

서울 대도시권의 기업본사 입지변화와 이전동향 분석: 1990-2003*

- 3000대 기업본사를 중심으로 -

양 재 섭** · 김 정 원***

An Analysis of the Location Change and Relocation Trends of Enterprise Headquarters in Seoul Metropolitan Area : 1990-2003*

Jae-Seob Yang** · Jeong-Won Kim***

요약 : 이 연구는 1990-2003년간 서울 대도시권의 업무입지 변화과정을 3000대 기업 본사의 이전 경로(출발-도착지)를 통해 실증적으로 분석하고, 이전한 이유와 입지결정 요인이 무엇인지를 밝히는데 목적이 있다. 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 1990년과 마찬가지로 2003년에도 서울 대도시권에 입지한 기업 본사의 서울 집중 경향은 유지되고 있으나, 서울 3핵권의 위상은 강남권-도심권-여의도/마포권 순으로 변화하였다. 다만, 500대 기업본사의 경우에는 도심권의 입지 우위가 유지되고 있다. 둘째, 1990-2003년간 서울 대도시권에서 이전한 479개 기업 본사의 이전동향을 보면, 서울내 3핵 권역간의 이전이 주류를 이루는 가운데, '탈 도심, 강남 도착' 경향이 두드러지게 나타나고 있다. 셋째, 기업 본사가 이전한 이유는 업무 공간 확장, 임대료, 기업 내부의 업무효율성 제고 등 기업 내적인 요인이 직접적인 이유였으며, 이전시 새로운 업무지구의 형성 가능성, 본사 기능의 통합, 계열사와의 업무 연계 등을 고려하여 입지를 결정하는 것으로 나타났다.

주제어 : 기업본사, 입지변화, 이전동향, 서울 대도시권

ABSTRACT : The purpose of the study is to investigate tendencies of the office decentralization and the changing patterns of three major office sub-markets in Seoul. In addition, it is to examine the relocation patterns of the enterprise headquarters in Seoul Metropolitan Area since 1990. For this, we analyzed the location change of the 3,000 largest enterprise headquarters from 1990 to 2003. Also, we performed on-line survey on the reasons for relocation of the enterprise headquarters. The major findings are as follows. First, since 1990s, Kangnam District has become the first major business center of Seoul, surpassing CBD's status in the late 1990s, and then, the spatial hierarchy of business centers in Seoul has been changed to Kangnam-CBD-Youido. However, the CBD is superior to other sub-centers for the 500 largest enterprise headquarters. Second, the relocation of enterprise headquarters in Seoul Metropolitan Area mainly took place inside of Seoul, especially from the CBD to Kangnam District, due to the advantages of business activities including high quality of business environment, well-equipped infra-structure, and provision of various producer service activities, and so on. Third, the major reasons for the relocation of enterprise headquarters include office space

* 이 논문은 2004년 서울시정개발연구원에서 기본연구과제로 수행한 「서울 대도시권의 업무공간 입지변화 분석 연구」의 내용을 수정·보완하여 작성한 것이다. 본 논문을 작성하는데 귀한 자료(1990년 한국능률협회의 3000대 기업 본사 자료)를 제공해 준 서울시립대학교 도시공학과 남진 교수께 감사드린다.

** 서울시정개발연구원 도시계획부 연구위원(Research Fellow, Department of Urban Planning & Design, Seoul Development Institute), 논문 주저자임.

*** 서울시정개발연구원 도시계획부 연구원(Researcher, Department of Urban Planning & Design, Seoul Development Institute)

expansion, savings of office rental cost, development of new office complexes, and locational integration of the firms in the same enterprise group.

Key Words : enterprise headquarter, location change, relocation trends, Seoul Metropolitan Area

I. 서론

1990년대 중반 수도권에 신도시가 개발된 이후 서울에서는 인구의 외연화 경향이 나타나고 있으며, 일부 공기업과 대기업 본사들이 서울을 떠나 신도시지역으로 이전하는 등 기업 본사의 입지도 변화하고 있다.¹⁾ 이와 함께 도심권·강남권·여의도/마포권 등 서울의 업무중심지는 1990년대 이후 도심권의 위상이 약화되고, 강남권과 그 주변지역(양재, 잠실, 서초 등)이 급성장하는 등 상당한 변화를 보이고 있다.

일반적으로 특정 지역이 업무중심지로 성장하기 위해서는 기업 본사의 입지 여부가 상당한 영향을 미치는 것으로 알려져 있는 바, 기업 본사의 이전 동향과 입지 요인을 파악하는 것은 서울 대도시권 차원에서 새로운 업무중심지를 육성하는데 중요한 요소라고 할 수 있다.

그러나 지금까지 업무(오피스) 입지 변화에 대한 연구들은 공간범위를 서울에 한정하여 분석한 것이 대부분이었다. 또한, 기업 본사의 이전과 입지동향에 대한 연구도 1990년대 중반까지의 변화를 분석했거나(김창석·남진, 1996), 국토의 균형발전 차원에서 전국을 대상으로 기업 본사의 입지

분포를 분석하는데 중점을 두었다(박양호·김창현, 2002).

따라서 수도권 신도시 개발이 완료된 1990년대 중반 이후 서울 대도시권 차원에서 기업 본사의 입지변화를 실증적으로 분석한 연구는 찾아보기 힘든 실정이며, 기업 본사가 이전한 이유에 대해서도 실제 이전한 기업을 대상으로 조사한 연구는 드문 상황이다.

이러한 측면에서 이 연구는 수도권 신도시개발이 완료되기 전후인 1990-2003년간 기업 본사의 입지변화를 서울 대도시권 차원에서 분석하고자 한다. 즉, 기업 본사들이 어디에서 어디로, 왜 이전했는지, 기업 본사의 이전 경로(출발-도착지)를 통해 실증적으로 확인하고, 기업 본사가 이전한 이유와 입지결정 요인을 밝히는데 목적이 있다.

기업 본사의 이전 경로는 매출액 순위 전국 3000대 기업에 한정하여, 1990년과 2003년의 주소지를 비교함으로써 출발지와 도착지(OD)를 찾아내는 방식으로 진행하였다.²⁾ 또한, 이들 기업 본사들이 이전한 이유와 새로운 입지를 결정한 요인을 파악하기 위해 479개 이전 기업을 대상으로 설문조사를 실시하였다.³⁾

1) 박양호·김창현(2002)에 따르면, 1990-2000년 사이 서울에서 경기지역으로 기업본사를 이전한 기업은 대한주택공사와 한국토지공사 등 공기업 15개, 그리고 100대 기업 중 삼성물산과 KT 등 6개 기업이라고 한다.

2) 기업 본사의 이전 경로를 파악하기 위해 1990년 한국능률협회에서 발간한 「한국의 3000대 기업」 자료와 2003년 매일경제신문사의 「회사연감」을 이용하여 1990년 서울 대도시권에 입지해 있던 매출액 순위 전국 3000대 기업 본사의 주소지가 2003년에는 어떻게 변했는지를 조사하였으며, 이를 통해 주소지가 변경된 479개 기업의 출발지와 도착지(O/D)를 분석하였다.

3) 설문조사는 479개 이전 기업을 대상으로, 2004년 10~11월까지 구조화된 설문지를 이용하여 인터넷으로 조사하였으며(실사는 전문조사기관 <리서치 21> 담당), 팩스와 전화 조사 등을 병행하였다. 설문은 해당 기업 기획·관리부서에서 7년 이상 근무한 과장급 이상의 직원을 대상으로 했으며, 회수된 242개(회수율 50.5%)의 응답지를 분석하였다.

II. 선행연구 검토

1. 업무활동 및 기업본사의 입지요인

업무활동의 입지를 결정하는 요인은 크게 정부 및 공공기관에 대한 접근성(authority constraints), 교통·정보 등에 대한 접근성(capability constraints), 그리고 접촉 수단의 확보 가능성(coupling constraints) 등 세 가지로 구분된다(김형국, 1996). 업무활동 입지는 이러한 제약 요인들을 최소화하면서 동시에, 입지를 통해 얻을 수 있는 기회 요인을 극대화 하는 최적지를 찾는 과정이라고 할 수 있다.

정보화 사회가 도래하면서 정부기관에 대한 접근성은 약화되고, 교통·정보에 대한 접근성과 접촉

수단에 대한 확보 가능성이 강조되는 경향이 있지만, 우리나라 기업 본사들은 권력의 전통적 중심지에 입지하면서 연관된 기능들을 집적시키려는 경향을 보이기도 한다(박양호·김창현, 2002).

한편, 특정지역에 기업 본사가 입지하는 요인을 파악하는데에는 입지 결정에 영향을 미치는 해당 기업 관리자에 대해 설문조사를 하는 것이 일반적이다(山崎 健, 2001). Alexander(1979)는 여러 도시들의 도심부에 입지하는 기업 본사의 입지요인에 대한 설문조사를 통해 그 결과를 <표 1>과 같이 정리하였다.

<표 1>에서 보는 바와 같이, 기업 본사가 입지를 결정하는 데에는 정보 전달과 접근가능성(accessibility), 업무활동 종사자 채용의 용이성과

<표 1> 도심부의 기업본사 입지요인

London(1964년 조사)	Sydney(1972년 조사)	Dublin(1973년 조사)
외부조직과의 접촉	시설의 이용가능성	바람직한 환경
전통	고객에 대한 접근가능성	서비스에 대한 접근성
타 지역과의 정보전달	공공운송기관에 대한 접근성	고객에 대한 접근성
위신	지가·임대료	충분한 연면적
내부 커뮤니케이션	위신	낮은 임대료
정부 관계기관과의 접촉	새로운 임대계약의 선택성	충분한 주차시설
동업자, 계열기업과의 접촉	오피스 공간 확대의 용이성	
중심적인 입지	종업자의 채용	
종사자 공급 가능성	경영자의 주차 용이성	
	관련업무활동에 대한 접근가능성	
London(1975년 조사)	Wellington(1972년 조사)	
의사결정자의 집중	접촉에 대한 접근가능성	
위신	주차시설 여부	
쾌적성	종업자의 채용	
공공 운송기관에 대한 접근성	고객에 대한 접근가능성	
모든 서비스의 이용가능성	편리성	
종업자의 채용	위신, 전통	
특정시설이나 정부에 대한 접근성	정부기관과의 접촉	
	특정 서비스에 대한 접근가능성	
	경제적 요인	

자료: Alexander(1979)

출처: 山崎 健(2001), p. 25에서 재인용.

기업의 위신(prestige) 등을 중시하는 것으로 나타났다. 이 중에서 기업 본사가 입지를 결정하는 가장 중요한 요인은 정보 전달과 접근가능성(accessibility)이다. 즉, 외부 조직과의 접촉 가능성, 다양한 서비스활동에 대한 접근성, 고객에 대한 접근성 등을 들 수 있다.

다음으로 중시되고 있는 요인은, 업무활동 종사자 채용의 용이성과 기업의 위신(prestige)에 관한 것이다. 일반적으로 도심부는 업무활동 종사자를 가장 쉽게 흡인할 수 있는 지역이며, 기업이 도심부에 입지해 있다는 것은 업무상 신뢰도를 높이는데 중요한 역할을 한다고 할 수 있다.

이밖에 업무공간(오피스)이 공급되었기 때문에 그곳에 기업이 입지하게 된다는 견해도 있다. 이는 업무공간의 수요자가 아닌 공급자 입장에서 입지 결정요인을 파악하는 것으로, 업무공간의 개발업자(developer)가 입지 결정에 중요한 역할을 한다고 보는 관점이다. 이러한 관점은 1980년대 이후 업무공간 입지변화 연구에서 새로운 흐름을 형성하고 있다(안영진, 2002).

2. 기업본사 이전에 관한 국내 연구

1990년대 이후 업무중심지의 입지변화에 대한 국내 연구는 주로 서울의 도심권·강남권·여의도/마포권 등 3핵 권역을 중심으로 하는 오피스시장의 위상 변화와 용산 등 신 부도심 개발에 따른 장래 오피스 수요 예측을 중심으로 이루어져왔다(최막중, 1995; 서울특별시, 2003; 여흥구·정선아, 2002; 김상일, 2005). 특히, 김상일(2005)은 향후 서울의 오피스 연면적 성장세가 둔화될 것으로 예측하고, 이에 따라 각종 개발계획에 의한 업무용 토지 공급은 사업시점과 공급량을 조절해 가면서 중심지체계에 따라 이루어질 필요가 있음을 강

조하였다.

한편, 기업 본사의 이전동향과 입지요인을 분석한 대표적인 연구는 김창석·남진(1996), 박양호·김창현(2002), 송성욱(2003) 등의 연구를 들 수 있다.

김창석·남진(1996)은 1985년부터 1995년까지 5년 단위로 서울 대도시권에 입지한 3000대 기업 본사의 주소지 이전 O/D표를 구축하고, 이전 경로와 특성을 분석하였다. 박양호·김창현(2002)은 1990년대 이후 수도권으로의 기업 본사 집중경향을 분석하면서, 서울시내에서의 기업 본사 이전은 주로 강북에서 강남지역으로 이전하는 경향을 보이고 있으며, 분당·일산·과천 등 일부 신도시 지역이 선호되고 있음을 분석한 바 있다.

또한, 송성욱(2003)은 분당 신도시의 업무지구가 단순한 Back Office 기능만이 아니라 본사 및 기술·정보집약적 고차 사무활동을 수행하고 있다고 분석하고, 이들 기업이 분당에 입지한 이유를 도심과의 접근성 유지, 사무공간 및 시설의 확장, 그리고 기업내 업무연계를 위한 공간적 네트워크의 중요성(주요 고객업체·시장과의 접근 강화, 공장·연구소와의 연계 강화 등) 때문이라고 설명한 바 있다.

이상에서 살펴 본 바와 같이, 업무공간 입지변화에 대한 기존 연구는 공간범위를 서울에 한정하여 분석했거나, 1990년 중반까지의 기업 본사 입지 변화를 분석하고 있어서 신도시 개발이 완료된 이후 서울 대도시권 차원에서의 변화 경향을 확인할 수 없다는 한계를 가지고 있다. 또한 기업 본사의 이전요인에 관한 조사에 있어서도 실제 이전한 기업 본사를 대상으로 조사·분석한 사례는 찾아보기 힘든 실정이다.

Ⅲ. 서울 대도시권의 기업본사 입지분포 변화

1. 3000대 기업본사 입지분포 변화

기업 본사는 특정 지역의 업무지구를 형성하는 핵으로서, 업무공간(오피스) 입지의 분포변화는 이들 기업 본사의 이전과 신규 창업을 통한 입지 변화 등에 영향을 받는다고 할 수 있다.

〈표 2〉에서 보듯이, 1990년과 비교할 때 2003년 서울 대도시권에 입지한 매출액 순위 전국 3000대 기업본사의 수는 2,062개에서 2,013개로 다소 감소하였으나, 전국 대비 비중은 68.7%에서 67.1%로 큰 변화없이 유지되고 있다. 인천과 경기지역의 경우, 1990년에 비해 2003년 3000대 기업본사의 수가 다소 감소하였으나, 서울에 입지한 3000대 기업본사 수는 1990년과 2003년 1,424개로 동일하며, 서울 대도시권에서 차지하는 입지 비중(각각 69.1%, 70.7%)도 거의 같은 수준이다.

즉, 서울 대도시권에 입지한 3000대 기업 본사 중 상당수가 서울에 집중해서 입지하고 있는 경향은 수도권 신도시 개발이 시작되기 전(1990년)이나 완료된 지 상당 기간이 경과한 2003년에도 유지되고 있음을 알 수 있다(〈그림 1〉 좌측그림 참조).

이렇듯 기업 본사의 서울 집중경향이 유지되고 있는 가운데, 1990-2003년간 서울에 입지해 있는 기업 본사의 입지변화에서 가장 두드러진 특징은 '도심권의 영향력 약화, 강남권의 급성장'이라고 할 수 있다.

도심권에 입지한 3000대 기업본사의 수는 1990년 519개에서 2003년 313개로 감소하여 서울 대도시권에서 차지하는 비중이 15.5%로 감소한 반면, 강남권은 287개에서 567개로 늘어나 28.2%를 차지하고 있다. 기업 본사의 절대 수에 있어서 뿐만 아니라 서울 대도시권에서 차지하는 입지 비중에서도 강남권이 도심권을 추월하여 서울 3핵 권역 간 위상이 강남권-도심권-여의도/마포권으로 변화하였음을 알 수 있다(〈그림 1〉 우측그림 참조).

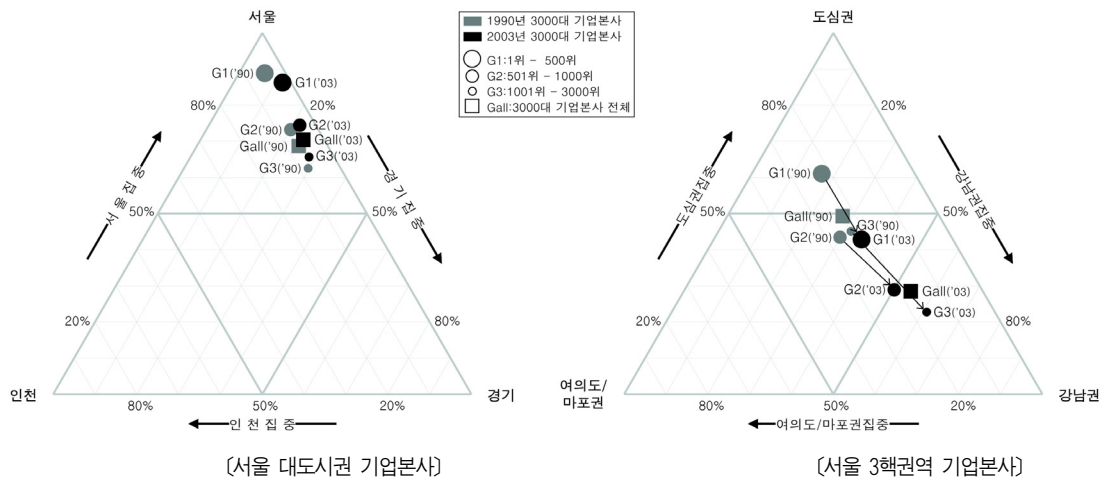
〈표 2〉 매출액순위 3000대 기업본사의 서울 대도시권 입지 분포 변화

(단위: 개, %)

구 분		1990년		2003년		변화		
		본사수	비중	본사수	비중	본사수	비중	증감률
서울	도심권	519	25.2	313	15.5	-206	-9.6	-39.7
	여의도/마포권	245	11.9	204	10.1	-41	-1.7	-16.7
	강남권	287	13.9	567	28.2	280	14.2	97.6
	그외 서울	373	18.1	340	16.9	-33	-1.2	-8.8
		1,424	69.1	1,424	70.7	0	1.7	0.0
인천		154	7.5	113	5.6	-41	-1.9	-26.6
경기	5대 신도시	173	8.4	141	7.0	-32	-1.4	-18.5
	그외 경기	311	15.1	335	16.6	24	1.6	7.7
		484	23.5	476	23.6	-8	0.2	-1.7
계		2,062	100.0	2,013	100.0	-49	0.0	-2.4

주: 도심권은 종로구·중구, 여의도/마포권은 영등포구·마포구, 강남권은 강남구·서초구이며, 경기지역 5대 신도시는 분당(성남시), 일산(고양시), 평촌(안양시), 산본(군포시), 중동(부천시)을 말함. 이하 동일.

자료: 한국능률협회(1990), 매일경제신문사(2003).



〈그림 1〉 1990년-2003년 서울 대도시권 및 서울 3핵권역의 기업본사 입지분포 변화

2. 500대 기업의 입지분포 변화

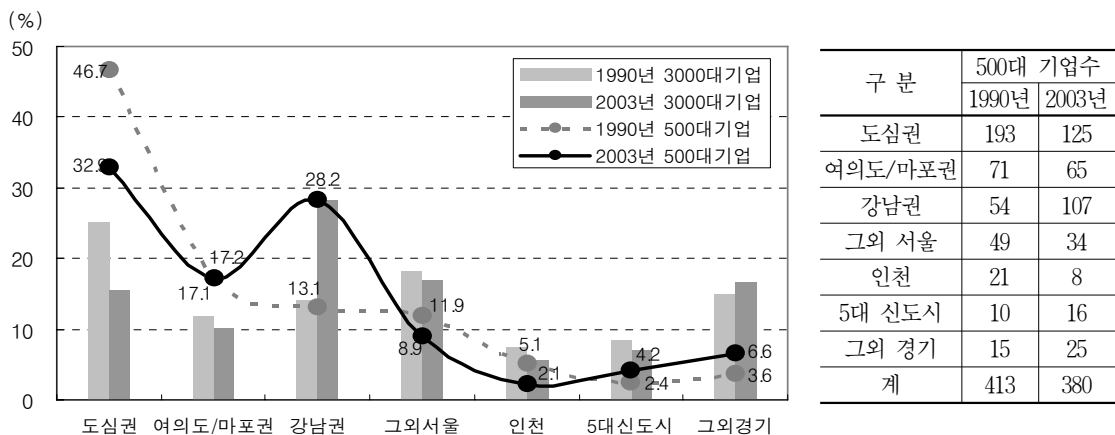
1990-2003년간 3000대 기업의 입지분포 변화는 ‘대기업’이라고 할 수 있는 매출액 순위 전국 500대 기업의 입지 변화에 있어서도 유사하게 나타나고 있다(〈그림 2〉 참조).

서울 대도시권에 입지한 500대 기업 본사의 수는 1990년 413개에서 2003년 380개로 감소하였다. 특히, 도심권에 입지한 500대 기업 본사의 비중(서울 대도시권 대비)은 1990년 46.7%(193개)에

서 2003년 32.9%(125개)로 감소한 반면, 강남권에 입지해 있는 500대 기업의 비중은 13.1%(54개)에서 28.2%(107개)로 증가하였다.

3000대 기업본사의 입지 변화와 달리, 500대 기업 본사의 입지는 도심권이 강남권에 비해 입지 우위를 유지하고 있으나, 강남권의 급성장으로 인해 과거에 비해 도심권과 강남권의 격차가 크게 줄어 들었음을 알 수 있다.

또한, 경기도 5대 신도시와 그외 경기지역의 경우에도 1990년에 비해 2003년 500대 기업본사의



〈그림 2〉 1990-2003년 기업본사(500대 및 3000대)의 입지분포 비율 변화

입지 비중이 다소 증가한 것으로 나타났는데, 이러한 경향은 일부 대기업들의 선별적 분산 경향으로 해석할 수 있을 것이다.

IV. 기업본사의 이전경로 분석

1. 3000대 기업본사의 이전동향

3000대 기업 본사 입지에 있어서 1990년대 서울의 강남권이 도심권을 추월하게 된 데에는 기업 본사들의 입지 이전에 힘입은 바 크다.

1990년과 2003년간 서울 대도시권에서 이전한 3000대 기업 본사들의 주소지 변경을 통해 출발지와 도착지(O/D)를 확인한 결과, 479개 기업본사(1,242개 분석대상기업의 38.6%)가 이전한 것으로 나타났다.⁴⁾ <표 3>과 <그림 3>을 통해, 이 시기에 이전한 479개 기업 본사의 입지이전 동향과 특징을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 1990년대 서울 대도시권에서의 기업본사 이전은 서울내에서의 이전(289개, 60.3%)이 주류를 이루는 가운데, 서울→인천·경기(75개, 15.7%), 인천·경기→서울(46개, 9.6%)로의 이전 경향이 부분적으로 나타나고 있다.

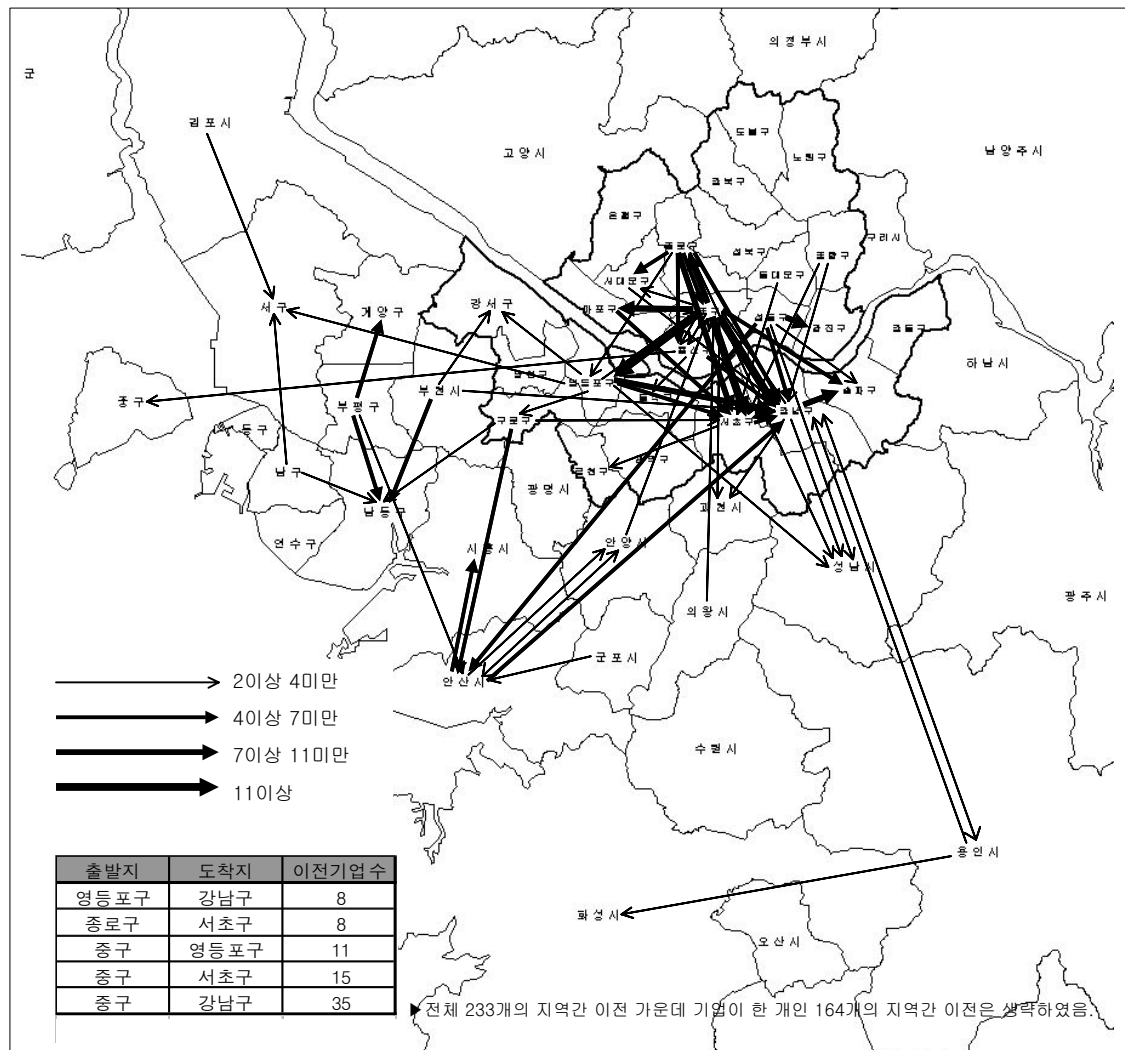
둘째, 이전(출발)기업 수가 가장 많은 지역은 도심권으로, 126개 기업(도심권내에서 이전한 11개 기업 제외)이 도심권을 떠나 다른 지역으로 이전한 것으로 나타났다. 특히, 도심권을 이전한 기업 본사(137개) 중 46.7%에 이르는 64개 기업이 강남권으로 이전하여 가장 많은 도착지 비율을 보이고 있다. 지역별로는 중구→강남구(35개)·서초구(15개), 종로구→서초구(8개)로 이전하였으며, 그 외에 중구→영등포구(11개)로의 이전 경향도 나타나고 있다.

셋째, 도착한 기업 수가 가장 많은 지역은 강남권으로, 수도권에서 이전한 479개 기업 중 30.1%에 이르는 144개 기업이 강남권으로 도착하였다.

<표 3> 서울 대도시권 3000대 기업의 이전동향(1990-2003년)

출발지 \ 도착지		서울				인천	경기		합계
		도심권	여의도/마포권	강남권	그외 서울	인천	신도시	그외 경기	
서울	도심권	11	21	64	26	5	5	5	137
	여의도/마포권	6	2	19	13	5	3	3	51
	강남권	4	4	9	15	0	6	8	46
	그외서울	9	2	32	52	5	4	26	130
인천	인천	1	1	1	3	18	0	4	28
경기	5대 신도시	4		8	3	8	1	11	35
	그외 경기	11	1	11	2	3	5	19	52
계		46	31	144	114	44	24	76	479

4) 1990년 서울 대도시권에 입지한 매출액 기준 3000대 기업은 2,062개로, 이 가운데 2003년에도 3000대 기업에 속하여 해당 기업의 주소지를 확인할 수 있는 기업은 1,242개였다. 이 중 주소지(자치구 단위)가 변경되어 이전했다고 판단할 수 있는 기업은 559개였는데, 이 가운데 서울 대도시권 이외의 지방으로 이전한 기업(80개)을 제외하고, 서울 대도시권내에서 주소지가 변경된 479개 기업(1,242개의 38.6%)을 대상으로 기업본사 이전동향을 분석하였다.



〈그림 3〉 서울 대도시권 3000대 기업본사의 이전동향(1990-2003년)

이들의 출발지를 보면, 도심권 64개(44.4%), 그 외 서울지역 32개(22.2%), 여의도/마포권 19개(13.2%), 그 외 경기지역 11개(7.6%) 등으로, 도심권과 여의도/마포권을 비롯하여 서울 대도시권 각지에서 강남권으로 유입되고 있어서 강남권의 강력한 흡인력을 확인할 수 있다.

넷째, 서울에서 경기지역으로의 기업 본사 이전은 주로 도심·강남·여의도 등 서울의 3핵권역 이외의 지역(그 외 서울)에 입지해 있던 기업들이

경기지역으로 이전한 것이 상당수(30개)를 차지하며, 이들은 대개 안산, 성남, 과천, 용인 등지로 이전하였다.

이렇게 볼 때, 1990년에서 2003년 사이 수도권에서 이전한 479개 기업 본사의 이전동향은 서울 내 3핵 권역간의 이전이 주류를 이루는 가운데, '탈 도심, 강남 도착'의 경향이 두드러지게 나타나는 등 강남권의 강력한 흡인력을 확인할 수 있다.

V. 기업본사의 이전사유와 입지결정 요인

그렇다면, 1990년대 서울 대도시권에 입지해 있던 기업 본사들이 이전한 이유와 새로운 입지를 결정할 때 중요하게 고려한 요인은 무엇일까? 이를 파악하기 위해 이 연구에서는 앞서 이전 경험이 있는 479개 기업들을 대상으로 설문조사를 실시하여 회수된 242개(50.5%)를 분석하였다.⁵⁾

1. 기업 본사의 이전사유

242개 응답 기업들이 서울 대도시권에서 본사를 이전한 가장 큰 이유는 '업무공간의 확장(28.0%)'으로 나타났으며⁶⁾, 다음으로 '임대료·관리비 절감(11.3%)', '새로운 업무지구 조성의 기대감(10.9%)', 그리고 '조직 개편과 본사기능 통합(9.5%)' 등인 것으로 나타났다(<표 4> 참조). 이를

해석해 보면, 업무공간을 확장하기 위해 본사 이전을 모색할 때, 임대료와 관리비 절감 차원에서 새롭게 조성된 업무지구를 찾아 자사 건물을 신축하여 이전하거나, 기업조직의 개편·본사 기능의 통합 등을 고려하여 이전하는 경향을 보인다고 할 수 있다.

즉, 기업의 업무공간 사용면적과 임대료 수준, 기업 내부의 업무효율성 제고 등과 같은 기업 내적인 요인이 본사 이전의 직접적인 이유라고 할 수 있다. 특히, 이전할 입지를 모색할 때, 새로운 업무지구로의 형성 가능성과 본사 기능의 통합, 계열사와의 업무 연계 등을 고려하는 것으로 나타났다.

2. 도심권과 강남권 업무환경의 장단점

앞서 살펴본 바와 같이, 서울 도심권이 갖는 업무중심지로서의 위상은 1990년대이후 약화되고 있으며, 도심권에 입지해 있던 기업 본사들 중 상

<표 4> 기업본사 이전사유(복수응답)

(단위 : 개, %)

구 분	전체		서울 →서울	서울 →인천경기	인천경기 →서울	인천경기 →인천경기
	빈도	비율				
업무공간의 확장	144	28.0	27.0	25.3	28.0	34.2
첨단·고급오피스 필요	36	7.0	7.2	5.7	20.0	4.1
임대료·관리비 절감	58	11.3	14.5	12.6	0.0	1.4
조직개편, 본사기능의 통합	49	9.5	10.4	6.9	12.0	6.8
기업내 계열사간 업무연계 강화	42	8.2	9.7	5.7	8.0	2.7
주력공장의 이전	32	6.2	1.3	9.2	4.0	26.0
공공기관·주거래처의 이전	9	1.7	1.6	1.1	8.0	1.4
교통혼잡 등 도심업무환경 악화	20	3.9	2.5	8.0	0.0	6.8
새로운 업무지구 조성	56	10.9	10.7	11.5	4.0	11.0
중앙/지방정부의 이전유도·지원	8	1.6	0.0	5.7	4.0	2.7
기타	61	11.8	15.1	8.0	12.0	2.7
계	515	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

5) 여기서는 회수된 242개 설문지(회수율 50.5%)를 토대로 기업 본사를 이전한 이유, 도심권 업무환경의 단점과 강남권 업무환경의 장점, 그리고 10년후 영향력있는 업무중심지에 대한 응답결과를 분석하였다.

6) 기타 응답에서도 '자사(自社) 건물 신축'이 높게 나타나, 업무공간의 확장(신축)이 본사 이전의 가장 큰 비율을 차지하고 있다.

당수가 강남권으로 이전한 것으로 나타났다. 이는 강남권이 입지적 장점으로 인해 새로운 업무중심지로 성장한 것에도 기인하지만, 도심부가 갖는 업무환경으로서의 약점에도 기인한다.

이를 확인하기 위해 도심권 업무환경의 단점과 강남권의 장점을 물어본 결과, 도심권에 대해서는 '교통 혼잡(41.7%)'과 '높은 임대료(34.2%)', '신규·고급 오피스의 공급부족(7.2%)' 등이 가장 큰 단점이라고 응답하였다. 반면, 강남권에 대해서는

〈표 5〉 도심권의 업무여건의 단점(복수응답)

(단위: 개, %)

구 분	전체						서울	인천	경기
	빈도	비율	도심권	여의도/마포권	강남권	그외			
상대적으로 높은 임대료	152	34.2	31.8	43.3	29.6	35.6	33.0	40.0	36.4
신규·고급오피스 공급 부족	32	7.2	9.1	3.3	9.2	4.4	7.2	11.4	6.1
교통혼잡	185	41.7	45.5	40.0	43.7	40.0	42.5	37.1	40.4
국제교통망 이용불편(공항 등)	11	2.5	0.0	0.0	3.5	3.3	2.6	2.9	2.0
기반시설의 부족·노후화(도로, 통신)	14	3.2	0.0	3.3	4.9	6.7	4.6	0.0	0.0
업무환경(문화시설, 공원등) 수준취약	10	2.3	2.3	0.0	3.5	1.1	2.3	0.0	3.0
각종 업무지원 서비스시설 미흡	9	2.0	0.0	3.3	2.8	1.1	2.0	2.9	1.0
상대적으로 강한 건축관련규제	18	4.1	4.5	6.7	0.7	4.4	2.9	5.7	7.1
인접 주거지 및 생활환경수준 취약	10	2.3	6.8	0.0	2.1	2.2	2.6	0.0	2.0
기타	3	0.7	0.0	0.0	0.0	1.1	0.3	0.0	2.0
계	444	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 기타는 '공장이 많음', '사무실 과밀', '인구밀집' 등임.

〈표 6〉 강남권의 업무여건의 장점(복수응답)

(단위: 개, %)

구 분	전체						서울	인천	경기
	빈도	비율	도심권	여의도/마포권	강남권	그외			
상대적으로 적절한 임대료	8	2.0	2.3	3.8	3.1	0.0	2.2	3.6	1.2
신규·고급오피스의 공급 원활	33	8.4	9.3	7.7	11.5	7.8	9.7	7.1	4.8
교통편리	65	16.6	14.0	23.1	18.3	13.0	16.6	7.1	19.3
국제교통망의 이용편리(공항 등)	16	4.1	0.0	0.0	5.3	1.3	2.9	10.7	6.0
기반시설 수준 양호(도로,통신등)	78	19.9	18.6	26.9	21.4	16.9	20.2	17.9	19.3
주변 업무환경 양호(문화시설,공원등)	92	23.5	25.6	15.4	20.6	28.6	23.1	28.6	21.7
각종 업무지원서비스 양호	77	19.6	25.6	11.5	17.6	23.4	19.9	17.9	20.5
상대적으로 건축관련 제약이 없음	6	1.5	4.7	0.0	1.5	1.3	1.8	3.6	0.0
인접주거지 및 생활환경수준 양호	12	3.1	0.0	11.5	0.8	3.9	2.5	3.6	4.8
기타	5	1.3	0.0	0.0	0.0	3.9	1.1	0.0	2.4
계	392	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 기타는 '이미지 제고', '인프라구축이 잘 되어 있음', '체계적 도시개발' 등임.

‘쾌적한 업무환경(23.5%)’, ‘양호한 기반시설(19.9%)’ 등 물리적인 환경외에, ‘각종 업무지원시설 풍부(19.6%)’, ‘교통이 편리한 점(16.6%)’ 등 다양한 입지적 장점을 고르게 들고 있었다(〈표 5〉와 〈표 6〉 참조).

이는 도심권의 경우 상당수 지역이 도시환경정비구역으로 지정된 채 미시행지구로 남아 있어 신규 오피스 건축을 위한 토지 공급이 원활하지 못한 상황을 반영한 것이라고 할 수 있다. 이에 반해, 강남권의 경우에는 도로, 공원, 문화시설 등 양호한 기반시설을 토대로 쾌적한 업무환경과 법률·회계·광고 등 각종 업무지원기능이 입지해 있으며, 서울 대도시권 동남부지역으로의 편리한 교통연계 등에 근거한 것이라고 판단된다.

이렇게 볼 때, 서울에서의 기업본사 이전은 도심권으로부터의 이심력과 강남 및 수도권에서의 흡인력이 작용한 결과라고 할 수 있다. 서울 도심권의 경우, 교통 혼잡과 높은 임대료 등 도심부의 불경계가 이심력으로 작용하고 있으며, 강남권의 흡인력은 도시기반시설 및 대규모 주거단지 개발에 따른 접근성 향상, 숙련된 오피스 노동력과 고객에 대한 접근성, 그리고 새로운 업무지구

형성에 대한 기대감 등이 작용한 결과라고 할 수 있다.

3. 10년후 영향력있는 업무중심지

앞으로 10년후 서울 대도시권에서 가장 영향력 있는 업무중심지가 어디가 될 것인지를 묻는 질문에 대해 서울 강남권(45.4%)이 가장 높게 나타났고, 다음으로 경기 분당·수원(20.2%), 서울 도심권(13.9%) 순으로 나타났다(〈표 7〉 참조). 분당·수원지역이 강남권에 이어 도심권 보다 우위를 보일 만큼 장래 새로운 업무중심지로 인식되고 있다는 점이 주목할 만하다.

이러한 응답 비율은 현재 기업 본사가 위치해 있는 지역별로 다르게 나타나는데, 서울에 입지해 있는 기업들은 전체 응답순위와 마찬가지로 강남권(52.8%), 분당·수원(14.1%), 도심권(12.9%) 순으로 영향력있는 중심지가 될 것이라고 응답한 반면, 경기지역에 본사를 두고 있는 기업들은 분당·수원(31.5%)이 가장 높고, 다음으로 강남권(29.6%), 도심권(18.5%) 순으로 응답비율이 높게 나타났다.

〈표 7〉 10년후 영향력있는 업무중심지(1순위 응답)

(단위: 개, %)

[illegible]

한편, 새로운 업무지구로 조성되고 있는 서울의 상암·용산지역과 인천의 영종도가 10년후 영향력있는 업무중심지가 될 것이라고 예상하는 응답 비율은 5~6% 수준으로 낮게 나타났다.

서울 대도시권의 경우 업무중심지로서 강남권의 위상 강화, 경기 남부지역으로 인구와 고용이 확산되는 경향, 그리고 향후 영향력있는 업무중심지에 대한 응답 결과 등을 고려할 때, 500대 기업 본사 입지에 있어서는 도심권의 입지 우위가 유지되고 있으나,⁷⁾ 3000대 기업 본사들은 강남권으로 분산 입지하는 경향을 보인다고 할 수 있다. 특히, 향후에는 강남권과 분당·수원 축이 새로운 업무중심지로 부각될 가능성이 있음을 시사하고 있다.

VI. 결론 및 시사점

기업 본사는 업무지구 형성의 핵으로서, 업무입지의 분포변화는 이들의 이전과 신규 창업 등 입지패턴에 영향을 받는다고 할 수 있다. 서울의 경우 1990년대 이후 수도권 신도시개발로 인해 인구 및 산업의 부분적인 외연화 경향이 나타나고 있는 바, 이 연구에서는 1990-2003년간 서울 대도시권에 입지한 3000대 기업 본사의 이전동향과 입지결정 요인을 실증분석과 설문조사 등을 통해 파악하였다. 이상에서 살펴본 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 1990년과 비교할 때 2003년에도 서울 대도시권에 입지한 기업 본사의 서울 집중 경향은 유지되고 있으나, 서울 3핵 권역간에는 기업 본사 이전 등으로 인해 업무중심지로서의 위상에 변화가

있었다. 3000대 기업 본사의 절대수 뿐만 아니라 수도권에서 차지하는 입지 비중에서도 강남권이 도심권을 추월하여 서울 3핵 권역간 위상은 강남권-도심권-여의도/마포권 순으로 변화하였다. 이 시기 기업 본사 입지 변화의 가장 두드러진 특징은 '도심권의 영향력 약화와 강남권의 급성장'이라고 할 수 있다. 다만, 500대 기업본사 입지에 있어서는 도심권의 입지 우위가 여전히 유지되고 있다.

둘째, 1990-2003년간 서울 대도시권내에서 이전한 479개 기업 본사의 이전동향을 분석한 결과, 서울내 3핵 권역간의 이전이 주류를 이루는 가운데, '탈 도심, 강남 도착'의 경향이 두드러지게 나타나는 등 강남권의 강력한 흡인력을 확인할 수 있었다. 이전(출발) 기업 수가 가장 많은 지역은 도심권이었으며, 도착한 기업 수가 가장 많은 지역은 강남권으로 나타났다.

셋째, 이전 기업을 대상으로 한 설문조사 결과에 의하면, 기업 본사들이 이전하는 이유는 업무공간 확장, 임대료 수준, 기업 내부의 업무효율성 제고 등과 같은 기업 내적인 요인이 이전의 직접적인 이유로 나타났다. 특히, 이전할 본사 입지를 모색할 때, 새로운 업무지구의 형성 가능성과 본사 기능의 통합, 계열사와의 업무 연계 등을 고려하여 입지를 결정하는 것으로 나타났다.

넷째, 서울의 강남권은 쾌적한 업무환경, 양호한 기반시설 등 물리적인 환경외에, 각종 업무지원시설 풍부, 교통이 편리한 점 등 다양한 입지 장점으로 인해 업무 입지로 선호되고 있다. 또한, 향후에도 업무 입지로서 강남권의 입지 우위가 유지·강화되는 가운데, 일부 기업들이 선별적으로

7) 2004년 4/4분기 SAMS의 오피스 월평균 환산임대료 자료(OFFICE MARKET REPORT)에 의하면, 평당 환산 임대료는 도심권 10만 6천원, 강남권 9만 6천원, 여의도/마포권 7만 4천원으로, 도심권이 강남권에 비해 높은 수준이며, 이러한 경향은 최근까지도 유지되고 있다. 즉, 업무중심지 특히, 500대 기업본사 입지로서 도심권이 갖는 입지 우위와 매력은 유지되고 있음을 감안할 필요가 있다[환산 임대료 = (보증금 × 전환율)/12 + 월임대료 + 관리비].

분산 입지하는 경향을 보일 가능성이 있으며, 강남권과 분당·수원 축이 새로운 업무중심축으로 부각될 가능성이 있다.

이러한 연구결과를 토대로 본 연구의 정책적 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 업무중심지로서 도심권은 500대 기업본사에 있어서는 입지 우위를 유지하고 있으나, 전반적인 기업입지 경쟁력은 과거에 비해 약화되고 있다. 이를 강화하기 위해서는 도시환경정비구역 내 미시행사업지구의 정비사업을 활성화하여 도심권의 토지공급을 원활히 하고, 도심권 내부의 기반시설 확충과 여타 부도심지역과의 원활한 연결체계를 구축하여 도심권으로의 접근가능성(accessibility)을 증대시키는 노력이 필요하다.

둘째, 지역특성에 따른 유치 업종의 차별화와 함께 중심지별로 중장기적인 육성전략을 마련하는 것이 필요하다. 도심권·강남권·여의도/마포권 등 기존 3핵 권역과 용산·상암 등 새로운 부도심간 유치 업종과 육성용도를 차별화하여 상호 보완적으로 발전할 수 있도록 해야 할 것이며, 지역별로 개발 시기를 조절하는 등 서울의 업무중심지 육성을 위한 중장기적인 전략을 마련할 필요가 있다.

셋째, 업무중심지로서 강남권의 입지적 장점은 물리적 인프라외에 다양한 업무지원 기능이 입지해 있으며, 기업 규모에 있어서도 대기업과 중소기업 기업들이 함께 입지하고 있어서 업종과 기업 규모 면에서 다양성을 유지하고 있다는 점이다. 이러한 점을 고려할 때, 향후 서울에서 업무중심지를 육성하기 위해서는 도심·부도심 등과의 접근성을 향상시키고, 도로·공원·문화시설 등 물리적 기반시설을 확충해 가는 것 외에 획지 규모를 다양하게 설정하여 입지하는 기업과 각종 지원 기능들이 다양한 규모로 입지할 수 있도록 유도할 필요가 있을 것이다.

참고문헌

- 김상일, 2005, 「서울시 업무공간 수요예측 및 공급 가능성 진단」, 서울시정개발연구원.
- 김창석·남진, 1996, “수도권지역 기업본사의 입지이전 경로와 특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 31(1): 43~72.
- 김형국, 1996, 『국토개발의 이론연구』, 박영사.
- 매일경제신문사, 2003, 「회사연감 CD」.
- 박양호·김창현, 2002, 「국토균형발전을 위한 중추기능의 공간적 재편방안」, 국토연구원.
- 서울특별시, 2003, “신규산업 입지수요조사: 오피스 수요 공급분석”, 「청계천복원 타당성 조사 및 기본계획: 도심부 관리 기본구상(산업부문)」.
- 송성욱, 2003, 「분당 기업사무활동의 입지·재입지 특성에 관한 연구」, 서울대 환경대학원 석사학위논문.
- 안영진, 2002, “사무입지에 관한 도시·경제지리학적 연구 동향과 과제”, 『한국경제지리학회지』, 5(2): 229~248.
- 양제섭, 2004, 「서울 대도시권의 업무공간 입지변화 분석 연구」, 서울시정개발연구원.
- 여흥구·정선아, 2002, “서울시 오피스의 공간분포 및 입지특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 37(7): 117~135.
- 이정훈, 1999, 「동경 대도시권에서 도심 고차업무기능의 교외이전에 관한 연구」, 서울대 대학원 박사학위논문.
- 최마중, 1995, “서울시 오피스시장의 특성과 추이 및 전망”, 『국토계획』, 30(6): 143~159.
- 한국능률협회, 1990, 「한국의 3000대 기업」.
- SAMS, 2004, 『OFFICE MARKET REPORT(4th Quarter/2004)』.
- 山崎 健, 2001, 『大都市地域のオフィス立地』, 大明堂.
- Alexander, I., 1979, *Office Location and Public Policy*, Longman.
- Ball, M., Colin Lizieri, and Bryan D. Macgregor, 1998, *The Economics of Commercial Property Markets*, Routledge.

원 고 접 수 일: 2007년 2월 22일
1차심사완료일: 2007년 4월 17일
2차심사완료일: 2007년 5월 25일
최종원고채택일: 2007년 6월 7일