



8

장

토지이용

- 토지이용
- 도시계획
- 도시개발 및 정비사업
- 지가

Land Use

- Land Use
- City Planning
- City Development and City Renewal Projects
- Land Value

(1) 토지이용 현황 Land Use

한 도시의 토지이용 현황을 파악하는 것은 도시관리를 위해 매우 중요하다. 서울시에서는 환경을 고려한 도시관리의 기초자료로서 1999년 도시생태지도를 제작하였으며, 그 일환으로 서울시 전역에 대한 토지이용현황을 조사하였다. 그 결과를 보면 녹지 및 오픈스페이스 지역이 41.9%, 주택지 26.9%, 교통시설지 10.2%, 상업업무지 5.9%, 공공용도지 5.1%의 순으로 넓은 면적을 차지하고 있다.

토지이용 분포를 살펴보면 도시화 지역은 서울을 동서로 가로지르는 한강과 각 지천 인근의 저지대에 위치하며, 산림은 서울시 외곽에 위치하여 전체적으로 산림이 도시화 지역을 둘러싸고 있다.

Analysis on the land use is significant in city management. To use as a reference for environment management, Seoul city drew up biotope maps in 1999 and as part of the project it has conducted studies on the status of land use throughout Seoul. The results show that forest and open space co-stitutes 41.9%, residential area 26.9%, transportation facilities area 10.2%, commercial and business area 5.9%, and public facilities area 5.1%.

In terms of the distribution of land use, the urbanized areas stretch in the lower regions of the Han River that divides Seoul from the east and west, and the tributaries of the Han River while forests are situated in the outskirts of Seoul, surrounding the urbanized areas.



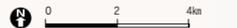
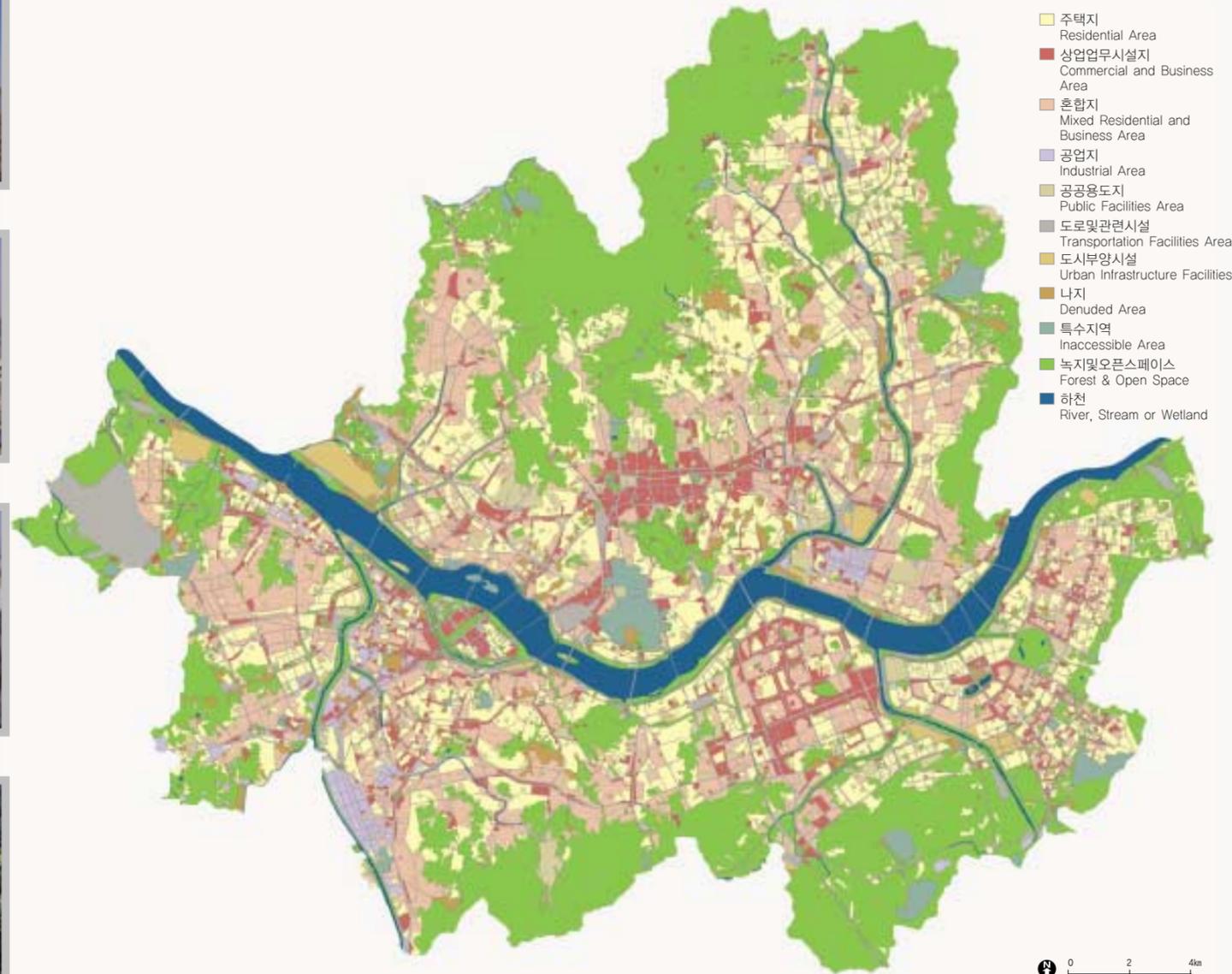
표 9 토지이용유형별 면적비율 1999 Table 9 Landuse type, 1999

토지이용유형 Landuse Type		면적(Ha) Area	비율(%) Percentage
도시화지역 Urbanized Area	① 주택지 Residential Area	16,352	26.9
	② 상업업무지 Commercial and Business Area	3,556	5.9
	③ 혼합지 Mixed Residential and Business Area	2,976	4.9
	④ 공업지 Industrial Area	822	1.4
	⑤ 공공용도지 Public Facilities Area	3,120	5.1
	⑥ 교통시설지 Transportation Facilities Area	6,222	10.2
	⑦ 도시부양시설지 Urban Infrastructure Facilities Area	787	1.3
	⑧ 건설현장 및 기타나지 Construction Sites & Denuded Area	1,486	2.4
계 Total		35,321	58.1
녹지 및 오픈스페이스 Forest & Open Space	⑨ 초지 Grassland	1,751	2.9
	⑩ 경작지 Farmland	2,977	4.9
	⑪ 하천 River, Stream, Wetland	3,551	5.8
	⑫ 산림 및 관리되는 녹지 Forest	15,897	26.2
	조사불가능지 Unsurveyable Area	1,272	2.1
계 Total		25,448	41.9

토지이용현황 1999

Landuse, 1999

- 주택지 Residential Area
- 상업업무시설지 Commercial and Business Area
- 혼합지 Mixed Residential and Business Area
- 공업지 Industrial Area
- 공공용도지 Public Facilities Area
- 도로및관련시설 Transportation Facilities Area
- 도시부양시설 Urban Infrastructure Facilities
- 나지 Denuded Area
- 특수지역 Inaccessible Area
- 녹지및오픈스페이스 Forest & Open Space
- 하천 River, Stream or Wetland



자료 : 서울특별시, 200b
Source : Seoul Metropolitan Government, 2000b

(2) 도시계획 City Planning

도시계획이란 도시의 장래를 계획하는 일련의 활동이라 할 수 있지만 여기서의 도시계획은 토지 및 건축물의 용도, 높이, 밀도 등을 법률에 의해 통제하는 지역지구제를 나타내었다.

서울의 용도지역 지정현황을 살펴보면 약 48.4%가 주거지역으로 가장 넓은 면적을 차지하며, 그 다음이 녹지지역 41.8%, 준공업지역 4.8%, 상업지역 3.8%의 순이다.

용도지구는 용도지역의 기능을 보완하기 위해 개별목적 가지고 지정되는 것으로서 고도지구, 공항지구, 미관지구, 풍치지구, 아파트지구의 순으로 넓게 지정되어 있다. 이러한 용도지역이나 지구계획보다 상세한 계획으로서 기존의 도시설계제도와 상세계획제도를 통합한 지구단위계획을 수립시행중에 있으며, 이는 기존 시가지 정비를 목표로 필지단위까지 정비방향이 정해지는 계획이다.

Different from the original meaning of city planning, here city planning refers to a zoning system that restricts the developments of land, such as building designs, height, and density by law.

The designated zoning of Seoul shows that residential areas constitutes 48.4%, the biggest portion of the total which is followed by a green area 41.8%, industrial area 4.8%, and commercial area 3.8%.

Zoning district is a system, which designates certain districts to specific purposes such as height limit districts, airport districts, green belt, and apartment complex districts. In terms of land size, the areas subject to districts are in the above-mentioned orders. Seoul is working on 'District Plans', which combines the existing urban design areas and detailed planning areas. Through the district plans the city is an attempt to rearrange the roads and streets and guide the construction of buildings not only height but also color of the buildings etc. in detail.

그림 57 지구단위 계획 2000
Figure 57 District Plan, 2000

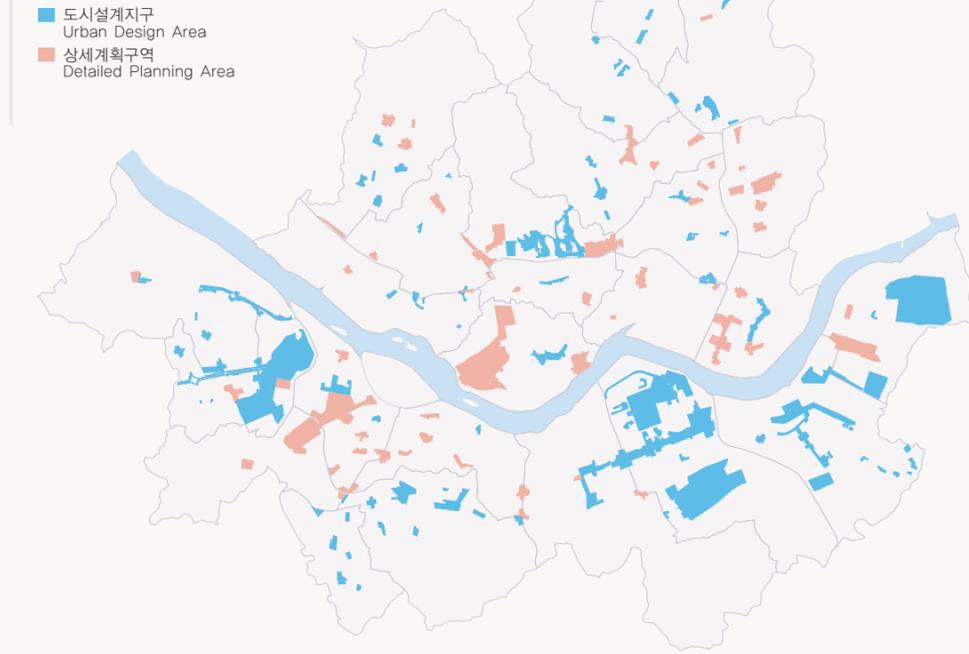
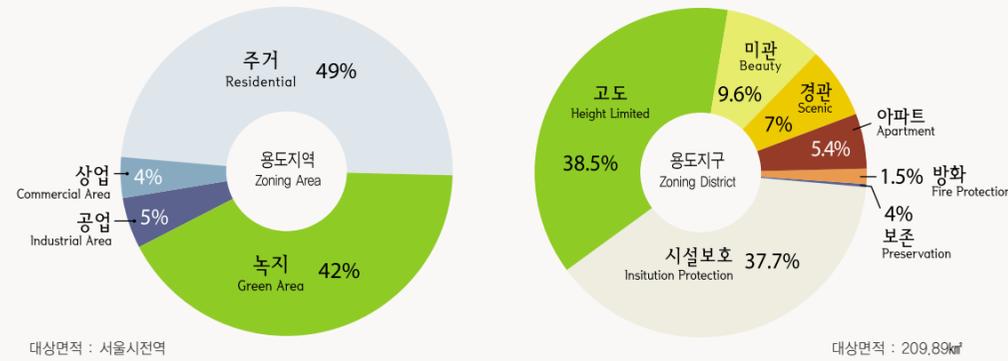
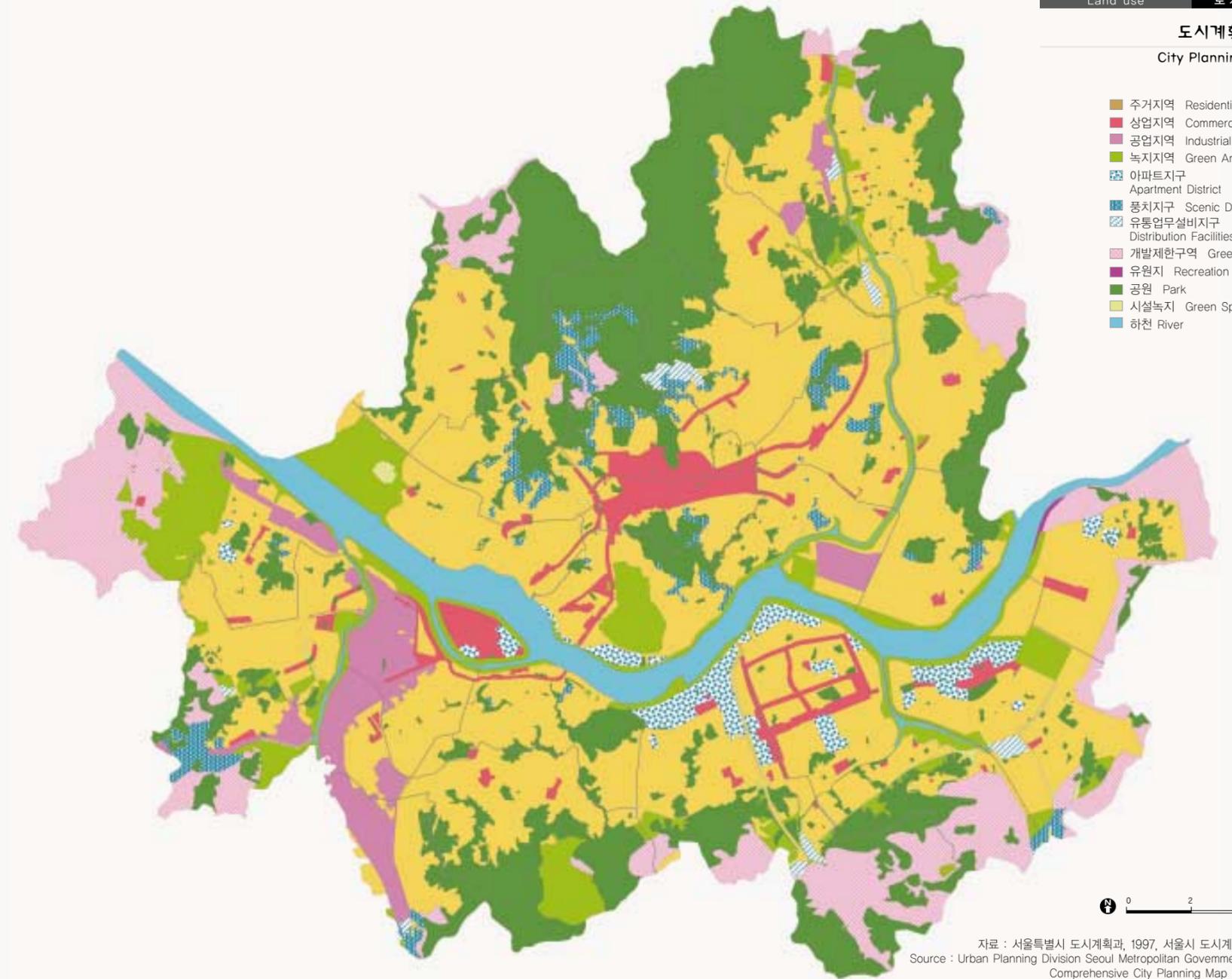


그림 58 용도지역/지구 지정 현황 2000
Figure 58 Zoning Area & Zoning District, 2000



도시계획 1997

City Planning, 1997



자료 : 서울특별시 도시계획과, 1997, 서울시 도시계획총괄도
Source : Urban Planning Division Seoul Metropolitan Government, 1997
Comprehensive City Planning Map of Seoul

(3) 도시개발 및 정비사업

City Development and City Renewal Projects

도시계획과 관련된 사업은 성격상 크게 도시개발을 목적으로 하는 사업과 도시정비를 목적으로 하는 사업으로 나뉘 볼 수 있다. 도시개발사업 가운데 토지구획정리사업은 가장 오랜 역사를 갖고 있으며, 1960년대와 1970년대 강북의 외곽지역과 영동지역에서 광범위하게 실시되었다. 그러나 민간주도 사업의 한계성이 나타나면서 1980년대 초부터는 공공주도의 대규모 택지개발사업을 실시하게 되었으며, 대표적인 지역이 상계, 고덕, 목동, 수서지구가 자연녹지지역에서 주거지역으로 바뀌었으며, 현재는 상암지구에 사업이 진행 중이다.

도시정비를 목적으로 하는 사업에는 중심지의 도시기능 강화와 환경정비를 목적으로 하는 도심재개발과, 주거환경 개선을 목적으로 하는 주택재개발 및 주거환경개선사업 등이 시행되고 있다.

City planning related projects could be divided into two categories, one for city development, and the other for city renewal. Of various city development projects, land subdividing projects have the longest history and during the 1960s and 1970s it has extensively been conducted in the outer ring regions of Gangbuk (north of the Han River) and Yongdong(east of Seoul) regions. As the civic sector leading projects have proven limited, from the early 1980s, a government-led large-scale land development project began. The Sanggye, Godeok, Mok-dong, and Suseo regions are examples of the projects and those regions have been changed from the natural green areas to residential areas. Presently, the Sangam region development is under way.

City renewal projects include CBD renewal projects aimed at downtown street rearrangements and strengthening its business functions, housing renewal projects, and housing environment improvement programs.

그림 59 도시정비사업 2000

Figure 59 Renewal Projects, 2000

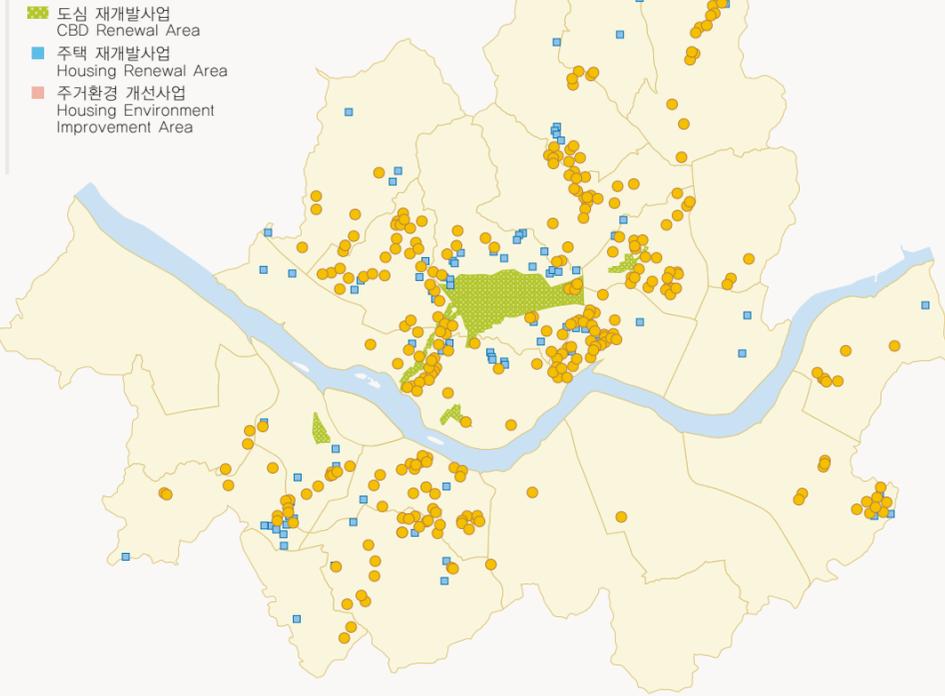


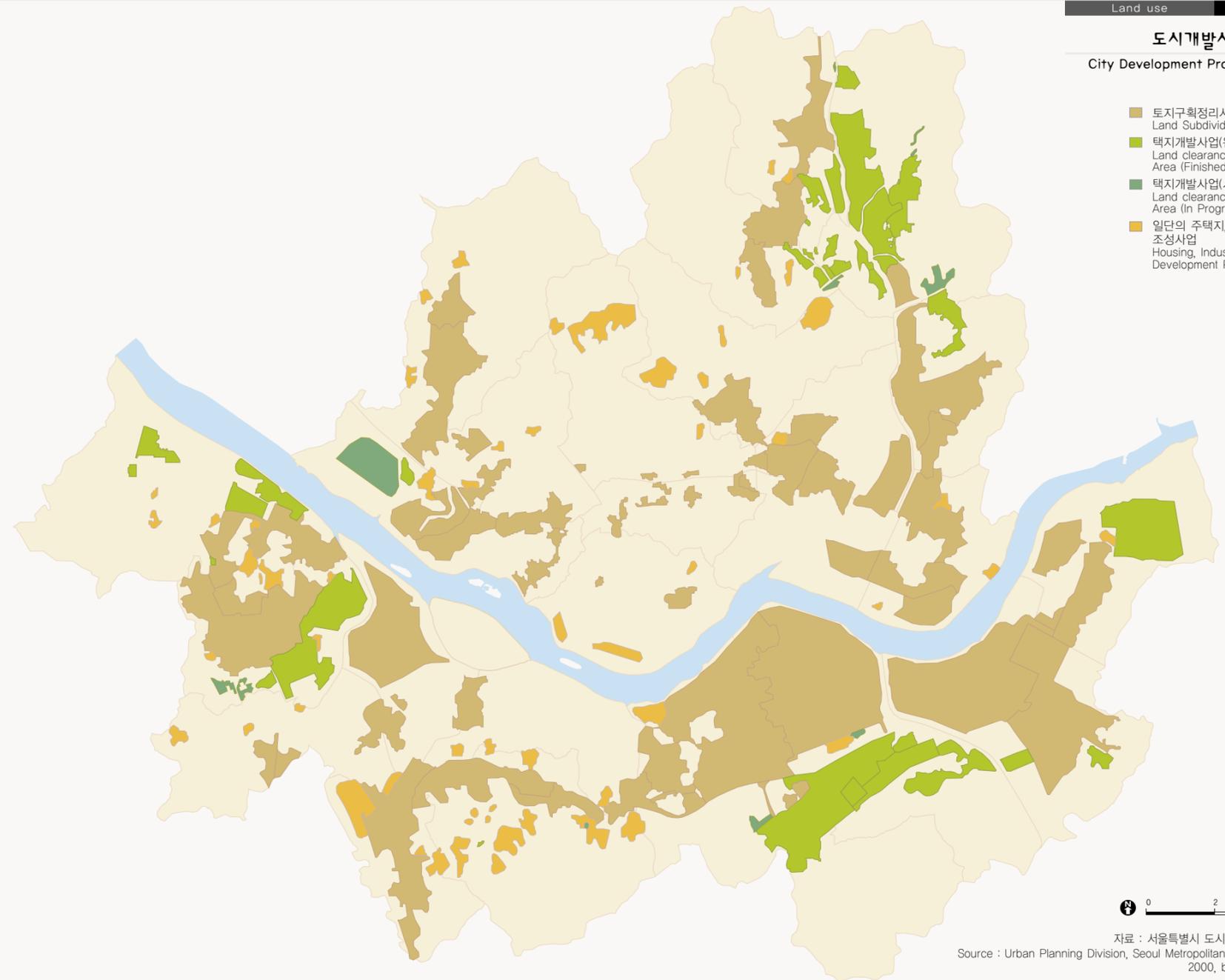
표 10 도시개발 및 정비사업 2000 Table 10 Urban Development Projects, 2000

구 분 Division	지구(구역)수 Place	면적 Area(km ²)			
		계 Total	완료 Finished	시행중 In Progress	미착수 Planned
도시개발 Development Projects	토지구획정리사업 Land Subdividing Project	58	146.04	146.04	
	택지개발사업 Land clearance for Housing Area	41	33.24	29.27	3.98
	일단의 주택지, 공업용지 조성사업 Housing, Industrial Development Project	77	7.36	7.36	
도시정비 Renewal Projects	도심재개발사업 CBD Renewal Project	484	2.08	0.61	1.23
	주택재개발사업 Housing Renewal Project	325	14.44	7.96	1.20
	주거환경개선사업 Housing Environment Improvement Project	39	18.6	3.6	14.2

※ 주거환경개선사업 : 주택수(천호) Housing Environment Improvement Project : No. of Housing(Unit:1,000)

도시개발사업 2000

City Development Projects, 2000



자료 : 서울특별시 도시계획과, 2000
Source : Urban Planning Division, Seoul Metropolitan Government, 2000, by permission

(4) 지 가 Land Value

필지별 공시지가를 블록단위로 평균치를 구하여 산출한 결과, 서울의 주거지역 평균지가는 m^2 당 약 100만원으로, 전용 주거지역과 일반 주거지역 혹은 단독주택, 연립주택, 주상복합 등에 따라 차이가 현격히 나타난다. 주거지역 지가는 지역별 차이보다는 도로인접도에 따라 가로변 지가가 가로내부지역 지가보다 높게 나타나는데 이는 상업과 업무지역으로 변할 가능성에 기인한 것이라 볼 수 있다. 전반적으로는 강남과 서초, 여의도 지역에서 주거지역 지가가 높게 나타나며, 지가가 낮은 곳은 대개 도시외곽지역과 접근도가 떨어지는 곳에 위치한다. 서울의 상업지역 평균 지가는 m^2 당 약 370만원으로 지역별로 차이가 심하게 나타나는데, 테헤란로, 강남대로, 도심 부분에서는 종로와 중구의 상업지역에서 지가가 높게 나타나고 있다.

The average land price of residential area land price, which is based on the notified land prices by parcel, is 1 million won per m^2 , showing wide differences among the exclusive residential areas, general residential areas, detached housing areas, tenement housing areas, and residence-commerce combined buildings. It is found that rather than regional differences, residential land prices are set according to the accessibility of roads. In other words, the land price by the road is higher than those located within the residential area, which is due to potential commercial and business values. On the whole, the land price of Gangnam, Seocho, and Yeouido regions are higher while the outer ring regions or the areas with less accessibility tend to have lower land prices.

The average land price of the commercial district in Seoul is 3.7 million won per m^2 , showing a wide regional difference. The land prices of the areas by the Teheran Road, Gangnam Taero and the commercial districts of Jongno-gu and Jung-gu show the highest prices in Seoul.

그림 60 상업지역지가 2000
Figure 60 Commercial Land Value, 2000

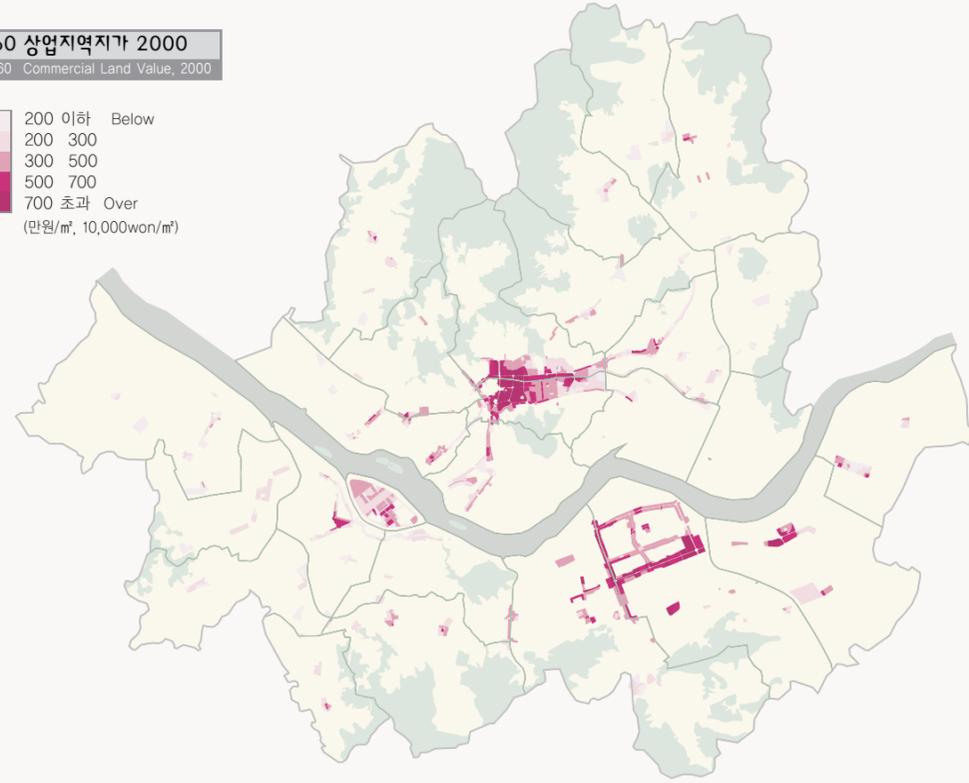
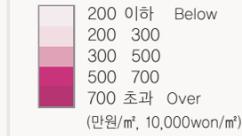
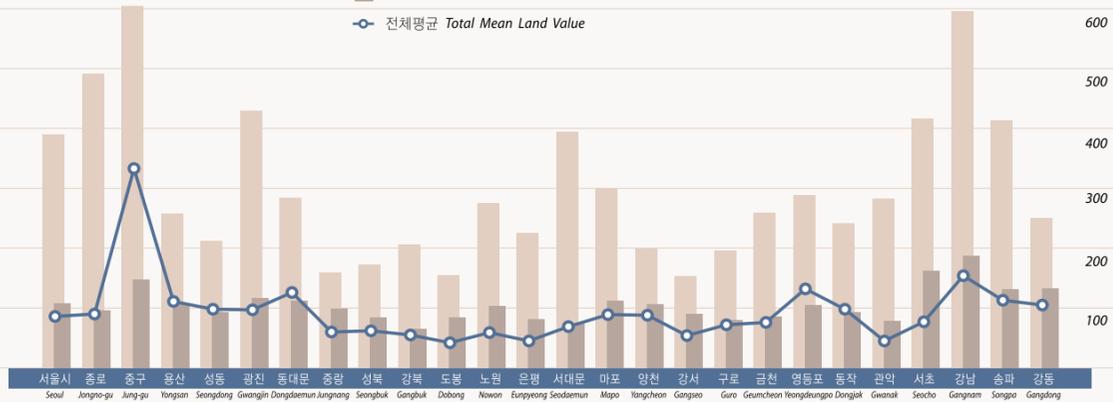
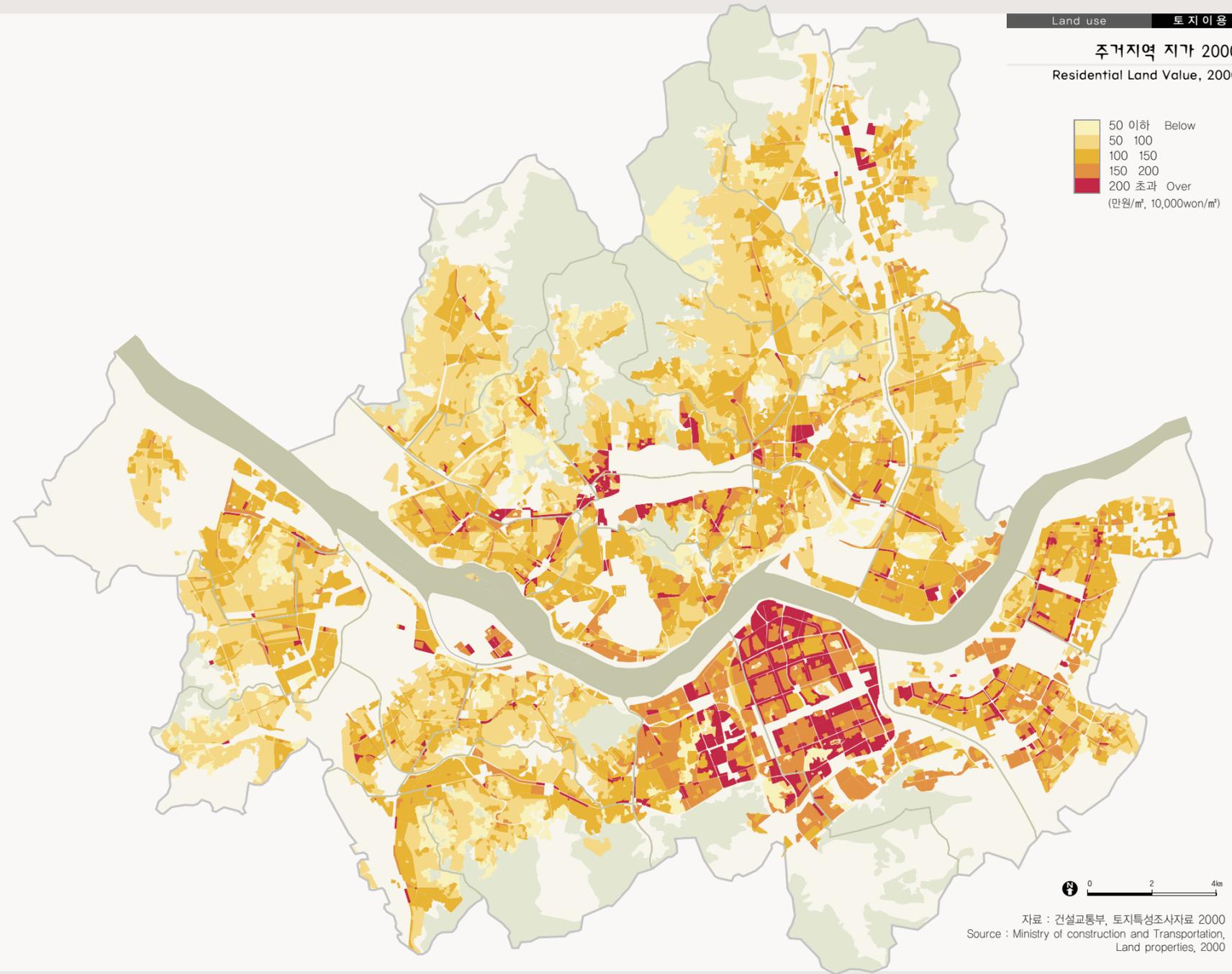
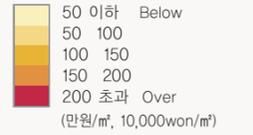


그림 61 평균지가 2000 Figure 61 Mean Land Value by Gu, 2000



주거지역 지가 2000
Residential Land Value, 2000



자료 : 건설교통부, 토지특성조사자료 2000
Source : Ministry of construction and Transportation, Land properties, 2000