

# 서울 都心地域의 設定과 內部構造에 關한 研究

朴 英 漢

서울大 文理大

1. 序	(1) 서비스 活動의 立地類型
2. 都心性의 測定과 都心地域의 設定	(2) 小賣活動의 立地類型
(1) 都心機能의 選定	4. 都心地域의 空間構造
(2) 都心性의 測定方法	(1) 都心地域의 階層分化
(3) 都心地域의 限界設定	(2) 都心地域의 內部構造
3. 都心活動의 立地類型	5. 結論 및 空間構造의 再編成 問題

## 1. 序

首都 서울은 1960年代 이후 급속한 經濟成長과 人口移入으로 모든 經濟 社會 文化的 機能이 集中됨에 따라 人口 過密化現象이 극도에 달한 실정이다. 특히 都心地域은 高層化現象과 더불어 土地利用이 문란해지고 交通이 혼잡해짐에 따라 都心部의 再整備가 시급히 요구되고 있다.

이와같이 都心內部에 現存하는 복잡한 문제가 야기됨에도 불구하고 問題解決의 基礎가 되는 都心地域의 機能과 構造에 關한 研究는 거의 발견되지 않고 있다. 다만 問題의 시급성으로 말미암아 都心地域의 再開發計劃樹立과 交通問題의 圓滑을 위한 駐車場計劃 等の 研究가 행하여 진바 있고<sup>1)</sup>, 그의 서울의 都心과 副都心の 形成에 關한 개괄적인 研究<sup>2)</sup>와 서울 市域內의 中心地 階層의

存在를 확인한 研究<sup>3)</sup>가 보인다.

서울은 오랜 歷史都市로서 성곽 내부는 政治 經濟 社會 文化活動의 中心地였다. 오늘날에도 鍾路區와 中區를 포함하는 구성곽 內部地域은 住居地를 비롯하여 都市圈을 統制 管理하는 中樞管理機能과 더불어 商品販賣 娛樂 社交의 生活中心施設이 集中되어 都心을 形成하고 있다. 또한 이 地域은 高層建物이 밀집하고 最高의 地價를 나타내며 交通 혼잡이 최고도에 달한 지역이다<sup>4)</sup>.

이와같은 독특한 特性을 가지는 地域을 보통 中心業務地區(CBD) 또는 都心地域(Central Area)이라고 부른다. 일반적으로 CBD의 概念은 財貨와 用役을 판매하는 小賣商業과 私的 利益을 위한 다양한 事務所 活動(office activity)이 支配的인 地區를 말한다. 즉 CBD는 特定性質의 產業이 局地的으로 密集立地한 地區로서 그 特質은 最大의 集約度를 가지며 可變的인 帶狀의 境界를 지닌

1) 盧隆熙, 1970. 서울都市再開發過程에 關한 研究. 서울대학교 행정대학원 都市 및 地域計劃學科 盧隆熙, 1971. 서울特別市內 駐車場 및 터미널計劃. 서울대학교 행정대학원 都市 및 地域計劃研究所.  
 2) 李泳澤, 1970. "서울의 都心과 副都心の 形成", 地理學 第5號, 大韓地理學會, pp. 31~40.  
 3) 王永斗, 1971. 都市機能의 效率의 遂行을 위한 中心의 體制의 應用, 서울대학교 행정대학원, 碩士論文.  
 4) 서울시 보건 사회국의 통계(1972) 및 도소매업 센사스 보고서(경제 기획원)에 의하면 鍾路區와 中區는 서울市 人口의 4.1%, 2.6%임에 비하여 유흥 업체수의 比는 15.1%, 32.3%이고 의료시설은 14.3% 11.1%가 집중하며 도소매업 점포수는 14.7%, 15.5%를 차지함으로써 서울의 社會 經濟的 機能이 最大로 集積된 地域이다.

地域이다<sup>5)</sup>.

보다 論理的인 의미에서 CBD의 概念은 Christaller<sup>6)</sup>에 의하여 理論的인 基盤이 이루어진 中心地理論을 都市內部地域에 適用한 Hans Caro<sup>7)</sup>에서 찾아 볼 수 있다. 그에 의하면 CBD는 都市의 全地域과 그 背後地에 公급되는 모든 종류의 中心 서비스의 集中地區로서 定義된다. Berry<sup>8)</sup>역시 CBD는 highest-threshold functions 이 立地하는 地域으로 본다.

또한 産業社會가 高度化함에 따라 最高次의 經濟活動이 영위되는 地域은 오늘날 財貨와 用役의 직접적인 交換의 장소에서 이러한 財貨와 用役의 權利의 交換 장소로 移行되어 가고 있다. 그러므로 CBD는 政策決定에 중사하는 高度의 專門의 知識을 가진 엘리트 集團間의 情報交換의 장소로 보여진다<sup>9)</sup>.

그러나 전통적 歷史都市에서는 都心部에 CBD 機能과 주거지를 비롯한 非 CBD 機能이 혼재함으로 西歐的인 의미의 CBD의 설정은 상당히 무리가 따를 수 있다고 본다. 그러므로 本研究에서는 CBD 機能 즉 高次의 中心機能數가 우세하게 集在된 地域을 都心地域으로 보았다.

이와같이 독특한 性質을 가진 都心地域의 內部는 同質的인 地域이 아니며, 다양한 特性을 지닌 內部的特化(internal specialization)現象이 나타난다<sup>10)</sup>.

內部構造 形成의 作用力은 相異한 threshold를 가진 都心機能間의 경쟁으로 인하여 질서있는 土地利用의 空間配列이 이루어진다<sup>11)</sup>. 그러므로 中心

機能이 集中된 一定地域의 中心性의 차이에 따라 一定特質을 지닌 地域으로 分化가 이루어진다고 본다. 또한 都市의 中心의 位置를 차지하려는 都心機能間에 立地競爭을 통하여 地價 및 地代支拂能力의 차이에 따라서 內部構造는 機能的 立地分化過程을 거치게 된다<sup>12)</sup>. 한편으로 立地分化過程에 機能的 효율성을 누리기 위하여 機能間의 相互關聯性이 작용하며, 同一 商品間의 비교를 쉽게 하므로서 구매력을 견인 할 수 있는 集中의 利益도 일으키므로 機能地域이 발생하게 된다. 그리고 상기와 같은 論理的인 面에 부과하여 歷史的인 情性도 작용될 수 있다<sup>13)</sup>.

本研究는 中心地로서의 都心地域의 特性을 究明하기 위하여 都心地域의 限界를 設定한 후, 一定地域의 中心性의 差異에 따라서 諸都心機能이 空間組織內에 어떻게 配列되는가를 分析코자 한다.

分析에 사용된 資料의 수집은 踏査를 통하여 bloc別 各建物에 대한 用途調査에서 얻었고, 그 다음 全國企業體總覽<sup>14)</sup>을 全數調査하였다.

## 2. 都心性의 測定과 都心地域의 設定

### (1) 都心機能의 選定

都心性을 測定하기 위하여 어떠한 中心機能을 都心機能으로 選定할 것인가는 學者들에 따라서 다소의 差異點을 발견할 수 있다. 本論文에서는 여러 研究者들의 업적을 참고로 하여<sup>15)</sup> 中心機能

- 5) Murphy, R.E. and J.E. Vance, Jr, 1954. "Delimiting the CBD" *Economic Geography*, pp. 191~192. Johnson, J.H 1967. *Urban Geography*. PERGAMON PRESS. pp. 105~107.
- 6) Christaller, W, 1933. *Die Zentralen Orte in Süddeutschland*. Jena.
- 7) Carol, H. 1960. "The Hierarchy of Central Functions within the City." *Annals of the Association of American Geographers*. 50, pp. 419~38.
- 8) Berry, B. J. L., 1967. *Geography of Market Centers and Retail Distribution*. Prentice-Hall. pp. 42.
- 9) Dunning, J.H and Morgan, E. V., 1971. *An Economic Study of the City of London*. London. pp. 40~44.
- 10) Johnson, J.H, 1967. op. cit. pp. 118~119.
- 11) Garner, B. J., 1966. "The Internal Structure of Shopping Centers." *Northwestern University, Studies in Geography*. 12. Berry, B. J. L., 1967. op. cit. pp. 50~51.
- 12) 國松久彌, 都市地域構造의 理論, 1971. 古今書院 pp. 235~236. Diamond, D. R., "The central business district of Glargo w" *Lund Studies in Geography, Series B, Human Geography*, 24, pp. 525~534.
- 13) Johnson, J.H. 1967. op. cit. pp. 118~119.
- 14) 全國企業體總覽, 1972. 大韓商工會議所
- 15) Murphy, R.E. and Vance, Jr, J.E. 1954. op. cit. pp. 189~222. Johnson, J.H., op. cit. pp. 105~107. Carol, H., op. cit. pp. 430~432. Bowden, M. J., 1971. *Downtown through tim: Delimitation, Expansion, and Internal Growth* *Economic Geography*, pp. 122~123. Chi-sen Liang, 1968. "Urban Land-Use in Hong Kong and Kowloon. part 2 : The Central Business District, Its structure and Development Trend." *The Chung Chi Journal*, (Hong Kong) Vol. 8. pp. 107~132. 國松久彌: 1971, op. cit. pp. 212~221. 服部銈二郎, 1969. *大都市地域論*, 古今書院 pp. 31~34.

中에서 都心の 立地頻도가 높고, 中心성이 강한 다음과 같은 10個의 機能群을 都心機能으로 선정하였다.

1) 企業管理機能~都心の 業務機能을 구성하는 鑛業, 製造業, 建設業의 本社.

2) 行政管理機能~行政 立法 司法機關 및 이의 직속 기관과 地方行政機關인 市廳 區廳 세무서 전 화국, 地方法院 경찰청.

3) 貿易機能~貿易商社와 오파商.

4) 金融·投資機能~流通機能을 담당하는 銀行의 本店 및 支店, 地方銀行의 支店, 駐韓外國銀行의 支店, 증권 및 보험회사의 本店

5) 專門小賣機能~都心性이 강한 貴金屬店, 양복 양장점, 구두점, 가구점, 전기 기구점.

6) 專門個人 서비스 機能~都市地域은 물론 都心の 機能에 서비스하는 변호사, 공인 회계사, 건축 설계사 및 특허 대리업의 事務所.

7) 인쇄·출판 및 報導 서비스 機能~都心の 機能에 인접함으로서 이윤을 추구할 수 있는 인쇄 및 도서 출판사와 新聞社, 通信社, 放送局.

8) 여행 서비스 機能~고속버스와 관광버스 회사, 航空회사, 여행사 및 관광 호텔.

9) 娛樂機能~대중 오락시설을 대표하는 劇場.

10) 高級製品的 集團販賣機能~백화점, 商街, 아케이트 등 백화점 허가를 낸 대규모 集團專門小賣店

## (2) 都心性的 測定方法

Christaller 에서 비롯된 中心性的 測定은 주로 都市間의 配置와 空間構造 分析에 응용되어 왔으며 都市內部的 構造分析에 이용된 것은 H. Carol<sup>16)</sup>에서 비롯된다. Christaller 는 中心性(centrality)을 中心地的 相對的인 重要性(relative importance)이라고 定義하였다<sup>17)</sup>. 그에 의하면 中心地 自身の 需要에 충당하고 남는 中心機能의 量—補完區域에 서비스할 수 있는 잉여분의 財貨와 用役—을 中心性으로 보았다. Christaller 는 一地點의 中心的 意味를 計量化하기 위하여 電話接續數를 指標로 사용하여 中心地點의 잉여분을 計測함으로서 中心性을 測定하였다<sup>18)</sup>. 그러므로 中心性的 測定은 암시적일 수 밖에 없다<sup>19)</sup>.

本研究 역시 都心性的 측정은 諸都心 機能을 指

표 1. 研究地域의 中心性

순위	洞 名	人口① (A)	機能量 (B)	中心性 (B-A)	순위	洞 名	人口① (A)	機能量 (B)	中心性 (B-A)
1	소 공	0.46	11.87	11.41	16	신 문 로	0.70	1.59	0.89
2	덩	0.75	10.06	9.31	17	울 지 로 4 가	0.86	1.55	0.69
3	태 평 로 1 가	0.49	9.22	8.73	18	합	0.74	1.41	0.67
4	낙 원	1.51	7.18	6.03	19	충 무 로 3 가	0.64	1.19	0.55
5	세 종 로	1.00	5.80	4.80	20	남 대 문 5 가	0.98	1.39	0.38
6	종 로 3 가	1.62	5.91	4.29	21	남 산	0.93	1.30	0.37
7	울 지 로 2 가	0.50	4.62	4.12	22	종 로 5 가	0.82	0.91	0.09
8	울 지 로 3 가	0.74	3.73	2.99	23	예 관	0.67	0.72	0.05
9	서 소 문	0.78	3.49	2.71	24	종 로 6 가	0.71	0.67	-0.04
10	남 대 문 3, 4 가	0.69	3.23	2.54	25	동 자	0.63	0.54	-0.09
11	청 진	0.79	2.51	1.72	26	남 영	1.00	0.82	-0.18
12	종 로 4 가	1.33	2.85	1.52	27	충 무 로 5 가	0.63	0.35	-0.28
13	초	0.90	2.35	1.45	28	도	1.43	1.07	-0.36
14	충 무 로 4 가	0.91	1.90	0.99	29	안 국	0.71	0.19	-0.52
15	울 지 로 5 가	0.80	1.74	0.94	30	사 직	0.79	0.21	-0.58

16) Carol H., op. cit.

17) Preston, R. E., 1971. "The structure of central place systems." *Economic Geography*, Vol. 47. pp. 137~138. Bowden, M. J., op. cit. pp. 121~122.

18) Christaller, W., 1933. *Die Zentralen Orte in Süddeutschland*. 江澤讓爾譯, 1969. 都市의 立地와 發展, 大明堂 pp. 183~184.

19) Davies, W. K. D., 1967. "Centrality and the Central Place Hierarchy." *Urban Studies*, Vol. 4. pp. 61~65

31	삼	청	0.81	0.19	-0.62	45	중	림	1.21	0.04	-1.17
32	체	부	0.90	0.27	-0.63	46	이	화	1.35	0.04	-1.31
33	권	농	1.13	0.43	-0.70	47	충	신	1.33	0.01	-1.32
34	회	현 1 가	1.17	0.43	-0.74	48	청	운	1.69	0.05	-1.64
35	필	등 2, 3 가	1.13	0.37	-0.76	49	동	승	2.10	0.06	-2.04
36	효	자	1.08	0.27	-0.18	50	명	륜	2.94	0.53	-2.41
37	총	정	2.52	1.60	-0.90	51	후	암	2.97	0.31	-2.66
38	가	회	1.02	0.11	-0.91	52	청	파	3.09	0.40	-2.69
39	누	상	0.97	0.04	-0.93	53	탄	리	3.17	0.41	-2.76
40		계	1.19	0.14	-1.05	54	신	설	3.28	0.15	-3.13
41	육	인	1.10	0.04	-1.06	55	승	인	4.28	0.42	-3.86
42	해	화	1.21	0.14	-1.07	56	창	신	11.11	0.86	-10.25
43	광	회	1.29	0.14	-1.15	57	신	당	18.83	1.81	-17.02
44	장	총	1.54	0.38	-1.16		총	계	100.00	100.00	0.00

자료: ① 총인구 및 주택조사 속보(경제 기획원 통계국, 1971)

표로 사용하여 一定地域內的 잉여분을 中心性으로 간주하였다. 잉여분의 측정은 먼저 研究對象地域을 行政區域에 따라 下部地區(subdistrict)로 분리시킨 후 sub-district의 人口와 機能과의 관계를 고려하여 잉여분을 구하였다<sup>20)</sup>. 즉 本研究에서 선정된 10개의 都心機能을 동등한 비중을 두어 一定

機能의 合計에 대하여 sub-district 마다 percentage를 구하였다. 그다음 각 sub-district에 배당된 10개 都心機能指標의 비율을 합하였다. 이것과 sub-district의 人口比率과의 차이를 一定地區의 中心性으로 보았다. 표 1은 本研究對象地域의 中心성을 나타낸 것이다.

### (3) 都心地域의 限界設定

都心地域의 設定은 資料 수집의 편리상 洞別 行政區域을 대상으로 하였으며, 다음과 같은 條件이 만족되어야 한다고 보았다. 첫째 都心機能에 의하여 測定된 中心성은 잉여분을 가진 地區라야 한다. 이론상 中心성이 minus인 地區는 他地區에서 都心機能을 서비스 받아야 하기 때문이다<sup>21)</sup>. 둘째 都心機能數가 우세하게 集在된 地區라야 한다. 10개의 都心機能 중에서 적어도 7개는 소유하여야 된다. 셋째 上記 두가지 條件을 만족시킨 地區는 연속성을 유지하여야 된다<sup>22)</sup>.

그림 1은 세가지 조건을 만족시킨 地區로서 中心성의 測定에서 얻어진 都心地域이다. 만약에 서울시 全域을 研究對象地域으로 선정하였다면 잉여분의 地區는 확대될 가능성이 있으나 둘째 혹은 셋째 조건을 동시에 만족시켜 주지는 못할 것이다. 이와같은 都心地域의 限界는 一定 指標에 의하여 設定된 것이므로



그림 1. 中心性에 의한 都心地域

20) Johnson, L. J., 1964. "Centrality within a metropolis." *Economic Geography*, Vol. 40. pp. 324~326.

21) Johnson, L. J., op. cit. pp. 325~326.

22) Bowden, M. J., op. cit. pp. 124~125. Murphy, R. E. and Vance, J. E. Jr., 1954. op. cit. pp. 219.

상당히 임의적이다. 실질적으로 都心地域의 주변부는 土地利用의 漸移性을 나타내므로 都心地域의 경계는 帶狀으로 나타난다고 볼 수 있다<sup>23)</sup>. 그러나 일단 확정된 内部地區는 都心性의 잉여분을 가지며, 高次の 都心機能이 우세하게 集中된 地區로서의 의미를 갖는다.

都心地域의 面積은 서울시 面積의 약 1.42% 인 8.73 km<sup>2</sup>로서 대체로 서울의 都心部를 둘러싼 제 1 순환도로 內에 존재한다. 서울의 都心地域은 北의 북악산과 南의 남산이라는 地形的 制約으로 東西가 확대된 타원형을 이룬다.

### 3. 都心活動의 立地類型

#### (1) 서비스 活動의 立地類型

서비스 活動의 立地類型을 分析하기 위하여 두 가지 作業을 하였다. 첫째 業種別比率(%)을 各地區에 따라 구하여 分布類型을 설정하고(표 2), 一定地區의 서비스 活動의 特性을 파악하기 위하여 立地係數(location quotient)를 計算하였다(표 3). 그 결과 대체로 다음과 같은 活動의 特性을 발견할 수 있다.

1) 20個 서비스 活動의 약 5,600 여 業體中에서 最高地價를 나타내는 소공동, 명동 및 태평로 1가동 地區에 43%가 集中되고, 이들 地區를 벗어남에 따라 감소의 경향을 보이나 거의 都心地域에 分散되어 있다.

2) 企業管理機能인 本社와 貿易商社는 全서비스 業體의 60% 이상을 차지함으로서 都心地域중의 서비스 機能의 中樞를 이룬다. 本社 및 貿易商社는 都心性이 가장 높은 3地區에 各各 41%, 60%

표 2. 洞區域에 의한 서비스 活動의 分布類型

동	종	입	본사	무역상사	은행	증권	보험	변호사	회계사	건축설계	투어대리	도서출판	인쇄	보도기관	고속버스	관광버스	항공회사	여행사	관광호텔	극장	협회	국가기관	총계
소	공	동	●	●	●	◎	●	●	◎	●	●	○	○	●		●	●	●	●	○	●	○	●
명	동	동	●	●	●	●	◎	○	●	●	●	◎	●	◎		●	●	◎	●	◎	◎	◎	●
태	평	로 1가	●	●	●		●	●	○	●	●	○	◎	●	●	●	●	●	●	◎	●	◎	●
낙	원	동	◎	○	◎		○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	◎	○	○	○	○
세	종	로 3가	○	○	○		○	○	○	○	○	◎	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
종	로 2가	지	●	◎	◎	●	○	○	●	◎	○	◎	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
울	지	로 3가	◎	○	○					○		◎	○	○	●	◎							○
서	소	문	○	○	○		●	●	○					●								●	○
남	대	문 3,4가	○	○	◎			○	○	○	◎	○	○	○				◎		◎	○	○	○
청	진	동	○	○	○		○	○	○	◎	◎	◎	○	○					◎		○	○	○
중	로 4가	동	○	○	◎		○	○	○	○	◎	○	○	○						◎	○	○	○
초	로 4가	동	○	○	○	○	●		○	○	◎	○	○	○						◎	○	○	○
충	무	로 4가	○	○	○							◎	○	○						◎	○	○	○
울	지	로 5가	○	○	○										●				○	○	○	○	○
신	문	로	○	○	○			◎		○				○						○	○	○	○
울	지	로 4가	○	○	○						●	○	○	○						○	○	○	○
합	동		○	○	○									○						○	○	○	○
충	무	로 3가	○	○	○					○				○	●			◎		○	○	○	○
남	대	문 5가	○	○	○		◎		◎	○	○	○	○	○	●	◎		○		○	○	○	○
남	산	동	○	○	○		○		○	○	○	○	○	○					◎		○	○	○
중	로 5가	동	○	○	○					○	○	○	○	○						○	○	○	○
예	관	동	○	○	○					○	○	○	○	○						○	○	○	○
총	업	체 수	1893	1028	158	32	21	207	46	237	93	424	209	69	9	18	4	38	31	27	229	52	4825

범례 : ○ 5%이하, ◎ 5~10%, ● 10% 이상

23) Murphy, R. E. and Vance, J. E. Jr., 1954. op. cit. pp. 191.

표 3. 서비스 活動의 洞別 立地係數

업종	본사	주요상사	은행	증권	보험	변호사	회계사	건축설계	특허대리	도서출판	인쇄	보도기관	고속버스	관광버스	항공회사	여행사	관광호텔	극장	협회	국가기관
소공동	0.93	1.59	0.89	0.58	0.88	1.96	0.53	0.75	1.19	0.28	0.21	0.80		0.36	1.53	2.75	0.79	0.23	0.64	
명동	1.08	1.65	0.76	1.88	0.68	0.03	1.23	0.78		0.37	0.85	0.41		0.79		0.37	1.60	0.53	0.56	0.55
태평로 1가	0.86	1.34	1.06		1.52	1.43	0.17	1.58	0.94	0.38	0.57	1.39	0.89	1.77	5.98	2.31	1.80		1.08	0.46
낙원동	0.92	0.52	1.01		0.63	0.32	1.45	1.40	0.43	2.79	1.14	0.58	2.95	2.22			0.86	1.97	1.05	0.51
세종로	0.58	0.43	0.19			0.29	0.65	0.88	5.75	2.18	0.57	3.02		4.96		1.57		1.10	1.04	14.31
종로 3가	1.31	0.38	1.25			0.32	0.71	0.69		2.16	1.41						1.06	3.64	0.57	
을지로 2가	1.29	0.61	0.67	4.95	0.50	0.05	4.13	1.02	0.11	0.77	2.12	0.31					0.34		1.01	
을지로 3가	1.58	0.54	0.84					0.22		0.56	2.03	0.38	2.95	1.47					1.51	
서소문동	0.75	0.73	0.95		3.05	6.40	0.46			0.86	1.02	2.79					0.69		0.84	2.47
남대문 3.4가	1.09	1.20	1.64			0.55		1.33	1.55	0.54	0.14					1.51	0.39	2.13	1.13	0.55
청진동	0.96	0.54	0.87		1.31	1.33	0.60	2.21	1.48	1.82	0.53	3.59					1.78		0.48	0.53
종로 4가	0.99	0.26	5.09							1.89	0.86	3.88						9.92	0.39	5.15
초동	0.96	0.74	0.81	1.33	6.06		0.92	1.25	2.73	0.30	2.03							6.28	2.59	0.81
충무로 4가	0.85	0.26	2.26					1.51		1.05	6.41							6.62	1.17	
을지로 5가	1.06	0.22	2.98					1.49		0.84	1.13		39.21				3.80	4.35	2.06	2.26
신문로	0.53	0.56	0.68			2.95		1.52	10.06	1.61	0.86	1.04							1.26	
을지로 4가	1.54	0.53	2.30							1.07	0.87							3.36	1.19	
합동	0.60	0.30	1.31							3.40	3.95	1.49						3.81	1.80	5.95
충무로 3가	0.83	0.38	0.83					0.27		1.85	2.50	2.84	7.26			5.16	2.11		3.42	1.25
남대문로 5가	1.29	0.68	1.22		3.68		3.36	0.98		1.00	0.19	0.56	4.29	2.15		1.02			1.85	
남산동	0.88	1.03			2.64		1.21	2.11		2.62	0.53	0.81					5.38		0.24	
종로 5가	0.82	0.53	2.30					0.38		4.07	0.87							3.36	1.19	
예관동	1.20	0.49	1.61					1.06		0.59	0.61	3.67						4.68	2.76	2.43

가 集中됨으로서 높은 所得을 유지하는 機能임을 입증하고 있다.

3) 國家行政機能은 상호간의 기능적 효율성을 누리기 위하여 세종로동과 서소문동地區에 集中의 경향을 나타내며, 地方行政機能은 一定地區 住民과의 결합관계로 分散의 類型을 이룬다.

4) 은행을 비롯한 증권 및 보험회사 역시 都心性이 가장 높은 3地區에 約 40%가 立地함으로서 金融地區를 형성한다. 特히 은행의 本店은 남대문로 1,2가에 最大立地하나 支店은 分散의이다. 이에 비하여 증권회사는 명동 및 이와 인접된 을지로 2가洞 地區에 87%가 集中됨으로서 證券街를 이룬 반면 보험회사의 50%가 은행 本店街의 左側 地區인 소공동, 태평로 1가동, 서소문동 地區에 集在現象을 보인다.

5) 변호사, 회계사, 건축 설계사, 특허 대리업과 같은 전문 개인 서비스 業務는 經濟的 行政的 管理機能과 밀접한 관련성을 나타내고 있다.

6) 도서 출판 및 인쇄 서비스 機能은 都心性이 높은 地域과는 다소 간격을 둔 地區에 集在한다. 日刊新聞社는 行政 및 經濟的 管理機能과 近距離에 立地하며, 土地利用의 效率化를 누리기 위하여 高層建物を 증축하여 他事務所 機能을 견인하는 현상도 볼 수 있다. 기타 신문사는 도서 출판 및 인쇄와 유사한 地區에서 발견된다.

7) 여행 서비스 機能은 業種에 따라 立地의 相異性이 발견된다. 즉 항공회사와 여행사 및 관광호텔은 企業 및 金融管理機能이 集中된 소공동, 태평로 1가동, 명동 地區에 集在함으로서 이들 機能間的 相互關聯性이 큼을 의미하며, 고속버스 터미널은 中心性이 낮은 주변부에서 발견된다.

8) 娛樂機能인 극장은 中間地帶 特히 종로 3가, 을지로 2가 및 초동 地區에 극장가를 형성한다.

상기 立地類型에서 서비스 活動은 中心性의 差異와 서비스 業務間的 相互關聯性이 작용함으로서 그 立地는 業種에 따라 相異한 立地類型을 이

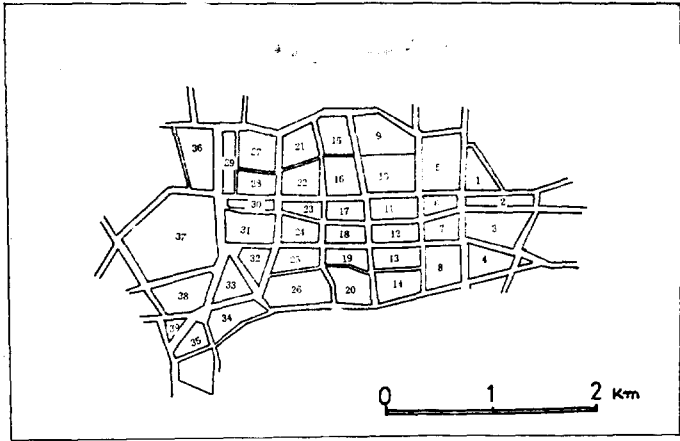


그림 2. 都心地域의 블록區分

표 4. 小賣活動의 블록別 立地係數

블록	업종	식품점	음식점	주점 A	주점 B	다방	시화점	백화점	양장점	의류점	구피점	직물점	가구점	건축재료	화장품	카트바	카동품	화동부속	자매차	전기제품	기부품	출판	귀금속	시진	사안	운문	문방구	악기점	레오드	과학기재	의약품	동약품	화약품	미용제품				
1		●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
3		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
15		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
16		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
17		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
18		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
19		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
20		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
21		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
22		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
23		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
24		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
25		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
26		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
27		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
28		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
29		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
30		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
31		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
32		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
33		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
34		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
35		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
36		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
37		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
38		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
39		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

범례 : ○ 0~2, ⊙ 2~4, ● 4 이상

루고 있음을 확인할 수 있다.

## (2) 小賣活動의 立地類型

都心地域을 가로망에 따라 39個 bloc 으로 설정하여(그림2) 30個 type 의 소매업에 대한 立地係數를 산출하였으며(표 4), 그 결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 식료품과 음식점은 散在的이다. 高級酒店은 經濟的 行政的 管理機能 및 전문 개인 서비스업과 밀접한 관계를 보이는 반면 低級酒店은 주변지대에서 散在性을 나타내나 特히 市場과 인접된 地區에서는 立地係數가 높은 특징을 나타낸다. 다방 역시 分散的이나 서비스 業務와의 관련도는 상당히 크다.

2) 백화점과 高級衣類店은 都心性이 높은 地區에 밀착된 반면 市場과 低級衣類店은 都心性이 낮은 주변지대에 集中現象을 보인다. 직물점 역시 市場 特히 도매시장과 밀접한 관계를 나타낸다. 그리고 양복 양장점은 보행자가 많은 主要街道에 따라 線狀의 配列을 보인다.

3) 일반적으로 소비자에게 판매되는 빈도수가 적고 거래액이 큰 귀금속점, 악기점, 고급 가구점은 소비자의 시선을 끌 수 있는 主要街道에 集在된다. 귀금속점은 남대문로와 종로에서 立地係數가 가장 높다. 고급 가구점은 都心性이 높은 街道에, 低級 가구점은 주변부에 集中度가 크다. 과학기재 역시 中心性이 큰 업종으로서 管理機能이 集中된 地區에서 발견된다.

4) 타일 합판 등의 건축재료는 울지로에 集中되고 전기기구 및 기계 부속품은 청계로에 分布를 보이는 反面 자동차 판매 및 부속품점은 주변지대로의 확산현상이 나타난다. 그의 골동품과 운동구점 및 都市住民과 별로 관계없는 농약품점은 都心地域의 주변부에서 集中度가 높다.

## 4. 都心地域의 空間構造

### (1) 都心地域의 階層分化

上記의 都心活動의 立地類型에서 機能에 따라

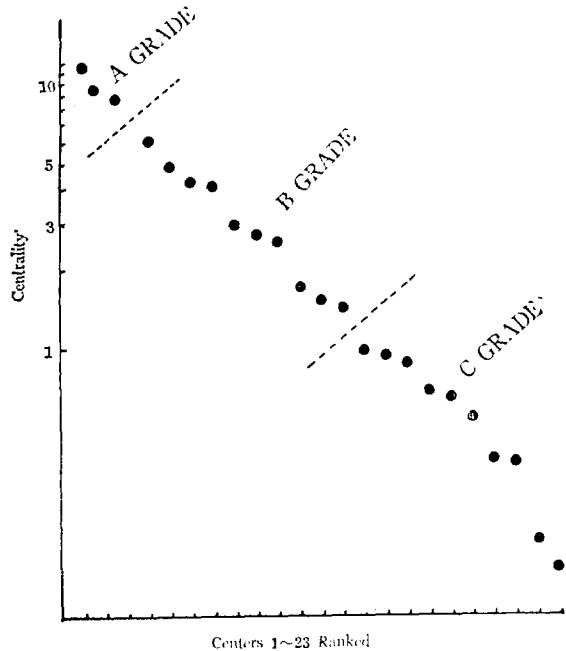


그림 3. 都心地域의 階層分類

相異한 類型의 立地集團이 존재함을 보았다. 地域構造의 파악은 諸活動의 立地類型이 어떠한 空間的 組織(hierarchical organization) 속에 配列되어 있는가를 究明하여야 된다<sup>24)</sup>. 그러므로 本研究은 都心地域의 階層組織을 통하여 空間構造를 分析코자 한다.

本研究의 階層分類는 都心地域의 洞別中心성을 로그 그래프상에 順位대로 배열하였다. 만약에 배열된 數值에서 group 이 존재하지 않는다면 현저한 위치 전환이나 傾斜의 變化는 나타나지 않을 것이다<sup>25)</sup>. 그림 3에서 都心內部는 3個 정도의 현저한 단절의 集團群을 발견할 수 있다. 이것을 空間적으로 배열시킨 결과(그림 4) 高次의 地區를 中心으로 주변부로 향할수록 都心性이 낮아진다. 즉 第1位 階層은 最高地價地點<sup>26)</sup>을 核으로 都心性이 가장 높은 소공동, 명동, 태평로 1가洞 地區가 核心地區(hard core)를 이루며, 第2位 階層은 核心地區를 에워싼 中間機能地帶(middle zone)로서, 特히 종로, 청계로, 을지로를 향하여 北東쪽

24) 國松久彌, op. cit. pp. 1~9, pp. 243~48.

25) Preston, R. E., op. cit. pp. 140~142.

26) 토지 시가 조사표(한국 감정원, 1972)에 의하면 남대문로 2가의 상업지대(上)의 평당가격이 250萬원으로서 최고의 가격을 나타낸다.



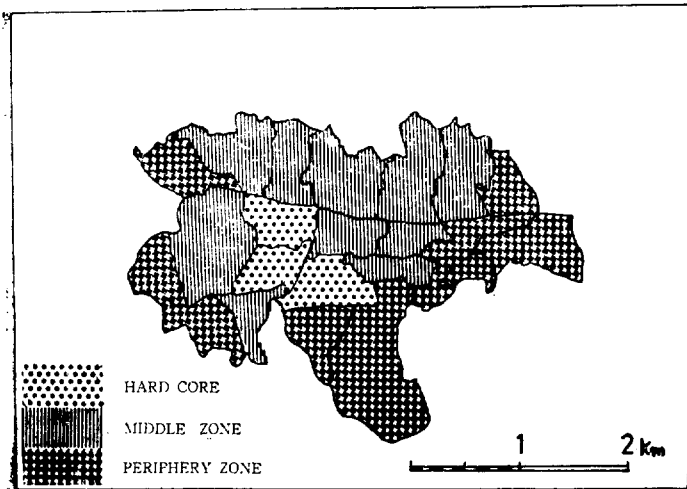


그림 4. 中心성에 의한 都心地域區分圖

으로 확대현상을 일으킨다. 第3位 階層은 都心地域의 東部 및 西部의 말단부로서 주변지대(periphery zone)를 형성한다. 이 3地帶의 平均中心機能數는 9.33, 8.70, 7.70으로서 어느 단절된 集團群 보다도 현격한 차이를 나타낸다.

(2) 都心地域의 内部構造

(a) 核心地帶 都心地域內에서 最高의 都心性과 最大의 步行者 集團 및 가장 높은 地價地帶를 형성함으로써 最高層建물이 集中된 地帶이다. 이 地帶는 D. H. Davies<sup>27)</sup>의 中央業務指數法에 의하여 획정된 硬核心地區(hard core)에 해당된다고 보며 都心の 眞髓이다. 이 地帶는 企業管理機能, 貿易商社, 銀行本店, 外國銀行의 支店 등이 最大로 集中함으로써 經濟的 管理機能의 集積體가 核心地帶의 特性을 나타낸다. 그리고 모든 高次의 都心機能이 集中하여 복합기능을 이룬 關係로 諸서비스機能의 立地係數는 상대적으로 낮은 것이 특징이다. 核心地帶內의 機能配列은 銀行의 本店이 集中된 金融街를 사이에 두고 左側은 經濟的 管理機能을 위치하여 전문 개인 서비스의 혼합지구를 이룬 반면 右側地帶는 고급 소매기능이 우세하다.

이 地帶의 特征적 소매업은 백화점을 위치하여 고급 양복 양장점, 고급 의류점, 구두점, 과학기재, 귀금속점, 고급 酒店等이다. 特히 백화점과 고급 의류점은 最高地價 부근에 立地함으로써 소매기능의 核心을 이룬다. 高級酒店는 土地利用의 効率化를 위하여 ‘주간다실, 야간주점’의 기능이 행하여지나 소매기능의 침투로 中間地帶로의 移行現象이 나타난다. 그리고 소매업이 우세한 明洞地區도 최근 高層建物の 建築과 차량 통제를 해 제한함으로써 금융 및 企業管理機能의 진출이 현저하여 商店街의 弱體化現象이 보인다.

(b) 中間地帶 核心地帶와 더불어 이 地帶도 都心地域의 core area<sup>28)</sup>의 기능을 형성함으로써 特殊機能地區가 발생한다. 核心地帶와 인접한 이 地帶에는 보험 및 증권지구가 발생하며, 행

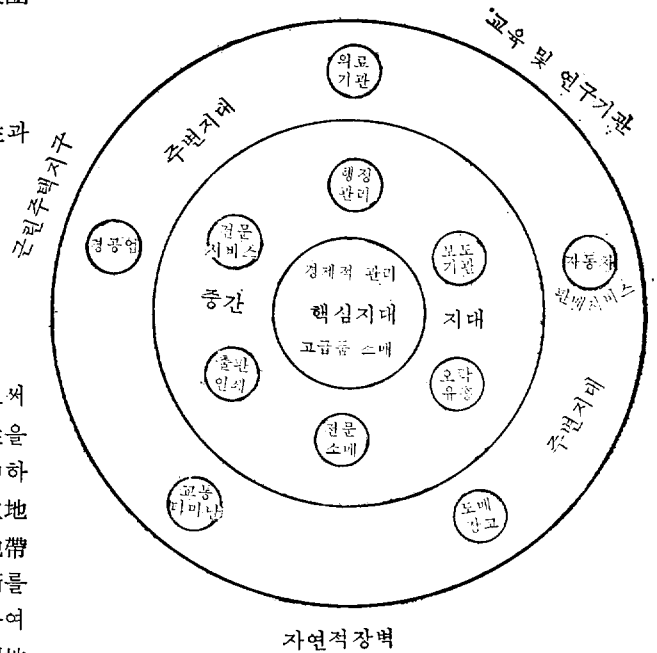


그림 5. 都心地域의 空間構造 圖

27) Davies, D. H., 1960. "The Hard Core of Cape Town's Central Business District: An Attempt at Delimitation." *Economic Geography*, pp. 53~69.

28) Chorley, R. J. and Haggett, P. (edited), 1959. *Socio-Economic Models in Geography*. London, pp. 348~350. Horwood, E. and Boyce, R., 1959. *Studies of the Central Business District and Urban Freeway Development*. Seattle,

정 관리기능과 전문 개인 서비스 地區가 나타난다. 또한 中間地帶의 특징적 서비스는 도서 출판과 보도 기능이다.

도서출판은 저자와의 관계 및 판매기능을 겸하므로 中心性이 높다고 볼 수 있으며, 매스컴 기능 역시 신속한 편집과 배달 및 광고업무를 겸하므로 核心地帶에 立地할러 하나 넓은 用地를 필요로 함과 동시에 이 지대에서 발견되는 行政機能과의 관련성 등으로 中間地帶立地型으로 나타난다. 또한 비교적 넓은 用地를 필요로 하는 극장가도 이 지대의 중요한 기능이다.

그리고 약기점, 라디오 텔레비전, 귀금속점, 양복, 양장점, 고급 가구점, 고급카텐 및 카페트점, 사진기 안경점 등은 이 地帶의 主要街路에 集在하고 있다. 中心性이 강한 의료기점은 온반의 주의를 요하며 주변지구에 立地한 medical center 와의 관련성도 작용함으로써 이 지대의 中心街路上에 존재한다고 사료된다.

한편으로 전기기계기구, 기계 및 부속품, 화공약품 등 非都心的 機能도 큰 비중을 차지한다. 이는 청계천이 복개되기전 주변지로서의 역할을 하였던 당시의 立地가 존속된 歷史的情性이 크게 작용한 때문이라 보여진다. 그러나 이들 기능은 都心機能이 高度化함에 따라 주변지대로 移行될 것이다.

이 中間地帶는 土地利用上 block 의 前面部는 商業 및 業務機能과 더불어 高層化現象이 진행 중이나, 그 內部는 전통적 구 주택들이 그대로 남아있다. 이들은 주로 음식점, 주점 및 여관으로 이용되며 歷史都市의 일 단면을 보여주고 있다.

(c) 周邊地帶 이 지대는 Boyce 의 CBD frame 에 해당된다고 본다. 이 지대는 목각제조와 소규모 철공소등의 輕工業이 나타나며 철도를 비롯하여 고속버스의 터미날이 集中된 특징을 갖는다. 상품 판매 기능은 소매와 도매를 겸하는 대규모 市場이 형성되며, 市場의 1층은 판매기능을 행하고 高層은 대부분 의류제조업이 행하여 진다. 그의 가구점, 직물점 건축용 철물, 자동차 판매 및 서비스, 자동차 부속품점 등과 한약방, 농약품, 의료기관 등이 立地한다. 주택의 혼합율은 다른 지대에 비하여 상당히 높으며, 이 地帶의 경계를 넘어서면 조밀한 주택지구가 나타난다.

上記의 分析을 요약하면 서울의 都心地域은 中心性에 따라 核心地帶, 中間地帶, 周邊地帶로 組織化되어 있으며, 各地帶는 독특한 特性을 지닌 業務活動이 영위되고 있음을 볼수있다. 그림 4는 서울 都心地域의 內部構造에 의하여 형성된 立地類型을 model 化한 것이다.

## 5. 結論 및 空間構造의 再編成問題

本論文은 中心地로서의 都心地域을 究明하기 위하여 都心性의 測定을 통하여 都心の 限界를 設定하였고, 內部構造의 分析은 階層體系의인 觀點에서 諸都心機能이 空間적으로 어떻게 配列되는가를 파악코자 하였다.

都心性을 測定하기 위하여 都心の 立地頻도가 높고 中心性이 강한 10個의 機能群을 都心機能으로 選定하였으며 이를 토대로 各地區의 機能과 人口와의 關係에서 都心性을 측정하였다. 그리고 諸機能의 立地類型을 통한 機能地域의 分析은 立地係數에 의하여 計測되었다. 上記의 分析에서 대체로 다음과 같은 결론을 얻었다.

1) 서울의 都心地域은 都心機能의 잉여분을 가지며 高次의 機能이 우세하게 集中된 地區가 연속된 地域을 의미한다.

2) 都心性에 의하여 측정된 都心地域의 限界는 대체로 서울의 中心部를 둘러싼 第1순환도로內에 존재하나 行政區域을 指標로 사용한 결과 다소의 차이점은 발견된다. 그리고 都心地域의 형태는 地形的 制約으로 東西가 긴 타원형을 이루며 東西方向의 主要街路網에 따라 확대될 가능성이 있다.

3) 서울의 都心地域은 都市民의 社會經濟文化的生活圈의 中心地로서의 機能 뿐만 아니라, 國家全域을 統制 管理하는 國心的 機能의 核의 역할을 담당한다.

4) 都心地域의 空間構造는 3階層體系를 형성한다. 그리고 都心機能의 立地는 都心性의 差異에 의한 階層體系와 機能相互間的 關聯性 및 歷史的, 情性이 作用한 결과 一定한 空間的 類型을 이룬다.

5) 서울은 歷史都市로서 과거의 住居地가 業務地區化함에 따라 街路邊의 土地利用은 集約的인데 비하여, bloc 內部는 非都心的 機能의 比率이 높다. 都心機能이 高度化함에 따라 非都心的 機能은

都心的 機能으로의 전환이 이룩될 것이다.

6) 都心地域의 核心地帶는 中樞管理機能의 集積體로서 엘리프 集團의 情報交換 및 業務場所로 移行되고 있으며 小賣活動의 弱體化現象이 나타난다. 그러므로 最高級品 이외의 소매점과 서비스 기능은 他地區로의 移動이 예견되며, 交通便利한 主要街路는 小賣機能의 強勢를 보일 것이다.

7) 都心地域內에 配列된 몇몇 機能은 空間構造의 面에서 볼때 다소 不合理한 점이 발견된다. 예를 들면 中間地帶에 立地한 기계 및 부속품점 등의 鐵物판매점과 건축재료점 등은 都心地域의 주변地帶로의 移動이 요망된다. 특히 청계로와 을지로의 主要街路에 集中立地함으로써 交通의 혼란을 加重시키고 있다.

8) 서울은 구성곽내부의 지역에서 방사상으로 市街地化가 이룩된 관계로, 都心地域으로의 접근

성은 아주 편리할 뿐더러 國心的 機能과 都心的 機能이 복합되어 교통의 혼잡도는 慢性化의 징조가 보인다.

그러므로 都市民의 生活中心地를 이탈시키는 方法이 강구되어야 한다. 예를 들던 都心地域 주변부에 生活中心地를 개발하는 方法 또는 副都心の 開發을 유도하여야 될 것이다.

9) 土地利用의 效率化와 都心の 慢性的 交通麻痺現象을 완화하기 위해서는 空間構造의 再編成을 시도해야 된다, 즉 都心の 諸機能을 질서있는 空間組織속에 合理的으로 配列시켜야 한다. 그러므로 都心の 再開發은 同種機能 또는 이와 관련된 機能間에 團地化를 유도하는 것이 바람직하다고 보여진다. 보다 구체적인 研究는 空間組織의 特性 및 諸活動의 규모와 발전의 추세에 관한 기본적인 研究가 금후 이룩되어야 할 것이다.

## Delimitation an Internal Structure of the Central Area in Seoul.

Young Han Park

### Summary :

In recent years, the earliest developed part of the Seoul metropolitan area, in which occurred the tallest buildings and the greatest crowding of pedestrians, has suffered increasingly from traffic congestion and undesirable land use.

This has followed upon the rapid growth of the urban population, the leveling of incomes and the ever growing use of private automobiles. A More important reason is that the central area of Seoul concentrates all of the functions as the highest nodal point of Korea.

But little work has been done on the structural analysis of the Central Area in

Seoul. The purpose of this paper is to analyze the internal structure of the Central Area as a central place. Attention is given to the relationships between centrality and location of business activities in the hierarchical organization of the Central Area.

In order to measure the urban centrality, it was selected that central functions which have a strong tendency of being located in or near the center of the city. This paper defined centrality as the functional surpluses between amounts of central functions and the population of the sub-district. (Table 1)

Conclusions of this paper are as follows:

1) If the Central Area of Seoul is the contiguous region characterized by the concentration of higher central function and functional surpluses of each sub-district, the

boundary of the Central Area is generally delimited by the Inner Loop in Seoul.

2) The Central Area in Seoul is the central place of highest order with the very high concentration of certain functions including central offices, financial function, commercial and trading, professional services, government management functions, printing and publishing, transport and communication services, and income absorbing.

3) The distribution of centrality is stepped rather than even, and breaks of slope have been taken as cutting points to give three grades designated A (hard core), B (middle zone) and C (periphery zone) (See. Figures 3 and 4).

4). The arrangement of business activities in the distinctive spatial structure is shown in Figure 4. The location of business activities is largely influenced the centrality (functioning of activities) and historical accident.

5) Perhaps the Core Area of the City Center of the future will be a Central Office District, accompanied by only retailing of the highest quality.

6) The City Center should be redeveloped for an efficient use of the land. The direction of redevelopment policy should group certain functions according to the interrelationship of central functions and develop sub-centers near or out the Central Area for metropolitan services.