

## 제6장

# 朝鮮時代 以後 서울의 土地利用과 景觀變化

이혜은 (동국대 지리교육학과 교수)

### 1. 머리말

서울의 600년 역사 중에서 景觀變化가 가장 두드러지게 나타나기 시작한 것은 근대화의 물결이 서울에 도입되면서부터이다. 19세기말 開港이 이루어지면서 근대문명이 도입되었고, 외국의 여러나라와 국제적인 관계가 성립되면서 서울에는 새로운 유형의 건물이 세워지는 등 垂直的, 水平的, 形態的 空間變化가 나타나기 시작하였다.

이러한 현상은 韓日合邦으로 조선시대가 막을 내리고 일본의 통치하에 들어가면서 더욱 촉진되었다. 일본은 우리나라를 근대화시킨다는 미명 아래 전통적인 경관을 마구 부수고 우리나라를 통치하기 위해 都市空間을 改造하였다. 그후 정치적, 사회적 변화와 함께 이루어진 인구의 증가는 도시의 水平的 空間擴張을 가속화시켰고, 1960년대 이후 이루어진 경제발달은 서울을 大都市로 탈바꿈시켰으며, 과거와는 다른 도시경관을 형성하는 등 서울은 1910년대의 도시경관과는 전혀 다른 外形的, 內形的 變遷을 이룩하였다.

어떤 지역에서 나타나는 경관이란 그 지역에 살고 있는 사람들의 認知의 반영이고 文化의 표현이다<sup>1)</sup>. 따라서 경관이란 단순히 우리가 보는 세계만이 아니고 그 세계의 合成體이며, 세계를 보는 방법이다<sup>2)</sup>. 경관이 변화하였다는 것은 처음부터 주어진 자연경관은 그대로이지만 그 지역에 어떤 문화를 지닌

인간 집단이 거주하였고 그들은 그 지역을 어떻게 운영하였는가에 따라 표출되는 경관이 변천하였다는 것을 의미하며, 이러한 개념을 연속적인 점거 (sequent occupance)라 한다<sup>3)</sup>. 따라서 어떤 지역의 경관변천을 추적하면 그 지역에 대한 인간의 思考를 판단할 수 있으며, 경관변천의 요인을 분석할 수도 있는 것이다. 특히 地域景觀이 都市景觀일 경우, 경관의 변천은 행정부에 의하여 유도되는 경우와 사회적 요구에 의하여 유도되는 경우로 나눌 수 있다<sup>4)</sup>.

지리학에서는 다비(H. C. Darby)가 '지리학의 목적이 경관을 설명하는 것'이라고 한 이후 경관 그 자체나 경관의 변천 등에 대한 경관연구가 많은 관심을 끌어왔다<sup>5)</sup>. 경관을 연구하는 데는 장소와 시간이 필수로 선정되어야 하기 때문에 경관연구는 역사지리학의 주요한 연구분야로 간주되어진다. 왜냐하면 경관은 하루아침에 형성되는 것이 아니고 자연환경이 오랜 시일에 걸쳐 그곳에 거주하던 문화집단에 의해 변화되어져 온 것이기 때문이다. 다시 말하면 경관은 하나의 蓄積物<sup>6)</sup>이라고 표현할 수 있기 때문이다. 따라서 경관연구는 환경인식의 차원에서 다루어져야 하며 과거부터의 변천뿐만 아니라 현재 처해져 있는 경관에서 나타나는 문제점을 파악하고 미래를 향한 해결책까지 모색하는 것이 역사지리학에서 다루어질 경관연구의 범위라고 규정하고 있다<sup>7)</sup>.

경관변천의 연구는 전통적으로 聚落이나 土地利用 등의 변화를 변수로 하여 변화과정을 추적하거나 그러한 변화가 일어나게 된 원인을 구명하는 것에 초점을 맞추고 있다. 이는 聚落의 발달은 인구증가, 사회경제구조의 발달과 함께 이루어지며, 土地利用은 그 지역에 거주하는 사람들의 환경에 대한 인

- 
- 1) 淺香勝輔 外, 1982, 歴史がつくった景觀, 東京: 古今書院, pp. 2-9.; Stephen Daniels and Denis Cosgrove, 1989, "Introduction: iconography and landscape," in The Iconography of Landscape edited by Denis Cosgrove and Stephen Daniels, Cambridge: Cambridge University Press, p. 1.
  - 2) D. E. Cosgrove, 1984, Social formation and symbolic landscape, London: Croom Helm, p. 13.
  - 3) Terry G. Jordan and Lester Rowntree, 1986, The Human Mosaic: A Thematic Introduction to Cultural Geography, 4th ed., New York: Harper & Row, Publishers, pp. 24-28.
  - 4) J. W. R. Whitehand, 1990, "Makers of the residential landscape: conflict and change in outer London," Institute of British Geographers: Transaction New Series, Vol. 15, No. 1, pp. 87-101.
  - 5) Michael Williams, 1989, "Historical geography and the concept of landscape," Journal of Historical Geography, Vol. 15, No. 1, p. 92.
  - 6) D. W. Meinig, 1979, The interpretation of ordinary landscapes, New York: Oxford University Press, p. 44.
  - 7) Michael P. Conzen, 1990, "Introduction," in The Making of the American Landscape edited by Michael P. Conzen, Harper Collins Academic, pp. 1-7.

지를 가장 정확히 표현해 주는 것이기 때문이다. 따라서 본 연구에서는 근대 문명의 도입으로 변화하기 시작하였던 서울의 都市景觀이 1910년부터 최근 까지 어떻게 변화하였으며, 그 원인은 어디에 있는 지 밝혀보고자 하는데 그 목적을 두고 있다.

도시 경관이 변화한 원인에는 여러가지를 들 수 있겠으나, 본 장에서는 도시의 수평적 변화에 가장 영향을 미친 行政區域의 變遷을 먼저 고찰한 후, 토지이용도를 작성하여 土地利用과 地域分化的 變遷을 분석하여 서울의 景觀變化를 추적하였다. 이를 위하여 본 연구에서는 1914년, 1963년, 1979년, 1992년을 基準年度로 설정하여, 먼저 횡단면적인 접근방법을 통하여 당시의 지리적 현상을 복원하고, 종적인 접근방법을 통하여 80여년간 이루어진 경관 변화를 추적하였다. 복원을 위한 기준년도는 復原圖를 작성할 수 있는 5만분지 1 地形圖가 있으며 1910년 이후 행정구역이 변천된 1914년과 시역의 대규모 확장으로 서울의 새로운 모습을 나타내 준 1963년, 그리고 이전의 연구<sup>8)</sup>를 토대로 교통의 발달, 토지개발사업 등을 통하여 서울의 景觀變化를 뚜렷이 보여줄 수 있다고 사려된 1979년과 1992년을 각각 선정하였다.

## 2. 서울시의 行政區域 變遷

인류의 거주가 시작된 石器時代부터를 제외하고도, 朝鮮時代 首都로 정해져 건설된 지 600년의 역사를 지닌 서울은 지난 80여년동안 名稱, 面積, 行政區域 등에서 많은 변천을 이루었다. 서울의 名稱은 조선시대의 漢城府에서 1910년 韓日合邦과 함께 일본의 통치하에 들어가면서 京城府로 바뀌었고, 光復을 맞이하면서 서울市로 바뀌었다가, 1946년 10월 1일자로 서울特別市로 명명되었으며<sup>9)</sup>, 1948년 大韓民國의 首都로 결정되어 오늘에 이르고 있다.

8) 이혜은, 1992, "서울 강동지역의 경관변천에 관한 연구," 문화역사지리, 제4호, pp. 205-219.; Hae Un Rii, 1993, "Changing Land Use Patterns of Kangnam-gu, Seoul," presented at the 89th Annual Meeting of Association of American Geographers, Atlanta, GA, U.S.A.; \_\_\_\_\_, 1994, "The Changes of Land Use Patterns in Seocho-gu, Seoul, Korea," presented at the Fourth Asian Urbanization Conference, Taipei, Taiwan.

9) 서울特別市史編纂委員會, 1965, 서울特別市史, 解放後 市政篇, p. 33.

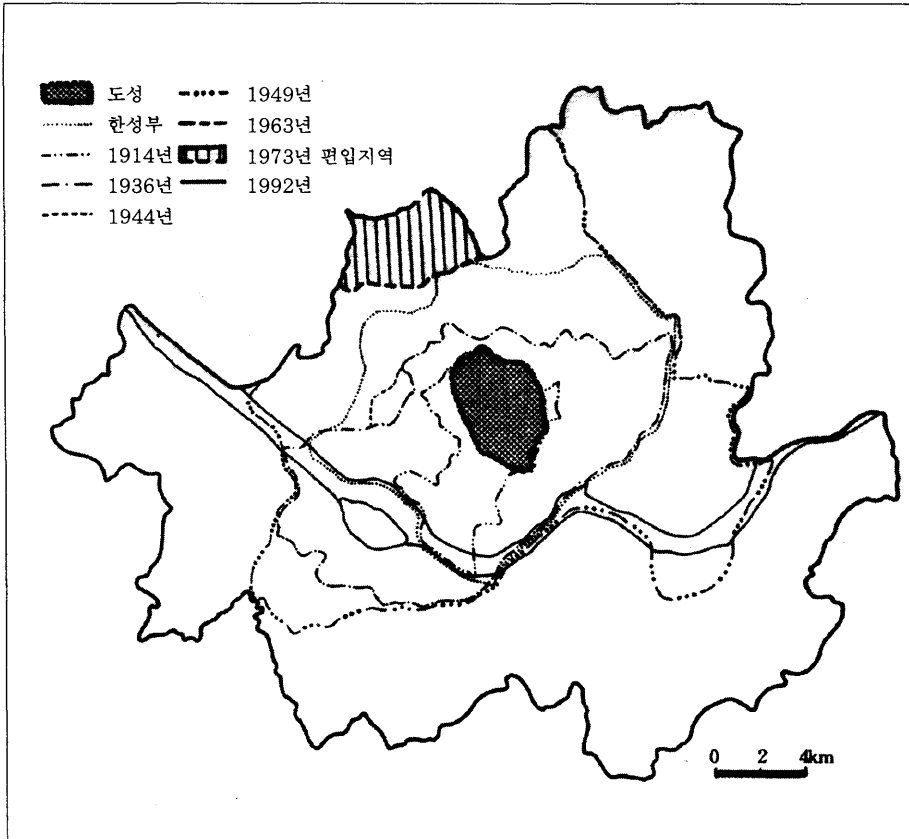


그림 6-1. 서울의 경계변천

### (1) 1945년 이전의 서울

서울의 면적은 연구대상 기간 중 커다란 변화를 하였다 (그림 6-1). 조선 조의 漢城府시대에는 우리가 흔히 조선시대의 서울이라고 지칭하는 都城內의 16.5km<sup>2</sup>와 城底 10리까지의 면적인 城外地域 약 234.1km<sup>2</sup>를 포함하여 약 250 km<sup>2</sup>이었다. 따라서 한일합방 당시인 1910년의 면적은 이를 그대로 유지하고 있었고, 행정체제는 1911년부터 5部 8面制를 실시하였다<sup>10)</sup>. 그러나 1914년 행정구역의 개편으로 서울은 서울의 600년 역사상 가장 적은 면적인 36.2km<sup>2</sup>

10) 京城府, 1936, 京城府史 제2권, pp. 520-521.



을 기록하게 되었다. 이 면적은 도성과 1907년부터 일인들의 거주지역이었던 용산을 포함하여 남쪽으로는 漢江邊까지 확대되어진 형태를 갖추었다.

서울의 지위도 일본의 統治 中心地로 남기는 하였으나, 한 나라의 首都라는 위치에서 하나의 地方都市로 그 역할이 축소되었다. 당시의 행정구역은 5부 8면제를 폐지하고 186개의 洞·町·通·丁目으로 구성되었고, 東部, 西部, 北部, 龍山에 4개의 出張所가 설립되어 각기 19개의 洞·丁目, 44개의 洞·町·通·丁目, 47개의 洞·通·丁目, 21개의 洞·町·丁目を 관할하였으며, 4개 출장소에서 관할하지 않는 55個 町·丁目 등은 경성부에서 직접 관할하였다<sup>11)</sup>(그림 6-2). 그러나 그 다음 해인 1915년 용산출장소를 제외하고 세 출장소는 모두 폐지되어 소속 행정구역은 경성부의 직접 관할 하에 있었다.

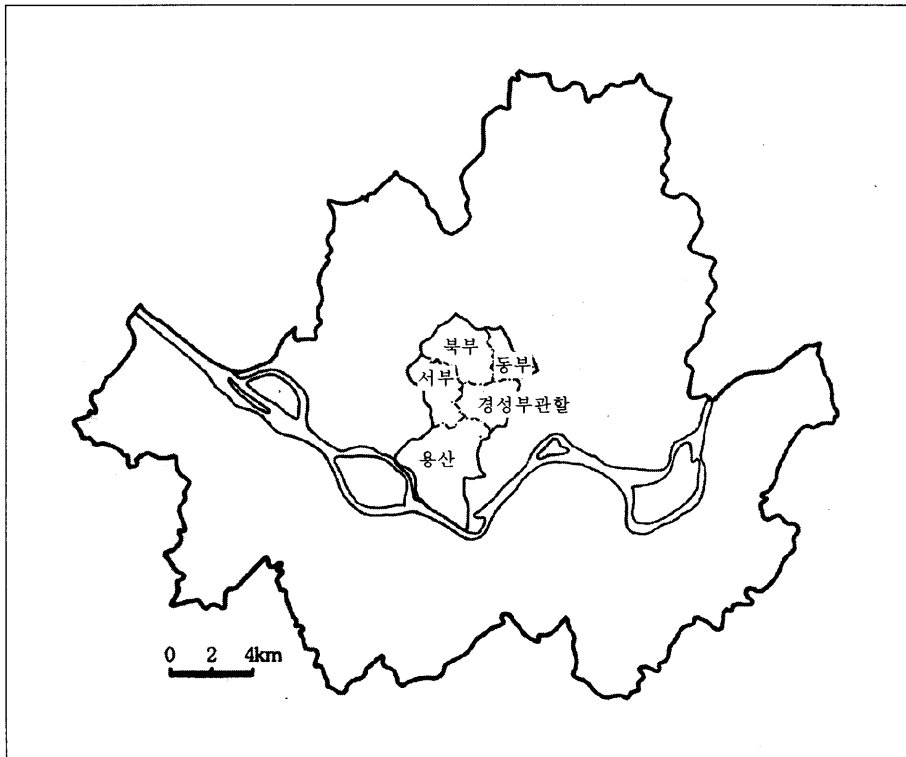


그림 6-2. 서울의 행정구역 (1914)

11) 京城府, 1941, 京城府史, 제3권, pp. 18-20.

표 6-1. 서울의 民族別 居住 人口의 變化 (1910-1935)

민족별		년도		1910	1915	1920	1925	1930	1935
		인	구						
한국인	인구(명)	남		124,198	90,185	92,788	112,777	140,496	156,616
		여		114,301	85,541	89,041	107,399	136,684	154,786
		계		238,499	176,026	181,829	220,176	277,180	311,402
	증감율(%)			-	-26.2	3.3	21.1	25.9	12.3
	구성비(%)			85.5	73.0	72.7	72.7	71.7	71.0
일본인	인구(명)	남		20,045	32,499	34,176	39,716	51,723	60,987
		여		18,352	30,415	31,441	38,095	49,221	58,710
		계		38,397	62,914	65,617	77,811	100,944	119,697
	증감율(%)			-	63.9	4.3	18.6	29.7	18.6
	구성비(%)			13.8	26.1	26.2	25.7	26.1	27.3
중*국인	인구(명)	남		-	1,611	2,172	3,720	7,157	5,964
		여		-	258	301	589	1,035	935
		계		1,828	1,869	2,473	4,309	8,192	6,899
	증감율(%)			-	2.2	32.3	74.2	90.1	-15.8
	구성비(%)			0.6	0.8	1.0	1.4	2.1	1.6
구*미인	인구(명)	남		-	137	137	199	203	190
		여		-	139	152	216	251	217
		계		234	276	289	415	454	407
	증감율(%)			-	17.9	4.7	43.6	9.4	-10.4
	구성비(%)			0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
전체	인구(명)	남		145,959	124,432	129,273	156,412	199,579	223,757
		여		132,999	116,653	120,935	146,299	187,191	214,648
		계		278,958	241,085	250,208	302,711	386,770	438,405
	증감율(%)			-	-13.6	3.8	21.0	27.8	13.4
	구성비(%)			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

\* 중국인과 구미인을 합하여 남자는 1,716명, 여자는 346명으로 기록되어있다.

자료: 朝鮮總督府統計年報: 1910, 1915, 1920, 1925.; 昭和五年第一回 朝鮮 國勢調査; 朝鮮昭和十年國勢調査.

구한말부터 日本人, 中國人, 歐美人들의 거주가 이루어져 건축양식에서 뿐만 아니라 人的 構成에서도 國際都市로서의 성격을 지니기 시작하였던 서울

은, 한일합방 이후 일본의 지배하에서 정치적, 사회적 변화에 따른 인구의 증감, 민족별 거주지역의 분화 등의 경험을 하였다. 1910년 당시 韓國人은 238,495명이 거주하여 서울시 전체인구의 85.5%를, 日本人은 38,397명으로 13.8%를 차지하고 있었다(표 6-1). 中國人은 1,828명으로 서울시 전체인구의 0.6%를 구성하고 있었으며, 주로 선교사나 외교관의 신분으로 거주하고 있었던 歐美人은 234명이 거주하여 0.1%를 기록하였다.

서울시 면적이 크게 확장되기 직전인 1935년까지의 인구변화를 고찰하면, 서울 거주 민족 중에서 주인인 한국인의 인구변화는 1910-1915년 사이에 26.2%의 감소를 나타내었을 뿐 그 이후에는 증가율에 변화가 있었지만 지속적으로 인구가 증가하고 있었다. 이는 도시 경계의 변천에 따른 행정구역의 변천으로 인하여 과거 서울 인구로 간주되던 인구 중 일부가 통계에서 빠졌거나 정치적 이유로 인한 사회적 진출로 자연적인 감소보다는 사회 정치적인 요인에 의한 감소로 보인다. 그러나 서울 거주민 중에서 土着人口라는 특성을 그대로 표출하듯이 性比는 男超現象을 나타내기는 하였으나, 안정된 구조를 그대로 유지하였다<sup>12)</sup>. 거주지역도 가장 오랜 거주 역사를 반영하는 土着民의 특성을 그대로 나타내어 都市 北部地域인 도성내 지역에 특히 청계천 북부에 밀집하여 있었으며, 서대문밖과 마포지역인 도시의 西部와 한강변인 南部地域 등에 集中居住하고 있었다<sup>13)</sup>.

서울시 거주 주민전체에 대한 구성비에서는 1910년의 85.5%에서 1915년에는 한국인의 급감으로 인한 결과로 73.0%를 기록하였고, 1915년 이후에는 적은 폭이지만 지속적인 감소를 하여 1935년에는 71.0%만을 차지하고 있었다. 구성비의 지속적인 감소는 한일합방 이후 가족을 동반한 일본인들이 꾸준히 이주하여 온 결과로 보여진다.

일본인들은 서울에 支配民族으로 자리잡기 위하여 정책적으로 한국으로의 이주정책을 장려하였고, 그 결과 1910-1915년 동안에 63.9%라는 놀라운 인구 증가율을 기록하였다. 이는 대부분 일본에서 이주해 온 일본인들에 의한 사회적인 증가에 기인하였다. 1915-1920년 동안에 일본인들의 인구 증

12) 李惠恩, 1992a, "日帝侵略期 서울의 民族別 居住地分布," 郷土서울, 제 52호, pp. 132-133.

13) 李惠恩, 1984, "京城府의 民族別 居住地 分離에 관한 연구," 지리학, 제29호, pp. 28-32.; \_\_\_\_, 1986, "1930년 서울의 民族別 居住地 分化現象," 동국대학교 논문집, 제25집, pp. 166-179.; \_\_\_\_, 1992b, "1930年-1935年の京城府(ソウル)における民族別居住地分化の變遷," 歴史地理學, 第160, pp. 2-20.; \_\_\_\_, 1992a, 전계서, pp. 108-147.

가율이 4.3%에 그친 것은 1919년 일어난 독립운동의 여파로 서울로의 인구 이입이 주춤하였던 때문으로 보인다.

1920년 이후에는 정도의 차이는 있으나 끊임없이 20%내외의 증가율을 기록하였고 이는 서울시 거주민의 構成比에 있어서 꾸준한 증가를 보이는 결과를 낳았다. 또한 일본인들은 이민초기의 거주민이었음에도 불구하고 한일 합방 당시부터 남녀 성비에서 한국인과 비슷하게 약간의 南超現象을 나타내는 안정된 인구구성을 보이고 있었다<sup>14)</sup>. 이는 자연발생적인 이민에 의한 것이 아닌 일본의 정책적인 移民獎勵政策과 식민정책 수행을 위한 인력의 이주로, 이민의 일반적인 형태인 돈을 벌기 위한 저소득계층의 남성 단독이주의 형태가 아닌 家族同伴移住<sup>15)</sup>라는 특징을 잘 표현하는 것이었다. 일본인들은 구한말부터 거주하기 시작한 진고개지역을 중심으로 남산 북부와 서부 기슭인 도성내 남부지역과 용산일대에 집중거주하고 있었다<sup>16)</sup>.

돈을 벌기 위한 목적으로 이주해 온 중국인들은 이주자의 대부분이 주로 商人이나 熟練工, 그리고 ‘쿨리’라고 불리우던 勞働者들로 단신 이주하는 경우가 대부분이므로 移民初期社會에서 나타나는 극심한 男超現象을 나타내었다<sup>17)</sup>. 이들은 서울 거주 인구 구성비에서 대체로 2.0%이하의 비율로 큰 비중을 차지하고 있지는 않았으나, 西小門洞, 太平路 2街, 小公洞을 중심으로 한 지역과 觀水洞 일대에 집중적으로 거주하고 있었다<sup>18)</sup>. 중국인들은 1930년까지 꾸준히 급속한 인구증가율을 나타내었으나 1930-1935년간에는 15.8%의 감소를 기록하였다. 이는 상업과 공업에 종사하던 인구가 滿洲事變의 발발로 서울을 떠났기 때문으로 간주할 수 있다<sup>19)</sup>.

외교관저와 교회, 선교사들을 위한 주거들이 밀집하여 분포한 貞洞을 중심으로 집중 거주하고 있었던 구미인<sup>20)</sup>의 경우는 증가폭에 시대별로 많은 차이는 있었지만 꾸준한 증가를 나타내다가 1930-1935년간에는 10.4%라는 감소율을 기록하였다. 이는 歐美人의 人的 構成員이 초기 外交官과 그 家族에

14) 이해은, 1992a, 상계서, pp. 132-133.

15) 京城府史 제2권 p. 885에 일본인 아동수가 1910년의 2,800명에서 1911년 5,100명으로 급증하였다함은 가족의 이주가 현저하였음을 입증한다.

16) 각주 13)과 동일.

17) 이해은, 1992a, 상계서.

18) 각주 13)과 동일.

19) 이해은, 1992a, 상계서, pp. 135-136.

20) 각주 13)과 동일.



서, 점차 宣教師, 宗教界 學校의 從事者들로 바뀌어졌으며, 1930년 이후에 일본정부에 의해 이루어졌던 강력한 종교탄압에 의한 선교사 등 종교인들의 출국 때문으로 보인다. 따라서 외교관이 종교인보다 많이 거주할 당시인 1915년까지는 여초현상을 나타내기는 하나 비교적 안정된 성비를 나타내었다. 그러나 일본인들의 彈壓政策이 심해지고 정치적인 독립성을 완전히 상실한 이후에는 선교사, 종교계 학교의 종사자 등 宗教人이 구미인의 대부분을 구성하게 되면서 女超現象이 더욱 심화되었다. 이와같이 서울에는 인구의 증가와 여러 민족이 居住歷史와 居住民의 特徵에 따라 居住地 分化를 하고 있었고, 도심 외곽지대로의 거주지의 확장 등이 계속적으로 이루어졌으며, 산업의 발달과 함께 공장의 설치 등 시가지가 확대되면서 1936년에는 넓은 지역이 京城府에 편입되어 서울은 8방리 684<sup>21)</sup>로 그 면적이 확장되었다.

당시의 편입지역은 高陽郡, 始興郡, 金浦郡 관내의 1읍 8면 71리와 5개리의 일부로, 漢城府 당시의 성외지역 중 북부는 모두 포함하지 못하였고, 동서 남부는 漢城府의 성외지역을 거의 포함시켰다. 면적의 확장과 함께 행정구역의 변천도 이루어져 186개의 행정구역은 모두 259개로 증가하였다. 1944년에는 延禧面이 京城府에 편입되어 면적은 134.0km<sup>22)</sup>로 증가하였고, 1943년부터 실시된 區制에 새로이 편입된 지역과 서대문구, 용산구의 일부 지역을 포함하여 麻浦區를 신설하였고, 경성부에는 모두 8개의 區가 분포하고 있었다.

과거 농촌이었던 지역이 서울시로 편입됨에 따라 서울의 인구도 많은 변화를 하게 되었다 (표 6-2). 1935년에서 1936년까지 한해 동안 한국인은 74.0%라는 급격한 증가율을 기록하면서 서울시 구성인구의 80.0%를 차지하는 등 한국인의 변화가 가장 뚜렷하게 나타났다. 이는 한국인의 主 住居地 域인 한강 이남의 영등포지역, 동대문 밖의 청량리지역 등이 서울시에 편입되어진 결과로 간주된다.

반면에 일본인의 경우는 인구증가는 하였으나 1935-1936년간의 변화는

21) 1936년의 확장된 서울의 면적은 133.9km<sup>2</sup> (약 134km<sup>2</sup>)로 기록되어 있는 문헌이 대부분이나, 해방을 맞이할 당시의 면적이 134km<sup>2</sup>로 서울시에서 편찬되는 문헌에 기록되어 있어, 본 연구에서는 1936년의 면적을 8방리 684로만 기록하였다.

22) 서울시의 면적이 1936년에 134km<sup>2</sup>, 1944년에는 136km<sup>2</sup>로 쓰여진 문헌도 있으나, 해방당시의 면적을 133.904km<sup>2</sup>로 서울시사편찬위원회에서 1965년 발행한 「서울特別市史, 解放後 市政篇」에 기록하고 있어 본 연구에서는 1944년 연회면의 서울 편입 이후의 서울 면적을 134km<sup>2</sup>로 하였다. 또한 이 이후의 서울시 면적 (1949년, 1963년)은 이 책에 준하여 인용하였다.

년도			1936 <sup>3)</sup>	1940	1944
민족별					
한국인	인구(명)	남	267,210	393,646	408,485
		여	274,618	381,516	416,491
	계	541,828	775,162	824,976	
	증감율(%)	74.0	43.1	6.4	
	구성비(%)	80.0	82.9	83.5	
일본인	인구(명)	남	63,651	78,962	73,943
		여	63,081	75,725	84,676
	계	126,735	154,687	158,619	
	증감율(%)	5.9	22.1	2.5	
	구성비(%)	18.7	16.5	16.0	
외 <sup>1)</sup> 국인	인구(명)	남	7,330	4,171	3,091
		여	1,348	1,324	1,532
	계	8,678	5,495	4,623	
	증감율(%)	18.8	- 36.7	- 15.9	
	구성비(%)	1.3	0.6	0.5	
외 <sup>2)</sup> 지인	인구(명)	남	-	89	152
		여	-	31	76
	계	-	120	228	
	증감율(%)	-	-	90.0	
	구성비(%)	-	0.0	0.0	
전체	인구(명)	남	338,194	476,868	485,671
		여	339,047	458,596	502,866
	계	677,241	935,464	988,537	
	증감율(%)	54.5	5.7	5.7	
	구성비(%)	100.0	100.0	100.0	

- 1) 中國人과 歐美人을 포함한다.
- 2) 臺灣人, 樺太人, 南洋人을 지칭한다.
- 3) 1936년 통계에서 증감율이란 1935년에 대한 비율이다.

자료: 昭和十四年度朝鮮年鑒, 朝鮮昭和十五年國勢調查結果要約, 昭和十九年五月一日 人口調查結果報告.

면적의 확장에 따른 사회적 인구의 변화요인이 가장 크게 작용하였기 때문에 서울 거주 인구의 구성에서 상대적으로 27.6%에서 18.7%로 낮아졌다. 중국인과 구미인을 합친 外國人<sup>23)</sup>의 경우, 인구는 18.8%나 증가하였으나 구성비에서는 감소하였다. 이는 서울로 편입된 한국인의 인구가 상대적으로 많아서 나타난 결과였다.

1935년 이전과는 달리 서울 거주 한국인의 경우는 증가율은 감소하였지만 지속적인 인구 증가가 이루어졌으며, 따라서 전체 인구중에서 차지하는 비율도 지속적으로 증가하였다. 특히 1940-1944년간에는 제2차 世界大戰의 勃發로 한국인 이외에 높은 인구비율을 차지하던 일본인들의 증가가 둔화되자 한국인은 서울 거주민 전체에서 1910년 이후 처음으로 83.5%라는 높은 占有率을 기록하였다.

1936년에서 1944년까지의 人口變化는 전쟁과 일본인들의 정책수행의 결과로 이루어진 社會的인 要因에 의해 이루어졌다고 간주된다<sup>24)</sup>. 즉, 일제의 강점에 의해 농토를 빼앗긴 농촌 거주 한국인들은 都市로, 海外로 이주하였다. 따라서 1936-1940년간의 43.1%라는 높은 증가율은 離村向都現象에 의한 사회적 증가로 보이며, 1940-1944년간의 6.4%의 증가율은 일제에 의해 전쟁의 희생양으로 등장하게 된 한국인들은 軍人과 勞働者로의 강제 징집으로 서울 거주 장년층 인구의 감소와 서울로의 이주가 적게 이루어진 결과로 보인다. 특히 여자인구의 증가가 남자인구의 증가를 능가한 것은 이를 뒷받침해주는 증거이다.

일본인들의 경우도 1940년까지는 內鮮一致政策을 통한 한국으로의 移住 獎勵政策에 의한 증가였으나, 전쟁의 발발로 인한 사회적 혼란 속에서 남성들은 군인으로 전쟁에 참여하였거나 한국으로의 이주가 거의 이루어지지 않았던 결과였다. 이는 1910년 이후 처음으로 일본인들의 성비가 87.3라는 심한 女超現象을 나타낸 것에서도 입증되어진다. 외국인의 대부분을 차지하는 중국인은 中日戰爭이 발발하면서 급격한 감소를 하였고, 선교사가 대부분인 구미인의 경우는 일본의 宗教活動에 대한 심한 統制로 대부분 본국으로 돌아간 결과, 외국인들은 1936-1940년간에는 36.7%, 1940-1944년간에는

23) 서울거주 민족별 인구통계에서 1940년 이전까지는 중국인과 구미인을 분리하였으나, 1940년이후부터는 중국인과 구미인을 합하여 外國人이라 하였고, 그밖의 지역에서 온 사람들을 外地人이라 하였다.

24) 이해은, 1992a, 전계서, pp. 150-153.

15.9%의 감소를 기록하였다. 그러나 外地人들은 自國과 같이 일본의 통치지역으로의 이주였기 때문에 오히려 人口의 增加를 나타내었다.

일제의 통치 하에 있던 서울은 서울 거주민의 대부분을 차지하던 한국인과 일본인에 의해 居住地 分化現象을 뚜렷하게 나타나고 있었다. 비록 지역분화 현상에는 영향을 못미쳤으나, 중국인과 구미인들의 경우에도 특정지역에의 居住 集中現象을 나타내었다. 그밖에 1910년대부터 발달하기 시작하였던 직조와 고무공업은 중립동, 봉래동, 신설동, 영등포 등지를 중심으로 工業地域을 형성하고 있었고, 특히 영등포일대에는 피혁, 연와, 방직, 기계, 맥주공장 등이 분포하여 근대공업의 중심지로 등장하였다<sup>25)</sup>.

근대적인 자본의 도입과 더불어 이루어진 상업의 발달과, 근대적인 백화점 등의 개점 등으로 서울의 상업활동은 더욱 활발해졌으며, 곳곳에 공설 및 사설시장 등이 설치되었다. 그러나 시장 등은 주거지에 설치된 것으로 새로운 상업지역으로의 형성까지 이어지지는 않았고, 조선시대부터 이루어졌던 광화문에서 동대문까지, 종로네거리에서 남대문로를 따라 남대문까지인 기존의 商業地域이 그대로 존속되어 더욱 활기를 띠었다.

## (2) 1945년 이후

1945년 광복을 맞이할 당시에 서울은 8개의 行政區와 총 268개의 町 丁目의 행정구역을 갖추고 있었다. 1946년에는 서울의 명칭이 서울특별시로 승격한 것을 기념하여 行政區域名에서 일본식 이름을 모두 폐지하고 町은 洞, 通은 路로, 丁目은 街로 바꾸었다<sup>26)</sup>. 그후 1949년에는 시역의 확장과 함께 행정구역의 변동을 가져와 서울시 행정구역에 큰 변화를 가져오게 되었다. 새로 서울시역에 편입된 곳은 蘆島面과 恩平面, 崧仁面과 始興郡의 일부지역으로 약 134km<sup>2</sup>의 면적이 포함되어 서울시의 면적은 약 268km<sup>2</sup>로 확장되었다<sup>27)</sup>. 이와 함께 城北區가 신설되어 行政區는 모두 9개로 증가하였고 새로 확장된 지역에는 각각 출장소가 설치되었다. 1945년 해방을 맞이할 당시 서울의 인구는 901,371명으로 전년에 비하여 4.9%의 감소를 보였으며, 1944년에 이

25) 원영환, 1991, "제3장: 서울의 발자취(Ⅱ)," 서울문화, 서울특별시, pp. 117-118.

26) 서울特別市史編纂委員會, 1965, 전게서, pp. 34-36.

27) 상계서, pp. 36-41.

어 심한 女超現象을 나타내었다. 해방과 함께 외국에서 거주하던 사람들의 귀국으로 서울의 인구가 급증하였다. 따라서 서울의 인구는 1946년에는 40.5%가 증가한 1,266,057명이, 1947년에는 30.1%가 증가한 1,646,902명이 기록되었다<sup>28)</sup>. 이와같이 서울의 인구는 해방 이후 2년간 급증하였으나 1949년에는 면적은 확장되었지만 인구는 오히려 감소하였고, 1950년에는 다시 인구가 증가하여 1945년에서 5년간 87.8%의 증가율을 기록하였다(표 6-3). 그러나 6.25 동란으로 1951년 서울의 인구는 1950년의 1,693,224명에서 61.7%나 감소한 648,432명을 기록하였다<sup>29)</sup>. 性別構成에서도 1951년과 1952년에는 79.5%, 85.6%으로 극심한 女超現象을 나타내

표 6-3. 서울의 인구변화 (1945-1990)

	인 구 (명)			증감율 (%)
	남	여	계	
1945	424,687	476,684	901,371	- 4.9*
1950	850,758	842,466	1,693,224	87.8
1955	786,159	788,709	1,574,868	- 7.0
1960	1,222,695	1,222,707	2,445,402	55.3
1965	1,708,423	1,762,457	3,470,880	41.9
1970	2,666,129	2,767,069	5,433,198	56.5
1975	3,432,182	3,457,320	6,889,502	26.8
1980	4,168,875	4,195,504	8,364,379	21.4
1985	4,795,086	4,844,024	9,639,110	15.2
1990	5,326,341	5,286,236	10,612,577	10.1

\* 1944년에 대한 증감율임.

자료: 서울통계연보, 1933.

28) 서울특별시, 1993, 제33회 서울통계연보, p. 74.

29) 상계서.

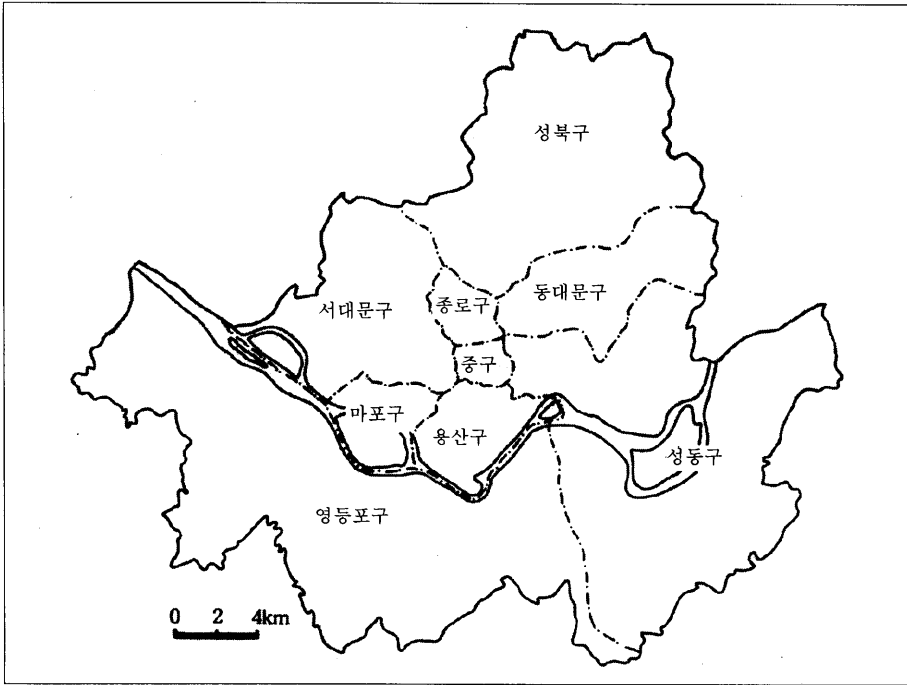


그림 6-3. 서울의 행정구역 (1963)

어 전쟁으로 인한 영향을 그대로 표출하였다. 이 결과로 전쟁이 끝난 후 인구의 급증이 있었음에도 1955년의 인구가 1950년에 비하여 7.0%나 감소한 1,574,868명을 기록하게 되었다.

현재와 비슷한 시역으로 서울의 면적이 크게 확장되어진 때는 1963년이였다. 1963년 실시된 시역확장은 서울특별시의 計劃人口를 500만명으로 首都圈을 擴張하고 시민생활의 便益 增進과 自治行政의 發展을 도모하려는 데 목적을 두고 실시되어 서울특별시에 인접한 경기도 관할이었던 12개면의 전부 또는 일부지역인 총 328km<sup>2</sup>의 면적이 서울 市域으로 編入되어 서울의 면적은 총 596.5km<sup>2</sup>으로 증가하였다<sup>30)</sup>. 이는 해방 이후 해외로부터 이주해오는 인구로 서울의 인구가 급증하였고, 한국동란 이후 한번 더 서울로의 인구집중현상이 나타났으며, 전쟁 이후 도시가 정비되면서 사회, 경제적 체제도 안정을 되찾았고 주요 시내 대중교통수단이 전차에서 버스로 전환되면서 거주지의

30) 서울特別市史編纂委員會, 1965, 전계서, pp. 48-58.

확대가 촉진되어졌던 원인에도 기인한다.

지역확장과 함께 이루어진 행정구역의 개편으로 서울은 9개구에 13개의 출장소를 두었으며, 동 행정구역은 모두 457동이었다(그림 6-3). 출장소는 새로 편입된 지역들이 대부분 農村地域으로 면적이 크고, 당시 행정체계로서는 제대로 행정기능을 발휘하지 못할 것을 염려하여 이들 지역에 주로 신설되었다. 따라서 기존 지역에 가장 많은 면적이 포함되어진 永登浦區 지역에 5개의 출장소가 설치되었으며, 城東區에는 기존의 2개 출장소에 3개 출장소가 신설되었고, 東大門區와 城北區에 각각 1개씩의 출장소가 신설되었다. 면적의 증가와 함께 인구도 증가하여 1963년 현재 서울의 인구는 3,254,630명을 기록하였다<sup>31)</sup>. 그러나 인구는 면적이 거의 두배나 증가한 것에 비하면 겨우 9.1%인 271,306명만이 증가하여, 당시 서울시에 편입된 지역은 주거가 많이 형성되지 않은 농촌지역이 대부분이었음을 나타낸다.

1963년 서울에 편입된 대부분의 外廓地帶는 1970년대까지도 農村的인 景觀을 나타내었다. 경제개발계획에 의한 산업의 발달은 離村向都 현상을 유발시켰고, 이는 서울로의 인구집중을 유발하였으며, 서울지역내에서 외곽지대로의 水平的 占居의 擴散이 이루어졌다. 실제로 경제개발 5개년계획의 실천에 의해 경제가 발달하기 시작한 1960년대 이후 서울의 인구는 1960-1965년에 41.9%, 1965-1970년간에는 56.5%의 높은 증가율을 기록하였다(표 6-3). 이러한 현상은 주택부족문제, 교통문제 등 사회문제를 야기시켰고, 행정구역의 변천을 유도하게 되었다.

1973년 이루어진 행정구역의 확장을 끝으로 서울지역의 변천은 더 이상 이루어지지 않았고, 단지 행정구역의 경계변천으로 인한 區別 面積의 再調整만이 있었다. 당시에 이루어진 경계변천은 남부에서 경기도 시흥군 광명리와 서울의 영등포구 개봉동 사이에 약간의 경계조정이 있었을 뿐 면적에는 큰 영향을 미치지 못하였고, 면적의 확장은 북부의 서울로 편입된 京畿道 高陽郡 神道面의 일부지역으로 西大門區에 속하였으며, 면적은 605.3km<sup>2</sup>로 증가하였다<sup>32)</sup>.

면적의 증가와 함께 이루어진 행정구역의 개편으로 1973년에는 道峰區와 冠岳區가 신설되어 區는 9개에서 11개로 증가하였고, 區의 管轄區域에도 변

31) 상계서, p. 58.

32) 서울특별시, 1993. 전계서.

화가 있었다<sup>33)</sup>. 1975년에는 城東區 중에서 대부분의 한강 이남 지역을 분리하여 江南區가 신설되었고, 1977년에는 江西區가 永登浦區에서 분리하여 신설되었으며, 이와 함께 구간 관할행정구역의 변화가 이루어졌다<sup>34)</sup>.

1979년에는 西大門區와 江南區의 출장소를 각각 恩平區, 江東區로 승격하여 區를 신설하였고, 九老區와 銅雀區가 각기 永登浦區와 冠岳區에서 분리하여 신설되었다<sup>35)</sup>. 따라서 1979년 서울의 행정구역은 모두 17개 行政區를 형성하고 있었다 (그림 6-4).

서울의 행정구역은 1988년 松坡區, 中浪區, 盧原區, 瑞草區, 陽川區 등 5개 행정구를 각각 강동구, 동대문구, 도봉구, 강남구, 강서구에서 일부 관할구역을 分割하여 新設<sup>36)</sup>함으로써 서울시 행정구역의 정비를 완비하였고, 그 후에는 區間 행정구역의 변천이나 인구의 증가에 따른 分洞으로 최소 관할행정구역인 洞의 조정 등이 있었다<sup>37)</sup>. 따라서 1946년 서울특별시로 승격된 당시 서울의 행정구는 모두 8개區였으나 1992년의 서울은 모두 22개 行政區 (그림 6-5)의 519洞<sup>38)</sup>으로 구성되어 있으며 10,969,862명의 인구가 거주하고 있다.

이러한 행정구역의 개편은 지속적인 인구의 증가로 인한 결과였으며, 서울의 인구는 1975년 이후 증가율이 둔화되기 시작하였다. 1980년대 들면서 이러한 경향은 더욱 뚜렷하여 1980-1985년간에는 15.2%, 1985-1990년간에는 10.1%만이 증가하였다. 이러한 현상은 서울에서 이주에 의한 사회적 증가가 둔화되기 시작했다는 증거이며, 城南, 安山, 果川 등 서울大都市圈內的 타지역으로 주거지가 확장되어진 결과로 사려된다.

특히 1990년 이후의 인구증가율이 급감한 것은 이러한 현상을 입증시켜 주는 것이다. 더욱이 1990-1991년간의 인구증가율 2.8%에 비하여 1991-1992년간의 인구증가율이 0.6%에 불과한 것은, 一山, 盆唐, 平村 등에 bed town의 성격을 지닌 대단위 아파트촌이 형성되어 서울 인구가 분산되어진 결과로 사려된다.

33) 內務部, 1990, 地方行政區域要覽, pp. 23.

34) 상계서, pp. 23-24.

35) 상계서, p. 25-26.

36) 상계서, p. 26.

37) 서울특별시, 1993, 전계서, pp. 49-50.

38) 상계서, p. 50.



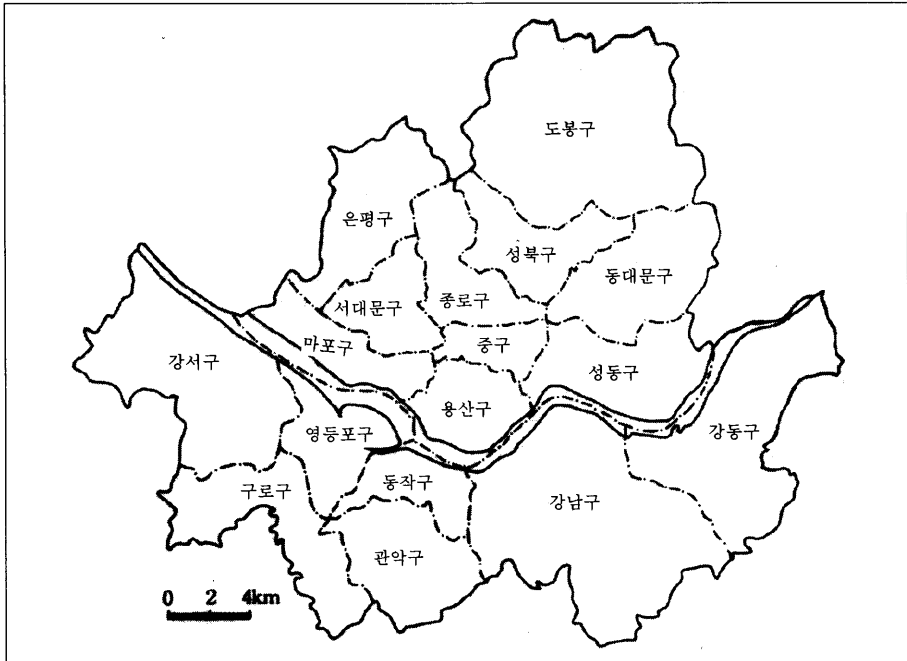


그림 6-4. 서울의 행정구역 (1979)

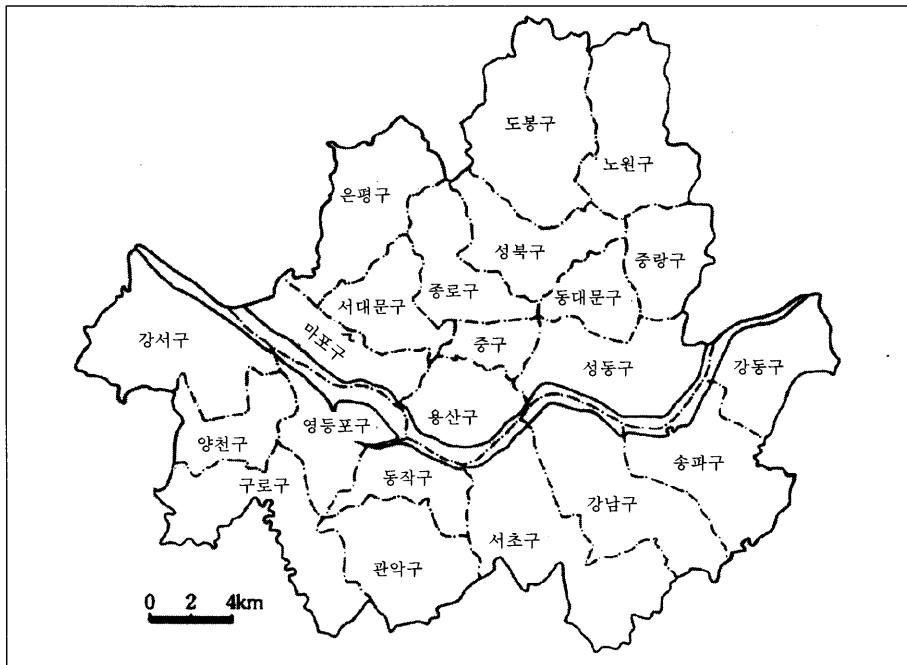


그림 6-5. 서울의 행정구역 (1992)

### 3. 土地利用과 地域分化的 變遷

토지이용의 변화를 고찰하기 위하여 1914, 1963, 1979, 1992년의 토지이용도를 작성하였다. 한 지역의 변천과정을 고찰하기 위하여는 시대의 간격을 균등하게 나누어 복원, 비교하는 것이 일반적이나, 서울의 경우에는 서울이 지니고 있는 特殊狀況을 고려하여 復原年度를 결정하였다. 연구 대상시기 중에서 1914년은 토지이용도 작성에 기본적인 자료로 제공될 수 있는 5만분지 1의 地形圖를 구할 수 있는 최초 년도였으며, 행정구역의 변천에 의해 서울이 가장 적은 면적을 지닌 년도였기 때문에 선정하였다.

1963년의 토지이용도를 작성한 것은 서울의 면적이 거의 지금과 비슷하게 확장되어진 년도였으며, 土地利用이나 地域分化에서 급속한 변천이 이루어지기 직전의 시기였기 때문이었다.

1914년 이후 서울의 인구는 끊임없이 증가하였고, 都市境界도 몇번에 걸쳐 변화하였으나 토지이용의 변화는 주거지의 확대를 비롯한 시가지의 확대가 이루어졌을 뿐 대부분의 연구지역이 農村景觀을 그대로 나타내었다. 따라서 1914년과 1963년 사이에 특정 시기를 선정하여 토지이용도의 복원을 해야 할 만한 뚜렷한 이유가 없었기 때문에 1963년을 두번째 토지이용도 복원년도로 선정하였다.

서울은 경제개발 5개년계획의 수행과 함께 輸出爲主의 經濟構造의 변천 등으로 사회경제적 요건이 변화하면서 많은 변화를 경험하였다. 농촌지역이나 중소도시 거주인구의 서울로의 이주는 서울 인구의 증가를 가속화시켰으며, 이는 서울에서의 住宅問題와 함께 여러가지 社會問題를 誘發시켰고, 이러한 현상은 서울의 土地利用變化를 초래하였다. 주거지의 확산은 한강 이남 지역까지 확대되는 등 토지이용의 변화와 지역분화가 어느 정도 이루어진 1979년을 세번째 토지이용도 복원년도로 결정하였다. 본 연구의 마지막 土地利用圖는 1992년의 것이다. 1992년 이후 지금까지도 부분적으로 토지이용에는 변화가 있었을 것으로 사려되나, 기본적으로 큰 변화는 없었으며, 본 연구의 연구 대상시기 중 본 연구에 필요한 자료를 구할 수 있는 마지막 시기가 1992년이었으므로 1992년의 토지이용도를 작성하여 土地利用과 地域分化를 고찰하였다.

## (1) 1914년의 土地利用

1914년의 토지이용은 과거 서울의 특징을 그대로 표출하고 있었다. 조선시대 동안 서울의 인구는 한성부 지역 중에서 城內에 많이 분포하였고, 城外 지역에는 과거 津이나 渡가 위치하고 있었던 지역에 渡津聚落과 전국으로 통하는 大路沿邊에 驛이나 院이 있던 곳에 취락이 발달하였을 뿐이었다. 이러한 현상은 조선시대 전기간을 통하여 그대로 지속되었으며, 19세기 말 개항에 의해 근대문명이 도입되어 城內景觀에 조금씩 변화가 나타나기 시작하였지만 1914년의 서울은 아직까지 조선시대의 특징을 간직한 도시였다.

전체적으로 1914년의 서울의 토지이용은 서울 시역내를 제외하면 거의 전 지역이 農村景觀을 나타내고 있었다(그림 6-6). 농촌경관을 나타내는 지역은 거의 대부분이 논과 밭으로 이용되고 있었으며, 습지나 모래사장 등도 분포하고 있었다. 밭농사지역은 밭작물 뿐만 아니라 일부 구릉지역에서 과수를 재배하는 果樹園이 混在하고 있었다.

도시적인 성격을 갖는 都市化 地域(built-up area)은 조선시대 동안 주거지와 상업지역으로 이용되던 都城內地域에 집중 분포하였고, 도성내의 시가지는 구한말 일본인들의 거주로 주거지역으로 변환한 남산 북쪽과 북서부 기슭까지 확대되었다. 여기에 전차노선을 따라 西大門 밖 주변지역과 東大門을 지나 淸涼里까지 시가지가 확대되었으며, 일본인들의 거주지가 있었던 龍山地域, 한국인들의 전통적 거주지였던 麻浦와 西江일대, 지금의 이촌동 지역인 漢江邊, 그리고 뚝섬부근에 주거의 밀집현상을 나타냈다. 또한 마포와 서강에서 한강, 여의도를 지나 시흥으로 가는 도로변에 위치한 永登浦地域을 비롯하여, 나루터가 존재하고 있었던 松坡地域, 新沙地域 등에도 약간의 거주 밀집현상을 보이고 있다.

특히 麻浦地域은 조선시대를 통하여 단순한 도진취락으로서의 역할만을 수행한 것이 아니라 많은 租稅와 物資의 집산지로서 江港의 기능이 강화된 浦口聚落이었고, 京江商人과 地方商人의 상거래가 활발하였던 商業地域이었다.<sup>39)</sup> 따라서 상업활동에 관계되는 시설이 집중 분포하고 있었고, 이에 종사하는 사람들로 마포지역은 대규모 취락이 형성되어 있었다. 더구나 1900년

39) 黃貞仙, 1991, “麻浦地域의 景觀變化.” 동국대학교 대학원 석사학위논문 pp. 14-15.

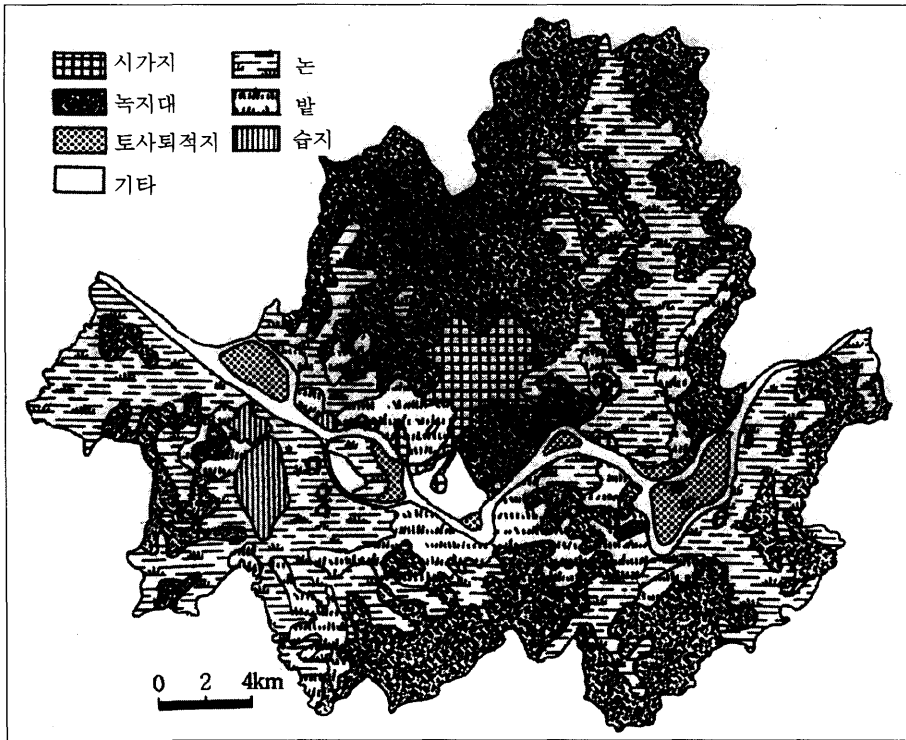


그림 6-6. 서울의 토지이용 (1914)

대 官員들의 주거가 이 지역을 중심으로 편재하고 있었던 것으로 미루어 商業機能 뿐만 아니라 개항으로 인한 각국의 공동거주지가 마포와 용산부근에 위치하게 되자 居住地로서의 기능도 지닌 서울의 衛星都市的 性格을 지니고 있었던 것으로 간주된다.

뚝섬지역도 단순한 나루터의 역할만 수행한 것이 아니라, 한강수로를 통하여 강원도 지역에서 운반되어 오는 땔감의 거래가 빈번하였던 곳이었으며, 그 배후지인 살곶이벌은 조선 초기부터 목장으로, 임금의 사냥터로 이용되었던 곳이었다<sup>40)</sup>. 특히 1898년 뚝섬저수지가 건립되어 서울에 상수도 공급을 가능하게 하였으며, 동대문에서부터 궤도차가 이곳까지 연결된 이후에는 남한강과 북한강에서 오는 재목이나 땔감의 집산지로서 그 기능이 더욱 강화되었고, 이에 따라 상인을 비롯한 많은 사람들의 거주가 이루어졌다.

40) 서울특별시사편찬위원회, 1985, 漢江史, p. 430, pp. 605-611.

따라서 1914년 당시의 서울은 전통적인 주거지역은 그대로 존속하였고, 전차라는 새로운 交通手段의 등장으로 동쪽과 서쪽, 남서쪽으로 주거지의 수평적인 확대가 이루어지고 있었으며, 그외 지역은 대부분 논과 밭으로 활용되고 있었다. 당시의 시가지와 거주 밀집지역 등을 고찰하면, 당시의 시가지화는 도성내를 제외하고는 漢江을 이용한 河運交通과 鐵道와 電車에 의한 軌道交通에 의해 영향을 받았다고 간주된다.

## (2) 1963년의 土地利用

1914년 이후 1963년까지 서울은 政治的, 社會的, 經濟的으로 많은 변천을 하여 왔다. 우선 정치적으로는 일본의 식민통치 하에서 벗어나 우리의 정부에 의해 통치되게 되었고, 6.25전쟁으로 南北이 分斷되어 분단국으로 남게된 것이다. 사회적으로는 해방 이후 國外로부터 귀국한 많은 사람들로 인하여 서울 人口는 急增을 하였고, 6.25전쟁으로 거의 황폐화되었던 서울은 休戰으로 사회가 안정되면서 북쪽에서부터 피난 온 사람들과 서울에서 피난갔던 사람들의 귀환으로 다시 인구가 급증하게 되었다. 경제적으로는 해방 이후 電力의 需給問題, 産業施設의 不均等한 分布 등으로 어려움을 겪었고, 전쟁으로 인하여 거의 모든 시설들이 파괴되어 많은 문제가 존재하였으나 점차 이를 극복하기 위하여 발돋움을 시작하고 있었다. 經濟開發計劃이 수립되어 시행되기 시작하였고, 경제발전을 이룩하기 위한 기반 시설이 갖추어지고 있었다.

따라서 1963년의 토지이용은 1914년의 것과 비교하여 볼 때, 큰 변화는 나타나지 않았고, 단지 시가지의 확대가 과거 시가지였던 지역을 중심으로 이루어졌고, 일부 지역에 工場地帶가 형성되는 정도였다. 또한 기존의 논과 밭으로 이용되던 지역은 대부분 그대로 이용되거나 일부 지역은 용도가 일부 뒤바뀐 경우도 있었다. 이는 전쟁으로 인해 황폐화되었던 지역에 인구의 증가와 더불어 土地利用의 再配置가 이루어졌거나, 거주민에 따라 과거 용도와는 다르게 이용하였기 때문으로 사려된다<sup>41)</sup>.

따라서 1963년의 서울은 도시경관을 나타낼 수 있는 토지이용보다는 都市

41) 李憲恩, 1992c, "서울 江東地域의 景觀變遷에 관한 研究," 문화역사지리, 제4호, pp. 205-220.

景觀과 農村景觀이 混在하는 토지이용이 이루어졌음을 알 수 있다 (그림 6-7). 시가지의 확대는 1914년에 비하여 도성내에서 녹지대를 제외한 전지역에 확대되었고, 도심지역에서부터 크게 두개의 軸으로 市街地가 擴大되었다. 즉, 동쪽에서 북동쪽으로 이어지는 선으로 청량리지역과 성북동, 돈암동, 미아리지역으로의 확대와 남서쪽으로는 용산, 마포, 영등포지역으로의 확대가 두드러졌다.

일제시대부터 이루어진 영등포지역과 뚝섬지역은 계속적으로 工業地域이 분포하고 있었고, 과거의 상업지역이었던 도성내의 南大門路와 광화문에서 동대문에 이르는 鐘路는 그대로 상업지역으로 존재하고 있었고, 퇴계로, 을지로, 청계천로 지역으로 商業地域이 擴大되었다. 조선시대 육조가 위치하였던 세종로 주변지역은 行政의 中心地로, 을지로 1가를 중심으로 명동 일대는

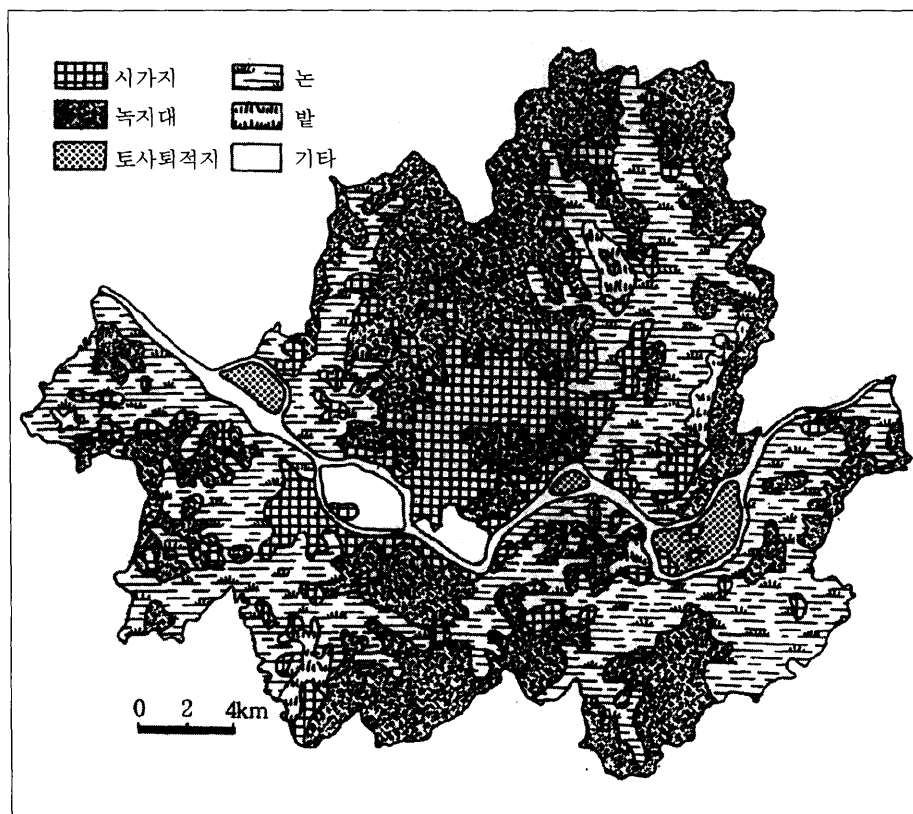


그림 6-7. 서울의 토지이용 (1963)

經濟의 中心地로 등장하였다.

주요 大衆交通手段이 공간적 이동의 한계를 지닌 궤도교통에서 이동이 자유로운 버스로 轉換되면서, 서울 시민의 주거지 확대는 더욱 촉진되었다<sup>42)</sup>. 이러한 현상은 버스가 전차보다 이용자수가 많아진 1950년대말 이후 서울의 地域別 人口變化에서 특히 북동부지역인 수유리, 도봉동, 상계동 지역과, 도시 남동부의 천호동지역, 남서부의 봉천동, 구로지역, 북서부의 불광동, 서부의 가좌동과 염창동 지역 등 都心 外廓地域에 2.0% 이상의 인구증가를 기록한 것에서 입증되어진다<sup>43)</sup>. 도시내 교통수단의 발달에 따른 都市 外廓地帶로의 分散化 (decentralization)가 이루어지고 있음을 나타낸다.

### (3) 1979년의 土地利用

지속적인 경제의 발달은 農村人口의 都市地域 移住를 촉진시켰다. 이는 서울의 인구성장율이 1965-1970년間に 41.9%, 1970-1975년간에 56.5%의 높은 증가율을 기록한 것으로도 입증되어진다 (표 6-3 참조). 인구의 증가는 제일 먼저 住宅問題를 야기시켰고, 이는 새로운 주거지역을 확보하여야만 하였다. 서울 인구의 도시내 주변지역으로의 확대는 자연발생적으로도 가능하였지만, 당시 서울시에서는 새로운 지역에 주택문제 해결을 위한 宅地造成과 함께 地域開發政策을 실시하여 지역변화를 유도하였다. 이에 따라 가장 먼저 도시공간구조의 변화를 일으킨 곳은 여의도였으며, 그 다음은 현 강동구, 송파구, 강남구, 서초구 지역인 강남지역이었다. 汝矣島는 河中島로서 조선시대에는 牧場으로 이용되었고, 일제시대에는 飛行場으로 이용되었던 곳이었으나, 1960년대 후반에 도심지역의 과밀문제를 해결하기 위하여 개발되었다<sup>44)</sup>. 여의도는 도심에서 가까운 곳에 위치할 뿐만 아니라 영등포, 수원, 인천 등지와 연결하는 도로상에 위치하는 지역으로서 都心の 中央業務機能을 分散시키기에 가장 적절한 지역으로 선정되어 개발되었다. 따라서 1968년부터 시작한 윤중재 공사의 완성 이후 1971년부터 아파트를 건립하여 1978년까지 아파트의 건립이 완성되었고, 국회의사당을 비롯한 업무기관, 금융기관들

42) 李惠恩, 1988, "大衆交通手段이 서울시 發達에 미친 影響: 1899- 1968," 地理學, 제 37호, pp. 17-32.

43) Ki Suk Lee, 1977, "A Social Geography of Greater Seoul," Ph.D. dissertation, University of Minnesota, pp. 128-132.

44) 건설부 국립지리원, 1984, 韓國地誌 地方篇 1, pp. 327-330.

이 위치하여 정치, 경제, 사회적으로 중요한 요충지로 탈바꿈하였으며, 따라서 하중도였던 지역은 대부분 市街地化되었다.

강남지역은 1968년 이후 영동 제1지구 土地區劃整理事業을 시작으로 개발이 이루어져 새로운 住居地域으로 轉換되기 시작하였다. 강남지역 중 일찍부터 주거가 이루어진 千戶地區를 제외하면 대부분의 지역은 계획에 의해 개발되었다. 1971년부터 약 3년간에 걸쳐 이루어진 蠶室公有水面埋立에 의하여 잠실도와 부리도는 남쪽지역과 연계되어지고 한강의 지류였던 잠실도 북부가 한강의 본류로 바뀌었다. 이 지역을 陸屬化하여 개발에 착수한 이유는, 첫째 既存市街地와 廣州大團地 사이에 대규모의 新市街地를 건설함으로써 廣州大團地 주민의 孤立意識을 緩和시킬 수 있고, 둘째, 강북 남의 均衡的인 發展을 시도하기 위해서이며 셋째, 거대한 住宅團地를 造成하고 도심에 편재되어 있는 서울시의 機能 일부를 移轉하려는 데 있었다<sup>45)</sup>.

잠실지역이 육속화되면서 이곳에는 대규모 아파트團地가 건설되었으며, 일부는 綜合競技場 敷地로 할애되었고, 송파지구, 거여동지역에도 시가지가 발달하였으며, 천호지구는 시가지가 더욱 확장되면서 서울 동부지역에 분포하는 副都心으로 성장하였다<sup>46)</sup>. 그밖에 현재의 압구정동지역, 반포지역, 청담지역, 도곡지역, 이수지역 등에 대단위 아파트團地가 건립되기 시작하였다.<sup>47)</sup> 또한 강남 북을 잇는 다리와 이 지역내에 도로망이 건설되면서 강남지역은 새로운 주거지역으로 각광받기 시작하였고, 인구의 급증을 초래하였다.

또한 1965-1970년간 서울 인구의 확장을 고찰해 보면<sup>48)</sup> 도봉동, 상계동, 장위동, 면목동 지역과 신림동, 봉천동, 화곡동 지역 등에 인구가 급증하여 都市 外廓地域으로의 人口 移動이 현저함을 나타낸다. 특히 서울 도심을 중심으로 北北東-南南西 方向을 軸으로 인구의 급증이 이루어졌다. 이러한 현상은 1970년대에 강남지역으로의 인구가 급증하면서 (표 6-4) 점차 둔화되었지만 도시 외곽지대로의 인구 증가에 따른 시가지확장은 지속되었다.

강남지역으로의 이주가 1975-1979년간 133.5% 증가한데 반하여 서울시 내 강남지역을 제외한 기타지역의 인구증가율은 12.0%밖에 증가하지 않아

45) 서울시사편찬위원회, 1985, 전계서, pp. 123-124.

46) 이혜은, 1992c, 전계서.; 홍시환, 1985, "서울의 都市化와 近郊農業의 變用," 지역과 환경, p. 34.

47) 건설부 국립지리원, 1984, 전계서, p. 332.

48) Ki Suk Lee, 1979, 전계서, pp. 126-135.



표 6-4. 강남지역의 인구증가 (1975-1979)

	1975	1979	증가율(%)
강남지역*	326,321	761,853	133.5
기타지역	6,563,181	7,352,168	12.0
서울전체	6,889,502	8,114,021	17.8

\* 강남지역은 현 강동구, 송파구, 강남구, 서초구를 포함한다.

자료: 서울통계연보, 1980.

서울 市內에서 江南地域으로의 이주가 얼마나 급속히 이루어졌는지를 가늠할 수 있다. 강남지역으로의 이주는 자연증가율이나 도시 밖에서 서울시로의 전입에 의한 것인 경우보다는 서울지역내의 다른 지역에서의 이주에 의한 社會的 增加라고 사려된다. 이는 1975년에는 하나의 區로 되어있다가 1979년에 分區된 다른 지역은 인구 증가율이 각각 0.6% (서대문구→서대문구 은평구), 37.5% (영등포구→영등포구 강서구)<sup>49)</sup>밖에 기록하지 못한 것을 보아서도 강남지역으로의 이주가 얼마나 현저했는지를 입증한다.

1965년부터 1973년까지 조성이 완성된 구로동과 가리봉동 사이에 위치한 구로공단은 韓國輸出產業工團으로 우리나라 계획 공단으로는 가장 역사가 오래된 공단이다. 구로공단의 조성은 고용기회의 확대를 가져와 인구흡인요인으로 작용하여 離村向都現象을 촉진시켰고 이는 서울로의 인구유입을 유도하였으며, 주변지역의 산업구조, 주택문제, 환경문제 등에 많은 영향을 미쳤다.<sup>50)</sup>

따라서 1979년의 토지이용도는 1963년과 비교하여 볼 때, 시기적으로는 16년이라는 비교적 짧은 기간이지만 土地利用面에서는 많은 변화가 있었다 (그림 6-8). 市街地는 도심지역에서 주변지역으로 더욱 확대되어 北쪽으로는 도봉지역과 불광지역으로, 南쪽으로는 봉천동에서 화곡동까지 폭넓게 확장되었다. 또한 여의도가 시가지화되었으며, 강남지역에도 일부지역이지만 강변을 따라 大單位 아파트團地의 建設 등 도시화가 이루어졌다.

49) 1980년도에 발행된 서울통계연보에 기초하여 계산한 것임.

50) 정성훈, 1993. "공업생산조직 및 노동력 구성의 변화에 관한 연구 - 구로공단을 사례로," 동국대학교 대학원 석사학위논문, pp. 5-6.

더우기 이 기간 동안에는 강남 북을 잇는 다리가 속속 건설되었고, 한강을 따라 江邊道路가 건설되어 도시 남-북, 동-서를 연결하는 交通路가 건설되어 動線을 短縮시켰으며, 이는 都市內 人口移動을 촉진시켰다. 과거 논이나 밭으로 이용되던 지역은 많은 지역이 주거지로 전환되었으며, 서울의 都心地域에는 건물들의 高層化가 시작되었다.

#### (4) 1992년의 土地利用

1992년의 서울은 도시 외곽지대 즉 京畿道와 隣接한 一部地域에서만 개발제한구역인 녹지대가 분포하거나 밭이나 논으로 이용되는 지역을 제외하고는 거의 全地域이 市街地化되어 도시경관을 이루고 있었다 (그림 6-9). 1979년

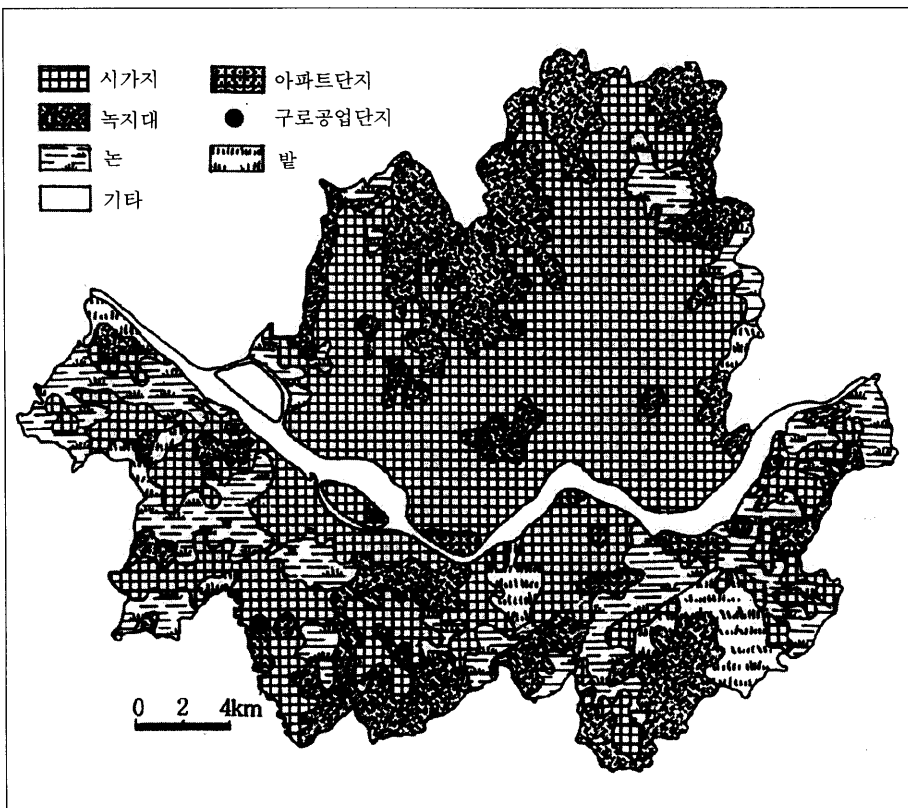


그림 6-8. 서울의 토지이용 (1979)

의 토지이용도와 비교하면, 짧은 기간 동안 시가지화가 얼마나 빠르게 진전되었는지를 알 수 있으며, 특히 도시 南東部와 南西部지역의 도시화가 급진전되었음을 보여준다. 또한 도시 곳곳에 분포한 대단위 아파트단지는 서울의 人口分布 등 都市性格의 變化를 나타낸다고 할 수 있다.

지속적으로 증가하는 인구나 1980년대 이후 급속하게 나타난 核家族化, 경제 발달에 따른 소득 향상으로 無住宅者의 購買力 增加 등 社會的 現象은 絶對家口의 增加를 촉진시켰고 이는 심각한 주택문제를 유발하였다<sup>51)</sup>.

따라서 서울시는 증가하는 주택문제의 해결을 위하여 bed town으로서의 都市內 新都市를 건설하게 되었고, 이는 강남지역의 대단위 아파트 단지건설

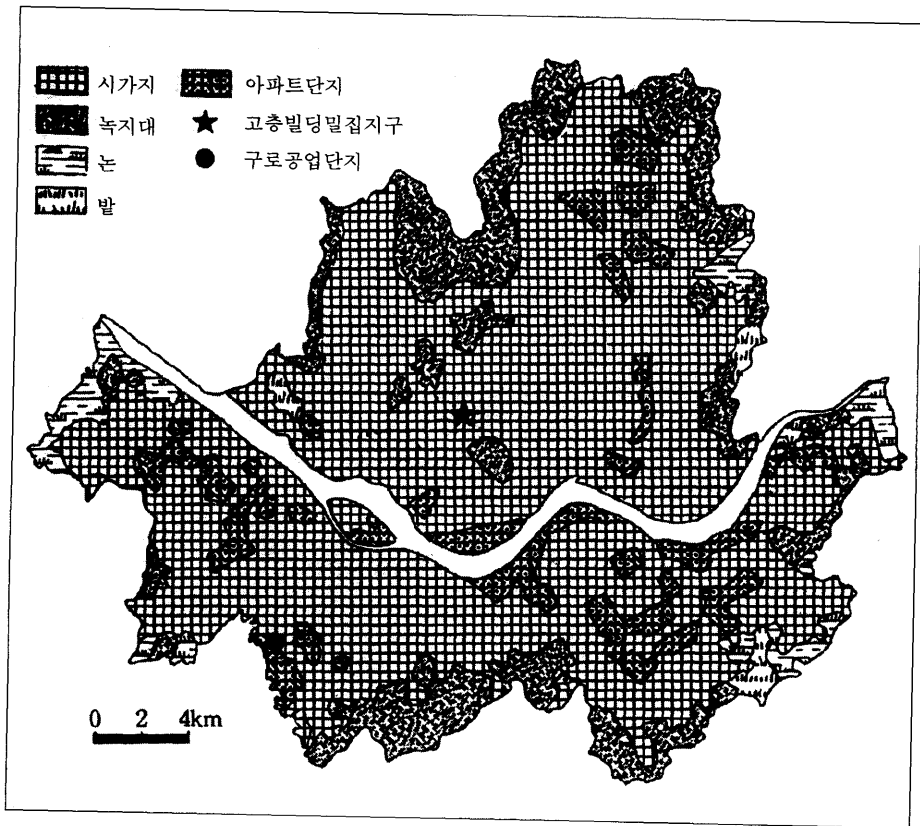


그림 6-9. 서울의 토지이용 (1992)

51) 沈錦燮, 1993, "上溪 中溪 下溪地區의 景觀變化," 동국대학교 교육대학원 석사학위논문, pp. 13-15.

에 이어 1980년 목동 신시가지 건설계획과 1986년의 상계 중계 하계지구 신시가지 건설 계획으로 이어졌다.

1979년에서 1992년사이의 大單位 住居用 아파트團地가 건설된 강남지역, 목동과 상계 중계 하계 新市街地 地域의 인구변화를 고찰하면, 표 6-5와 같다. 상계 중계 하계 신시가지 지역이 위치한 노원구를 제외하면 최저 169.3%에서 253.8%까지 높은 증가율을 나타내고 있다. 같은 기간내에 서울시 全體 人口의 증가율이 35.2%, 강남지역과 목동 신시가지가 위치한 양천구, 노원구를 제외한 서울시 기타 지역의 인구 증가율이 11.4%인 것과 비교하면, 特定地域에의 人口集中度를 추측할 수 있다. 강동구, 송파구, 강남구, 서초구가 위치한 江南地域에는 1970년대에 이어 1980년대에도 지속적으로 대단위 아파트단지가 건설되어 人口移動의 吸引要因으로 작용하였으며, 이 지역들이 서울 시민들에게는 居住選好地域<sup>52)</sup>으로 간주되고 있기 때문으로 사려된다. 이러한 현상은 그림 6-9에서 강남지역에 1979년과 비교하여 많은

표 6-5. 대단위 아파트 건설지역의 인구증가 (1979-1992)

	1979*	1992	증가율(%)
강동구	188,230	548,740	191.5
송파구	256,035	689,419	169.3
강남구	198,934	559,068	181.4
서초구	118,654	419,765	253.8
노원구	298,252	571,833	91.7
양천구	162,798	507,551	211.8
기타지역	6,891,118	7,673,486	11.4
서울전체	8,114,021	10,969,862	35.2

\* 1979년 통계에서 1988년 분구될 당시의 동에 해당하는 인구를 추출하여 기록한 것임.

자료: 서울통계연보, 1980, 1993.

52) 李容美, 1991, "居住地 選好類型 分析 — 서울을 中心으로," 동국대학교 교육대학원 석사학위논문.

아파트단지가 분포하고 있는 것으로 입증되어진다.

목동신시가지가 위치한 양천구는 이 기간내에 계획, 건설되어 人口의 移住가 완료된 상황이므로 211.8%의 높은 증가율을 기록하였다. 대단위 아파트가 건설된 지역 중에서 노원구가 91.7%만의 증가율을 나타낸 것은 上溪 中溪 下溪 新市街地 地域에는 1987년말부터 입주가 시작되어 다른 지역에 비하여 가장 늦게 이루어졌고, 아파트의 建設이 지금도 進行되고 있는 이유로 설명할 수 있다. 따라서 他 地域의 人口 增加率은 鈍化될 전망이지만 상계 중계 하계 신시가지 지역의 인구는 단지 건설이 완성될 때까지는 계속적으로 急増할 것으로 추측된다.

1979년에서 1992년 사이의 서울의 토지이용은 市街地의 水平的 擴張이라는 空間變化 이외에, 일부지역에서 再開發에 의한 상업지구화, 주거지역화로 質的인 變化도 함께 이루어졌다. 도심부근의 일부 전통적 주거지는 고층 빌딩군으로 이루어진 상업지구로 변모하였으며, 빈민주거지역이나 저층아파트 지역은 재개발, 재건축 등에 의하여 고층아파트군으로 전환되어지는 등 서울은 水平的 變化와 함께 垂直的 空間變化도 이루어졌다.

#### 4. 景觀變化와 그 要因

연구 대상기간인 1910년부터 현재까지 서울의 景觀變化는 1960년대를 전후하여 그 變化速度를 달리하고 있다. 즉, 1960년대까지는 水平的인 空間擴張만이 일부 이루어졌을 뿐 그다지 큰 변화가 일어나지 않았으나, 1960년대에 들면서 社會經濟的인 變遷과 함께 서울의 景觀變化도 急速한 速度로 進行되었다.

20세기 초반 서울의 경관변화는 自國民에 의한 變化라기보다는 外勢에 의하여 이루어진 强壓的인 變化로 간주할 수 있다. 開國이 이루어지고 近代 西洋文明이 도입되면서 서울에는 電氣가 사용되기 시작하였고, 電力을 이용한 電車라는 大衆交通手段이 등장하였으며, 명동성당이나 현 한국은행 건물 등과 같은 西洋式 建築物이 건립되는 등 서울 市民의 生活自體를 변화시키는 여건이 마련되었다. 따라서 거의 일정한 나즈막한 높이의 초가집이나 기와집이 대부분인 서울 도성내에 높이가 기존의 건축물보다 더 높은 건물들이 건



그림 6-10. 1910년대의 남대문로

멀리 2층구조의 가옥과 명동성당이 모여며, 거리에는  
우마차, 지게, 인력거, 전차 등이 보인다.

자료: 사진으로 본 近代韓國(上): 산하와 풍물, 1986, pp. 18-19.

립되어 스카이라인이 변화하기 시작하였다(그림 6-10). 또한 대부분 걸어다니는 사람들과 가마, 마차, 등으로 분주하였던 거리에 자전거, 전차가 다니면서 道路景觀도 변화하기 시작하였다(그림 6-11).

日本人을 비롯하여 中國人, 歐美人들의 거주가 서울에 허용되면서 주거용 건축양식에도 변화를 가져와 民族別 集中居住地域에는 해당 民族의傳統的인 住居樣式이 등장하였었다. 그러나 이러한 건축양식은 아직도 주거지로 그대로 이용되는 일부지역을 제외하고는, 주택소유주의 변화나 都市開發事業 등에 의해 거의 모두 없어졌다. 예를 들면, 필동, 목정동 일대의 日本人 住居地域이었던 곳은 일부는 기존 건물의 철거후 業務用 빌딩이 건설되었거나, 일부는 골격은 그대로 유지한 채 소규모 事務所 또는 工場 등 용도에 맞도록 改築되어 과거와 같은 모습은 거의 찾아볼 수 없다.

前産業型都市로 徒歩型都市였던 서울은, 전차라는 대중교통수단이 보편화



그림 6-11. 서양식 건축물이 늘어난 남대문로

남대문로를 따라 건설된 서양식 건축물과 자전거, 전차등이 보이며, 조선시대의 남대문로와는 전혀 다른 경관을 나타낸다.

자료: 사진으로 본 近代韓國 (上): 산하와 품물, 1986, p. 17.

되면서 이루어진 전차노선의 신설 또는 복선화 등으로 住居地域의 擴大를 가져왔고, 경제의 발달과 함께 産業型都市로 변화하기 시작하면서 市街地의 水平的 空間擴張을 수반하였다<sup>53)</sup>. 1928년 버스가 서울에 등장하기는 하였으나 잦은 運休로 대중교통수단으로서의 역할 수행에는 문제가 있었으며, 전차노선이 연결되지 않는 곳 중 일본인들 위주로 노선운행을 하였던 버스는 市外交通으로 轉換되어 서울의 수평적 공간확장에는 도움을 주지 못하였다<sup>54)</sup>.

그러나 해방과 6.25전쟁이란 두차례의 정치적, 사회적 혼란을 겪은 후 사회가 안정되면서 서울지역에의 人口 急增現象은 전차의 수용한계를 능가하였으며, 궤도에 의한 운행이라는 空間的인 制約性을 더욱 뚜렷이 부각시키게 되었다. 따라서 버스가 새로운 大衆交通手段으로 등장하였으며 1950년대 후

53) 이해은, 1988, 전계서, pp. 26-28.

54) 李惠恩, 1987, “大衆交通手段의 起源과 發達 — 서울과 外國都市와의 比較研究,” 地理學論叢, 제14호, p. 86.

55) 상계서, pp. 87-89.

반에는 전차보다 대중교통수단으로서의 優位機能을 차지하게 되었다<sup>55)</sup>.

버스의 이용이 증가하면서 도로망의 형성이 주요 과제로 등장하게 되었고, 城內의 중심부를 흐르던 靑溪川의 覆蓋를 시작으로 서울시내를 흐르는 적은 하천들의 복개가 이루어졌다. 과거의 하천변은 도로변으로 바뀌어지면서 새로운 商業地域으로 등장하게 되는 등 하천의 복개는 주변경관의 변화를 유도하였다. 또한 기존 도로의 도로폭을 넓히는 등 道路網의 整備는 道路交通의 增加를 가져왔고, 전차보다는 버스, 택시, 자가용 등을 이용하는 사람들이 증가하면서 서울은 外廓地域으로의 空間擴張이 급속도로 진행되었다.

더구나 1974년 최초로 개통된 地下鐵은 도시교통의 새로운 장을 열었으며, 4호선까지의 개통 이후 地下鐵驛을 중심으로 한 새로운 商圈의 형성 등 지역경관의 변화로까지 이어졌다. 또한 최근들어 급증하고 있는 自動車는 주차장문제를 야기시켰고, 이는 또 다른 형태로 경관을 변화시키는 역할을 하였다. 즉, 駐車專用 건축물이나 가건축물들이 건설되고, 곳곳에 유료 주차장들이 등장하였으며, 지하철역부근에는 지하철 이용객을 위한 주차장도 마련되었다.

현 서울의 중앙부를 흐르는 漢江의 남·북을 연결하는 橋梁의 建設과 한강을 따라 동·서간 교통을 원활히 하기 위한 江邊道路의 建設은 도시내부구조의 변화를 유도하기 위한 充分條件을 제공하였다. 더구나 1986년 아시안게임과 1988년 올림픽게임의 유치로 계기로 확장 개통된 88도로, 남·북을 연결하는 동부고속화도로 등의 건설은 도로교통의 원활함을 위한 것 뿐만 아니라 서울 거주민의 空間에 대한 認知變化까지도 유도하였다. 즉, 서울지역내에서만의 거주를 고집하지 않고, 서울大都市圈內의 서울주변 위성도시나 bed town지역으로의 이주를 촉진시킬 수 있었으며, 도시구조의 변화에 따른 업무지역의 분산은 출퇴근교통에 의해 거주지역을 선택하는 하나의 요인을 제공하기도 하였다<sup>56)</sup>.

이러한 변화는 1960년대 이후의 경제발전을 밑받침으로 하여 이루어졌으며, 이와 같은 서울의 社會的, 經濟的 條件의 變化는 인구의 집중을 유도하였고, 이는 다시 여러가지 기반시설을 유치하게 되는 등, 상호보완작용을 통하여 과거 農村景觀을 표출하였던 지역은 都市景觀으로 급속하게 변화하게 되

56) 심금섭, 1993, 전계서, pp. 25-28.



었다. 이러한 과정에서 도시는 水平的, 垂直的으로 空間變化를 이루게 되었고, 量的인 膨脹과 함께 質的인 變化까지도 나타내게 되었다. 즉, 교통수단이 발달하면서 도시내부는 扇形構造의 형태로 발달하였으나, 도시의 광역화, 도시기능의 다변화, 자동차교통의 발달과 함께 서울은 多核心構造를 지닌 도시로 변모한 것이다.

1961년 건설된 최초의 대단위 아파트단지인 마포아파트의 건설을 시작으로 인구의 급증으로 대두된 住宅問題를 해결하기 위하여 대단위 아파트단지가 조성되는 등 1970년대 이후 造成된 住宅團地에는 대부분 아파트가 건립되었고, 초기의 5층 내외의 저층아파트에서 12층 이상의 고층아파트 등이 건설되어 住居地域의 스카이라인도 변화하였다.

또한 1960년부터 이루어지기 시작한 再開發事業은 도심재개발에 의해 도심지역을 고층빌딩군으로 변화시켰고 (그림 6-9참조, 그림 6-12), 불량주택 재개발사업으로 대부분의 주거지역을 고층아파트단지로, 도로변의 일부지역은 업무용 고층빌딩군지역<sup>57)</sup>으로 변화시켰다. 도시구조의 변화로 등장한 副都心地域도 고층빌딩들의 건설로 도심지역 못지 않은 고층건물군에 의한 경관을 나타내었으며, 도심에서부터 도심 주변지역 또는 부도심지역으로의 업무지역의 확대는 이러한 현상을 촉진시켰다. 따라서 1970년대 이후 서울은 水平的 空間擴散과 함께 垂直的 空間變化도 함께 이루어져 景觀變化가 나타났고, 이러한 변화는 현재도 지속적으로 진행되고 있다.

서울은 한 나라의 중심지로서 거주 역사가 600년이라는 세계에서도 몇 안 되는 도시임에도 불구하고, 서울의 景觀變化는 서울에 거주하는 住民들에 의해 유도되어진 것보다는 官에 의해 主導되어졌다. 20세기 초기 근대문명의 발달과 함께 이루어진 변화는 민간 외국인에 의해 이루어진 것이라 할지라도, 1910년 이후 30여년간 이루어진 서울의 경관변화는 日本人의 政治的 目的에 이용되어 이루어진 官이 주도한 변화였다. 그후 전쟁으로 인해 폐허가 된 위에 세워진 도시경관 역시 政府의 主導에 의해 이루어진 것이었으며, 1960년대 이후 여의도, 한강 이남의 강남지역 등에 이루어진 토지이용의 변화도 政府의 計劃下에 정부의 의도대로 이루어진 것이었다. 물론 정부의 주도적인 개발은 인구 유입의 흡입요인으로 작용하였고, 그곳에 거주하게 된

57) 黃貞仙, 1991, "麻浦地域의 景觀變化," 동국대학교 대학원 석사학위논문, pp. 18-20.



그림 6-12. 남산에서 본 도심의 고층빌딩지역

住民들의 必要에 의해 그 지역의 개발이 촉진되었지만 서울의 景觀變化는 먼저 官의 주도하에 이루어지고, 나중에 民에 의해 이루어진 것이라고 할 수 있다.

## 5. 맺음말

조선시대 이후 서울의 경관은 조선시대 500 여년 동안 이루어졌던 都市景觀과 비교할 때 엄청난 변화를 이룩하였다. 근대문명이 도입되기 시작하였던 19세기 말부터 점차 그 변화를 나타내기 시작하여 國際都市로서의 面貌를 나타내기 시작하였으나, 20세기 들어 그 변화는 가속화되었고 最近에 들면서 명실상부한 국제도시로서의 면모를 갖추며 水平的, 垂直的으로 形態的 景觀變化를 이루었다.

서울의 경관변화는 市域의 擴張과 都市地域으로의 人口 集中, 經濟發達, 社會的 與件의 造成 등 여러가지 요건이 相互作用되어 이루어졌다. 이는 어

면 한가지 요인에 의해 경관변화가 이루어졌다기보다는 複合的인 要因들이 상호작용했다고 간주되어진다. 일제강점기나 해방후 모든 경관변화의 시작은 官에 의해 주도 되었고 그후에 그 지역 주민들에 의해 경관이 변화하는 형태로, 自然發生的인 역사가 오랜 지역에서 발생되어지는 경관변화와 약간은 그 양상을 달리한다.

1960년대까지는 都市內에 電車軌道가 설치되어 있어 水平的 空間擴張에도 制限的이었고, 전통적인 우리 固有의 建築樣式과 더불어 中國式, 日本式, 西洋式의 建築形態가 뒤섞여 都市景觀을 나타내고 있었다. 당시 서울의 경관은 都心地域을 제외한 대부분의 지역은 農村景觀을 나타내고 있어서, 都市景觀과 農村景觀의 混在로 결론지을 수 있다.

그러나 사회 경제의 발달, 인구의 도시집중 등은 서울의 경관변화에도 영향을 미쳐 1970년대 이후 시역 전체로의 시가지 확장이라는 수평적 공간변화와 함께 都心과 副都心 地域에의 고층빌딩군의 밀집, 주거지역의 고층화 등으로 스카이라인이 변화하는 등 垂直的 空間變化도 함께 이루어졌다. 이러한 공간적 변화에 의한 경관변화는 단순한 서울의 量的 膨脹에서 오는 것이 아니라 서울이 지닌 우리나라의 政治, 經濟, 社會의 中心都市라는 성격과 技術의 發達, 都市 内部機能의 變遷, 도시내에 분포하는 構成員들의 質의 변화까지도 그 요인으로 작용하였다. 서울은 歷史가 悠久한 都市로서는 그 傳統的인 景觀이 많이 분포하고 있지 않은 편이다. 그 이유는 戰爭으로 인한 破壞를 가장 큰 원인으로 들 수 있고 그외 여러가지 社會的인 要因에서 찾아볼 수 있지만, 또 다른 하나는 우리 스스로의 전통적인 경관에 대한 保全意識이라 할 수 있다. 외국의 경우, 오래된 건물을 그대로 보전하기 위하여, 건축물을 개축 또는 보수할 때에도 기본 구조는 그대로 보존한 채 내부구조만 변경하고 있다. 서울이 世界的인 都市로 발돋움하면서 傳統的인 景觀을 保全할 수 있다면, 아시아의 어느 도시보다도 西歐化가 되었다는 첫 인상을 받는다고 하는 외국인의 평을 줄일 수 있지 않을까 사려된다.