

# 都心の機能

盧 椿 熙

## 머 리 말

都心은 都市의 中心으로서 그 나라의 中枢管理機能을 遂行하고 있다.

특히 都市 空間構造를 볼때 核心部分을 이루고 있는 都心은 그 나라의 都市性格 나아가서 國家의 成長을 決定하는 역할을 하게 된다.

존슨(Lyndon B. Johnson)의 말을 빌면 偉大한(great)한 都市는 偉大한 社會(society)를 만든다고 한바와 같이 偉大한 都心은 偉大한 都市를 만든다고 생각된다. 따라서 都心地域의 效率의이고 能率의인 空間構造의 造成이나 活動의 配分은 그 나라 都市의 健全한 成長發展을 이룩하는데 關鍵이 되는 것이다.

國民經濟와 都市化의 폭의 擴大는 다시 都市 空間構造의 機能의 變化를 가져오게 될 것이다. 故로 우리가 살고 있는 都市의 變化를 어떻게 하여 偉大한 社會를 이끌어 나갈 수 있겠느냐? 人體의 中枢器管이 있듯이 國家의 中枢機能은 都市라고 한다면 都市의 中心機能은 都心이라고 할 수 있다. 그런데 問題 解決 接近方法에 있어서 都市地域問題 解決은 하나의 部分이면서 全体라고 생각된다. 왜냐하면 再開發事業이 部分的인 地域만을 限定하게 되면 都心 交通問題라든지, 都心活動의 配分問題 등에 相互相衝하는 結果를 일으키게 되어 왔기 때문이다. 그러므로 本論文에서는 都心과 都市는 무엇이며 그機能과 性格은 어떠한지 그리고 未來의 都心은 어떠한 方向으로 誘導(inducement), 開發(Redevelopment) 管理(management) 하여야겠는가 하는 都心地域의 機能과 性格을 体制的(Systematic)으로 理解 하려는데 目的이 있다.

## 1. 都市의 性格

지금 우리가 살고 있는 地球上에는 人口 100萬 以上の 都市가 101(1976) 가 있고 또한 人口 300萬 以上 都市는 13個 그리고 500萬 以上은 11個가 있다고 한다. 註1

사람들이 都市로 모여드는 것은 좀더 나은 安全과 잘 살기 爲하여 都市로 모여든다는 것을 否認할 사람은 없다. 註2

都市란 그곳에 사는 사람들이 오랜 歷史를 두고 芸術品과 같이 다듬고 가꾸고 설계하여 그나라에 代表的 歷史的 意志가 남겨 있는 作品이 되는 것이다.

註1. 서울특별시 高層建物과 住居環境 1975. 1. P. 115

그런데 都市의 族譜는 일찌기 古代都市以前인 旧約聖書 11章 4節에서 發見할 수 있다. “城과 台(tower) 를 쌓아 台 꼭대기를 하늘에 닿게 하여…… 여호와께서 人生들이 쌓은 城과 台을 보시려고 강림하셨더라”라고 하여 人間의 知慧와 能力을 評價하려는 뜻이 담겨져 있는 것이라고 생각한다. 따라서 都市란 사람이 意志的으로 創造하는 것이라고 할 수 있다.

都市는 언제나 그나라의 中心으로 發達하여 地域文明이 中心地가 되어 왔으며 그나라의 文明의 母體가 되어 왔다. 따라서 未來의 都市는 人類文明의 絶頂을 이루게 될 것이다. 그러므로 都市란 다름아닌 人間의 幸福에 이바지해야 하는 窮極의 目標과 信念을 뚜렷이 나타내야 하며 人間의 이고 實用的이며 그 아름다움을 누구든지 느낄 수 있게 만들어져야 한다.

人口가 都市에 모이게 하는 힘은 優越性이다.

家庭이란 무엇이나고 물으면 아이들이 있고 부인이 있고 그리고 其他 여러가지 살림살이가 있는 것이라 할 수 있다. 都市는 이와같은 많은 家庭이 모여서 이루어 진다고 할 수 있다. 그러므로 都市는 하나의 큰 家庭이다.

따라서 家庭이란 조그만 都市라 할 수 있다. 都市의 存在意味는 相互必要와 이로움 때문에 相互依存 補完하고 있으면서 存在하는 것이다.

必要한 일이란 幸福한 生活을 追求하는 일이며 따라서 都市가 이루어지게 된 것을 서로 모여서 잘 살아 보자는데 있다.

最近에 主要協同體는 여러 가정이 모여서 마을이 되었고 마을은 다시 都市를, 都市는 國家를 이루게 되었다.

그러나 家庭과 이웃 國家들은 그들 자기 힘으로 잘 살 수 있게 하는 힘 다시말하면 自足力의 限界點이 있음을 發見하게 된다 註3 이와같은 自足力(self-sustain power)은 個人보다는 家庭이, 家庭보다는 都市가, 都市보다는 國家가 優秀하다는 것이다.

自足性を 發揮하기 爲하여 都市가 發達하는 것을 보게 되면 資源이 가까운 곳에 모여서 位置하게 되고 工業에 있어서는 消費者와 生産者間에 거리가 가까와야 되겠고 이동이 유리한 곳에 位置해야 된다고 생각된다.

그리고 서비스업으로서 多樣性이 있어 基本的으로 消費者가 가장 많은 中心地域에 位置하여 많은 사람들이 불

註2. J. John palen, The URBAN world, mcgraw Hill co, 1975. p. 10

편없이 가까이 할 수 있는 곳에 위치하게 된다. 그런데 어느 정도의 人口 規模를 가진 都市는 서비스업이 가까운 곳에 있게 된다. 만약 어떤 서비스가 都市에 없다면 없지 내던지 그렇지 않으면 서비스 있는 다른 곳으로 人口가 모이게 될 것이다.

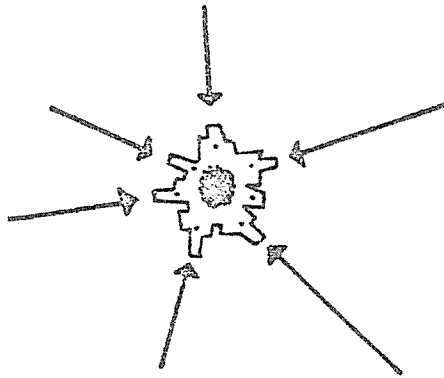


圖 1

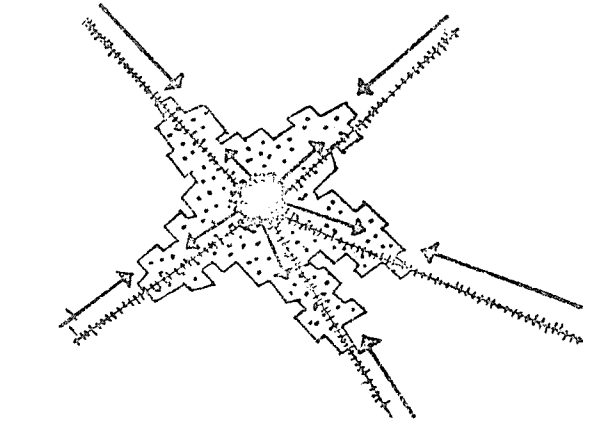


圖 2

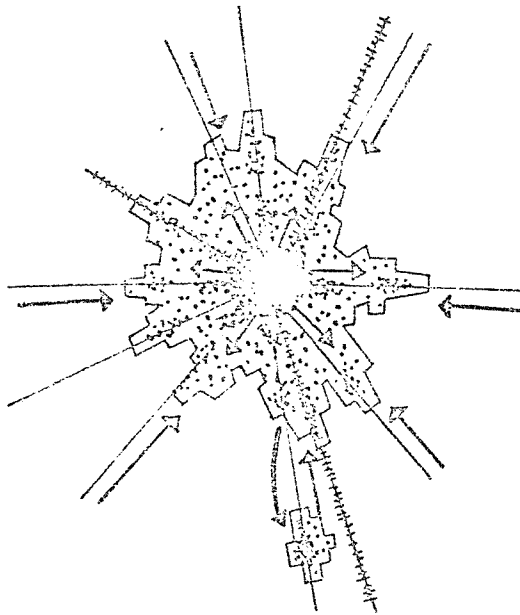


圖 3

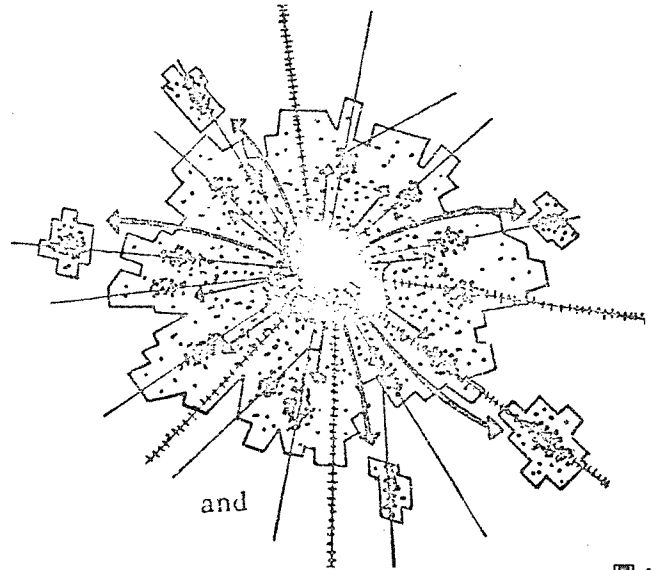


圖 4

美國都市의 變化型態를 살펴 보면 第1段階인 1850年代에서는 工業化의 磁力으로 一點으로 準中되어 오다가(圖 1), 第2段階인 1850年代에서는 準中에서 鐵道를 따라 分散하게 되고(圖 2) 第3段階인 1910年代에는 都心의 混雜으로 高速道路를 따라 分散하게 되고(圖 3) 끝으로 第四段階로 1945年代 以後로서(圖 4) 戰后郊外 地域開發과 大都市 開發로 郊外地域으로 擴散되어 가고 있음을 알 수 다.

初期의 都市形成 過程의 共通點은 王과 高僧 혹은 支配階級과 그들의 使人들이 都市 中心에서 어떤 點을 둘러 싸고 모여 살게 되었던 것이다.

都市는 農村보다 特殊한 點이 많다. 都市는 農村에 比하여 더 많은 富와 技術을 所有하고 있는가 하면 더 많은 離婚 및 出產, 死亡 事故와 더 큰 貧富의 差異와 어리석은 사람과 賢明한 사람들이 모여 살고 있는 것이다.

오늘날 都市의 適正規模는 適正서비스가 問題인 것이다. 적어도 都市안에 살고있는 住民들에 充分한 서비스를 할 수 있어야 된다. 그런데 適正規模의 住民은 얼마나 있어야겠느냐 보면 人口 10萬-20萬, 工業都市는 20萬-50萬이라면 發展할 수 있다는 것이다. 註4

이와 같이 都市란 하나의 複合體이다. 이들 여러가지 要素는 共存하면서 서로 하나의 構成部分이 되어 相互作用(interaction)과 相互依存(interdependence)의 關係를 가지고 있게 된다.

古代都市는 消費를 爲한 都市로서의 性格을 가지고 있었으나 오늘날의 都市의 性格은 生産과 消費를 겸하고 있게 되었다. 都市가 반드시 農土를 가지고 直接 農事를 짓는 것을 意味하는 것은 아니다. “에집트”에서는 紀元前 3世紀에 必要한 食糧의 3배나 더 많이 生産할 수 있었다고 한다. 그리이스 “로마”時代에는 이미 都市人口 한 사람이 都市生活를 營爲하는데 필요한 生産을 爲하여서는 農村人口 50~80名이 있어야 한다고 하였다. 이는 都市生活가 얼마나 많은 消費를 하고 있나를 말해주고 있다. 美國에서 태어난 한 어린이가 消費하는 資源은 아프리카 사람 80名이 消費하는 量에 相當한 資源을 大量 消費하고

註3. ARISTOLE POLITICS, TRANS BY H. ROCKHANS IN THE LOEB CLASSICAL LIBRARY, LONDON 1932. P. 7. 9

註4. COLIN CLARKS, THE ELAMNIC FUNCTUAYRY BY CITY IN RELATION TO IT'S SIZE? IN ELAMNIC. VOLXII

P. 97~113

있는데 注目하지 않으면 안된다. 하나의 都市가 얼마나 많은 人口를 어떤 方法으로 扶養하고 이를 扶養하기에 필요한 産業構造와 經濟活動 및 各種 서비스 規模가 얼마나 커야 하느냐의 問題는 그 都市의 經濟的 規模를 意味하는 것이다. 註5

## 2. 都市의 機能

都市의 中心地域은 많은 사람들이 居住地일뿐만 아니라 地域經濟内外의 生産力을 分配하는 場所로서 投資의 機會를 얻을 수 있는 集積利益(agglomeration of economic)과 外部經濟(external economic)의 發生地 이기도 하다. 따라서 都市의 바탕은 많은 인간이 衣食住에 必要한 財貨를 生産하는 經濟單位라고 할 수 있다.

人間은 都市를 中心으로 하여 그들의 生活의 根拠地를 扞하게 되었고 經濟的 社會的 必要에 應하여 都市周边地域은 無限히 發展할 수 있게 되었다.

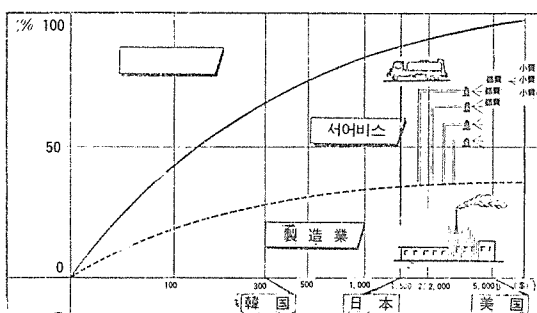
各 都市들의 機能과 形態가 비슷한 것과 같이 特히 같은 規模의 都市는 그 地域안에 있는 다른 都市의 共通되는 點을 發見하게 된다.

그 共通點이란 그 都市의 支援機能과 都市内部構成에 있어서 規則性과 類似性을 가지고 있다는 것이다.

都市의 特징에 하나인 高層建物을 中心으로 많은 사람들이 바쁘게 往來하고 그 周圍에 商店과 劇場, 銀行과 其他 都市施設이 雲集하여 있는 것은 農村에서 찾아볼 수 없는 하나의 特殊現狀이라고 할 수 있다.

흔히 近代化國家 혹은 都市化國家를 말할 때는 그 나라의 産業構造가 一次産業보다 二次産業, 二次産業(製造業)보다 三次産業(서비스)의 比率이 높은 나라를 말하게 된다. 여기서 三次産業(tertiary sectors)의 비율이 크다는 것은 그만큼 많은 사람이 그 分野에 雇傭되고 있다는 것을 뜻하게 된다(表1)

## 産業과 雇傭構造의 變化推移



그러므로 많은 서비스活動은 都市自体의 人口만을 爲하여서 있어야 할 이발소, 세탁소, 양화점, 약국, 잡화상, 다과점, 영화관, 다방, 요정등을 들 수 있으며 이는 都市活動을 支援하는 重要한 位置를 차지하고 있게 되는 것이다. 이와 같은 서비스業을 都市中心에 位置한 支援機能이라 한다. 註6

註5. WALTER ISARD, LOCATION AND SPACE ECONOMY, THE MIT PRESS 1972 pp. 266~289

註6. EDWARD ULLMAN, A THEORY OF LOCATION FOR CITIES, "AMERICAN JOURNAL OF SOCIETY, XLVI (MAY, 1941) pp. 858~864

都市支援機能은 都市自体만을 爲한 機能이 아니라 都市以外 周边地域까지를 그 支援의 惠沢의 波及效果를 가지고 있다.

그리고 都心은 人類文化의 中心地로서 支配的 努力을 都市自体에 부여하게 된 것이다.

이제 都市는 實在的이요 公共서비스의 生産者이며 人間相互作用의 触媒이고 社會體制이며 文化的 實驗室임을 感知하게 되었다. 아니 그 이상일 것이다. 都市는 政府가 있는 곳이며 工業과 産業의 本格地요 未來의 中心地고 藝術의 安息地이다.

知識과 教育의 源泉이며 文化國民의 融解點이요 輸送體系의 合流點이다.

여러나라 都心の 集中度를 살펴 보면 日本 東京은 1964년에 大学生과 中樞企業의 50%以上の 集中率 註7 을 보였고 서울은 大学生의 55% 法人稅賦課가 73% 銀行予金貸금이 65% 註8 가 集中되고 있음을 發見하게 된다.

인도네시아(Indonesia)의 자카르타(Jakarta)는 全國 通貨量의 93%를 占하고 있고 비올빈(Philippine)의 마닐라(Manila)는 全生産의 70%를 담당하고 있는가 하면 泰國의 방콕(Bangkok)은 輸入의 90%를 그리고 稅金의 94%는 방콕에서 徵收된다고 한다. 註9

그러면 集中度에 限界點은 없는 것일까? 있다면 가장 바람직한 集中은 어디까지 인가를 생각해 보자는 것이다.

都心이라고 함은 一般的으로 都市地域의 中心附近에 位置하고 그 都市를 움직이며 都市圈을 統制 내지 強한 영향력을 가지는 서비스를 하는 中樞機能, 文化, 商業, 서비스 등의 機能이 凝集한 空間이다.

都市는 地域(Area Region)의 中心地이다. 그리고 地域과는 中心核을 갖고 있는 人間の 空間的인 組織體라고 생각된다.

小都市에서는 地方行政機關과 中心商業地域이 연결된 都心 같은 것이 存在할 程度로 明瞭한 都心の 形態는 찾아볼 수 없다. 적어도 人口 20만~30만 程度의 中都市以上 이라면 참다운 都心の 形成은 현저해지고 景觀的 或은 機能적으로 하나의 中心區域이 形成되기 始作하게 된다.

그런데 巨大都市가 되면 그 點據範圍로 擴大되면 10km<sup>2</sup> 부터 30km<sup>2</sup>(表2) 이르는 雇傭人口를 가지고 있게 된다. 많은 雇傭人을 가지고 있게 된다. 巨大都市의 都心地域의 構成要素는 복잡 多樣하고 大都市地域의 다채로운 都市活動에 對應함에 필요하게 된다. 따라서 그 構成要素인 業務地區, 商業地區, 報章 都心 慰樂地域 등으로 發展 分化過程을 밟게 된다.

都心の 機能이나 그 範圍는 前代나 國家에 依해 약간의 差異가 있을 수 있겠다. 그러나 小都市의 都心에서는 都心機能이 限定된 地域의 中心部에 立地하고 있다.

그런데 大都市地域의 都心이 되면 都心機能의 地域的 分化가 進行되어 업무, 行政, 商業, 오락, 문화 등의 여러 機能들이 地域적으로 블록(Block)을 構成하고 넓은 空間을 占據하게 된다.

(表 2)

## 首都圈의 人口 및 雇傭의 密度分布

서울 (1970)

(中心으로 부터의 거리 : km)

	0 - 15	0 - 20	20 - 40	40 - 70	Total
인구 : 人口 数 (千名)	5,610	6,053	1,571	1,270	8,894
密 度	7,983	4,265	449	191	769
人 口 比 (%)	63.1	68.1	17.7	14.3	100.0
面 積 (km <sup>2</sup> )	702.8	1,422.4	3,500.9	6,647.5	11,570.8
고용 : 雇傭者数 (千名)	1,276	1,407	379	355	2,141
密 度	1,815	1,003	129	64	216
雇 傭 比 (%)	59.6	65.7	17.7	16.6	100.0
面 積 (km <sup>2</sup> )	703	1,401.8	2,947.5	5,561.0	9,910.3
人 口 对 雇 傭 比	0.94	0.96	1.00	1.16	1.00

東京 (1970)

	中心으로부터의  거리 (km)				전  체
	0 - 20	2 - 40	40 - 70		
人口 : 人口 数 (千名)	11,964	7,733	5,048		24,475
密 度	10,960	2,348	549		1,806
人 口 比 (%)	47.8	31.6	20.6		100.0
雇傭 : 雇傭者数 (千名)	7,028	2,840	2,154		12,122
密 度	6,587	862	234		895
雇傭者比 (%)	58.0	23.4	18.6		100.0
面 積 (km <sup>2</sup> )	1,067	3,239	9,193		13,552
人 口 对 雇 傭 者 比	1.21	0.74	0.90		1.00

資料 : 韓國人口学会 서울市人口集-그 問題點과 對策 1946. 4.p. 92.

따라서 이와같은 都心이라 함은 点的 實在가 아니고 都心地域이라는 面的點據가 이루어지게 된다.

都心은 都市活動의 根源이고 都市圈의 經濟社會, 文化, 政治의 發達程度에 應한 容量과 活動과를 內包하고 있는 것이라고 할 수 있다.

좀더 具體的으로 都市이라 함은 業務地區(Central Business District), 또는 中心商業地를 核으로 하여 都市住民의 要求에 應한 職場, 買物, 觀光, 慰樂, 教育, 文化 金融등의 施設을 가지고 流行이나 關心의 心理的 中心地가 될 수 있는 大都市의 中樞機能 地域이다.

空間的으로는 地域의 中心으로서 吸引力이 높아서 都市地域內的 產業資本, 人口등의 流動을 促進하게 된다. 이와같은 高度의 流動性은 集心(求心力)과 離心力(遠心)이 되어서 人口나 產業의 集積과 擴大 복잡등의 傾向이 強하게 作用하게 된다.

集心力이라 함은 都心の 機能의 求心的 移轉을 낳은 힘이라고 할 수 있고 離心力이란 非都心の 機能과 一部都心の 機能의 遠心的 移轉을 낳게 하는 힘이라고 생각할 수 있다.

都市地域에서 일어나는 集中觀心力을 나타내는 指標로서는 大企業과 中樞機關의 集中으로 勞動力 人口의 集中

을 들 수 있고 交流力으로서 自動車交通量, 電話 通話의 集中을 들 수 있다.

따라서 都心은 大都市地域의 地域構造를 變更 變容 進化 및 再編成하는 것 같은 地域形成力(Area Building power)를 가지고 있어서 大小 中心地로 빠르게 하고 地域 分化를 促進시켜 지역의 계층적 지역적 秩序를 規定하는 것 같은 힘을 갖고 있다.

大都市地域의 形成은 求心的 移轉과 遠心的 移轉에 依하여 이루어진다.

大都市는 都心部 또는 既成市街地에 集積과 郊外로 向하는 二元的 擴散(Sprawl)의 두가지 面을 안고 있게 된다.

封建都市로부터 現代都市의 發達에 依하면 地理的인 中心은 移轉하지 않는다고 생각된다. 그러나 그 都市의 中心核이 된 機能은 封建領主 및 商人들의 거리였던 것이 現在는 行政 企業의 中樞管理機關으로 變化되었음을 알 수 있게 된다. 더욱 變化하고 있는 것은 商業機能이라는 처음에는 都心部の 市場에서 物品의 賣買가 行하여 졌으나 지금은 卓上去來만이 都心部에 남고 實物은 郊外나 隣近 地域에서 去來될 傾向이 많아 질 것이다.

그 理由는 交通, 地價등의 條件이 物件을 都心까지 搬

註7. SABURO OKITA, TOKYO AFTER 20 YEARS NIHON KEIZAI CENTER, TOKYO, 1967, p. 26

註8. 大韓商工会議所. 서울特別市 經濟比重調查報告 1978. 1

入하여 저장하기 어려운 要素와 그리고 都心機能이 情報交換에 集約되어 있는 理由를 들 수 있다

오늘날 더 많은 사람들이 都心部에서 일을 하고 職任分離에 依하여 低廉快適한 住宅이 郊外에 있음으로 因한 通勤交通에 혼잡을 격심하게 하고 있으나 장래 대다수의 사람들이 都心까지 오지 않아도 機械的 處理에 依한 去來도 行政管理로 끝낼 수 있게 될 것이다.

都心形成(City Building)의 하나의 指標로 都心地區 야간인구 감소는 傳統的인 도심상점가의 쇠퇴를 가져오게 된다. 따라서 주간인구도 모이지 않고 기계만이 일하고 中枢機能이 되면 都心商業地域도 필요없게될지도 모른다. 특히 이와같은 都心の 成長과 變化를 美國과 歐羅巴 그리고 우리나라와는 그 生成 발전이 判異한 것이다.

都心部는 單純한 업무의 中心이 아니고 市民의 買物의 中心이기도 하며 慰樂地로써 서로 만남에 장소이기도 한 것이다.

歐美 사람들에게는 都心이 社會 또는 가볍게 사람들과 교제하는 場所로 利用하는 경향이 많다. 따라서 도심에는 카페(Cafe) 레스토랑(Restaurant), 클럽(Club)이 있고 가로수 거리의 의자나 공원도 利用되고 있는 것이다.

이는 희랍, 로마時代로부터 내려온 광장의 전통이기도 하다. 그러나 우리의 경우는 아직은 零細民들의 生業의 場所로써 쪼들리고 바쁜 사람들과 車들이 정신없이 돌아가는 바쁜 都市로 歐美都市에서 찾아볼 수 없는 情景이 있음을 알 수 있다.

#### 가. 中枢機能

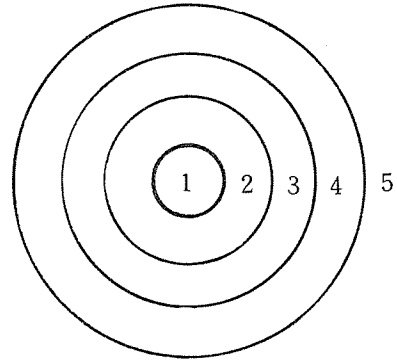
中枢機能이란 主로 經濟的 業務와 行政的 中心機能이 立地하고 있는 業務中心地區(CBD-Central Business District)를 指稱한다.

都心の 研究가 始作된 것은 歐美에서도 20世紀에 들어서이다. 都心을 都市地域의 中心核 或은 機能核으로서 考察하려고 하는 研究는 1920年代 버그스(E. W. Burgess)의 同心円理論(Con Centric zone theory)으로서 都市空間構造를 說明하고 都市成長의 類型(patterns)로 確然하게 解明해 주려는 理論이다. 그는 美國 시카고(chicago)의 都市構造를 生態的 過程으로 說明하고 있다. (圖5) 그는 시카고 都市가 5個의 用途地域으로 構成된다 하여 都心을 構成하는 機能으로서 會社, 銀行, 行政官庁, 高級小売商, 호텔, 映畵館, 都壳商街등을 들고 있다. CBD를 Loop라고 부르고 그곳은 商業 行政의 中心으로서 많은 사람들이 出入하고 地價가 가장 높은 場所라고 하였다.

그후 同心円理論에 이어서 호이트(H. Hoyt)의 扇形理論(Sector theory) 하리스(Harris) 울만(ullman)의 多核理論(multiple theory) (圖6) 그리고 에릭슨(E. G. Ericksson)의 折衷論 등이 있다.

버그스(Burgess)의 同心円理論에서 中央地帶를 Loop, CBD와 그 構成要素를 小売業地域, 行政, 事務所地域 등으로 区分하고 있으므로 CBD란 盡間人口의 最大集積地

〈圖5〉

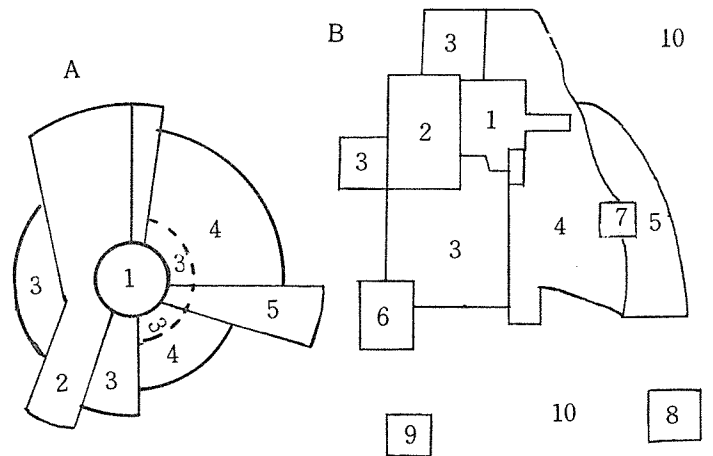


- Zone 1 : 中心商業地域 (Central Business District)
- Zone 2 : 轉移地域 (Zone of transition)
- Zone 3 : 勞働者 住居地域 (Zone of Working mens Homes)
- Zone 4 : 中産層 住居地域 (Zone of better Residencs)
- Zone 5 : 通勤者 居住地域 |(Commuters' Zone)

資料 :

STUART CHAPIN, Jr Urban Land u'se Planning, University of ILLINOIS Press, 1963. pp. 10~11.

〈圖6〉 多核論과 扇形論

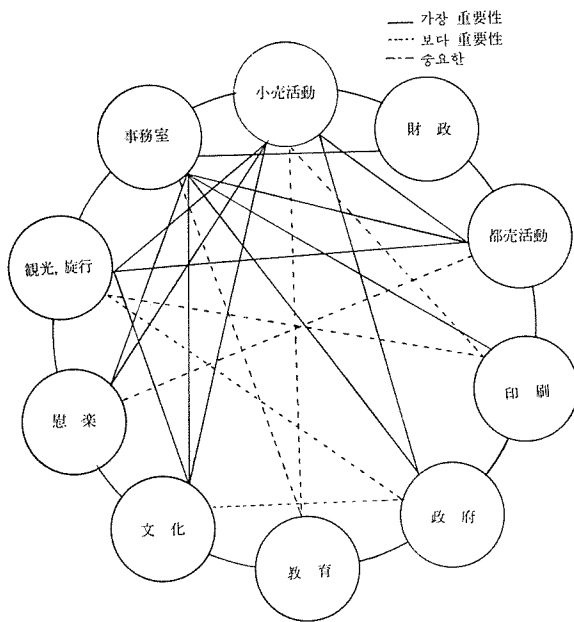


1. 中心商業(業務) 地域(C. B. D)
2. 都壳 및 轉工業(Wholesale-Light Manufacturing)
3. 下層 階級住居(Low-Class Residential)
4. 通勤者 居住地域

資料 : 前掲書

点이기도 하고 交通量의 最多地点인 同時에 많은 重要한 問題를 決定하는 中心地域이라 할 수 있다. 따라서 本論文에서 다루려고 하는 것은 中心業務地域(Central Business District)이다. 巨大都市의 都心地域의 構成要素는 複雜多樣하여 業務地域 都心商街地域, 官庁地域 및 居住地域 등으로 地域分化가 이루어지게 된다.

(表 3) 活動機能關聯性



資料 : General neighbourhood Renewal Plan, City of Sheby Gan Wisconsin, U. S. DD. 1972.

따라서 이 地域은 都市機能(urban function)의 代表的인 活動이 이루어지며 資本이 集中되고 高層建物이 서게 되고 地價가 最高記錄을 이루게 된다. 따라서 화이트 컬러(white color workers) 職業人인 管理職, 專門職人口 流動으로 尺間人口密度가 높아지게 된다.

都心地域은 都市活動의 根源이고 都市圈 經濟, 社會, 文化의 發達程度에 따라 그 容量과 活動의 幅과 關聯性程度를 달리하게 된다.

都市地域에서 가장 緊密한 機能活動關聯性(表 3)은 事務室과 財政이 가장 強한 活動關聯性을 가지고 있으며 다음으로 小売活動, 事務室, 銀行, (財政) 觀光, 유흥의 順으로 그 相互補完하는 機能의 강도를 나타내고 있는 것은 하나의 體制(system)를 이루고 있다.

具體적으로 都心이라 함은 CBD 中心商街를 核으로 하여 市民의 要求에 應한 職場과 商業, 欲望, 教育, 企業 등의 施設을 가지고 流行이나 關心의 心理의 中心이 될 수 있는 大都市의 中樞地域이다.

더욱이 이곳에서는 人間의 居住地보다는 多數의 重要한 決定을 하고 그 決定이 都市地域을 넘어 國家全域에 까지 強한 影響力을 주는 "戰略基地"가 되기도 한다.

(CBD)는 都市의 心臟과 脈搏이다.

우리나라 서울의 都心(CBD)面積은 9.197km<sup>2</sup>로 全面積의 1.04%에 지나지 않는데 反하여 都心部內 1日活動人口(常住人口+就勞人+利用者人口)는 5,564,288 名으로 서울市人口 700萬의 79%에 該當한다. 特히 中區의

註. 9 TIME, DECEMBER 1976. p. 2

註. 10. RICHARD B. ANDREWS, URBAN GROWTH AND DEVELOPMENT, BOARDMAN SIMONS PUBLISHING CO. 1962. p. 60

경우 1日 活動人口는 3,113,077名으로 서울 全人口의 44%가 그리고 都市活動人口의 56%가 되어 그 密度가 높은 것을 알 수 있다. 시카고의 CBD 面積을 보면 (表 4)에 서와 같이 市의 全面積인 227평방마일(588km<sup>2</sup>)의 3.9%인 9평방마일(23.3km<sup>2</sup>)에 불과하며 그것도 中心街를 連하여 1마일(1.6km)안에 모든 商街, 銀行, 劇場, 호텔이 位置하고 있다. 한편 시카고는 美國 GNP의 5%를 擔當하는 能力을 가지고 있어 CBD는 經濟的 pump로서의 役割을 하고 있다. 이와같은 작은 都心空間은 6,000名이란 常住人口를 가지고 있으나 流動人口(尺間人口)는 常任人口의 100배나 넘는 60萬名에서 100萬까지나 된다고 한다. 註10 파리의 경우(圖 7)은 오늘날(1970年 現在) 850萬의 人口가 全 프랑스國土面積의 2%에 該當되는 4,630平方마일의 市街地域에 居住하며 都心地域은 7.7평방마일(19.9km<sup>2</sup>)로서 專用 居住地域이 없는 것이 特色이며 常住人口는 60萬名으로서 都心の 고용인구는 100萬以上이 된다는 것이다. 뉴욕(New York)의 경우(圖 8) 半徑 10마일의 맨하탄을 中心으로 한 都心の 面積은 12.7평방마일(32.9km<sup>2</sup>) 人口는 1,762萬名으로 全美國의 財貨와 서비스의 中心의 役割을 擔當하고 있다. 都心の 人口는 1900년에 439%나 增加한 때도 있었다. (表 5)

東京의 CBD인 千代田區의 尺間人口 集中率은 829.5%에 이르고 있다. (表 6)

〈表 4〉 LAND USE IN CHICAGO SINCE 1850 (SQUARE MILES)

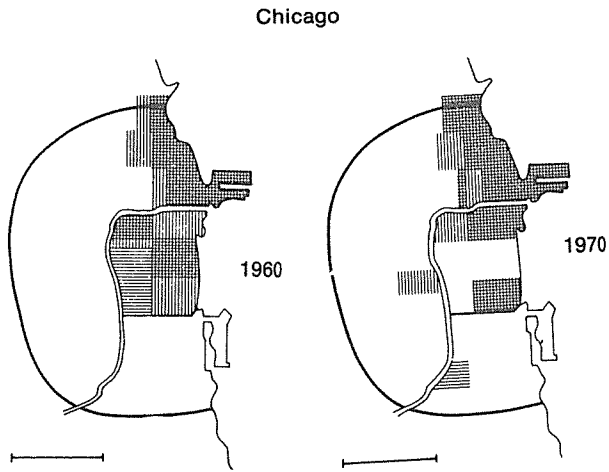
LAND USE	1850	1870	1890	1923	1941	1961	1966	100%
Residence	1	5½	17	48½	52	70½	71	31%
Recreation	*	2	4½	7	10½	14½	17½	7.7%
Other Public or Institutional	N.A.	*	*	3	4	6	9	3.9%
Manufacturing, Ports, & Utilities	*	2	9½	15	15	15	15	6.6%
Business & Commerce	*	1	2½	10	10	14	14	6.1%
Streets, Alleys & Expressways	2½	7	32½	46½	50	54	54	23%
Railroads	*	2	7	11	16	16	16	6%
Airports	0	0	0	0	1	10	10	4%
Vacant	10	5	100	52½	46	19	14	6.1%
Cemeteries	*	N.A.	1	2	2	2	2	0.8%
Rivers & Inland Lakes	*	*	5	5½	5½	4½	4½	1.9%
TOTAL	14	35	180	201	212	225	227(588km <sup>2</sup> )	

\* Less than 1 square mile

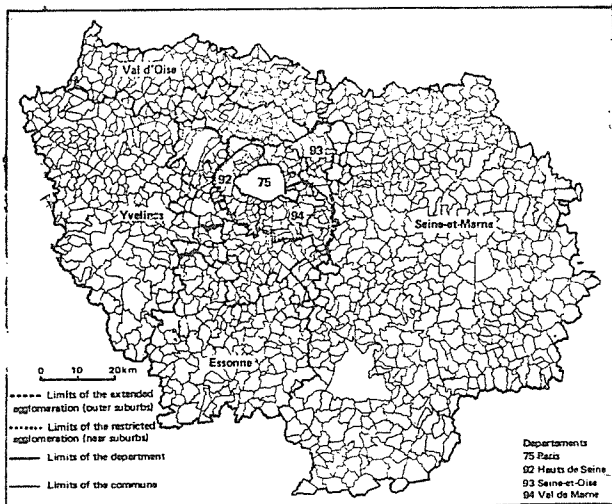
N. A. - Not available

SOURCES : Homer Hoyt, One Hundred Years of Land Values in Chicago Chicago Zoning Commission Report for 1923 Chicago Land Use Survey Survey, January 1, 1941

Master plan of Residential Land Use, Chicago, 1943 Staff estimates, Department of Development and Planning



〈图 7〉 파리의 CBD.



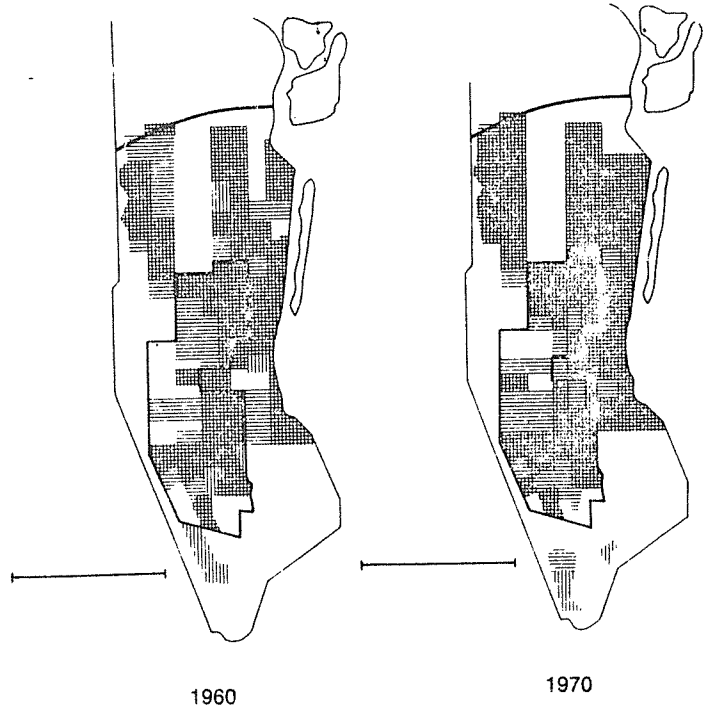
資料 :

H. Wentworth Eldredge, world capitals, Toward Guided urbanization. Anchor press, 1975. pp. 60~65.

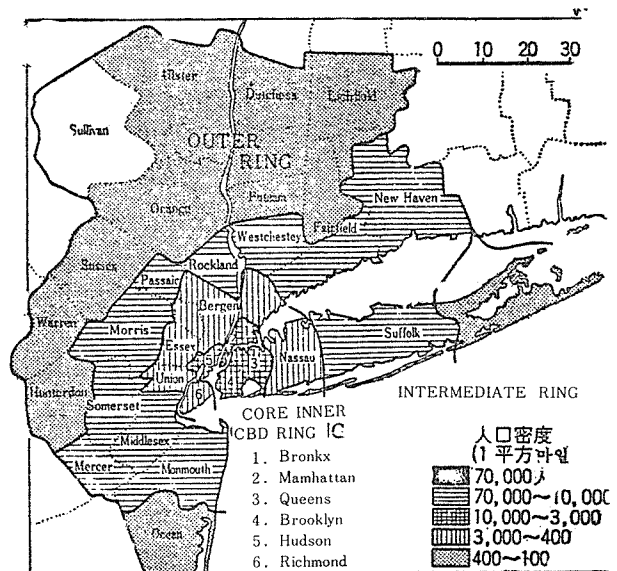
日本の人口集中地区制別人口調査に依하면 総人口の6割の人口が国土の2%인地域에集中되어人口密度는 1km<sup>2</sup> 당 7,712명에 이르고 있고 郡·道·府·頭別로人口集中度를 보면 東京이 総人口의 96.6% 大阪이 92%로 9割以上の 사람이人口集中地区에密集하고 있다.

그러면 우리나라는 어떠한가를 살펴 보면 특히 外國에서 말하는 down town 或은 Loop이라는意味에서는 서울은 中区地域이라고 할 수 있어서 이地域을集中的으로 다루려고 한다. 中樞管理施設에 從事하고 있는 總人員은 56,136名으로서 그 중 晝間從事者의 數는 48,350名으로 全體의 86%를 차지하고 있으며 夜間從事者는 全體의 13%에 불과한 7,785名(表7)이다.

New York



〈图 8〉 뉴욕市街地



資料 : Tri-States Transportation Commission에서

이와같이 晝間活動人口가 86%나 되고 있음은 그空間의 比重이 얼마나 莫重한가를 짐작하게 된다.

또한 서울의 人口流動推移를 살펴 보면 图9와 같이 光化門을 起点으로 한 1966年の 人口分布는 서울人口의 半以上이 半径 5km圈內에 居住하였으며 10km圈內에는 全體人口의 88%가 居住하였다. 그러나 1977년에는 半径 5km圈內의 人口는 27%의 激減現狀을 보이고 있음은 시카고와 같은 人口變化類型을 알 수 있게 해준다. (图 10)

〈表 5〉 뉴-욕·메트로폴리스地域の 圏別人口推移

	1850年		1900年		1930年		1960年		1965年	
	人口 (1000)	人口 (1000)	1850~ 1900 増加率(%)	人口 (1000)	1900~ 1930 増加率(%)	人口 (1000)	1930~ 1960 増加率(%)	人口 (1000)	1960~ 1965 増加率(%)	
核心部	741.7	4,002.3	439.6	7,905.2	97.5	8,575.9	8.5	8,757.1	2.1	
内 圏	126.7	695.5	448.9	2,246.7	223.0	4,342.8	93.3	4,654.7	7.2	
中間圏	312.2	921.5	195.2	1,808.8	96.3	3,612.4	99.7	4,279.5	18.5	
外 圏	377.5	560.3	48.4	675.8	20.4	1,093.3	61.8	1,289.6	18.0	
全 域	1,558.1	6,179.4	296.6	12,636.5	104.5	17,624.3	39.5	18,980.9	7.7	

〈表 6〉 昼夜間人口의 昼間人口集中率(日本)

(1965年国調)

区名項目	夜間人口 人	昼間人口 人	夜間人口集中率 %
東 京			
千代田区	93,047	771,809	829.5
中 央	128,017	615,158	480.5
港	241,539	536,379	222.1
臺 東	286,324	397,374	138.8
新 宿	413,910	540,694	130.6
文 京	253,449	330,831	130.5
涉 谷	283,730	342,135	120.6
墨 田	317,856	358,103	112.7
江 東	359,672	401,240	111.6
品 川	423,015	436,807	103.3
豊 島	373,126	376,273	100.8

資料：日本国調 1965.

이와 같은 都心人口 減少現狀은 農村의 就業機會增加,

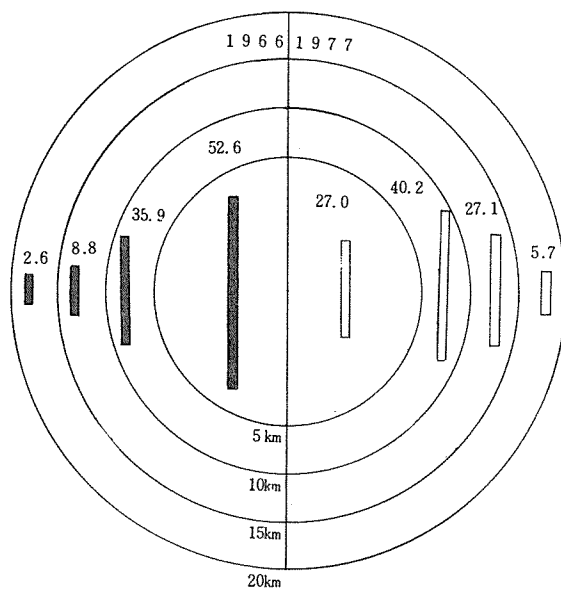
〈表 7〉 官公署従事者現況

单位：人，%

区分 区別	計	比 率	昼 間		夜 間	
			従事者数	比 率	従事者数	比 率
總 計	56,135	100 (100)	48,350	100 (86.1)	7,785	100 (13.9)
鍾 路	4,816	8.6 (100)	4,457	9.2 (92.5)	359	4.6 (7.5)
中 区	14,748	26.3 (100)	13,134	27.2 (89.1)	1,614	20.7 (10.9)
東 大 門	5,237	9.3 (100)	4,366	9.0 (83.4)	871	11.2 (16.6)
城 東	4,200	7.5 (100)	3,482	7.2 (82.9)	718	9.2 (17.1)
城 北	1,935	3.4 (100)	1,624	3.4 (83.9)	311	4.0 (16.1)
道 峰	2,432	4.3 (100)	2,152	4.5 (88.5)	280	3.6 (11.5)
西 大 門	4,178	7.4 (100)	3,562	7.4 (85.3)	616	7.9 (14.7)
麻 浦	2,610	4.6 (100)	2,102	4.3 (80.5)	508	6.5 (19.5)
竜 山	4,905	8.7 (100)	4,199	8.7 (85.6)	706	9.1 (14.4)
永 登 浦	4,924	8.8 (100)	4,083	8.4 (82.9)	841	10.8 (17.1)
江 西	1,882	3.4 (100)	1,563	3.2 (83.0)	319	4.1 (17.0)
江 西	594	1.1 (100)	514	1.1 (86.5)	80	1.0 (13.5)
冠 岳	3,674	6.5 (100)	3,112	6.4 (84.7)	562	7.2 (15.3)

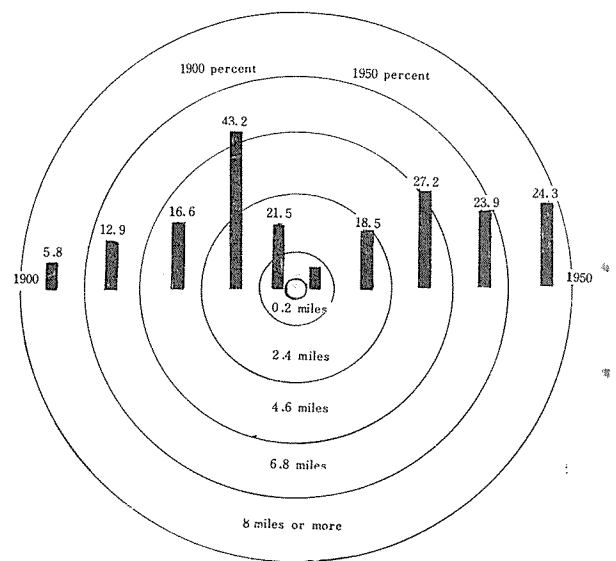
都農間の 所得隔差 減少・農村生活의 不便減少等이 人口 變動의 促進要因이 되었다고 생각된다.

(图 9) 半径別 人口推移(光化門 起点)



資料：서울市 통계

(图 10) 시카고 人口推移



서울市立産業大学 教授