

서울의 中心商業 業務地域內的 機能別 建物床面積 調査

盧 隆 熙
教 授
權 泰 竣
助教授

都市 및 地域計劃學科는 과학기술처와의 USAID /Korea 의 연구조정기금을 받아 지난 1969년 11월부터 「서울시에 있어서의 도시재개발 과정에 관한 연구」를 실시하였다. 이 연구에는 본인등과 조교 3인 및 재학생 4인을 중심으로 기타 본 학원의 행정학과 관계 교수들과 본학과에 출강하는 여러 시간강사들이 적극 참여하였다.

이 연구의 주요내용은 먼저 서울의 중심상업 업무지역(Central Business District)내의 토지수요(Land Requirement)를 파악한후 동지역내의 토지공급의 가능성(Land Availability)을 추출하여 이 양자간의 갭을 규명하고 이지역에 대한 도시재개발사업의 기초적 정책자료를 제시하려는 것이다.

이 연구를 추진함에 있어서 설정한 하나의 假說의 準據는 다음과 같다. 中心商業業務地域은 都賣, 小賣業, 서비스業, 行政 및 管理活動, 市場性 製造業, 遊樂業 등의 도시활동이 일어나는 곳이다. 이는 근본적으로 상업기능을 수행하는 중심지인바 현하 서울의 중심상업업무지역은 상업적 기능에 더하여 주택 등의 비상업적인 기능이 併存하고 있다. 여러 측면의 도시활동이 그러하듯이 상업적 기능이 集約 強化되어야 만이 集積效果를 얻을 수 있는 것이라면 중심상업지역의 비상업적 기능은 서울의 제3차산업이 확대됨에 따라 그것은 중심상업업무지역의 외곽으로 뻗어나가게 될 것이다.

다시말하면 중심상업업무지역내의 비상업적기능의 弱화내지 退化는 상업적 기능의 強化와 밀접한 상관관계가 있을 뿐 아니라 前者는 後者에의해 유발된다 할 것이다.

이 조사연구에서의 第一義的인 관심의 대상은 중심상업업무지역내의 상업적 기능에 의한 토지이용의 수요와 공급인데 위에서 설명한 기초적인 가설적 준거에 입각할때 상업적 기능의 強化度 혹은 비상업적 기능의 弱化度는 동지역내의 건물의 기능별 床面積의 利用現況과 그 增加 및 減少傾向에 의해 대표될수 있을 것이다.

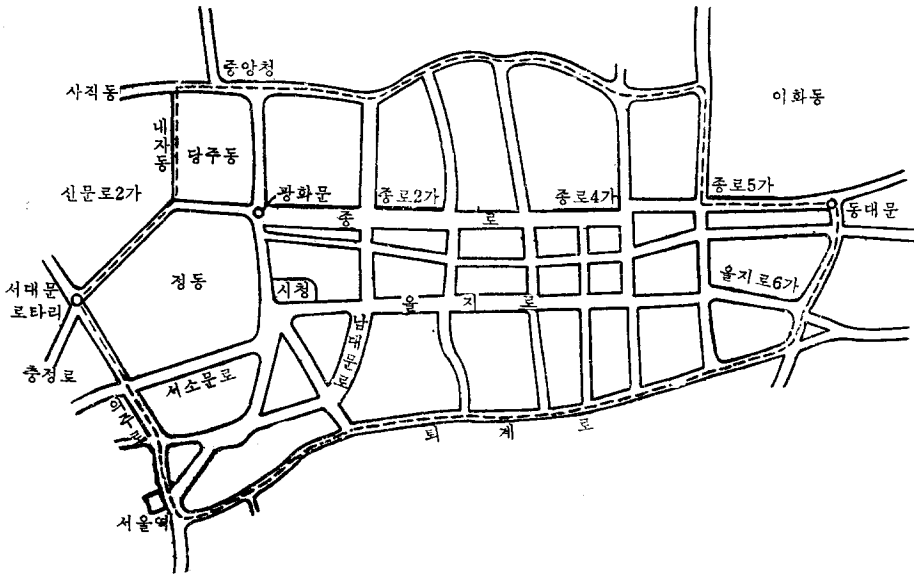
여기에서 소개하고자 하는 자료는 바로 1959—69년 사이에 이지역내의 건물의 기능별 이용에 대한 조사이다. 이를 구체적으로 설명 소개하기전에 이 연구의 주요내용을 기술하면 건물의 기능별 이용과 이와 밀접한 상관관계가 있을 것으로 생각되는 전국과 서울의 國民總所得, 人口, 産業人口를 對比檢討하여 有意味한 相關係數를 도출한다. 이러한 상관계수의 파악에 따라 이들간의 상관성이 확인 검증되면 國民總所得 등의 要素를 상업적 기능에 영향을 미치는 獨立變數로 확정한후 이들 독립변수가 이 조사연구의 목표년도인 1986년에 가서 가질 가치를 추정한다. 이 目標價値에 따라 종속변수인 상업적 토지이용에 대한 需要度를 「프로젝션」할 수 있을 것이다. 그리하여 목표년도에 있어서

의 상업적 토지이용의 수요와 비상업적 기능에서 상업적 기능으로 전환가능한 토지의 공급사이의 差跌을 예상 규명할 수 있게 된다.

이러한 전체연구의 줄거리에 따라 다음과 같은 제목의 연구가 구체적으로 논의될 것이다.

- ① 중심상업업무지역의 劃定基準設定
 - ② 第三次 산업의 업종별 必要床面積에 대한 연구
 - ③ 중심상업업무지역에로의 도시활동중태가 지닌 行態論의 意味
 - ④ 중심상업업무지역으로 부더의 住居用 토지이용이 압출되는 경향에 대한 算定式 定立
 - ⑤ 建築 高層化 경향에 관한 제반 이론적 연구.
- 이제 여기서 서울의 중심상업업무지역에 있어서

의 건물의 기능별 床面積에 대한 자료를 소개하기로 한다. 먼저 이자료수집에 앞서서 서울의 중심상업업무지역의 경계를 확정하는 일이었다. 이 연구의 종합보고서에서 자세한 내용설명이 있겠지만 이연구에 있어서의 중심상업업무지역은 서울시가 作成한 기본계획에 설명한 것을 기초로 하여 이연구의 성격에 부합될 수 있도록 서울의 街路網, 地形, 地勢, 産業人口分布, 土地利用등의 여러 요소를 참작하여 劃定하였다. 여기에 따라 결정된 중심상업업무지역의 境界는 대체로 서울시의 第一循環道路와 거의 비슷하였다. (圖表 1) 이 境界내에는 表 1에서 알수 있듯이 中區와 鍾路區의 대부분과 西大門區의 一部分의 지역이 포함되어 있다.



圖表 1. 서울의 중심상업업무지역 경계

表 1. 中心商業務地域에 포함된 洞數

區 名	완전포함洞數	일부포함洞數	계
중 구	40個洞	7個洞	47個洞
중 로 구	31 "	10 "	41 "
서대문구	3 "	3 "	6 "
계	74 "	20 "	94 "

이렇게 확정된 중심상업업무지역내의 건물의 기능별 床面積을 조사하기 위하여 완전포함되는 洞에 대해서는 區廳에서 비치된 家屋臺帳을 전부 검토 조사하였고 일부포함되는 洞에 대해서는 이 연구에서 確定된 境界線의 地番을 일일히 조사하여 거기에 따라 家屋臺帳을 하나 하나 검토하였다.

또한 가옥대장에는 건물이용의 기능별 분류가

약 27種으로 나누어져 있는바 본연구의 편의상 기능과 성격이 유사한 것대로 모아 모두 7種으로 재분류하였다. 7種의 기능별 분류를 설명하면 다음과 같다.

1. 商業的 機能— 여기에는 店舖, 營業, 倉庫, 事務室, 車庫, 會議室, 病院, 旅館, 事務室 및 店舖, 호텔이 포함된다.

2. 住居的 機能— 住宅, 物置, 倉庫, 官舎가 포함된다.

3. 商業겸 住居的 機能— 店舖 및 住宅, 事務室 및 住宅, 營業 및 住宅은 여기에 포함된다.

4. 住居와 關聯된 機能— 教會, 校舍, 寄宿舍, 教育館, 講堂, 學校, 體育館, 宿直室이 여기에 포함된다.

5. 工業的 機能— 工場, 工場 및 倉庫

6. 公共 및 管理的 機能— 여기에는 非課稅對象인 銀行, 事務室, 부속건물이 포함된다. 非課稅對象의 銀行이라 함은 銀行이 政府廳舎내에 자리잡고 있는 경우이다. 물론 은행이 自體의 건물을 가졌거나 건물주로 부러 賃借한 점포에 자리잡고 있을 경우에는 상업적 기능에 포함된다.

7. 古宮 및 空閑地— 德壽宮, 宗廟, 正門(南大門, 東大門)

이상에서 例示된 분류 내용은 주로 기능별·用途別 중심으로 정해 진것인바 예컨대 車庫의 경우는 그것이 상업적 용도에 쓰여지는 것일 경우에는

①의 범주에, 주택내에 있는 차고는 ②의 범주에 포함시켰다. 倉庫 역시 차고와 마찬가지로 어떤 성격과 용도에 부착된 것인가에 따라 분류 범주가 달라진다. 창고와 비슷하지만 달리 분류된 것은 物置가 있다. 이는 장독대와 같이 소형의 물체를 비치하는데 쓰여지는 床面積을 의미한다.

그리고 床面積의 年度別 趨移는 가옥대장에 기록되어 있는 增築·新築·改築·再築·滅失등의 사유가 1959—69년사이의 기간에 발생하면 거기에 따라 加減하여 逆으로 계산하였다. 예컨대 어떤 地番上에 상업용 건물이 1969년 현재에 존재해 있다면 1969년부터 거꾸로 일마크기의 床面積을 적어 내려가다가 1962년에 가서 增築의 사유가 있었다면 1962년 이전은 당초의 상면적에다가 1962년에 증축된 만큼 控除하였다. 따라서 이러한 자료수집 작업은 많은 분량의 복잡한 계산이 필요하였던바 여기에 많은 시간과 노력이 투입되었다. 복잡한 계산작업에 더하여 가옥대장의 정리가 不備하여 작업상의 애로가 가중되었다. 가옥대장은 用途變更이나 滅失의 사유가 발생하면 別途의 다른 장부 즉 滅失臺帳등에 移記하게 있어다 이에 대한 정리가 不實하였다. 그래서 이 조사에서는 가옥대장을 중심으로 기타 滅失臺帳, 非課稅對象建物臺帳을 비교 검토하였다.

중심상업업무지역내의 건물의 기능별 床面積에 대한 總括表는 表2와 같다. 이표에 의하면 1959년

表 2. 중심상업업무지역내의 건물의 기능별 床面積 1959—1959

(단위 : 坪)

용도	층	1959	1960	1961	1962	1963
상업용	地 下	13,897.06	14,556.31	15,521.39	15,779.16	16,707.01
	1 層	176,848.48	182,433.26	194,853.40	197,701.49	201,756.97
	2層이상	190,976.78	207,699.70	231,124.85	235,306.95	246,668.51
	계	381,622.32	404,689.27	441,497.64	448,787.60	465,129.49
주거용	地 下	2,228.42	2,323.31	2,432.83	2,490.62	2,608.77
	1 層	206,808.97	208,866.08	210,332.68	211,682.57	213,245.67
	2層이상	45,989.55	48,065.47	50,407.11	51,157.88	51,996.86
	계	255,026.93	259,254.86	263,172.62	265,331.07	267,851.30
상업및주거용	地 下	208.25	235.84	235.84	235.84	235.84
	1 層	3,317.48	3,404.51	3,547.55	3,580.16	3,774.31
	2層이상	2,082.85	2,435.93	2,611.16	2,641.23	2,990.14
	계	5,608.58	6,076.28	6,394.55	6,457.24	7,000.28

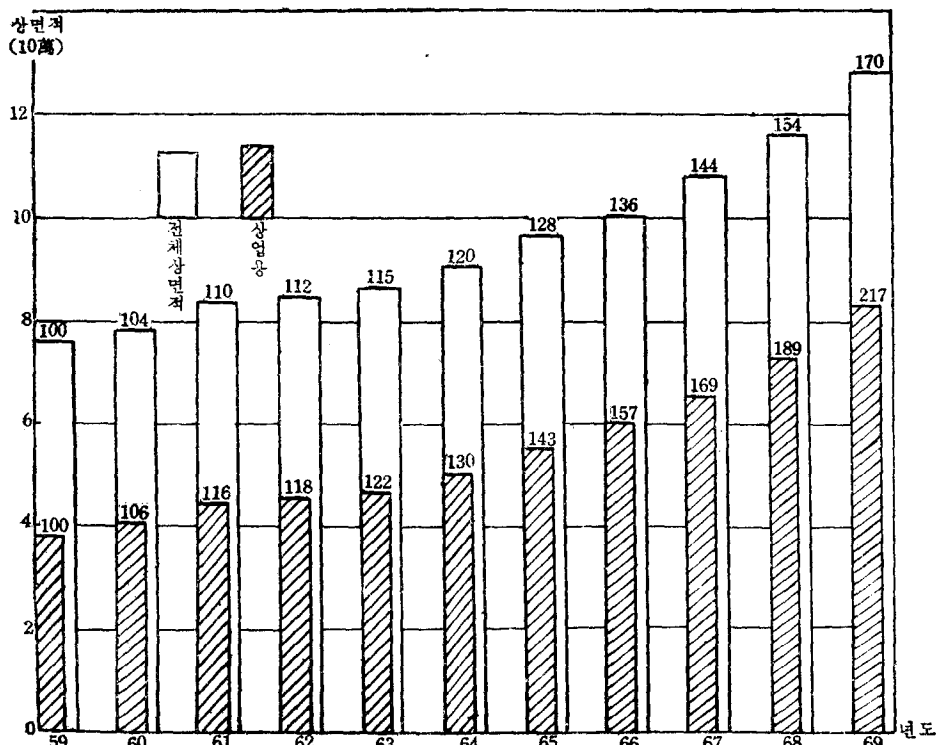
주거관계용	地 下	1,003.47	1,003.47	1,265.09	1,291.86	1,473.66
	1 層	20,022.83	20,436.11	21,139.52	21,384.61	21,728.46
	2層이상	25,803.52	25,750.01	26,352.76	27,834.05	28,779.30
	계	46,829.82	47,189.59	48,757.37	50,510.52	51,981.42
공 업 용	地 下	272.47	288.07	352.43	362.14	365.20
	1 層	8,773.82	9,897.08	10,455.99	10,994.48	11,246.94
	2層이상	5,675.17	6,393.85	7,190.75	8,049.31	8,667.86
	계	14,721.46	16,579.00	17,997.27	19,455.93	20,280.60
공공및관리용	地 下	3,700.45	3,773.48	3,986.73	3,986.73	4,173.87
	1 層	18,166.63	19,498.57	21,118.24	20,494.48	20,874.99
	2層이상	26,024.71	26,376.13	28,085.65	26,102.81	26,925.59
	계	48,891.79	49,648.18	53,190.64	50,584.02	51,974.45
고궁및공한지	地 下					
	1 層	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80
	2層이상					
	계	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80
합 계	地 下	21,310.11	22,180.47	23,791.31	24,146.35	25,564.95
	1 層	437,107.01	446,704.41	403,616.18	467,644.60	474,582.13
	2層이상	294,710.81	316,721.10	345,772.39	352,096.23	366,028.21
	계	754,969.70	785,605.98	833,179.88	844,187.18	866,175.29

용 도	층	년도					
		1964	1965	1966	1967	1968	1969
상 업 용	地 下	20,524.96	24,668.92	30,152.40	32,602.55	36,995.02	48,330.07
	1 層	208,056.37	217,312.65	229,227.71	238,855.18	250,643.76	265,204.58
	2層이상	268,507.17	302,272.55	337,876.29	375,739.24	434,342.71	515,824.66
	계	497,088.51	544,354.12	597,246.40	647,176.97	721,981.49	829,359.31
주 거 용	地 下	2,845.11	3,084.96	3,385.37	3,700.30	3,889.94	3,905.57
	1 層	213,847.39	215,327.48	214,101.30	212,356.22	209,540.79	208,778.35
	2層이상	53,728.26	56,201.42	58,292.03	61,220.88	60,595.65	61,057.74
	계	270,420.76	274,613.86	275,777.70	277,277.40	274,926.38	273,741.66
상업및주거용	地 下	334.61	388.29	423.06	636.81	1,291.72	1,657.75
	1 層	4,049.28	4,473.89	4,700.48	5,278.23	6,156.90	6,940.35
	2層이상	3,491.63	4,353.78	4,988.05	5,956.40	12,864.21	15,031.96
	계	7,876.12	9,215.96	10,111.59	11,871.44	20,312.83	23,630.26
주거관계용	地 下	1,498.70	1,506.49	1,807.39	1,815.22	1,903.57	2,465.34
	1 層	21,965.55	23,101.41	23,519.41	24,076.18	24,818.57	26,036.08
	2層이상	29,430.46	31,912.79	25,367.55	35,954.98	40,159.27	43,542.81
	계	52,894.71	56,520.69	59,698.35	61,846.38	66,885.41	72,044.23
공 업 용	地 下	416.52	562.41	652.95	793.30	869.21	915.94
	1 層	11,764.53	11,953.44	12,667.96	12,942.14	13,074.41	13,065.82

	2층이상 계	9,980.97 22,162.02	11,157.67 23,673.52	12,578.30 25,899.21	13,319.94 27,055.38	13,939.62 27,883.24	14,883.56 28,865.32
공공및관리용	地 下	4,257.33	4,289.40	4,527.30	3,833.24	3,942.89	4,116.83
	1 層	21,125.79	21,280.05	21,556.16	20,293.63	20,236.94	20,586.79
	2층이상 계	27,177.68 52,560.80	26,907.53 53,477.98	28,208.41 54,291.87	27,793.41 51,920.28	28,175.43 52,335.26	29,067.85 53,771.47
고궁및공한지	地 下						
	1 層	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80
	2층이상 계	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80	2,168.80
합 계	地 下	29,877.79	34,500.47	40,947.47	43,381.42	48,893.35	61,391.50
	1 層	482,968.52	495,608.53	507,932.63	515,973.28	526,642.99	542,783.58
	2층이상	392,317.17	433,805.74	476,310.63	525,984.85	590,077.89	679,408.58
	계	905,162.48	963,911.74	1,025,190.73	1,085,339.55	1,165,613.22	1,283,583.96

자료 : 서울대학교행정대학원 도시 및 지역계획학과

도표 2. 상업용년 체상면적의 절대치증가*



* 막대기 위의 숫자는 1959기준년도의 크기를 100 로 했을때의 각비교치

을 기준년도 100 로 잡아 살펴볼때 상업용 床面積은 10년의 기간사이에 217%로 증대되었고 (圖表2 참조) 주택 및 상업혼용의 상면적은 무려 241%, 그리고 상업용 상면적이 196%로 늘어난데 反해 주택용 상면적은 극히 微微한 정도로 변화해 오다가 1967년을 頂點으로 그이후에는 오히려 감소하기 시작하였다. 제 7의 분류범주에 속하는 古宮 및 空閑地의 경우는 一切의 변화가 없었다. 전체적으로 볼때 중심상업지역내의 전체상면적은 1959년에 754,969.96坪이던 것이 1969년 12월에 와

서는 1,283,583.96坪으로 늘어나 기준년도에 비해 170%가 늘어난 셈이다.

表 3에서 나타난 바와 같이 각 기능별 상면적 증가추세를 前年對比하여 살펴보면 상업용의 경우에 1964년까지는 증가율의 변화가 많아 1961년은 9.1%가 늘어난데 비해 1962년은 1.7%, 1963년은 3.6%를 기록하였다. 그후 1964년부터 증가추세가 급속해져서 1965년 이후에는 8.4%이상을 상회하였고 1969년에는 14.9%를 나타내기도 하였다. 1962-64년사이에는 대체로 당시의 四月革命,

表 3. 前年對比 機能別 床面積增加率(1959.1-1969.12)

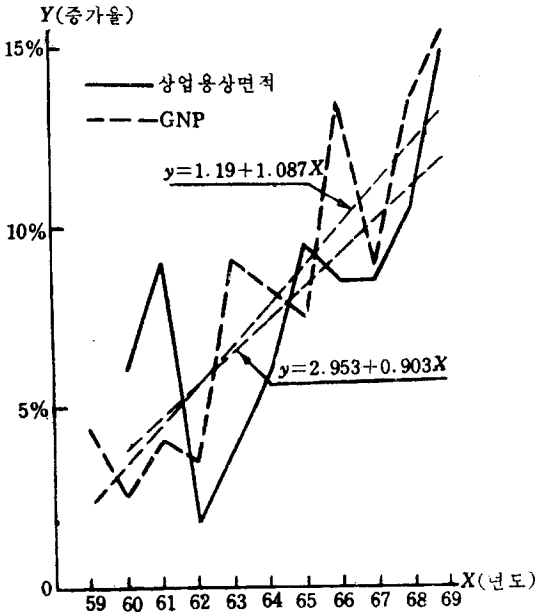
(단위 : 평)

	상업용		주거용		상업 및 주거용		주거관계용	
	床面積	증가율	床面積	증가율	床面積	증가율	床面積	증가율
1959	381,622.32	0	255,026.93	0	5,608.58	0	46,829.82	0
60	404,689.27	6.0	259,254.86	1.7	6,076.28	8.3	47,189.59	0.8
61	441,497.64	9.1	263,172.62	1.5	6,394.55	5.2	48,757.37	3.3
62	448,787.60	1.7	265,331.07	0.8	6,457.24	1.0	50,510.52	3.6
63	465,129.49	3.6	267,851.30	0.9	7,000.28	8.4	51,982.42	2.9
64	497,088.51	6.0	270,420.76	1.0	7,876.12	12.5	52,894.71	1.8
65	544,354.12	9.5	274,613.86	1.6	9,215.96	17.0	56,520.69	6.9
66	597,246.40	8.4	275,777.70	0.4	10,111.59	9.7	59,698.35	5.6
67	647,176.97	8.4	277,277.40	0.5	11,871.44	17.4	61,846.38	3.6
68	721,981.49	11.6	274,926.38	-0.8	20,312.83	70.1	66,885.41	8.1
69	829,359.31	14.9	273,741.66	-0.4	23,630.26	16.4	72,044.23	7.7
평균증가율(%)		10.6		0.72		16.6		4.43

	공업용		공공 및 관리용		고공 및 공한지		합계	
	床面積	증가율	床面積	증가율	床面積	증가율	床面積	증가율
1959	14,721.46	0	48,891.79	0	2,168.80		754,969.70	0
1960	16,579.00	12.6	49,648.18	1.5	2,168.80		785,605.98	4.1
61	17,999.27	8.6	53,190.64	7.1	2,168.80		833,179.88	6.1
62	19,455.93	8.1	50,584.02	-4.9	2,168.80		844,187.18	1.3
63	20,280.60	4.2	51,974.45	2.7	2,168.80		866,175.29	2.6
64	22,162.02	9.3	52,560.80	1.1	2,168.80		905,162.48	4.5
65	23,673.52	6.8	53,477.98	1.7	2,168.80		963,911.74	6.5
66	25,899.21	9.4	54,291.87	1.5	2,168.80		1,025,190.73	6.4
67	27,055.38	4.5	51,920.28	-4.4	2,168.80		1,085,339.55	5.9
68	27,883.24	3.1	52,355.26	0.8	2,168.80		1,165,613.22	7.4
69	28,865.32	3.5	53,771.47	2.7	2,168.80		1,283,583.62	10.1
평균증가율(%)		7.01		0.96		0		5.47

軍事革命 등 政治·社會·經濟的인 急變과 混亂 그리고 不安定이 가져다 주는 後遺症이 크게 영향을 미쳤던 것으로 생각된다. 1965 년 이후에 上業용 上면적이 급속히 늘어나게 된 것은 대체로 1962년

圖表 3. 國民총생산과 上業용 上면적의 증가율



부터 착수 추진된 제1차경제개발5개년계획의 성과에 결정적인 자극을 받은 것으로 생각된다. 경제발전은 산업구조의 高次化라는 측면에서 파악한다면 정부의 경제개발정책의 효율적이고 효과적인 성과는 필연적으로 都賣, 小賣, 個人 서비스業의 급속한 伸張을 유발하게 되었고 이는 결과적으로 상용 上면적의 擴大를 자극하였던 것으로 고찰된다.

이연구의 최종보고서에서는 경제발전과 상용 上면적의 증가와의 관계를 규명하기 위하여 국민총생산의 년도별증가율과 상용 上면적의 증가율 사이의 相關關係에 대한 關係式이 도출될때 자세히 분석될 것인바 여기서는 이 兩者의 증가율을 그림으로 나타내면 圖表 3과 같다. 국민총생산과 상용 上면적의 년도별증가율을 대표하는 回歸直線을 그어보면 이양자는 비슷한 增加傾向值를 보이고 있다. 그러나 서울의 중심상업업무지역의 상용 上면적의 증가율은 전국 주요도시의 전체 건축 上면적 증가율의 수준에 훨씬 미달되고 있다. 즉 전자의 증가율이 10.6%인데 反해 후자의 그것은 17.2%에 달한다.(表 4 참조)

그리고 상용 上면적의 증가율과 생산재가운데

表 4. 用途別建築許可 1959-1969*

* 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 인천, 목포, 전주, 청주 및 춘천의 각시청이 허가한 개축, 재축, 증축만을 포함.

구분 단위	합 계		住 宅		住居및産業併用		產 業		公 教·文 教	
	m ²	전년비 증가율	m ²	전년비 증가율	m ²	전년비 증가율	m ²	전년비 증가율	m ²	전년비 증가율
년도										
1959	1,741,649	0	734,780	0	165,243	0	625,112	0	216,514	0
1960	1,402,696	-19.5	650,078	-11.6	129,179	-21.9	455,388	-27.2	168,051	-22.4
1961	1,161,381	-17.5	370,507	-43.1	102,472	-20.7	515,203	-11.6	173,199	3.1
1962	1,699,621	46.3	390,616	5.4	171,614	6.7	910,204	76.6	227,187	31.2
1963	2,152,819	26.6	747,581	91.4	133,237	77.6	1,076,478	18.3	195,523	-13.9
1964	2,059,744	-4.3	879,578	17.6	321,616	241.4	1,090,002	1.3	268,548	37.3
1965	2,964,293	43.9	1,027,037	16.7	452,895	40.8	1,058,570	-2.9	425,791	58.5
1966	3,683,551	24.3	1,404,426	36.7	283,618	-37.4	1,609,362	52.0	386,145	-9.3
1967	5,087,253	38.1	2,398,728	70.8	493,843	74.1	1,724,503	7.2	470,179	21.8
1968	6,279,300	23.4	2,781,400	15.9	538,300	9.0	2,778,100	61.1	631,500	34.3
1969	7,466,000	10.9	2,605,000	-6.1	817,000	51.8	3,418,000	23.0	616,000	-0.9
년평균증가율		17.2%		19.4%		42.1%		19.8%		14.0%

자료: 한국은행조사부

건축재의 물가상승율을 대비해보면 그 평균증가율 및 상승율이 양자의 경우에 거의 비슷하다. 즉 전자가 1960~1969년 사이에 10.6%인데 후자는 1961~69년 사이에 10.3%를 나타내었다. 이러한 수치는 우연의 일치이겠지만 여하튼 우리나라 주요도시의 건축상면적증가율은 건축재의 물가상승율을 훨씬 상회한다는 사실을 찾아낼 수 있다.

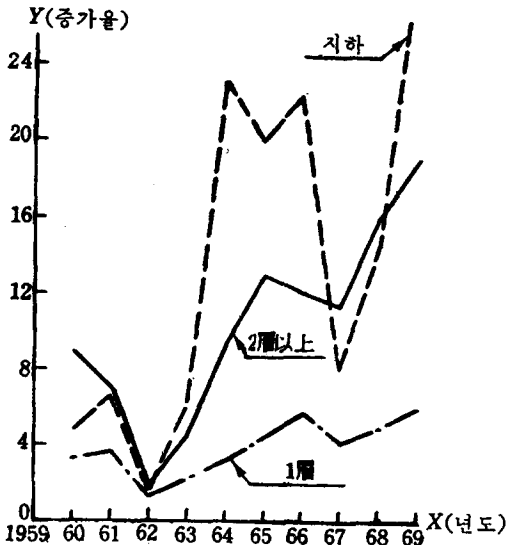
토지이용면에서 볼 때 상업용 상면적의 급속한

증대는 첫째, 비상업적인 토지이용에서 상업적인 것으로 전환, 둘째, 既存의 상업용 건물의 高層化에 의해 이루어진 것이라 하겠다. 이 내용을 구체적으로 살펴보면 상업적인 토지이용으로의 전환은 중심상업무지역내의 약 30% 구성비를 차지하고있는 주거용 상면적이 해마다 1%内外의 증가율을보이다가 1968년에 와서는 眞의 증가율을 보이기 시작하였다는 데서 의미있는 示唆를 얻을 수 있다.

表 5. 전체상면적의 기능별 구성비

용도	년도											
	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	
상업용	50.5	51.5	53.0	53.2	53.7	54.9	56.5	58.3	59.6	61.9	64.6	
주거용	33.7	33.0	31.9	31.4	30.9	29.9	28.5	26.9	25.5	23.6	21.3	
상업 및 주거용	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	1.0	1.0	1.1	1.7	1.8	
주거관계용	6.2	6.0	5.8	6.0	6.0	5.8	5.9	5.8	5.7	5.7	5.6	
공업용	1.9	2.1	2.2	2.3	2.3	2.4	2.5	2.5	2.5	2.4	2.2	
공공 및 관리용	6.4	6.3	6.4	6.0	6.0	5.8	5.5	5.3	4.8	4.5	4.2	
고궁 및 공한지	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
합계 (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

圖表 4. 상업용상면적의 층별증가율



즉 주거용 상면적이 감소하게 되면 비주거용도 가운데 상업적인 것으로 전환될 가능성이 가장 높다. 왜냐하면 중심상업무지역에서의 전체상면적 가운데 상업용의 것이 1969년 현재 약 60%를 상회하고 있기 때문이다. (表 5)

어떻든 이연구가 아직 완성되지 않아 주택용이거의 상업용에 의해 대체되었다고 확증할 수는 없으나 一見해서 이 연구의 처음에 설정한 「제3차산업의 증대가 상업용에 이용되는 토지수요를 유발할 것이며 나아가서 비상업적용도에 쓰여지도 토지이용이 상업적인 것으로 전환될 것이다」라는 가설적준거에 대한 중요한 立證資料인 것으로 생각된다.

둘째, 상업용건물의 고층화경향은 表 6, 7와 圖表 4에서 뚜렷하게 나타난다. 상업용의 층별 상면적의 增減率에 있어서 1960—69년기간사이에 地下層이 각각 年평균 13.64%, 1層이 4.15%, 2層以上이 10.6%로 늘어나고 있다. 또한 각층의 구성비로 살펴보더라도 1959년의 전체 상업용 상면적을 100%로 했을 때 2層이상이 50.1%, 1層이 46.3%, 地下가 3.6%이던 것이 1969년에 와서는 2層이상이 62.2%로 1層이 32%, 地下가 5.8%라

表 6. 商業用의 層別 床面積의 前年比增減率前年比

년 도	地 下	一 層	二層以上	全 體
1959	0	0	0	0
60	4.7	3.2	8.8	6.0
61	6.6	6.8	11.3	9.1
62	1.7	1.5	1.8	1.7
63	5.9	2.1	4.8	3.6
64	22.9	3.1	8.9	6.0
65	20.2	4.4	12.6	9.5
66	22.2	5.5	11.8	8.4
67	8.1	4.2	11.2	8.4
68	13.5	4.9	15.6	11.6
69	30.6	5.8	18.8	14.9
年 平 均(%)	13.64	4.15	10.6	8.92

表 7. 全體 層別床面積의 前年比增減率

년 도	地 下	一 層	二層以上	全 體
1959			0	0
60	4.1	2.2	7.5	4.1
61	7.3	3.8	9.2	6.1
62	1.5	6.9	1.8	1.3
63	5.9	1.5	4.0	2.6
64	16.9	1.8	7.2	4.5
65	15.5	2.6	10.6	6.5
66	18.7	2.5	9.8	6.4
67	5.9	1.6	10.4	5.9
68	12.7	2.1	12.2	7.4
69	25.6	3.1	15.1	10.1
年 平 均(%)	11.4	2.2	8.8	5.47

表 8. 상업용 및 전체상면적의 各층별 구성비

년 도		1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
상 업 용	地 下	3.6	3.6	3.5	3.5	3.6	4.1	4.6	5.0	5.0	5.1	5.8
	一 層	46.3	45.1	44.1	44.1	43.4	41.9	39.9	38.4	36.9	34.7	32.0
	二層以上	50.1	51.3	52.4	52.4	54.0	54.0	55.5	56.6	58.1	60.2	62.2
	合 計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
全 體 床 面 積	地 下	2.8	2.8	2.9	2.9	3.0	3.3	3.6	4.0	4.0	4.2	4.8
	一 層	57.9	56.9	55.6	55.4	54.8	53.4	51.4	49.5	47.5	45.2	42.3
	二層以上	49.3	40.3	41.5	41.7	42.2	43.3	45	46.5	48.5	50.6	52.9
	合 計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

는 구성으로 바뀌어졌다. 즉 2층이상이 10년의 기간사이에 50.1%에서 62.2%로 증대되었다.(表8 참조) 여기에서 이러한 고층화경향과 아울러 地下層도 현저하게 늘어났다. 이는 상식적인 의미에서 고층화가 이루어 질려면 建築工法상 지하층의 底邊擴大와 함께 일어나야 하기 때문이다. 상업용상면적과 마찬가지로 중심상업업무지역내의 전체 상면적도 고층화경향이 일어나고 있다.

비단 건축공법상의 이유에서뿐 아니라 현행 건축법상에서도 지하층설치를 규정하고 있다. 즉 地上層의 延面積이 200m² 이상일 경우에는 그面積의 1/10에 해당하는 地下層을 설치하도록 하고있다. 더구나 극장, 백화점, 市場등의 특수건축물에 대해서는 수용인원을 기준으로 하여 1人當 0.25m² 이상의 지하층을 설치하도록 강제하고 있다. 따

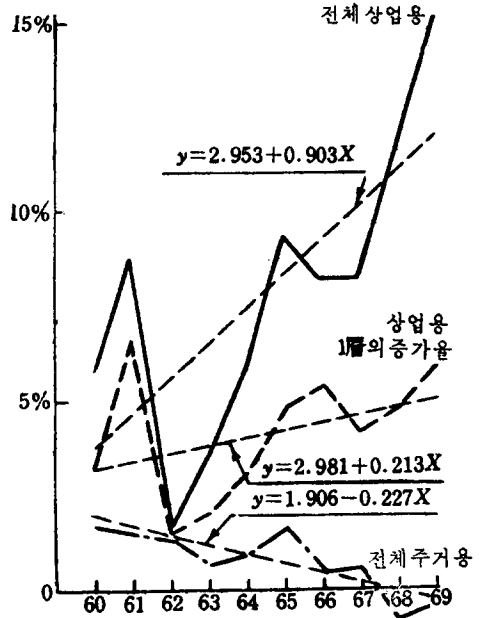
라서 서울의 중심상업업무지역의 고층건물은 대부분 이규정을 적용받게 된다.

상업용 상면적의 년평균증가를 10.6%를 상회하는 것으로는 상업및 주거혼용의 건물이 있다. 이의 증가율은 1962년까지 다소의 起伏를 보이다가 그이후부터는 급속한 증가를 나타내어 1968년에는 무려 70.1%라는 높은 증가율을 示顯하였다. 대체로 상업및 주거혼용의 건물은 零細性的의 소규모 상업활동과 이에 종사하는 도시민들의 住居가 併存해 있는 것으로 이는 대부분 상업적 활동이 증대됨에 따라 종래의 주거용 건물이 위치하던 곳에 소규모의 도소매업등의 상업활동에 대한 需要내지 필요가 생겨나자 그에 따라 상업적 용도로 전환되고 있는 過渡的인 상태라 할 수 있을 것이다. 그러나 이러한 기능을 담당하는 床面積은 表 4에

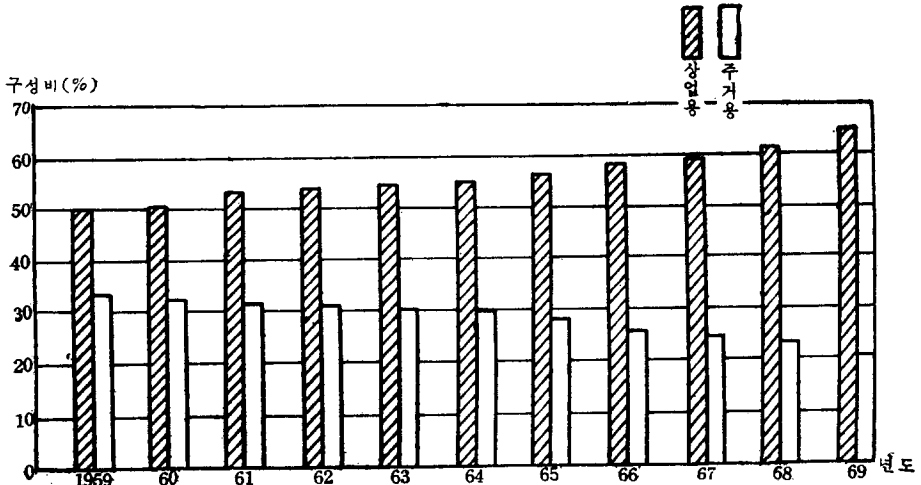
서 알수 있듯이 중심상업업무지역의 전체 상면적 가운데 적은 부문에 지나지 않는다. 즉 1969년의 경우를 보더라도 同地域의 전체 상면적의 1.8%인 23,630.26 坪에 불과 하다.

중심상업업무지역내의 주거용 상면적이 거의 근소한 증가율을 보이다가 최근에 와서 오히려 감소하여 년평균증가율이 0.72%에 머물렀는데 反해 전국 주요도시의 주택증가율이 同期間에 평균 19.4%를 나타 내었다. 앞서도 잠시 설명한 바와 같이 68년이후에 주거용 상면적이 감소되기 시작했다는 사실뒤에는 주거용의 立地選定에 있어서 交通費用과 地價(賃貸料)와의 균형이라는 문제가 자리 잡고 있다. 이 문제는 Urban Sprawl, 都心地의 晝夜間人口의 隔差 등의 현상과도 밀접한 관계가 있을 것으로 생각된다. 하여튼 중심상업업무지역의 기능별 건물종류가운데 주거용이 가장 상업용과 거리가 먼 것이고 보면 이지역내에 상업활동이 증대되면 필수록 前者의 감소경향이 더욱 加速化 될 것이고 또한 정책적인 면에서 前者는 後者の 용도에 이용가능한 토지라 할것이다. (圖表 5 와 6 참조)

圖表 5. 상업용 및 주거용 상면적의 증가율



圖表 6. 상업용 및 주거용의 구성비 추이



주거와 관련된 기능을 맡고 있는 건물은 성격상 일괄적으로 상업용으로 이용가능한 것이라 지적할 수 없다. 상업용, 주거용다움에 가장 많은 비중을 차지하고 있는 「주거와 관련된 기능」의 건물가운데

에 教會나 體育館 特히 室内體育館 등은 都市生活 健康상 중심상업업무지역에 존재할 가치가 있는 것일 수 있는데 대해 학교같은 경우는 토지이용의 효율면에서 상업용으로 전용하는 것이 바람직한 예

라 하겠다. 최근 도심지에 자리잡고 있는 공립국민학교의 매각이 이에대한 좋은 示唆라 할 것이다.

중심상업업무지역내의 공업용 건물 역시 전체상면적가운데 적은 부문에 지나지 않는바 이것은 대체로 소규모의 市場性製造業이 대부분을 차지하고 있을 것으로 생각된다. 公共 및 管理用도 전체 상면적의 극소부문을 차지하고 있고 이의 년도별증가율 역시 주거용과 같이 1%에 미달한다. 전국중요 도시의 허가건물 가운데 文教·公務의 건물이 년 평균 14.0%인 것과는 꼭 대조적이다. 고궁 및 공한지의 부문도 무시해도 좋을 만큼 극소수에 지나지 않는다.

끝으로 이상의 기초자료에서 결론 지을 수 있는 사실은 다음과 같다.

첫째, 서울의 중심상업업무지역에 있어서 기능별 건물이용가운데 상업용이 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 1969년 현재에 전체상면적의 64.6%가 상업용의 것이다. 그다음이 주거용 상면적이다 둘째, 이지역내에 있어서 상업용 상면적의 증가율은 전체상면적의 증가율을 훨씬 상회한다. 그리

고 상업및 주거겸용의 상면적 증가율이 상업용의 그것보다 상회하나 후자의 절대치가 압도적으로 우세한바 실질적으로 상업용의 상면적 증가율이 가장 높을 뿐아니라 의미있는 것이라 하겠다.

세째, 상업용의 건물은 현저하게 고층화 되고있다. 상업용의 상면적 증가는 고층화에 의해 先導되고 있다.

네째, 상업용 건물의 증가는 경제활동이 강화됨에 따라 계속 늘어날 것으로 예상된다.

다섯째, 상업용의 상면적이 급속하게 늘어나는데 반해 주거용 상면적이 줄어드는 경향이 나타나기 시작했다. 1959년에 전체상면적 가운데 주거용이 33.7%이던 것이 1969년에와서 21.3%로 줄어들었다. 상업용상면적이 계속 늘어남에 따라 앞으로 주거용의 감소경향은 더욱 높아 질것이다.

여섯째, 상업용 상면적이외에 주거및 상업겸용의 증가율이 현저하나 이는 전체 상면적가운데 극소부문에 지나지 않고 여타 나머지 기능의 상면적도 극히 일부분에 지나지 않는다.