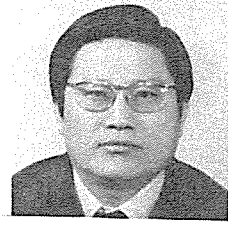


都心の機能 (2)

盧 椿 熙

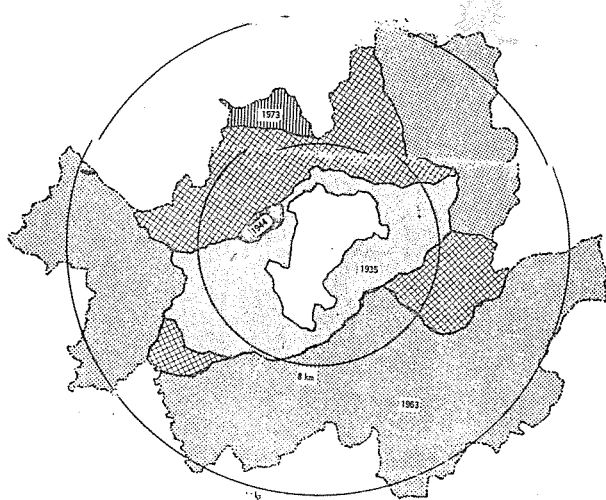


나. 土地와 CBD

서울의 都心(CBD)은 歴史的으로 漢陽時代(圖11), 京城時代(圖12)로 大分할 수가 있겠으나 現代式建物과 電車가 出現한 京城時代인 1896年 新世界百貨店과 現 韓國銀行, 産業銀行이 자리잡은 忠武路를 中心으로 하여 서울의 核心(Core)은 이루어지기 始作하였다.

서울市面積의 擴張推勢로 보면 다음과 같다.(圖13) 그리고 現在 서울市面積 627.06km² 中에서 開發可能한 面積은 64%인 401.33km²에 不過하여 人口密度는 km²당 18,077명이며 開發利用面積은 273.20km²이어서 km²당 人口密度는 26,555名이나 되며 市民1人당 平均 11坪의 土地만을 利用하고 있는 것이다.註11 特히 우리나라 中心業務地區(圖14)란 서울市の 街路網 地形, 土地利用,

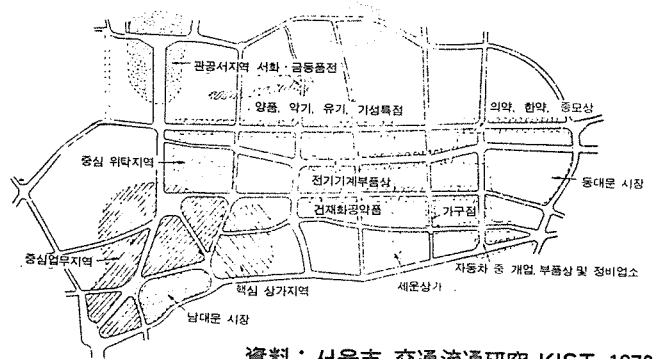
行政区域變遷圖



資料, 서울特別市 史編纂委員會, 서울通史(下)

地價, 都市計劃上의 用途地域地區 및 行政區域 等を基準으로 한 것, 一次 순환선내의 格子形(Grid Patterns)의 内部地域을 CBD로 보고 있다. 이와 같은 基準에 따르면 CBD의 面積은 9,179km²이 되는 것이다. 이는 서울特別市 行政區域 627.4km²의 1.5%에 해당하는 것이며 또 한 都市計劃區域 720.876km²의 0.87%에 해당하는 것이다.

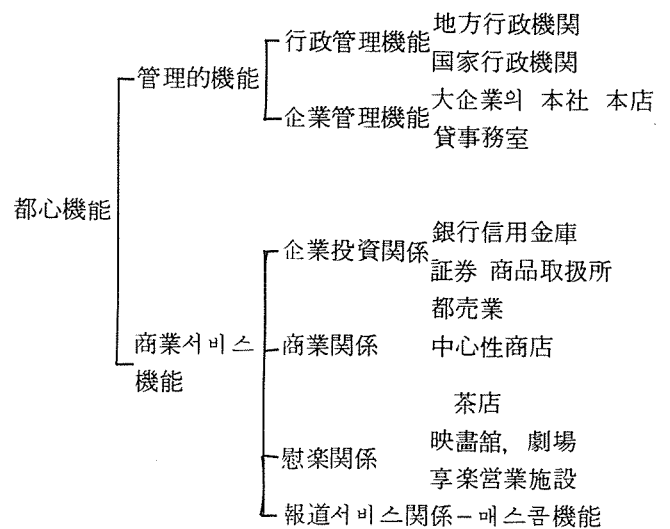
〈圖14〉 CBD 土地利用



資料: 서울市 交通流通研究 KIST 1976

都心機能(表 8)의 集中与件으로서는 良好한 接近性(Accessibility)의 集積利益(Agglomeration economic)과 規模經濟(Economy of Scale)性등을 들수 있겠으나 特히 都心機能(Urban Function)이라고 하면 行政管理, 企業管理 等の 管理機能(Management Function)과 金融, 保險, 都壳, 慰樂, 報道等の 商業 서비스機能(Business and Service Function)을 말한다.

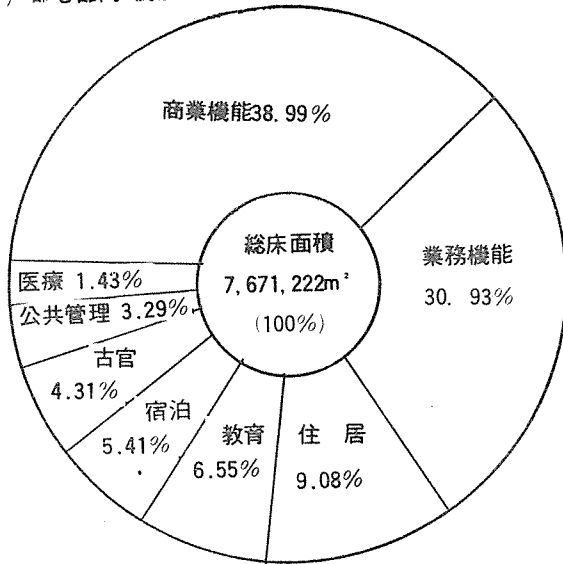
(表 8) 都心機能分類



資料: 服部鈺二郎 大都市地域論, 東京, 古今書院, 1970, p. 32

서울의 CBD機能別面積을 살펴보면 建物の 總床面積은 7,671,222m²로서 商業機能은 38.99%業務機能 30.93%로 全体の 70%를 占하고 있으며 住店 9% 教育 等の 順으로 되어있다. (表 9).

(表 9) 都心部內 機能分布 現況



資料 : 서울特別市, 内市交通流通에 관한 研究 1977. 5 PP. 130.

(表 10) 서울市 CBD內 各機能의 集中現況 (1977. 4. 30)

区分	計(個所)	都心立地数(個所)	都心集中比率(%)
政府機關	42	31	73.81
国营企業	22	16	72.73
金融機關	31	29	93.55
觀光호텔	53	41	77.36
商街	39	20	51.28
百貨店	9	8	88.89
言論機關	26	23	88.46
開封劇場	9	9	100.00
高層建物	1014	544	53.65

資料 : 서울市 觀光運輸局

(表 11) 都心內 非都心機能의 土地面積

用途	区分	面積(m ²)	構成比(%)
CBD總面積		6,278,107	100.0
都心的機能의 利用土地		4,682,951	74.59
非都心的機能의 利用土地		1,595,156	25.41
住居用地		1,205,756	19.21
學校用地		316,320	5.04
工場用地		73,080	1.16
古宮 및 空開地		279,220	4.45

한편 서울의 CBD內에는 1977年 現在 全体 百貨店의 89%, 金融機關은 94%, 觀光호텔은 77%, 言論機關은 89% 서울特別市, 서울特別市 都市現況 精密調査 1977.

%, 開封劇場의 100%가 密集되거나 集本되고 있다. 그리고 管理機能으로서 政府機關은 74%인 31個所나 立置하고 国营企業체는 73%인 16個所가 集中되고 있다(表10) 都心機能의 土地利用 現況(表11) 都心內 土地中에서 25%에 이르는 土地가 住店, 教育 等の 機能으로 利用되고 있어 都心の 土地利用의 特性을 高密化에 依한 높은 地價를 特性으로 하고 있는데 都心內 住店機能이 전혀 없어야 하는 것은 아니지만 좀 더 都心機能의 高密化計劃이란 觀點에서 볼 때 問題가 있다고 생각한다.

다. 經濟活動

都市活動의 主体인 活動人口는 都市의 勞動供給源으로서 重要な 位置를 占하고 있다. 서울市의 經濟活動 人口는 1976年에 2,264千人으로서 就業人口는 1,9994人으로서 全体の 88.3%의 높은 比率를 나타내고 있으며 産業別로 보면 農林水産의 從事人口는 1.3%인 26千名 二次産業인 鎔業, 採石 및 製造業의 從事者는 568千名으로 25.4%를 占하고 있고 三次産業인 社会間接資本 및 其他 서비스業의 就業者는 73.3인 1,465千人에 達하고 있어 높은 消費都市의 性格을 가지고 있다.註12 特히 主要都市施設인 言論, 金融機關, 商業 및 業務施設 遊興 및 慰樂施設 等은 大部分이 鍾路 中區의 都心に 位置하고 있다. 또한 官公署의 施設分布를 보면(表12) 1,746個建物 中 中區에는 238個의 建物이 있어 全体の 13.6%, 그리고 外國機關은 30個의 大使館과 13個의 領事館이 大部分 中區 地域에 位置하고 있어 全体の 65.6%인 32個 施設이 分布되어 있다. 또한 6層以上の 建物이 53.6%, 10層以上 建物이 69%를 占하고 있다.註13

(表 12) 官公署 및 外國機關 施設分布

區別	区分	官公署		外國機關	
		施設数	比率	施設数	比率
總計		1,746	100.	32	100
鍾路區	區	51	2.9	2	6.2
中區	區	238	13.6	21	65.6
東大門區	區	217	12.4	-	-
城東區	區	149	8.5	-	-
城北區	區	94	5.4	-	-
道峰區	區	79	9.7	-	-
西大門區	區	169	5.9	1	3.1
麻浦區	區	103	15.9	-	-
龍山區	區	202	11.6	8	25.1
永登浦區	區	230	13.2	1	-
江西區	區	68	3.9	-	-
江南區	區	13	0.7	-	-
冠岳區	區	134	7.7	1	-

資料 : 서울特別市都市, 市現況精密調査, 1977). 12.

서울特別市, 서울特別市 都市現況 精密調査 1977. 서울特別市, 서울特別市 基本構造研究 1977.

서울의 都心(CBD)인 中區의 雇傭集中率을 보게 되면 그 面積1.63%인데 比해 常住人口는 2.04%인데 反하여 5人以上의 流動을 나타내고 있다(表13) 事務室從事者 註14 (Clerical)는 總 20萬名으로 中區가 全體의 65.5% 다음으로 鍾路가 20%이고 都市生活의 基盤인 商業施設 및 營業서비스施設인 百貨店, 市場, 宿泊業, 飲食店, 遊興場, 建物 등을 살펴보면 百貨店 從事員은 總 3,028名이며 註15. 地域別로는 中區가 全體의 70% 宿泊業從事者는 總 41,047名으로 中區에 43.3%가 集中되어 있고 飯店店 從事者는 49,804名 註16 으로 37.3%가 中區에 集中되어 있다. 그리고 商業用施設에 從事하고 있는 都小売商, 理容業, 茶房, 茶菓 其他 小規模商店의 從事者는 모두 428,613名이며 中區의 集中率은 25.3%에 이르고 있다. 이웃 日本 東京에 經濟機能이 集中되고 있음을 發見할 수 있다.(表14)

〈表13〉 C. B. D 雇傭集中現況

地 域	人 口(A)	面 積(B)	總雇傭(C)	5 人 以 上 雇 傭(D)	$\frac{C}{A} \times 100$	$\frac{D}{A}$	$\frac{D}{C} \times 100$	$\frac{D}{B}$
서울시 總計	7,525,629	627.06	2,163,689	754,126	28.8	3,450.5	10.4	1,202.6
C. B. D	153,528	10.23	489,734	185,067	319.0	47,872.3	120.5	18,090.6
CBD 集中度(%)	2.04	1.63	22.6	24.5	-	-	-	-

資料：서울特別市. 首都圈綜合交通計劃樹立을 爲한 調査研究. 1978. 1

(表14) 集積管理機能의 規模

區 分 地 名	經濟機能		
東 京	44.2% (100.0)	43.6% (100.0)	39.9% (100.0)
O S A K A	17.6% (39.8)	5.8% (13.3)	11.3% (28.3)
N A G O Y A	6.0% (13.6)	4.6% (10.5)	5.9% (14.8)

資料) John Frieichman, William Alonso, Regional policy Readings in Theory and Applications. The M. I. T. Press 1975. p409.

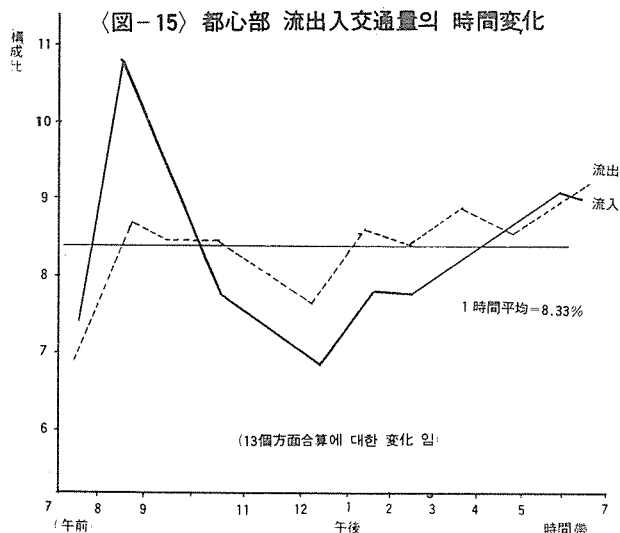
特定地域에 特性化되는 것은 CBD의 機能作用의 結果에서 經濟的-機能的 유래(linkage)가 이러한 特化地域을 만든다고 생각된다. 特化地域은 鍾路의 경우 世宗路에서 鍾路3街까지는 書店, 製菓店, 藥局, 土産品과 鍾路4街에서 東大門까지는 醫藥品, 漢藥材, 農藥, 種苗商이 分布되어 있고 瀆溪路, 3.1路 부터는 工具, 機械, 電氣附屬商. 그리고 世運商街주위에는 各種 電氣器具, 家庭用 電子品, 瀆溪4街에서 東大門 市場에는 依類 縫製品,

가방, 皮革製品이 있고 한편 乙支路 入口에서 5街까지는 家具, 建材商과 化工藥品, 鉄材商이 群集되어 各各 하나의 商域群을 形成하고 있음을 알 수 있으며 그럼, 이와 같은 商域群들은 어느 地域에 얼마나 한 크기로 있어야 바람직한 都心이 되겠는가 하는 것이 問題이다.

라. 交通

都心に 있어서 交通이란 人間의 空間的 活動과 居住 그리고 人間과 財貨를 그들이 願하는 곳으로 移動할 수 있게 하는 것이라고 할 수 있다. 都心機能의 集中은 交通量의 集中을 誘發하게 된다. 서울市の 交通은 都心指向形으로 外廓地域에서 都心地域으로 流入車輛이 215,419台이고 流出車輛이 227,913台로서 모두 443,342台가 都心地域을 流出入 하게 된다(圖15)

車輛交通量의 時間變化는 流入交通量이 午前 8~10時 사이 뚜렷한 尖頭現象(Peak Hour)을 보이며 午後 3時에 많은 車輛이 都心으로 流入되고 있는 것을 알 수 있고 流出車輛은 午後 5~7時가 尖頭(Peak Hour) 時間이며 流入交通量에 比해 時間變化가 적은 것으로 나타내고 있다.



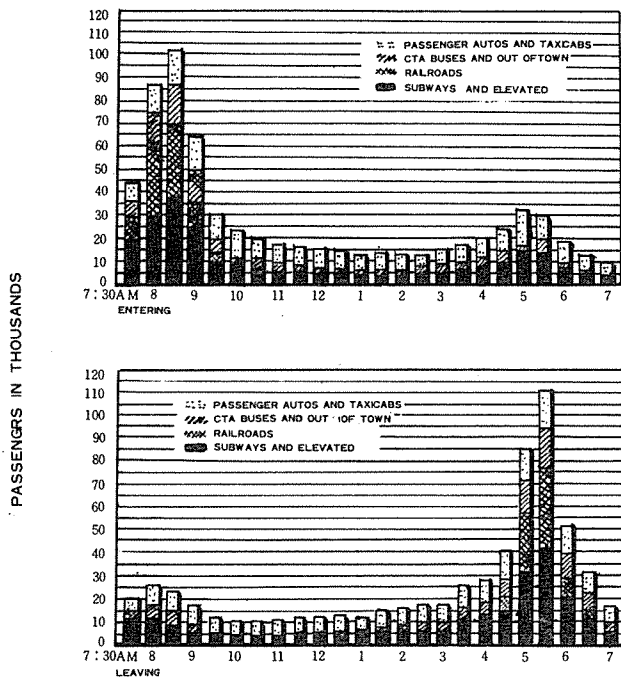
資料：서울特別市 市内 交通流通改善에 關한 研究. 1977. 5

한편 시카고 CBD(圖16) 流入人口는 112,500名이며 尖頭時間은 30分이란 짧은 간격을 나타내고 있는 것이 特徵이고 流出人口는 119,000名으로 90% 이상이 대중교통 수단인 電鉄에 依存하고 있는 것이 特徵이다. 都市交通 需要 類型(Pattern)에서 가장 代表的인 것은 出退勤時에 都心에 (CBD)안에 交通需要를 充分히 充足시키지 못하게 되는 것이다. 따라서 都心内の 交通은 大개 步行交通에 依存하게 된다.

더우기 都心은 自動車 交通에 依한 여러가지 公害로부터의 保護를 爲하여서도 都心內에서 步行交通의 利用이 奨勵되어야 한다고 생각된다.

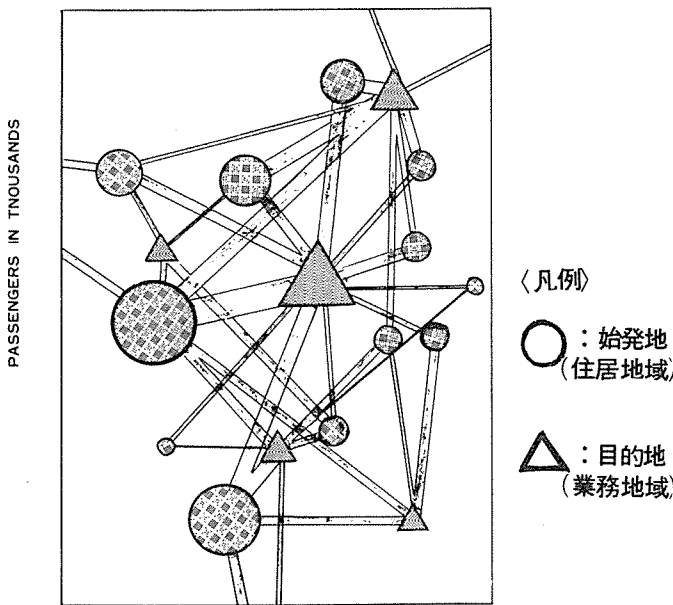
특히 步行交通手段은 都心機能의 活動을 爲해서 重要な 役割을 担当하고 있으므로 步行交通施設을 重要視하여야 한다.

〈圖16〉 시카고 都市心



資料 : City of Chicago, Transit Planning Study - Chicago central Area April 1978

〈圖 17〉



理想的인 都市活動은 都市地域內的 모든 活動과 그들의 相互作用을 어떻게 体系化하느냐에 歸着된다 (圖 17)

따라서 都市活動體系가 空間體系로 土地利用, 行政 그리고 職場과 交通體系로서 活動間的 相互作用이 綜合的인 集合體로 이루어 졌다고 할때 交通計劃의 重點은 이러한 體系로 環境의 要求를 完全히 充足시켜주는 데 있다.

지금까지 都市의 機能으로 人口, 土地, 經濟, 交通 등을 다루어 보았다. 都市의 適正規模(Optimal City Si-

ze)가 東西洋學者間에 正說을 찾지 못하는 것과 마찬가지로 都市의 規模는 어느 程度가 바람직한 것인지 機能의 集中, 過密狀態를 發見했다면 무엇을 얼마나 어디에다 가지고 있어야 하느냐하는 体制的(Systematic Frame)틀을 發見하여야 한다고 생각된다.

II 都市機能의 再編成方向

서울의 都市心은 오랜 歷史를 가지고 있다. 따라서 서울의 都市構造는 多元的 時代의 背景과 計劃의 努力의 結果로 오늘에 이르렀음을 認定하여야 한다. 空間構造인 土地利用은 前產業型위에 現代의 都市機能의 收容을 強要 當하고 있다.

여기에서 改編이라 함은 놀랄만한 새로운 開發을 意味하는 것이 아니라 現在構造를 肯定하면서 조심스럽게 우리의 成長走趨勢를 따라 좀 더 바람직한 都市心으로 誘導 管理하려는데 主力하였음을 밝혀둔다.

1. CBD 機能變化

都市心이란 그 나라의 心臟이며 脈搏이다. 巨大한 都市心은 廣範한 地域의 求心點으로서 激甚한 變化를 體驗하고 있다.

오늘날 서울의 都市心은 많은 變化의 歷史를 지니고 있는 것이다. 서울의 都市心의 變化는 어느나라 보다 빠른 것 같다. 우리나라의 經濟成長이 어느나라의 追從을 不許함과 같이 서울의 10년이란 西洋의 1世紀에 相當하는 發展을 하고 있다고 할 수 있다. 우리는 이와 같은 成長 發展의 變化들 어떻게 하면 모든 市民이 참다운 生活의 質(Quality of life)의 向上을 가질수 있게 誘導 管理할 것이냐가 本章의 力點 課題이다. 서울의 都市心은 지금 韓國銀行을 周邊으로 하여 南大門과 忠武路 太平路로부터 始作하여 乙支路의 家具 및 建材과 濱溪路에는 解放과 더불어 美國의 통조림-캔이 오늘날의 電氣 및 鉄物로 發展하게 되었고 鍾路는 양품과 악기 및 洋服店 등으로 發展하여 왔다.

都市心의 求心力을 交通의 混雜에 아랑곳없이 사람들이 都市心에 가서 일하고 물건을 사게 한다. 즉 都市心에는 多樣한 商品이 많고 現代式의 安樂하고 깨끗하며 편리한 事務所가 있음에 魅力가 된다고 할 수 있다.

또한 Down Town은 東西南北 어디든지 갈 수 있는 길이 있어서 接近性의 強點을 가지고 있다.

그런데 〈表15: 地域經濟動力〉에서 보는 바와 같이 우리의 都市心은 끊임 없는 集中만을 언제까지 繼續할 것인가를 생각해볼 때 都市開發時代의 求心力이었던 集積利益의 追求者가 自由都市 自由經濟時代에는 背後地 轉用時代로 遠心力學 現狀이 일어날 것이라고 한다.

〈圖18: 서울의 CBD建物 機能別 床面積 構成의 變化〉를 보면 住居機能이 1960年 33% 1964年 29.88% 그리고 1968年에 23.59%로 各各 減少하고 있는데 反하여 商業機能은 同期間에 51.5%에서 54.92% 그리고 61.94%로 各各 增加하고 있다. 이와 같은 傾向은 情報業務 時代로 接

空間的 誘導는 매우 강한 制約을 주게 될 것임으로 기존 空間構造를 最大 活用하는 것이 바람직 하겠다.

또한 産業財團인 商街地域인 청계천 兩治의 業種들은 機械工具, 水道, 난방, 原材料, 自動車, 工作所, 電氣, 電子등 業種別(表17) 로 강한 依存性을 가지고 하나의 核을 이루고 있음을 알 수 있다註17

이와 같은 核圈에 形成은 물론 自然發生的인 상태라 할 수 있겠으나 流通構造라는 하나의 体制的인 의미를 가지고 있으므로 相互繫性을 고려한 構造改編이 있어야 겠다고 본다.

2. CBD 決定要因

中心地는 地域社會의 生活核이고 人間의 基本的 欲求의 處理場이다. 따라서 中心地의 規模가 大型化하면 할 수록 人間社會의 가장 착한일 가장 惡한 일은 아담과 이브의 結合點으로서의 性格을 가질 때도 있다. 또한 高度의 經濟活動이 展開되고 優秀한 文化遺産이 集積하는 反面 醜惡한 人間의 欲望이 赤裸裸하게 露出 되기도 했다.

都市의 住民이 늘어나면 活動人口가 流入 增加하여 中心機能도 進化하게 된다. 따라서 中心地의 經濟的 支配力이 높아 諸投資가 늘어나면 自然히 關聯勢力圈을 擴大하게 된다. 그러므로 中心地가 成長하고 繁榮을 가져오게 되며 그 決定要因은,

첫째, 中心地의 機能總量

둘째, 中心地의 流動性—사람과 流動性

셋째, 圈域間 生活人口 構成—常住人口

十 就勞人口等의 3 個의 要因(Factor)을 들 수 있다.

그러나 中心地의 機能總量이 많아져도 圈域間의 生活人口가 減少하면 中心地의 成長은 否定的이 되기도 한다. 또한 中心地의 流動量이 커도 그것이 經濟投資를 낳지 않는 通過流動만을 하면 順調로운 生産은 없고 그 都市 圈域의 擴大로 생각할 수 없게 되는 것이다.

中心地를 住民의 生活이라는 面에서 보면 職場機能과 消費行爲를 일으키는 機能의 兩面이 있다고 할 수 있다. 따라서 中心地는 그 商業的 側面 다시 말하면 商業機能으로서만 理解할 수 없다. 그것은 人間의 接觸行爲를 誘發시켜 全体機能의 總量과 構造要因을 다루는 接近이 바람직하다고 생각한다.

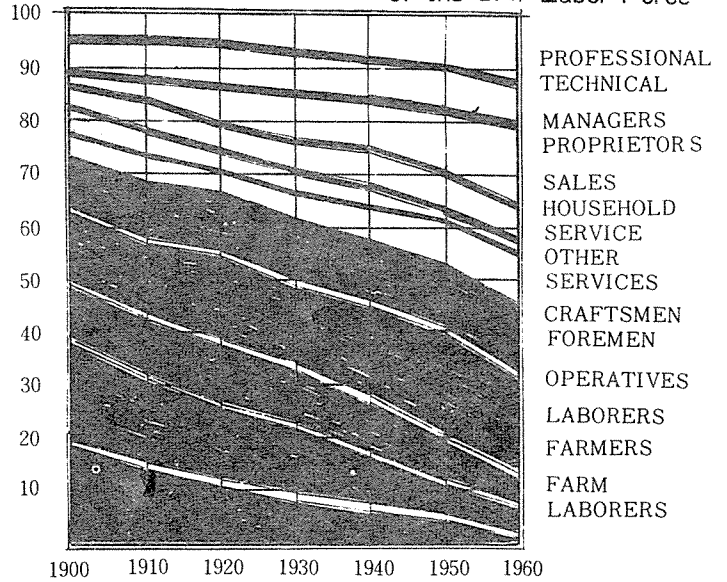
換言하면 行政, 流通, 文化等の 機能이 結節하는 中心機能에서 考察을 하여야 할 것이다.

地域을 發展시키고 改善시키는 根本的 要素는 地域社會의 中心核을 結集시키려고 하는 人間集團의 核形成에 에너지(Energy)가 存在하기 때문이다. 따라서 理想的 CBD 活動은 무엇이 어디에 어떻게 立地하여야 할 것인가를 体系的으로 研究 分析하는 것이라고 생각한다.

都心은 行政 및 企業管理機能이 남아있는 한 계속 變容을 가져올 것이고 財貨를 直接生産하는 機能에서 情報機能이 강한 서비스를 生産하는 機能으로 變貌할 때 서울의 都心은 더욱 많은 區樞機能을 收容할 事務所 空間

註17 首都圈研究所 서울空業大學, 流通構造改善을 위한 都心構造의 再配置調査研究 1977.

(圖19) Long Term Trends in the Occupational Structure of the U. S Labor Force



이 더 必要할 것으로 判斷된다(圖19)

3. CBD 機能의 群集

CBD의 商業機能의 群集은 日常生活의 必需品으로 食品같은 값싸고 利潤이 적고 販賣回轉이 빠른 日常用品을 都市全域에 分散하여 平等하게 分布되게 하고 값이 비싼 商品들은 特定地域에 集積되어 있게 마련이다. 이와 같이 비싼 商品은 買回數가 적고 標準化되어 있지 않아 모양과 形態가 多樣하여 注文 生産品이고 값이 비싸고 利潤이 높은 商品들로서 都心에 나란히 모여 있어 顧客에게 比較하여 흥정할 수 있게 한다. 家具店이 乙支路에, 自動車部品이 청계 3 街에 洋服店이 鍾路와 乙支路에 各各 群集하고 있게 된다.

서울의 CBD 사치품으로서 高級mink오버 店과 같은 稀貴商品은 高級百貨店에 位置하기 마련이다. 高級商品들은 買回 回轉이 아주 낮고 標準化된 것보다 稀貴와 獨特性이 生命으로 되고 있다.

서울의 CBD 圈域을 大分하여 보면,

1. 政府機能圈으로 世宗路, 효자동
2. 管理機能圈으로 太平路, 光化門
3. 家物圈으로 瀆溪川
4. 家具機能圈으로 乙支路
5. 洋服 및 樂器는 鍾路 2 街 하나의 專門圈域을 이루고 있다.

巨大都市의 中心機能은 情報管理的, 商業서비스的 兩機能을 가지고 있고, 또한 이 中心機能은 高度의 支配性을 頂點으로 하고 있으면서 商業서비스機能을 同時에 가지고 있게 된다. 美國의 工業都市인 시카고(Chicago)의 CBD面積은 市街地面積의 3.9%에 該當하고 있으며 또한 불란서의 파리는 市街地面積의 2%를 占하고 있는가 하면 英國의 런던의 경우는 市街地의 9%가 CBD로 그面積이 넓은데 比하여 서울의 CBD는 1.04%로 아직 적은面積을 차지하고 있어 開發의 余地가 있다고 생각한다.

4. 理想的 活動圈

사람의 活動은 住居生活 活動이든 職場이든 놀러가든 間에 어떤 特定한 場所(立地)에서 이루어지게 된다. (圖 20)

그리고 이와 같은 立地의 基準은 接近性으로서의 距離를 얼마나 克服할 수 있을 것인가에 對해서 標準統計地域(SMSA) 20個 都市의 CBD 範域은 距離로는 都心에서 2 마일(3.2km). 그리고 時間으로는 걸어서 30分, 버스로는 10分의 距離를 CBD의 範域이라고 定義하였다. 註18

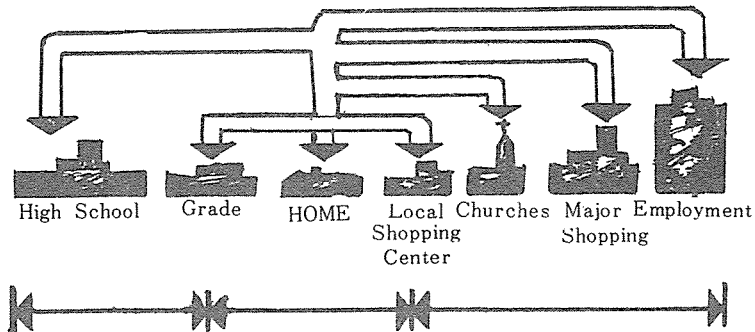
다른 한편 人間活動은 하나의 費用과 그리고 便益을 주게 된다. 그런데 活動費用과 便益은 어떤 特定立地에서 일어날 때에 意味가 있는 것이다. 特定한 立地란 어떤 建物, 어떤 土地를 말하게 된다. 좀더 나아가서 그 建物과 土地의 賃貸料, 利子, 減價償却, 보수, 賃金, фонд 그리고 專門의 서비스를 포함하게 되고 便益으로서 는 特定한 立地에서 얻어지는 通信費用으로서 自動車, 輸送費, 電話費, 鐵道料, 비행기料金 등을 포함한 모든 便益을 말하게 된다. 따라서 人間의 活動은 그것이 고용이든 商業活動이든 반드시 費用과 便益사이에 놓이게 된다. 그러므로 便益으로서 는 다음과 같은 것을 생각할 수 있다. 기쁨, 滿足, 利潤, 서비스 遂行, 家庭 및 会社의 機能遂行, 어떤든 누가 이런 活動을 하는 最少의 費用으로 最大의 便益을 얻으려는 것이 目的으로 되어 있다. 특히 都市活動에 있어서의 目的은 最大多數에게 滿足을 주는 것이어야만 한다. 都心의 많은 顧客을 유지하려는 힘은 하나의 磁場의 힘의 性質을 가진 것이고 끌어들이는 사람들을 즐겁게 받아들일 수 있는 空間을 만들어 주는것은 容器로서의 体系的 關係를 가지고 있는 것이다. 따라서 CBD 안에 있는 女性製靴店 立地活動 關聯性(System)으로 보았을 때 그 要因을 分析하여 보면(表18) 外向要素로서 外出要素가 食堂等の 12回, 内向要素로서 往復要素가 百貨店等の 6回와 近距離 出入要素인 事務室等の 2回, 그리고 遠距離 出入要素로 地方顧客等の 4回로 12회에 達하고 있다.

따라서 外向要素가 12회로 全体活動의 50%가 밖으로 나가야하는 바탕위에 施設과 立地要件에 強점을 둔 計劃이 따라야 된다. 以上の 立地要素以外에 다음과 같은 理想的인 環境 條件이 具備되어야 한다고 생각된다.

- 1) 立地條件으로서 法院 및 登記所, 職業紹介所, 그리고 顧客을 爲한 호텔이 있어야 한다.
- 2) 經濟的 條件: 賃貸條件의 自由, 稅金의 有利, 擴張可望. 數個의 同業競爭者
- 3) 社會心理的 條件
建物の 品位, 거리의 品位, 顧客의 類型, 法律諮問
- 4) 物理的 條件
現代的 建物の 장비, 施設, 내장, 서비스, 現代式 周 邊建物

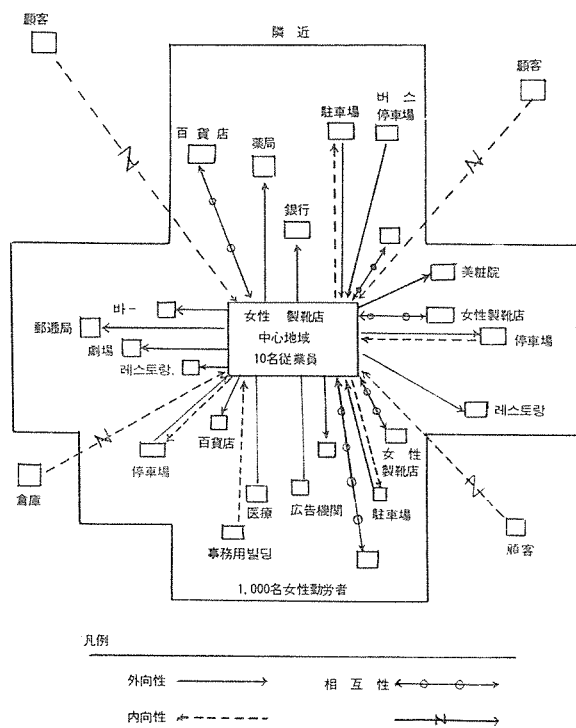
註18 S. Gregory Lipton, Evidence Of Central City Rivival, Journal Of the American Institute of Planners April. 1977.

(圖20) Ideal Maximum Distances to Daily Activities



Ideal maximum distances to daily activities.
Source: Urban Land Institute, The Community Builders Hand book, Washington, D. C. 1968. p. 33. Reprinted with permission from ULI-the Urban Land Institute, 1200 18th St, NW, Wasington, D. C. 20036.

(表-18 女性製靴店 立地(位置)

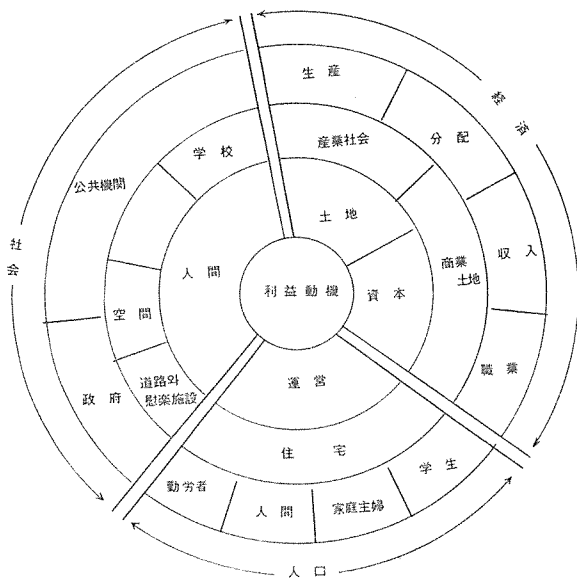


4個의 條件中 場所는 交通을 말하고 經濟는 利潤을 社會心理 및 物理的 條件은 사람을 條件으로 하는 하나의 體制를 이루고 있다고 할 수 있다. 그러므로 場所가 좋으면 利潤이 많게 되고 利潤이 많으면 人口가 몰려 企業이 集中하게 되는 것이다.

5. CBD 集中動機

CBD에 로의 集中動機(Motivation)를 人口經濟 社會的 體制로 보면(表18), 利潤(Profit)이라고 할 수 있다. 따라서 CBD의 組織的 改善으로 誘導할 수 있겠느냐가 큰 課題이다. 먼저 CBD機能을 發揮하기 爲해서는 活動의 量에 맞는 施設이 있어야겠고 經濟部面에는 生産, 分配, 收入, 職場이 있어야 되고(表18) 다음으로

〈表19〉 主要機能關係圖



이와같은 施設을 建設하기 爲한 資原으로써는 土地와 資本이 있어야 하므로 이는 하나의 體制(System)의 改編方向이 模索되어야 함을 示唆해 주고 있다.

都市는 人間이 만드는 것이다. 따라서 都市를 다루는 데는 原初的인 問題로서 繼綿的인 問題와 새로운 問題로 變化하고 있음에 対応할 수 있는 能力이 있어야 한다. 그러므로 未來 都市社會에서 다루어야 할 問題는 첫째, 廣域化되어갈 그들의 生活 圈域 들께, 高所得과 流動性의 增大가 가져오는 住居地 選擇의 擴大 世제, 地域的인 特性에 興味을 잃게 되어 더욱 多樣한 흥미끼리를 가진 高度로 專門化된 地域으로 往來하게 될 것이 내다 보인다. 따라서 生産하는 問題는 어렵지 않지만 우리의 生活樣式은 어떤 것이 아니고 새로운 欲求의 創出과 어떻게 이에 排戰하느냐가 未來에 우리들이 解決해야 할 일이라고 하겠다.

특히 富裕한 사람들의 기호는 無限한 消費形態로 變하게 될 것이며 어려운 사람들은 生存에 必要한 基本的인 物資를 求하는데 급급하게 될 것이다. 따라서 우리의 할 일은 어떻게 하면 어려운 사람과 잘사는 사람들의 共通的인 많은 사람들의 幸福과 바람직한 滿足(Gross national Satisfaction)을 어떻게 골고루 느낄수 있게 만들어 주느냐 하는 것이다.

III 結論

生命을 가진 有機體는 항상 發展을 爲한 變化가 끊임 없이 이루어지게 된다 都市는 하나의 有機體이라고 한다면 有機體는 언제나 變化하는 것이 本質이다. 有機體의 생김은 마치 사진에서 都市의 複雜한 道路網을 연상케 하여 都市의 組職은 單純한 것이 아님을 알 수 있다.

그러나 그 複雜하게 엮힌 (Inter Woven) 실뭉치로 하나의 가닥과 매듭으로 부터 이어졌다고 볼때 그 原初的인 出發動機가 무엇인가를 알아 내는 일은 全體를 說明, 予測하는데 지름길이 될 것임이 分明한 것이다.

都市의 核을 이루고 있는 都心은 그 나라의 中樞的 機能을 담당하고 있음을 보아 왔다. 특히 우리나라의 都心은 날이 갈수록 經濟, 社會, 政治 그리고 文化的인 機能이 集中을 加重하고 있다.

그러면 이러한 集中動機(Motive)는 무엇이며 언제까지 얼마(總量)나 어디에 응집할 수 있는 求心力을 가지고 있겠으며 그리고 凝集要因을 다른 곳으로 移轉할 수 있겠는지 등의 여러가지 要素들을 體制的으로 分析 연구되어야겠다고 생각된다.

都市의 求心力(集中動機)은 利潤으로 나타난다고 함은 마치 윌리엄 페티(William Petty)의 法則으로 農業보다 製造業이 또한 製造業보다 商業의 利得이 훨씬 크기 때문이라고 한다면 都市(CBD)의 適正規模에 판단과 예측이 있어야 健全한 成長과 發展을 計劃할 수 있는 것이다.

서울의 都心은 構造的으로 前産業形態에다 現代的인 都市機能施設을 강요하고 있기 때문에 既存構造를 基本으로 한 成長을 大前提로 한 改編이 이루어져야 겠다.

그런데 植物을 移植하는 것은 그리 어렵지 않다고 생각된다. 그 理由는 植物은 生存體制가 單純하기 때문이다.

그러나 都市의 경우 그 機能이 人體組織과 같아서 여러가지 要素와 함께 이루어지기 때문에 高度의 體制的 技術이 마련되어야 할 것이다.

그들께로 우리나라의 體質에 맞는 處方이 마련되어야 겠다. 意識構造가 다른 歐美式에 細分化 改編은 많은 消費와 시행착오를 招來할 우려가 있음으로 조심스런 우리 나름에 改編이 바람직하다고 생각된다.

서울産業大學教授