대한지리학회지 제33권 1호 1998 (41~56)

서울 도심의 경계, 기능 및 내부구조

주경식* · 서민철**

Boundary, Functions and Internal Structure of CBD in Seoul

Kyung-Sik Joo* · Min-Cheol Seo**

요약 : 본 논문은 1990년대의 서울 중심업무지구의 경계를 설정하고 그 내부 소구역의 기능상의 특성 및 내부구조를 밝힌 연구이다. 서울은 한국 자본주의의 중심이며 그 중요 기능은 서울중에서도 도심부에 집적되어 있다. 서울 도심부의 위치는 종로·중구를 중심으로 하는 곳이다. 도심부의 평면적 범위는 고층화, 도심재개발, 부심의 성장, 대기업화, 다지역 기업 체제의 활성화 및 도심기능의 입지상 공간적 제약으로 그다지 확대되지 않았지만, 고차적인 도심기능은 더욱 집중되고 있다. 서울 도심의 내부구조는 핵심부, 소매업 특화지구, 사무실 특화지구, 서비스 특화지구, 제조업 특화지구 등 몇 개의 기능상의 특화지구로 구분되며, 이들 기능지구들이 상호의존적으로 결합되어 있으며, 발생적으로는 서울의 도시발달의 과정을 고려해야 그 특성이 파악된다.

주요어 : 중심업무지구, 독점 자본주의, 도심의 내부구조, 도심의 핵심부, 특화지구.

Abstract : The main purpose of this study is to delimit the boundary of central business district and to describe the internal structure of CBD in Seoul. To delimit the CBD boundary, we used the locational matrices of main CBD functions, which were organized through fieldworks. CBD functions are classified into 20 categories. They are retail sales, corporation managements, administration managements, business, and unclassified services, customer(personal) services, and manufacturings. The core area of CBD in Seoul is at Chongro and Chung Gu area that shows the locational consistency comparing to 1970s. Although the boundary is slightly expanded into west, south and east, the extent of horizontal expansion in CBD can be negligible comparing to the remarkable growth of Korean economy after 1970s. The reasons why CBD showed little expansion can be found out from the process of restructuring in Seoul metropolitan area, such as the growth of subcenters, decentralization of central functions, construction of highrise buildings, redevelopment in central area and so on. Internal structure of Seoul's CBD shows 5 specialized functional subdistricts. They are CBD core area, subdistrict of department and office functions, retail sales, customer services and light manufacturings.

Key Words : central business districts, monopolistic capitalism, internal structure of the city, CBD core, specified districts.

1. 서 론

1) 서울과 도심

서울은 1993년에 인구 감소추세로 돌아섰다. 70년대부터 이미 서울 주변 도시의 성장이 시작되었고 인구증가율이 현저히 둔화되더니, 93년에 이르러 드디어 마이너스의 인구증가율을 기록한 것이다. 이러한 서울의 郊外化에 대해서는 여러 가지 확인절차가 이미 있었지만, 이는 국토 균형개발과는 거리가 있다. 그 이유는, 서울의 교외화는 인구의 교외화(suburbanization: 김인·권용우, 1984)일 뿐 다른 기능의 교외화는 아직 초기단계이며, 서울의 인구는 감소하지만 서울 주변 수도권의 인구는 계속 증가한다는 인식에 따른 것이다. 국토의 균형개발이란 곧 수위도시가 가진 부와 권력의 균형적

* 한국교원대학교 지리교육과 교수(Professor, Department of Geography Education in Korea National University of Education)
** 고양시 행신고등학교 교사(Teacher, Haengsin High School in Koyang City)

표 1. 도심성 기능 범주

		기능군	기능 범주	기능 내용
도심성기능	유통서비스	소매업	d	귀금속, 안경, 악기, 화원, 도자기 등
			e	통신, 전자, 컴퓨터, 카메라 등
			g	의류, 의상실, 양복점, 문구, 서적, 커텐 등
			h	기계류, 공구, 전기, 자동차, 오토바이 등
			i	의료기, 지업사, 유리, 페인트 등
			j	기타 판매업
	관리서비스	기업관리	y	대기업 본사(200대), 30대 재벌 본사
		행정관리	z	중앙 행정관리 기능
		금 융	k	은행, 보험, 증권 등
		사업 및 기타 서비스	l	법무 · 회계 관련 사무실, 컨설팅 등
			m	일반 사무소, 의류 · 섬유 사무소
			n	여론조사, 신문, 잡지, 출판, 방송센타, 마케팅, 영화사, 디자인, 광고회사 등
			o	종친회, 협회, 연구회, 동창회
			p	운송, 해운, 통운, 항공
	서비스	개인 서비스	q	주점, 식당
			r	다방, 제과, 패스트푸드, 떡집, 아이스크림
			s	숙박
			u	오락, 여행사, 번역 · 공증, 철학관, 부동산, 상패 · 명찰 · 도장, 복사 등
			x	약국, 병원, 동물 병원, 한의원, 침술원
		제조업	a	제조업

인 지역 배분인데, 지방사람들은 아직도 '서울-지방'의 이원 구도속에서 違和感을 없애지 못하고 살아가는 것이다.

더욱이 우루과이라운드(U.R.)가 타결되고부터는 '세계화', '무한경쟁'의 논리속에 균형 논리가 약화되어 수도권 및 서울의 재강화를 예고하고 있다. 실제로 서울 인구는 줄어들지라도, 수도권의 인구는 전국 인구의 40%를 웃돌고 있으며 경기도의 인구증가는 아직도 계속되고 있다. 서울의 교외화는 신도시의 경우 Hartshorn과 Muller의 교외화 단계중 첫 번째 단계인 베드타운 단계에 머물고 있으며, 위성도시들에서나 제 2단계에 들어서 있는 정도이다(Knox, 1994, pp.134-136).

이와 같이, 한국의 중심으로서의 기능을 더욱 강화하고 있는 서울은 다시 중심과 중심 아닌 곳(중심에 대한 주거기능 및 노동력 재생산 기능을 주로하는 지역)으로 구분할 수 있다. 도시의 기원은 정치적 · 행정적인 것이고 근대 이후 경제의 논리가 도시의 면모를 보다 압도하였는 바, 서울 역시 수도로서의 중앙 행정적인 측면과 경제 중심지로서의 측면이 결합된 양태를 띈다. 경제적인 측면에서 도시의 중심은 그 시대의 정치 · 경제 체제에 따라 모습을 달리하는데, 특정 시대와 공간에서 가장 핵심적인 기능들이 운영되는 곳이 바로 도시의 중심을 이루게 된다. 따라서 당 시대의 체제에서 가장 핵심적인 기능들이 가장 많이 집적되어있는 범위를 정량적으로 정할 수 있다. 그렇다면 서울의 중심, 즉 도심은 어디인가.

서울은 사대문안을 핵으로 발전하였으므로 서울의 도심부가 사대문안인 것은 재론의 여지가 없다. 서울은 1936년 영등포 지구가 시역에 편입된 이후로 다핵화의 기틀을 갖추기 시작한 이후, 70년대의 여의도 개발, 80년대의 강남지구 개발 등으로 다핵화되어 도심기능이 많이 부심으로 이전됐지만, 그렇다고 부심들이 도심과 대등한 지위를 가지고 있지는 않다. 대기업의 본사 비율은 사대문안이 전국의 반을 넘으며 30대 재벌의 본사 비율은 도심부가 60%를 차지한다. 대기업일수록 도심에 있으며 강남쪽은 오히려 중간순위 기업체의 비중이 많다(김묵한, 1996, pp.40-43). 또한 자본주의에서 자금의 융통을 담당하는 은행의 본사도 반 이상이 사대문안에 있다(전국기업체 총람, 1996). 중앙행정기

관은 상당히 확산되었지만, 아직 행정부의 중앙행정기관의 41.3%가 도심부에 남아있으며[1], 그중 '핵심적' 행정 기관은 도심에 남아있다. 즉 청와대를 위시하여 국가 행정이 기획되는 국무총리실, 정무장관실 및 내무부 등이 도심에 있다.

최고지가지점도 아직 명동에 그대로 있으며 대형 사업소가 밀집해 있는 곳이 도심지역이다(이현욱, 1995). 그러한 통계 수치들뿐 아니라, 실제 사회가 움직이고 있는 것을 볼 때, 서울은 아직 사대문안을 중심으로 運行하고 있다. 그곳으로부터 權力이 나오고 統制가 이루어지며 政策이 만들어지고 企劃이 생산되며, 궁극적으로 거기서 資本이 融通되고 또 자본이 生産되고 있다. 물론 소매업이나 소규모 사업들은 개수상으로 여러 부심으로 흩어졌지만, 독점적인 한국 경제에서 비중이 큰 '재벌', 혹은 대기업 수뇌부의 의사결정이 이루어지는 곳은 적어도 아직은 사대문안을 중심으로 하는 곳이다. 특히 중앙집권적인 성격의 국가에서는 중앙행정 기관으로부터 모든 許可와 支援과 禁止가 나오고 이 힘이 경제 활동에 심대한 영향을 행사하므로, 가히 서울 도심부에서 국가의 굵직한 '業務'가 결정된다고 할 것이다. 서울 도심은 그래서 한국 자본주의 정치·경제 체제의 대강의 특성을 반영하고 있는 바, 그 특성과 내부구조와 변화 양상을 파악하는 것은 한국 도시 발달 단계를 이해하는 데 기초가 된다.

이에 연구자들은 사대문안을 중심으로 하는 서울 도심부의 내부구조를 탐구하되, 90년대 중반 상황의 도심 내부구조의 특성을 밝혀보려 한다. 도심의 내부구조는 결국 都市化 과정의 산물이다. 도시화 과정(urbanization)이란 한 사회가 선택한 정치·경제 체제의 운영 결과가 공간상에 나타나는 과정으로 볼 수 있다. 도시는, 고대 사회든 봉건 사회든 아니면 자본주의 사회든, 자신의 체제의 특성을 공간상에 반영한다(Sjorberg, 1960). 봉건사회의 유제 위에 건설된 한국 자본주의 체제 역시 자신의 특성을 도시 내부 구조에 반영하며 자본주의의 발전 단계에 따라 도시의 모습도 바뀌어져 왔다. 그러한 도시 구조의 변화가 바로 여러 연구자들이 '정보화', '후기 산업화' 등으로 정리하려 했던 주제들이다(김은영, 1996; 김광익, 1983; 이기석, 1990). 그러한 변화들은 '업무'의 비중 변화로 나타나며 따라서 이러한 변화를 잘 포착하기 위해서는 도시의 여러 활동들, 즉 기능들을 중심으로 그 양적·질적 변화상을 포착해야 한다.

본 연구는 현 시기의 서울 도심의 기능체 변화를 통하여 그 내부 상황의 변화를 파악하고자 한다. 여기서 기능체란 중심지 이론에서 검증된 사회·경제 활동의 단위, 즉 행정 단위, 사업체, 주택 등의 모든 공간을 점유하는 활동 단위를 의미하며, 본 연구에서는 행정 단위와 경제적 사업체, 즉 기업체를 중심으로 고찰하였다.

2) 연구 방법

본 연구에서는 중심업무지구 개념에 보다 충실하고자 기능체를 지표로 사용하였고 자료 수집단위를 100m×100m 단위의 격자망(mesh)으로 통일하였다. 서울 도심은 대체로 중구와 종로구 남쪽으로 가정하고, 이 지역에 대하여 100m×100m 격자망을 구획하였다. 그리고 설정된 CBD에 대하여 다시 보다 상세하게 CBD를 탐구하고자 하는 것이 본 연구의 대계이다.

조사 기간은 1995년 12월-1996년 1월, 그리고 1996년 8월 11일-25일까지이며[2] 각 格子(cell)별로 20개 기능범주의 기능체 개수를 파악하였다. 기능체의 업종 분류는, 도심성 개념에 직접적인 3차 산업, 즉 유통 서비스, 관리 서비스, 개인 서비스의 활동상을 고려하여 19개 도심성 기능 범주로 구분하였고, 표 1과 같이 이들을 각각 소매업 기능군, 사무실 기능군, 개인 서비스 기능군으로 구분하였다. 여기서 관리 서비스는 행정 관리, 기업 관리, 금융 관리를 위주로 하는 사무실 업무군을 말한다. 제조업은 도심성 기능은 아니나, 서울 도심지역에 존재하므로 아울러 조사하였다.

2. 中心業務地區

1) 중심업무지구의 성격

일반적으로 도심은 중심업무지구(Central Business District), 또는 중심상업지구(Central Commercial District), 혹은 도심지역(Central Area)이라 불린다. 도시에서 중심가(downtown)는 전산업시대의 도시로부터 현대의 도시까지 항상 있어온 것이고, '중심가'는 계층적으로, 활동적으로, 이

미지적으로, 그리고 의미적으로 중심 아닌 곳과 확연히 구분된다. 본 연구에서 도심은, 도심적기능이 집적도를 기준으로 설정된 중심업무지구를 가리킨다.

"都市는 文明"(LeGates & Stout, 1996, pp. 15-30)이라는 말처럼, 문명의 시작은 곧 도시였다. 즉 Hartshorn이 "도시는 권력의 중심"이라고 표현한 것처럼(Hartshorn, 1992, p.1), 도시는 통치의 중심으로서 시작한 것이다. 그러한 도시의 내부 구조는 결국 공간의 分化(differentiation)로 특징지워진다. 상업자본주의가 도시를 지배하는 상업도시 이후로 도심부는 소매업활동으로 특징지워지고 도시내 다른 곳과는 구별되며(Johns, E. & Eyles, J., 1977, pp.144), 그것이 현대 산업화된 사회의 도시 내부 구조를 규정짓고 있다.

'중심업무지구'를 '중심상업지구'라고 표현할 때는, '업무'를 주로 경제 기능, 그것도 소매업 기능으로 이해하는 것이다. 실제로 여러 도심 연구에서, 중심업무지구를 상업기능에 의해서 파악하였다[3]. 그러나, 소매업이 도시의 도심성을 나타내는 지표로서 최적이었던 시기는, 서구의 경우 사무실 업무가 두드러지기 전인 1970년대 이전의 시기이다.

자본주의 발달에 따른 기술의 혁신으로 산업구조는 제조업 중심에서 서비스, 정보산업 중심으로 바뀌었다. 이 과정에서 제조업은 대부분 주변부, 국외로 이동하였고, 서비스나 사무소 기능에서도 단순한 사무처리, 중간 관리, 대고객 서비스, 자료 수집 및 처리 등은 지점의 형태로 주변부로 이전하였다. 그러나 정보, 관리, 개발, 의사결정 등의 고차적 자본집약적 업무 기능은 오히려 한층 더 도심부로 집적되는 공간분화를 초래하였다.

그에 따라, 전문 경영자 집단이 등장하고 노동을 관리·통제하는 중간 관리자 집단이 계층으로 대거 등장한다. 중산층으로, 혹은 신중간층으로 불리우는 이들 계층은 생산공간, 혹은 직접 판매하는 공간과는 별개의 공간, 즉 사무실에서 업무를 수행한다. 이들의 업무는 주로 생산자 서비스, 문서관리, 회계, 마케팅, 각 부서와의 연락, 전후방 연계관계에 있는 외부 업체와의 통신, 자금의 수납 등이다. 자본주의가 '고도화'하고 분화될수록, 분화된 각 단위마다의 의사소통(communication) 빈도가 높아진다. 그리하여 이들은 각 기업 사무실들과, 그리고 기존의 '사무실 산업'인 금융 기관들과 가까이 입지하는 경향을 갖는다(Daniels, 1979, pp.1-28). 이들 사무실 기능이 창출하는 도심부의 고층빌딩군이 바로 현대 CBD의 특징적인 외적 형태를 이룬다.

또한 국가는 총자본의 필요에 따라 용도지구제를 통한 토지 이용 문제, 건물, 사회간접자본, 노동통제, 노동력 재생산, 교육 등의 集合的 消費(collective consumption) 부문과 도시 하부구조 및 建造環境(built environment) 등에 주도적인 역할을 한다(Castells, 1976). 더욱이 근대화 과정을 국가가 주도한 제3세계나 일본 등의 도시의 경우, 국가의 역할이란 독점 대기업 못지 않은 비중을 갖는다. 따라서 행정기관은 중요한 도심 기능이다.

미국의 대도시와 일본의 경우, 교외화의 최종 단계인 사무실의 교외화를 경험하고 있다(Knox, 1995, pp.52-75; Gordon & Richardson, 1996; 藤井正, 1990). 그러나, 대도시 도심은, 보다 고차적인 사업서비스 및 다국적 기업의 본사 등으로 더욱 고차의 기능으로 특화되는 경향이 있다(Drennan 1993; Coffey, 1996; 高橋伸夫, 1989).

결론적으로 중심업무지구에서 '중심적인 업무'의 의미는, 현대 자본주의의 변화 형태에 따라, 행정관리와 대기업 관리 기능 및 금융, 부동산 등을 포함한 사무실 기능과 기타 고급 소매·개인서비스, 정보관련산업 등이 주류를 이룬다.

2) 서울의 경우

한국에서의 자본주의의 발달과정은 식민지 경제를 겪고, 그후 전쟁의 폐허를 극복하기 위한 개발위주의 근대화이므로 나름의 특수성을 가지나, 보편 범주로서의 資本主義 一般의 규정성이 보다 우세하게 작용하고 있다. 그래서, 논의의 여지는 있지만, 한국의 자본주의도 "후기 산업사회"로 이행하고 있음이 여러 연구에 의해 제기되고 있다. 한국의 직업 구성 추이를 보면, 1980년까지 관리직, 사무직이 총 취업자의 13.6%, 판매업과 서비스업이 22.4%, 그리고 제조업 생산자 및 단순 노무자가 29.0%였다(표 2). 1980년대에 관리·사무직은 제조업 생산자 및 단순노무직과 함께 꾸준히 성장하여 1990년에는 24.4%, 1995년에는 28.7%를 기록하였다. 반면에 판매업·서비스업은 80년대 중반이후 증가율이 둔화되어 93년부터는 관리·사무직보다 낮아졌다. 70년대의 서구에 비하면 낮은 수치이지만, 관리·사무직의 비중이 판매·서비스업을 압도하여

표 2. 1994년까지 직업별 취업자 구성비

연도	관리·사무직	서비스·판매	제조업 생산자	농·림·수산업
1980	13.6	22.4	29.0	34.0
1985	18.8	26.3	30.3	24.6
1990	21.7	25.7	34.8	17.8
1995	28.7	21.9	37.7	11.7

자료:통계청, 1997, 한국의 사회지표.

크게 증가추세에 있으며 제조업 생산자와 단순노무자의 비중에 근접하고 있다는 것을 알 수 있다.

그러나 서울의 경우는 관리·사무직의 비중이 41.3%에 이르고 판매·서비스는 그 반인 24.3%, 제조업 생산자 및 단순노무직은 21.1%이다(지역통계연보 1995). 서울은 급격한, 또는 과도한 탈공업화(deindustrialization)를 경험하고 있는 것이다. 경제적인 비중에서도, 서울시는 소매업의 지역내 총생산 기여도가 85년에서 94년까지 23%에서 18%로 감소하는 추세이다(1994년 시도별 지역내 총생산). 반면에 금융업 비중은 10%에서 13%로 증가하였다. 경제 통계는 업종별로 산출되므로 사무실 기능의 기여도는 알 수 없지만, 1970년대 후반부터는 서울의 인구 성장이 바로 사무업무에 의해 주도되었다는 것이 밝혀졌다(이희선, 1988).

전술했듯이, 사무실 업무의 확대는 자본주의 및 기술발달의 결과다. 또한 한국 자본주의가 독점화를 통하여 전개되어온 결과[4] 한국 경제에서 대기업의 비중은 생산량에서나 고용에서나 또는 유통에서나 막대하다(변형윤 편, 1995, pp.555-557). 이러한 독점 대기업의 입지가 대부분 도심 지역에 있고, 또한 중앙 행정 기능 역시 수도의 도심에 있으므로, 도심의 정체성(identity)은 바로 이러한 기능, 즉 통치적 행정관리 기능과 사무실 기능, 그것도 대기업 사무실 활동에 의해 강화되어 왔다.

결과적으로, 70년대 서울의 도심 연구가 활발히 진행되던 시기와 그로부터 20여년이 지난 90년대와는 정도의 차이로 측정할 수 없는 '질적'인 차이가 존재한다. 그러므로 이러한 변화를 포착하기에 적합한 새로운 도심성 측정지표에 의하여 도심, 즉 중심업무지구를 다시 규정할 필요가 있다. 그 새로운 도심성 지표란 사무실 기능을 강조한 것이어야 할 것이다.

3. 서울 중심업무지구의 설정

1) 기준 설정

한 도시의 중심업무지구를 결정하는 일은 우선 경관상으로 드러나는 곳으로부터 접근하나 그 정확한 경계 설정은 형식적인 기준이 있어야 한다. 대표적인 것으로 Murphy and Vance(1954)가 사용한 중심업무밀도지표와 중심업무고도지표가 있다. 그들은 이 수치적 지표만을 사용한 것은 아니고 한가지 기준을 덧붙였다. 즉 '최고지가지점에서 연속하여 나타나는 블록일 것'이다. 이와 같은 비수치적인 기준은 거의 모든 중심업무지구 경계설정에서 나타나는 것이다. 박영한의 연구에서도 중심성 지표 이외에 최고지가지점 주변에서 연속적으로 나타나야 한다는 기준이 있으며(박영한, 1973), 남영우의 연구에서도 법정동별 평균지가 8%선 이외에 연속성 조건, 유자격동으로 둘러싸인 곳은 중심업무지구로 한다는 조건 등의 비수치적 조건들을 포함시키고 있다(남영우, 1977). 사실상 도심지역의 기준이 반드시 수치적일 필요는 없으며 또 수치적이어야만 '자연스럽다'는 근거는 없다. 어떻게든 도심부의 특성을 반영하면서 함수가 갖춰야할 일관된 조건만 있으면 된다.

필자들은 실제 야외조사를 통하여 구한 자료를 표 1과 같이 정리하였다. 총 19개의 중심업무 기능의 범주를 사용하였고, 전반적으로 사무실 기능(중앙행정 기능과 대기업 본사 기능 포함)을 다소 강조하였다. 이 19개 범주에 대하여, 각각 전체에 대한 비율을 구하고, 백분율의 소수점 아래 두자리까지 살리되 정수로서 살리기 위하여 10,000을 곱하여 격자당 만분율을 구하였다.

중심성 지수를 산출한 방법은 다음과 같다. 우선, 1443개의 격자망별로 행정관리 기능, 기업 관리기능, 사무실 기능, 소매업 기능, 서비스 기능의 도심 기능으로 선정한 19개 범주를 각각 세어서 그 총량에 대한 비중을 구하여 입지행렬을 작성하였다. 즉 다음 ①식이다.

$$P_{ij}(\text{격자당 기능비중}) = \frac{f_{ij}}{\sum_{i=1}^{1443} f_{ij}} \times 10000 \quad \cdots\cdots ①$$

(P_{ij}는 i격자의 j기능에 대한 비중; i는 격자번호; j는 기능번호; f_{ij}는 i격자의 j기능 기능체수)

식 ①로 산출된 값을 19개 기능에 대하여 더하여 다시 기능 총량당 만분율(10,000을 곱한 백분율)을 구함으로써 최종 도심성 지수를 산출하였다. 곧 다음의 ②식이다.

$$C_i(\text{도심성 지수}) = \frac{\sum_{j=1}^{19} P_{ij}}{\sum_{i=1}^{1443}\sum_{j=1}^{19} P_{ij}} \times 10000 \quad \cdots\cdots ②$$

(C_i는 i격자의 도심성 지수: P_{ij}는 i격자의 j기능에 대한 비중)

도심성 지수의 결과는 다음 행렬표 그림 1에 표시되어 있다. 소수점 이하는 버렸고, 그리하여 총계가 10,000이 조금 넘는 수치로 나왔다. 소수점 이하를 버린 이유는 도심성지수의 총합을 격자수로 나눈 평균치 7보다 큰 격자를 분명히 선택하기위함이다. 수치가 나오지 않는 격자는 도심성 지수(C_i)가 1 미만인 경우로서, 그 격자의 기능비중들의 합이 19 미만인 경우다. 즉, 각 기능당 만분율 비중(P_{ij})이 평균적으로 1이 못되는 경우로서, 기능체의 총 개수가 32,199개 이므로 평균 기능체수가 6개가 안되는 곳이다. 이 행렬표에서 비중이 7 이상인 격자를 주목하여 $C_i \geq 7$ 인 격자를 '도심적 격자(Downtown Cell)'라 하였다. 수치 7은 도심성 지수(C_i)의 총계에 대한 평균이다. 수치 7이 나오기 위해서는 기능 비중(P_{ij})의 합이 133 이상을 기록하는 경우이고, 평균적으로 각 기능별로 7이상의 기능비중(P_{ij})을 가져야 한다. 평균적으로 각 기능에 대하여 7이상의 기능비중을 가지려면, 결국 해당 격자 100m×100m의 공간이 총 39개 이상의 기능체를 보유하여야 하는 것이다.

중심업무지구를 구획하는 기준은 다음과 같이 하였다.

① 도심성 지수 7이상인 격자를 선택한 후, 이 격자의 외곽 경계선을 긋는다.

② 가장 넓은 면적을 차지하면서 연속적으로 분포하는 범위를 중심업무지구로 선정한다.

③ 도로가 격자 면적의 반을 넘는 격자, 즉 큰 네거리나 로터리가 있거나 또는 도로폭이 격자의 반 이상을 차지하는 경우는 연결된 것으로 본다.

위의 세 기준을 만족하는 범위를 서울의 도심, 즉 中心業務地區(The Central Business District)라 한다[5]. 위의 기준에 의해 획정된 중심업무지구는 다음 행

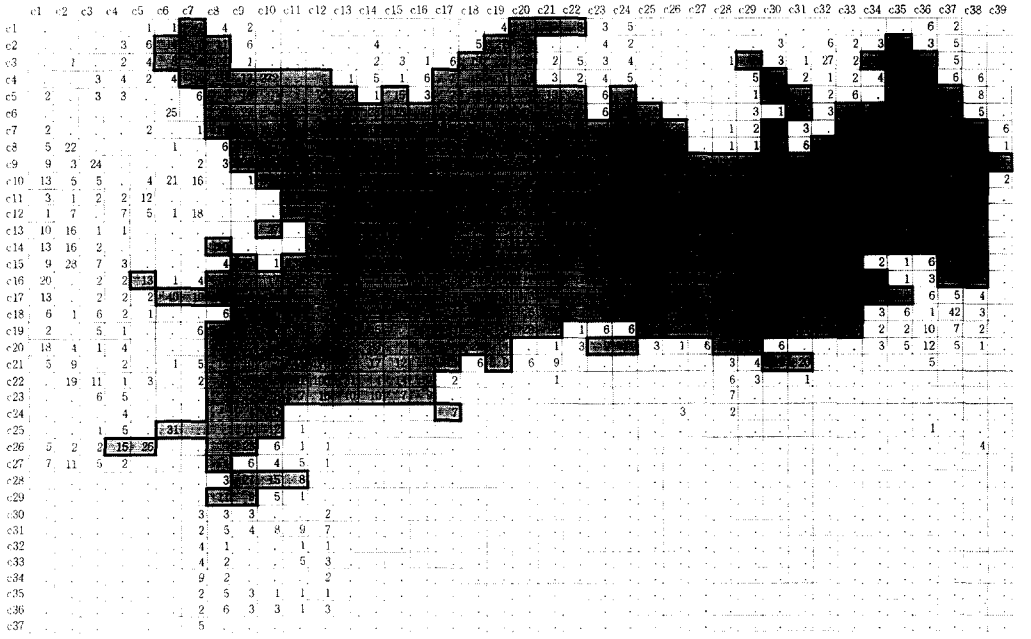

그림 1. 중심성 지수에 의한 CBD 경계설정

계 10785

렬표 그림 1과 같고, 그것을 지도위에 나타내면 그림 2와 같다. 도심부 규모상으로 1970년대의 범위(박영한, 1973)보다 약간 좁지만, 실제는 서쪽, 남쪽, 동쪽으로 약간씩 확장되었다. 만일 1970년대에 洞자료를 이용하지 않고(박영한, 1973; 남영우, 1976) 실제 현지조사 자료를 사용했다면, 그 범위는 훨씬 축소되었을 것이다[6].

2) 서울 중심업무지구의 특성

그림 2에서 볼 수 있듯이, 서울 중심업무지구의 범위는, 중구와 종로구 남부에서 나타난다. 본 연구에서 선정된 도심, 중심업무지구는 다음과 같은 특성이 있다.

첫째, 서울의 중심업무지구는 남산, 종묘, 경복궁, 서울역 철도 레일, 신문로 2가 지역의 넓은 녹지, 동대문 운동장과 동대문쪽 성벽 등에 의해 물리적으로, 혹은 문화적으로 그 형태가 유도되고 있다. 특히, 중심업무지구 동쪽의 소규모 제조업체 밀집지구 때문에 지금은 경희궁 공원 주변의 넓은 녹지와 학교용지 지구를 넘어 서쪽으로 새문안길을 중심으로 CBD가 확장되고 있다.

둘째, 본 연구에서 설정된 방식으로 구획된 CBD는 박영한(1973)이나 남영우(1976)의 연구결과와 큰 차이는 없으나, 다소 좁아진 형태이다. 더욱이 20년 이상동안 한국의 생산과 유통 및 소비, 문화적 향유의 규모가 비약적으로 성장한 것을 감안한다면 상당히 좁게 나온 것이다. 이것은 우선 자료의 상세성 때문이다. 본 연구에서는, 박영한의 연구에서 포함된 종묘 부분(당시 종로 4가동 일부)이나 남산(당시 충무로 3가동의 일부), 경희궁과 그 인근의 주택가(당시 신문로동 일부)가 제외되었다. 또한, 법정동으로 연구한 남영우의 연구에서 서울역 철도 레일(동자동 일부)과 경희궁 인근(신문로 2가 일부) 및 회현동 남쪽의 공원과 남산 부분이 제외되었다.

셋째, 경희궁과 덕수궁, 이화여고 일대의 오랜 녹

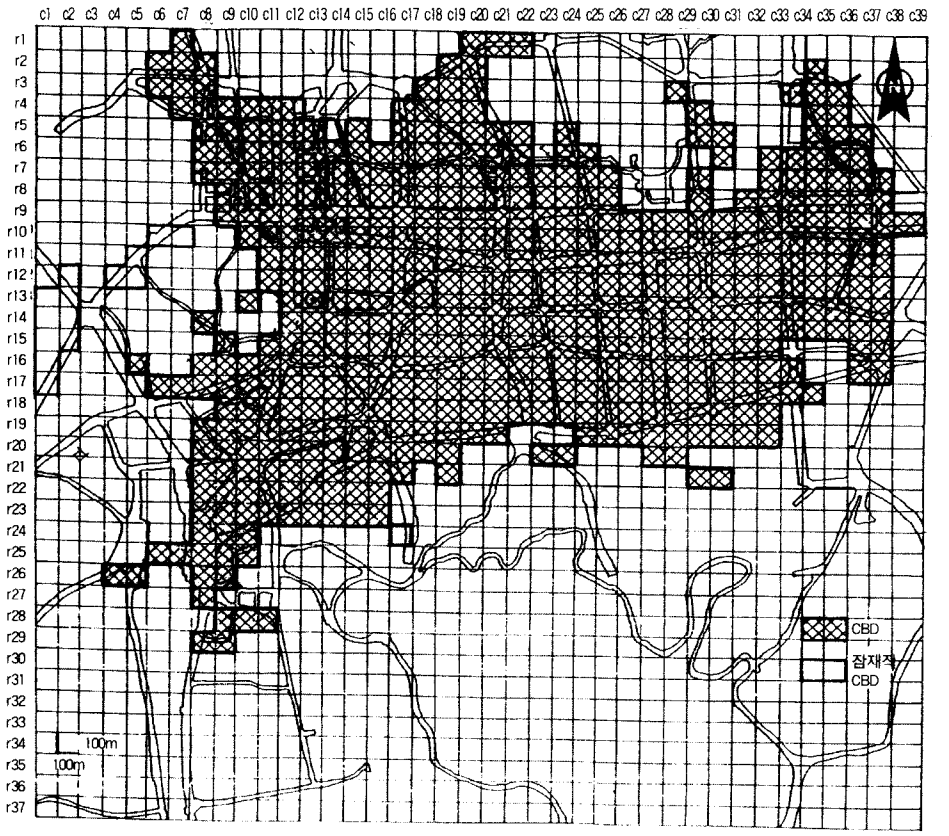

그림 2. 서울의 중심업무지구

지 지역은 70년대의 연구결과와 마찬가지로 CBD에서 제외되었는데, 동별 자료를 취한다면 중심업무지구로 잡힐 것이다. 본 격자망 연구에서도 높은 도심성 지수를 기록하고 있으나 한두 격자 차이로 제외된 만큼, 그 연결고리 격자(의주로 1가, 그리고 서울적십자병원 부근) 인근이 재개발된다면 중심업무지구로 편입 가능한 '잠재적 CBD'라고 할 수 있다.

넷째, 중심업무지구 내에서도, 도심성 지수가 높은 곳이 있는데, 정부종합청사를 중심으로 하는 부분과, 남대문 시장 구역, 세운상가와 동대문시장 구역, 북창동과 서소문동의 업무용 빌딩 밀집지구, 명동 지구, 시청 주변, 종로 1가 구역, 을지로 1가 구역, 충무로 3가 지구, 경운동 · 운니동 지구 등이다. 이들 구역들은 업무용 빌딩이 밀집한 곳이거나 시장 및 상가 지구이다. 사무실 지구보다는 시장 지역이 월등히 도심성 지수가 높다. 그러나, 본 연구의 도심성 지수는 기능체의 개수와 그 밀집도에 의한 것이므로, 그 높은 수치는 소규모의 점포가 밀집 분포하는 시장의 특성을 반영한다고 이해해야 할 것이다.

또한 정부종합청사의 수치도 정부행정기관의 총수가 26개로 너무 적은 만큼, 하나의 행정기관당 부여되는 비율이 너무 크다는 점을 고려한다면, 정부종합청사 격자의 높은 수치는 그냥 정부종합청사가 거기 있다는 정보정도로만 해석하면 적절할 것이다. 이러한 특이한 경우를 별도로 파악한다면, 도심성 지수가 높은 격자가 넓게 나타나는 곳은, 서소문동 · 남대문로 5가, 소공동 · 북창동 일대의 업무용 빌딩 지구와 명동의 고급 상점가 일대, 그리고 종로 1가와 2가, 수표동, 삼각동, 종로 3가 지역이다.

3) 중심업무지구의 범위에 관한 해석

도심 지역 전체 면적은 761개 격자(한 격자는 약 0.01km^2) 7.61km^2이다. 이는 박영한(1973)의 연구 결과 가 8.73km^2인 것과 큰 차이가 없다. 단지 1970년대의 연구가 본 연구와 같은 방법으로 진행되었다면 동면적이 아닌 순수 CBD의 면적은 약간 확장되었다고 보아야 한다. 전국 수준의 물질 흐름과 관리의 절대량(총생산, 총유통, 총소비량)의 큰 확대에도 불구하고 그 흐름을 최종 · 거시적으로 통제하는 곳인 서울 도심이 그렇게 크게 확대되지 않았다는 것은 여러 가지로 해석할 수 있다.

첫째, 서울도심의 수직적 성장 및 내적 충진화가 평면적 확대의 필요성을 흡수했을 것이다. 1970년대의 본격적인 독점자본화와 함께 사무업무가 크게 증가함에 따라 사무실의 수요가 급증하였다. 그리하여 서울의 사무실 건물은 60년대이래 계속 증가해 왔으며, 특히 70년대와 80년대에 그 증가율이 현저하였다(최막중, 1995). 여기에는 정부의 역할이 컸는데, 정부가 도심재개발을 추진하여 도심부가 사무실 빌딩 지구로 변모해 갔으며(김은영, 1996), 1981년에는 건물 고도 제한도 완화함으로써[7] 서울은 도심과 부심에서 수직적 고도가 증가해왔던 것이다. 뿐만 아니라 기존의 불량 미개발지구였던 곳이 재개발되면서 사무실 · 상가 등의 업무 지구로 꾸준히 전환되어 왔다.

둘째, 1980년대부터 강남지역에 사무실 빌딩이 집중하면서 도심부에서의 사무실 수요가 줄어들었다. 실제로 도심부에서는 1985년을 정점으로 빌딩의 평균층수나 연상면적이 감소하고 있다(최막중, 1995). 70년대에 강남지구 개발이 시작되었지만, 70년대 후반까지는 도심부에 사무실 빌딩이 집중하였으나, 70년대 말부터 도심지역 개발이 억제되고 80년대 강남 · 잠실 개발과 맞물리면서 강남지구에 사무실 빌딩이 급증한 것이다[8].

셋째, 독점대기업화, 계열기업화, 업무 기능의 세분화 및 지사와 분공장 체제의 발달을 이유로 들 수 있다. 지사와 분공장 체제가 발달하는 이유로는 여러 가지를 들 수 있겠으나(Massey, 1983), 지사 사무실이 지방중심도시에 몰려드는 이유로는사무실 입지 특유의 對面接觸의 이점 때문이라 할 수 있다. 원거리통신 기술이 발달한 이후에도 대면접촉이 중요한 이유는 의사소통상의 불확실성을 확실히 줄일 수 있고(김창석 · 남진, 1996) 비정규적인 효과를 얻을 수 있기 때문이다. 대면접촉은 정부행정기관의 역할이 클수록, 수도의 경우 본사, 그리고 지방의 경우 파견된 지사 사무실의 對面接觸의 역할이 커진다. 정부행정기관이 국토를 효율적으로 통치하기 위하여 거점적으로 마련해둔 자신의 권력 위임기관, 즉 각종 지방 행정 기관들이 계층적으로 각 지역에 흩어져 있으므로, 기업규모가 큰 대기업의 경우 지사 사무실의 중요한 업무가 바로 지방행정기관 등과의 대면 접촉이다.

더욱이, 금융 기관과의 접촉활동도 중요한데 금융기관의 경우도 예금업무나 지역 대출 등을 위하여 계층적 · 거점적으로 흩어져 분포하므로, 대기업

은 보다 많은 이윤을 위하여 각 지방 중심도시에 지사 사무실을 마련한다[9]. 80년대 이후 본사와 분공장, 지사를 분리하는 기업의 숫자가 늘어나고 있고 그것도 기업규모가 클수록 그러하다.

위와 같이, 도심의 평면적 확대가 잘 진전되지 않는 요인이 있더라도, 서울의 중심업무지구는 도심재개발이 꾸준히 진행되면서 신문로와 새문안길, 충정로 방향으로 보다 확대되고 있다.

4. 중심업무지구의 내부구조

1) 특화지구

중심업무지구는 자체내에 독특한 內部構造(Internal Structure)를 가지고 있다. 여기서, 내부구조를 인식한다 함은, 먼저 서울 도심이라는 대상이 있고, 그 대상이 다시 복수개의 機能區로 구분가능하고, 구분된 지구들이 어떠한 연결관계를 가지고 있는가 하는 것을 밝히는 것이다. 그런데, 세 번째 부분인 내부 연결관계에 대해서는 다시 거대한 주제를 이루므로, 본 연구에서는 앞의 첫 번째와 두 번째, 즉 서울 도심부내에 구별되는 제 기능구가 '있음'을 밝히고자 한다. 이것은 결국 도심부 내의 핵심부와 핵심부 아닌 곳, 그리고 제 특화지역을 구분하는 것이다. Horwood & Boyce(1959)의 핵심-축(core-frame) 개념에 따르면 중심업무지구는 금융, 사무, 전문상가를 핵심부로 하고 경공업 지구, 고밀도 아파트 지구, 교통터미널 지구, 종합병원이나 대학같은 특수서비스 지구, 창고업 지구, 자동차나 공구상같은 특수상업 지구 등의 제 특화지구들로 구성된 독특한 '내부 구조'를 갖는다. 물론, 이러한 구조는 공간에 따라, 즉 도시마다의 고유한 도시화과정에 따라 다르고, 또한 시간에 따라, 즉 기술 및 생산 양식의 변화상에 따라 달라진다. 곧 정치·경제 체제와 사회·문화의 특성을 반영하게 된다.

그렇다면 90년대 서울 도심이라는 장소는 어떠한 내부구조를 구축하고 있는가. 서울에도 몇 가지 특화지구가 중심업무지구의 내부구조를 이루고 있다. 서울 도심부를 답사해보면 을지로, 종로 1·2가, 명동지역의 고층 빌딩과 사무실, 금융 본사와 을지로 3·4·5가나 종로 3가, 4가, 5가, 6가 방면의 경공업, 내지는 기계 판매업, 인쇄 출판업 등의 특화지구가 존재한다는 것을 쉽게 확인할 수 있다. 그런데 이전의 연구는 특화지구를 객관적 기준에 따라 경계 지은 것은 아니고, 답사에 의해 확인한 것을 개략적으로 정리한 것이었다(박영한, 1973, pp.58-59). 따라서 답사에 의한 통찰을 구체적인 기준에 의해 실증하는 작업이 요구된다.

어떤 격자의 특화된 기능은, 한 격자에 한 특화기능을 대응시킬 경우, 20개 기능중에서 최고의 비중을갖는 기능이라 할 수 있다. 그리하여 우선 각 격자에 대하여 최고의 비중을 나타내는 기능을 표시하였다. 즉 위의 표에서 제시된 20개 기능에 대해 $Max(x_1, x_2, \cdots x_{20})$ 함수를 사용하여, 최고의 비중을 기록하는 기능을 그 격자에 표시하였다. 그 식은 다음과 같다.

$$M_i = Max(P_{i1}, P_{i2}, P_{i3}, \cdots, P_{i20}) \quad \cdots\cdots ③$$

(M_i: i격자최고기능; i = 1, 2, · · ·, 1443; P_{ij}는 각 기능 비중; j = 1, 2, · · ·, 20)

특화지구 구분에서는 제조업도 고려하였는데, 제조업이 CBD 기능은 아니지만, 중심업무지구 안에 밀집하여 일정한 특화지구를 이루고 있기 때문이다. 제조업은 한 범주로 세어서 만분 비중을 구하여 다른 기능들과 비교하였다. 그리하여 본 연구에서는 모두 20개의 기능 범주를 비교하였다. 그리고, i 격자 최고기능(M_i)이 P_{ij}일 때, i 격자를 "j기능 최고 격자"라 하였다. 이렇게 하여 각 j 기능 최고 격자의 행렬표를 얻었다(그림 3). 20개의 기능들은 각각 그 상위 범주, 즉 사무실· 소매업· 서비스업· 제조업 기능군에 포함되며, 이 네 가지 기능군에 대하여, 어떤 기능군에 속한 기능의 최고 격자가 최소한 5개이상 모여 있는 범위를 그 "기능군 특화지구"라 하였다. 그리하여 다음의 특화지구 기준을 마련하였다.

① 중심업무지구 범위 내에서,

② 각 기능군 각각에 속한 기능들의 최고격자가 5개 이상 연속하여 분포하는 범위를 그 기능군 특화지구라 한다.

그리하여 구분된 소매업 특화지구, 사무실 특화지구제조업 특화지구, 서비스업 특화지구는 다음 그림 4와 같다.

가장 탁월한 집중도를 보이고 있는 기능은 소매업 기능군이다. 남대문 시장, 남창동, 봉래동, 수표

동, 관수동, 장사동, 세운상가, 대림상가, 예지동, 방산시장, 종로 5가, 동대문시장(동대문 종합시장 포함) 일대, 그리고 충무로5가 일대가 小賣業 特化地區(the specified subdistrict with retail sales)이다. 종로와 청계천로를 따라 분포하고 있으며, 퇴계로와 훈련원로가 만나는 곳, 그리고 태평로가 서울역과 만나는 곳이 소매업 특화지구이다. 소매업 특화지구는 주요 간선도로를 따라 분포하고 있다. 소매업 특화지구에서도 기계판매업은 관수동과 수표동 일대와 봉래동에 집중되어 있으며, 지업사나 패인트 등의 소재 판매는 예지동 쪽에 많이 분포한다. 남대문 시장과 동대문 시장 등의 일반 시장은 일상적인 의류나 신변잡화 등을 주로 판매하며, 세운상가는 통신, 전자, 컴퓨터 등의 판매가 두드러진다.

事務室 特化地區(office-specified subdistrict)는 중심업무지구 내에서도 가장 넓은 면적을 차지하고 있다(761개 격자중 181개 격자, 23.5%). 정부종합청사 인근의 적선동, 당주동, 신문로1가 일대와 태평로 1가, 무교동, 서린동, 다동, 남대문로 1가, 삼각동, 장교동, 소공동, 순화동, 서소문동, 태평로 2가, 소공동, 남대문로 2가, 을지로 1가, 저동 1가, 저동 2가, 명동 1가, 회현동 3가, 북창동 일대이다. 바로 '남한의 결절'이라는 시청앞 광장을 중심으로 하는 주요 간선도로 인근 지역이 바로 가장 연속성 탁월한 사무실 특화지구이다. 이 곳이 대기업 사무실 빌딩과 은행의 최고 격자들이 다수 분포하여, 서울 도심의 핵심부를 이루는 곳이다. 또한 충무로 3가, 필동 1가, 충무로 4가 일대에 협회·연구회 사무실 위주의 사무실 특화지구가 분포한다. 그리고 청진동, 수송동, 견지동, 경운동 일대와 효제동, 연지동 일대, 그리고 광희동 1가, 충무로 5가, 묵정동 지역에도 사무실 특화지구가 분포한다.

개인 서비스업 기능군은 종로 1가, 청진동, 공평동, 종로 2가, 관철동, 인사동, 종로 3가, 돈의동, 관훈동의 CBD 북쪽 지구와 회현동 일대, 동자동 북쪽과 명동 구역 일부, 그리고 효제동 구역에서 최고 기능 격자를 가지므로, 이들 구역이 개인 서비스 特化地區(personal service-specified subdistrict)이다. 소공동, 을지로 1가 일대의 최대의 사무실 특화지구 바로 위쪽에 가장 넓은 서비스 특화지구가 존재한다.

製造業 特化地區(the specified subdistrict with small scale manufactures)는 도심성 수치가 낮은 을지로 3가, 을지로 4가, 을지로 5가, 충무로 4가, 인현동 1가, 인현동 2가, 예관동, 그리고 주교동 일대이다. 제조업 특화지구는 다른 특화지구에 둘러싸여 도심부내의 한 구역에 집중하여 분포하고 있다. 제

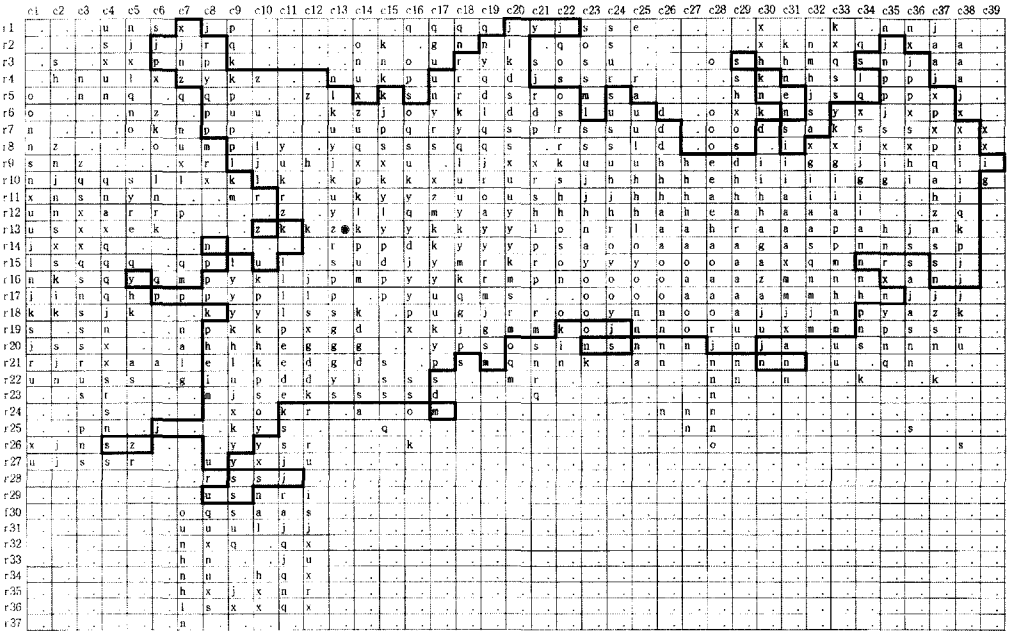

그림 3. 최고기능 격자 입지행렬

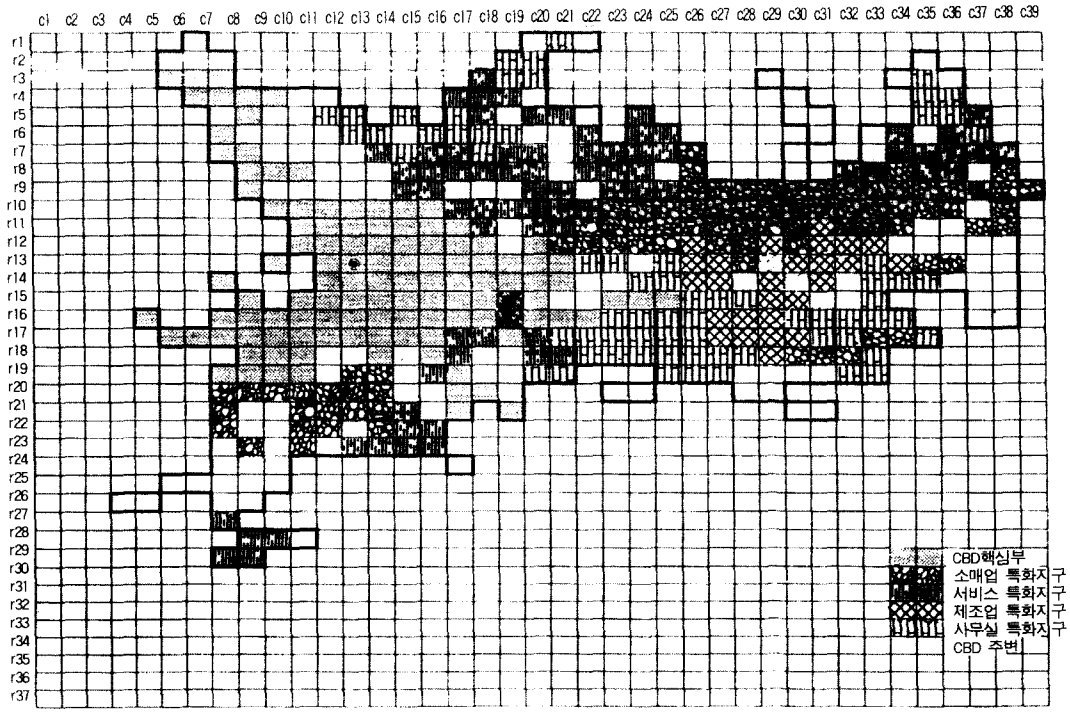

그림 4. 서울 CBD의 내부구조 행렬표

조업은 도심적 기능이 아니나, 도심부 경계내에 분포하며 정부의 이전 유도와 도심부의 높은 임차료에도 불구하고 아직도 계속, 더우기 소규모인 상태 그대로 밀집을 계속하고 있는(강우원, 1994; 김용창, 1997) 엄연한 도심부내의 실체이다.

그 외에 아무런 표시가 되어있지 않는 경우는 중심업무지구 주변(CBD edge)에 해당한다. 중심업무지구 주변은 주로 중심기능, 비중심 기능 및 주택가의 점이지대이다. 즉 주택가도 상당히 존재하고 그 사이에 다른 도심적 기능체들도 산재해 있고 하는 경우에 '주변'이 되고 있다. 중심업무지구 주변은 CBD의 동쪽과 남쪽, 그리고 동북 방향에서 나타나고 있다. CBD 서쪽은 고층 빌딩지구 바로 옆쪽에 고궁, 공원 등의 타기능 입지에 대한 배타성이 높은 공간이 분포하는 탓에 중심업무지구 주변이 없다. 그러나, 퇴계로를 따르는 그 인근 지대는 주거기능이 남산쪽을 향하여 점이적으로 증가하고 있으며 율곡로를 따르는 인근 지역도 마찬가지이다. 흥인문(동대문) 주변은 신설동 방향으로 상당 부분 CBD가 더 연장될 수있으나 본 연구에서는 연구대상 지역에서 제외하였다.

2) 중심업무지구 핵심부

앞에서 우리는 서울시 중심업무지구의 내부 특화지구를 네 가지로 구분하였다. 그런데 Horwood와 Voice가 말한 도심 중에서도 핵심부(hard core)를 구분하지 않았다. 핵심부는 도심부중에서도 그 도심적인 토지이용(downtown land use)이 보다 현저한 곳이다(Yeates, & Garner, 1980, p.335). 즉 중심업무지구의 핵심부는 현대 자본주의의 핵심적인 기능, 곧 현대 대도시의 핵심 기능이 밀집한 곳이다. 전술했듯이 그러한 기능은 전문 대형 소매점, 사무실 기능 등이며, 그 중에서도 핵심적인 것이란, 대형 소매점, 대기업 기능, 금융 기능이다.

자본주의는 부단한 資本 蓄積(잉여가치의 자본으로의 재전화)과정을 통하여 자본의 集積(축적을 통한 개별자본의 확대)과 集中(자본간 흡수·병합)을 낳고, 스스로를 확대 재생산한다(K. 마르크스, pp.750-779). 한국 자본주의는 해방후 摘産(귀속재산) 문제와 원조 경제, 경제계획기에는 외자경제

등의 계기를 통하여 정부와 밀착한 독점화가 진행되었으며(변형윤 · 박동철, 1989), 80년대부터는 산업구조조정정책, 금융자율화 등을 계기로 대기업의 금융시장 진출이 두드러지고 부품산업화 · 계열기업화 등이 진행됨으로써 대기업 중심의 독점자본주의 단계에 들어섰다(이재희, 1991). 따라서 현대의 서울에서 가장 핵심적인 기능이란 바로 대기업 기능체와 금융기능체일 것이다.

그렇다면, 바로 그러한 양상, 즉 사무실 기능과 금융기능이 공간적으로도 밀접히 연관되어 분포하는 양태가 바로 우리가 포착하고자 하는 서울 도심의 가장 도심다운 양태일 것이다. 사무실 최고기능 행렬표와 금융 최고 기능 행렬표를 결합하여 표시하면, 그림 5와 같다.

과연 대기업 기능 최고비중을 나타내는 격자 옆에는 금융기능이 최고 비중을 나타내는 격자도 함께 분포한다. 그림 5의 행렬표를 보면 분명히 드러나듯이 기업기능이 있는 곳에는 금융기능최고격자가 거의 반드시 입지하고 있다. 기업 최고비중 격자가 입지하고 있는데도 바로 이웃하여 금융최고격자가 없는 경우는 네 개의 사례뿐이다. 그나마 그중 세 개 사례는 바로 한 격자 건너서 금융최고격자가 나타나고 있다. 물론 기업최고격자와 상관없이 금융최고격자가 여럿이 나타나는 곳이 있으나 이들은 도심보다는 도심 바깥에 주로 나타나며 예금업무를 위주로 하는 주거지 지향인 금융기능으로 해석할 수 있을 것이다. 아울러 대기업 최고비중격자와 금융최고격자가 연하여 있는 곳에는 여타의 사무실 기능 최고 격자도 집중적으로 나타남도 쉽게 알 수 있다. 그리하여 중심업무지구의 核心部(CBD Core)를 형식적으로 정의할 수 있는 기준을 다음과 같이 마련하였다.

① 중심업무지구의 경계 내에서
② 대기업 최고 격자와
③ 이에 연하여 나타나는 금융 최고 격자 및
④ 이에 연하여 나타나는 여타의 사무실 최고비중 격자의 외곽 경계를 그어 이를 중심업무지구 핵심부라 한다.

이렇게 해서 나타나는 서울의 중심업무지구 핵심부는 그림 5에 도시된 대로다. 협회와 연구소 사무실(o 기능)은 CBD 핵심부를 규정하는데서 배제하였는데, 협회 · 연구소 등의 기능은 도심을 지향하는 기능이 아니기 때문이다. 결국 도심의 핵심부는 사무실 기능이 아닌 비전문적 소규모의 일반 소매업이나, 제조업, 서비스업 최고 격자에 의해 단절된다. 그리고 CBD를 설정할 때와 마찬가지로

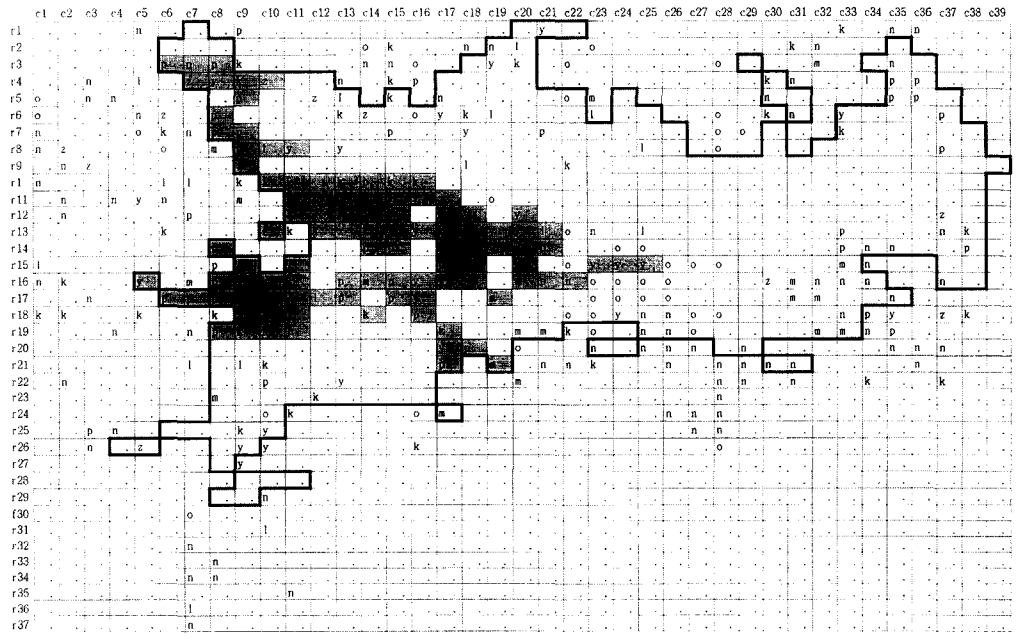

그림 5. 대기업-금융-기타 사무실 최고기능 행렬표와 CBD 핵심부

"도로는 연결된 것으로 본다"는 조항을 첨가하면 서울 중심업무지구의 핵심부는 그림 6에 표시된 바와 같다.

그림 6에서 볼 수 있듯이 도심의 핵심부는 돈화문길, 자동차보험빌딩 이서로부터 순화동 이동에서 나타나고 있다. 즉 사무실 특화지구의 일부가 서울 도심의 핵심부가 된다. 서울 도심의 핵심부에는 한국 30대 재벌과 '유수한' 은행들이 밀접한 입지적 연관성을 맺고 포진하고 있다. 또한 도심부에 입지하는 200대 기업(106개 업체)중 64%(68개)가 입지하고 있으며, 도심부에 입지하는 서울시의 시중은행 본사(14개)중 79%(11개)가 이 핵심부에 위치하고 있다. 서울의 중심업무지구 핵심부는 한국의 자본이 가장 많이 창출되고 흐르는 최고의 결절이다.

도심, 즉 중심업무지구 경계 내에는 핵심부보다는 대기업 및 금융 기능의 결합체가 적고, 또 핵심부와도 일반 소매나 서비스 기능 최고 격자에 의해 단절되어 있으나 나름의 기업-금융 최고 격자 연합체와 여타의 사무실 최고 격자를 몇 개 연하여 두고 있는 곳이 발견되는데, 그렇게 넓게 분포하지는 않고 있다. 즉 서울역 앞과 종로구청이 있는 곳과 견지동 부근과 연지동 부근이다.

지금까지의 분석 결과, 즉 도심, 특화지역, 핵심부, 그리고 중심업무지구 주변부를 지도화하면 그림 6과 같다. 위의 서울 CBD지도를 보다 단순화하여 보면 다음 그림 7과 같이 표현할 수 있다.

그림 7의 도표가 표현하는 것은 다음과 같다. 도심부내에 사무실 특화지구가 존재하고 그 부분집

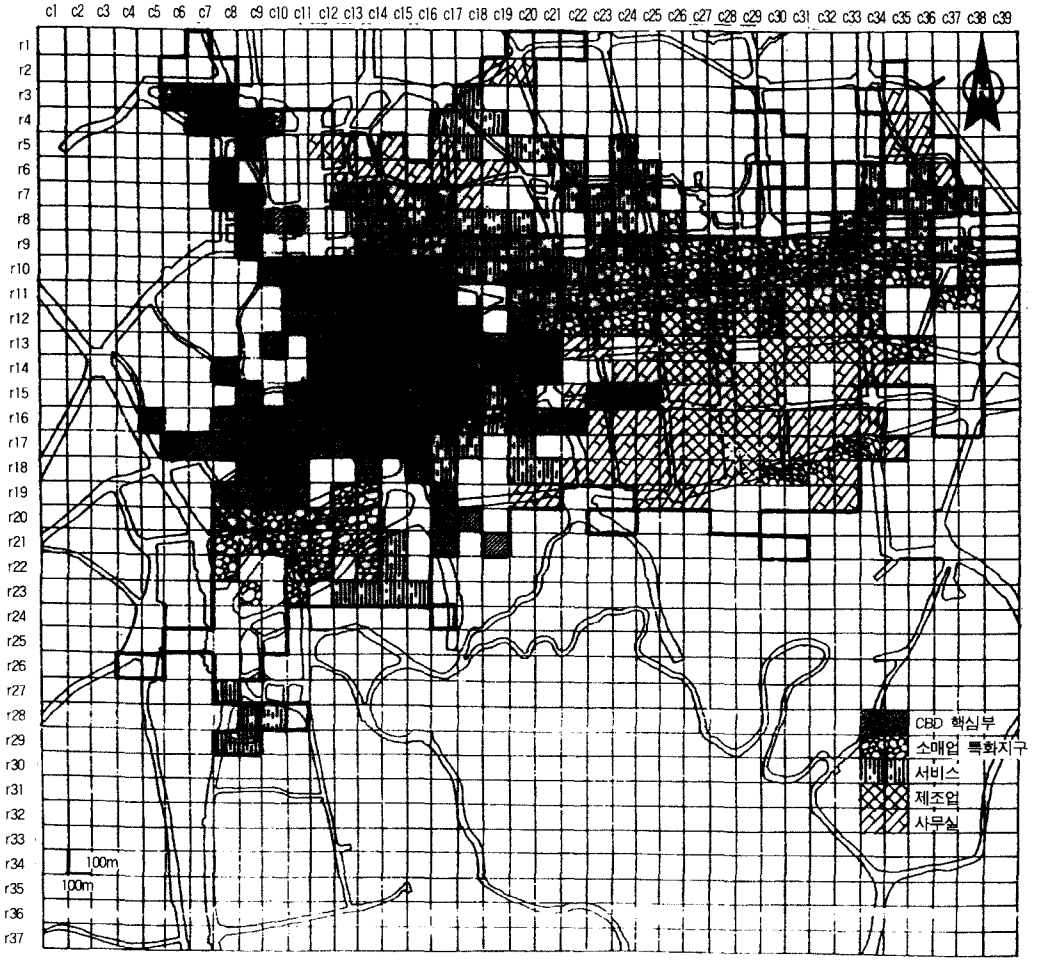

그림 6. 서울 CBD의 내부구조

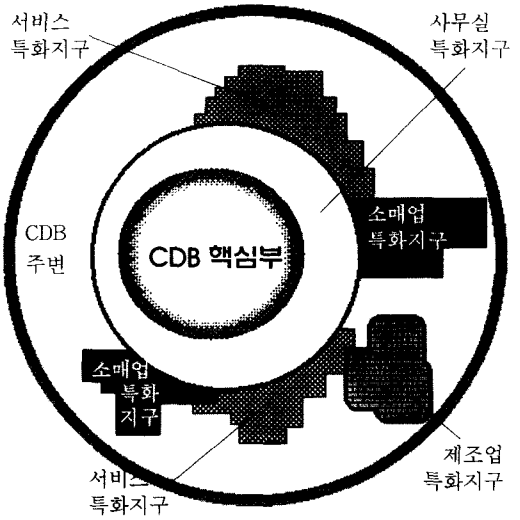

그림 7. 서울 도심 내부구조의 모식도

합으로서 C.B.D. 핵심부가 자리한다. 이 핵심부로부터의 주 간선도로를 따라 소매업 특화지구가 분포하며, 사무실 특화지구에 인접하여 개인 서비스 특화지구가 분포한다. 제조업 지구는 도심부 한쪽 구석에 밀집 분포한다. 도심 경계 주변은 주택가와 도심성, 내지는 비도심 기능체들이 혼재하면서 C.B.D. 주변을 형성한다.

5. 요약 및 결론

이 연구에서는 1990년대 중반 시기의 서울의 중심성 기능의 분포를 준거로 하여 도심부의 중심업무지구 범위를 구체적으로 설정하면서 그 내부구조를 명확히 하였다. 일국의 首都는 한 도시의 수준을 넘어선 일국 범위 전체에 대한 행정력과 자본순환의 공간 범위를 통할하는 수위 거점인바, 서울 도심은 국가단위의 의사결정 작용이 구체적으로 이루어지는 장소이다.

격자망 자료에 의하여 서울의 중심업무지구의 범위를 설정한 결과, 종로와 세종로, 태평로, 남대문로, 을지로를 주축으로 하는 동서로 긴 장방형의 CBD가 설정되었다. CBD의 면적이, 도심적인 기능의 확산에도 불구하고 70년대에 연구된 면적과 비슷한 것은 ① 70년대의 동자료와 달리 격자망 자료가 상세하기 때문이기도 하고, ② 수평적 성장 및 도심 내부의 충진화가 평면적 성장 요구를 흡수한 때문이기도 하며, ③ 경제성장에 의한 시설수요를 80 · 90년대의 부심 급성장이 소화한 때문이다.

서울의 중심업무지구는 남산, 종묘, 경복궁, 서울역 철도 레일, 신문로 2가 지역의 넓은 녹지, 동대문 운동장과 동대문쪽 성벽 등에 의해 물리적으로, 혹은 문화적으로 그 형태가 유도되고 있다. 중심업무지구 동쪽의 소규모 제조업체 밀집지구가 업무용 공간의 확대를 막고 있으며, CBD의 확대가 경희궁 공원 주변의 넓은 녹지와 학교용지 지구를 넘어 서쪽인 새문안길을 중심으로 이루어지고 있다. 이 곳은 현 CBD에 인접하여 있으므로 향후 중간 녹지대와 학교용지나 불량 주택, 시장지구가 재개발될 경우 CBD에 편입될 것이므로 '잠재적 CBD' 라 볼 수 있을 것이다.

CBD내 임의의 격자의 최고 비중을 기록하는 기능이 연속하여 있는 범위를 그 기능 특화지역으로 규정한 결과, 서울 중심업무지구내에서 네 가지의 특화지구가 인식되었다. 가장 넓은 면적은 전문 소매 및 사무실 업무 특화지구가 차지하고 있으며, 이곳에는 업무용 고층빌딩이 밀집하여 있고 최고지가지점이 있으며 그 안에 도심부 핵심부가 존재하는 범위이다. 소매업 특화지구는 남대문시장과 동대문시장 일대, 그리고 세운상가 지역이며 주요 도로를 따라 발달하고 있다. 개인서비스 특화지구는 주로 종로 북쪽에 분포하며 일제시기부터 발달한 소규모의 점포들이 불규칙하게 밀집 분포하고, 종로남쪽은 번화한 위락지구로 기능한다. 제조업 특화지구는 일제시기부터 소규모 인쇄 · 금속기계 업체가 밀집하던 것이 나름의 집적이익 · 연계적 이익 등을 매개로 여전히 그 기능을 유지하고 있는 지역이다. 중심업무지구 주변은 퇴계로 인근과 흥인문로, 율곡로 인근의 주택지역과의 점이지역을 이루고 있다.

대기업 최고격자와 금융사무실 최고격자가 연속적으로 분포하는 서울의 중심업무지구 핵심부는 사무실 특화지구의 내부에 있다. 이곳은 고층 업무용 빌딩이 밀집해 있으며 최고지가지점을 포함하고 있고 전문 대형 고급 판매기능, 대기업 본사, 금융기관의 본점이 밀집해 있는 장소이다.

註

1) 행정 기관의 입지는 통치의 목적상 거점적이다. 따라서 41.3%가 존재한다는 것은 적은 수치가 아니다.

2) 자료 조사에는 학부생 8명이 동참하였다.

3) M. Proudfoot(1937)나, 형기주(1966), 성준용(1971), 김진철(1976), 최기엽(1978), 정장호 · 최진식(1981), 천병길(1984) 등의 연구가 그것이다. 여기서 '소매업', '상업', '상점'은 오락이나 개인 서비스업을 포함하는 개념이다. 프라우드푸트(1937)에 있어서나 Berry, B.L.(1963)의 'Center-Ribbon 소매업 계층구조'에 있어서도, 'retail', 'store', 'commercial'은 식당, 이 · 미용, 세탁, 사진관 등의 개인 서비스업을 포함하는 것이다: Murphy, E., 1974, *The American City*, McGraw-Hill, 319-324.

4) 한국 자본주의의 독점적 전개의 중요 계기들은, 해방 시기의 敵産 문제, 1공화국 시기의 원조물자 불하 문제, 3공 시기 외채 배분 문제 등이 있었다(강만길, 1984, 한국 근현대사, 창비, 222-259).

5) 여기서 필자들은 격자망을 사용하여 분석단위를 동일 규모로 통일하여 상호 비교를 가능하게 하였고, 중심기능체의 밀도가 도심부 설정에서 절대적인 기준으로 파악한 것이지만, 이 작업은 많은 노력을 필요로한다.

6) 이런 의미에서 1970년대의 연구는 모두 그 범위가 과장된 것이었다.

7) 1981년에는 도심부 건축물 고도제한을 25층까지로 완화하였다: 박선미, 1996, "도시공간의 변화에 내재한 정치 · 경제적 논리의 규명:서울시 도심 재개발을 대상으로", 지리학 28(3), 213-226

8) 80년대에는 아시안게임과 88올림픽 등을 계기로 하여, 정부주도하에 서울 도심의 하부구조가 크게 확충된 시기이다: 서울특별시, 1991 · 1992, 서울시 사자료 VI · VII.

9) 池澤裕和(1994)는 동경이나 오사까에 본사를 두는 대기업의 센다이시 소재 지사사무실에 대하여 그들의 접촉행동(contact activities)를 조사하였다. 그 결과, 지사들의 주요 업무는 그 지역의 행정기관, 은행, 다른 기업체 등과의 대외접촉(external contacts) 이었으며, 그 중에서도 대면접촉이 가장 중요한 업무였다. 대내접촉(internal contacts)은 대외접촉보다 비중이 낮고 주로 본사와의 접촉이었으며 대부분 원거리 통신을 이용한다: 池澤裕和, 1994, "仙臺市に 立地 する 企業支店從業者のパターン", 地理學評論 67A-7, 461-482.

文 献

강만길, 1984, 한국 근현대사, 창작과 비평사, 서울.

강병기, 1981, "서울 도심활동의 입체적 공간이용에 관한 연구", 국토계획, 16(2), 11-26.

강우원, 1994, "서울 도심부 제조업의 입지특성 연구", 서울대 대학원 박사논문.

김광익, 1983, "서울시 사무업무의 입지 및 입지적 특성에 관한 연구", 지리학논총, 10, 253-268.

김묵한, 1996, "사업서비스의 입지특성과 전후방 연계에 관한 연구: 서울시 시스템 통합업체를 중심으로", 서울대 대학원 박사논문.

김수령, 1992, "서울의 다핵구조적 특성에 관한 연구: 지가 및 서비스 · 업무기능의 공간분석을 통하여", 지리교육논집, 27, 31-53.

김영민(역), 1991, 자본I-3, 이론과 실천, 서울(Maox, K., 1867, *Das Kapital*, Berln)

김용창, 1997, "서울시 토지이용에서의 위치이용의 지역적 특성과 도심부 소규모 사업장의 존재 양식", 서울대 대학원 박사논문.

김은영, 1996, "서울시 고용구조 변화와 업무공간 형성에 관한 연구: 테헤란로를 사례로", 지리교육논집, 35, 23-51.

김인 · 권용우, 1984, "서울시 거주지 교외화의 공간구조적 특성과 패턴", 지리학, 29, 1-18.

김인 · 권용우, 1988, 수도권 지역 연구, 서울대출판부, 서울.

김창석 · 남진, 1996, "수도권 지역 기업 본사의 입지 이전 경로와 특성에 관한 연구", 국토계획, 31(1), 43-72.

김재훈(역), 1984, 독점자본주의론, 사계절, 서울(北原勇, 1980, 獨占資本主義論, 東京)

남영우, 1976, "지가에 의한 CBD 설정과 지가분포의 유형분석", 지리학과 지리교육, 6, 51-77.

박선미, 1993, "도시공간의 변화에 내재한 정치 · 경제적 논리의 규명: 서울시 도심 재개발을 대상으로", 지리학, 28(3), 213-226.

박영한, 1973, "서울 도심지역의 설정과 내부구조에 관한 연구", 지리학, 8, 51-62.

변형윤 편, 1995, 한국경제론, 유풍출판사, 서울.

윤철현 · 손태민, 1996, 수도권 분산 정책의 평가와 대응권 개발논리, 국토계획, 31(5), 29-46.

이기석, 1990, "후기산업사회의 고용전환과 도시구조", 지역연구, 6(2), 107-108.

이재희, 1991, "한국의 독점자본 형성에 관한 연구: 제조업 99대 기업을 중심으로", 서울대 대학원 박사논문.

이현욱, 1995, "지가변동과 도시내부구조의 변화에 관한 서울과 동경의 비교연구", 국토계획, 31(5), 21-138.

이희선, 1988, "사무활동이 서울시 인구성장에 미친 영향에 관한 연구", 서울대 대학원 석사논문.

주경식, 1979 "지역경향면 분석", 지리학과 지리교육, 9, 136-144.

_____, 1983, "공주시의 내부구조", 지리학, 27, 1-14.

최막중, 1995, "서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망", 국토계획, 30(6), 143-160.

최병두(역), 1994, 자본의 한계:공간의 정치경제학, 한울, 서울(Harvey, D., 1982, The Limit to Captial, Basil Blackwell, Oxford)

高橋伸夫, 1989, "東京における 國際金融都市化の進展", 人文地理學研究 XIII, 73-94.

藤井正, 1990, "大都市圈における 地域構造研究の展 望", 人文地理 42(6), 40-62.

池澤裕和, 1994, "仙臺市に 立地する 企業支店従業者 の パタ-ン", 地理學評論 67A-7, 461-482.

Castells, M., 1976, *The Urban Question: A Marxist Approach*, trans. by Allan Sheridan(1997), Edward Arnold, London.

Coffey, W.J., 1996, Examining the thesis of central business district decline: evidence from the Montreal metropolitan area, *Environment & Planning A*, 28, 1795-1814.

Daniels, P.W. ed., 1979, *Spatial Patterns of Office Growth and Location*, John Wiley & Sons, Chichester.

Drennan, M.P., 1993, "The Changing Industrial Structure of New York and Its Implication for Pubic Policy", *International Seminar on Changing Structure and Development Policies of Industries for Seoul*, Seoul Development Institutes.

Dept. of Geography in Univ. of Amsterdam, 1996, *Urban Core and Inner City*, Proceedings of International Study, Amsterdam.

Gordon, P. & Richardson, H.W., 1996, Employment decentralization in US metropolitan areas: Is LA an outlier or the norm?, *Environment & Planing A*, 28, 1727-1743.

Hartshorn, T.A., 1992, *Interpreting the City: An introduction to Urban Geography*, JohnWiley & Sons, New York.

Harvey, D., 1989, *The Urban Experience*, Johns Hopkins Univ. Press, Baltimore.

Hudson, Ray, 1988, Uneven development in capitalist societies: changing spatial divisions of labour, forms of spatial organization of production and service provision, and their impacts on localities, *Transactions of Institution of British Geographers. N.S.* 13, 484-496.

Johns, E. & Eyles, J., 1977, *An Introduction to Social Geography*, Oxford Univ. Press, London

Knox, P., 1994, *Urbanization: An Introduction to Urban Geography*, Prentice-Hall, Englewood Cliffs.

LeGates, L. & F. Stout ed., 1996, *The City Reader*, Routledge, New York.

Massey, D., 1983, *Spatial Division of Labour: Social Structure and the Geography of Production*, McMillan, London.

Murphy, R,E, 1974, *The American City*, 2nd ed., McGraw Hill, New York.

Murphy, R,E., 1972, *The Central Business District*, Adline · Atherton, Chicago.

Murphy, R.E. & J.E. Vance, 1954, Delimiting the CBD, *Economic Geography*, 30, 189-222.

Sjorberg, G., 1960, *Pre-Industrial City*, Free Press, Glencoe, Illinois.

Yeates, M. & Garner, B.J., 1980, *The North American City*, 3rd ed., Harper & Row, San Francisco.