

서울시 오피스기능의 다중심화 현상에 관한 연구*

정 현 주**

Multicentered-Growth of Office Activities in the City of Seoul

Hyun Joo Jung**

요약 : 최근 서울시 고용 및 공간구조의 변화는 오피스 고용의 성장과 오피스 업종의 공간적 분화로 특징지워질 수 있다. 서울시 오피스 기능의 양대 성장축은 도심과 강남이며, 여의도는 도심기능의 일부를 보완하면서 고밀도의 성장을 이루어 서울시 오피스 활동은 이들 세 지역을 주요 중심지로 하는 다중심구조를 형성하고 있다. 서울시 오피스 기능은 지역에 따른 기능의 선별적인 분산이 이루어지고 있다. 즉, 전반적인 오피스 기능의 분산 경향 속에서도 도심 입지를 여전히 선호하는 오피스들은 금융·보험·광고·여행사·주요 공공 행정기관으로, 동종업체 및 관련기관과의 대면접촉과 원활한 정보교환이 많이 요구되거나 도심이 가지는 명성 및 상징성이 중요하게 작용하는 기능들이 주종을 이루고 있다. 그러나 법무서비스·5000대기업본사·건축기술서비스·부동산업은 도심을 벗어나 강남으로 선별적 입지를 하는 경향이 강하게 나타났다. 한편, 정부 정책에 의하여 증권가가 조성된 여의도는 증권업의 메카로서 독보적인 위치를 점하고 있다.

주요어 : 다중심도시구조, 오피스기능, 도심, 강남, 여의도

Abstract : The purpose of this paper is to investigate office location dynamic in Seoul and to analyze comparatively the office activities of emerging office centers. Since mid 1980s, the expansion of office employment and spatial differentiation of the office-type jobs have changed the employment and spatial structure of Seoul. The major employment centers are CBD, Kangnam district and Youido. Among these, CBD and Kangnam have developed as the two leading centers of Seoul. Youido, the typical office-oriented center, shares CBD functions especially specializing security business. Selective decentralization of offices made qualitative differences among the centers. In spite of vigorous office decentralization, CBD has kept the principal offices of finance and insurance, travel agencies, advertising agencies, management consulting firms, major public institutions and headquarters of upper 100 companies in Korea. But the offices of producer services such as law, architects, engineering and computer consulting and real estates and headquarters of upper 5000 companies in Korea have been decentralized dominantly to Kangnam.

Key Words : multicenters, office activities, CBD, Kangnam, Youido

1. 서론

1) 문제제기 및 연구목적

1980년대 후반 이후 서울시는 매우 역동적인 변화를 경험하고 있다. 그 변화의 핵심에는 새로운 중심지의 등장으로 인한 도시내부 구조의 변동이

자리잡고 있다. 이른바 '강남열풍'이라고 불리는 1980년대 후반 이후의 사회·경제·문화적인 일련의 현상들은 기존의 전통적인 도심지역(종로·중구 일대)의 영향력에 비견될 만한 새로운 중심지를 강남지역 일대에 탄생시켜 '두 개의 서울'을 만들어 내고 있다. 즉, 서울시는 일반적으로 전통

* 본 논문은 석사학위논문의 일부를 재구성한 것임.

** 서울대학교 대학원 지리교육과(Graduate Student, Department of Geography Education, Seoul National University)

적인 古都가 가지고 있는 단일중심도시구조에서 벗어나 다중심도시구조로 전환되고 있는 것이다. 대도시 도시구조의 다중심화는 1960년대 이후 세계 선진국에서도 공통적으로 나타났던 현상으로, 구미 선진국의 경우 인구나 각종 산업시설의 교외화가 대도시지역의 다중심화를 유도했던 것으로 밝혀져 있다. 그 중 오피스 관련 활동의 교외화는 구미 대도시 지역의 교외화와 다중심구조 형성에 결정적인 역할을 했는데 이러한 양상은 서울시에서도 유사하게 일어나고 있다고 볼 수 있다. 특히 산업재구조화 또는 서비스경제화라고 하는 최근 사회경제적 변화는 서비스 업종 중 특히 사무관련 서비스 업종의 성장을 중요한 특징으로 하는데, 이들 업종의 급성장은 강남이라는 새로운 중심지의 등장과 거의 시기를 같이하며 강남은 증가하는 고차의 업무 활동 수요를 지원하는 매우 특화된 중심지로 성장하였다.

서울시 오피스관련 업종이 도심에 고밀도로 집중하게 된 물리적 토대는 1960-70년대 도심재개발 사업으로 도심지역이 고층의 사무실 건물 중심의 집약적 토지이용으로 전환되면서부터 조성되었다. 이후 강남의 도심지역은 80년대 전반까지 고차의 사무업무기능으로 특화된 전문지구를 형성하게 되고, 이어 시작된 여의도 개발로 대규모의 오피스 수요를 수용할 수 있었다. 그러나 80년대 중반 이후 도심지역 집적의 불이익은 성장하고 있는 강남 지역에 대규모의 오피스 활동의 분산을 야기하여 강남지역은 초기의 근린주거지역 및 단순상업기능에서 최고차 상업중심지뿐만 아니라 고차의 사무업무활동의 중심지로서 부각되기 시작하였다. 따라서 현재 일부 오피스 기능은 기존의 도심의 영향력을 능가하고 있다. 즉, 강남은 중심지가 제공하는 기능의 다양성에서뿐만 아니라 그 영향력에 있어서도 기존의 도심을 복제하면서 성장하여 전반적으로 서울시 도시구조는 크게 두 개의 중심지를 가진 다중심도시구조로 전환되고 있는 것이다.

최근까지의 서울시 도시구조에 관한 연구는 여러가지 지표와 현상들을 통해 서울시가 단일중심이 아니라 다양한 중심을 가진 도시구조로 재편되어 가고 있음을 밝히고 있으나 각 중심지간의 내적 구조의 차이를 종합적으로 보여준 연구는 아직도 미미하며, 서울시의 최근 도시구조를 설명할 수

있는 합의된 용어 또는 이론적 틀도 부재한 상황이다. 따라서 본 연구는 기존의 연구를 보완하고, 서울시의 역동적인 도시구조 변화를 밝히는 연구물의 축적 및 이론적 틀을 만들어 내는 시초 단계로서 다음과 같은 연구목적을 가지고 진행될 것이다.

즉, 최근 급성장하면서 그 중요성이 부각되고 있는 오피스 기능의 입지 및 분산 경향을 통해 서울시 오피스 기능의 다중심화 현상을 고찰함과 동시에 서울시의 주요 중심지인 강북 도심지역(종로, 중구 일대) 및 영등포(여의도)와 새로운 중심지로 부상하고 있는 강남지역(서초, 강남구 일대)의 성장을 주도하고 있는 주요 오피스 기능을 밝혀 내고자 한다.

2) 연구방법 및 연구자료

본 연구는 서울시 도시구조를 개관하고 부각되는 중심지들간의 특징을 비교·고찰하기 위하여 대표적인 도심기능으로서 최근 그 중요성이 더해지는 오피스 기능을 지표로 이용하였다. 오피스 기능은 대도시내에서도 가장 핵심적인 중심지에 밀집하는 경향이 강하며 관련된 활동들과 유기적인 연계를 맺음으로 고용창출 및 지역성장의 파급효과가 매우 클 뿐만 아니라 도심의 사무실 건물에 입지하여 고도로 집약된 토지이용을 하고 있으므로 도심을 대표하는 기능으로 볼 수 있다. 즉, 오피스 기능의 분화 및 입지 패턴은 그 도시의 내부구조를 설명할 수 있는 강력한 지표가 될 수 있으며 향후 도시구조 변화의 방향을 예측할 수 있게 해주는 단서가 된다.

본 연구의 분석은 서울시 오피스관련 업종을 선정한 뒤 각 업종별 고용인구를 지표로 오피스 기능의 분포를 분석하여 전체적인 도시구조 변화양상 및 서울의 다중심화를 고찰하였다. 그리고 이상의 분석에서 도출된 결과를 바탕으로 서울의 최고차 중심지를 동단위로 선정한 뒤 각 중심지 오피스 기능의 분화 양상을 상호 비교, 고찰하였다. 분석의 지역적 단위는 서울시 행정동이며, 각종 통계 처리 및 지도작업은 통계프로그램과 GIS를 이용하였고 총사업체통계조사보고서, 각년도와 '95 사업체 기초통계조사보고서 및 전산자료 등을 분석자료로 이용하였다.

2. 연구동향

1) 다중심도시구조론에 관한 연구

전통적으로 대도시 도시구조를 지칭하는 용어로서 다핵구조라는 개념이 자주 사용되어 왔다. 이때 핵의 개념은 도시내에서 상이한 기능과 발생과정을 지닌 다수의 결절지들로서, 대체적으로 초기의 중심핵(CBD)이외에 다양한 기능중심지의 출현을 경험한 전통적인 도시에서 잘 관찰되며 그 규모 또한 인구 100만 이하의 소도시를 대상으로 한 것이 대부분으로 인구 1000만을 상회하는 서울시에 적용하는 데에는 무리가 있다(이기석, 1995, p.446). 또한 중심지는 부심과도 종종 혼동되어 쓰이는데, 부심이란 일반적으로 상업도시에서 도심의 일부 활동을 분담하는 소도심이며, 도심과 부심은 도시내 결절지들의 계층관계를 나타낼 때 사용되는 용어로서 복잡하고 거대한 서울시의 각 결절지들의 다양한 기능관계를 도심과 부심으로만 정의하기가 어렵다고 본다. 따라서 20세기 후반 세계 대도시 지역에서 나타나고 있는 새로운 중심지의 등장과 이로 인한 대도시 도시구조 변화는 다핵화라기보다 다중심화 현상으로 보는 연구물들이 많은데, 이 때 중심이 핵과 구분되는 점은 하나의 핵이 갖추지 못했던 다양한 도심기능과 역할을 수행한다는 점으로 독립적인 경제활동의 중심지라는 점이다(이기석, 1995, p.447). 이런 배경에서 서울시의 도시구조를 살펴보면, 서울시는 몇 개의 상위 중심지를 축으로 경제활동이 수렴되고 있으며 새로운 중심지인 강남은 전통적인 도심지역의 기능을 대부분 망라하여 도심과 유사한 역할을 하고 있으므로 서울시 도시내부구조는 다중심적인 특징을 나타내고 있다.

새롭게 등장하는 중심지들의 특징을 발전 단계별로 나누어 경험적으로 고찰한 대표적인 학자로는 Baerwald(1978), Muller and Hartshorn(1989), Garreau (1988)등을 들 수 있는데 이들은 기존 도심 지역에서 떨어진 곳에 새로운 중심지들이 생겨나는 것을 관찰하고 새로운 교외 중심지를 SFC(Suburban Freeway Corridor), 교외중심지(suburban downtown), Edge City 등으로 명명하였다. 그 중 Muller와 Hartshorn은 도심에 집적해 있

던 교외의 경제활동들이 교외로 이전해 나가면서 미국의 교외화를 이끌어 왔다고 보고, 다양한 교외 경제활동들이 집중된 새로운 중심지를 교외중심지(suburban downtown)라 명명하였다(Hartshorn and Muller, 1989, p.375). 교외중심지는 도시의 2차 중심지나 소규모의 교외중심지와는 달리 이미 도심으로부터 독립되어 있으며 그 영향력에 있어서도 기존 도심을 능가한다는 특징을 가지고 있다. 즉, 최고차 중심지의 기능을 한다는 것이다. 이 지역의 최고지가는 CBD를 능가하며 기업 본사와 법률, 회계, 재정 등 교외의 서비스 기능을 제공하고 있지만, 정부부문 기능이 없다는 특징을 가지고 있다(Hartshorn and Muller, 1989, p.376).

교외중심지와 비슷한 개념은 Garreau의 Edge City이다. 미국 대도시 교외 지역에 단순한 베드타운 기능을 초월하여 기존의 도심이 수행했던 기능들을 가진 새로운 중심지들의 출현을 관찰한 Garreau는 이러한 새로운 중심지들의 등장이야말로 미국인들이 도시를 세우는 방식에 있어서의 획기적인 변화이며 미래 도시의 실험장이라고 생각하여 이를 Edge City라고 명명하였다. Edge City들이 공통적으로 가지고 있는 특징은, ① 통근자의 목적지로서 도심보다 더 많은 고용 기회를 가지고 있으며, ② 거주지와 직장이 한 도시내에 있으며, ③ 새로운 생활양식을 가진 개척자들의 일터이자 거주지로서 변화된 생활양식의 공간적 표현이며, ④ 운송 수단(자동차와 항공교통)과 컴퓨터, 통신기술의 진보가 이루어 낸 공간적 결과물로서 고층의 사무실 및 기업의 본사 건물이 입지한 곳이라는 점이다.

Edge City와 교외중심지 개념은 새로운 중심지의 내적 구조를 자세하게 보여주지는 않지만 현대 도시 구조가 다핵구조를 넘어서 다중심 구조로 전환해 가고 있음을 경험적으로 보여주었다는 의의가 있으며, 특히 서울시 도시구조 연구에 몇 가지 통찰력을 제공해 준다. 즉, 서울의 새로운 중심지로 부각되고 있는 강남 지역은 서울시 경계내에 있으며 그 기능에 있어서 서울시내 다른 지역과 어느 정도 유기적인 관계를 형성하고 있다는 점에서 외국의 교외 중심지와는 상당한 차이를 보여주고 있다. 그러나 강남 지역은 기존 도심이 수행했던 대부분의 기능을 망라하고 있으며 그 양적인

면에서도 도심을 능가해 도심과 비견될 만한 또 하나의 중심지라고 간주될 수 있다. 특히 강남 지역은 그 성장에 있어서 서비스업 및 고차 오피스 기능이 결정적인 역할을 하고 있으며, 도심으로부터 분리 가능한 오피스 업종들의 분산과 더불어 대규모의 중산층 거주지라는 지역 이미지를 바탕으로 노후한 기존의 도심과는 차별적인 성장을 이루어 가고 있다는 점에서 Edge City나 교외중심지와 같은 외국의 교외 중심지의 성장 메커니즘과 매우 유사한 특징을 가지고 있다. 서울의 새로운 중심지나 외국의 교외 중심지나 모두 중심지의 성장을 주도하는 기능이 4차 산업으로 분류되는 전문적인 오피스 활동이라는 공통점은 20세기 이후 대도시 성장 메커니즘의 특징을 나타내 준다는 점에서 매우 중요한 의의를 가지고 있다.

2) 오피스 입지 변화에 따른 도시구조 변화에 관한 연구

오늘날 도심기능을 상징하는 오피스 업무는 고도의 정보접근성과 빈번한 대면접촉을 필요로 하는 경우가 많으므로 집적 이익의 발생 정도가 현저히 높으며 또한 단위면적당 토지 생산성이 매우 높아 주로 대도시의 최고지가지역에 입지 하는 경향을 보인다. 오피스 기능은 사무관리활동으로서 직업분류상 전문기술 및 관련직, 행정 및 관리직, 사무 및 관련직으로 정의되기도 한다(김형국, 1982). 정부정책결정과 기업 의사결정을 포함하는 사무관리활동은 고도산업사회에서 가장 핵심적이며 생산성이 높은 경제활동으로, 4차 산업 또는 사무실 기능이라고도 불린다. Gottmann은 고용 구조의 고도화로 인하여 나타나는 정보관련 활동, 기업 활동, 행정 및 전문 서비스 활동 및 연구활동(R&D) 등의 고차업무활동을 오피스 활동으로 정의하면서 오늘날 대도시 구조를 전환시키는 원동력으로 보았다(Gottmann, 1970, pp.323-329). 오피스 입지에 관한 대부분의 연구물들이 공통적으로 지적하는 것은 오피스 기능이 도시내에 한 지역(도심)에 고도로 밀집하여 전문화된 구역을 이룬다는 것이며, 집적의 형태는 지역과 오피스 업종에 따라 차별성을 가진다는 것이다. 일반적으로 오피스 기능이 도심에 집적하는 이유는 긴밀한 대면접촉과 고도의 접근성, 다양한 노동력 공급, 전문서비스 이

용의 편의등 도심 집적경제의 유익을 얻기 위해서이며, 김형국은 여기에다가 관계기관(특히 정부기관)과의 접촉의 용이성을 포함시켰다(김형국, 1982, p.115). 그러나 도시의 집적경제는 집적의 불이익을 발생시키는데, 임대료의 상승과 교통혼잡 및 사무실 부지 확보의 어려움 등은 도시의 구매력을 떨어뜨렸다. 따라서 1960년대 이후 오피스 입지 연구들은 대부분 오피스의 교외화를 다루면서, 세계 대부분의 도시는 전후 오피스 기능의 폭발적 증가로 인한 도시의 절대적 성장을 경험하였다가 60년대 이후 오피스의 분산(교외화)으로 도시의 상대적 쇠락과 몇몇 교외 중심지의 절대적, 상대적 성장을 경험하고 있다는 공통된 결론을 도출하였다.

70년대 이후 오피스 산업은 교외화에 주도적인 역할을 담당하게 되는데, 오피스가 교외로 이전하게 되는 두 가지 원인은 교통요인과 지방 노동시장의 특징이다. 즉, 교외 중심지로의 접근성이 높아지고 통근 시간이 단축되면서 넓은 주차장 시설을 갖추고 있는 교외 입지가 선호되었으며 여기에다 중산층의 교외이전에 따라 교외에 있는 중산층 전문 인력을 확보함은 물론 교육 수준이 높고 파타임 고용에 적합한 중산층 여성 노동력을 이용하기 위한 기업의 전략이 크게 작용했다(Manners, 1974, pp.96-99). 그러나 미국 대도시 지역과는 달리 서울의 경우 지방 노동시장의 차별성이 오피스 이전을 유도했다기 보다는 정책이나 도심 임대료 상승등 정치 경제적 변화가 오피스의 분산 및 이전을 유도했다고 본다.

오피스 교외화의 양상과 전망에 대한 견해는 크게 두 가지로 나뉜다. 첫째는 교통통신기술의 진보와 계속되는 오피스 기능의 수요 증대에 따라 오피스 교외화(분산)는 현재보다 더 강도 높게 진행될 것이라는 입장이며, 두 번째는 오피스 교외화의 조류에도 불구하고 기존의 도심은 여전히 최고의 오피스 집중 지역으로서의 역할을 할 것이라는 CBD의 관성을 중시하는 입장이다. 그러나 대부분의 경험 연구로 밝혀진 바에 의하면, 두 번째 입장이 보다 일반적인 것으로 보인다. 즉, 오피스 교외화가 새로운 중심지의 비약적 발달에 결정적인 역할을 한 것은 사실이지만, 오피스의 분산은 오피스의 업종 및 기능에 따라 선별적으로 분산된다는 것이다. 이러한 견해에 따르면, 도심은 여전히 고

도의 정보의 질과 대면접촉을 가장 필요로 하는 최고차 의사결정기능으로 전문화되면서 그 관성이 상당히 유지될 것이며, 새로운 중심지들은 본사로 부터 분리 가능한 기능(예: 전산센터, 연구소 등)과 중소 규모의 오피스들을 중심으로 성장하면서 차차 고도의 업무 기능을 수행하게 될 것이라는 전망을 내려 볼 수 있다. Gad는 토론토 메트로폴리탄 사례연구를 통해 교외 오피스의 증가 속에서도 도심의 오피스 면적과 기능은 여전히 증가하고 있으며 특히, 오피스 기능에 따라 도심과 교외 중심지 입지가 차별화 된다는 것을 증명하였다. 즉, 오피스 산업의 선별적 교외화가 도심과 교외 중심지간의 질적 차이를 만들어 내고 있는데 도심은 금융, 보험, 증권 회사의 본사와 대규모 생산자 서비스 오피스, 언론 기관의 오피스와 같이 정보 지향적이고 대면접촉이 빈번한 업종 및 고도의 의사결정 기능으로 전문화되고 있으며, 반면 교외의 새로운 오피스 중심지는 저차의 서비스 기능과 일상적 반복업무 및 전산처리 센터, 대기업의 지사 또는 판매관련 오피스, 중소 규모의 사업자 서비스 오피스 등으로 전문화되어 가고 있다는 것이다 (Gad, 1985, p.346).

오피스 입지 변화와 그로 인한 도시공간구조 재편에 대한 견해들은 이론적 연구라기 보다는 경험적 연구에 의존하고 있기 때문에 사례연구지역과 그 시기에 따라서 각각 다른 결론이 도출될 수 있으므로 이를 일반화시켜서 모든 지역에 적용할 수는 없다고 본다. 다만 오피스 입지의 변동이 야기한 새로운 중심지의 등장은 단일중심이 아닌 다중심 도시구조를 형성하였으며, Gad의 경험적 연구 결과처럼 기존의 도심과 새로운 오피스 중심지 사이에는 오피스 성격에 따른 기능적 차별화가 존재한다는 사실은 확실하다고 볼 수 있다. 이러한 점에서 최근 사무업무활동의 급증으로 급속한 고용구조변화를 경험하고 있는 우리 나라, 특히 서울의 최근 공간구조 변화의 주된 요인을 오피스의 입지 이전(즉, 도심으로부터의 분산)과 이와 관련된 각종 업무활동의 상호연계패턴의 변화로 이해하고자 한다. 이러한 오피스들의 입지 변동은 무조건적인 분산이 아닌 선별적인 분산 양상을 보임으로서 서울 시내에서도 몇 개의 선별된 오피스 중심지를 형성하고 있으며 각 중심지들의 위계질서에 결정적

인 영향력을 미침으로서 기존 중심지의 쇠퇴와 새로운 중심지의 성장을 야기하였다.

3. 서울시 오피스 업종의 공간적 분포

서울시의 양적·질적인 고용변화를 주도해 온 업종은 서비스업 내에서도 정보의 창출과 조작 및 유통에 관련된 4차 산업이며 직업분류상으로는 사무활동직에 해당되는 전문직, 관리직, 사무직 활동들이 주축이 되고 있다. 이들 오피스 관련 활동들이 고용구조와 도시공간구조 변화를 유도하는 원인은 두 가지로 요약된다. 첫째로, 정보의 창출 및 조작·유통이 사회경제활동의 주축이 되는 후기산업 사회로의 전환에 따라서 정보의 창출 및 조작·유통과 관련된 오피스 업종의 고용증가가 두드러져 고용 및 산업구조의 질적인 변화를 유도할 것이다. 둘째로, 오피스관련 업종은 빈번한 대면접촉 및 정보의 공유를 필요로 하기 때문에 도시내의 한 지역에 밀집하여 집적의 이익을 획득하며, 생산성(지대지불능력)이 높기 때문에 도시 내에서도 가장 접근성이 좋고 관련기관 및 하부시설이 잘 갖추어진 최고차 중심지(도심)에 밀집하는 경향이 있다. 이러한 오피스 업종들의 공간적 응집력은 관련 업종의 탁월한 고용창출 효과가 있으며, 일단 오피스 업종에 적합한 환경이 조성된 지역을 급격하게 성장·변화시키는 잠재력을 가지고 있다.

1) 오피스 업종의 분류

오피스 업종의 분류는 박영한(1973)과 김광익(1983), 김창석(1974), Vahaly(1976), Smidt(1984)의 논의를 참고로 하여, 오피스 업무의 기능과 성격에 따라 7가지 기능범주로 나눈 뒤 각 기능별로 대표적인 업종을 세부지표로 채택하였다(표 1).

2) 오피스업종의 공간적 분포

(1)기업관리 기능

한국의 5000대기업 중 본사를 서울에 두고 있는 1906개 기업의 공간적 분포를 살펴보면 68.2%(1299개)가 도심, 강남, 영등포의 5개 구에 집중되어 있다. 그 중, 기업본사가 가장 많은 지역은 강남구(23.5%, 415개)이며 동 단위에서도 강남구 역삼동이 138개로 가장 많은 기업본사를 유치하고 있는

표 1. 오피스 기능 분류

기능범주	세부업종 및 지표
기업관리 기능	5000대기업 본사 개수
금융업무 기능	금융업, 보험업, 증권업 고용인구
부동산 및 사업서비스 기능	법률, 건축·기술서비스, 회계, 광고, 정보처리·컴퓨터운용관련업, 경영상담, 기계 및 장비임대업, 부동산업 고용인구
무역업무 기능	상품중개업, 무역업 고용인구
행정관리 기능	공공행정·국방 및 사회보장행정업 고용인구
여행 서비스 기능	여행사 및 기타여행보조업 고용인구
사회서비스 기능	의료업, 연구개발업, 회원단체, 언론·영화 및 문화관련산업 고용인구

것으로 나타났다¹⁾. 1987년 2000대기업, 1992년 3000대기업, 1994년 5000대기업의 서울소재 본사의 분포에서 중구가 31.3%, 23.1%, 14.6%, 종로구가 10.3%, 9.4%, 8.4%로 감소하는 것과 대조적으로 강남구는 10.3%, 18.1%, 23.5%, 서초구는 6.2%, 8.4%, 11.3%로 나타나 1980년대 중반 이후 강남지역은 기업 신설 및 이전시 가장 양호한 입지조건을 갖춘 곳으로 인정되고 있음을 알 수 있다.

5000대기업 본사의 입지분포에서 서초, 강남구의 성장이 두드러지게 나타나고 있음에도 불구하고 우리 나라 주요 대기업의 본사는 여전히 도심과 여의도를 중심으로 모여있다. 100대기업의 분포에서 중구의 30개, 영등포의 14개(여의도에 13개)에 비하여 강남구는 13개로 우리나라 주요 대기업의 입지패턴은 아직까지 전통적인 도심 지향적 입지를 보여주고 있다(표 2). 매출액 규모 상위 100대의 대기업들은 중소기업에 비해 본사의 이전이 쉽지 않고, 대규모의 자금동원 및 다양한 관계기관과의 밀접한 대면접촉을 필요로 하기 때문에 각종 정부기관과 금융기관의 본사를 중심으로 오랫동안 네트워크를 구축해 온 도심지역을 여전히 선호하고 있는 것으로 보인다. 그러나 1993년 말에서 1994년 말까지의 1년 동안만 해도 13개의 100대기업이 도심을 빠져나갔으며 강남지역으로는 5개 대기업본사가 이전해와 전통적으로 대기업 본사의 밀집지역이라는 도심의 아성은 차츰 그 영향력이 감소하고 있다. 즉, 서울시의 기업 본사는 서서히 분산되는 경향을 보이고 있으며, 도심지역은 이출

표 2. 서울시 기업 본사의 분포 (1994. 12)

단위: 개

	5000대기업	100대기업
종로·중구	439	37
영등포구	194	14
강남·서초구	666	18
서울시 전체	1906	76

자료: 한국능률협회, 1995, 한국의 5000대기업

지역으로, 강남지역은 이전 선호지역으로 변화되고 있다. 도심의 쇠퇴에 비해 여의도는 상대적으로 변화가 적은데, 이는 여의도가 도심보다 저렴한 지가로 보다 여유있는 오피스 공간을 확보할 수 있다는 장점을 가지고 있으며, 여의도에 있는 대부분의 대기업들은 과거 도심지역으로부터 한 번 이전해 온 기업들이기 때문에 아직까지 이전의 필요성이 크지 않기 때문인 것으로 판단된다.

(2)금융업무기능

① 금융업

일반 금융업과 기타 금융업 및 금융관련 서비스를 포함하고 있는 금융업은 몇 개 동에 뚜렷이 집중되는 경향을 나타낸다. 보통 금융기관의 주요 고객은 일반 소비자라기 보다는 기업인 경우가 대부분이기 때문에 금융업의 입지는 기업의 입지와 밀접한 관련을 맺는다. 우리나라 주요 대기업의 본사

입지가 도심, 강남, 여의도를 중심으로 뚜렷한 3중심 구조를 형성하였던 것처럼 금융업의 분포도 이와 비슷하게 나타난다. 특히 100대기업 안에 드는 주요 대기업의 본사가 집중되어 있는 도심지역에 금융업이 매우 집중되어 있다. 금융업 고용이 가장 많은 동은 중구의 태평로1가동이며 그 뒤를 소공동과 여의도동, 종로1, 2가동, 역삼1동이 따르고 있다. 금융기관의 수가 가장 많은 지역은 서초, 강남구인데 반하여 도심이 고용규모가 더욱 큰 것은 도심은 각 은행의 본사 또는 대형금융기관을 중심으로 금융업이 발달해 있는 반면, 강남지역은 금융기관의 지점이나 중소규모 금융기관을 중심으로 금융업이 발달해 있기 때문이다. 도심지역이 여전히 주요 금융기관들에 의해 선호되는 이유는 대기업의 본사 이외에도 각 은행과 증권, 보험업체의 본사 및 지점이 밀집해 있어 동종업체들끼리의 직접적인 정보교환 및 수집이 유리하며 한국은행과 관련정부기관과의 긴밀한 대면접촉이 용이하기 때문이다. 그러나 금융결제원의 강남이전과 5000대기업들의 강남이전은 일반 통화금융기관(예: 은행)보다는 기업들을 주거래 대상으로하는 제2금융업(예: 투자금융, 종합금융, 투자신탁, 증권금융회사 등의 비통화금융기관)의 강남성장을 시사해 주고 있다.

② 보험업

보험업은 금융업보다 상위 몇 개 동에 집중되는 경향이 덜하며 더욱 분산된 패턴을 나타낸다. 도심의 소공동은 보험업 고용규모가 가장 크며 그 밖에 종로1, 2가동과 을지로 3, 4, 5가동에 보험업이 집중되어 있어 보험업은 대체로 도심 집중율이 매우 높다. 그러나 강남의 역삼1동은 소공동, 종로1, 2가동에 이어 보험업 동별 순위 3위를 차지하고 있으며 삼성2동도 6위를 차지해 보험업의 도심집중률은 더욱 완화될 전망이다.

③ 증권업

증권업은 다른 금융업에 비하여 지극히 한정된 분포를 보이고 있다. 현재 우리나라 증권시장의 메카라고 할 수 있는 여의도에는 증권거래소를 중심으로 각 증권회사 본사의 42%가 밀집하여 이 일대가 한국의 대표적인 증권가로 급부상하고 있다. 여의도에 증권업이 특화된 이유는 1979년 증권거래소가 도심으로부터 여의도로 이전하고 증권거래소 주변의 땅을 증권회사에 매각하게 했던 정부의

정책적인 영향이 크게 작용했기 때문이다. 증권거래소는 증권거래와 관련된 모든 정보가 모여있어 신속·정확한 정보수집과 교환, 현장에서의 분석 및 판단을 생명으로 하는 증권업에 절대적인 영향력을 행사하고 있다. 증권거래소 주변에 형성된 여의도 증권가는 증권업의 중심지라는 명성과 기존의 증권기관들간의 긴밀한 정보망 등의 집적이익이 작용해 증권회사의 본사를 비롯한 대형증권기관들에게 가장 좋은 입지조건을 제공하고 있으며, 증권회사의 지점이나 분점은 새로운 금융중심지로 부각되는 강남으로 분산되고 있다. 여의도 이외에 증권업이 발달해 있는 지역은 도심의 태평로1가동과 명동으로 증권업의 주요입지는 여의도와 도심으로 이분화되는 경향을 보인다.

전반적으로, 금융업과 보험업, 증권업을 포함하는 금융업무기능은 증권업을 제외한 전 업종에서 도심의 지배력이 여전히 우세하며(표 3), 대형 금융기관과 각 은행의 본사가 집중된 태평로1가동과 소공동, 종로1, 2가동에 매우 탁월하게 집중되어 있다. 금융업 고용이 가장 많은 도심지역은 고용인원에 비해 금융 기관의 수는 상대적으로 적게 나타나 도심의 금융업은 대규모 금융회사나 본사를 중심으로 최고차 의사결정 기능으로 특화되어 간다고 볼 수 있다. 증권업의 경우는 예외적으로 여의도에 매우 높은 비율로 특화되어 있다. 그러나 금융회사나 보험회사등 비통화금융기관의 강남이전 비율이 매우 높아 강남은 기업과의 거래를 주로 담당하는 금융업무를 중심으로 더욱 성장할 전망이다. 본사를 도심에 두고 있는 금융기관의 지점이 가장 많이 개설되는 지역으로 그 영향력이 증가하여 제2의 금융가를 형성할 것으로 전망된다.

표 3. 금융업무 기능의 주요 분포지역 (금융, 보험, 증권업 종합)

지 역	사업체수(개)	종업원수(인)
서울시 전체	7,201(100.0)	225,080(100.0)
종로, 중구	1,945(27.0)	82,190(36.5)
서초, 강남구	1,057(14.7)	43,914(19.5)
영등포구	620(8.6)	28,978(12.9)

자료: 서울시, 1995, 사업체기초통계조사보고서.

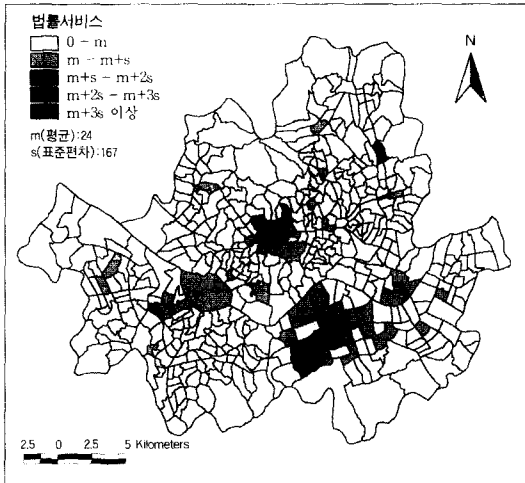


그림 1. 서울시 법무서비스업의 동별 분포

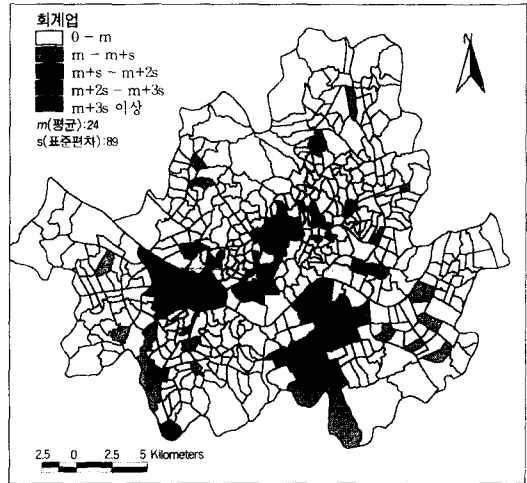


그림 2. 서울시 회계업의 동별 분포

(3) 부동산 및 사업서비스 기능

① 법무관련 서비스업

법무관련 서비스업은 법무관련기관의 분포와 밀접한 연관을 맺는다. 과거 중구 소공동 일대에 모여 있던 검찰청과 사법기관들이 서초3동으로 이전 하면서 법무관련 서비스업의 분포도 소공동과 서초3동으로 크게 양분되는 경향을 나타내고 있다. 도심은 소공동을 중심으로 종로1, 2가동에 일부 분산되어 있는 패턴을 보이며, 강남지역은 서초3동을 중심으로 역삼1동과 서초1동에도 비교적 높은 비율로 분포하고 있어 장차 법률서비스업의 강남집중은 더욱 가속화될 전망이다(그림 1).

② 회계관련 서비스업

회계업은 강남구와 영등포구, 종로구, 중구, 용산구를 중심으로 매우 집중되어 있다. 회계업의 공간적 분포 특징은 도심집중율이 상대적으로 작으며 대신 강남구와 영등포구, 용산구 등 특정 비도심지역에 선별적으로 분산되어 있다는 점이다. 특히 용산구의 경우, 도심과의 편리한 연계성으로 도심의 회계서비스 기능을 상당부분 분산수용하고 있는 것으로 보이며, 영등포구와 강남구는 최근 기업본사가 많이 이전하고 있는 관계로 對기업 접촉을 주로하는 회계업 입지의 적소로서 부각되는 것으로 판단된다. 그러나 사업체의 규모면에서 볼 때 도심과 용산구, 영등포구는 업체수 비중에 비하여

종사자수 비중이 훨씬 높아 주로 대규모 업체위주인 반면 서초, 강남구는 종사자수보다 업체수 비중이 더 높아 비교적 작은 업체 위주로 분포하고 있음을 알 수 있다. 동별 단위에서는 여의도동이 가장 높은 비율을 점하고 있고 그 뒤를 역삼1동, 한강로2가동, 종로1, 2가동, 을지로3, 4, 5가동, 논현2동이 점하고 있다(그림 2).

③ 경영컨설팅

경영컨설팅은 기업에게 각종 경영·회계전략 및 노하우를 제공해주는 고도의 전문서비스산업이다. 기업경영의 불확실성이 높아지면서 컨설팅 산업이 각광을 받기 시작했는데, 우리나라의 경우 1980년대 중반이후 산업구조조정이 시작되면서 기업혁신이 절실해지자 컨설팅업체가 선진경영기법의 보급침병으로서 역할을 하기 시작하였다²⁾. 경영컨설팅업의 공간적 분포를 살펴보면 도심과 여의도를 중심으로 매우 높은 집중율을 보인다. 특히 영등포구에는 전체 종사자의 25%가 집중해 있는데, 이중 92%는 영등포내의 여의도동에 집중되어 있다. 즉, 여의도동은 서울시 전체 컨설팅 종사자의 약 23%를 보유해 서울시 경영컨설팅업의 중심지로 성장하고 있다. 도심은 소공동과 종로1, 2가동을 중심으로 높은 비중을 나타내며, 강남은 탁월한 비중을 차지하는 동이 없는 대신 여러동에 걸쳐 비교적 고른 분포를 보이고 있으면서 서초, 강남구외에 송파구도 비교적 높은 비중을 보이고 있다. 우리나라

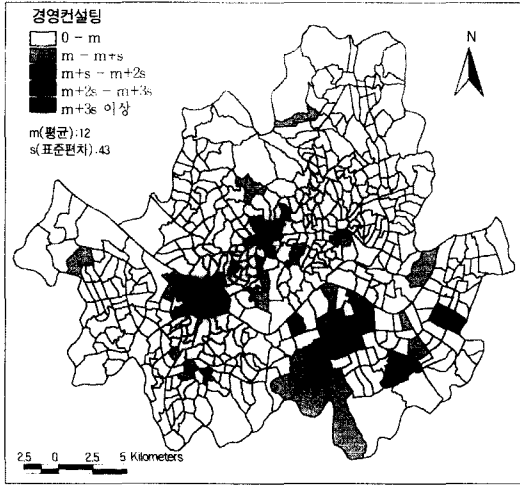


그림 3. 서울시 경영컨설팅의 동별 분포

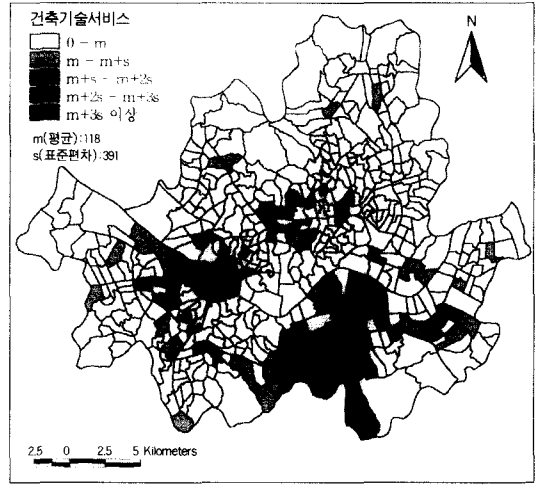


그림 4. 서울시 건축기술서비스업의 동별 분포

의 컨설팅 산업은 그 역사가 짧고 외국업체와의 제휴형태가 많기 때문에 분포패턴이 아직까지 매우 한정적이며 주로 대기업을 대상으로 하기 때문에 거래기업과의 대면접촉이 용이하면서도 위험성이 적고 명성이 있는 여의도와 도심지역을 선호하는 것으로 판단된다. 그러나 경영환경의 불확실성이 증가하고 혁신적인 기업경영의 필요성이 더욱 커지면서 경영컨설팅의 수요는 보다 증가할 것이며 따라서 중소기업의 컨설팅업체가 보다 많이 증가할 것으로 보인다. 경영컨설팅업은 기업본사가 많이 입지해 있는 지역과 전문컨설팅을 수행할 수 있는 고급노동력을 쉽게 구할 수 있는 지역을 중심으로 더욱 성장할 전망이다. 강남지역은 이러한 신설 사업체 입지의 유력한 후보지로 꼽히고 있다. 강남지역이 업체수에 있어서 가장 높은 비중을 차지하고 있으며(37.2%), 고용규모에 있어서도 도심과 거의 비슷한 수준으로 성장했다는 사실은 이를 뒷받침해주는 근거가 될 수 있다(그림 3).

④ 건축·기술서비스업

건축 및 공학관련 서비스업은 강남지역이 절대적인 우위를 차지하고 있는 가운데 동별순위 상위 10위동 중 8위(여의도동)를 제외한 나머지 9개동이 모두 강남지역에 위치하고 있다. 서초, 강남구에는 서울시 전체 건축 및 공학관련 서비스의 절반이상(사업체수의 48%, 종사자수의 55%)이 집중되어 있을 정도로 큰 집중율을 보이고 있다. 역삼1

동을 중심으로 서초1, 2, 3동과 삼성1, 2동, 논현1, 2동, 청담2동 등 강남지역 대부분의 동들에서 건축·공학관련 서비스업이 매우 집중되어 있다. 건축 및 공학관련 서비스업은 다른 전문적 서비스에 비하여 직접적인 대면접촉의 빈도가 덜하기 때문에 도심을 벗어나 상대적으로 저렴한 임대료에 보다 나은 사무환경이 조성된 강남지역으로 이전하는 것이 용이하다. 특히 강남지역은 지난 10여년간 건축붐이 일었던 곳으로 건축관련 서비스업의 수요가 폭증하여 건축설계사무소 등 건축관련 업체들의 러쉬가 일어났던 곳이다. 이에 비하여 도심은 건축, 공학관련 서비스업의 집중율이 현저하게 떨어져 건축, 공학관련 서비스업의 분산 경향을 대조적으로 보여주고 있다. 규모에 있어서도 도심은 종업원수에 비해 사업체가 더 많은 비중을 차지해 비교적 작은 규모의 사업체들이 많음을 간접적으로 시사하고 있다. 반면, 강남지역은 사업체수에 비해 종사자수가 훨씬 많아 대규모의 업체들로 구성되어 있음을 시사해주는데, 이는 대부분의 생산자서비스업종들이 대규모 사업체는 도심에 남아있고 소규모 사업체들을 중심으로 강남으로 분산되는 일반적인 경향과 반대의 패턴이다. 즉, 건축 및 공학관련 서비스업은 탈도심 및 선별적 분산 입지 경향을 강하게 나타내고 있다(그림 4).

⑤ 정보처리 및 컴퓨터관련 서비스업

정보처리 및 컴퓨터관련 서비스업은 대표적인

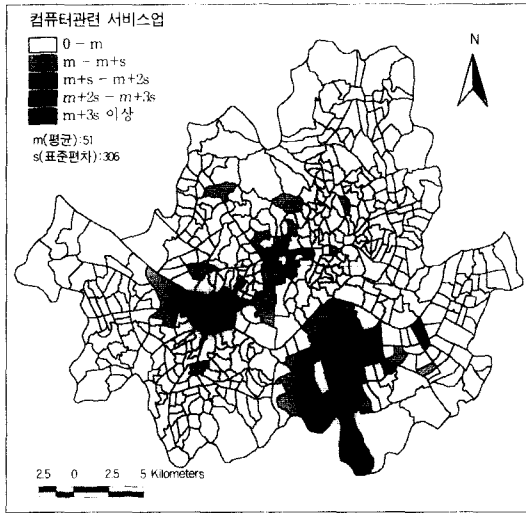


그림 5. 서울시 컴퓨터관련 서비스업의 동별 분포

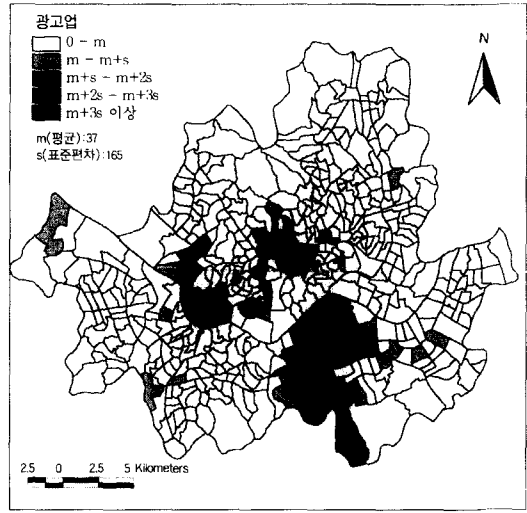


그림 6. 서울시 광고업의 동별 분포

정보관련 서비스업으로 이들 서비스업체들은 여의도와 강남역삼1동 및 삼성1동, 도심의 소공동을 중심으로하는 몇 개 동에 매우 제한적으로 분포하고 있다. 이들 업체들은 넓은 사무공간을 필요로 하며, 금융업무등에 비해 직접적인 대면접촉의 필요성이 비교적 덜 중요하므로 도심보다는 넓은 사무공간 확보가 용이하고 첨단시설을 갖춘 빌딩이 더 많은 여의도와 강남지역으로 분산되는 경향을 나타내고 있다. 특히 정보관련업체의 주요 고객인 기업의 도심이탈 경향이 높아지면서 이들 서비스업체들의 입지도 도심이탈 경향이 높아지고 있다. 자료조사 및 전산대행 서비스를 필요로 하는 사업체는 주로 기업본사와 기업의 전산관련부서인데 이들 사업체의 입지변동은 이들과의 정보교환 및 거래를 주요 사업내용으로 하는 정보관련서비스업체들의 입지변동에 큰 영향력을 미칠 것으로 보인다. 1996년 현재, 서울의 정보관련산업은 여의도와 강남구 테헤란로 일대를 중심으로 급성장하고 있는데, 여의도 컴퓨터 단지는 컴퓨터 하드웨어를 중심으로 하는 외국업체와 중대형 컴퓨터 기업이 절반 이상을 차지하고 있는 반면, 강남역에서 삼성역에 이르는 테헤란로 일대에는 국내외 200여개의 기업이 밀집한 '소프트웨어 벨트'를 형성하고 있어 국내 제1의 벤처기업 요람이 되고 있다³⁾.

정보관련서비스업의 지역별 분포를 보면, 도심

은 소공동만 높은 비중을 차지하고 있으며 나머지 동들은 비교적 미미한 비중을 차지하고 있어 정보관련서비스업의 탈도심경향을 잘 반영하고 있다. 정보관련서비스업이 두 번째로 많이 집중된 영등포지역의 정보관련서비스업 고용은 대부분 여의도에만 집중되어 있어 여의도동은 단일 동으로서 가장 높은 집중율을 보이고 있다. 강남지역은 정보관련서비스업체들이 가장 많이 집중해 있는 곳으로 삼성1동과 역삼1동이 가장 높은 집중율을 보이고 있으며 기타 양재동과 대치동, 논현동, 서초3동 등 대부분의 동들도 비교적 높은 수치를 기록하고 있다(그림 5).

⑥ 광고업

광고업은 전형적인 도심지향 서비스업으로 광고주가 되는 대기업과 동종업체들간의 빈번한 대면접촉과 정보교환이 필수적으로 요구되는 서비스업이다. 특히 광고대행사를 이용하는 고객은 대부분 대기업으로 광고서비스업의 입지는 대기업의 입지에 큰 영향을 받으며 특정 지역에 한정하여 매우 집중하는 경향을 나타낸다. 광고업은 광고물 제작에서부터 광고기획 및 대행에 이르기까지 관련업체(인쇄소, 영화사 등)들끼리의 연계망이 매우 중요하게 작용해 전통적으로 도심에 집중하는 경향이 강하며 일단 한번 형성된 연계망은 집적의 상승효과를 낳아 광고제작의 노하우를 보유하게 된

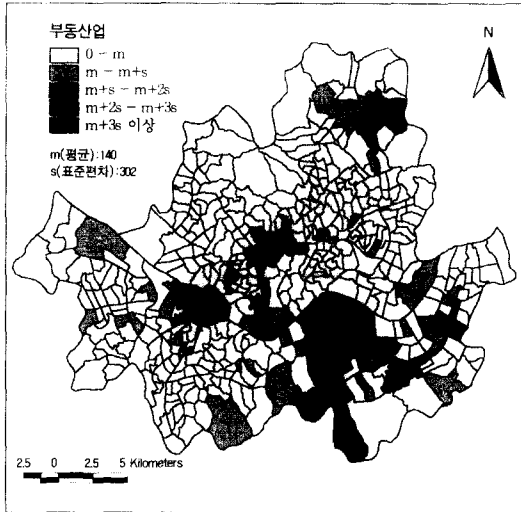


그림 7. 서울시 부동산업의 동별 분포

다. 도심지역은 대기업본사와 광고업체들의 집적, 지역명성 등으로 전통적인 광고업의 중심지 역할을 해오고 있으며, 종로1, 2가동은 그 핵심지역으로 성장해 왔다. 도심지역은 광고업 사업체의 46%, 종사자의 44%를 차지해 광고업은 탈도심 경향을 가장 덜 반영하고 있음을 알 수 있다. 그러나 최근 상품의 주기가 단축되고 다양한 소비자요구를 더욱 민감하게 반영해야 할 필요가 생기면서 광고업 역시 판매경쟁력을 확보하기 위해 소비자지향적인 입지를 선택하게 되었다. 따라서 소비자접근성이 높고 교통이 편리한 지역을 중심으로 광고업이 분산되는 경향이 나타나기 시작했는데 이러한 최근 경향을 잘 반영하고 있는 지역이 강남지역과 마포구이다(그림 6).

⑦ 기계 및 장비임대업

기계장비임대업은 사당1동이 가장 높은 분포를 보이고 있으며, 도심의 종로1, 2, 3, 4가동과 도심 주변 부심지역(충정로동, 남영동, 동선동)을 중심으로 분산된 패턴을 보이고 있다. 1986년까지만 하더라도 강남지역이 전체 종업원의 34%를 차지해 도심의 기계 및 장비임대업이 강남지역으로 분산되는 경향이 강하게 나타났으나 90년대 이후 기계 및 장비임대업은 도심(13%), 강남(14%)을 벗어나 더욱 외곽으로 분산되는 경향을 나타내고 있다. 영등포 역시, 1986년 26%에서 1994년 현재 11%로 그

비중이 감소하고 있다.

⑧ 부동산업

부동산업은 강남지역을 중심으로 매우 높은 집중율을 보이고 있다. 부동산업의 강남러쉬는 최근 서울시 부동산 개발 및 거래가 강남지역을 중심으로 활발하게 일어났기 때문이며 강남지역의 지속적인 부동산업 집중은 앞으로도 강남이 부동산투자 가치가 높은 지역으로 전망되고 있음을 나타내 주고 있다. 논현2동이 가장 많은 고용원을 보유하고 있는 가운데 여의도동, 서초2동, 역삼1동, 대치3동, 대치1동, 청담2동이 1000명 이상의 종사자를 가지고 있는 부동산업의 비중이 높은 지역으로 나타났다(그림 7).

(4) 무역업무 기능

무역업과 무역중개업을 포함하고 있는 상품중개업은 도심과 강남, 여의도 3지역에 집중해 매우 제한적인 분포를 보이고 있다. 무역업이 가장 밀집한 구는 중구와 강남구인데 중구의 경우, 사업체수(15.9%)에 비해 종사자수(31.2%)가 2배가량 되어 큰 규모의 업체가 많음을 보여주고 있다. 강남구는 사업체수(21.2%)와 종사자수(26.4%) 모두 높은 비율을 나타내고 있는데, 강남구의 무역업 집중은 1980년대 중반 삼성동으로 무역센터가 이전한 것이 큰 요인이 된 것으로 보인다. 일반무역업은 여의도에 매우 집중되어 있고(45.2%) 그 밖에 강남 일부동(서초동, 청담동, 개포동)에 분산되어 있으며, 상품중개업은 중구와 강남구를 중심으로 집중 분포하여 전반적으로 무역업은 도심, 강남, 영등포(여의도)에 탁월한 집중율을 나타내고 있다. 도시는 전통적인 도소매업의 중심지로 대규모 업체들은 여전히 도심을 선호하고 있다. 여의도는 일반 무역업(45.2%)에 비하여 상품중개업은 비교적 비중이 낮으며(6%), 강남은 역삼1동과 삼성1동을 중심으로 대부분의 동이 전반적으로 높은 비중을 나타내 장차 도매업 및 무역업의 중심지로서의 위상을 높여가고 있다.

(5) 행정관리 기능

공공행정업은 대부분의 지역에서 고른 분포를 보이며 전통적인 행정중심지인 종로구에 중앙 및 지방 행정기관이 대거 집중해 매우 높은 집중율을

나타내고 있다. 동별 분포에서는 정부종합청사를 비롯한 행정부처와 각종 관공서가 입지해있는 세종로동이 행정중심지로 특화되어 있으며, 종로1, 2가동 역시 종로구청과 국세청 등의 주요행정기관이 입지해 높은 공공행정업의 집중율을 보인다. 서울시청이 있는 중구도 높은 비중을 차지하고 있으나 강남구는 공공행정업이 매우 낮게 나타난다. 서초, 강남지역의 공공행정업 비중은 방배2동과 서초2동, 삼성2동을 제외하면 극히 미미한 수준에 불과하며, 기타 지역은 여의도동, 잠실6동, 원효로1동과 각 구청이 있는 지역이 높은 비율을 나타내고 있다

(6)여행서비스 기능

여행관련서비스업은 도심에 64%가 집중해 전형

적인 도심지향적 입지패턴을 나타내고 있다. 그 중 종로1, 2가동, 소공동, 태평로1가동, 세종로동이 높은 중심성을 보이고 있으며, 강남지역은 역삼1동에 높은 집중율을 보이며 신사동을 비롯하여 대부분의 동에 걸쳐 고른 분포를 나타내고 있다. 여행서비스업이 도심지향적 경향을 강하게 나타내는 것은 도심부가 가지는 지역적 명성과 전통이외에도 도심의 편리한 접근성과 관련기관과의 근접성 및 동종업체의 밀집으로 인한 집적의 이익을 누리기 위한 것으로 판단된다.

(7)사회서비스 기능

사회서비스 기능은 연구개발업과 의료업, 각종 회원단체, 방송업, 영화산업 및 문화관련 산업을

표 4. 상품중개업·공공행정업·여행업·사회서비스업의 분포

단위: 인 (%)

	상품중개업	공공행정업	여행업	사회서비스업
서울시 전체	39,560(100.0)	109,907(100.0)	18,426(100.0)	171,595(100.0)
종로·중구	14,829(37.5)	3,552(9.0)	13,995(35.4)	25,003(22.8)
영등포구	6,893(6.3)	8,399(7.7)	11,817(64.1)	457(2.5)
강남구	3,282(17.8)	28,000(16.3)	20,023(11.7)	21,330(12.5)

자료: 서울시, 1995, 사업체기초통계조사보고서

표 5. 동별 중심성 순위

순위	행정구역동	z-score	순위	행정구역동	z-score	순위	행정구역동	z-score
1	여의도동	9.22	18	남영동	1.08	35	잠실6동	0.42
2	종로1, 2가동	5.70	19	한강로2동	0.87	36	광희동	0.41
3	소공동	5.58	20	창당2동	0.86	37	도화2동	0.41
4	역삼1동	5.01	21	사당1동	0.82	38	역삼2동	0.40
5	태평로1가동	4.44	22	남대문로5가동	0.76	39	방배2동	0.39
6	논현2동	2.47	23	영등포2동	0.65	40	이화동	0.39
7	삼성1동	2.15	24	공덕2동	0.63	41	당산1동	0.39
8	서초2동	2.09	25	신사동	0.63	42	대치4동	0.38
9	세종로동	2.01	26	종로3, 4가동	0.58	43	당산2동	0.37
10	을지로3, 4, 5가동	2.00	27	사직동	0.56	44	석촌동	0.37
11	서초3동	1.91	28	충정로동	0.55	45	필동	0.34
12	서초1동	1.44	29	충무로4, 5가동	0.54	46	가락본동	0.28
13	명동	1.40	30	반포4동	0.54	47	가락본동	0.27
14	대치3동	1.39	31	회현동	0.52	48	압구정1동	0.27
15	삼성2동	1.31	32	신설동	0.49	49	잠원동	0.26
16	양재동	1.23	33	방배1동	0.45	50	양평2동	0.25
17	논현1동	1.08	34	방이1, 2동	0.43			

표 6. 중심지별 해당 행정구역동

중심지 명칭	해당 행정구역동
도심	종로1, 2가동, 소공동, 태평로1가동, 세종로동, 을지로3, 4, 5가동, 명동
강남	역삼1동, 논현1, 2동, 삼성1, 2동, 서초1, 2, 3동, 대치3동, 양재동
여의도	여의도동

포괄하는 매우 광범위한 기능으로 뚜렷한 입지경향이 잘 나타나지 않으며 서울시 전역에 걸쳐 비교적 분산된 패턴을 보이고 있다. 의료업은 도심과 대형 의료기관이 입지한 지역 및 대규모 주택단지가 조성되어 있는 주거지역을 중심으로 분포하여 분산되어 있으나 연구업, 회원단체 및 방송, 문화 관련산업은 특정지역을 중심으로 분포하고 있다. 연구업의 경우, 주요 연구기관이 있는 지역에 한정하여 집중되어 있으며 그외의 업종은 대부분 여의도에 매우 높은 비율로 밀집해 있다. 사회서비스업의 구별분포에서 영등포구가 11.7%로 가장 높은 비중을 차지하고 있는 것은 여의도에 사회서비스업 기능이 매우 집중해있기 때문이며 그밖에 각종 회원단체와 대형 의료기관(서울대병원) 및 문화관련산업이 발달한 종로구 이화동과 서울중앙병원이 있는 송파구 풍납2동 등이 높은 비율을 나타내고 있다. 구별단위에서는 영등포구외에 종로구, 강남구, 중구, 송파구가 사회서비스업 비중이 높게 나타난다.

3) 다중심구조의 형성

이상의 오피스업종 고용구조를 종합해보면, 서울시의 주요 고용센터는 도심과 강남, 여의도 3개 지역으로 나타난다. 16개의 오피스 관련업종 고용인원과 주요기업 본사 수를 지표로 한 오피스 기능의 평균적인 표준점수(z-score)를 상위 50개동까지 나타내면 다음(표 5)와 같다. 이들 동 중 중심성이 가장 높은 1위동부터 17위동까지는 모두 도심지역과 강남지역, 그리고 여의도에 해당되는 연속된 동으로써 이들 동은 서울시내에서 가장 높은 중심성을 지닌 핵심지역이다. 이들 동을 연속된 동끼리 각각 묶어서 하나의 최고차 중심지라고 간주하면 도심은 종로1, 2가동과 소공동, 태평로1가동, 세종로동, 을지로3, 4, 5가동, 명동을 핵심지역으로 강북에서 최고차 중심지를 형성하고 있으며, 강남

은 역삼1동과 논현1, 2동, 삼성1동, 서초1, 2, 3동, 대치3동, 삼성2동, 양재동을 핵심지역으로 비교적 넓은 지역에 걸쳐 중심지를 형성하고 있다. 이에 비해 여의도는 단일 동으로서 하나의 중심지를 이루고 있으나 개별동 단위에서는 최상의 중심성을 가지고 있는 것으로 나타났다(표 6).

4. 중심지간의 오피스 기능분화

오피스 고용 순위는 도심-강남-여의도로 나타나 아직까지 도심이 오피스 기능에 있어서 서울의 최고 중심으로서 기능하고 있음이 드러났다. 오피스 고용인구의 규모를 기준으로 볼 때 서울시 오피스 고용의 공간적 구조는 도심과 강남을 양대 축으로 하는 다중심적 구조로 개편되어 가고 있으며, 이들 핵심적인 중심지를 제외한 지역에서는 여의도가 상당히 큰 고용 중심지를 이루면서 그 기능과 입지적인 측면에서 도심과 긴밀한 연계를 이루어 전형적인 부심 역할을 수행하고 있다.

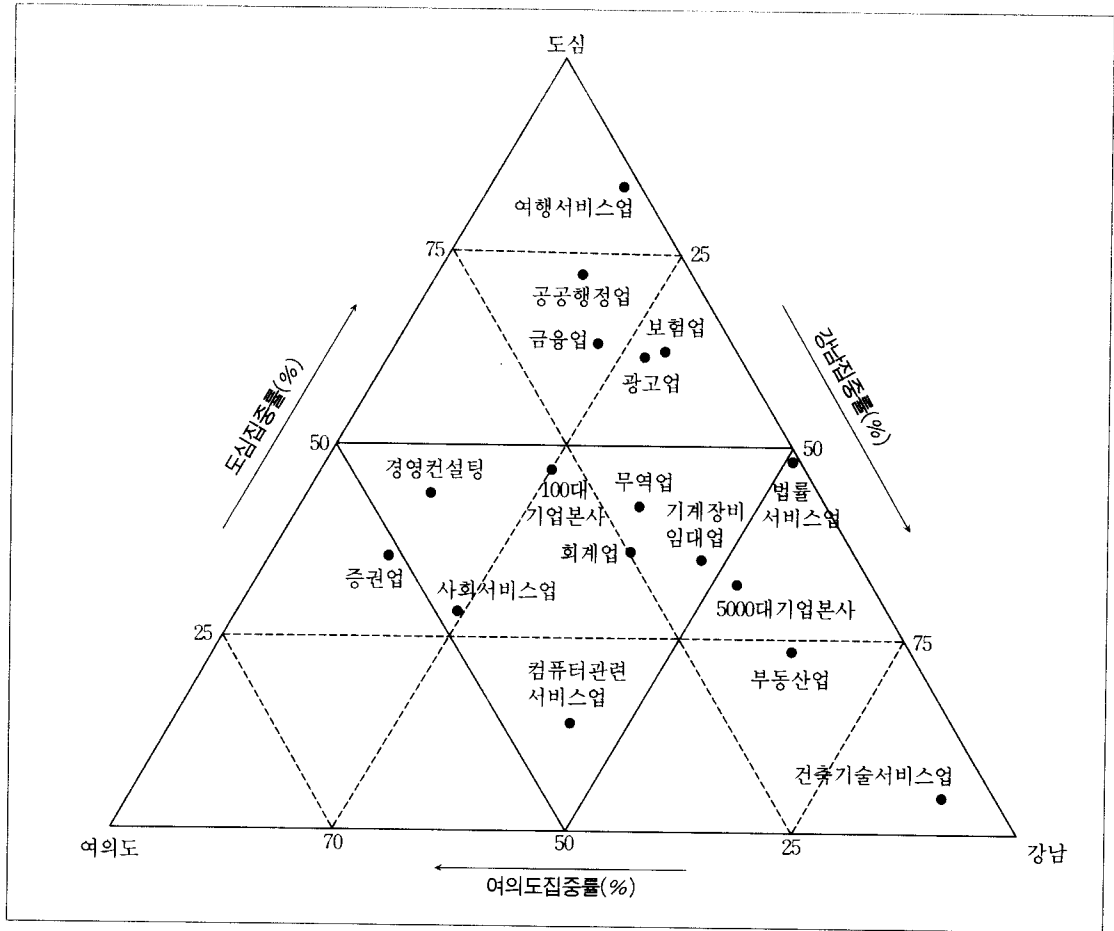
도심의 오피스 고용구조는 모든 영역에 걸쳐 큰 성장을 보이고 있는 가운데 금융업무기능과 경영컨설팅, 광고업, 무역업무기능, 행정관리기능, 여행서비스기능이 다른 지역에 비해 우위를 가진 것으로 나타났다. 특히 행정관리기능과 여행서비스 기능은 강남이나 여의도에 비해 도심에 매우 특화되어 있음을 알 수 있다. 행정기관이나 여행사 등 그 입지가 지역의 명성과 상징성에 의해 영향을 받는 업종들과 광고업, 경영컨설팅, 금융업 등 빈번한 대면접촉과 정보교환의 필요성으로 인해 상호응집력이 대단히 큰 업종들이 대부분 도심입지를 선호하고 있다. 한편 강남은 기업관리기능과 부동산 및 건축기술업에서 다른 지역보다 월등하게 비교우위를 가지고 있는 것으로 나타났다. 기업관리기능은 1994년 현재 5000대기업 본사를 지표로 한 것으로 우리나라 주요 대기업의 본사가 강남에

가장 많이 입지해 있다는 의미인데, 불과 1년 전(1993년)만해도 우리나라 3000대기업의 본사가 도심에 가장 많이 있었다는 사실과 비교해 볼 때 매우 급속한 변화라고 볼 수 있다. 이는 강남지역이 기업본사를 유치하는데 상당히 양호한 조건을 가졌기 때문이다. 즉, 강남은 도심에 비해 지가 및 임대료가 저렴하고 넓은 주차시설과 사무환경이 조성되어 있으며 인텔리전트빌딩 등 첨단사무환경을 조성할 수 있는 물리적 하부시설이 잘 갖추어져 있고 도심보다 교통혼잡이 덜하며 고속도로 및 수도권 남부지역과의 접근성이 높기 때문에 중소기업들을 선두로하여 본사이전의 대표적인 지역으로 선호되고 있다. 그러나 매출액순위 100위안에 드는 대기업은 아직도 도심입지를 고수하고 있으며, 이들 기업이 우리나라 경제활동에 있어서 미치는 영향력을 생각해 볼 때 도심의 기업관리 기능은 수적인 면보다 질적인 면에서 강남보다는 우위에 있다고 판단된다. 하지만 기업경영 전략의 변화와 강남의 중심지로서의 급성장은 이들 대기업들의 입지변동을 고려하게 만드는 주요 변수로 작용할 것으로 보인다. 즉, 보다 작은 본사를 지향하며 영업단위의 특성에 따라 각 지역으로 분산입지를 선호하고 있는 최근의 기업입지 경향과 이를 뒷받침해 주는 교통통신기술의 혁신은 새로운 중심지로서 부각되는 강남이 가지고 있는 이점들과 맞물려서 대기업 본사의 강남 이전을 추진시키는 최신 조류를 만들어 낼 것으로 보인다. 또한 강남은 본사 이외에도 지방이나 도심에 본사를 두고 있는 대기업의 대형지점이나 영업단위가 매우 많이 입지해 있어 기업관련 사무활동이 활발하게 이루어지고 있다. 기업관련 활동이 활발한 것은 부동산업과 사업서비스 등 생산자서비스업이 강남지역을 중심으로 매우 급성장하고 있다는 사실에서도 증명된다. 강남은 부동산 및 대부분의 사업서비스 기능에서 높은 집중율을 보이고 있으며 그 중에서 부동산업과 건축 및 기술관련서비스업이 다른 지역에 비해 월등한 우위를 점하고 있다. 부동산이나 건축기술서비스업은 사업체당 평균 규모에 있어서도 도시를 능가해 중소기업 이주단계를 지나 대규모 사업체의 이전단계까지 이른 것으로 보이며 이들 업종은 앞으로도 강남으로 더욱 집중할 것으로 보인다. 전산관련서비스업 또한 여의도와

더불어 강남에 상당히 집중해 있는데 강남에 있는 업체들은 여의도보다 규모가 훨씬 작은 업체들이 대부분이며 소프트웨어산업을 중심으로 하나의 벨트를 이루고 있으며 삼성1동이 가장 밀집지역으로 나타난다. 이들 중소기업 업체들의 집적은 앞으로도 이 지역에서 새로운 기술혁신이 나올 가능성을 담보하고 있으며 이러한 정보창출 및 정보유통의 이점은 전산관련 서비스업의 강남집중을 앞으로도 가속화시킬 것으로 보인다. 또한 전형적인 도심지향적 업종인 법무, 회계, 광고업 등도 강남이전이 두드러지게 나타난다. 법무 및 회계관련 서비스업은 관련기관의 강남이전으로 인해 이미 도심의 고용규모를 앞질렀으며 법무관련서비스업은 법원·검찰청이 이전한 서초3동을 중심으로, 회계관련서비스업은 역삼1동을 중심으로 높은 집중율을 나타내고 있다. 기타 기계장비대입업은 탈도심경향은 뚜렷하게 나타나지만 특정한 지역으로 집중되는 경향이 비교적 덜 나타난다. 세 중심지 중에서는 강남이 가장 높은 집중율을 보여 대체로 강남에 많이 분포하고 있는 것으로 나타났지만 강남이외의 다른 지역(용산구, 동작구등)으로 분산되는 경향도 나타나 기계장비대입업의 입지경향은 도심에서 강남, 그리고 현재 기타지역으로 분산되는 과정 중에 있다고 보여진다.

전반적으로 오피스 업종의 강남으로의 분산 양상은 동종업체들끼리의 신속한 정보교환이나 대면 접촉의 필요성이 상대적으로 덜 요구되며 넓고 쾌적한 사무환경이 중요하게 요구되는 첨단업종이나 기술관련 서비스업종들을 중심으로 탁월하게 이루어지고 있으며, 상호응집력이 큰 도심지향적인 업종들도 부분적으로 강남이전이 진행되고 있다. 전체적인 오피스 규모에 있어서도 중소기업의 오피스가 강남으로 분산되는 경향이 강하게 나타나며 강남이전이 상당히 진척된 몇몇 업종은 대형 오피스의 분산도 이루어지고 있다.

여의도는 도소매·음식·숙박업 등의 상업기능은 발달이 저조한 반면, 대기업본사, 금융, 사회서비스, 사업서비스 등 오피스관련 기능이 매우 발달해 있는 지역이다. 여의도의 이러한 고용구조상의 특징은 상업기능을 위주로 하는 전통적인 부심지인 영등포구내의 다른지역(당산동이나 영등포동 등)과 매우 차별적인 성격을 지닌다. 여의도에 발



주) 5000대기업 본사와 100대기업 본사는 개수를 기준으로 사용하였으며, 나머지 오피스 업종들은 고용인원을 기준으로 하였다. 단, 여기에서 사용된 모든 지표들은 도심과 강남, 여의도의 상대적 비율을 비교하기 위한 것이므로 각 항목별로 이 세 지역의 총합을 100으로 하여 세 지역의 상대적 비율을 백분율로 환산하여 표시하였다.

그림 8. 중심지별 오피스업종 분화양상

달해 있는 오피스기능은 증권, 경영컨설팅 및 전산 관련서비스, 사회서비스업 등이다. 증권은 앞에서 언급한 것처럼 여의도에 특화되어 있는 금융업무로서 증권거래소를 비롯하여 각 증권회사의 본사가 여의도에 밀집해 있어 증권업내에서도 고도의 의사결정 및 관리기능을 담당하고 있으며 증권업 고용규모에 있어서도 여의도동 한 동이 서울시 전체 증권업 고용의 37%를 차지하고 있을 정도로 집중률이 높다. 전산관련 사업서비스업은 새롭게 부상하는 중심지인 강남과 더불어 국내의 양대 컴퓨터산업 중심을 형성하고 있으며, 여의도는 특히

외국회사의 국내지점이나 하드웨어 및 중대형컴퓨터 회사를 많이 유치하고 있다. 경영컨설팅 고용은 도심과 거의 비슷한 규모인데, 경영컨설팅은 대기업을 대상으로 하여 빈번한 대면접촉과 정보교환을 필수적으로 요구하는 도심지향적 업종임에도 불구하고 여의도에 발달해 있는 것은 여의도가 행정적 기능외에 도심이 가지고 있는 대부분의 기능 및 이점을 가지고 있기 때문으로 판단되며, 따라서 서울시의 고용중심지로서 여의도는 도심과 상당히 유사한 성격을 지니고 있는 것으로 보인다⁴⁾.

이상에서 살펴본 바와같이 서울시 오피스는 그

기능과 업종에 따라서 세 중심지에 차별적으로 입지하는 경향을 보인다. 그 경향은 전반적으로 가장 많은 오피스 고용을 창출하고 있는 도심 對 비도심(강남)지향 입지로 나타나며 일부 기능에 있어서는 여의도 지향적인 입지경향이 나타난다. 즉, 과거 도심을 중심으로 하는 단일 중심구조에서는 서울시의 모든 오피스기능이 도심지향적인 경향을 나타냈던 것과 달리 최근 서울시 오피스 입지경향은 오피스의 업종 및 기능과 규모에 따라서 지역선별적인 입지행태를 나타내고 있으며 이를 도식화하면 다음(그림 8)과 같다.

5. 결론

본 연구는 1990년대 이후 역동적으로 변화하고 있는 서울의 도시공간구조를 오피스 기능의 분화양상을 통해 분석해 보았다. 분석 결과, 1990년대 이후 서울의 고용구조 및 공간구조의 변화는 오피스업종 및 고용의 성장과 동시에 오피스업종의 공간적 분화로 특징지워질 수 있으며, 이러한 과정에 결정적인 영향을 미치고 있는 세 개의 고용 중심지가 관찰되었다. 도심과 여의도, 강남은 서울의 가장 핵심적인 고용 중심지이며 또한 오피스 활동의 중심지이다. 이들 세 중심지에서는 대부분의 오피스 기능이 높은 비율로 밀집되어 있지만, 한편으로는 지역에 따른 오피스 세부 업종의 선별적인 분산 및 집중이 발견되었다. 전반적인 오피스 기능의 분산 경향속에서도 도심 입지를 여전히 선호하는 오피스들은 금융·보험·광고·여행사·주요 공공 행정기관으로, 동종업체 및 관련기관과의 대면접촉과 원활한 정보교환이 많이 요구되거나 도심이 가지는 명성 및 상징성이 중요하게 작용하는 기능들이 주종을 이루고 있었다. 그러나 법무서비스·5000대기업본사·건축기술서비스·부동산업은 도심을 벗어나 강남으로 선별적 입지를 하는 경향이 강하게 나타났다. 정부 정책에 의하여 증권가가 조성된 여의도는 증권업의 메카로서 독보적인 위치를 점하고 있으며 그밖에 경영컨설팅은 도심과 여의도에, 컴퓨터관련서비스업은 강남과 여의도에, 무역업은 도심과 강남에 집중되어 있다.

1960년대 이래 고속성장을 진행해 온 서울은 21세기를 앞둔 현재 세계적인 도시로서 발돋움 하기

위한 또 한차례의 변화를 경험하고 있다. 3차산업 중심으로서의 산업구조 개편, 사무직 고용의 급증 및 고도로 전문화된 서비스 업종들의 급성장, 최첨단 고층 오피스 빌딩의 스펙터클 형성 등 서울이 이제 후기산업사회로 진입하고 있다는 징후들은 여기저기서 발견된다. 이러한 서울의 성장과 변화를 공간적인 측면에서 고찰해 볼 때, 서울의 성장축은 후기산업사회에서 주축이 되는 업종 즉, 오피스업종들이 밀집해 있으면서 새로운 혁신이 창출될 수 있는 가능성이 가장 많은 지역인 도심 지역과 강남 지역이라고 볼 수 있으며 여의도가 도심의 기능을 일부 보완하면서 국제적인 기능을 특화하여 분담하고 있다. 수도 서울의 전통적인 중심지인 도심은 80년대에 비해 그 영향력이 감소하고 있으나 대기업 본사, 금융, 행정등 최고차 의사결정 기능으로 보다 전문화되어 가면서 도심의 입지적인 관성과 명성을 어느 정도 유지하고 있다고 판단된다. 도심의 과밀화된 기능을 분산하기 위하여 구상된 여의도는 이제 주거 기능보다 오피스 기능으로 특화되어 있으며 단일 동으로서의 최고의 고용을 창출하면서 증권, 대기업 본사 등 국제적인 센터로 도약하고 있다. 한편 정부 정책과 더불어 부동산 붐이 지역개발의 원동력이 되었던 강남은 단시간 내에 명실공히 제2의 도심으로서의 위상을 굳혀 가고 있으면서 도심의 과밀화 해소에 결정적인 기여를 했다. 불과 30년 전만 하더라도 경기도에 속해 있던 강남은 오피스 기능 외에 주거, 상업, 문화기능 등 중심지가 갖추어야 될 제반 요소들을 고루 갖춘 새로운 서울의 중심지로서 남부 수도권 지역과 서울을 이어주는 중추적인 역할을 담당하고 있다. 외국의 경우, 도심을 능가하는 새로운 중심지가 도시 경계 밖의 접근성이 높은 지역에 생겨나고 있지만 수도 서울의 관성이 크게 작용하고 있으며 대중교통이 발달한 우리나라의 경우, 서울시 외곽에 기존 도심을 능가하는 새로운 중심지가 생기기보다는 오히려 서울시 내에 또 하나의 도심이 형성되어 서울의 물리적인 팽창을 야기함과 동시에 서울의 지배력을 더욱 강화시키고 있다고 판단된다.

註

1) 역삼동에는 5000대기업 중 138개의 기업본사가 입

- 지해 서울시 행정동 중 가장 많은 기업본사가 있지만 100대기업 본사는 1개뿐이며 대부분이 100대 기업보다 규모가 작은 중간 규모의 기업으로 구성되어 있다.
- 2) 우리나라에는 700여개의 국내 컨설팅업체와 20여개의 외국 컨설팅사가 있으며 국내 컨설팅 시장은 90년 이후 해마다 30-40% 이상의 성장률을 기록하고 있어 향후 2-3년 안에 1조원대 시장으로 성장할 것으로 보인다(매일경제신문, 1996년 11월 2일자 25면).
 - 3) 강남지역의 지하철 2호선 역세권을 따라 조성된 소프트웨어벨트안에는 한국소프트웨어산업협회에 등록된 전국 328개의 기업중 35%정도인 120여개 기업이 입주해 있으며, 이들 정보통신사업체들의 분포는 양재와 포이동일대까지 확대되고 있다 (조선일보, 1996년 9월 24일자).
 - 4) 서울시는 「2001년 서울 도시기본계획」에 의거하여 1도심 4부도심을 개발한다는 전략하에 무질서한 기존 시가지를 체계적으로 정비하기 위해 여의도 등의 부심권에 대한 정비계획을 발표하였는데, 그중 여의도를 국제정보업무, 문화위락지역으로 집중 육성하고 공업특화기능 활성화를 위해 첨단산업을 유치키로 결정했다(매일경제신문, 1996년 11월2일자 1면).

文 獻

- 김광익, 1983, "서울시 사무업무 활동의 입지 및 입지적 특성에 관한 연구", 지리학논총, 10, 서울대학교 지리학과, 253-268.
- 김창석, 1974, "서울시 CBD공간구조의 변천에 관한 연구", 환경논총, 1(1), 서울대학교 환경대학원, 337-364.
- 김형국, 1982, "서울 도심의 사무관리활동 효율화를 위한 정책방안연구", 환경논총, 10, 서울대학교 환경대학원, 110-144.
- 박영한, 1973, "서울 도심지역의 설정과 내부구조에 관한 연구", 지리학, 8, 대한지리학회, 51-62.
- 이기석, 1994, "서울은 다핵도시인가?-구조개편을 위한 논의", 서울시정개발연구원 개원2주년 워크샵, 서울시정개발연구원 도시계획부, 1-33.
- 이기석, 1995, "도시의 다핵구조론과 다중심구조에 대한 소고", 환동해권의 시간과 공간의 교감, 오홍석 박사 회갑기념 논문집, 443-458.
- Baerwald, T.J., 1978, The emergence of a new downtown, *Geographical Review*, 68, 308-318.
- Gad, G., 1985, Office location dynamics in Toronto: suburbanization and central district specialization, *Urban Geography*, 6(4), 331-351.
- Garreau, J., 1988, *Edge City: Life on the New Frontier*, Anchor Books, New York.
- Gottmann, J., 1966, Why the skyscraper?, *Geographical Review*, 56, 190-212.
- Hartshorn, T.A. and Muller, P.O., 1989, Suburban downtown and the transformation of metropolitan Atlanta's business landscape, *Urban Geography*, 9, 375-395.
- Manners, R., 1974, The office in metropolis: an opportunity for shaping metropolitan America, *Economic Geography*, 50, 93-109.
- Smidt, M., 1984, Office location and the urban functional mosaic, *TESG*, 75(2), 110-122.
- Vahaly, J. Jr., 1976, The location of service and office activities in Nashville-Devison County, 1970, *Land Economics*, 52, 479-492.