, <그림 6>에서 알 수 있듯이 전입·전출 모두 시·도외의 이동보다 시·도내의 이동이 많다. 즉, 도내에서의 이동이 활발히 이루어지고 있다는 것으로, 서귀포시, 북제주군, 남제주군에서 제주시로의 인구유입현상이 가장 많았다.

일반적으로 인구이동현상에는 여러 요인들이 작용하는데, 경제적 요인으로 는 실업률, 고용량증가, 경제활동 참가율, 임금수준, 생계비, 주택가격 등이 있으며, 인구학적 요인에는 인구밀도, 인구의 자연증가율, 연령별 인구 구성비가 있다. 사회학적 요인에는 특정집단(전문직 종사자 등)의 인구가 차지하는 이동이 관심의 대상이며, 자연 환경적 요인에는 평균강수량, 평균온도, 홍



<그림 5> 제주시 시·도내 전·출입(1969~1999)



<그림 6> 제주시 시·도외 전·출입 (1969~1999)

수 등의 자연재해 등이 있으며, 사회적인 요인으로 농촌의 사회구조가 지

니고 있는 전통적 억압으로부터 벗어나고자 하는 욕구 등이 있고, 이 외에 유통 요인으로는 교통발달, 도시지향적 교육제도, 라디오, TV의 보급 증가 등이 있다.<sup>13)</sup> 제주시의 경우도 이런 다양한 요인들의 영향으로 인구이동이 이루어졌다고 할 수 있다. 최근에도 도내 인구이동에서 제주시인 경우 전입 1757명, 전출 1286명으로 471명이 늘어난 데 비해 서귀포시는 256명, 북제주군 10명, 남제주군 214명이 각각 줄어들었다. 이는 교육·생활·환경 면에서 제주시를 선호하는 추세가 여전함을 반영한 것으로 제주시의 인구집중현상은 계속 이어질 것이다.

## 2. 인구밀도

인구밀도는 지역간의 인구집중을 비교하기 위해 추출한 하나의 지표로서 공간상에 나타나는 인구의 집중도를 분석하는데 매우 유용하게 이용되고 있다. 인구밀도를 측정하는데 가장 일반적으로 사용되는 지표는 행정구역을 단위로 한 인구수와 토지면적과의 비율을 나타낸 통계적 인구밀도이다.<sup>14)</sup>

도시 내에서 인구가 균등하게 분포하지 않는다는 것은 명백하며 인구밀도는 일반적으로 도심에서의 거리가 증가함에 따라서 낮아진다.<sup>15)</sup> 이는 도시 내의 인구분포가 지역에 따라서 차이가 있으며, 인구수의 크기에 계층성이 존재함을 의미하며, 인구밀도의 분포는 이를 잘 반영하고 있다.

제주시의 1955년 시 승격 당시 252.27km<sup>2</sup>였던 면적이 1980년에는 253.87km<sup>2</sup>로, 1.67km<sup>2</sup>정도 증가하였고 1999년에는 255.33km<sup>2</sup>으로 1955년 보다 3.06km<sup>2</sup>정도

13) 이홍정(1987), 「인구학」, 법문사, pp.493-499.

14) 기타 인구밀도로는 농업생산의 기초가 되는 경지면적을 단위로 하여 인구와 토지와의 비율로 산출하는 지리적 인구밀도, 인구의 지지능력을 나타내는 데 초점을 둔 경제적 인구밀도 등도 있다. 여기서는 행정구역을 중심으로 하는 통계적 인구밀도를 사용하였다. 보다 상세한 내용은 이희연, 「인구지리학」, pp.178-181을 참조.

15) 홍경희(1990), 전게서, p.229.

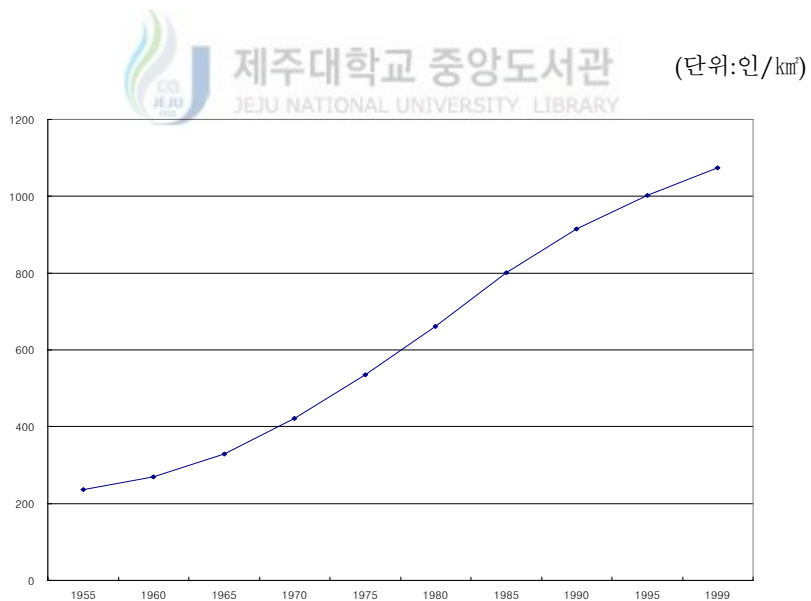


증가하였다.

<표 4> 제주시 시기별 인구밀도

년도 구분	면적 (km <sup>2</sup> )	인구수 (인)	인구밀도 (인/km <sup>2</sup> )	증가율
1955	252.27	59,662	237	-
1960	252.28	68,090	270	13.9
1965	257.03	84,267	328	21.5
1970	252.29	106,456	422	28.7
1975	252.30	135,189	536	27.0
1980	253.87	167,546	661	23.3
1985	253.95	203,298	801	21.2
1990	254.18	232,687	915	14.2
1995	255.07	255,602	1002	9.5
1999	255.33	274,371	1075	4.3

출처 : 제주시(1955~1999), 「제주시 통계연보」.



<그림 7> 제주시 시기별 인구밀도 (1955~1999)

1955년 이후 인구밀도는 꾸준한 증가현상을 나타냈으며 특히, 1970년과 1974년 전년대비인구밀도 증가율은 각 9.04%와 8.37%이라는 고율을 나타내고 있다.<sup>16)</sup> <표 4>와 <그림 7>과 같이 1970년대 이후 계속적으로 증가하면서 1980년에는 661인/km<sup>2</sup>으로, 1999년에는 인구밀도는 1,075인/km<sup>2</sup>에 이르고 있다.

1965년 인구수는 84,267명으로 증가하였고, 인구밀도는 328인/km<sup>2</sup>로 1955년 대비 38.4%증가하였다. 1975년 인구수는 135,189명으로 인구밀도는 422인/km<sup>2</sup>로 126%을 나타냈다. 이후 1999년에 이르기까지 인구수의 증가와 더불어 인구밀도의 증가속도는 둔화되고 있으나 여전히 증가하고 있다. 1999년 인구수는 274,371명으로 인구밀도는 1075인/km<sup>2</sup>에 이르고 있다.

### 3. 인구변화 특성

이 절에서는 제주시의 시기별·동별 인구수와 인구밀도의 분석과 이를 토대로 인구증감률과 인구밀도 분포도를 시기별·동별로 작성, 비교하여 제주시 도시화의 공간적 양상을 살펴보았다. <표 5>, <그림 8>에서와 같이 구시가지 내 일도동과 이도동은 1960년대 이후 꾸준하게 인구증가지역으로 나타나고 점차적으로 인구증가율이 둔화되는 반면 삼도동과 용담동은 1990년대 이후 계속적으로 인구감소추세에 있다. 이는 도심 내 부분적인 인구공동화현상으로 도시화에 의한 상주인구 감소로 볼 수 있다. 반면에 1980년대에는 신시가지 지역인 연동이 급격한 인구증가현상을 보이고 있다. 그리고 1990년, 1995년에 이어 동쪽의 화북동과 남서쪽의 노형동이 타 지역에 비해 인구증가현상이 가장 뚜렷한 지역으로 나타나고 있다. 아라동이 1990-1995년에 인구수가 급격히 증가하였으며 1999년에는 정체현상에 있으나 도로의 확장과 개발에 의해 다수의 인구유입현상으로 인구증가지역이다.

---

16) 부록 p.83 「제주시 시기별 인구밀도」 참조.

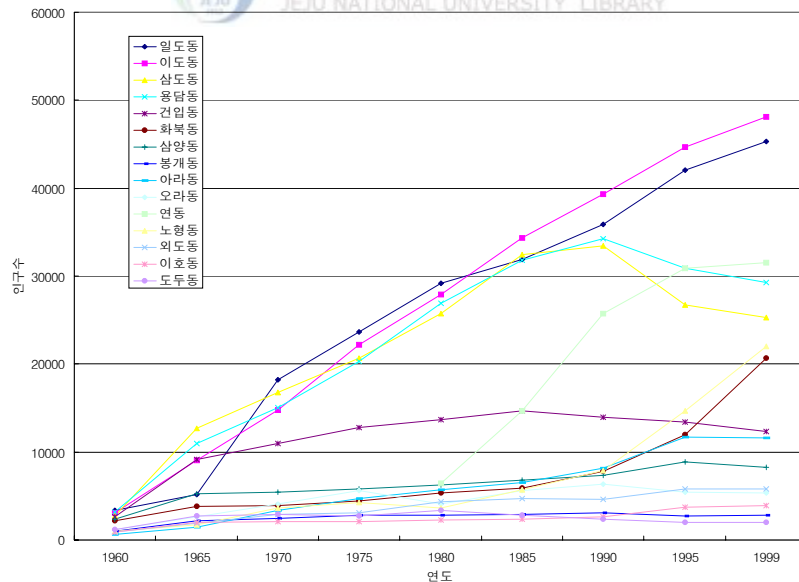
<표 5> 제주시 시기별·동별 인구수

(단위: 명)

동 \ 년도	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1999
일도동	3323	14374	18182	23647	29206	31876	35854	42090	45,355
이도동	3066	8369	14792	22184	27871	34343	39296	44710	48,124
삼도동	2690	12644	16739	20702	25726	32476	33487	26713	25,317
용담동	3196	10943	15012	20320	26889	31782	34246	30880	29,300
건입동	2588	9156	10923	12801	13658	14657	13946	13373	12,354
화북동	2133	3784	3906	4476	5310	5931	7808	11959	20,679
삼양동	2393	5218	5473	5759	6221	6788	7355	8844	8,286
봉개동	1000	2196	2449	2787	2853	2934	3068	2753	2,805
아라동	1195	2858	3394	4683	5670	6513	8142	11706	11,625
오라동	1222	2590	4122	5637	4091	5578	6310	5466	5,307
연동	-	-	-	-	6453	14710	25708	30885	31,560
노형동	1199	2215	3595	4251	3663	5751	7848	14684	22,007
외도동	1420	2775	2905	3122	4383	4726	4646	5769	5,789
이호동	866	1975	2056	2063	2238	2380	2616	3758	3,899
도두동	1215	2721	2862	2739	3314	2853	2357	2012	1,964

주: 일도동, 이도동, 삼도동, 용담동은 분동을 한 동으로 합쳤으며, 연동은 1980년 이전 미분리 상태.

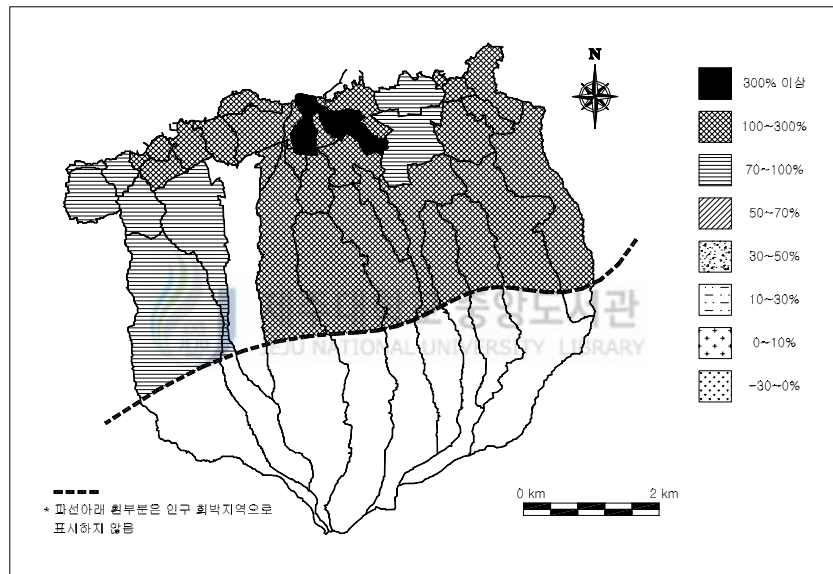
출처 : 제주시(1960~1999), 「제주시 통계연보」 자료를 필자 재구성.



<그림 8> 제주시 시기별·동별 인구수 (1960~1999)

<그림 9>~<그림 16>은 <표 5>와 <그림 8>을 토대로 시기별 인구증감율을 지도화 하여 나타낸 것이다.

<그림 9>에서와 같이 이 시기에는 다른 시기보다 전지역의 인구증가율이 상대적으로 가장 높은 편이고 지역별 차이가 심하지 않다. 300%이상의 증가율을 형성하는 지역은 일도동, 삼도동으로 이 지역을 중심으로 인구증가현상이 뚜렷하게 나타나고 있는데 기존에 가장 많은 도시기능의 집적이 이루어졌기 때문에 타 지역보다 선호도가 높았다.



주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미 분리상태로 공란 처리.

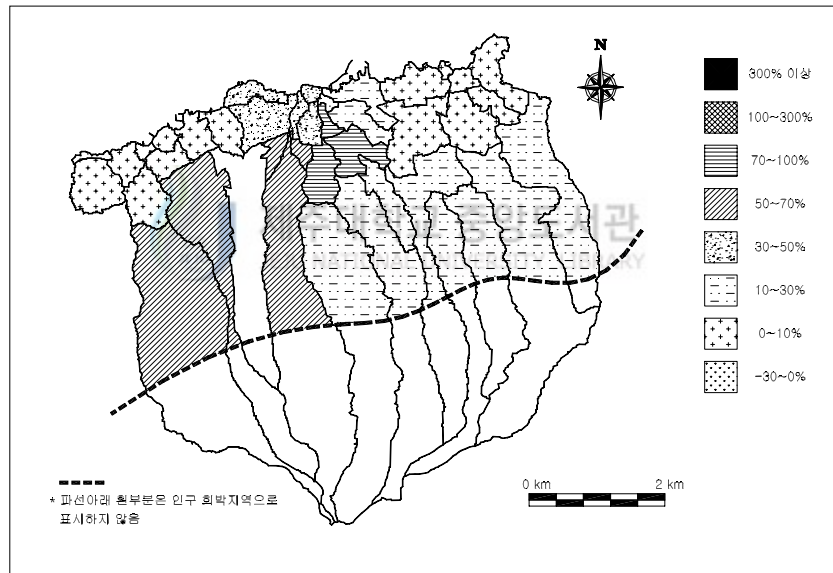
<그림 9> 제주시 동별 인구증감율 (1960~1965)

<그림 10>에서, 인구증가변화에서는 대체적으로 증가율이 낮아졌고 이도동이 뚜렷한 인구증가지역으로 나타나고 있다. 그 주변지역으로 오라동과 노형동에 인구증가현상이 나타나고 있다.

<그림 11>에서는, 이도동이 가장 뚜렷하게 인구증가현상을 보이고 있으며

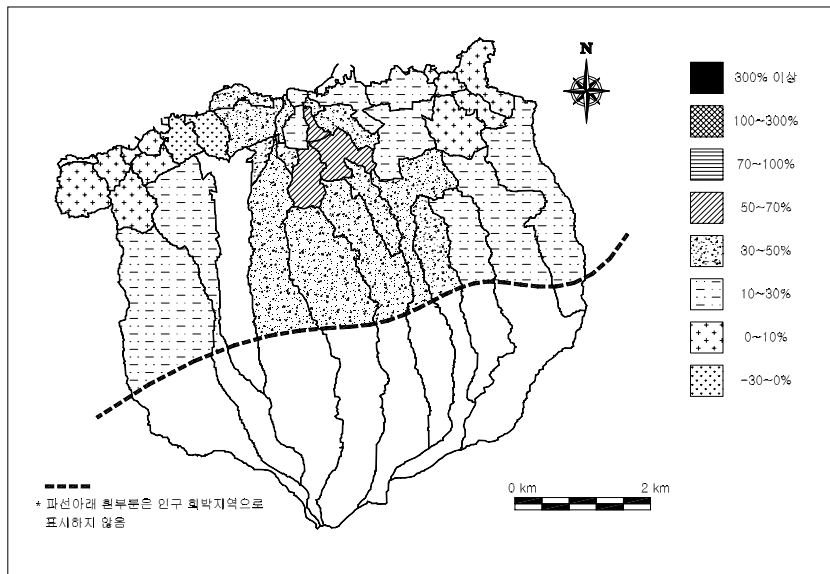
이시기 역시 구시가지 도심과 인근지역을 중심으로 도시화가 진행되고 있음을 보여주고 있다. 도두동의 경우 일시적인 인구 감소현상을 보이고 있다.

<그림 12>에서는, 전 시기와 비슷한 양상을 보이며 이도동이 가장 뚜렷한 인구증가지역을 형성하고 있는 반면 삼도동, 용담동, 건입동, 일도동의 증가율이 낮은 편이다. 이 시기에는 90%이상이 인구증가지역으로 나타나고 있고 내륙주변지역의 증가는 더디게 진행되고 있다. 이는 이 지역이 반농반어업적인 성격이 많이 남아있기 때문에 도시화의 진행속도가 느리게 나타난 것으로 보여진다.

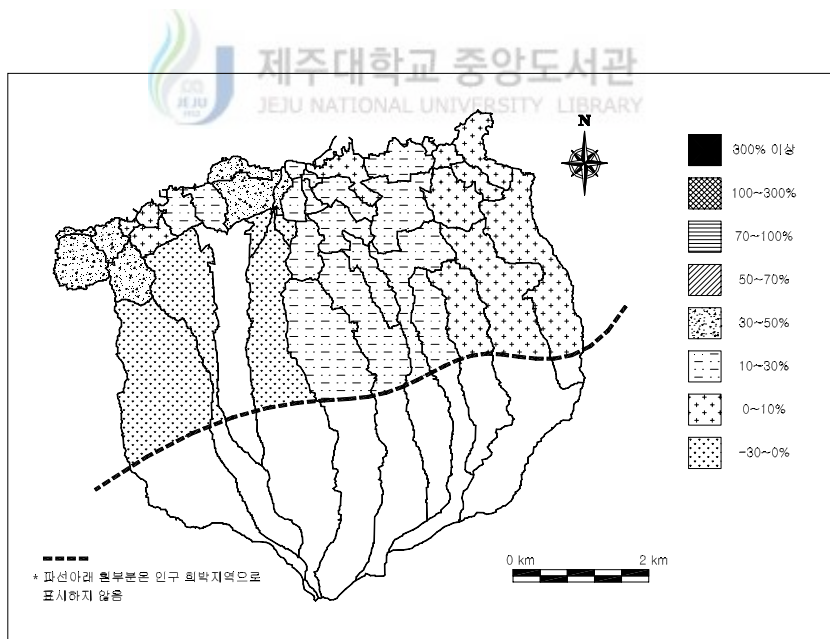


주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.

<그림 10> 제주시 동별 인구증감율 (1965~1970)



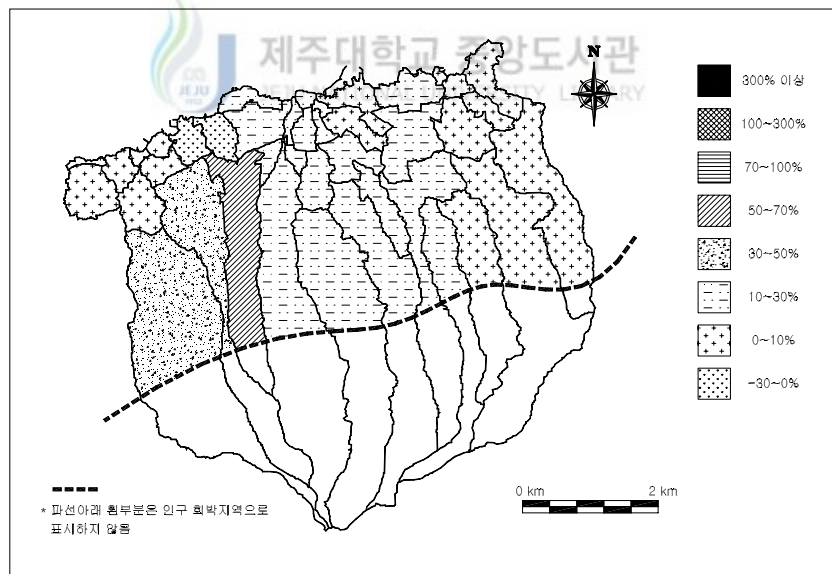
주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.  
 <그림 11> 제주시 동별 인구증감율 (1970~1975)



주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.  
 <그림 12> 제주시 동별 인구증감율 (1975~1980)

<그림 13>에서는, 1979년 연동이 새로운 동으로 분리되고 이 지역은 신시가지개발로 인하여 많은 인구를 단기간에 흡수하게 된다. 이로써 급격한 인구증가현상으로 높은 증가율을 나타내고 있다. 반면 구시가지를 비롯한 그 주변지역의 증가율은 낮다. 특히 구시가지의 인구증가현상이 둔화되고 있는 것은 상주인구가 포화상태에 있음을 보여주고 있는 것이다.

<그림 14>에서는, 이도동, 일도동은 계속적으로 증가하는 반면 용담동과 삼도동은 다소 인구증가율이 낮아졌으며 건입동은 감소지역으로 나타난다. 반면 연동은 급격한 증가율을 나타내며 이 시기부터 연동은 본격적인 인구집중현상이 나타나게 된다. 즉, 관공서의 재배치와 문화시설의 증가, 관광소비지로서의 다양한 기능의 역할과 동시에 이를 배후지로 하는 대단위 주택지가 건설되면서 인구흡입력은 상당한 수준에 이르게 된다.



<그림 13> 제주시 동별 인구증감율 (1980~1985)

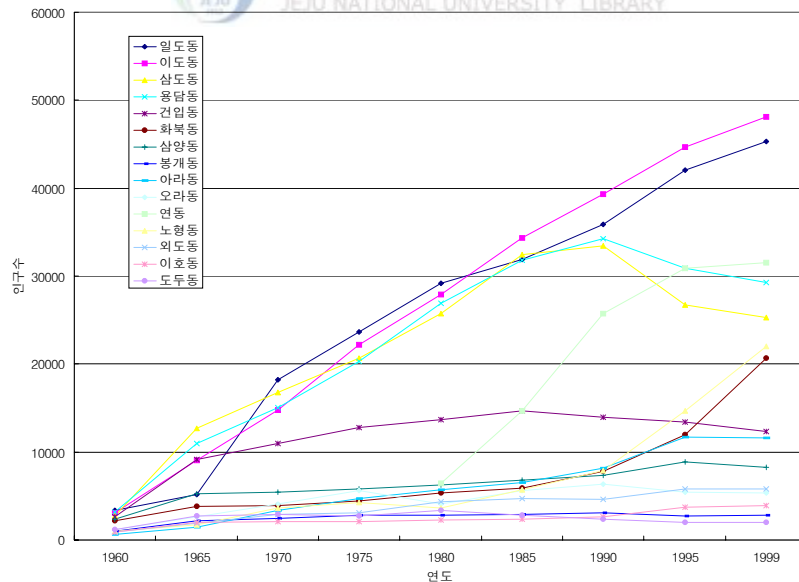
<표 5> 제주시 시기별·동별 인구수

(단위: 명)

동 \ 년도	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1999
일도동	3323	14374	18182	23647	29206	31876	35854	42090	45,355
이도동	3066	8369	14792	22184	27871	34343	39296	44710	48,124
삼도동	2690	12644	16739	20702	25726	32476	33487	26713	25,317
용담동	3196	10943	15012	20320	26889	31782	34246	30880	29,300
건입동	2588	9156	10923	12801	13658	14657	13946	13373	12,354
화북동	2133	3784	3906	4476	5310	5931	7808	11959	20,679
삼양동	2393	5218	5473	5759	6221	6788	7355	8844	8,286
봉개동	1000	2196	2449	2787	2853	2934	3068	2753	2,805
아라동	1195	2858	3394	4683	5670	6513	8142	11706	11,625
오라동	1222	2590	4122	5637	4091	5578	6310	5466	5,307
연동	-	-	-	-	6453	14710	25708	30885	31,560
노형동	1199	2215	3595	4251	3663	5751	7848	14684	22,007
외도동	1420	2775	2905	3122	4383	4726	4646	5769	5,789
이호동	866	1975	2056	2063	2238	2380	2616	3758	3,899
도두동	1215	2721	2862	2739	3314	2853	2357	2012	1,964

주: 일도동, 이도동, 삼도동, 용담동은 분동을 한 동으로 합쳤으며, 연동은 1980년 이전 미분리 상태.

출처 : 제주시(1960~1999), 「제주시 통계연보」 자료를 필자 재구성.

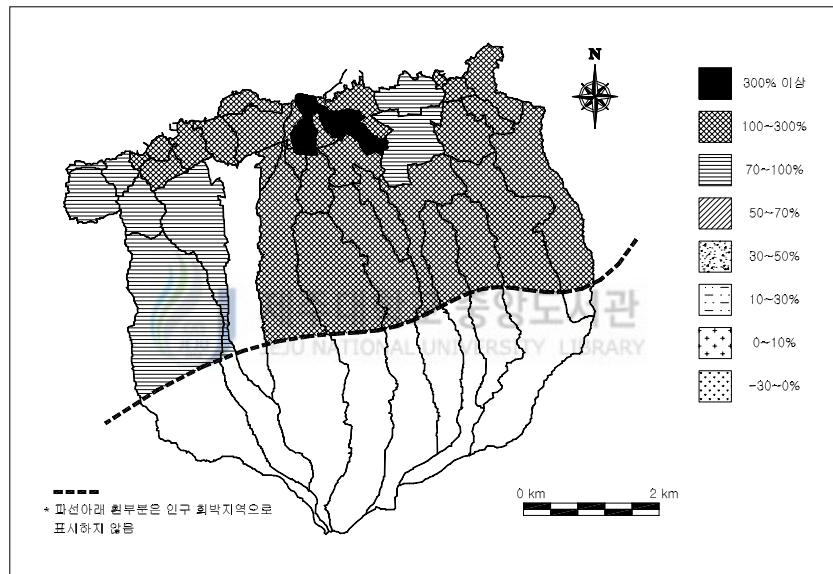


<그림 8> 제주시 시기별·동별 인구수 (1960~1999)



<그림 9>~<그림 16>은 <표 5>와 <그림 8>을 토대로 시기별 인구증감율을 지도화 하여 나타낸 것이다.

<그림 9>에서와 같이 이 시기에는 다른 시기보다 전지역의 인구증가율이 상대적으로 가장 높은 편이고 지역별 차이가 심하지 않다. 300%이상의 증가율을 형성하는 지역은 일도동, 삼도동으로 이 지역을 중심으로 인구증가현상이 뚜렷하게 나타나고 있는데 기존에 가장 많은 도시기능의 집적이 이루어졌기 때문에 타 지역보다 선호도가 높았다.



주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미 분리상태로 공란 처리.

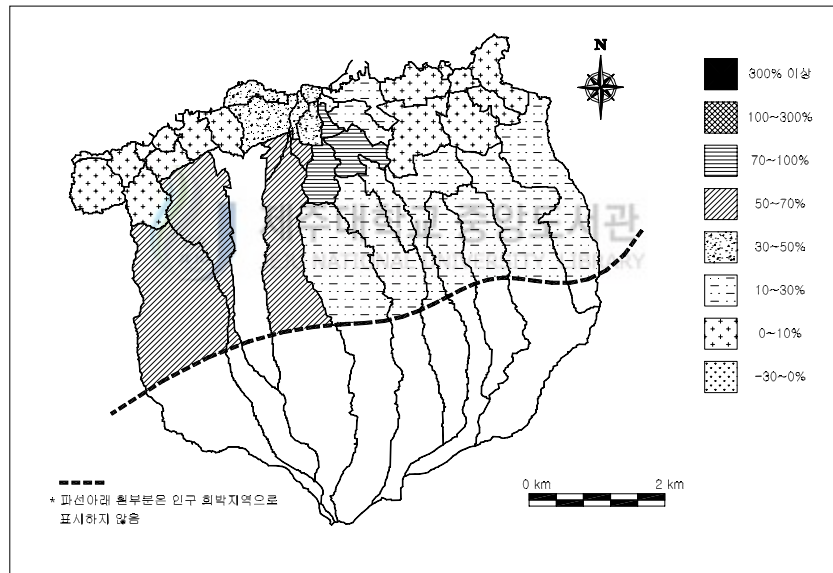
<그림 9> 제주시 동별 인구증감율 (1960~1965)

<그림 10>에서, 인구증가변화에서는 대체적으로 증가율이 낮아졌고 이도동이 뚜렷한 인구증가지역으로 나타나고 있다. 그 주변지역으로 오라동과 노형동에 인구증가현상이 나타나고 있다.

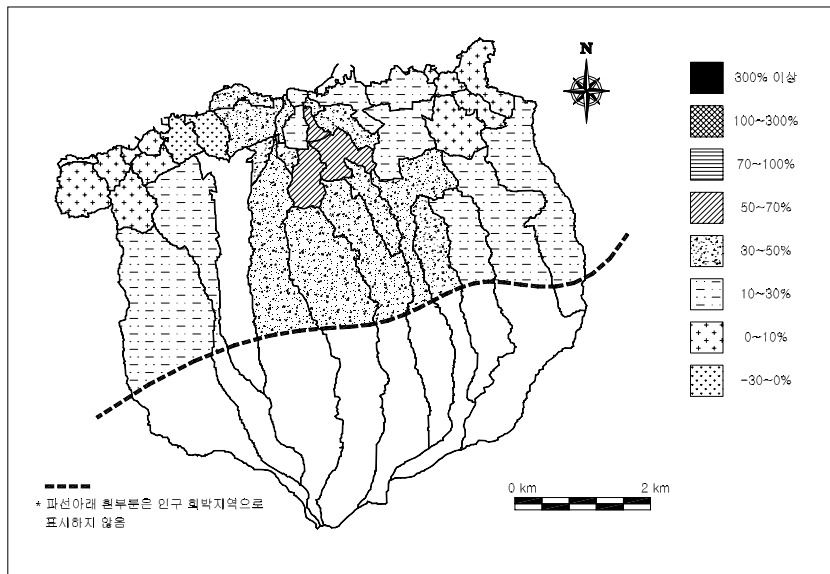
<그림 11>에서는, 이도동이 가장 뚜렷하게 인구증가현상을 보이고 있으며

이시기 역시 구시가지 도심과 인근지역을 중심으로 도시화가 진행되고 있음을 보여주고 있다. 도두동의 경우 일시적인 인구 감소현상을 보이고 있다.

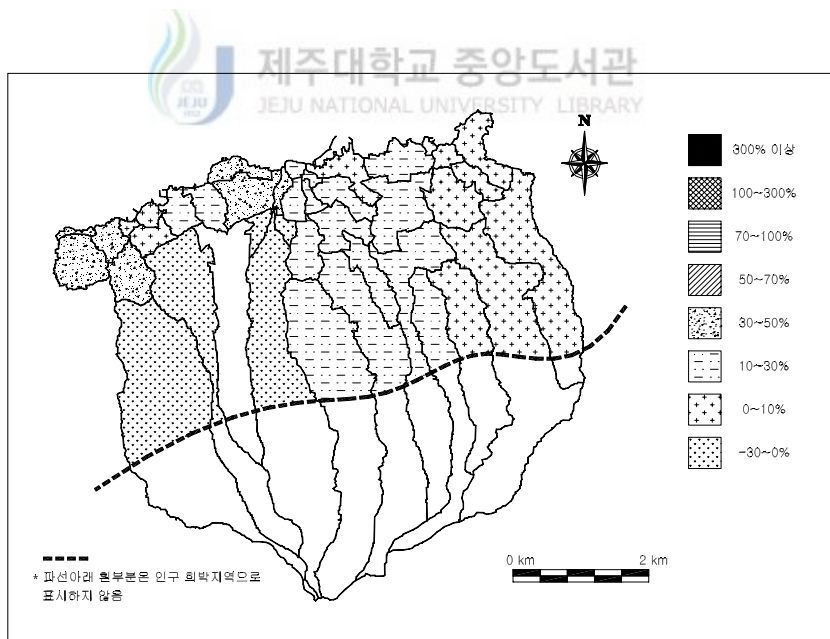
<그림 12>에서는, 전 시기와 비슷한 양상을 보이며 이도동이 가장 뚜렷한 인구증가지역을 형성하고 있는 반면 삼도동, 용담동, 건입동, 일도동의 증가율이 낮은 편이다. 이 시기에는 90%이상이 인구증가지역으로 나타나고 있고 내륙주변지역의 증가는 더디게 진행되고 있다. 이는 이 지역이 반농반어업적인 성격이 많이 남아있기 때문에 도시화의 진행속도가 느리게 나타난 것으로 보여진다.



주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.  
 <그림 10> 제주시 동별 인구증감율 (1965~1970)



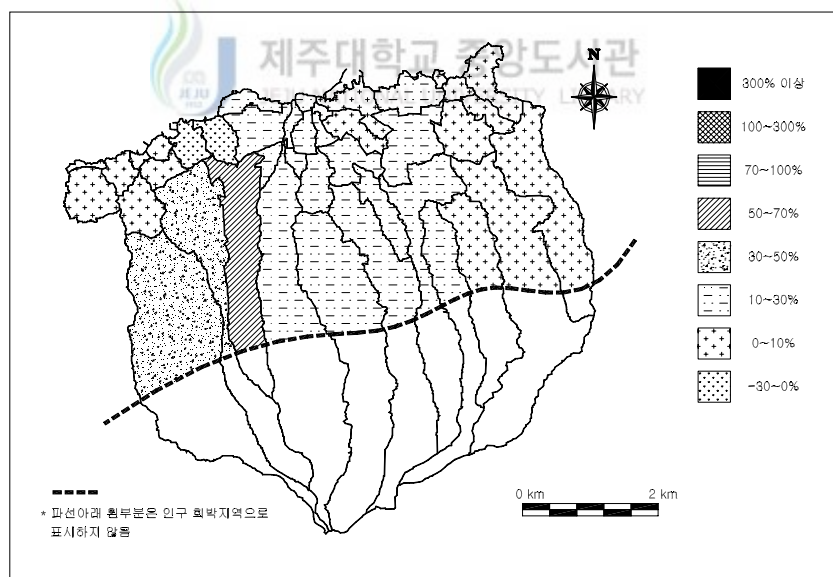
주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.  
 <그림 11> 제주시 동별 인구증감율 (1970~1975)



주 : 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.  
 <그림 12> 제주시 동별 인구증감율 (1975~1980)

<그림 13>에서는, 1979년 연동이 새로운 동으로 분리되고 이 지역은 신시가지개발로 인하여 많은 인구를 단기간에 흡수하게 된다. 이로써 급격한 인구증가현상으로 높은 증가율을 나타내고 있다. 반면 구시가지를 비롯한 그 주변지역의 증가율은 낮다. 특히 구시가지의 인구증가현상이 둔화되고 있는 것은 상주인구가 포화상태에 있음을 보여주고 있는 것이다.

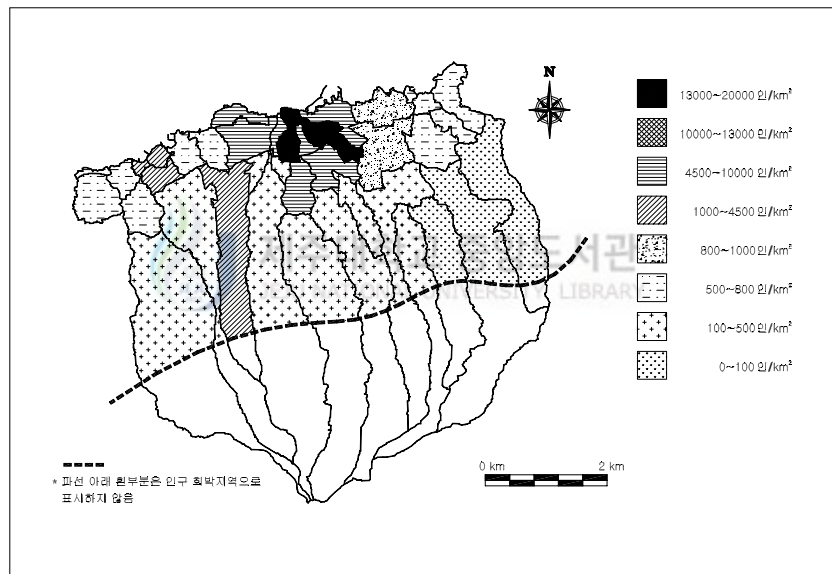
<그림 14>에서는, 이도동, 일도동은 계속적으로 증가하는 반면 용담동과 삼도동은 다소 인구증가율이 낮아졌으며 건입동은 감소지역으로 나타난다. 반면 연동은 급격한 증가율을 나타내며 이 시기부터 연동은 본격적인 인구집중현상이 나타나게 된다. 즉, 관공서의 재배치와 문화시설의 증가, 관광소비지로서의 다양한 기능의 역할과 동시에 이를 배후지로 하는 대단위 주택지가 건설되면서 인구흡입력은 상당한 수준에 이르게 된다.



<그림 13> 제주시 동별 인구증감율 (1980~1985)

이를 지도화한 <그림 20>에서는, 일도동이 가장 높고 다음으로 삼도동에 인구집중현상이 활발하게 진행되었다. 주변으로는 연동지역에 인구집중현상이 나타나기 시작하였으며 내륙주변지역은 여전히 인구밀도가 낮다.

1985년 여전히 일도동이 가장 고밀도 지역으로 나타나고 있지만 인구증가율이 둔화되어 나타난다. 삼도동이 다시 급격하게 증가현상을 보이며 이도동이 인구밀도 증가지역으로 나타나고 건입동과 용담동의 증가현상이 둔화되기 시작한다. 또한 연동지역이 1980년에 비해 인구밀도가 약 2.3배로 증가하였으며 인구수의 증가현상과 더불어 인구밀도 역시 꾸준한 증가현상을 보이고 있다.



<그림 21> 제주시 동별 인구밀도 (1990)

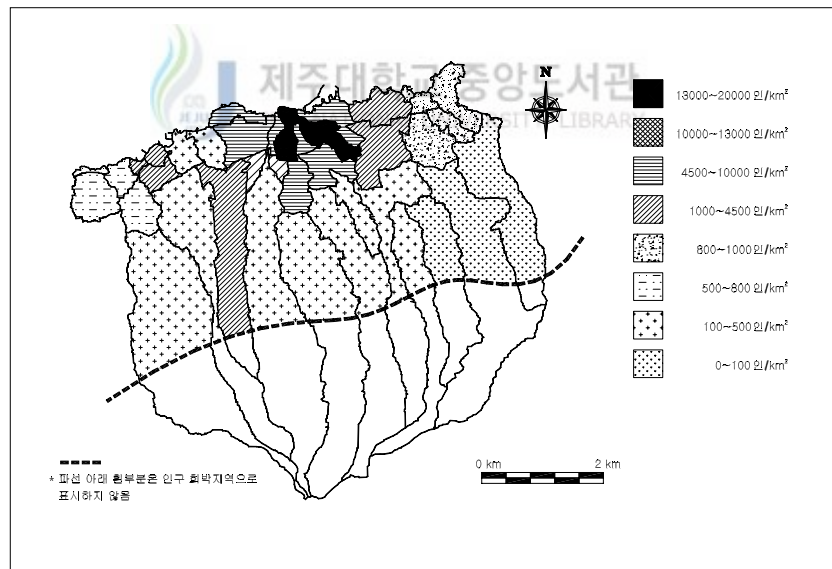
1990년 일도동, 삼도동, 이도동 순으로 꾸준하게 증가하고 있으며 건입동이 인구밀도 감소현상을 보이기 시작하며 용담동은 인구증가율이 낮게 나타난다. 반면 이도동이 용담동보다 높게 증가하고 있다. 연동지역은 여전히 인구밀도증가현상이 나타나고 있다. 또한 화북동이 그 다음 순으로 서서히 인구

밀도가 증가하는 지역으로 새로이 등장하게 된다. 이를 지도화한 <그림 21>에서는, 구시가지 도심과 연동이 있는 신시가지의 인구밀도가 높게 나타나고 있다. 이 지역은 앞으로 인구집중으로 인하여 과포화상태에 도달할 것이다. 이로써 인구 재배치현상이 일어날 것으로 보인다.

1995년 일도동이 여전히 고밀도를 나타내며 인구밀도 증가지역으로 성장하고 삼도동이 그 뒤를 이어 급격히 증가한다. 이도동이 꾸준히 증가하고 있으며 건입동과 용담동이 인구밀도감소현상이 뚜렷히 나타난다. 이는 구시가지 도심에 부분적으로 인구공동화현상이 시작되었음을 보여주고 있다. 이로 인하여 외곽지역으로의 주거지 이동 즉, 교외화 현상을 예상할 수 있다. 연동과 화북동이 꾸준한 증가지역으로 나타나고 있다. 노형동이 1990년에 비해 약 2배 증가지역으로 새로운 인구밀도증가지역으로 등장하고 있으며 그 밖의 이호동, 삼양동, 외도동, 아래동이 서서히 증가지역으로 나타난다.

1999년 여전히 일도동이 가장 고밀도지역으로 나타나고 있으며 그 뒤로 이도동이 꾸준한 증가지역으로 나타난다. 삼도동이 1995년 이후 감소하고 있는 용담동과 건입동에 이어 급격한 감소현상을 보이고 있어 도심의 공동화현상이 심화되고 있음을 보여주고 있다. 또한 1980년부터 꾸준히 인구집중현상을 보여온 연동의 인구밀도 증가현상이 둔화되어 나타나고 있는데 이는 단기간의 인구집중현상으로 인한 부도심 공동화현상으로써 주변지역으로의 확산이 예상된다. 반면 화북동이 1995년에 비해 1999년 인구밀도가 약 2배가 증가하면서 뚜렷하게 인구밀도 증가지역으로 성장하고 있음을 보여주고 있다. 이로 인해 동쪽으로 화북동과 삼양동의 인구집중현상과, 남서쪽으로 대규모의 노형동의 인구집중현상은 새로운 부도심지의 등장으로 보여진다. 1999년은 1995년에 이어 일도동, 이도동, 삼도동, 용담동, 건입동 등 일도동을 시작으로 지속적인 인구밀도 감소현상을 보인다. 삼양동은 다시 인구밀도가 감소하는데 이는 약 0.5km<sup>2</sup>라는 면적의 증가에 기인한다. 연동, 화북동, 노형동, 아래동, 외도동은 인구밀도 증가지역으로 나타난다. 특히 연동과 노형동 일대 286,976

km<sup>2</sup>에 걸쳐 연동택지개발사업 예정지구로 지정되면서 1992년 12월부터 2000년 3월까지 사업이 이루어지고 2001년 11월에 입주할 예정으로 수용인구는 약 18,810명으로 예정되어 있었다. 또한 대한주택공사가 신청한 2002년 노형동 서중 서쪽 일대 11만평에 걸쳐 대규모의 택지개발이 추진으로 교육시설, 공공청사 등이 들어서게 되면 이 지역에는 대규모의 인구집중현상이 나타날 것이라 예상된다. 이로써 지속적인 도심공동화현상과 더불어 주변지역으로의 확산 현상이 실질적으로 나타나고 있음을 보여주고 있으며 동시에 단핵도시에서 다핵도시로 변모하고 있음을 말해준다. 이를 지도화한 <그림 22>에서는, 1990년의 인구밀도와 거의 비슷한 양상을 이루는데 화북동의 인구밀도 증가가 뚜렷하다. 반면 봉개동은 인구밀도가 상대적으로 낮은 편으로 여전히 도시화가 더디게 진행되고 있다.



<그림 22> 제주시 동별 인구밀도 (1999)

이상에서 볼 때 제주시의 인구밀도는 구시가지 도심에서부터 멀어질수록

저하하고 있으나 도심부의 동쪽과 남서쪽으로의 인구조밀지역의 확산이 현저했음을 보여주고 있다. 이는 제주시의 지형적인 여건 즉, 동쪽의 사라봉과 별도봉, 서쪽으로 공항이라는 시설물로 인하여 동쪽과 서쪽으로의 시가지 발달의 장애로 작용하여 시가지의 발달이 주로 남쪽으로 이루어지면서 T자형의 시가지를 형성하였다. 1980년대 들어서면서 공항과 인접해 있는 연동의 신시가지가 들어서게 되고, 1990년대 후반 산지와 인접해 있는 화북동과 연동의 인접지역인 남서쪽의 노형동이 새로운 인구조밀지역으로 등장하면서 기존의 시가지 확산 패턴이 더 확장되어간다. 인구조밀지역의 분포를 보면 구시가지와 신시가지를 잇는 간선도로를 중심으로 해안지역과 내륙지역에 나타난다.



## IV. 지가변화로 본 도시화

지가는 모든 지표현상의 결정체로서 '도시의 언어'라고 일컬어질 정도로 자연적·사회적인 여러 조건의 복잡한 종합적 성격을 갖는다. 이러한 도시의 지가는 도시의 발전적 동태를 여실히 표현하는 중요한 척도가 된다.<sup>1)</sup> 도시라는 지역을 선정하고, 지가라는 경제현상을 분석지표로 하여, 도시의 지가형성요인과 도시의 지역성 또는 지역구조를 밝힌다고 하는 점에서 볼 때 지가는 도시지리학의 중요한 연구대상이 된다.<sup>2)</sup> 지가와 그 변동을 정확하게 파악한다는 것은 매우 어렵다. 그것은 복잡한 요인들이 복합되어 지가가 수시로 변동하고 있을 뿐만 아니라, 같은 지역 내에서도 상업지대, 주택지대, 공업지대에 따라서 그 가격이 달라지고, 동일한 지대 내에서도 위치에 따라서 가격이 달라지기 때문이다. 여기에 더하여, 심리적인 요인까지 작용하고 있기 때문에 그 정확한 파악은 더욱 어렵게 된다. 지가는 접근성이 편리한 지역이 토지이용면에서 집약화 되고 고도화되면서 상승하는 것이 일반적인데 이것은 토지가 수요는 많은데 공급은 한정되어 있기 때문이다.<sup>3)</sup>

도시지가의 동향은 도시 내 인구변동에 영향을 받아, 인구가 증가하면 주택의 유효수요가 증가하고, 한정된 공급하에서 지대 및 부동산 가격이 상승하게 되는 비례관계를 맺고 있다. 즉, 인구의 증가는 도시 외연부로의 확대를 촉진함으로써 주변지역의 주민의 교통비를 상승시키며, 도시내부 주민은 교통비의 절약분을 지대로써 지불하게 되므로 결국 지대를 상승시키게 되는 것이 일반적이다.<sup>4)</sup>

---

1) 남영우·윤삼숙(1984), "서울시의 지가분포와 상승추세", 『지리학총』, 제11호, 경희대학교 문리과대학 지리학과, p.22.

2) 남영우(1985), 『도시구조론』, 범문사, p.247.

3) 김창환(1995), "속초시 도시화에 관한 연구", 석사학위논문, 관동대학교 대학원, p.26.

4) 이현욱(1991), "광주시 공간구조에 미치는 지가와 지가형성의 요인", 박사학위논문, 전

도시 지가분포는 해당 도시의 경제적 지형이라 할 수 있으며 도시지가의 변화는 도시지역 내부의 인구뿐만 아니라 도시의 전반적 확대과정도 보여준다.<sup>5)</sup> 지가는 토지의 용도 및 이용방법에 의해서 영향을 받으며, 지가는 다시 토지의 용도와 이용방법을 규제하게 되어서 토지이용과 지가는 유기적 관계를 가지며 순환관계에 있다.

제주시의 용도지역별 지가는 상이한 형태로 변화한다. 이 연구에서는 주택지역과 상업지역을 중심으로 시기별로 지수구분법을 사용하였는데 전 시기별로 최고지가지역을 나타내는 일도동을 100으로 보고 5개의 범례<sup>6)</sup>를 기준으로 분석하여 공간적 변화양상을 살펴보았다.

## 1. 주택지역

주택지역의 지가는 거주지의 확산과정과 직결되며 도시의 시역 확대에서도 중요한 역할을 한다. 이는 가구원이 고용되어 있는 직장과의 통근거리, 생활환경여건, 주택 공급관계 등이 결합되어 형성된다. 제주시 전체의 주택지역 중에서도 최고지가의 분포를 시기별로 분석하여 주택지대의 공간변화양상을 파악하고자 하였다. 지가분포도는 1956-1999년에서 각 해당 년도의 각 동별 주택지역 지가를 지수구분법을 통하여 분석하였다.

시기별 지가의 변화에서 1956년의 최고지가는 일도동, 이도동, 삼도동을 중심으로 형성되어 나타나며 건입동이 그 다음 순이다. 구시가지의 도심을 중심으로 주거지역이 밀집되어 있음을 확인할 수 있다.<sup>7)</sup>

주로 <표 7>과 <그림 23>을 토대로 지도화하여 분석하였다.

<표 8>과 <그림 23>에서와 같이 주택지역 지가는 시간이 흐를수록 지역간

---

남대학교 대학원, p.10.

5) 이현욱(1991), 전제서, pp.13-15.

6) 부록 p.87 「주택지역, 상업지역 지가지수구분」 참조.

7) 부록 p.85 「제주시 시기별 주택지역지가」 참조.

<표 7> 제주시 시기별 주택지역 지가

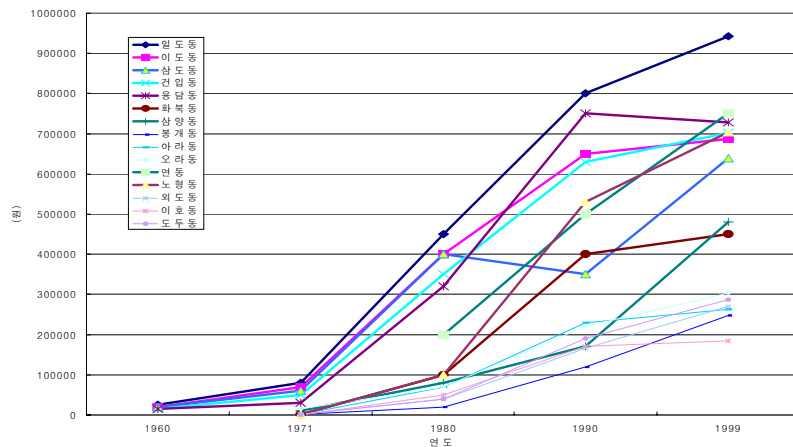
(단위: 천원)

연도 \ 동	1960	1965	1971	1975	1980	1984	1990	1995	1999
일도동	25	25	80	100	450	180	800	1080	943
이도동	20	20	70	100	400	140	650	776	687
삼도동	20	20	60	90	400	140	350	660	639
건입동	15	8	50	70	350	120	630	700	702
용담동	15	5	30	70	320	120	750	842	728
화북동	-	0.7	2	15	100	45	400	484	450
삼양동	-	0.8	10	12	80	45	170	220	481
봉개동	-	0.3	1	3	20	7.5	120	290	247
아라동	-	0.5	2	13	70	36	230	297	263
오라동	-	0.8	15	30	70	60	220	290	303
연동	-	-	-	-	200	90	500	549	750
노형동	-	0.35	2	10	100	60	530	800	704
외도동	-	0.6	2	7	40	30	166.5	258	270
이호동	-	0.35	0.7	5	50	15	170	194	185
도두동	-	0.6	1.5	5	40	30	190	247	287

주: ① 1984년에는 지가하향조정으로 제주시 동별 지가가 전체적으로 하락하나 그 감소율이 거의 비슷하여 본 연구에는 무리가 없다.

② 연동은 법정동 지가자료는 있으나 행정동을 기준으로 신설년도(1979)를 기준으로 함.

출처 : 한국감정원(1960-1980), 「전국토지시가지조사표」 ; 건설부(1990-1999), 「개별공시지가」.



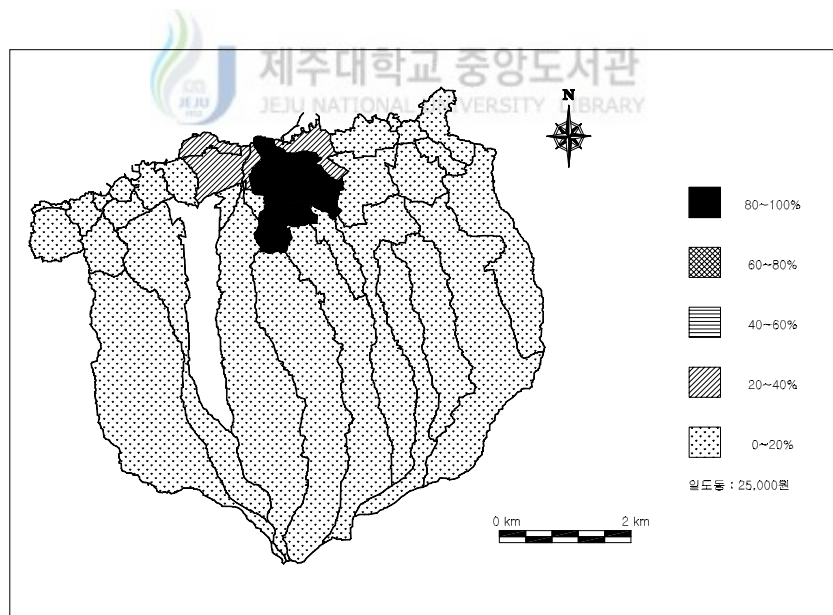
<그림 23> 제주시 시기별 주택지역 지가 (1960~1999)

의 상대적인 격차가 감소하고 있고 1960-1970년대까지는 구시가지를 중심으로 지가상승이 뚜렷하게 나타나지만, 1980년대 이후부터는 전 지역의 지가상승이 평면적으로 확대되어 나타나고 있다.

<그림 24>~<그림 29>는 <표 8>과 <그림 23>을 토대로 시기별로 지도화하여 나타낸 것이다.

<그림 24>에서는, 1965년 역시 일도동이 가장 높으며 이도동과 삼도동이 두 번째로 높은 지가를 형성하는 구시가지의 도심지역이다. 일도동은 인구의 집중현상으로 인하여 각종 서비스 기능의 집적이 이루어지면서 여러 업종의 상가가 형성된다. 이를 배후지로 하여 주거지의 지가가 상승하게 된다.

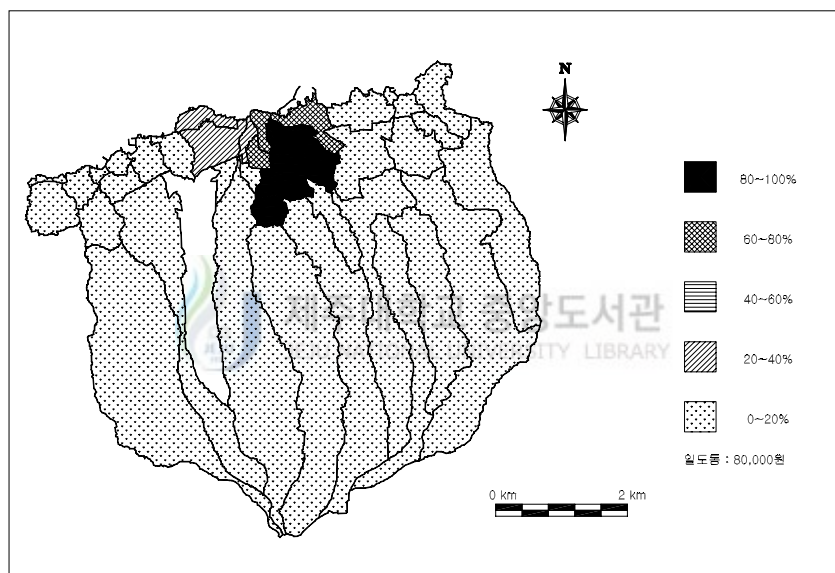
이 시기 최고지가지역인 일도동과 최저지가지역인 용강동, 월평동, 오등동과는 약 100배정도 차이를 보인다. 상대적으로 주변지역과의 격차가 매우 심한 것을 알 수 있다.



주: 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.

<그림 24> 제주시 동별 주택지역 지가 (1965)

<그림 25>에서, 최고지가는 일도동에 나타나며 이도동이 두 번째 높은 지가를 이루며 삼도동, 건입동, 용담동 순이다. 이를 제외한 나머지 지역 중 이도동 내의 도남동이 지가가 상승하는 지역으로 새로이 등장하며 대체적으로 기존 시가지의 도심을 중심으로 꾸준히 성장하고 있음을 보여준다. 최고지가 지역인 일도동과 최저지가 지역인 월평동과는 약 200배 차이가 난다. 이 시기에는 주변지역 격차가 더 심해지고 있다. 구시가지 도심을 중심으로 상대적인 지가상승이 뚜렷하다.

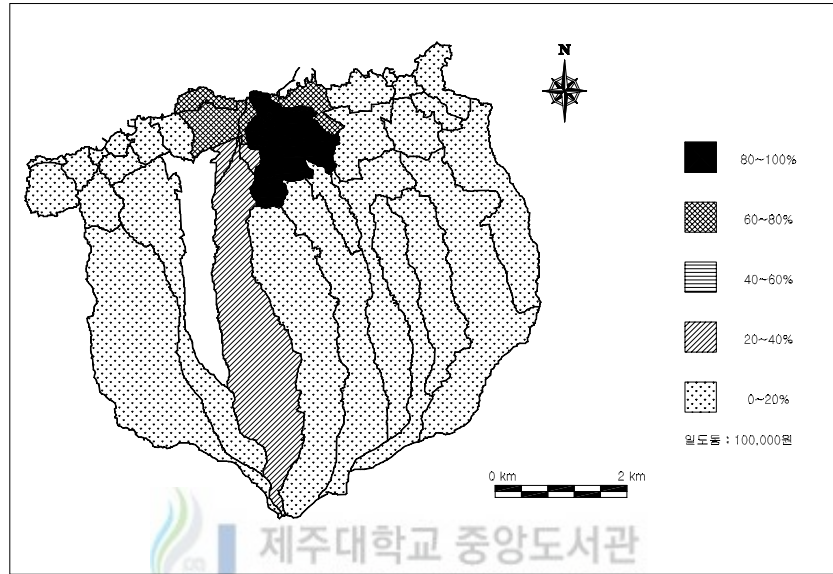


주: 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.

<그림 25> 제주시 동별 주택지역 지가 (1971)

<그림 26>에서는, 일도동, 이도동이 최고 지가지역으로 나타나며 삼도동, 건입동이 두 번째 높은 지가 집단을 이루며 나타나는데 여전히 구시가지의 도심지역을 중심으로 인구가 밀집되어 거주지가 형성되어 있음을 보여준다. 이도동 내의 도남동은 증가폭은 감소하였지만 다른 지역에 비해 높은 지가를

차이를 보이고 있는데 구시가지와 주변지역과의 상대적인 격차가 감소하고 있음을 볼 수 있다. 즉, 주변지역의 지가상승이 확대되어 나타나고 있는 것이다.

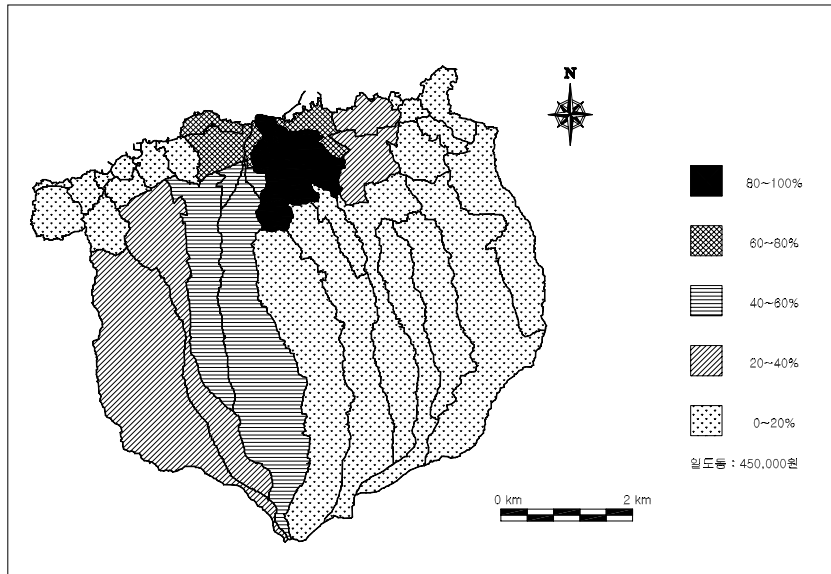


주: 연동은 신설(1979년)되기 전 미분리상태로 공란 처리.

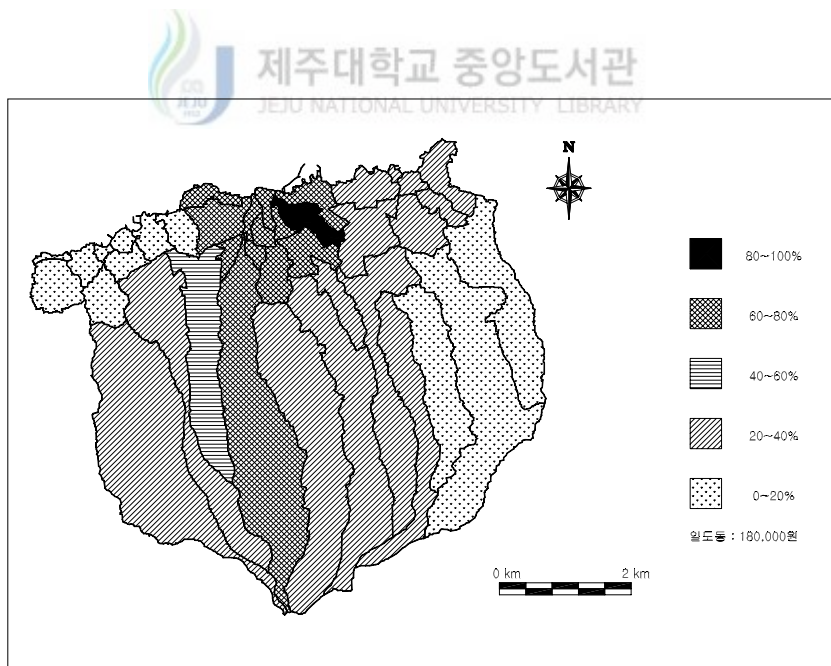
<그림 26> 제주시 동별 주택지역 지가 (1975)

<그림 27>에서는, 일도동이 최고지가지역을 유지하면서 이도동, 삼도동, 건입동이 그 다음으로 높은 지가를 형성하고 있다. 삼도동과 용담동이 지가의 상승폭이 낮아지고 있다. 특히 주목할 만한 것은 주변지역으로 오라동, 연동이 급격히 상승하고 있다는 것이다. 이는 연동이 신시가지 개발계획지역으로 선정되면서 농지에서 주거지로 변화하는 과정에서 대다수의 인구유입과 토지에 대한 수요가 크게 증가하면서 지가가 큰 폭의 증가를 보이고 있는 것이다. 그 외에 나머지 지역은 미개발지역으로 지가의 변동은 거의 없다.

<그림 28>에서는, 일도동이 가장 최고지가지역으로 나타나지만 지가의 상



<그림 27> 제주시 동별 주택지역 지가 (1980)



<그림 28> 제주시 동별 주택지역 지가 (1984)

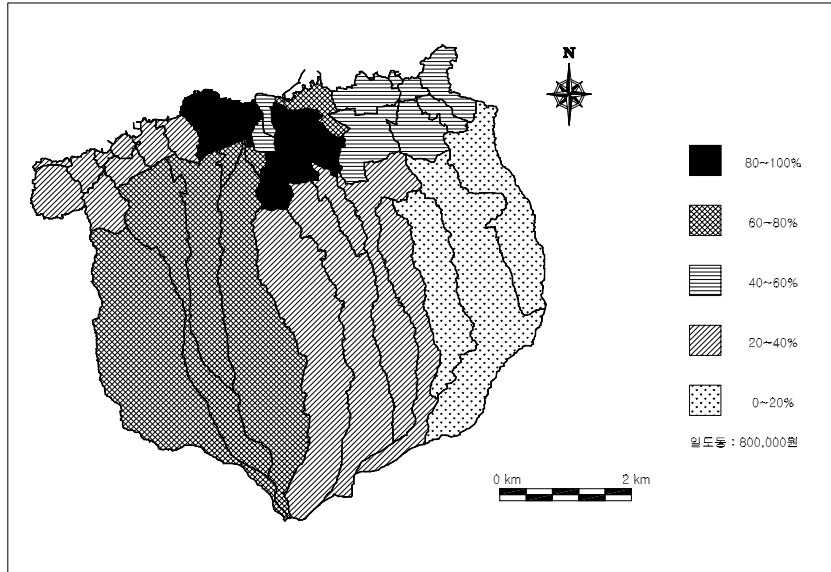
승폭이 작다. 이도동, 삼도동이 두 번째 높은지가 지역으로 나타나며 역시 상승폭이 줄어들었다. 반면에 1980년에 이어 오라동, 연동지역이 지가의 상승지역으로 등장한다. 이는 시청의 이전과 함께 주변지역의 개발에 따른 인근지역의 지가상승과 함께 신제주라는 부도심의 형성으로 인한 지가상승과 관련한다.

<그림 29>에서, 일도동의 지가의 상승폭이 현저히 감소하게 되며 건입동은 상대적으로 증가하고 이도동 역시 지가 상승폭이 급격히 하락하고 있다. 삼도동의 지가가 큰 폭으로 하락하며 용담동이 높은 지가지역으로 지가가 상승하고 있다. 구시가지 도심 주변지역으로 오라동이 꾸준히 상승하고 있으며 연동 역시 상승폭이 다소 감소하기는 하지만 여전히 높은 지가지역임을 보여주고 있다. 이 시기 주목할 만한 것은 화북동과 노형동의 지가상승이다.

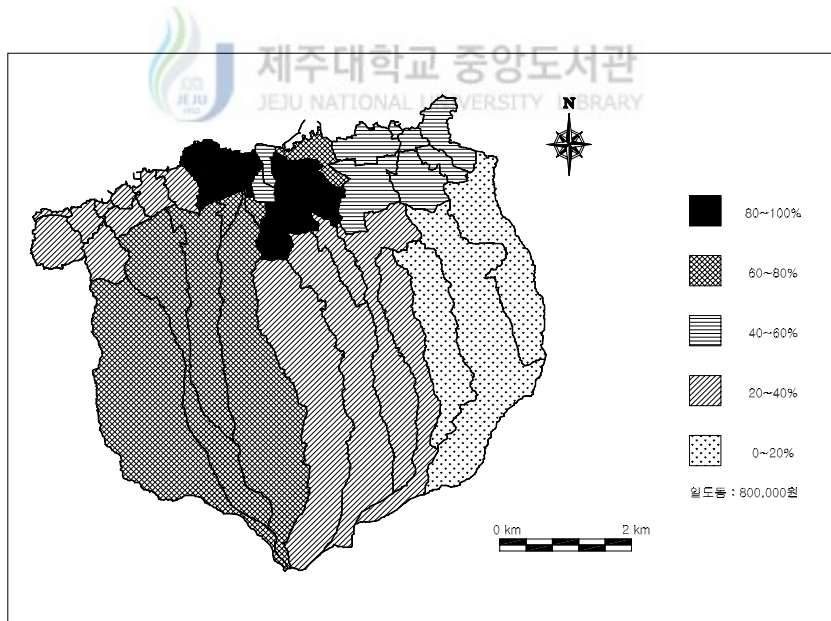
<그림 30>에서는, 일도동이 최고지가지역으로 나타나며 용담동, 이도동, 노형동이 두 번째 높은 지가지역을 형성하고 있다. 다음으로 연동, 건입동이 세 번째 높은 지가지역을 형성하며 화북동은 상승폭은 다소 감소하였지만 여전히 지가상승지역으로 나타나고 있다.

<그림 31>에서는, 일도동이 최고치를 나타내며 연동, 노형동, 용담동, 건입동이 두 번째 높은 지가지역을 형성하고 있다. 이도동, 삼도동이 그 다음이다. 오라동은 다소 상승폭이 감소는 하였으나 세 번째 높은 지가지역을 형성하고 있다. 주목할 만한 것은 삼양동의 급격한 지가상승이다. 최고지가지역인 일도동과 최저지가지역인 용강동과는 약 11.5배정도의 차이를 보이고 있다. 최고지가지역과 최저지가지역의 차이는 점점 줄어들고 있는데, 이는 개발지역이 주변지역으로 확장됨과 동시에 주거지가 그 루트를 따라 이동하고 있다는 것을 의미한다.

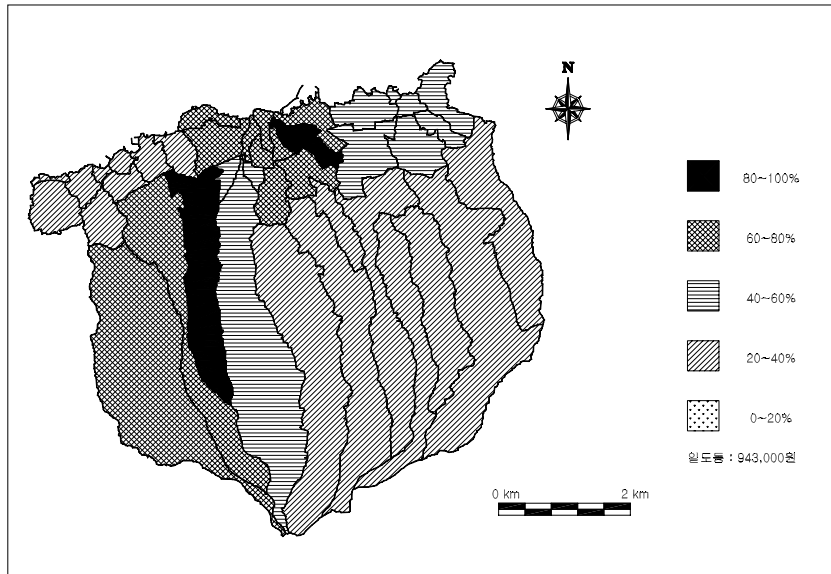




<그림 29> 제주시 동별 주택지역 지가 (1990)



<그림 30> 제주시 동별 주택지역 지가 (1995)



<그림 31> 제주시 동별 주택지역 지가 (1999)

## 2. 상업지역

도시에 있어서의 최고지가는 상업지역에서 발생한다. 상업지역의 가격은 그 수익의 자본환원의 기초가 된다. 수익은 구매인구에 비례하는데, 상권범위의 대·소, 소비시장의 성격, 상품의 종류 등에 의해 달라진다. 또한 최고지가 발생하는 지점의 성격은 그 도시의 성격과 밀접한 관계를 가진다.

일반적으로 상업지역의 지가는 택지 내에 있는 토지로서 사람들이 상업활동을 하고 있는 장소다. 상업지역 지가는 도시화에 가장 민감한 반응을 보이기 때문에 도시의 구조를 파악하는데 가장 유리하며 중심성 그 자체와 교통망, 인구의 주야간 이동, 보행자수의 계층군과 밀접한 관계가 있다.<sup>1)</sup> 이러한 차원에서 이 글에서는 제주시 상업지역 최고지가의 분포를 시기별·동별로 분석하여 상업지역지가의 공간변화양상을 파악하고자 하였다.<sup>2)</sup>

지가는 1956~1999년까지 해당 년도의 각 동별 상업지역지가를 지수구분법을 통하여 분석하고 지도화 작업을 통해 설명하였다.

시기별 지가의 변화에서 1956년에는 일도동, 이도동, 삼도동이 최고지가를 형성하고 용담동이 두 번째 높은 지가집단으로 나타나고 있으며 구시가지의 도심을 중심으로 형성되었음을 볼 수 있다.<sup>3)</sup>

<표 8>과 <그림 32>에서와 같이 1960년에는 일도동이 가장 최고치를 나타내며 다음으로 이도동과 삼도동, 용담동 순으로 높은지가를 형성하고 있다. 이 시기 구시가지 도심의 지가는 주변지역과 상대적인 격차가 매우 심하다.

1965년에는 여전히 일도동이 최고치를 나타내고 있으며 이도동이 그 다음이고 삼도동, 용담동 순으로 최고지가를 형성하고 있다.

1) 박재홍(1998), “울산의 도시화 특성에 관한 연구 1962-1994”, 석사학위논문, 울산대학교 대학원 pp.55-56.

2) 개별공시지가의 1990, 1995, 1999년 자료에서 해당지역별로 자료화 할 때 상업지역의 지가가 없는 경우는 주택지역의 최고지가로 대체하였다.

3) 부록 p.87 「제주시 시기별 상업지역지가」 참조.

<표 8> 제주시 시기별 상업지역 지가

(단위 : 천원)

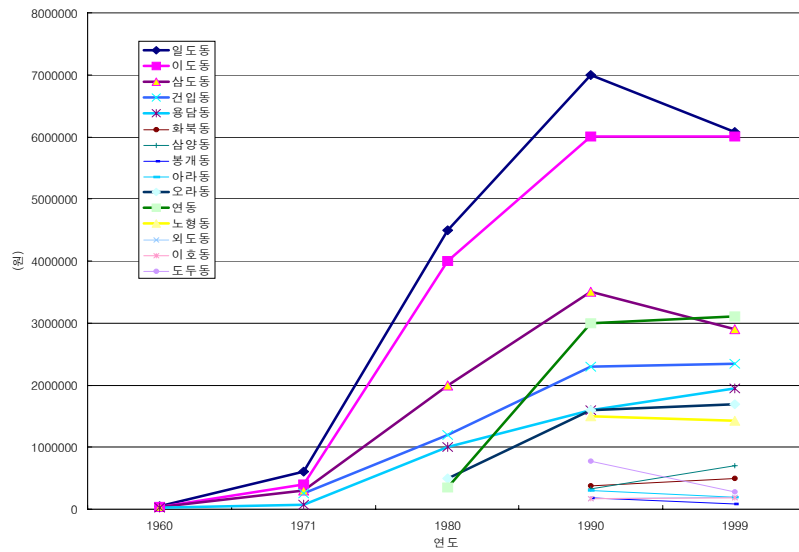
연도 \ 동	1960	1965	1971	1975	1980	1984	1990	1995	1999
일도동	45	120	600	700	4,500	2,600	7,000	7,800	6,080
이도동	35	100	400	450	4,000	2,100	6,000	7,000	6,000
삼도동	35	70	300	350	2,000	1,100	3,500	3,300	2,900
건입동	-	20	250	300	1,200	540	2,300	2,470	2,350
용담동	20	20	70	300	1,000	450	1,600	2,410	1,950
화북동	-	-	-	-	-	-	380	520	490
삼양동	-	1	-	-	-	-	330	496	700
봉개동	-	-	-	-	-	-	180	311	89.2
아라동	-	-	-	-	-	-	300	350	193
오라동	-	-	-	-	500	210	1,600	2,050	1,690
연동	-	-	-	-	350	240	3,000	4,020	3,100
노형동	-	-	-	-	-	90	1,500	1,990	1,430
외도동	-	-	-	-	-	-	166.5	286	198
이호동	-	-	-	-	-	-	170	194	181
도두동	-	-	-	-	-	-	778	247	280

주: 공란은 자료 없음.

출처 : 한국감정원(1960~1980), 「전국토지시가지조사표」; 건설부(1990~1999), 「개별공시지가」.

1971년에는 일도동이 최고치를 나타내며 이도동, 삼도동이 두 번째 집단으로 높은 지가를 형성하며 건입동, 용담동 순으로 나타나고 있는데 용담동이 도심에서도 가장 낮은 지가를 형성하고 있다. 주변부로 이도동(도남동)에 상업지역이 형성되기 시작했으나 지가는 낮은 편이다. 이 때까지도 여전히 구시가지 도심을 중심으로 상업지역이 형성되어 있음을 확인할 수 있다. 1975년에는 1971년과 비슷한 양상을 취하고 있다. 즉, 유사한 비율로 지가가 상승하고 있다.

1980년에 들어서면서 일도동과 이도동이 큰 폭으로 지가가 상승하고 있다. 그리고 여전히 삼도동과 건입동, 용담동이 그 다음이다.



<그림 32> 제주시 시기별 상업지역 지가 (1960~1999)

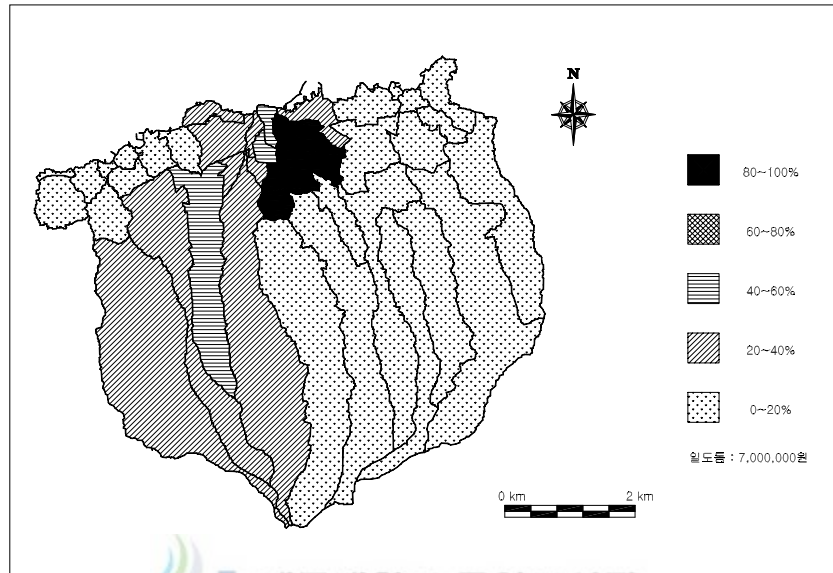
구시가지 도심 주변지역으로는 남서쪽으로 이도동(도남동), 오라동, 연동일대에 상업지역이 형성되기 시작했으나 도심에 비해서 낮은 지가를 보이고 있다. 이 시기는 주로 구시가지 도심을 중심으로 상업지역이 형성되어 각종 서비스기능이 집적되면서 지가는 계속적으로 상승하고 있다.

1984년에는 지가조정이 이루어지면서 전반적으로 지가가 하락하게 되는데 이 시기에는 일도동이 최고지가를 형성하고 있다. 그리고 이도동이 두 번째 높은 지가지역으로 나타나고 있다. 이어 삼도동, 건입동, 용담동 순이다. 구시가지 도심 주변지역으로 이도동(도남동), 오라동, 연동, 노형동 지역에 상업지역의 지가가 서서히 상승하기 시작한다.

상업지역지가에서 <그림 33>~<그림 35>는 제주시 전 지역의 자료가 구비된 1990년, 1995년, 1999년에 초점을 맞추어 지도화 한 것이다.

<그림 33>에서, 1990년에는 일도동이 최고지가를 형성하며 이도동, 삼도동을 중심으로 높은 지가가 형성되어 나타나며 그 주변지역으로 연동이 그 뒤를 잇는다. 다음으로 용담동, 건입동이 세 번째 높은 지가를 형성하며 나타난다.

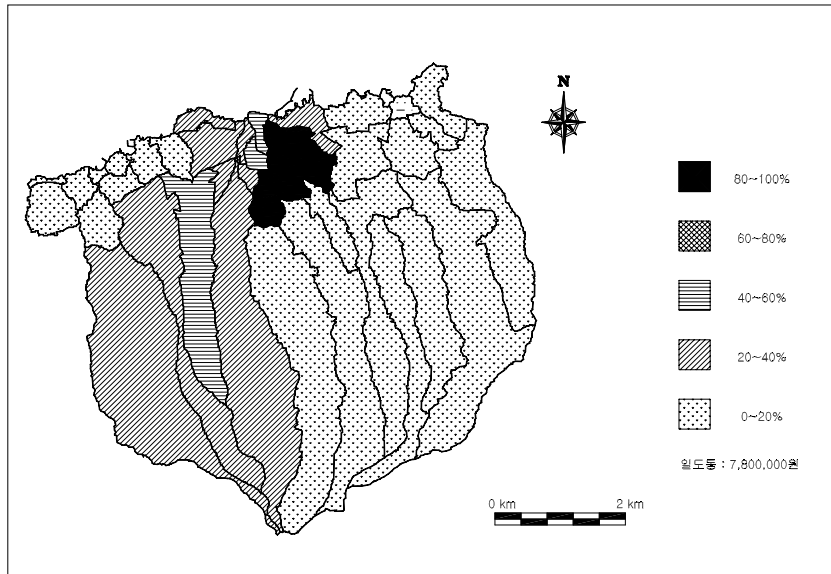
다. 구시가지 도심 주변지역에 이도동(도남동), 오라동, 노형동의 지가가 꾸준히 상승하고 있다.



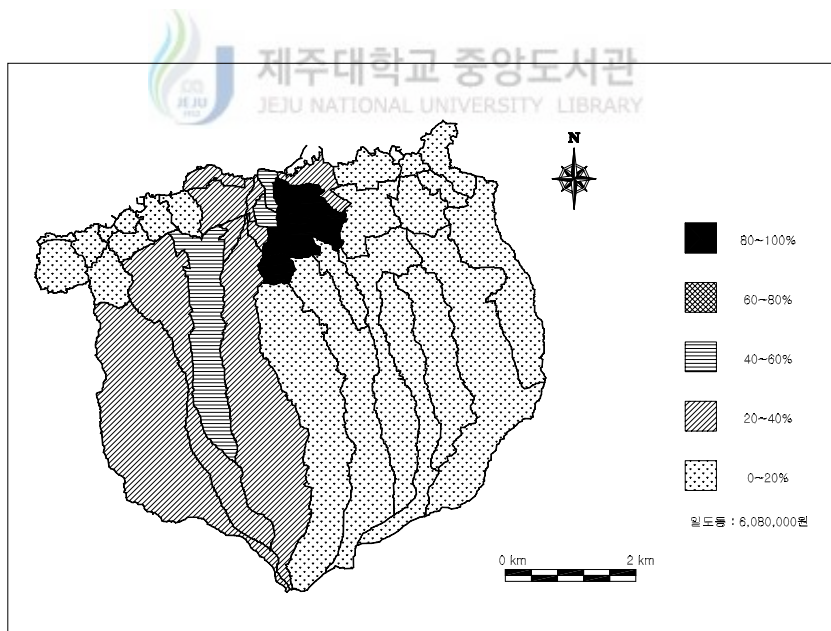
<그림 33> 제주시 동별 상업지역 지가 (1990)

<그림 34>에서, 1995년에는 1990년과 비슷한 양상으로 이어지게 되며 일도동이 여전히 최고지가를 형성하며 이도동이 그 다음이고, 연동, 삼도동이 두 번째 집단으로 높은 지가를 형성하고 있다. 구시가지 내에 있는 건입동, 용담동 그리고 구시가지 주변지역인 이도동(도남동), 오라동, 노형동이 그 다음 순이다.

<그림 35>에서, 1999년에도 1995년과 비슷한 양상으로 이어지는데 일도동과 이도동이 최고지가를 형성하고 있으며 연동이 두 번째 높은 지가를 형성하며 나타나고 있다. 다음은 삼도동, 건입동, 용담동, 오라동, 노형동 순으로 나타나고 있다.



<그림 34> 제주시 동별 상업지역 지가 (1995)



<그림 35> 제주시 동별 상업지역 지가 (1999)

### 3. 지가변화 특성

제주시 주택지역의 지가는 1956년부터 1975년까지 구시가지 도심인 일도동, 이도동, 삼도동, 용담동을 중심으로 최고지가지역을 형성하였으며, 이는 도시화가 구시가지 도심을 중심으로 이루어졌음을 반영해 주고 있다. 1980년과 1984년에 들어서면서 기존 도심의 지가 상승폭이 대체적으로 감소하기 시작하고 이도동(도남동)이 꾸준히 지가상승지역으로 성장하며 오라동과 연동의 지가가 급격히 상승한다. 그리고 노형동의 지가가 서서히 증가하기 시작한다. 1990년에는 화북동이 지가상승지역으로 새로이 등장하게 되며 노형동이 급격히 상승하게 된다. 이러한 현상은 1999년까지 계속 이어지게 되고 새로이 삼양동이 급격한 지가상승지역으로 성장하고 있다.

일반적으로 도시화가 진행됨에 따라 기존 도심의 집약도가 증가하면서 주변지역과 격차가 심하게 나타나기도 하지만 시간이 흐를수록 그 격차는 감소하고 있다. 아울러 도시 내의 한 지점의 지가는 그 장소가 점하는 위치와 접근성에 의하여 결정된다. 또한 지가의 분포패턴은 도시 내에서 일률적으로 같지 않으며, 그 지역 차가 매우 다양하다. 즉, 도시의 지가분포 패턴은 일반적으로 도심에서 거리가 외곽으로 멀어짐에 따라서 하락하고 있는 것이 특징이다. 이러한 사실에 기초해 볼 때 제주시의 주택지가 분포패턴은 전반적으로 일도동을 기준으로 주변지역으로 멀어짐에 따라 하락하고 있다.

<그림 36>과 <그림 37>은 CBD<sup>1)</sup>를 1960년대부터 현재까지 최고지가를 형성하고 있는 일도동으로 보고 동쪽과 서쪽으로, 남동쪽과 남서쪽으로 구분하여 지가분포패턴을 나타낸 것이다.

<그림 36>과 같이 1965년 주택지역지가 분포패턴은 CBD(일도동)를 중심으

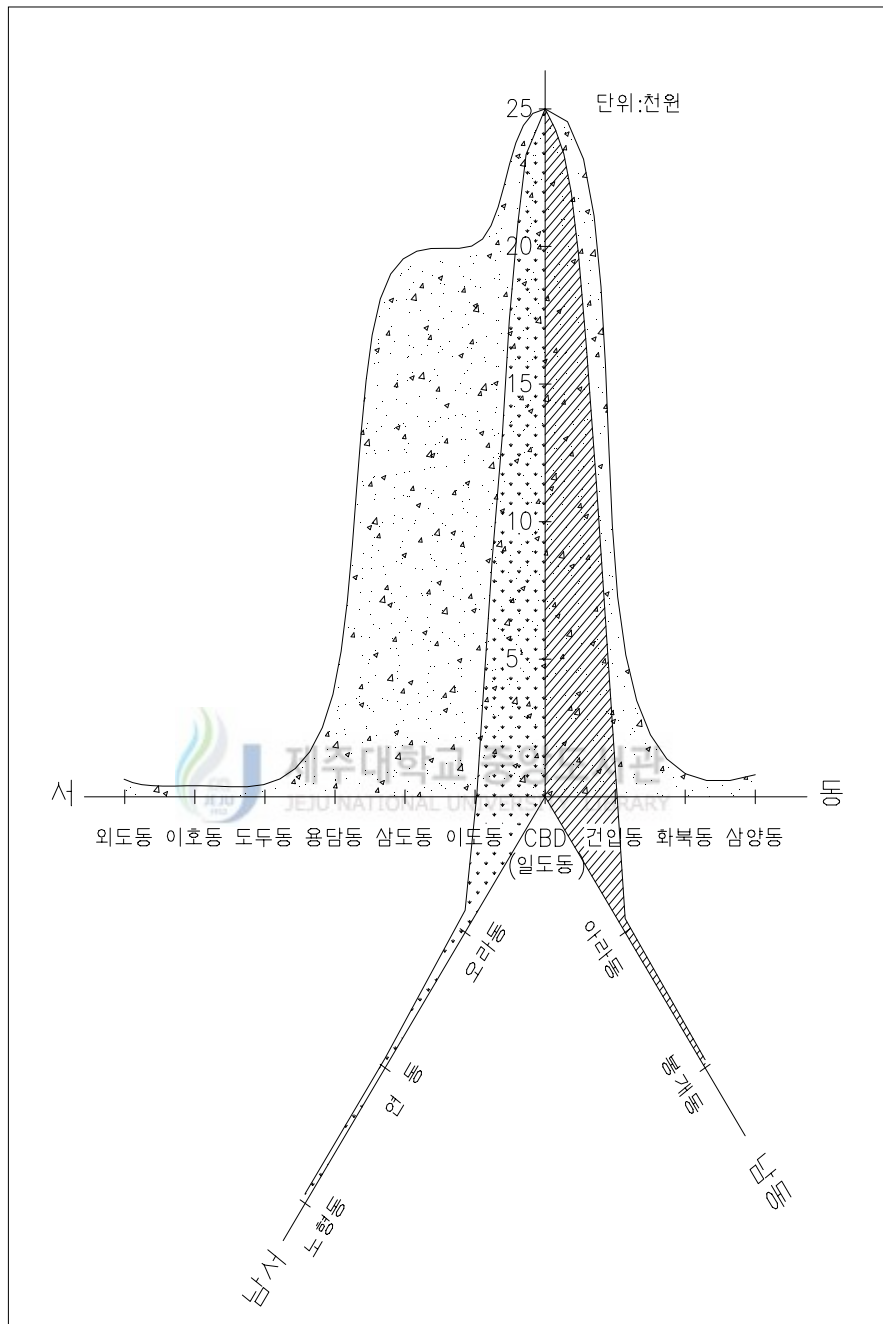
---

1) 앞서 연구지역개관에서 언급한 바와 같이 제주시의 CBD를 일도동으로 본다. 이 연구의 시간적 범위인 1955년-1999년을 기준으로 전통적인 제주시의 관공서 및 상가의 중심지였고 시기별 최고지가를 형성하고 있으며, 고층건물이 많이 밀집되어 있다.

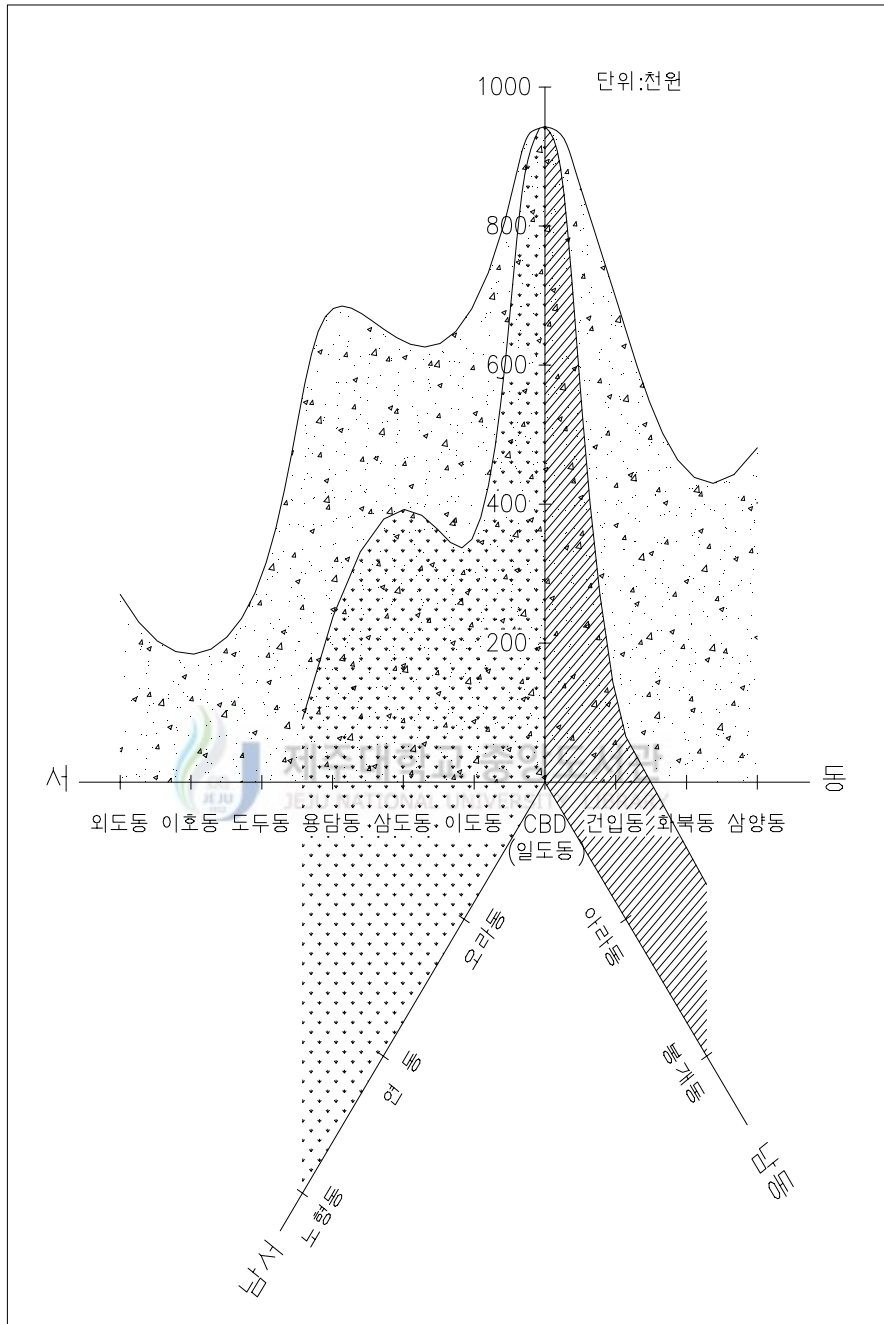


로 구시가지 도심 주변지역과 심한 격차를 보이고 있으며 단핵도시형태를 보여주고 있다. 동쪽과 서쪽은 해안지역이고 남동쪽과 남서쪽은 내륙지역에 해당된다. 우선 이 시기에는 내륙지역보다 해안지역을 중심으로 도시화가 진행되었음을 보여주고 있다. 해안지역에서도 주로 서쪽으로 이도동, 삼도동, 용담동을 중심으로 도시화가 먼저 진행되었다. 내륙지역은 변화가 거의 없고 일도동을 축으로 양쪽의 비슷한 양상을 보이고 있다.

<그림 37>의 1999년 주택지역지가 분포패턴은 CBD(일도동)를 중심으로 해안지역과 내륙지역 모두 다양한 지가분포패턴을 나타내고 있다. 우선 해안지역에서는 동쪽으로 화북동과 삼양동의 지가가 급격하게 상승하였고, 이는 인구집중으로 인한 지가상승으로 새로운 부도심지로서 성장이 기대되는 지역이다. 서쪽으로는 용담동, 삼도동을 중심으로 도시화가 더욱 활발히 진행되고 있다. 반면 내륙지역에서도 남동쪽보다 남서쪽의 연동과 노형동이 급격한 지가 상승을 보이고 있다. 이 시기는 1965년과는 달리 높은 지가의 능선지대와 주변지역에서는 낮은 지가의 곡지대가 활발하게 형성되고 있다. 도시내부의 지가분포는 마치 곡마단의 천막과 같은 지가면을 형성하고 있다. 이는 시간이 흐를수록 도시화가 활발하게 진행되고 있음을 반영해 주고 있다.



<그림 36> 제주시 동별 주택지역 지가분포패턴 (1965)



<그림 37> 제주시 동별 주택지역 지가분포패턴 (1999)

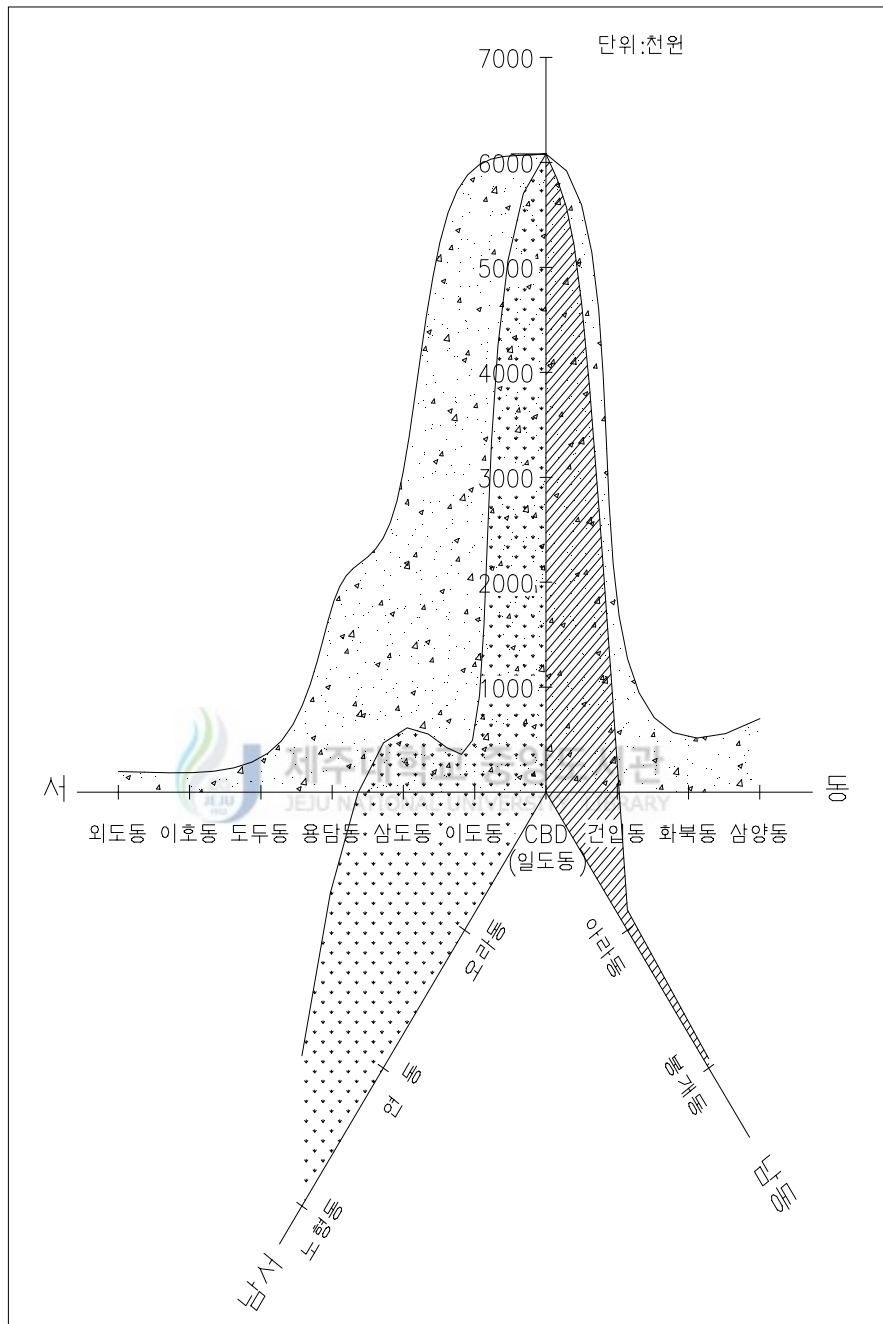
반면 상업지역의 지가는 1960년부터 1970년대를 거쳐 1980년대 초반까지 구시가지의 도심이 최고지가를 형성하였으며 이는 도시화가 구시가지 도심을 중심으로 이루어졌음을 반영한다.

1980년대에 들어서면서 도심 주변지역으로 이도동(도남동), 오라동, 연동이 지가상승지역으로 나타나며 1984년 일도동이 여전히 가장 최고지가지역을 형성하는데 이 지역은 이후에도 최고지가를 나타내며 상승한다. 주변지역에서는 노형동의 지가가 서서히 상승하기 시작한다. 1990년대에 들어서면서 연동이 일도동, 이도동 다음의 높은 지가지역을 형성하고, 반면 구시가지 도심내 건입동과 용담동의 지가상승률은 매우 낮아지고 있다. 연동은 1990년을 기점으로 상업지역 지가가 큰 폭으로 상승하고 있으며, 이는 기존 지역에 주거지의 밀집으로 서비스 기능의 집적이 이루어지면서 지가가 급상승하게 되어 기존 주거자들이 외곽지로 이전하면서 용도전환이 이루어진 것이다. 1999년에 들어서면서 기존 도심인 일도동과 이도동이 여전히 최고지가지역을 형성하고 있으며 연동, 오라동, 노형동 순으로 나타나고 있다.

제주시의 상업지가 분포패턴 역시 전반적으로 구시가지 내에서도 최고지가지역인 일도동을 기준으로 주변지역으로 멀어짐에 따라 하락하고 있다.

<그림 38>과 <그림 39>는 주택지역지가와 마찬가지로 CBD를 1960년대부터 현재까지 최고지가를 형성하고 있는 일도동으로 보고 동쪽과 서쪽으로, 남동쪽과 남서쪽으로 구분하여 지가분포패턴을 나타낸 것이다. 전 지역의 자료가 있는 1990년과 1999년을 기준으로 비교하였다. 이 시기에는 정치적인 불안과 IMF, 부동산 경기 침체 등으로 상업지역 지가는 10년 이후 더욱 하락하였다. <그림 38>과 같이 1965년 상업지역지가 분포패턴 역시 CBD(일도동)를 중심으로 구시가지 도심 주변지역과는 심한 격차를 보이고 있으며 단핵도시형태를 보여주고 있다. 동쪽과 서쪽보다는 남동쪽과 남서쪽의 연동과 노형동의 한 핵이 형성되어 나타난다. 주로 남서쪽에 해당하는 내륙지역에 도시화가 활발하게 진행되고 있다.





<그림 39> 제주시 동별 상업지역 지가분포패턴 (1999)

<그림 39>의 1999년 상업지역지가 분포패턴은 1990년과 비슷한 양상을 나타내며 오히려 지가의 하락으로 정적인 분포패턴을 보이고 있다. 상업지역 지가는 주로 일부지역을 중심으로 하여 지가상승이 이루어지기 때문에 수직적인 상승경향이 짙다. 따라서 시간이 흐를수록 주변지역과의 격차가 심하다. 이상과 같이 제주시 용도지역별 주택지역 지가와 상업지역 지가가 다른 양상으로 진행되고 있음을 확인할 수 있다. 먼저 일도동은 현재 주택지역, 상업지역에서 최고지가지역을 형성하고 있는데, 이는 대체적으로 주거지로서의 기능과 상업기능지역이 혼재 되어 나타나고 있기 때문이다. 이것은 서비스기능이 집적됨과 동시에 가장 활발하게 진행되고 있는 지역이기 때문이다.

화북동의 주택지역 지가는 1990년에 들어서면서 상승지역으로 등장하고 있는 반면 상업지역 지가의 상승속도는 매우 낮다. 즉, 주택지역 지가와 달리 상업지역 지가가 매우 낮은 편으로 나타나고 있는데, 이것은 화북동이 주로 상업기능보다 주거기능이 밀집되어 있기 때문이다. 이것은 도시화에서 나타나는 일반적인 현상으로 현재 추진되고 있는 화북상업지구가 개발되면서 상업지역 지가 역시 상승할 것으로 예상된다.

이상 살펴본 바와 같이 제주시 도시화 현상은 기존 도심지에서 주변지역으로 주거지가 확산되고 있는데, 이는 인구변화 측면에서의 도시화 특성과 비슷한 양상을 이루고 있다.

## V. 제주시 도시화의 특성

### 1. 인구와 지가로 본 도시화 특성

인구의 집중과 도시기능 집적에 의해 지가는 상승하게 되며 동시에 낮은 지가를 형성하는 주변지역으로 확산되어 가는데, 도시화는 이러한 인구의 집중과 지가의 상승이 동시에 반영되어 진행된다.

주지하다시피 제주시의 인구는 시 승격 이후 구시가지를 중심으로 인구집중이 이루어진다. 이는 타 지역보다 용수 구득이 쉬웠던 산지천을 중심으로 취락이 입지하면서 일도동, 삼도동, 용담동, 건입동, 이도동을 중심으로 급격히 인구가 증가한다. 이후 1960년대를 시작으로 1970년대 본격적인 관광개발이 이루어지면서 서비스 및 도시기능의 집적으로 구시가지를 중심으로 한 인구의 증가와 밀집현상은 더욱 가속화된다. 그러다가 점점 제주시 인구집중이 과포화상태에 도달하면서 도심 주변지역으로 주거지 기능이 확산되어 나타나게 되는데 이로 인해 도심지의 인구밀집현상이 다소 완화되어 나타나고 있다. 1980년대 접어들면서 남서쪽으로 연동과 오라동 일대에 도시개발에 의한 새로운 핵인 신제주가 등장하면서 도시공간구조는 이핵구조를 형성하게 된다. 이로 인해 신제주는 부도심<sup>2)</sup>으로서 그 역할을 담당하게 되었다.

1990년대 들어서면서 동쪽으로 우회도로가 확장되고 화북동에 토지구획정리사업 이후 택지개발사업이 본격적으로 진행되어 대규모의 아파트 단지가 들어서면서 인구가 지속적으로 증가하기 시작하였다. 이는 기존 도심의 인구

---

2) 부도심(Sub CBD)은 기존 시가지 주변에 성립되어 도심의 기능을 일부분 대신하는 부차적인 중심지로 도시지역의 기능분화과정에서 서로 다른 지역이 접속하는 경계나 교통의 요충지에 형성된다. 제주시 연동지역에 신제주가 건설되면서 관공서의 이전과 함께 오락, 서비스업이 집중되었고 고층건물이 많이 들어서 있다. 이 지역은 1980년 이후 제주시의 부도심 역할을 하고 있다.



재배치 현상으로 주거지의 주변으로의 확산과정을 의미하며 도시화를 반영하고 있다.

1990년대 후반 남서쪽으로는 연동택지개발사업이 활발히 진행되면서 연동과 노형동 일대에 주거기능 및 상업기능이 집적하게 되면서 인구유입현상이 급증하고 있다. 이러한 과정에서 노형동은 신제주라는 부도심의 인구과잉상태에 의한 주변지역으로의 인구 재배치 현상을 의미하고 있으며 기존도심과는 독립적인 패턴으로 나타나고 있다.

한편 제주시의 용도지역별 주택지역 지가와 상업지역 지가는 다소 상이한 양상을 하면서도 제주시 전체적인 공간적 패턴은 비슷한 형태로 나타나고 있다. 시 승격 이후 기존 도심인 일도동이 최고지가지역을 형성하고 있고 이도동이 두 번째 높은 지가지역을 형성하고 있다. 1970년대에 접어들어 삼도동과 건입동, 용담동 등 구시가지 도심을 중심으로 지가가 높게 나타나고 있고 주변지역은 정체현상에 있다. 이는 도시화가 구시가지 도심을 중심으로 진행되어 나타나고 있음을 보여준다.

1980년대에 들어서면서 오라동과 연동의 지가가 급격히 상승하게 된다. 이것은 도시계획에 의해 건설된 신제주의 등장과 직결된다. 즉, 신제주 지역으로 관공서 배치, 각종 서비스기능의 집적으로 대규모의 인구가 유입되면서 연동의 지가는 급격하게 상승하기 시작한다.

1990년대에도 일도동을 중심으로 한 구시가지 도심지역이 여전히 높은 지가를 형성하고 있다. 그러나 1995년에 들어서면서 연동이 두 번째 높은 지가를 나타낸다. 이는 연동이 제주시의 부도심으로 성장하고 있음을 보여주고 있다. 동쪽 화북동의 경우 주택지역 지가는 급상승하고 있으나 상업지역 지가는 여전히 낮은 편으로 상업기능보다는 주거지기능 위주로 밀집되어 있음을 알 수 있다. 한편 연동 주변지역인 노형동 지가의 상승이 주목되는데 이는 부도심의 급격한 지가상승으로 좀더 낮은 지가지역인 주변지역으로의 주거지 및 상업지의 이동으로 해석된다.

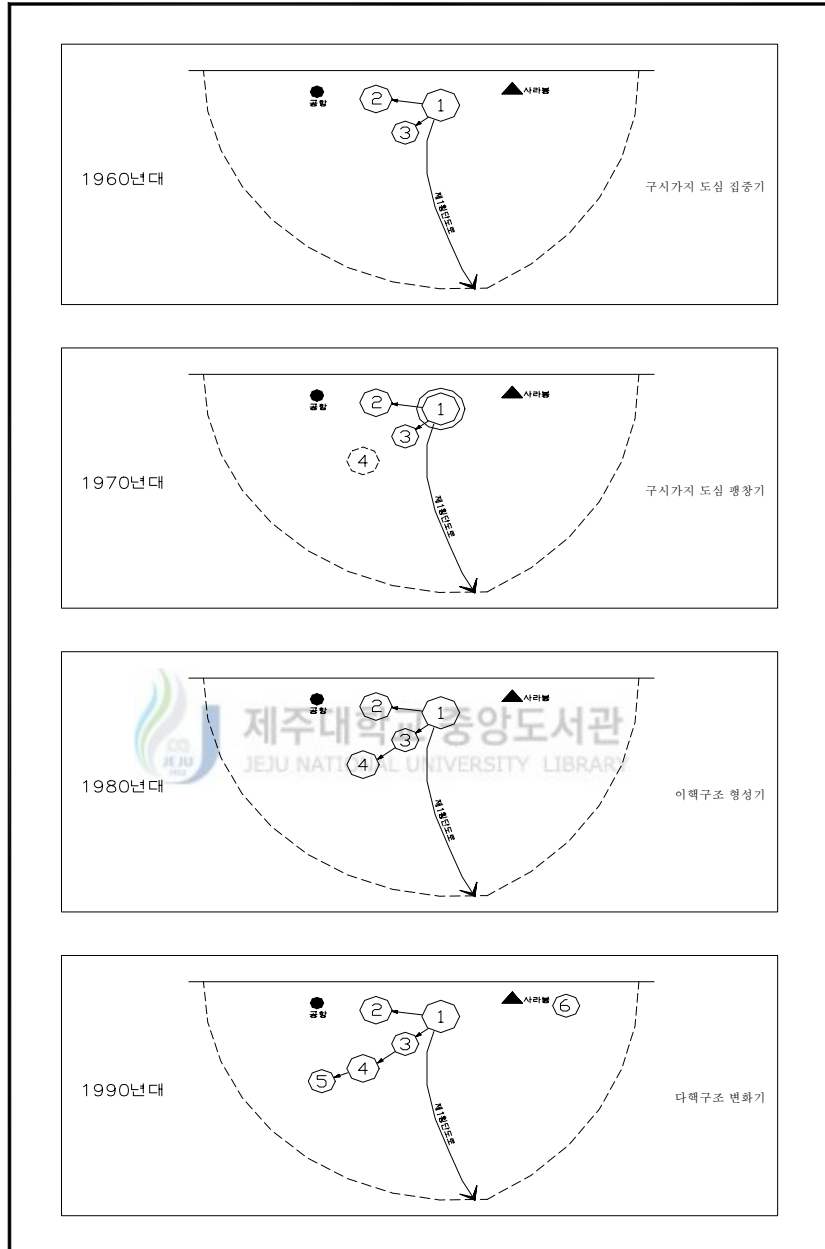
## 2. 제주시 도시화의 공간 모형

주지하다시피 인구와 지가로 본 현재 제주시 도시화의 공간적 패턴은 주로 동쪽과 남서쪽으로 활발하게 진행되고 있음을 확인 할 수 있다. 이러한 인구와 지가변화의 분석결과를 토대로 제주시 도시화의 공간적 모형을 시기별(1960-1990년대)로 도식화 하면 <그림 40>과 같다. <그림 40>을 시기별로 정리하면 다음과 같다.

먼저 1960년대는 일도동을 중심으로 삼도동, 이도동, 용담동, 건입동을 중심으로 도시화가 진행되었다. 관광개발과 제주지역의 관광지화에 의해 1963년 제1횡단도로가 개통이 되었고, 이어 1964-1966년에 걸쳐 삼성혈 지구토지구획정리사업이 이루어졌다. 1967-1970년에 걸쳐 제2지구(서사라)토지구획정리사업이 이루어진다. 이상과 같이 제주시 도시화는 구시가지 도심을 중심으로 진행됨을 알 수 있다.

1970년대에는 제주시 관광개발 5개년 계획수립과 함께 제2횡단도로가 개통되고 1973년 개발제한구역이 지정되면서 시가지 확산 방향에 커다란 영향을 미친다. 이로 인해 제주시는 비지적으로 공간적 확산이 이루어지게 된다. 제3지구 토지구획정리사업이 이루어지고 1977년 신제주 제1지구, 1979년 신제주 제2지구토지구획정리사업이 이루어진다. 이러한 과정을 거치면서 제주시는 새로운 시가지 패턴을 마련하게 된다.

1980년대에는 이도동으로 현 시청이 이전하게 되고 도시계획구역 면적이 확대되었고, 1982-1990년에 걸쳐 1, 2차 지하상가가 만들어지면서 일도동을 중심으로 한 제1의 상가지역으로 성장한다. 1989년에는 일도동과 이도동에 걸친 일도지구 토지구획정리사업이 이루어진다. 구시가지를 중심으로 토지구획정리사업이 활발히 진행되며 1979년 이후 추진되어온 신제주라는 신시가지의 등장으로 <그림 40>과 같이 1980년대 제주시는 이핵구조를 지닌 도시로 성장해 나가게 된다.



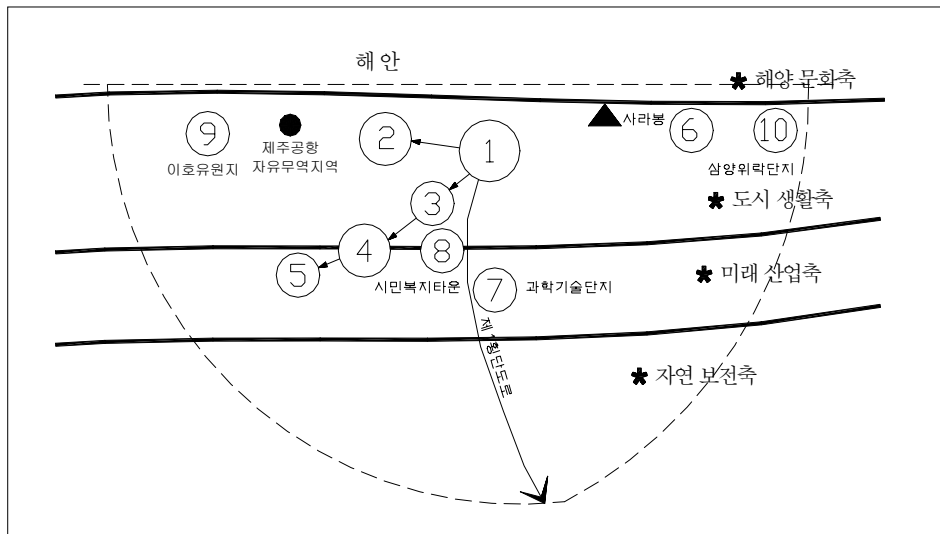
<그림 40> 인구와 지가로 본 제주시 도시화의 일반적 공간 모형 (1960~1990년대)

1990년대에는 1990-1994년에 걸쳐 이도지구 토지구획정리사업이 이루어지고 동쪽으로 우회도로가 확장되고 1992-1997년 화북택지개발사업이 이루어지면서 아파트단지 건설로 대규모의 인구유입현상이 나타난다. 이로 인해 화북동은 주거기능지역으로 중요한 역할을 하고 있다. 한편 1990년대 초반부터 지금까지 신제주 지역에는 제3지구 토지구획정리사업 및 연동 제1지구택지개발공사, 주변지역의 노형동에는 노형지구 토지구획정리사업 및 택지개발사업이 활발하게 진행되고 있다. 이는 기존 도심과는 독립적인 패턴으로 부도심(sub CBD)의 영향으로 인구 재배치현상으로 이해할 수 있다.

이상과 같이 <그림 40>은 제주시는 구시가지 도심과 신제주의 이핵구조에서 화북동과 노형동의 등장으로 다핵구조로 변모해 가는 도시화의 공간적 특성을 보여주고 있다.

이러한 제주시의 공간적 특성을 시기별로 정리하면 다음과 같다.

- 1) 1960년대 - 구시가지 도심 집중기
- 2) 1970년대 - 구시가지 도심 팽창기
- 3) 1980년대 - 도심(CBD), 부도심(sub CBD)의 이핵구조 형성기
- 4) 1990년대 - 다핵구조로 변화기



<그림 41> 제주시 미래 도시화의 공간 모형 (2000년대))

미래의 제주시는 <그림 41>과 같이 도시화의 공간적 확산 방향은 주로 동쪽과 서쪽, 남쪽, 남서쪽으로 이어질 것으로 보인다. 동쪽 삼양동에는 삼양위락 지구가 들어설 예정이며 화북동과 함께 동부생활권으로 도시형 공업기능과 해양위락 기능중심지역으로 조성될 예정이다. 서쪽으로는 공항주변이 자유무역지역으로 지정되었고 이호동은 수상호텔이 있는 유원지로 개발될 예정이다. 남쪽에는 국제자유도시와 관련하여 제주대학교와 접근이 용이한 아라동 일대에 30만평에 걸친 과학기술단지를 조성될 예정이다. 도남동(이도동)에는 시민복지타운이 조성될 예정이며, 남서쪽으로는 신제주 생활권으로 연동지구 택지개발에 이어 노형1·2지구 택지개발이 예정중이다.

이러한 도시계획이 진행되면 기존 도심에서 부도심이 공존하는 이핵구조에서, 새로운 핵의 등장과 함께 그린벨트의 전면 해지로 새로운 시가지 패턴이 나타나게 될 것이다.

## VI. 결론 및 시사점

이 연구는 인구와 지가를 중심으로 제주시 도시화의 공간적 특성을 살펴보고 제주시 도시화의 공간 모형을 제시하는데 그 목적이 있다.

연구 분석결과는 다음과 같다.

우선 인구변화 분석 결과에서, 1955년 시 승격 이후 1960년대 후반까지 구시가지 도심을 중심으로 인구수와 인구밀도가 높게 나타나고 있다. 1970년대 관광개발에 따라 취업기회의 확대에 의한 제주시로의 인구유입이 활발히 진행되면서 구시가지 도심을 중심으로 인구수 및 인구집중현상이 뚜렷하다.

1980년대 대규모의 신제주 개발사업에 의해 오라동과 연동일대에 관공서의 재배치, 문화시설의 증가, 관광소비지로서의 기능집적, 이를 배후지로 하는 대단위 주택지가 들어서면서 대규모의 인구유입에 의해 부도심(sub CBD)으로 성장한다.

1990년대 후반 화북택지개발사업에 의한 화북동의 인구증가현상과 연동택지개발사업에 의한 노형동의 인구증가현상과 함께 인구집중현상이 뚜렷하게 나타나기 시작하면서 새로운 시가지 패턴을 형성하고 있다.

지가변화 분석 결과에서, 1960년부터 1975년까지 구시가지의 도심(일도동, 이도동, 삼도동, 건입동, 용담동)을 중심으로 최고지가지역을 형성하였으며 이는 도시화가 구시가지 도심을 중심으로 이루어졌음을 반영한다.

1980년과 1984년에 지가는 기존 도심의 지가 상승폭이 대체적으로 감소하고 있으며, 주변지역으로 남쪽의 이도동(도남동)이 꾸준하게 지가상승지역으로 성장하고 오라동, 연동의 지가가 급상승한다.

1990년대에 주택지역 지가에서는 화북동과 노형동이 지가상승지역으로 새로이 등장하게 되며, 1999년에는 삼양동이 급격한 지가상승지역으로 나타난

다. 반면 상업지역 지가에서는 연동이 일도동, 이도동 다음으로 높은 지가지역을 형성하는 반면 기존 도심 내 건입동과 용담동의 지가의 상승률은 매우 낮아진다. 제주시의 지가는 도시화가 진행되면서 기존 도심의 집약도가 증가하면서 주변지역과의 격차가 심하게 나타나지만 시간이 흐를수록 그 격차가 감소하고 있다. 또한 주택지역 지가의 면적도 점점 증가하고 있는데 이로 인해 주변지역으로의 거주지 확산과정이 나타나고 있다. 또 다른 특성은 주택지역지가는 평면적인 지가 상승확대로 보여지고 상업지역지가는 수직적인 지가상승 경향이 짙다.

인구와 지가의 분석결과를 연계시켜 살펴 본 제주도 도시화의 공간적 특성은 다음과 같다.

첫째, 제주시는 해안도시라는 특성과 동쪽의 사라봉, 별도봉인 지형적 장애요인과 서쪽에 입지한 인위적 장애요인인 공항으로 인하여 동·서쪽으로 확장되지 못하고 T자형을 형성하였고, 구시가지 도심을 중심으로 도시화가 이루어진다.

둘째, 1970년대 본격적인 관광개발과 활발한 도시개발의 시작으로 구시가지 도심으로의 인구집중과 서비스기능의 집적으로 인한 지가상승으로 인하여 거주지 및 관공서의 재배치가 이루어지면서 이러한 현상은 주변으로 확산되기 시작한다.

셋째, 1980년대에는 남서쪽으로 시가지 확산이 이루어지는데 오라동과 연동일대에 걸쳐 형성된 신시가지의 등장이며 이로써 제주시는 두 개의 핵을 지닌 이핵구조를 형성하게 된다.

넷째, 1990년대에는 기존과는 달리 또 다른 패턴을 형성해 나가고 있다. 우회도로가 생겨나면서 동쪽의 화북동으로 남서쪽으로는 연동, 노형동으로 확산패턴이 더 확장되어간다. 노형동의 경우 기존 도심과는 독립적인 패턴으로써 부도심(sub CBD)인 연동지역의 인구집중과 도시기능의 집적으로 인한 재배치현상으로 주변지역으로의 확산에서 비롯된다.

이상과 같이 제주시는 전통적인 해안도시이면서 관광개발이라는 사회적인 변수에 의해 도시성장이 이루어지며, 기타 지형적, 인위적 장애물로 인해 동·서 진출이 한계에 부딪히게 되어 남쪽으로 방향이 전환된다. 이러한 자연적, 사회적 요인을 반영하여 도시화가 진행되고 있다. 또한 제주시의 도시화가 진행되면서 도시공간구조는 단핵구조(CBD)에서 이핵구조(CBD, sub CBD)로 변화하고 다핵구조로 변화하고 있다. 지금까지 제주도시에 나타난 공간적 특성을 토대로 앞으로 진행되는 시가지 방향은 주로 동·서쪽과 남쪽 전면으로 확산될 것이며 내륙 쪽으로의 진출이 현저하게 나타날 것이다. 또한 그린벨트 전면 해지에 따라 이러한 도시화 공간적 양상은 더욱 활발히 진행될 것이다.



## 참 고 문 헌

### <단행본>

- 김선범(1997), 「도시공간론」: 울산의 도시성장과 변화, 울산대학교 출판부.  
김 인(1991), 「도시지리학 원론」, 법문사.  
\_\_\_\_\_(1990), 「現代人文地理學」, 법문사.  
남영우(1989), 「도시와 국토」, 법문사.  
\_\_\_\_\_(1985), 「도시구조론」, 법문사.  
이홍정(1987), 「인구학」, 법문사.  
이희연(1998), 「인구지리학」, 법문사.  
조성운(1995), “제주도 도시개발의 기본구조”, 「제주사회론」, 한울아카데미.  
홍경희(1987), 「도시·촌락 조사법」, 법문사.  
\_\_\_\_\_(1990), 「도시지리학」, 법문사.  
栴田一二(1959), 「제주도의 지리적 연구」, 제주시우당도서관 편역.  
Tim, Hall(1998), 「현대도시의 변화와 정책」, 유환종의 역(1999), 푸른길.

### <논문>

- 강대현(1970), “서울의 도시화 과정과 유형의 연구-서울 동부를 중심으로-”, 서울  
교육대학교 지리연구실.  
\_\_\_\_\_(1980), “서울의 도시화에 의한 지역구조의 변화에 관한 연구”, 석사학위  
논문, 경희대학교 대학원.  
강상배(1978), “제주시의 인구에 관한 연구”, 「제주교대논문집」, 제7집, 제주교육  
대학교.  
강형석(1992), “도시성장잠재력에 관한 연구: 제주시·서귀포시를 중심으로”, 「제  
주전문대논문집」, 제13집, 제주전문대학.  
강형석(1994), “도시기능에 의한 제주시 도시성장에 관한 연구”, 「제주전문대논  
문집」, 제15집, 제주전문대학.  
권용우(1977), “한국도시의 지리적 변천과정”, 「지리학」, 제15호, 대한지리학회.  
\_\_\_\_\_(1978), “청주시의 도시화 과정”, 「지리학논총」 5, 서울대학교 지리학과.  
김광성(1984), “부산시 지가의 공간적 변화에 관한 조사연구”, 석사학위논문, 부

산대학교 행정대학원.

- 김경추(1986), “강릉시의 도시화에 관한 연구“, 「논문집」, 제18집, 관동대학교.
- \_\_\_\_\_ (1990), “원주시의 도시화 -건축 허가현황을 지표로-“, 「논문집」, 제104집, 관동대학교.
- 김원경(1984), “부산시 지가의 시기별 변화정도와 공간성에 관한 연구“, 「부산여대논문집」, 제16집, 부산여자대학교.
- 김은희(1999), “제주시의 거주지 분화의 특수성에 관한 연구“, 석사학위논문, 서울대학교 대학원.
- 김일봉(1985), “광주시의 인구밀도분포 및 그 변화에 관한 연구“, 석사학위논문, 전남대학교 대학원.
- 김재구(1982), “전주시의 인구변화에 관한 지리학적 연구“, 석사학위논문, 고려대학교 교육대학원.
- 남영우·윤삼숙(1984), “서울시의 지가분포와 상승추세“, 「지리학총」, 제11호, 경희대학교 문리과 대학 지리학과.
- 문석남(1993), “한국의 도시화 : 그 유형과 특성“, 「지역개발연구」, 25(1), 전남대학교 대학원.
- 문지호(1984), “서귀포시의 도시화“, 「지리학보」, 제6집, 건국대학교 문리대학.
- 박동수(1996), “도시내부 인구이동 분석에 의한 천안의 지역계층구조“, 석사학위논문, 공주대학교 교육대학원.
- 박수영(1990), “도시화의 개념과 공간적 특성에 관한 연구“, 「논문집」, 제18집, 경희대학교.
- 박소진(1996), “구미시의 도시화과정에 관한 연구“, 석사학위논문, 성신여자대학교 대학원.
- 박은순(1988), “부천시의 기능과 구조변화에 관한 연구“, 석사학위논문, 성신여자대학교 대학원.
- 박재홍(1999), “울산의 도시화 특성에 관한 연구 1962-1994“, 석사학위논문, 울산대학교 대학원.
- 변정희(1998), “부산의 도시화“, 석사학위논문, 부산여자대학교 대학원.
- 선철균(1976), “지가형성요인분석에 관한 연구-서울특별시를 중심으로-“, 석사학위논문, 연세대학교 행정대학원.
- 성승모(1990), “원주시 지가분포의 변천과 공간분화에 관한 연구“, 석사학위논문,

- 강원대학교 교육대학원.
- 성운정(1994), “광명시의 도시화 과정과 공간행태에 관한 연구”, 석사학위논문, 성신여자대학교 대학원.
- 송성대(1980), “관광지역의 도시화 연구: 제주시 사례를 중심으로”, 석사학위논문, 경희대학교 대학원.
- \_\_\_\_\_ (1985), “제주시의 인구성장에 관한 고찰”, 『제주대논문집』 (사회과학편) 20, 제주대학교.
- 심재민(1996), “동해시의 도시화에 관한 연구”, 『관동지리』, 제3호, 관동대학교 지리교육과.
- 윤정원(1992), “도시화과정에 관한 고찰: 경주시 개발을 중심으로”, 동국대학교 대학원.
- 이건호·박신원(1999), “대전광역시 지가변화 분석을 통한 공간구조해석에 관한 연구 -개별공시지가를 대상으로-”, 『건축·도시환경연구』, 제7집.
- 이숙임(1961), “서울도시화의 실태”, 『녹우회보』, 제3호.
- \_\_\_\_\_ (1969), “인구현상으로 본 서울의 도시화 연구”, 『논총』, 제15집, 이화여자대학교 한국문화연구원.
- 이현욱(1988), “광주시 주택지 지가의 분포와 그 형성요인분석”, 『지리학』, 제37호, 대한지리학회.
- \_\_\_\_\_ (1991), “광주시 공간구조에 미치는 지가와 지가형성의 요인”, 박사학위논문, 전남대학교 대학원.
- \_\_\_\_\_ (2000), “지가에 의한 토지이용예측”, 도시지리학회 요약집.
- 장귀복(1987), “천안시의 도시화에 관한 연구”, 석사학위논문, 경희대학교 대학원.
- 장영희(1987), “서울시 지가변동체계에 관한 연구”, 『지리학』, 제36호, 대한지리학회.
- 정대연(1996), “도시사회생태구조의 변동에 관한 연구”, 『한국사회학』, 제30집.
- 채진석(1994), “인천시의 도시화와 지역분화”, 석사학위논문, 경희대학교 대학원.
- 최병후(1984), “도시지가 변동요인에 관한 연구-대구시를 중심으로-”, 석사학위논문, 계명대학교 대학원.
- 최성규(1994), “서울 동교의 도시화에 관한 연구”, 석사학위논문, 고려대학교 대학원.

한영희(1994), “부천시 도시화 과정에 관한 연구”, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원.

홍시환(1973), “서울의 도시적 발전과 동부교외지역의 도시화”, 「논문집」, 제3집, 건국대학교.

<기타문헌>

제주시(1994), 「都市計劃四十年史」, 제주시.

제주시(1992), 「발전하는 제주시 37년」, 제주시.

제주시, 「제주시 통계연보」, 1961-1999.

통계청, 「인구이동통계연보」, 1985-1999.

대한통계협회, 「인구주택센서스 보고서」, 1960-1999.

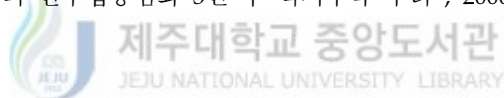
내무부, 「한국도시연감」, 1955-1999

내무부, 「한국통계연감」, 1955-1999.

한국감정원, 「전국토지시가지조사표」, 1956-1989.

건설부, 「개별공시지가」, 1990-1999.

제주일보, “제주시의 인구집중심화 3년 후 택지부족 우려”, 2000년 9월 23일.



<서양문헌>

Small, J. and Witherick, M.(1986), “A Modern Dictionary of Geography”, London: Edward Arnold.

<Abstract>

**The Spatial Characteristic of Cheju city Urbanization**  
**-with reference to the change of population and land price-\***

Kang Min-jeong

Geography Education Major

Graduate School of Education, Cheju National University

Cheju, Korea

Supervised by Professor Kwon Sang-cheol

The essence of city is that it changes continuously. Examining the urbanization would be significant to understand the essence of city by reviewing its past, present, and the future.

The Cheju city urbanization has been making progress with the characteristic of a coastal town and the background of the tourism development. The purpose of this study is to examine the spatial characteristic of Cheju city urbanization with reference to the natural and social background and to suggest the spatial model of Cheju city urbanization. It also aims to provide the basic data for the study of Cheju city urbanization.

Through the analysis of population and land price change, the spatial characteristics of Cheju city urbanization can be summarized as follows.

First, because of the topographical barriers by Sara Bong and Byeoldo Bong located in the east and the Cheju National Airport located in the west, Cheju

---

\* A thesis submitted to the Committee of Graduate School of Education, Cheju National University in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Education in August, 2001.

city could not expand to the east and the west, and the urbanization has been shaped in T-type. Due to the concentration of population and the rise of land price, the urbanization was occurred in the beginning around the old urban district.

Second, with the full-scale tourism development in the 1970s and active urban developmental project, the old urban district became the CBD by attracting population and service function despite of the rising land price. The residential area and government and public offices were rearranged and began to expand to the outskirts of the CBD.

Third, the spatial expansion was occurred in the 1980s to the southwest. Ora Dong and Yeon Dong close to the airport, and new urban district called Shin Cheju was formed. Because of there, Cheju city had two core areas with remarkable population concentration.

Fourth, another pattern unlike the existing one has been forming in the 1990s in Hwabuk Dong of the east and in Yeon Dong and Nohyung Dong of the southwest. The growth of Nohyung Dong was an outflow of the concentrated population in Yeon Dong to the neighboring area.

Fifth, the spatial expansion of Cheju city would be progressed around Hwabuk Dong and Samyang Dong of the east, Iho Dong and near airport of the west, Ara Dong of the south, and Yeon Dng and Nohyung Dong of the southwest in the future.

The Cheju city urbanization can be described as follows with respect to the spatial characteristics:

- 1) during the 1960s - the growth of old urban district, CBD formation
- 2) during the 1970s - the concentration and expansion of the CBD
- 3) during the 1980s - the formation of two cores, CBD and sub CBD
- 4) during the 1990s - the transition to the multi urban core areas

Cheju city has been developed as a planned manner not the natural growth due to the characteristic of a coastal town along with tourism development. The urbanization of Cheju city has been making progress reflecting these natural and human factors.



# 부 록

● 도시화 지표 (인구, 지가) 기초자료



제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY



## 부록 차례

<표 1> 제주시 시기별 인구수 (1955~1999) .....	79
<표 2> 제주시 시기별·동별 인구수 (1960~1999) .....	80
<표 3> 제주시 토지구획정리사업 및 택지개발사업 현황 .....	81
<표 4> 제주시 시기별·동별 인구증감율 (1960~1999) .....	82
<표 5> 제주시 시기별 인구밀도 (1955~1999) .....	83
<표 6> 제주시 전·출입 현황 (1969~1999) .....	84
<표 7> 제주시 시기별 주택지역 지가 (1956~1999) .....	85
<표 8> 제주시 시기별 상업지역 지가 (1956~1999) .....	86
<표 9> 제주시 주택지역 지가 지수구분 (1965~1999) .....	87
<표 10> 제주시 상업지역 지가 지수구분 (1990~1999) .....	87

<표 1> 제주시 시기별 인구수 (1955 ~ 1999)

구분 년도	인구			증가율 (%)	구성비	가구수 (가구)	가구당인구 (인)
	계	남	여				
1955	59,662	26,786	32,876	-	81.48	11,709	5.1
1956	58,874	26,648	32,226	-1.32	82.69	11,365	5.2
1957	61,328	27,776	33,552	4.17	82.78	12,193	5
1958	62,248	28,077	34,171	1.50	82.17	12,342	5
1959	63,120	28,817	34,303	1.40	84.01	12,821	4.9
1960	68,090	32,617	35,473	7.87	91.95	15,348	4.4
1961	68,423	31,822	36,601	0.49	86.94	13,982	4.9
1962	73,392	34,775	38,617	7.26	90.05	15,338	4.8
1963	79,049	37,523	41,526	7.71	90.36	16,527	4.8
1964	81,520	38,943	42,577	3.13	91.46	17,046	4.7
1965	84,267	40,384	43,883	3.37	92.03	17,342	4.9
1966	87,569	42,795	44,774	3.92	95.58	18,497	4.7
1967	90,174	43,488	46,686	2.97	93.15	18,441	4.9
1968	93,863	45,587	48,276	4.09	94.43	19,383	4.8
1969	97,681	47,429	50,252	4.07	94.38	20,356	4.8
1970	106,456	52,470	53,986	8.98	97.19	23,803	4.5
1971	109,982	54,206	55,776	3.31	97.19	24,657	4.5
1972	113,656	55,276	58,380	3.34	94.68	24,242	4.7
1973	117,585	57,557	60,028	3.46	95.88	25,954	4.6
1974	127,472	62,469	65,003	8.41	96.1	28,765	4.4
1975	135,189	66,539	68,650	6.05	96.92	30,140	4.5
1976	139,246	68,233	71,013	3.00	96.09	32,031	4.3
1977	145,451	71,332	74,119	4.46	96.24	33,281	4.4
1978	152,486	74,975	77,511	4.84	96.73	35,485	4.3
1979	160,981	79,342	81,639	5.57	97.19	37,654	4.3
1980	167,546	83,301	84,245	4.08	98.88	39,160	4.3
1981	174,895	86,287	88,608	4.39	97.38	41,487	4.2
1982	182,005	89,542	92,463	4.07	96.87	43,405	4.2
1983	188,518	92,888	95,630	3.58	97.13	45,930	4.1
1984	195,071	96,016	99,055	3.48	96.93	48,035	4.1
1985	203,298	100,153	103,145	4.22	97.1	50,627	4
1986	210,911	103,390	107,100	3.74	96.54	53,186	4
1987	216,833	106,020	110,813	2.81	95.67	55,319	3.9
1988	223,285	109,779	113,506	2.98	96.72	57,773	3.8
1989	229,815	113,072	116,743	2.92	96.86	60,600	3.79
1990	232,687	114,718	117,969	1.25	97.24	61,437	3.79
1991	228,665	112,802	115,863	-1.73	97.36	67,868	3.4
1992	237,774	117,397	120,377	3.98	97.52	71,287	3.34
1993	243,301	120,050	123,251	2.32	97.4	73,700	3.3
1994	248,872	122,740	126,132	2.29	97.31	75,892	3.28
1995	255,602	126,026	129,576	2.70	97.26	78,489	3.26
1996	261,100	128,797	132,303	2.15	97.35	80,950	3.23
1997	266,316	131,365	134,951	2.00	97.34	83,535	3.19
1998	270,842	133,687	137,155	1.70	97.47	86,052	3.15
1999	274,371	135,402	138,969	1.30	97.43	87,991	3.12

출처: 제주시(1955 ~ 1999), 「제주시 통계연보」.

<표 2> 제주시 시기별·동별 인구수 (1960 ~ 1999)

(단위: 인)

년도 \ 동	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1999
일도동	3323	14374	18182	23647	29206	31876	35854	42090	45,355
이도동	3066	8369	14792	22184	27871	34343	39296	44710	48,124
삼도동	2690	12644	16739	20702	25726	32476	33487	26713	25,317
용담동	3196	10943	15012	20320	26889	31782	34246	30880	29,300
건입동	2588	9156	10923	12801	13658	14657	13946	13373	12354
화북동	2133	3784	3906	4476	5310	5931	7808	11959	20679
삼양동	2393	5218	5473	5759	6221	6788	7355	8844	8286
봉개동	1000	2196	2449	2787	2853	2934	3068	2753	2805
아라동	1195	2858	3394	4683	5670	6513	8142	11706	11625
오라동	1222	2590	4122	5637	4091	5578	6310	5466	5307
연동	-	-	-	-	6453	14710	25708	30885	31560
노형동	1199	2215	3595	4251	3663	5751	7848	14684	22007
외도동	1420	2775	2905	3122	4383	4726	4646	5769	5789
이호동	866	1975	2056	2063	2238	2380	2616	3758	3899
도두동	1215	2721	2862	2739	3314	2853	2357	2012	1964

출처 : 제주시(1960 ~ 1999), 「제주시 통계연보」.

<표 3> 제주시 토지구획정리사업 및 택지개발사업 현황

개발수단	사업기간	면적 (㎡)	지역
토지구획정리	1954 ~ 1967	588,657	(이도1,2동) 제1지구
토지구획정리	1962 ~ 1963	37,088	(삼도동) 진성동지구
토지구획정리	1964 ~ 1966	149,074	(이도1동) 삼성혈지구
토지구획정리	1967 ~ 1970	582,153	(삼도동,용담동) 제2지구
토지구획정리	1968 ~ 1971	568,870	(건입동,일도동) 신산 제1지구
토지구획정리	1976 ~ 1979	982,875	(삼도동,도남동) 제3지구
토지구획정리	1977 ~ 1978	1,421,469	(연동) 신제주 제1지구
토지구획정리	1980 ~ 1981	572,125	(연동,노형동) 신제주 제2지구
토지구획정리	1980 ~ 1983	1,015,154	(일도동,건입동) 신산 제2지구
토지구획정리	1984 ~ 1986	288,551	(화북동) 공업
토지구획정리	1984 ~ 1986	262,030	화북지구 주거
택지개발 (한국토지공사)	1989 ~ 1994	1,091,736	(일도동,이도동) 일도지구
토지구획정리	1990 ~ 1993	828,833	(이도동,도남동) 이도지구
토지구획정리	1991 ~ 1995	756,906	(연동,노형동,도두동) 신제주 제3지구
택지개발 (대한주택공사)	1992 ~ 1998	222,288	(화북동) 화북지구
택지개발 (한국토지공사)	1992 ~ 2000	948,682	(연동,노형동) 연동지구
토지구획정리	1993 ~ 1996	213,158	(노형동) 노형지구
토지구획정리	1994 ~ 1997	218,000	(화북동) 화북상업지구
토지구획정리	1995 ~ 2001	657,618	(삼양동) 삼양지구
토지구획정리	1997 ~ 2001	751,413	(외도동) 외도지구
택지개발 (대한주택공사)	2000 ~ 2005	364,360	(노형동) 노형1지구
사업시행검토중	2000 ~ 2006	327,900	(노형동) 노형2지구

출처 : 제주시(1994), 「都市計劃40년史 부도집」 p.21 자료를 기초로 필자 재구성.

<표 4> 제주도 시기별·동별 인구증감율 (1960 ~ 1999)

(단위:%)

동	년도	60 ~ 65	65 ~ 70	70 ~ 75	75 ~ 80	80 ~ 85	85 ~ 90	90 ~ 95	95 ~ 99
일도동		333	26.5	30.1	23.5	8.4	12.5	17.4	7.8
이도동		173	76.7	50.0	25.6	18.8	14.4	13.8	7.6
삼도동		370	32.4	23.7	24.3	20.8	3.1	-20.2	-5.2
용담동		242	37.2	35.4	32.3	15.4	7.8	-9.8	-5.1
건입동		254	19.3	17.2	6.7	6.8	-4.9	-4.1	-7.6
화북동		77	3.2	14.6	18.6	10.5	31.6	53.2	72.9
삼양동		118	4.9	5.2	8.0	8.4	8.4	20.2	-6.3
봉개동		120	11.5	13.8	2.4	2.8	4.6	-10.3	1.9
아라동		139	18.8	38.0	21.1	12.9	25.0	43.8	-0.7
오라동		112	59.2	36.8	-27.4	26.7	13.1	-13.4	-2.9
연동		-	-	-	-	56.1	74.8	20.1	2.2
노형동		85	62.3	18.2	-13.8	36.3	36.5	87.1	49.9
외도동		95	4.7	7.5	40.4	7.3	-1.7	24.2	0.3
이호동		128	4.1	0.3	8.5	6.0	9.9	43.7	3.8
도두동		124	5.2	-4.3	21.0	-16.2	-17.4	-14.6	-2.4

출처 : 제주도(1960 ~ 1999), 「제주시 통계연보」 자료를 기초로 필자 계산.

<표 5> 제주시 시기별 인구밀도 (1955 ~ 1999)

구분 년도	면적 (km <sup>2</sup> )	인구수 (인)	인구밀도 (인/km <sup>2</sup> )	증가율
1955	252.27	59,662	237	-
1956	252.25	58,874	233	-1.31
1957	252.27	61,328	243	4.16
1958	252.32	62,248	247	1.48
1959	252.28	63,120	250	1.42
1960	252.28	68,090	270	7.87
1961	257.03	68,423	266	-1.44
1962	257.03	73,392	286	7.52
1963	257.03	79,049	308	7.69
1964	257.03	81,520	317	2.92
1965	257.03	84,267	328	3.47
1966	252.18	87,569	347	5.79
1967	252.18	90,174	358	3.17
1968	252.18	93,863	372	3.91
1969	252.18	97,681	387	4.03
1970	252.29	106,456	422	9.04
1971	252.29	109,982	436	3.32
1972	252.29	110,656	451	3.44
1973	252.29	117,585	466	3.33
1974	252.29	127,472	505	8.37
1975	252.30	135,189	536	6.14
1976	252.31	139,246	552	2.99
1977	252.31	145,451	577	4.53
1978	253.82	152,486	601	4.16
1979	253.86	160,981	634	5.49
1980	253.87	167,546	661	4.26
1981	253.88	178,895	689	4.24
1982	253.89	182,005	717	4.06
1983	253.97	188,518	742	3.49
1984	253.95	195,071	768	3.50
1985	253.95	203,298	801	4.30
1986	253.97	210,911	829	3.50
1987	253.97	216,833	854	3.02
1988	254.00	223,285	879	2.93
1989	254.14	229,815	904	2.84
1990	254.18	232,687	915	1.22
1991	254.17	228,665	900	-1.64
1992	254.33	230,774	935	3.89
1993	254.34	243,301	957	2.35
1994	254.35	248,872	979	2.30
1995	255.07	255,602	1002	2.35
1996	255.12	261,100	1023	2.10
1997	255.09	266,316	1044	2.05
1998	255.17	270,842	1061	1.67
1999	255.33	274,371	1075	1.24

출처 : 제주시(1960 ~ 1999), 「제주시 통계연보」 .

<표 6> 제주시 전·출입 현황 (1969 ~ 1999)

구분 년도	전입(인)						전출(인)					
	계	남	여	시:도내	시:도외	국외	계	남	여	시:도내	시:도외	국외
1969	4770	2518	2252	3216	1552	2	5437	2943	2494	3148	2289	-
1970	9433	5119	4314	6691	2742	-	8296	4551	3749	5936	2360	-
1971	11168	6111	5057	8160	3008	-	9494	5093	4401	6633	2861	-
1980	35309	18585	16724	26689	8615	5	31569	16730	14839	23634	7919	16
1981	36053	19088	17415	27457	9043	3	32636	17364	15272	23966	8653	17
1982	36513	18996	17517	27747	8766	-	33762	17725	16037	24565	9150	47
1983	43196	21755	21441	31994	11197	5	39418	19947	19871	28173	11225	20
1984	42799	21604	21195	22877	9890	32	38188	19698	18490	27879	10281	28
1985	39900	20207	19693	31029	8837	34	37606	19359	18247	27500	10064	42
1986	40561	20214	20347	31695	8860	6	38804	19838	18966	28522	10232	50
1987	41803	20653	21150	32579	9220	4	39240	19396	19844	29408	9782	50
1988	42471	21143	21328	32843	9624	4	40405	19897	20508	30144	10228	33
1989	43900	21674	22226	33749	10151	11	36941	18351	18590	27611	9331	38
1990	47067	23407	23660	35089	11964	14	39184	19751	19433	29600	9544	40
1991	47869	23993	23876	36091	11769	9	42986	21606	21380	33230	9717	39
1992	51201	25394	25807	40089	11100	12	42083	23610	23473	37108	9895	80
1993	47928	23916	24012	37636	10274	18	46863	23545	23318	35412	11345	106
1994	50259	-	-	40841	9418	-	47919	-	-	37782	10137	-
1995	55533	-	-	45153	10380	-	52211	-	-	41562	10649	-
1996	50029	-	-	39199	10830	-	48019	-	-	32648	15371	-
1997	52317	-	-	40497	11820	-	50112	-	-	38028	12084	-
1998	60601	-	-	47928	12673	-	58430	-	-	46682	11748	-
1999	55269	-	-	42313	12956	-	54598	-	-	40954	13644	-

출처 :제주시(1969 ~ 1999), 「제주시통계연보」 ; 통계청(1985 ~ 1999), 「인구이동통계연보」 .

<표 7> 제주시 시기별 주택지역 지가 (1956 ~ 1999)

\*법정동 자료

(단위:천원)

동 \ 년도	1956	1960	1965	1971	1975	1980	1984	1990	1995	1999
일도1동	3	25	25	70	100	450	180	700	784	680
일도2동	3	20	20	80	100	450	140	800	1080	943
이도1동	3	20	20	70	100	400	140	550	680	603
이도2동	3	5	5	50	100	400	140	650	776	687
도남동	-	-	8	20	25	250	120	630	699	578
삼도1동	3	20	20	60	90	400	140	350	660	639
삼도2동	3	20	15	40	80	300	120	330	330	482
건입동	2	15	8	50	70	350	120	630	700	702
용담1동	-	15	5	30	70	320	120	600	741	667
용담2동	-	7	3	20	20	250	110	750	842	728
용담3동	-	-	1.5	2.5	5	150	51	380	542	463
화북1동	-	-	0.7	2	15	100	45	400	484	450
화북2동	-	-	0.3	2	12	60	24	57	190	208
삼양1동	-	-	0.8	1.5	5	50	45	170	220	386
삼양2동	-	-	0.8	10	12	80	45	110	142	481
삼양3동	-	-	0.7	1	4	50	15	130	160	167
도련1동	-	-	0.35	1	4	40	12	129	164	147
도련2동	-	-	0.35	0.8	4	40	12	123	126	209
봉개동	-	-	0.3	1	3	20	6	120	290	247
회천동	-	-	0.3	0.5	2	15	7.5	10	49.9	56.6
용강동	-	-	0.25	0.5	2	15	4.5	67	79.8	81.7
아라1동	-	-	0.5	2	13	70	36	230	297	263
아라2동	-	-	0.35	1	10	50	21	140	209	215
월평동	-	-	0.25	0.4	1.5	15	6	38	83.2	109
영평동	-	-	0.25	1	2.5	15	6	150	95	120
오등동	-	-	0.25	1	3	18	6	90	139	156
오라1동	-	-	0.4	5	10	200	120	600	592	540
오라2동	-	-	0.4	2	7	180	54	480	284	237
오라3동	-	-	0.8	15	30	70	60	220	290	303
연동	-	-	0.35	1	10	200	90	500	549	750
노형동	-	-	0.35	2	10	100	60	530	800	704
해안동	-	-	0.25	0.5	2.5	15	4.5	55.5	91.8	97.2
외도1동	-	-	0.5	1.5	5	40	30	150	258	270
외도2동	-	-	0.6	2	7	40	30	120	242	264
도평동	-	-	0.3	0.6	2.5	15	9	65	83	84.8
내도동	-	-	0.6	2	4	40	24	166.5	188	180
이호1동	-	-	0.3	0.7	5	50	15	100	146	169
이호2동	-	-	0.35	0.7	4	40	12	17	194	185
도두1동	-	-	0.6	1	5	40	12	100	247	287
도두2동	-	-	0.4	1.5	4	30	30	190	247	247

출처:한국감정원(1956 ~ 1989), 전국토지지가조사표; 건설부(1990 ~ 1999), 개별공시지가.



<표 8> 제주시 시기별 상업지역 지가 (1956 ~ 1999)

\*법정동 자료

(단위: 천원)

동 \ 년도	1956	1960	1965	1971	1975	1980	1984	1990	1995	1999
일도1동	7	40	100	300	500	4000	2600	7000	7800	6800
일도2동	7	45	120	600	700	4500	450	1400	1600	1300
이도1동	7	35	100	400	450	4000	2100	6000	7000	6000
이도2동	-	-	7	200	300	1200	900	3300	4220	3090
도남동	-	-	-	20	-	400	300	1800	1600	1410
삼도1동	7	35	70	300	350	2000	400	3500	3160	2780
삼도2동	5	30	50	250	350	1500	1110	3300	3300	2900
건입동	-	-	20	250	300	1200	540	2300	2470	2350
용담1동	5	20	20	70	300	1000	450	1600	2410	1950
용담2동	-	-	5	20	50	400	150	900	1100	900
용담3동	-	-	-	-	-	-	-	750	780	293
화북1동	-	-	-	-	-	-	-	380	520	490
화북2동	-	-	-	-	-	-	-	210	200	156
삼양1동	-	-	1	-	-	-	-	170	220	386
삼양2동	-	-	-	-	-	-	-	330	496	700
삼양3동	-	-	-	-	-	-	-	130	160	167
도련1동	-	-	-	-	-	-	-	129	164	147
도련2동	-	-	-	-	-	-	-	49	62.5	59.4
봉개동	-	-	-	-	-	-	-	180	311	89.2
회천동	-	-	-	-	-	-	-	49	62.5	59.4
용강동	-	-	-	-	-	-	-	68	84	81.7
아라1동	-	-	-	-	-	-	-	300	350	193
아라2동	-	-	-	-	-	-	-	150	211	191
월평동	-	-	-	-	-	-	-	93	102	90.2
영평동	-	-	-	-	-	-	-	150	123	96.2
오등동	-	-	-	-	-	-	-	90	139	90.2
오라1동	-	-	-	-	-	500	210	1600	2050	1690
오라2동	-	-	-	-	-	-	-	480	284	274
오라3동	-	-	-	-	-	-	-	410	296	313
연동	-	-	-	-	-	350	240	30000	4020	3100
노형동	-	-	-	-	-	-	90	15000	1990	1430
해안동	-	-	-	-	-	-	-	80.5	98.5	115
외도1동	-	-	-	-	-	-	-	150	258	88
외도2동	-	-	-	-	-	-	-	160	286	161
도평동	-	-	-	-	-	-	-	100	86.5	58.5
내도동	-	-	-	-	-	-	-	166.5	188	198
이호1동	-	-	-	-	-	-	-	110	164	176
이호2동	-	-	-	-	-	-	-	170	194	181
도두1동	-	-	-	-	-	-	-	100	157	208
도두2동	-	-	-	-	-	-	-	778	247	280

출처: 한국감정원(1956 ~ 1989), 전국토지시가지조사표; 건설부(1990 ~ 1999), 개별공시지가.

<표 9> 제주시 주택지역 지가지수구분 (1965 ~ 1999)

(단위: %)

연도	1965	1971	1975	1980	1984	1990	1995	1999
일도동	100	100	100	100	100	100	100	100
이도동	80	88	100	89	78	81	72	73
삼도동	80	75	90	89	78	44	61	68
건입동	32	63	70	78	67	79	65	74
용담동	20	38	70	71	67	94	78	77
화북동	3	3	15	22	25	50	45	48
삼양동	3	13	12	18	25	21	20	51
봉개동	1	1	3	4	4	15	27	26
아라동	2	3	13	16	20	29	28	28
오라동	3	19	30	44	67	75	55	57
연동	1	1	10	44	50	63	51	80
노형동	1	3	10	22	33	66	74	75
외도동	2	3	7	9	17	21	24	29
이호동	1	1	5	11	8	21	18	20
도두동	2	2	5	9	17	24	23	30

출처: 한국감정원(1965 ~ 1989), 전국토지시가지조사표; 건설부(1990 ~ 1999), 개별공시지가 자료를 필자 재구성.

<표 10> 제주시 상업지역 지가지수구분 (1990 ~ 1999)

(단위: %)

연도	1990	1995	1999
일도동	100	100	100
이도동	86	90	99
삼도동	50	42	48
건입동	33	32	39
용담동	23	31	32
화북동	5	7	8
삼양동	5	6	12
봉개동	3	4	1
아라동	4	4	3
오라동	23	26	28
연동	43	52	51
노형동	21	26	24
외도동	2	4	3
이호동	2	2	3
도두동	11	3	5

출처: 건설부(1990 ~ 1999), 개별공시지가 자료를 필자 재구성.