

서울 도시기본계획 모니터링 리포트

2021년





**서울 도시기본계획
모니터링 리포트
(2021)**



연구책임

맹다미 서울연구원 도시공간연구실 연구위원

연구진

김인희 서울연구원 도시공간연구실 선임연구위원

김묵한 서울연구원 시민경제연구실 연구위원

남원석 서울연구원 도시공간연구실 연구위원

한지혜 서울연구원 도시공간연구실 부연구위원

강지윤 서울연구원 도시공간연구실 연구원

강지한 서울연구원 도시공간연구실 연구원

조규민 서울연구원 도시공간연구실 연구원

국내외 사례 분석

이재수 강원대학교 부동산학과 부교수

전재식 건국대학교 부동산학과 조교수

목차

| | |
|------------------------|-----------|
| I 도시기본계획 모니터링체계 | 3 |
| 01. 도시기본계획 모니터링체계 | 3 |
| 1_ 개요 | 5 |
| 2_ 근거 및 추진경과 | 7 |
| 3_ 구성체계 | 9 |
| II 서울 도시변화 진단 | 15 |
| 요약 - 서울의 10대 트렌드 | 15 |
| 01. 도시변화 진단의 개요 | 29 |
| 1_ 도시변화 진단체계 | 31 |
| 2_ 도시변화 진단지표 | 34 |
| 02. 인구 | 41 |
| 1_ 인구 변화 | 43 |
| 2_ 인구구조 | 52 |
| 3_ 가구 변화 | 59 |
| 4_ 가구구조 | 63 |
| 03. 주택 | 71 |
| 1_ 주택 재고 | 73 |
| 2_ 주택 공급 | 78 |
| 3_ 주거비 부담 | 81 |
| 4_ 거주실태 | 84 |
| 04. 산업·경제 | 89 |
| 1_ 규모 | 91 |
| 2_ 산업구조 | 96 |
| 3_ 일자리 | 104 |
| 4_ 창업 | 109 |
| 05. 토지이용·도시관리 | 113 |
| 1_ 토지이용 | 115 |
| 2_ 용도지역·지구·구역 | 120 |
| 3_ 정비사업 | 124 |
| 06. 교통 | 129 |
| 1_ 통행량 | 131 |
| 2_ 통행특성 | 139 |
| 3_ 대중교통 | 141 |
| 4_ 녹색교통 | 144 |

| | |
|------------------------------|-----|
| 07. 안전·환경 | 147 |
| 1_ 도시 안전 | 149 |
| 2_ 환경 | 155 |
| 3_ 기후변화 | 161 |
| 08. 생활서비스 | 165 |
| 1_ 복지 | 167 |
| 2_ 문화·여가 | 173 |
| 3_ 보육·의료 | 177 |
| 09. 중심지 진단 | 181 |
| 1_ 중심지 개요 | 183 |
| 2_ 토지특성 | 184 |
| 3_ 건축물특성 | 189 |
| 4_ 활동 | 198 |
| 5_ 일자리 | 207 |
| | |
| III 이슈리포트 | |
| 01. 개요 | 213 |
| 1_ 배경 및 목적 | 215 |
| 2_ 내용의 구성과 흐름 | 216 |
| 02. 관련 정책·연구 동향 | 219 |
| 1_ 해외 동향 | 221 |
| 2_ 국내 연구 동향 | 228 |
| 3_ 소결 | 231 |
| 03. 코로나19로 인한 시민 삶의 변화 | 233 |
| 1_ 설문 개요 | 235 |
| 2_ 부문별 설문조사 결과 | 237 |
| 3_ 소결 | 245 |
| 04. 서울시 상권과 중심지 변화 | 247 |
| 1_ 분석 개요 | 249 |
| 2_ 서울시 상권변화 분석 | 252 |
| 3_ 중심지별 상권변화 분석 | 268 |
| 4_ 분석 결과 | 277 |
| 05. 코로나19로 인한 도시공간 변화와 향후 과제 | 279 |
| 1_ 결과 요약 | 281 |
| 2_ 향후 과제 | 282 |
| | |
| 참고문헌 | |
| 부록 | |



Part. I

도시기본계획 모니터링체계



Part. I

도시기본계획
모니터링체계

제1장

도시기본계획 모니터링체계

1_개요

2_근거 및 추진경과

3_구성체계





01. 도시기본계획 모니터링체계

1_개요

1) 도시기본계획 모니터링이란?

- 서울시를 체계적으로 진단하고 도시기본계획의 추진과정과 성과를 진단하기 위하여 2015년부터 도시기본계획 모니터링 도입
 - 서울 도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 20년 후 서울의 미래상과 발전 방향을 제시하며 주택, 공원, 교통, 산업, 환경, 문화, 복지 등 다양한 부문별 계획을 통합하고 조정하는 서울시 도시계획·공간 분야의 최상위계획임
 - 도시기본계획 모니터링은 도시기본계획 수립의 적시성과 실행력을 유도하기 위해 도시를 체계적으로 진단하고 기본계획의 추진과정과 성과를 진단함. 2014년 수립된 2030 서울 도시기본계획에서 도시기본계획 모니터링의 역할을 제시하였고, 2015년부터 서울시 도시계획 조례에서 근거를 규정하며 연간 모니터링을 정례화한 바 있음

2) 도시기본계획 모니터링의 필요성

- 도시기본계획 수립과정의 효율성 제고, 여건 변화에 대한 도시기본계획의 능동적 대응, 일관성 있는 정책 추진과 성과 점검을 위하여 모니터링이 필요
 - 모니터링체계를 도입함에 따라 도시기본계획 수립에 필요한 기초조사는 단순화하고 현황 분석이나 이슈 설정에 소요되는 시간을 단축할 수 있어 수립과정의 효율성을 제고할 수 있음
 - 인구, 도시의 기능과 활동, 이동, 시설 및 인프라, 토지이용의 변화를 파악하여 도시계획이 문제에 능동적으로 대응할 수 있도록 지원함으로써 도시기본계획의 실효성을 높일 수 있음
 - 계획의 목표 및 전략에 대한 실현과정과 달성 여부를 점검하고 주기적으로 환류함으로써 일관성 있는 정책 추진을 유도할 수 있음

3) 도시기본계획 모니터링의 목적과 구성

- 계획의 수립과 집행에 필요한 다양한 정보를 수집, 동향을 파악함으로써 상시계획체계 마련
 - 도시기본계획 모니터링의 결과를 통해 공간계획을 수립하는 데 필요한 정보를 제공하고, 계획의 집행 결과를 공유하여 실행력을 향상시킬 수 있도록 함
 - 또한, 계획의 재정비 및 수립 시기 외에도 도시계획적인 대응이 필요한 서울의 동향을 파악하고 이슈를 공론화함으로써 상시계획체계 전환의 토대를 마련하도록 함
- 도시기본계획 모니터링은 이와 같은 목적에 따라 세 가지 내용으로 구성
 - 도시기본계획 수립(재정비)에 대비하여 서울의 인구, 도시의 기능 및 활동, 이동, 시설 및 인프라, 토지 등에 대한 서울의 현황과 변화의 동향을 진단하고 기본계획 수립을 위한 기초자료 구축
 - 도시기본계획의 추진상황과 성과를 정량적으로 진단하기 위한 지표체계를 운영하고 달성도를 진단
 - 사회·경제적 여건 변화에 따라 대응이 필요한 특정 이슈를 발굴하고 이에 대한 향후 정책 방향을 모색



[그림 1-1] 도시기본계획 모니터링체계 마련

2_근거 및 추진경과

1) 제도적 근거

- 도시기본계획 모니터링은 도시·군기본계획 수립지침, 서울시 도시계획조례, 서울 도시기본계획에서 시행 근거를 제시
 - 국토교통부 「도시·군기본계획 수립지침」에서는 “시군의 부단체장은 다른 법률에 따른 계획과 지침 등이 상위계획인 도시·군기본계획에 적합하게 수립·시행될 수 있도록 기본계획 정책모니터링을 실시하고 집행상황을 점검할 수 있는 체계를 구성하여야 한다.”¹⁾고 명시함
 - 도시·군기본계획 수립지침에서는 도시기본계획의 내용을 수립하기 위해 도시의 문제점, 잠재력, 현황 등을 파악할 수 있는 기초조사 필요항목을 제시함

| 목적 | 조사항목 |
|--|---|
| 지역의 위상 국토공간에서 차지하는 위치 지리적·역사적·문화적특성 | 자연환경 지형 및 경사도, 지질, 토양, 지하수, 수리/수문/수질, 기후, 풍수해/지진/폭발가능성 생태/산생, 동식물서식지 환경계획및정책 |
| 환경 및 개발과정 개발연혁 인구·경제·자연환경·생활환경및사회개발의현황 | 인문환경 시군의역사, 행정, 문화재/건축물, 기타문화자원, 각종관련 계획 |
| SWOT 각분야별문제점과이음·개발·보전가능한자원의발전잠재력 | 인구 인구 변화, 인구밀도, 인구의구성, 주·야간인구, 산업별인구, 가구, 생활권별인구, 인구이동현황 |
| 세력권 경제사회환경등의세력권 | 경제·산업 지역총생산, 산업, 특화산업, 경제활동인구, 기업체 |
| 취약성 재해발생구조와재해위험요소 변조취약성에대한물리적환경및사회적특성 인구구성및사회계층변화에따른저출산·고령화추이등 | 토지이용 공간구조, 용도별면적및분포, 토지의소유, 자가, 자목적별면적및분포, 주거/상업/공업환경조사, 주거개발사업, 재해위험요소, 미이용·환경변화요소 |
| | 주거 주택수, 주택보급률, 주거수준, 임대주택, 주택공급 |
| | 시설 교통/공간/유통및공급/공공문화체육/방재/보건위생/환경기초 |
| | 재정 재정자립도, 지방채수입, 지방채발행, 재산세, 교부금 |

[그림 1-2] 「도시·군기본계획 수립지침」상 기초조사의 목적 및 조사항목

주: 국토교통부, 2018, 「도시·군기본계획수립지침」, 재구성
 자료: 서울시, 2020, 「서울 도시기본계획 모니터링체계 운영 매뉴얼」, p.8

- 2015년 10월 개정된 서울시 도시계획조례에서는 “시장은 시도시기본계획의 실현 정도 및 집행상황을 점검하고 서울의 전반적 도시변화를 상시적으로 진단할 수 있도록 도시기본계획 모니터링을 매년 실시하여야 한다.”고 규정함
- 2014년 5월 확정·고시된 2030 서울 도시기본계획에서는 도시기본계획의 실현과정을 진단하고, 실현성을 담보하기 위해 기본계획에 대한 모니터링의 역할을 제시하였음



[그림 1-3] 도시기본계획 모니터링체계 및 환류과정

자료: 서울시, 2014, 「2030 서울 도시기본계획」, p.201

1) 도시·군기본계획 수립지침(국토교통부 훈령) 제12절 계획의 실행, 4-12-5

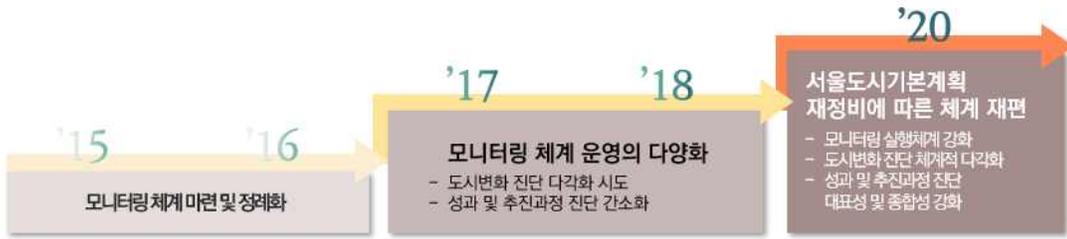
2) 추진경과

- 서울시는 2015년부터 모니터링을 4차례 시행, 2020년 모니터링에서는 도시기본계획 재정비에 따라 모니터링체계를 재정비
 - 서울시는 2030 서울 도시기본계획 확정·고시 이후 2015년부터 도시계획조례에 근거를 두고 도시기본계획 모니터링을 4차례 시행하였음. 공청회 및 포럼을 시행하여 결과를 시민과 공유하였고, 모니터링의 결과는 보고서로 발간하여 서울시 도시계획포털 사이트에 게재함
 - 도시기본계획 모니터링은 ‘서울 도시변화 진단’과 ‘성과 및 추진과정 진단’으로 구성된 모니터링 보고서에 분야별 주요 이슈를 발굴하기 위한 ‘이슈리포트’도 필요에 따라 운영하였음
 - ‘서울 도시변화 진단’은 서울의 현황 및 변화 동향을 분석·진단하고, 향후 계획 및 정책 수립에 필요한 기초자료를 구축하는 데 목적을 두었음
 - ‘성과 및 추진과정 진단’은 2030 서울 도시기본계획에서 제시한 17개 목표와 60개 전략이 서울시정에 어떻게 반영되어 추진되고 있는지를 점검하고, 성과와 보완과제를 도출하여 후속 계획과 정책에 반영하는 데 목적을 둠
 - ‘이슈리포트’는 도시변화 진단이나 성과 및 추진과정 진단에서는 진단이 어려운 서울의 외생적, 내부적 이슈를 다양한 분야의 전문가가 진단하고 계획의 방향성을 논의하는 데에 목적이 있음



[그림 1-4] 서울 도시기본계획 모니터링의 구성

- 도시기본계획 모니터링이 정례화된 이후에는 새로운 시도를 거치며 진행됨. 2020년에는 서울 도시기본계획의 재정비가 시작됨에 따라 계획의 취지와 그간 모니터링의 시사점에 따라 체계 개편안을 마련함
 - 2015년 도시기본계획 모니터링에서 마련한 체계를 2016년 모니터링까지 이어왔고, 2017년 및 2018년 모니터링은 필요에 따라 기존 틀의 내용을 조정하며 진행함
 - 2020년에는 도시기본계획의 재정비를 맞이하여 도시기본계획 모니터링체계를 개편하였음. 기존 모니터링의 시사점을 통해 더 실효성 있는 구성체계 및 운영체제로 변모하기 위하여 5개년에 대한 연차별 실행계획을 제안함

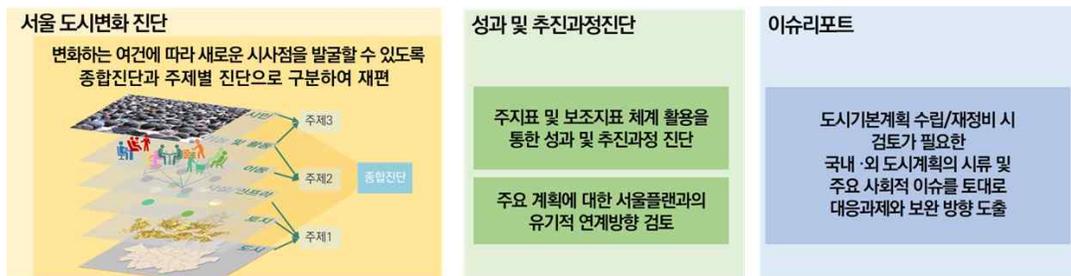


[그림 1-5] 서울 도시기본계획 모니터링의 추진경과

3_구성체계

1) 모니터링의 구성체계

- ‘서울 도시변화 진단’, ‘성과 및 추진과정 진단’, ‘이슈리포트’를 포함하는 기존 구성체계 내에서 여건 변화를 반영하여 운영
 - 서울의 변화 동향을 분석하는 ‘서울 도시변화 진단’은 변화하는 도시의 특성을 담아내기에 용이한 체계로 재편하기 위하여 종합진단과 주제별 진단으로 구성하여 운영함
 - 도시기본계획 상 목표 및 전략의 추진을 점검하는 ‘성과 및 추진과정 진단’은 성과 측정에 활용하던 목표별 지표를 주지표와 보조지표로 정교화하여 기존의 추진과정 진단을 경량화하면서도 두 개의 체계를 하나로 통합을 제안함. 또한, 도시기본계획과 연관이 있는 다른 부문 주요 계획의 재정비 시점에 내용을 검토하고 기본계획과의 유기적 연계 방향을 모색하도록 함
 - ‘이슈리포트’는 기존의 체계와 동일하게 도시기본계획의 수립 및 재정비에 있어 대응이 필요한 현안을 분석하여 보완 방향을 도출함

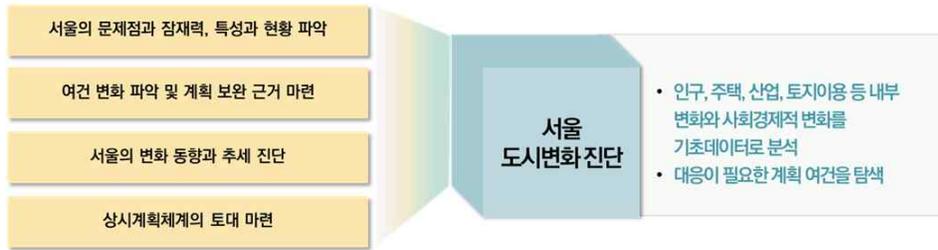


픽토그램 출처: ©Adrien Coquet(Noun Project)

[그림 1-6] 모니터링 구성체계의 변경(안)

- 서울 도시변화 진단은 서울의 특성과 현황을 객관적으로 파악하고 추세를 진단하여 계획을 보완할 수 있는 근거를 마련
 - 복잡한 도시 문제에 대응할 수 있는 가변적이고 유연한 체계로 편성하기 위하여 주제별 진단을 활용하여 서울의 다양한 측면에 대해 진단하도록 함

- 종합진단은 도시·군기본계획 수립지침 상의 기초조사 항목을 토대로 서울시의 특성에 맞춘 진단 모듈임. 이를 통해 인구, 주택, 산업·경제, 교통, 토지이용 등의 부문을 아우른 종합적 모니터링을 수행하도록 함
- 주제별 진단은 종합진단에서는 집중하기 어렵지만 도시 현황을 파악하는 데에 필요한 주제로 범위를 좁히고 심도 있게 다루는 진단임. 매회 다른 주제를 선정하여 모니터링함
- 종합진단은 1차연도와 5차연도에 시행하며 이 외에는 주제별 진단을 시행함. 단, 종합진단의 인구, 주택, 산업·경제, 중심지 부문에서 필수항목을 기본지표로 선정하고 주제별 진단을 시행하는 회차에도 추이를 파악하도록 함



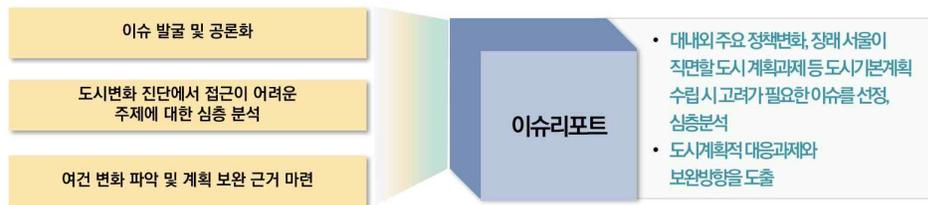
[그림 1-7] 서울 도시변화 진단의 목적과 구성

- 성과 및 추진과정 진단은 도시기본계획의 집행상황을 점검하고, 관련 부서에서 계획 관련 시책을 이행할 때 계획의 일관적 추진을 보조하는 한편, 추진과정을 시민에게 공유하여 기본계획의 취지를 알리고 소통을 강화
 - 서울 도시기본계획에서 제시하는 목표와 전략의 성과를 진단할 수 있는 지표를 구성하고 주기적으로 달성 정도를 확인함. 기존 성과 진단지표체계에서 대표성, 지표별 경위 파악 용이성 등의 한계를 보완하기 위하여 주-보조 지표체계를 채택하여 성과를 측정하도록 제안함



[그림 1-8] 성과 및 추진과정 진단의 목적과 구성

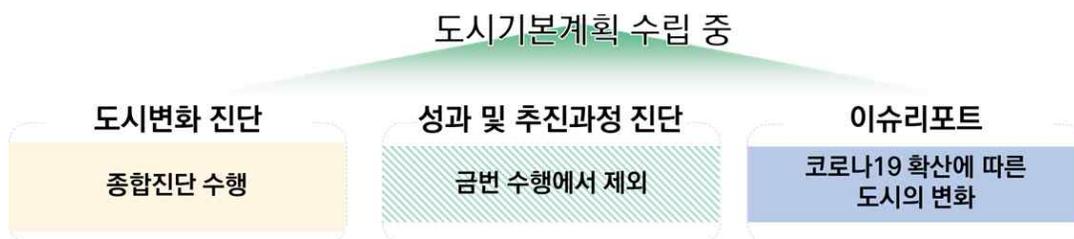
- 이슈리포트는 사회·경제적 여건 변화에 따라 대응이 필요한 특정 이슈와 현안에 대하여 심층분석 하여 다른 두 진단의 한계를 보완
 - 서울 도시변화 진단, 성과 및 추진과정 진단으로는 모니터링하는 데에 한계가 있는 현안을 발굴하고 대내외 여건 변화에 따른 새로운 계획과제를 도출하는 심층분석을 통하여 대응과제와 보완 방향을 전문가와 함께 도출함
 - 앞에 제시한 도시변화 진단 및 성과 및 추진과정 진단과는 달리 이슈리포트는 연차별 시행계획에 따라 유동적으로 운영함



[그림 1-9] 이슈리포트의 목적과 구성

2) 금번 모니터링의 구성

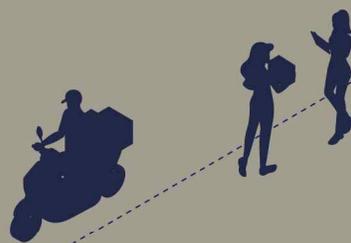
- 금번 모니터링은 도시변화진단과 이슈리포트를 중심으로 수행
 - 도시기본계획이 수립되기 전 서울시의 현황을 종합적으로 진단하는 것이 필요함. 금번 수행하는 도시변화 진단은 종합진단으로 인구, 주택, 산업·경제, 토지이용·도시관리, 교통, 안전·환경, 생활서비스, 중심지 부문에 대한 변화를 모니터링함
 - 2040 서울 도시기본계획이 수립 중인 관계로 성과 및 수립과정 진단은 금번에 수행하지 않음
 - 이슈리포트는 '코로나19 확산에 따른 도시의 변화'에 대해 다룸



[그림 1-10] 금번 도시기본계획 모니터링의 구성

서울
도시기본계획
모니터링
리포트

2021년





Part. II

서울
도시변화 진단



Part. II

서울
도시변화 진단

요약

서울의
10대 트렌드





요약 - 서울의 10대 트렌드

2020년 서울의 자연증가 1,923명으로 사상 최소치 사회적 증가도 10년 연속 '마이너스'

서울의 인구는 2000년 989.5만 명, 2010년 979.4만 명, 2020년 958.6만 명으로 점차 감소하고 있다. 출생과 사망에 따른 인구의 자연증가는 2000년 9.4만 명, 2010년에는 5.3만 명, 2020년에는 0.2만 명으로 감소하면서 사상 최소치를 기록하였다. 기대여명이 증가하는 추세임에도 2020년 사망자는 4.6만 명으로 2010년보다 13.4%가 늘어났고, 서울의 출생아는 2020년 4.7만 명으로 2010년의 절반 가까이 줄었다.



[그림 요약-1] 서울의 자연증가 변화(2000~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

반면, 전입과 전출에 따른 사회적 증가로 인구는 매년 감소하였다. 순 전출은 2001년 11.4만 명, 2009년 5.2만 명, 2010년 11.5만 명, 2015년 13.7만 명, 2020년 6.5만 명으로 등락을 반복하였다.

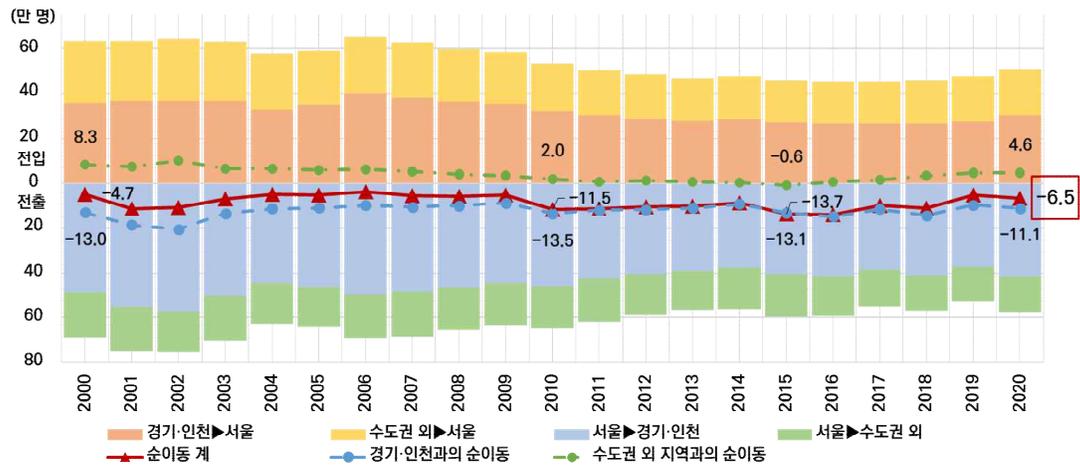
서울과 경기·인천 지역 간의 인구이동은 매년 서울에서 전출하는 인구가 많으며, 서울과 수도권 외 지역 간의 인구이동은 매년 서울로 오는 전입인구가 많다. 2015년에 일시적으로 서울에서 수도권 외 지역으로의 전출량이 더 컸는데, 이는 정부 부처의 이전 시기와 맞물린다.

2020년 연령대별로는 15~29세 인구 외에는 전출하는 인구가 더 컸다. 특히 전년 연령대별 인구와 비교할 때 서울에서 전출한 비율은 0~4세 3.0%, 35~39세 2.3%로 아이를 낳은 신혼부부가 서울 바깥으로 전출하는 양상이 뚜렷하게 나타났다. 서울에서 경기·인천으로 이동한 인구는 주택(38.8%)

과 가족(26.2%)을 전출 이유로 꼽았고, 수도권 외 지역으로 이동한 인구는 가족(34.4%), 직업(33.7%) 등을 주된 원인으로 삼는 등 전입해 간 지역에 따라 사유가 달랐다.

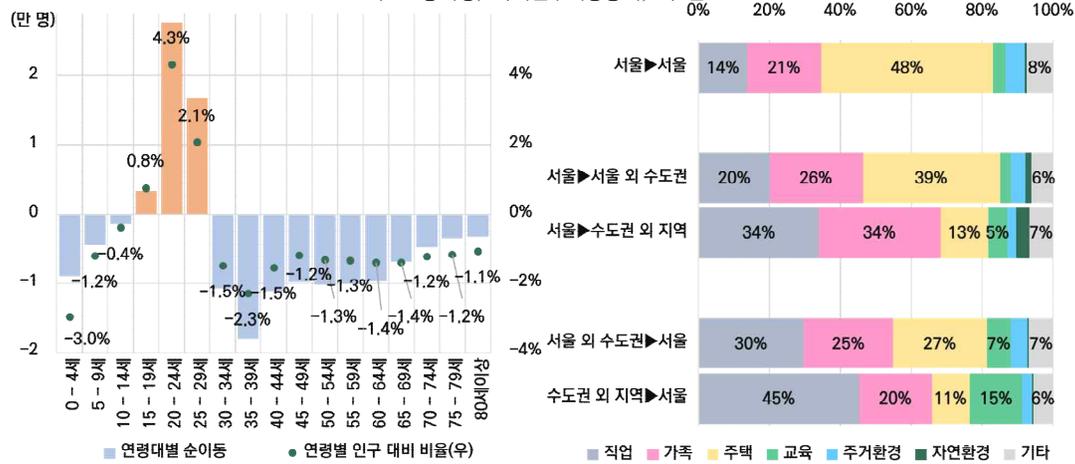
전년 연령대별 인구와 비교할 때 2020년 서울로 전입한 비율은 20~24세 4.3%, 25~29세는 2.1%로 크게 나타났다. 경기·인천에서 온 인구는 직업(29.5%), 주택(26.7%), 가족(25.1%) 등 다양한 사유로 이동하는 반면, 수도권 외 지역에서 전입한 인구는 직업(45.2%)이 가장 많았고 가족(20.5%), 교육(14.8%) 등 사유로 이동하였다.

이와 같은 급격한 인구 감소, 인구 구조의 변화와 이동에 대응하기 위하여 정책 발굴이 시급하다. 이를 위해서는 서울시민의 개념을 주민으로 등록되어 있는 인구에 한정하지 않고, 실질적으로 서울을 생활의 터전으로 삼는 생활인구로 확장하는 가능성에 대한 검토도 필요할 것이다.



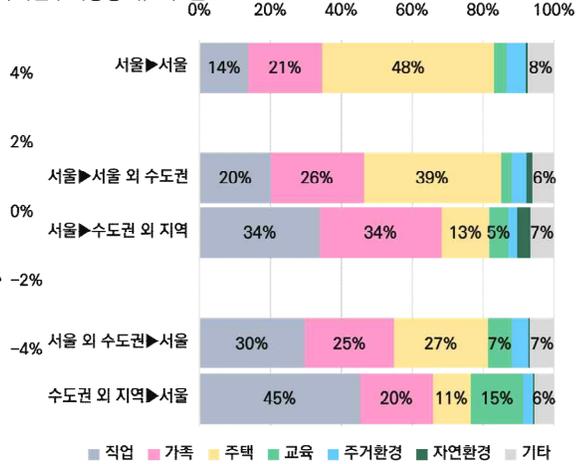
[그림 요약-2] 서울의 사회적 증가 변화(2000~2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 각 년도



[그림 요약-3] 연령대별 순이동 인구와 지역별 이동 사유(2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2020



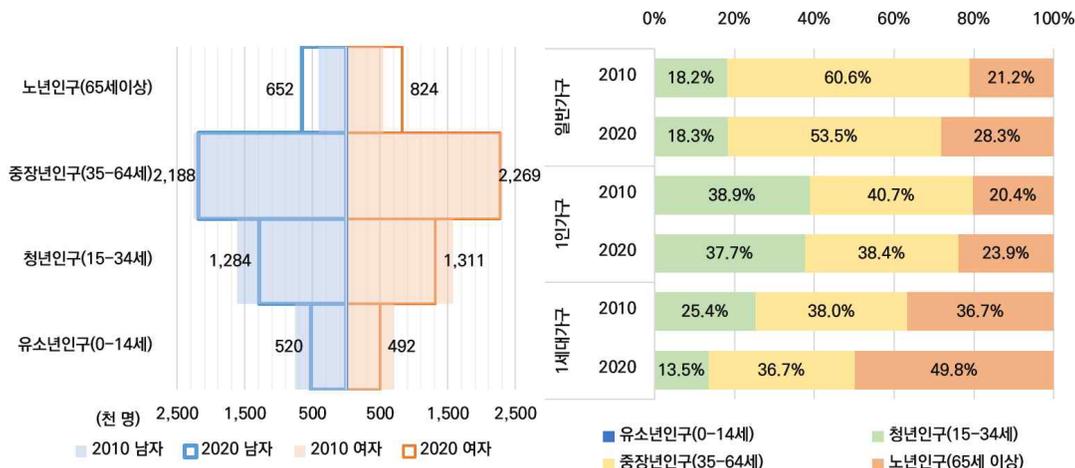
2017년 우리나라의 노년인구 비율은 14.2%로 고령사회¹⁾에 진입한 데에 이어, 서울도 빠르게 고령화 중 - 2019년(14.6%), 2020년(15.4%)

2020년의 서울 인구는 유소년인구(0~14세) 10.6%, 청년인구(15~34세) 27.2%, 중장년인구(35~64세) 46.7%, 노년인구(65세 이상) 15.4%로 구성되며, 노년인구는 146.9만 명으로 나타났다. 노년으로 진입한 이른바 ‘초기노인’(65~74세)은 노년인구의 60%에 해당하며, 2010년부터 연평균 3.1% 증가하였다. 75세 이상의 노년인구는 연평균 6.8% 증가를 보였다.

핵가족으로 대표되는 2세대 가구는 여전히 서울시에서 가장 큰 비중을 갖는 형태의 가구이지만, 가족 구성원들의 고령화가 진행되고 자녀세대가 독립하면서 소형가구가 빠르게 증가하는 추세를 보인다. 이에 따라 소형가구의 가구주 중 노년인구의 비율 역시 증가하고 있다. 노년 1인 가구는 2020년 26.0만 가구로 2010년 13.4만 가구에 비하여 연평균 6.5% 증가하였고, 노년 1세대 가구는 2020년 28.7만 가구로 2010년에 비하여 연평균 5.9% 증가하였다. 이 중에서도 모든 구성원이 65세 이상인 가구는 48.6만 가구(전체 가구의 12.2%)로 나타났다.

한편, 노년인구의 경제활동참가율은 2010년 34.0%에서 2020년 38.7%로 4.7%p 가량 증가하였다. 인구의 고령화와 더불어 서울의 경제활동인구 중 노년층이 차지하는 비율도 늘어나는데, 2010년에는 경제활동인구의 9.0%(48.0만 명)가 60세 이상이었고, 2020년에는 경제활동인구의 16.0%(84.5만 명)로 나타나 큰 증가를 보였다.

초고령사회로의 진입을 앞둔 서울에서는 노년 1인 가구에 대한 사회적 돌봄 서비스 마련과 함께 고령 친화 프로그램을 마련하고 실행할 필요가 있다.



[그림 요약-4] 연령대별 인구의 증감과 세대주 연령의 변화(2010, 2020)

자료: 통계청, 주민등록연앙인구; 인구주택총조사, 각 년도

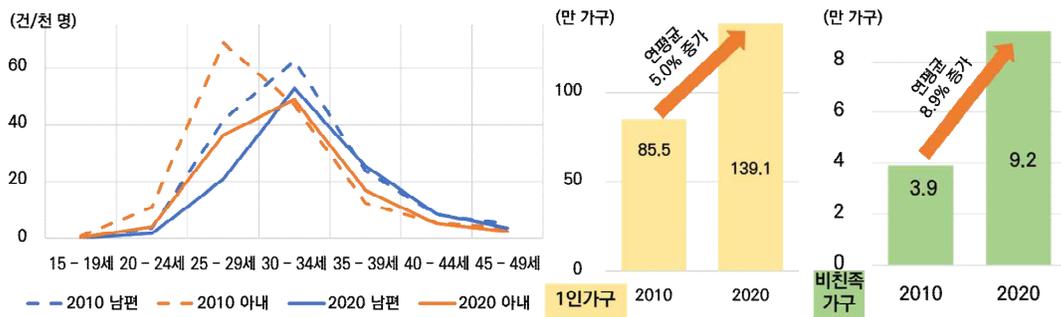
¹⁾ UN에서 정의한 총인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 14%를 넘긴 사회, 7%를 넘으면 고령화사회, 14%를 넘으면 고령사회, 20% 이상이면 초고령사회로 분류

**혼인을 미루거나 하지 않는 인구도 늘어나, 혼인 건수는 2010년의 63.5% 수준
“나 혼자 산다.” 1인 가구 비율 34.9%, 비친족 가구 연평균 8.9% 증가**

서울의 혼인 건수는 2020년 4.4만 건으로 2010년 7.0만 건에서 연평균 4.4% 감소하였고, 인구 천 명당 혼인 건수(조혼인율)는 2020년 4.7로 2010년보다 2.2 감소하였다. 2020년 혼인율이 높은 연령대는 여성과 남성 모두 30~34세에서 가장 높고, 여성은 25~29세, 남성은 35~39세가 다음으로 높았다. 2010년과 비교하면 결혼연령이 늦어지고 있고, 이는 출생률의 저하와 연관성을 가진다.

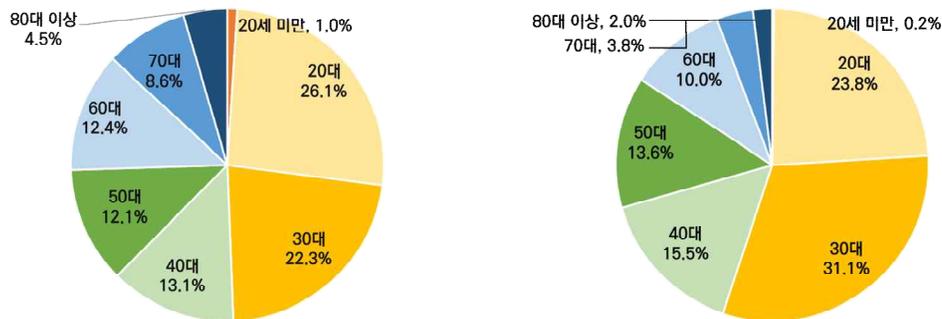
같은 기간, 서울의 1인 가구는 2020년 139.1만 가구로 2010년(85.5만 가구)보다 연평균 5.0% 증가하였으며, 비율은 2010년 24.4%에서 2020년 34.9%로 10.5%p 늘어났다. 또한, 혼인이나 혈연으로 맺어지지 않은 비친족 가구 역시 2020년 9.2만 가구(전체 가구의 2.3%)로 2010년 3.9만 가구(1.1%)에서 연평균 8.9% 증가하고 있다. 비친족 가구의 평균 가구원 수는 2.2명으로 대체로 2인 가구(87.7%)에 속한다. 2010년에는 세대주 연령이 20대(45.1%), 30대(24.8%)에 주로 분포하였으나 2020년에는 30대(31.1%), 20대(23.8%), 40대(15.5%), 50대(13.6%) 순으로 분포하고 있다.

새로운 가구 형태가 늘어나고 있지만, 지속되는 가구 규모 축소와 1인 가구 증가에 대응하기 위하여 소형·저렴주택을 공급해야 하며, 1인 가구의 필요 자원에 대한 공유서비스 지원, 문화·여가 지원 등 다양한 생활서비스 기능을 확대해야 한다.



[그림 요약-5] 1인 가구 및 비친족 가구 현황(2010, 2020)과 연령대별 조혼인율(2020)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2010, 2020; 인구동향조사, 2020



[그림 요약-6] 1인 가구(좌) 및 비친족 가구(우)의 세대주 연령별 현황(2020)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2020

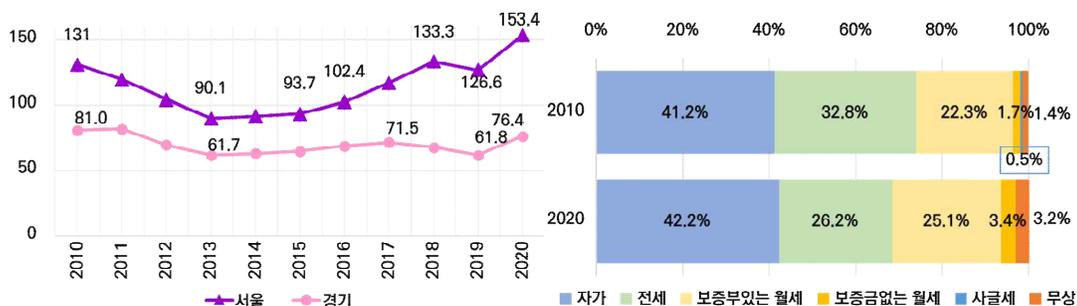
주택 구입 부담 증가에 이어 전세가격 역시 큰 폭 상승, 주거비 부담 양상은 계층적으로 확산 중

서울의 주택가격지수는 2010년의 가격을 기준(100.0)으로 할 때 2013년 94.5로 감소하였다가 2020년에는 116.9까지 증가한 것으로 나타났다. 또한, 주택의 매매가격 증가와 임대차 보호법 개정 이후 전세가격지수 역시 2010년 76.2에서 2020년 107.6까지 증가하였다.

가계의 소득 수준과 비교한 주택 구입 부담도 증가하였다. 중간소득 가구가 중간가격 주택을 대출 받아 구입하는 것을 가정하여 소득 중 상환의 비율을 계산한 주택구입부담지수는 2016년 100(가구 소득의 약 25%를 담보대출 상환으로 부담)을 넘어섰고, 2020년 153.4로 나타났다. 이는 경기 지역의 주택 구입 부담(76.4)과 비교할 때 2배 차이가 나는 수치이다.

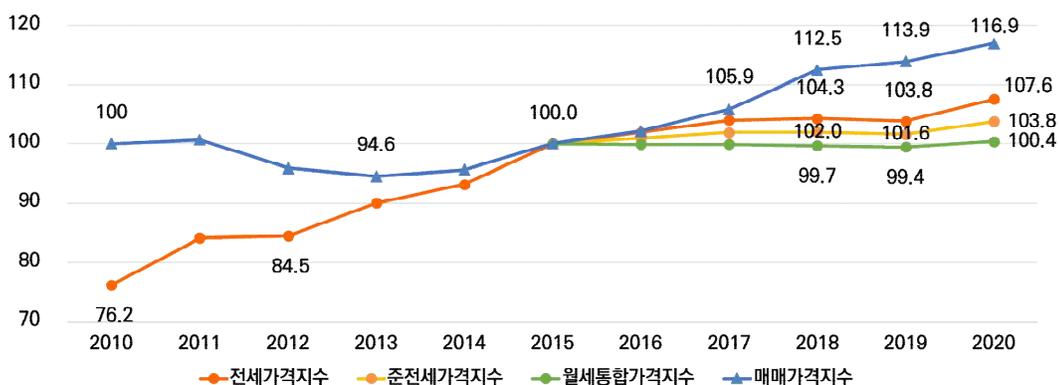
한편, 2020년 전체 가구 중 자가에서 사는 비율은 42.2%, 전세 26.2%, 월세 28.5% 등으로 2010년에 비하여 전세 거주 비율은 6.6%p 감소하고 월세와 자가는 각각 2.8%p, 1.0%p 증가하였다.

이와 같은 주택시장의 변화에 대응하여 중·저소득가구의 자가 수요를 충족할 수 있는 공급 정책이 필요하며, 주거비나 임대료 부담을 완화하여 임차시장을 안정시킬 방안 역시 필요하다.



[그림 요약-7] 주택구입부담지수의 변화(2010~2020)와 주택별 점유 현황(2010, 2020)

자료: 주택금융연구원 주택금융통계시스템; 서울시, 주거실태조사, 각 년도



[그림 요약-8] 주택매매, 전세, 월세가격지수의 변화(2010~2020)

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 각 년도

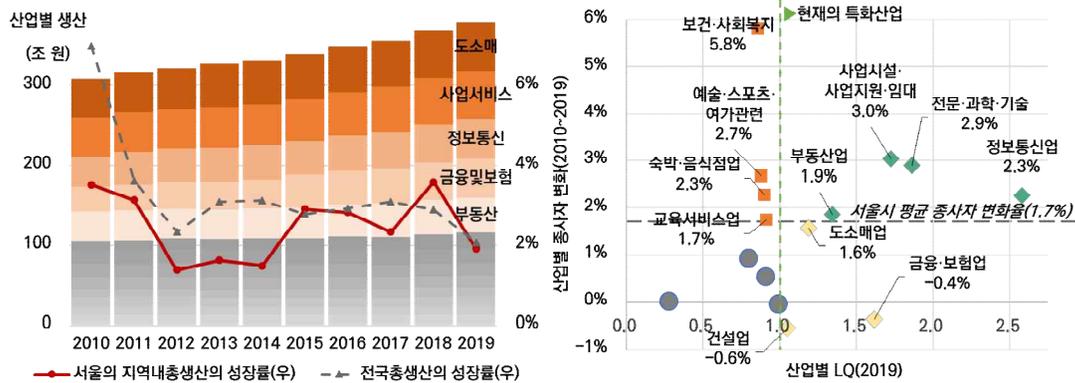
총생산은 저성장 기조이나 꾸준히 증가, 산업구조는 고도화되면서 지속성장 기반이 확대 중

서울의 지역 내 총생산(GRDP) 2019년 411.4조 원(2015년 가격 기준)으로 총생산은 2010년(333.2조 원)에 비하여 연평균 2.3% 증가하였다. 동일 기간 전국(2.9%)과 비교하면 상대적으로 속도는 느리지만, 지속적인 성장을 보인다.

2019년 전체 GRDP에서 사업서비스업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 부동산업이 차지하는 비율은 53.0%로 추산된다. 또한, 보건 및 사회복지 서비스업(2010년 기준 연평균 변화율, 6.1%), 금융 및 보험업(4.8%), 정보통신업(3.2%)은 산업별 총생산의 성장이 두드러지게 나타나고 있다. 이같이 서비스업과 지식산업의 비중이 증가하는 것은 지속성장의 기반 업종이 성장하는 것으로 볼 수 있다.

이러한 양상은 산업별 종사자로도 확인할 수 있다. 서울은 2019년 종사자 기준 정보통신업(특화도, 2.58), 전문, 과학 및 기술 서비스업(1.86), 금융 및 보험업(1.62) 등 지식집약형 산업과 생산자 서비스업에 대해서 특화되었다. 또한, 사업시설·사업지원 및 임대서비스업(2010년 기준 연평균 종사자 변화율, 3.0%), 전문, 과학 및 기술 서비스업(2.9%), 정보통신업(2.3%) 등 산업은 종사자가 서울의 평균 종사자 변화율(1.7%) 이상의 증가를 보인다. 종사자의 산업별 구성비는 도매 및 소매업(17.2%), 숙박 및 음식점업(9.4%) 등의 소비자 서비스업 다음으로 전문, 과학 및 기술서비스업(9.3%)이 차지할 정도로 비중이 높다. 정보통신업은 6.9%, 금융 및 보험업은 5.1%로 뒤를 따른다.

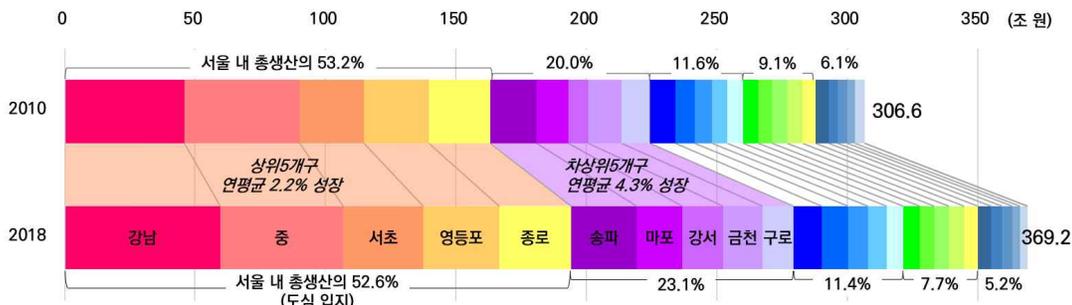
서울의 경제성장 속도는 과거 성장기에 비해 느린 편이지만, 산업의 다양화, 특화산업의 고도화로 기초체력을 갖추고 새로운 변화에 대응 중인 것으로 해석된다. 서울이 4차 산업혁명, 팬데믹 등 사회변화와 디지털 전환에 부합하는 산업구조로 지속적으로 성장할 수 있도록 다양한 지원 정책을 마련해 나가야 한다.



[그림 요약-9] 서울의 GRDP 성장률 및 산업별 특화도(2010~2019)
자료: 통계청, 지역소득; 전국사업체조사, 각 년도

다핵화되고 있는 공간구조, 3도심 및 차상위 자치구의 성장세

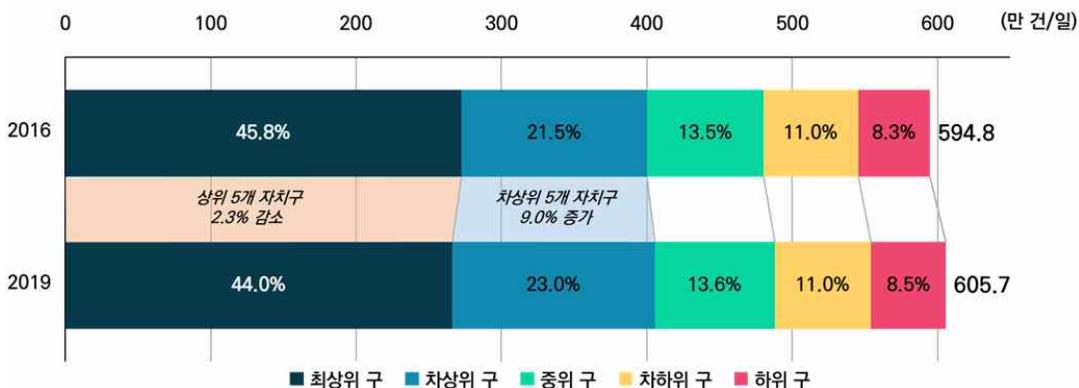
GRDP(2015년 가격 기준)가 10조 원 이상인 자치구는 2010년 10개 자치구에서 2018년 12개 자치구로 증가했다. 특히, 3도심이 입지하는 GRDP 상위 5개 자치구(강남구, 중구, 서초구, 영등포구, 종로구)의 비율은 2010년 53.2%에서 2018년 52.6%로 담보했지만, 차상위 5개 자치구(송파구, 마포구, 강서구, 금천구, 구로구)의 비중은 20.0%에서 23.1%로 3.1%p 증가했다.



[그림 요약-10] 자치구별 GRDP의 추이(2010, 2018)

자료: 통계청, 지역소득, 각 년도

통행량에서도 비슷한 양상이 나타난다. 서울을 도착지로 하는 2019년의 출근 통행량은 2016년보다 11.0만 건 증가(1.8%)하였으나, 2016년 출근 유입이 많았던 상위 5개 자치구(강남구, 중구, 서초구, 영등포구, 종로구)에서는 2019년 유입 통행량이 6.1만 건 감소(-2.3%)하였다. 이 중 유입량이 증가한 것은 영등포구가 유일했다. 반면, 차상위 5개 자치구(송파구, 마포구, 금천구, 구로구, 강서구)는 유입 통행량이 11.5만 건 증가(9.0%)한 것으로 나타났다. 통행량의 차상위 5개 자치구는 GRDP의 차상위 5개 자치구와 동일하며 순위만 달랐다.



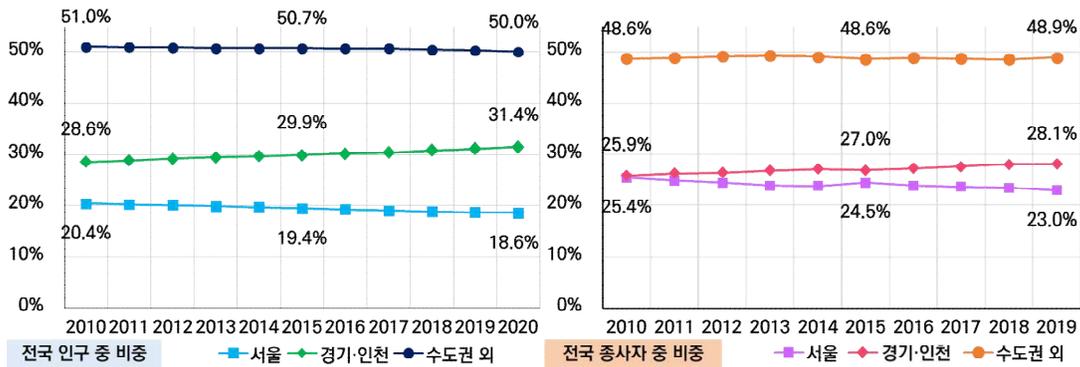
[그림 요약-11] 자치구별 출근 유입통행량의 추이(2016, 2019)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현황화 공동사업, 각 년도

단일 도심 체계였던 서울은 다핵의 기능체계를 강조하며 도시를 지정하였고, 실제로 강남구의 통행량과 총생산은 종로구와 중구를 넘어설 만큼 3도심 간 기능 배분이 진행되었다. 또한, 차상위 구의 발전은 상암DMC, G밸리, 마곡, 문정과 같이 서울시가 중심지로 육성한 지역이 유효한 성장을 했던 영향으로 해석되어 도심 외 지역까지 다핵화가 확산되어가는 것으로 나타났다. 중심지별 특성에 따라 기능이 고도화되고 도시경쟁력이 강화될 수 있도록 다각적인 유도정책이 필요하다.

서울-경기-인천의 동반 성장으로 인한 서울의 광역화 심화 서울 대도시권의 중심도시, 서울

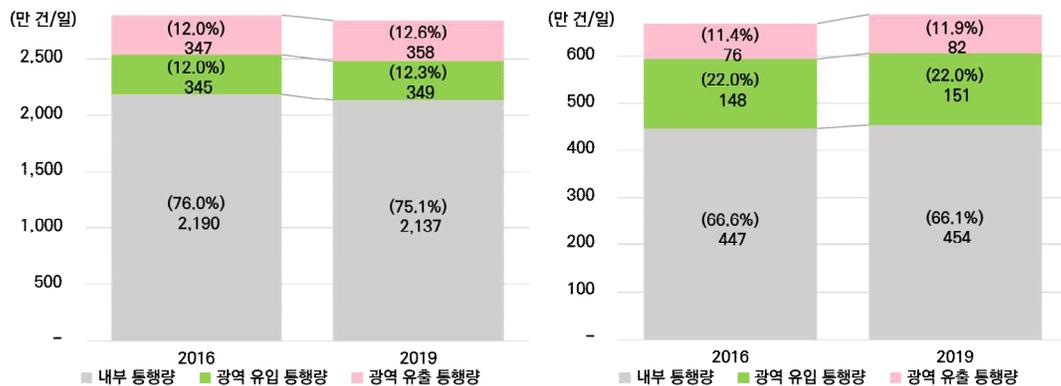
서울의 인구는 2010년 1,017.6만 명에서 2020년 953.3만 명(전국의 18.6%)으로 6.3% 감소했다. 반면, 경기·인천의 인구는 1,428.7만 명에서 1,615.2만 명(전국의 31.4%)으로 13.1% 증가했다. 동일 기간 전국 인구는 2.9% 증가하여 서울의 비중은 1.8%p 감소했고, 경기·인천의 비중은 2.8%p 증가했다. 서울 대비 경기·인천지역의 성장은 종사자의 변화에서도 관찰된다. 서울의 종사자는 2010년 448.7만 명에서 2019년 522.7만 명(전국의 23.0%)으로 16.5% 증가했고, 경기·인천의 종사자는 457.7만 명에서 639.5만 명(전국의 28.1%)으로 39.7% 늘어났다. 같은 기간 전국 종사자는 28.8% 증가하여 서울의 비중은 2.4%p 감소했고, 경기·인천의 비중은 2.2%p 증가했다.



[그림 요약-12] 전국 대비 서울의 인구와 종사자 비중 추이(2010~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사; 전국사업체조사, 각 년도

인구와 종사자의 분포가 변화하는 가운데, 출근을 목적으로 하는 서울시 내부 통행량은 2016년 447.0만 건에서 2019년 454.3만 건으로 1.6% 증가했으며, 광역통행량은 224.1만 건에서 233.0만 건으로 4.0% 증가했다. 2019년 기준 광역통행량 중 서울에서 경기·인천지역으로 출근하는 통행량은 전체 통행의 11.9%, 경기·인천에서 서울로 출근하는 통행량은 22.0%였다. 광역통행량의 증가는 서울에서 경기·인천지역으로 출근하는 통행량이 늘어난 영향이 컸다. 광역통행 증가량 8.9만 건 중 경기·인천으로의 출근 통행 증가량이 5.4만 건으로 60.1%의 비중을 차지했다.

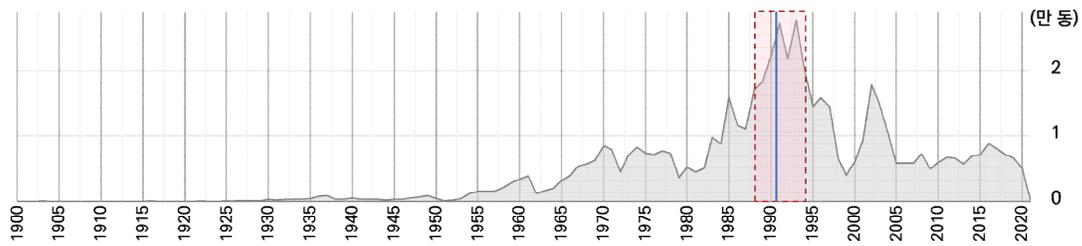


[그림 요약-13] 서울 전체(좌) 및 출근(우) 통행량 중 광역 통행량의 비중 변화(2016, 2019)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 각 년도

2020년 서울의 30년 이상 경과된 건축물은 전체 건축물의 절반, 노후주택은 전체 주택의 18%

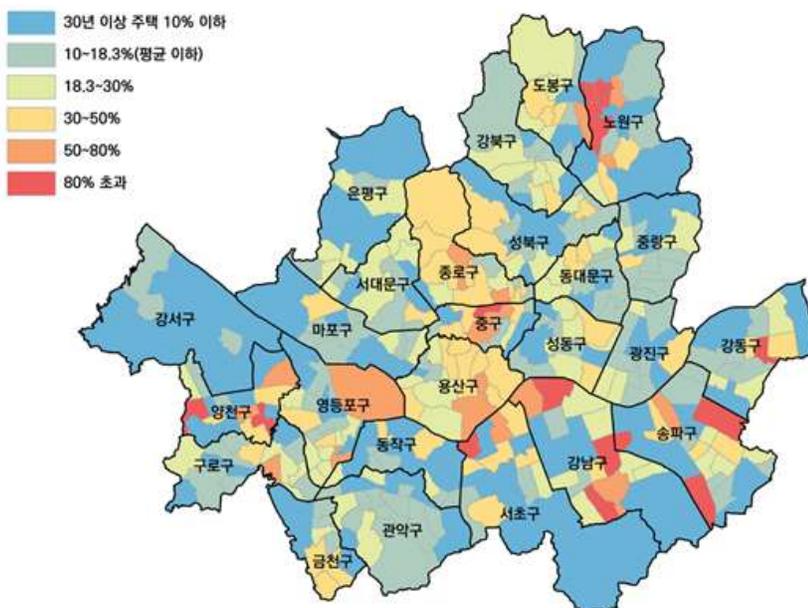
2021년 건축물 사용승인연도의 증위값은 1991년으로, 서울 전체 건축물의 49.5%가 30년 이상 인 것으로 나타났다. 가장 건축이 활발히 일어난 1988~94년의 건설물량은 연간 1.7만 동에서 2.8만 동으로 전체 건축물의 25.9%를 차지한다. 철거나 신축 없이 현재의 상태가 유지된다면 2024년에는 30년 이상 경과된 건축물의 비율이 61.8%까지 증가할 것으로 전망된다. 반면, 2020년 사용승인된 건축물은 총 0.5만 동으로 1999년 0.4만 동 이후 최저치를 기록했으며, 최근 10년간 사용승인된 건축물은 연간 0.7만 동에 그치고 있다.



[그림 요약-15] 건축물 사용승인연도의 분포(~2021)

주: 파란 실선은 건축물 사용연도의 증위값(1991년), 붉은 박스는 현 시점 건축물 중 가장 많은 수가 건설된 연도를 표시
자료: 국토교통부, 건축물대장 표제부, 2021.08.

30년 이상 경과된 노후주택은 서울 주택호수의 18.3%, 1990년대 건축된 주택은 26.6%로 10년 내 노후주택이 크게 증가할 것으로 보여진다. 특히, 노원구(노후주택의 비율, 33.9%), 양천구(29.7%), 용산구(28.8%), 종로구(26.7%), 영등포구(25.6%)는 노후주택의 비율이 높게 나타났다. 1980년대 대규모 택지개발사업을 통해 조성된 아파트단지가 밀집한 상계 8·9·10동, 반포본동, 오륜동, 잠실7동은 모든 주택의 건축연한이 30년을 초과하여 주거환경의 개선을 위한 특수해가 필요한 상황이다. 건축물의 구조·안전에 대한 지속적인 모니터링은 물론이고, 지역 특성을 반영하여 노후주택에 대한 개·보수, 소규모 정비, 정비사업 등 다양한 방식을 통해 환경을 개선하도록 해야 한다.

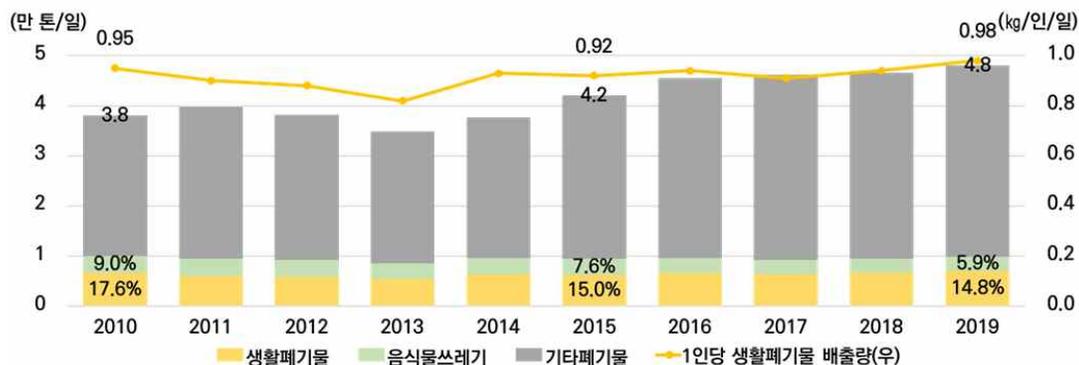


[그림 요약-16] 30년 이상 경과된 주택 비율(2019)

자료: 통계청, 주택총조사, 2019

수도권매립지의 매립 종료 예고에도 증가하는 생활폐기물 배출량 일시적 안정을 보였지만, 다시 우려되는 대기오염

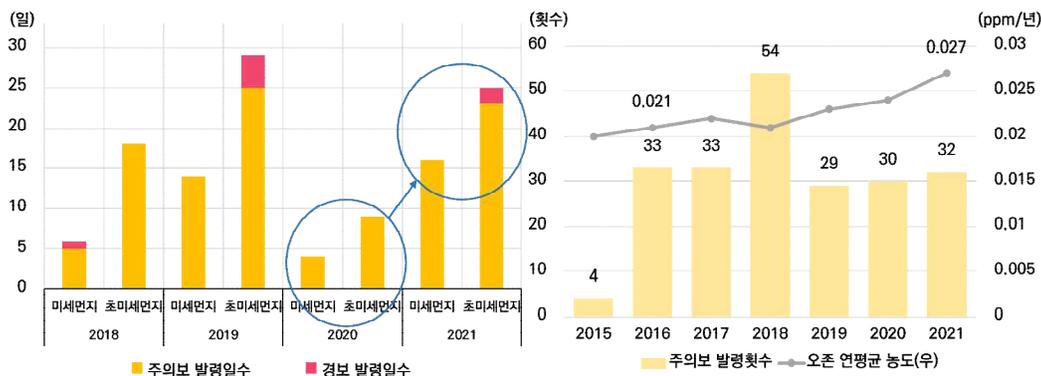
서울에서 발생하는 폐기물을 처리해왔던 인천 수도권매립지의 매립 종료가 2025년에 예정되면서 폐기물 처리는 주요한 이슈로 떠올랐다. 반면, 서울의 2019년 폐기물 배출량은 2015년보다 0.6만 톤 증가(연평균 3.4%)한 4.8만 톤이 배출된 것으로 나타났다. 이 중 생활폐기물은 9,847톤으로 2015년에 비해 409톤 증가(연평균 1.1%)해, 주민 1인당 생활폐기물 발생량은 0.98kg까지 증가했다. 이후 코로나19로 인한 온라인 쇼핑, 배달 음식 소비증가 등을 고려하면 폐기물 배출량은 더욱 증가할 것으로 우려되고 있다.



[그림 요약-17] 폐기물 발생량 및 1인당 생활폐기물 배출량(2010~2019)

자료: 환경부, 서울시 폐기물 재활용 현황 통계, 각 년도

한편, 2020년 코로나19로 활동이 주춤하면서 미세먼지와 관련한 대기질 지표는 일시적으로 좋아지는 양상을 보였다. 미세먼지의 연평균 농도는 국가환경 기준(50 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{년}$)을 밑돌지만, 단기간 고농도 발생으로 생활에 직접적인 영향을 주는 주의보 발령 일수는 2019년 14일에서 2020년 4일로 감소하였다가 2021년 16일로 다시 증가하였다. 또한, 초미세먼지는 연평균 농도가 국가환경 기준(15 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{년}$)을 연달아 초과하였으며, 주의보 및 경보 발령일 수는 2019년 29일, 2020년 9일, 2021년 25일로 미세먼지와 같이 2019년 수준으로 회귀하였다. 반면, 오존 농도는 지속적인 악화를 보였다. 오존의 연평균 농도는 2010년 0.017ppm에서 2021년 0.027ppm으로 증가하였고, 역사적인 폭염을 기록한 2018년에 이례적으로 54회의 주의보가 발령된 이후에도 2019년 29회, 2020년 30회, 2021년 32회 등으로 점진적인 심화를 보이고 있다. 대기질 개선과 폐기물 감소를 위해서는 서울 대도시권 및 중앙정부 차원에서 대응방안을 마련하고 지속적으로 실행해나가야 한다.



[그림 요약-18] 미세먼지 주의보·경보(2018~2021) 및 오존 주의보(2015~2021) 발령 현황

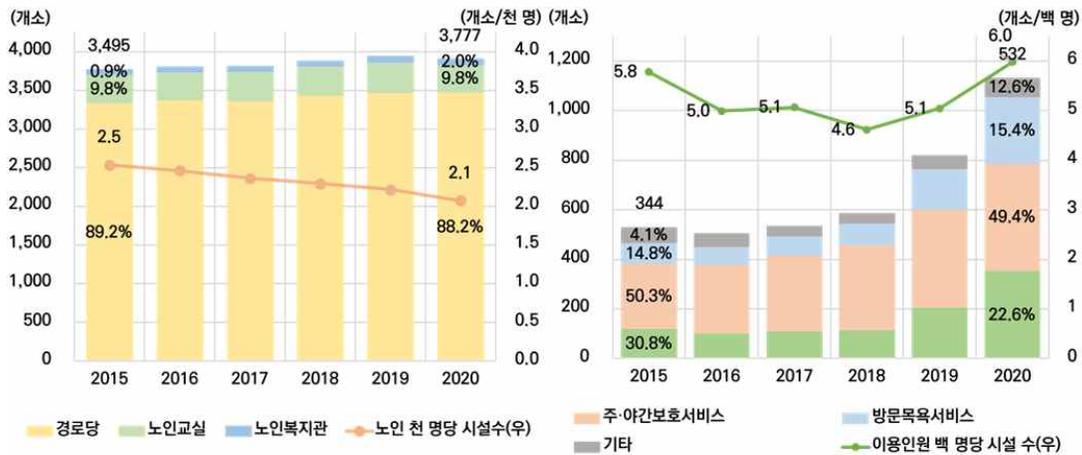
자료: 서울시 대기환경정보, 주의보 및 경보 발령 내역, 기간별 통계, 각 년도

생활서비스 시설은 확충 중, 노년인구를 위한 일부 시설은 수요 증가에 비해 더딘 공급

모니터링을 통해 살펴본 생활 서비스 시설의 공급 지표는 모든 분야에서 긍정적인 결과를 보인다. 아동, 노인, 장애인 등 특정 인구를 대상으로 하는 보육시설, 아동복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 장애인생활시설과 더불어 보편적으로 시민 생활에 편익을 증진시키는 문화시설, 공공도서관, 공공체육시설, 병원, 공원 등의 시설도 지속적인 확충이 이루어지고 있다. 이 중 2020년에 2010년 대비 가장 큰 성장률을 보인 시설은 재가노인복지시설(연평균 12.7%)이다.

2020년 65세 이상 노년인구는 전체 인구의 15.4%로 최근 10년 사이 비율이 6.0%p 늘어나면서 노인복지시설에 대한 수요가 증대되고 있다. 이에 발맞춰 재가노인복지시설은 2010년 344개소에서 2020년 1,133개소로 이용 인원 백 명당 6.0개소까지 확충되었으며, 관련 종사자 수도 2013년 4,654명에서 2020년 13,074명으로 연평균 15.9% 증가했다.

노인여가복지시설 역시 확충되고 있으나, 노령화의 속도를 따라잡지 못해 2020년에는 노인 천 명당 2.1개소로 2010년에 비해 0.9개소가 감소했다. 다양한 생활서비스 시설의 양적 공급은 긍정적이지만, 변화하는 사회구조와 수요에 발맞춰 연령, 지역에 따라 생활서비스 시설을 도입하여 질적으로 서비스를 개선할 수 있도록 해야 한다.



[그림 요약-19] 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설 현황(2015~2020)

자료: 서울시 인생이모작지원과, 노인여가복지시설 통계, 각 년도; 어르신복지과, 재가노인복지시설 통계, 각 년도

Part. II

서울
도시변화 진단

제1장

도시변화 진단의 개요

1_도시변화 진단체계

2_도시변화 진단지표



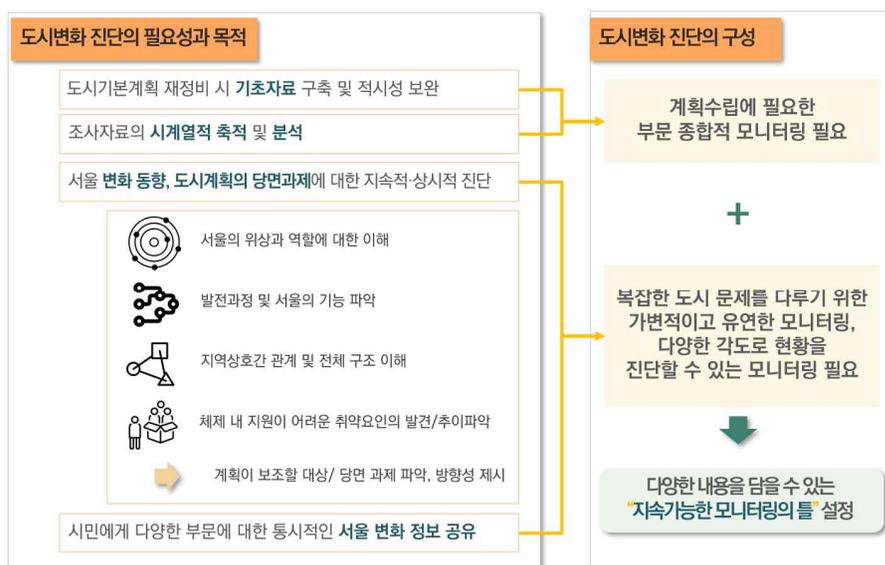


01. 도시변화 진단의 개요

1_도시변화 진단체계

1) 배경 및 목적

- 도시변화 진단은 서울의 현황 및 변화를 상시적으로 모니터링하고 이슈를 파악
 - 인구, 주택, 토지이용 등의 도시의 내부 현황과 사회경제적 여건 변화를 기초데이터에 근거하여 분석함으로써 서울의 현황과 문제를 파악하도록 함
 - 서울의 위상과 역할, 수행 기능, 도시 안팎의 상호관계 및 구조 등을 이해하고, 취약요인이 무엇이며 어떻게 변화하는지 추이를 파악하여 도시계획의 지원이 필요한 대상이나 당면과제를 상시적으로 진단하고 도출함
 - 기초자료를 축적·분석하여 과거로부터의 추세와 현황을 진단함으로써 서울의 변화과정에 대한 정책적 대응방안을 마련함
 - 서울의 변화 동향과 새로운 현안을 상시적으로 파악하여 계획 수립에 필요한 기초자료를 사전에 구축하고 도시기본계획의 적시성을 제고할 수 있음



[그림 1-1] 도시변화 진단의 필요성과 목적, 구성

2) 진단 운영 추이

- 1, 2차연도 도시변화 진단에서는 부문별 지표체계를 채택, 3, 4차연도에는 도메인별 지표체계를 채택하고 시민체감형으로 지표 재편
 - 2015년 도시변화 진단에서는 인구·가구, 주택, 산업·경제, 토지이용·도시재생, 교통, 안전·환경, 생활서비스 등 부문별 지표체계로 구성하여 70개 지표를 모니터링하였음. 2016년 도시변화 진단도 동일한 지표체계를 유지하면서 지표의 연속성, 확장성을 고려하여 일부를 제외하고 58개의 지표를 다루었음
 - 2017년 도시변화 진단은 인구, 살기, 일하기, 이동하기, 놀기 등 도메인별 지표체계를 채택하여 시민이 생활에서 직접 체감하는 서울에 대해 진단을 시도함. 도시변화 진단의 공간분석을 강화하기 위해 중심지 부문을 신설하였음. 2018년에도 도시변화 진단은 2017년의 체계를 유지하면서 지표 간 서울시의 대생활권, 서울 외 수도권, 전국 등 비교범위를 다양화하였음



[그림 1-2] 도시변화 진단의 변화

자료: 서울시, 2020, 「서울 도시기본계획 모니터링체계 운영 매뉴얼」, p.15

3) 금번 도시변화 진단의 체계

- 금번 도시변화 진단은 기존 진단체계의 의의를 유지하면서도, 도시의 다양한 차원에 대해 현상을 파악하는 것을 목표로 구성
 - 기존의 도시변화 진단은 서울에 대한 정보를 체계적으로 수집하고 도시계획에서 대응이 필요한 여건 변화를 다양한 눈높이에서 감지하기 위하여 지표체계를 재정비해왔음
 - 향후 도시변화 진단 지표체계는 기존의 진단체계와 같이 복잡한 도시의 변화에 따른 정보의 수요를 유연하게 반영할 수 있도록 종합적으로 구성하도록 함
 - 부문별 진단은 공식통계를 다루기 때문에 1~2년이 지난 데이터로 해당지표를 모니터링하여 빠르게 변화하는 도시의 현황을 담기에는 한계가 있었음
 - 부문별 진단에서 매년 진단이 필요하지 않은 지표는 경량화하여, 빅데이터와 같이

여건 변화를 빠르게 분석할 수 있는 체계를 활용함으로써 도시의 현상과 변화를 파악할 수 있도록 진단체계를 구성하였음

- 의미 있는 시사점을 발굴할 수 있는 도시변화 진단체계를 수립하기 위하여 종합진단과 주제별 진단으로 구분하여 체계를 재편함. 종합진단은 부문별로 도시기본계획 수립에 필요한 자료를 구축하는 데 목적을 두며, 주제별 진단은 구체적 목적에 따라 문제를 탐색하는 성격을 가짐
 - 종합진단은 서울시의 인구, 주택, 산업·경제, 토지이용·도시관리, 교통, 안전·환경, 생활서비스 등 부문의 거시적·종합적 진단을 통해 변화를 파악하고 대도시권, 서울시, 생활권, 자치구, 행정동 등 공간을 세분화하여 분석하도록 함
 - 주제별 진단은 특정 주제에 대한 심화된 분석을 바탕으로 하는 지표체계를 구축하며, 주제에 걸맞은 공간 단위에 도시의 구성요소별로 공간 단위를 설정하여 분석하도록 함
 - 단, 주제별 진단 시, 서울의 주요 부문 지표 편제에는 어려움이 있으므로, 종합진단 지표 중 인구, 주택, 산업·경제, 중심지 부문에서 지속적인 현황 파악이 필요한 핵심적 지표를 기본지표로 선정하고 매년 업데이트함
 - 두 가지 진단의 상호보완을 통해 여건 변화를 반영하면서도 다양한 쟁점을 제기할 수 있도록 모니터링체계를 구축함. 국토계획법상 도시기본계획 재정비 주기가 5년임에 따라²⁾ 아래와 같이 로드맵(안)을 제안함

| 1년차 모니터링 | 2년차 모니터링 | 3년차 모니터링 | 4년차 모니터링 | 5년차 모니터링 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| 종합진단 | 기본지표 주제별 진단 | 기본지표 주제별 진단 | 기본지표 주제별 진단 | 종합진단 |

[그림 1-3] 서울 도시변화 진단의 로드맵(안)

²⁾ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제23조(도시·군기본계획의 정비)에서는 5년마다 도시기본계획에 대하여 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비할 것을 제시함

2_도시변화 진단지표

1) 종합진단의 구성

- 종합진단은 총 8개 부문으로 구성된 지표체계
 - 종합진단은 도시기본계획 수립지침상의 기초조사항목을 종합적으로 담아 계획 수립에 필수적인 내용을 일목요연하게 파악할 수 있는 부문별 지표체계를 활용함
 - 도시기본계획 수립지침상 조사 부문과 서울 도시기본계획의 주요 이슈를 고려하여 인구, 주택, 산업·경제, 토지이용·도시관리, 교통, 안전·환경, 생활서비스, 중심지 진단 등 8개 부문으로 구성함

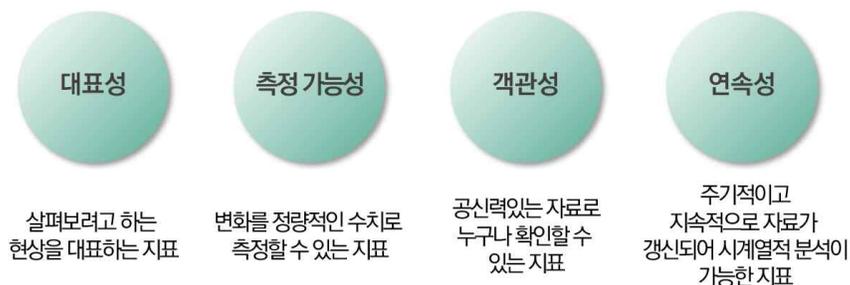


[그림 1-4] 도시변화 진단 부문

주: 2040 서울 도시기본계획(안)에서 도출한 주요 이슈를 토대로 함

2) 세부지표 선정 기준

- 도시변화 진단지표는 대표성, 측정 가능성, 객관성, 연속성을 토대로 선정
 - 도시변화 진단은 계획의 성과를 살피는 성과 및 추진과정 진단과는 달리 도시의 현황과 여건 변화를 통합적이면서도 독립적으로 다루는 것을 목표로 함
 - 이에 따라 도시변화 진단지표는 부문별 구성 목적이나 주제별 진단에서 살펴보려고 하는 현상을 대표적으로 진단할 수 있도록 내용을 구성하며(대표성), 변화를 정량적으로 측정할 수 있도록 구성해야 함(측정 가능성). 또한, 정량적이며 공신력 있는 통계 자료를 근거로 지표를 선정하며(객관성), 시계열적 분석을 할 수 있도록 주기적이고 지속적으로 갱신되는 자료로 지표를 구성(연속성)하는 것을 원칙으로 함
 - 각 지표의 특성에 따라 총량, 비율, 특화도, 원단위 등 표준화 방법을 활용함



[그림 1-5] 도시변화 진단의 지표 선정 기준

- 도시변화 진단지표는 여건과 상황 변화에 따라 수정·보완이 가능하며, 향후 내용의 대표성을 높이면서 공신력이 있는 지표가 생성되는 경우 대체할 수 있음
- 서울의 지역적 특성이나 위상, 주변 지역과의 관계 파악이 필요한 지표는 대도시권, 생활권별 등 공간 단위를 다르게 자료를 구축하여 분석
 - 통계자료를 구축할 때의 기본단위는 서울시로 하지만, 지역별 현황이 필요한 지표는 자치구, 행정동 단위까지 구축범위를 세분화함

3) 부문별 세부지표

- 도시변화 진단지표는 총 8개 부문, 97개 지표 선정
 - 인구 부문에는 인구 변화, 인구구조, 가구 변화, 가구구조 항목으로 12개 지표를 선정함
 - 주택 부문에는 주택 재고, 주택 공급, 주거비 부담, 거주실태 항목으로 14개 지표를 선정함
 - 산업·경제 부문에는 규모, 산업구조, 일자리, 창업 항목으로 14개 지표를 선정함
 - 토지이용·도시관리 부문에는 토지이용, 용도지역·지구·구역, 정비사업 항목으로 11개 지표를 선정함
 - 교통 부문에는 통행량, 통행특성, 대중교통, 녹색교통 항목으로 10개 지표를 선정함
 - 안전·환경 부문에는 도시안전, 환경, 기후변화 항목으로 11개 지표를 선정함
 - 생활서비스 부문에는 복지, 문화·여가, 보육·의료 항목으로 11개 지표를 선정함
 - 중심지 진단에는 토지특성, 건축물특성, 활동, 일자리 항목으로 14개 지표를 선정함
- 인구 부문은 인구와 가구의 구조 변화를 진단하는 지표로 구성
 - 인구 변화 항목에서는 주민등록인구와 주간-야간인구, 인구의 자연 증감, 인구이동, 인구 밀도의 변화를 모니터링함
 - 인구구조 항목에서는 연령대별 인구와 외국인 등 구조적 변화를 다룸
 - 가구 변화 항목에서는 가구 수와 혼인과 이혼에 따른 가구의 결성과 분리, 사회적 세대의 이동 추이를 살핌
 - 가구구조 항목에서는 가구원 수, 세대 구성에 따른 가구구조의 변화와 다문화 가구

현황을 진단함

- 주택 부문은 주택 재고와 주택 공급, 주택가격 동향과 거주실태를 진단하는 지표로 구성
 - 주택 재고 항목에서는 주택 재고 및 주택보급률을 비롯하여 주택 유형, 점유 형태, 건축연도 등의 현황을 살핌
 - 주택 공급 항목에서는 주택 공급과 멸실을 분석하고, 공공임대주택의 공급 비율 추이를 모니터링함
 - 주거비 부담 항목에서는 주택매매가격 및 전·월세가격의 변화 추이를 진단함
 - 거주실태 항목에서는 주거면적의 변화와 조사에 따른 주거 만족도의 변화를 분석함
- 산업·경제 부문은 서울의 경제 규모와 산업구조를 진단하고 일자리 및 창업의 동향을 살펴보는 지표로 구성
 - 규모 항목에서는 지역 내 총생산, 사업체 및 종사자 수 등 경제 및 산업의 규모와 관련한 지표를 모아 추이를 살펴봄
 - 산업구조 항목에서는 규모 항목에서 살펴본 지표들을 산업 업종별로 나누어 다시 살펴보고, 특화된 산업을 분석함. 또한, 사업체 규모별 사업체 수 및 종사자 수를 통해 서울의 일자리에 대한 구조를 파악함
 - 일자리 항목에서는 서울에 거주하는 경제활동인구와 취업자, 비정규직 비율, 실업률을 모니터링함
 - 창업 부문에서는 신규사업자와 폐업사업자의 현황, 신규사업체의 기간별 생존율과 일정 기간 내에 크게 성장한 기업에 대해 살펴봄
- 토지이용·도시관리 부문은 토지이용, 도시관리 및 정비 등을 진단하는 지표로 구성
 - 토지이용 항목에서는 건축물 용도별 연면적, 노후 건축물 현황과 신축 허가 현황 등을 파악함
 - 용도지역·지구·구역 항목에서는 용도지역·지구·구역의 지정 현황을 살펴봄
 - 정비사업 항목에서는 재개발·재건축 추진, 재생사업 현황 등을 통해 도시개발 및 정비에 대한 추진현황을 분석함
- 교통 부문은 통행량, 통행특성, 대중교통, 녹색교통으로 구분하여 지표를 분석
 - 통행량 항목에서는 기점과 종점별 총통행량과 목적별 통행량을 분석함
 - 통행특성 항목에서는 수단별 수송 분담률을 분석하고 승용차 통행속도의 변화를 살펴봄
 - 대중교통 항목에서는 지하철의 수송인원과 혼잡도, 버스의 노선 및 차량 대수 등을 지표로 대중교통 이용의 수월성을 파악함
 - 녹색교통 항목에서는 공공자전거 대여 현황, 저공해자동차의 등록 대수, 전기차 충전소의 개소수 등 저탄소 이동 수단과 관련한 지표를 분석함
- 안전·환경 부문은 시민생활에 밀접하게 연관된 도시안전과 환경에 관련한 지표를 설정

- 도시 안전 항목에서는 재해 중 빈번하게 발생하는 화재와 교통사고의 동향을 파악하고 강력범죄의 추이를 분석하며, 자연 재난에 따른 피해가 있었는지 살펴봄
- 환경 항목에서는 폐기물 발생량과 대기질, 수질, 녹색 공간에 대한 지표를 다룸
- 기후변화 항목에서는 에너지원별 에너지 소비와 기후변화를 촉진하는 온실가스의 배출 추이를 모니터링함
- 생활서비스 부문은 시민들의 삶의 질과 연관된 서비스의 공급 현황을 알아보기 위하여 복지, 문화·여가·체육, 보육·의료 등으로 지표를 구성
 - 복지 항목에서는 아동·노인·장애인을 위한 복지시설의 현황을 살피고 기초생활보장 수급자를 파악함
 - 문화·여가 항목에서는 문화시설 수와 공공도서관, 공공체육시설, 공원 등의 현황을 분석함
 - 보육·의료 항목에서는 어린이집, 병원 등의 현황을 파악함
- 중심지 진단은 중심지의 토지와 건축물의 특성, 활동과 일자리에 대한 지표로 구성
 - 토지특성 항목에서는 중심지를 이루는 최소 건축 단위인 필지, 그중에서도 건축이 가능한 대지의 크기와 접도 상황을 통하여 중심지를 이루는 토지 조직이 어떻게 구성되는지 알아보고, 지하철역의 위치에 따른 대중교통 접근성을 살펴봄
 - 건축물특성 항목에서는 중심지 내 건축물의 용도, 밀도, 높이, 층수와 연한을 파악함
 - 활동 항목에서는 주간 생활인구와 연령대별 통계를 통하여 중심지별 활동량과 활동의 특성을 분석함
 - 일자리 항목에서는 중심지별 종사자 수를 파악하고 특화된 산업이 무엇인지 분석함

[표 1-1] 도시변화 진단지표

| 항목 | 지표 | 구축 단위 | 자료출처 | 자료 주기 | 기본 지표 | |
|----|-------|---------------|-------------------|---------------|-------|---|
| 인구 | 인구 변화 | 인구 | 시/구/동 통계청, 인구동향조사 | 년 | ○ | |
| | | 인구밀도 | 시/구 | 서울시 도시계획과 | 년 | ○ |
| | | 출생아 및 사망자 수 | 시 | 통계청, 인구동향조사 | 년 | ○ |
| | | 전입 및 전출 인구 | 시/구 | 통계청, 국내인구이동통계 | 년 | ○ |
| | | 야간인구 대비 주간인구 | 시/구 | 서울시, KT생활인구 | 년 | ○ |
| | 인구 구조 | 연령대별 인구 구성비 | 시/구/동 | 통계청, 인구동향조사 | 년 | ○ |
| | | 외국인 비율 | 시/구 | 통계청, 등록외국인현황 | 년 | |
| | 가구 변화 | 가구 | 시 | 통계청, 인구주택총조사 | 년 | ○ |
| | | 혼인 및 이혼 건수 | 시 | 통계청, 인구동향조사 | 년 | |
| | | 전입 및 전출 가구 | 시 | 통계청, 국내인구이동통계 | 년 | ○ |
| | 가구 구조 | 가구원 수별 가구 구성비 | 시/구/동 | 통계청, 인구총조사 | 년 | ○ |
| | | 다문화 가구 비율 | 시 | 통계청, 인구동향조사 | 년 | |

| 항목 | 지표 | 구축 단위 | 자료출처 | 자료 주기 | 기본 지표 | |
|-------------|------------------|-------------------|-------------|---|--------------|---|
| 주택 | 주택 재고 | 주택보급률 | 시 | 국도교통부, 新주택보급률 | 년 | ○ |
| | | 주택 유형별 구성비 | 시/구 | 통계청, 주택총조사 | 년 | |
| | | 점유 형태별 구성비 | 시 | 서울시, 주거실태조사 | 년 | |
| | | 건축연도별 구성비 | 시/구/동 | 통계청, 주택총조사 | 년 | ○ |
| | 주택 공급 | 주택 준공량 | 시 | 국도교통부, 주택건설실적통계 | 년 | |
| | | 주택 인허가 물량 | 시 | 국도교통부, 주택건설실적통계 | 년 | |
| | | 주택 멸실량 | 시 | 국도교통부, 주택보급률 | 년 | |
| | | 공공임대주택 비율 | 시/권역 | 서울시 임대주택과 | 년 | ○ |
| | 주거비 부담 | 주택매매가격지수 | 시 | 한국부동산원, 주택가격동향조사 | 년 | |
| | | 주택전세가격지수 | 시 | 한국부동산원, 주택가격동향조사 | 년 | |
| | | 주택월세가격지수 | 시 | 한국부동산원, 주택가격동향조사 | 년 | |
| | 거주 실태 | 주택 규모별 구성비 | 시 | 통계청, 주택총조사 | 년 | ○ |
| 1인당 주거면적 | | 시 | 통계청, 주택총조사 | 년 | ○ | |
| 주거 만족도 | | 시/권역 | 서울시, 주거실태조사 | 년 | | |
| 산업 · 경제 | 규모 | 지역 내 총생산 | 시/구 | 통계청, 지역소득 | 년 | ○ |
| | | 사업체 수 | 시/구/동 | 통계청, 전국사업체조사 | 년 | ○ |
| | | 종사자 수 | 시/구/동 | 통계청, 전국사업체조사 | 년 | ○ |
| | 산업 구조 | 산업별 부가가치 | 시 | 통계청, 지역소득 | 년 | |
| | | 산업별 종사자 구성비 | 시 | 통계청, 전국사업체조사 | 년 | |
| | | 산업별 특화도 | 시/구/동 | 통계청, 전국사업체조사 | 년 | ○ |
| | | 규모별 사업체 및 종사자 구성비 | 시 | 통계청, 전국사업체조사 | 년 | |
| | 일자리 | 경제활동인구 | 시 | 통계청, 경제활동인구조사 | 년 | |
| | | 취업자 수 | 시 | 통계청, 경제활동인구조사 | 년 | |
| | | 비정규직 근로자 비율 | 시 | 통계청, 경제활동인구조사 | 년 | |
| | | 실업률 | 시 | 통계청, 경제활동인구조사 | 년 | ○ |
| | 창업 | 신규 및 폐업사업자 수 | 시 | 국세청, 국세통계 | 년 | ○ |
| | | 신생기업 생존율 | 시 | 통계청, 기업생명행정통계 | 년 | |
| | | 고성장기업 수 | 시 | 통계청, 기업생명행정통계 | 년 | |
| | 토지 이용 · 도시관리 | 토지 이용 | 용도별 연면적 | 시/구 | 국도교통부, 건축물대장 | 년 |
| 노후 건축물 비율 | | | 시/구 | 국도교통부, 건축물대장 | 년 | |
| 신축 허가 연면적 | | | 시/구 | 국도교통부, 건축물허가대장 | 년 | |
| 용도 지역·지구·구역 | | 용도지역 | 시 | 통계청, 도시계획현황 | 년 | |
| | | 용도지역별 공시지가 | 시 | 국도교통부, 토지소유현황 | 년 | |
| | | 용도지구 | 시 | 통계청, 도시계획현황 | 년 | |
| | | 용도구역 | 시 | 통계청, 도시계획현황 | 년 | |
| 정비 사업 | | 주택정비형 재개발사업 추진현황 | 시 | 서울시 주거정비과 | 년 | |
| | | 재건축사업 추진현황 | 시 | 서울시 주거정비과 | 년 | |
| | 도시정비형 재개발사업 추진현황 | 시 | 서울시 주거정비과 | 년 | | |
| | 도시재생사업 추진현황 | 시 | 서울시 균형발전정책과 | 비정기 | | |
| 교통 | 통행량 | 기·종점별 통행량 | 시/권역 | 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동 사업 | 년 | |
| | | 목적별 통행량 | 시/권역 | 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동 사업 | 년 | |
| | | 권역 간 출근 통행량 | 시/권역 | 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동 사업 | 년 | |
| | 통행 특성 | 승용차 통행속도 | 시 | 서울시 교통정보과 | 년 | |
| | | 교통수단별 분담률 | 시 | 서울시 교통정책과 | 년 | |
| | 대중 교통 | 지하철 이용인원 및 혼잡도 | 시 | 서울시 도시철도과 | 년 | |
| | | 버스 노선 및 차량 수 | 시 | 서울시 버스정책과 | 년 | |
| | 녹색 교통 | 공공자전거 대여 건수 | 시 | 서울시 자전거정책과 | 년 | |
| | | 저공해자동차 등록 대수 | 시/구 | 국도교통부, 자동차등록현황보고 | 년 | |
| | | 전기차 충전소 수 | 시/구 | 환경부, 무공해차통합누리집 | 비정기 | |

| 항목 | 지표 | 구축 단위 | 자료출처 | 자료 주기 | 기본 지표 | |
|--------|---------|------------------|----------------------------|-------------------|-------|--|
| 안전·환경 | 도시 안전 | 화재 발생 건수 | 시/구 소방재난본부 현장대응단 | 년 | | |
| | | 교통사고 발생 건수 | 시/구 도로교통공단, 교통사고 현황 통계 | 년 | | |
| | | 5대 범죄 발생 건수 | 시/구 서울지방경찰청, 5대범죄 발생 통계 | 년 | | |
| | | 자연재난 피해액 | 시 소방방재청, 재해연보 | 년 | | |
| | 환경 | 폐기물 발생량 | 시/구 환경부, 폐기물통계 | 년 | | |
| | | '좋은물' 하천의 비율 | 시 서울시 물순환정책과 | 년 | | |
| | | 녹지 면적 | 시/구 서울시 조경과 | 년 | | |
| | | 미세먼지 및 초미세먼지 농도 | 시 서울시 대기환경정보 | 년 | | |
| | 기후 변화 | 오존 농도 | 시 서울시 대기환경정보 | 년 | | |
| | | 에너지 소비량 | 시 에너지경제연구원, 지역에너지통계연보 | 년 | | |
| 생활 서비스 | 복지 | 아동복지시설 수 | 시/구 서울시 가족담당관 | 년 | | |
| | | 노인여가복지시설 수 | 시/구 서울시 인성이모작지원과 | 년 | | |
| | | 재가노인복지시설 수 | 시/구 서울시 어르신 복지과 | 년 | | |
| | | 장애인생활시설 수 | 시/구 서울시 장애인복지정책과 | 년 | | |
| | | 기초생활보장 수급자 수 | 시 서울시 복지정책과 | 년 | | |
| | 문화·여가 | 문화시설 수 | 시/구 서울시 박물관과, 문화정책과, 경제정책과 | 년 | | |
| | | 공공도서관 수 | 시/구 문화체육관광부 | 년 | | |
| | | 공공체육시설 수 | 시/구 서울시 체육정책과 | 년 | | |
| | | 도시공원 면적 | 구 서울시 공원녹지정책과 | 년 | | |
| | 보육·의료 | 어린이집 수 | 시/구 서울시 보육담당관 | 년 | | |
| | | 병원 개소 및 병상 수 | 시/구 건강보험심사평가원 | 년 | | |
| | 중심지 진단 | 토지 특성 | 규모별 대지 구성비 | 중심지 국토교통부, 토지특성대장 | 년 | |
| | | | 접도별 대지 구성비 | 중심지 국토교통부, 토지특성대장 | 년 | |
| | | | 역세권 비율 | 중심지 서울연구원 내부자료 | 비정기 | |
| 건축물 특성 | | 용도별 연면적 | 중심지 국토교통부, 건축물대장 | 년 | ○ | |
| | | 신축 허가 연면적 | 중심지 국토교통부, 건축물허가대장 | 년 | ○ | |
| | | 용적률 | 중심지 국토교통부, 건축물대장 | 년 | ○ | |
| | | 건축연한 | 중심지 국토교통부, 건축물대장 | 년 | | |
| | | 평균 층수 | 중심지 국토교통부, 건축물대장 | 년 | | |
| | | 최고 높이 | 중심지 국토교통부, 건축물대장 | 년 | | |
| 활동 | | 주간 생활인구 | 중심지 서울시, KT생활인구 | 년 | | |
| | | 연령대별 주간 생활인구 구성비 | 중심지 서울시, KT생활인구 | 년 | | |
| 일자리 | | 종사자 수 | 중심지 통계청, 전국사업체조사 | 년 | ○ | |
| | | 산업별 종사자 구성비 | 중심지 통계청, 전국사업체조사 | 년 | ○ | |
| | 산업별 특화도 | 중심지 통계청, 전국사업체조사 | 년 | ○ | | |

주: 기본지표는 2021년 시점에서 지속적인 추적이 필요하다고 판단되는 지표로, 여건 변화에 따라 변경될 수 있음



Part. II

서울
도시변화 진단

제2장

인구

1_인구 변화

2_인구구조

3_가구 변화

4_가구구조



인구 부문
4개 항목 12개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|-------|---------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|-------|
| 인구 변화 | 인구 | 통계청, 인구동향조사; 서울시 열린데이터광장 | 주민등록연앙인구; 주민등록인구 통계 | 2010~2020 | 시/구/동 |
| | 인구밀도 | 서울시 열린데이터광장; 서울시 도시계획과 | 인구밀도 통계; 시가화면적 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 출생아 및 사망자 수 | 통계청, 인구동향조사 | 연간 인구동향(출생,사망) | 2010~2020 | 시 |
| | 전입 및 전출 인구 | 통계청, 국내인구이동통계 | 국내인구이동통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 야간인구 대비 주간인구 | 서울시 열린데이터광장 | 서울생활인구(내국인) | 2017~2020 | 시/구 |
| 인구구조 | 연령대별 인구 구성비 | 통계청, 인구동향조사 | 연령별 주민등록연앙인구 | 2010~2020 | 시/구/동 |
| | 외국인 비율 | 통계청 지역통계총괄과 | 등록외국인 현황 | 2010~2019 | 시/구 |
| 가구 변화 | 가구 | 통계청, 인구총조사 | 가구형태별; 가구의 연령 및 가구원 수별 가구 | 2010~2020 | 시 |
| | 혼인 및 이혼 건수 | 통계청, 인구동향조사 | 연간 인구동향(혼인,이혼) | 2010~2020 | 시 |
| | 전입 및 전출 가구 | 통계청, 국내인구이동통계 | 이동규모별 이동 건수 | 2010~2020 | 시 |
| 가구구조 | 가구원 수별 가구 구성비 | 통계청, 인구총조사 | 가구의 연령 및 가구원수별 가구 | 2010~2020 | 시/구/동 |
| | 다문화 가구 비율 | 통계청, 인구총조사 | 다문화가구 구성 및 가구원수별 가구 | 2010~2020 | 시 |

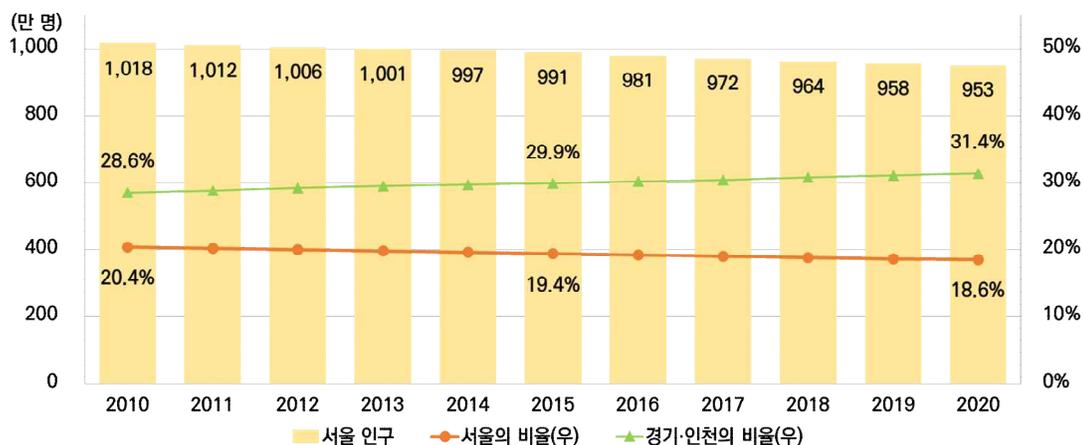


02. 인구

1_인구 변화

1) 인구

- 2020년 서울의 인구는 953만 명, 2010년 대비 6.3% 감소
 - 서울 인구는 2010년 1,017.6만 명에서 2020년 953.3만 명으로 연평균 0.7% 감소
 - 전국 인구는 5,134.9만 명으로 2010년 이후 연평균 0.3% 증가
 - 서울 인구는 전국 인구의 18.6%로 2010년(20.4%)에 비해 1.8%p 감소
 - 경기·인천 인구는 1,614.2만 명으로 전국 인구의 31.4%이며, 2010년 28.6%에 비해 2.8%p 증가
 - 2020년 수도권 인구는 전체 인구의 절반(50.0%)을 차지함



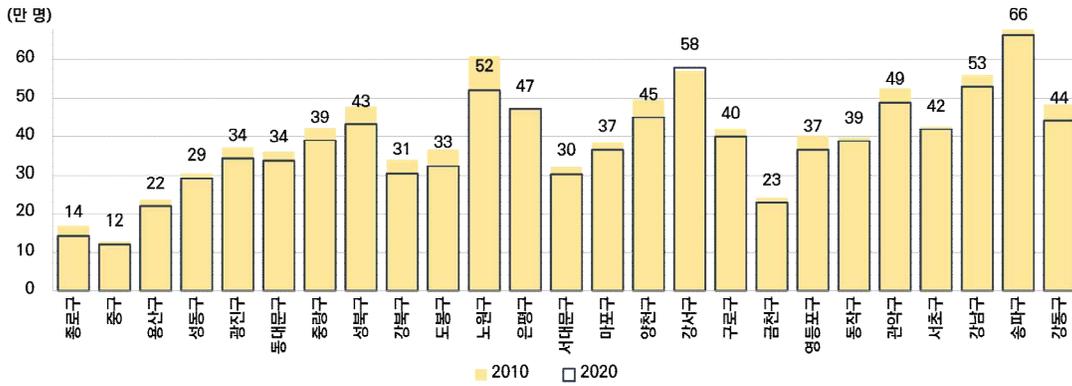
[그림 2-1] 인구 변화(2010~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

- 2010년 이후 강서구를 제외한 모든 구에서 인구 감소
 - 2020년 인구가 많은 자치구는 송파구(66.3만 명), 강서구(57.9만 명), 강남구(53.0만 명), 노원구(52.2만 명), 관악구(49.0만 명)
 - 인구가 적은 자치구는 중구(12.2만 명), 종로구(14.5만 명), 용산구(21.9만 명), 금천구(22.8만 명), 성동구(29.2만 명)

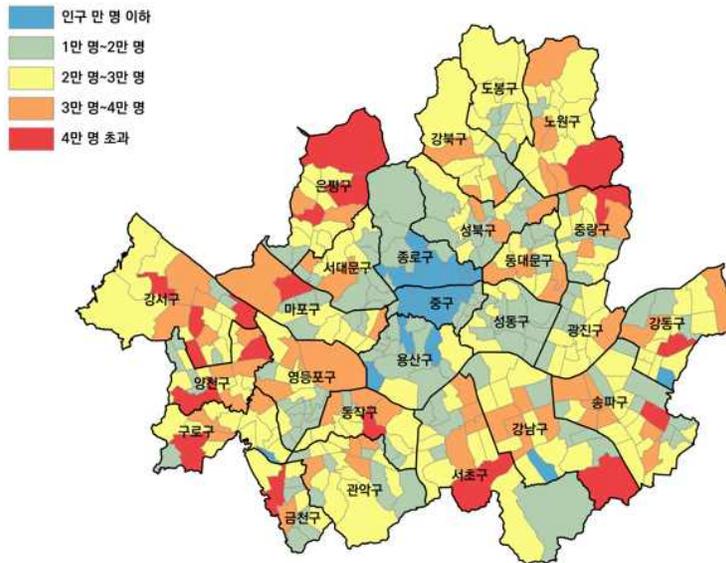
- 2010년 이후 강서구 외 모든 자치구에서 인구가 감소함. 특히, 연평균 변화율로 보면 노원구(-1.5%), 종로구(-1.4%), 도봉구(-1.2%), 강북구(-1.1%), 양천구(-1.0%), 성북구(-1.0%)의 감소세가 두드러짐

- 유일하게 인구가 증가한 강서구는 연평균 0.2% 증가
- 인구가 가장 많이 증가한 행정동(3)은 세곡동(연평균 변화율, 23.8%), 남가좌1동(13.6%), 내곡동(11.0%), 도선동(7.4%), 소공동(6.5%)
- 인구가 가장 많이 감소한 행정동은 둔촌1동(-35.2%), 개포1동(-11.2%), 수색동(-7.1%), 신길5동(-5.9%), 장위2동(-5.3%)
- 2020년 인구가 가장 많은 행정동은 진관동(5.8만 명), 화곡1동(5.4만 명), 역촌동(4.8만 명) 등이며, 인구가 가장 적은 행정동은 둔촌1동(273명), 을지로동(2.0천 명), 삼청동(3.0천 명) 등임



[그림 2-2] 자치구별 인구 변화(2010, 2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도



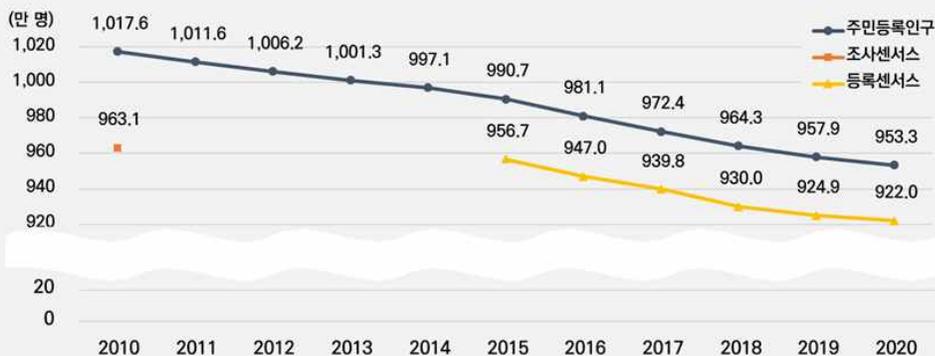
[그림 2-3] 행정동별 인구(2020)

자료: 서울시, 주민등록인구 통계, 2020

3) 행정동 경계가 변경되어 기존 행정동의 일부 면적이 다른 행정동으로 편입하는 조정이 있었으나 지명을 유지하는 행정동을 기준으로 연평균 변화율을 계산함

✓ 인구 및 가구의 산정 기준

- 주민등록연앙인구⁴⁾를 인구의 기준으로 채택
 - 인구를 집계할 때는 주민등록인구와 인구총조사 상 인구 등을 주로 활용함
 - 주민등록인구는 모든 주민이 주소지의 시군구에 등록하는 주민등록제도를 활용한 인구 파악 방법임
 - 인구총조사는 5년마다 우리나라 전체 가구의 20% 표본에 대한 조사를 실시하고 ‘조사센서스’ 방식으로 인구를 집계해옴. 2015년 이후 11개 기관의 행정자료를 연계·활용한 ‘등록센서스’ 방식으로 인구 집계 방식이 변경됨
 - 인구는 도시를 분석하는 데에 근간이 되는 지표로, 진단의 대상이 되는 시간적 범위에 대해 일관된 조건을 기준으로 변화를 파악할 수 있는 통계를 필요로 함. 따라서 지난 계획시점과 통계 비교가 용이한 주민등록인구를 기준으로 함
 - 인구총조사는 2010년과 2015년 사이 인구를 파악할 수 없으며, 조사방법 변경으로 동일한 조건을 토대로 인구의 변화를 검토하기 어려움
 - 주민등록인구는 거주불명자⁵⁾와 재외국민⁶⁾을 포함하여 해석에 주의가 요구되지만, 2010년 이후의 통계를 살펴보는 모니터링에 대해 상대적으로 안정적인 기반을 제공함
 - 주민등록인구는 2020년 기준 인구총조사 발표인구보다 3.4% 가량 많게 조사되었으나, 2015년 대비 인구 변화는 주민등록인구(연평균 변화율, -0.8%), 인구총조사(-0.7%) 간 감소 추이가 유사하게 나타남



조사자료별 서울 인구의 변화(2010~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사; 인구총조사, 각 년도

- 가구는 인구총조사의 결과를 활용
 - 인구총조사의 결과를 활용하는 이유는 ①가구에 대한 주요한 정보를 전달하는 대다수의 지표(가구원 수별, 가구 세대별, 가구주 연령별 등)가 인구총조사의 결과를 바탕으로 하고 있으며, ②주택의 실수요 단위에 맞추어 상주하는 가구를 기준으로 하기 위해서임

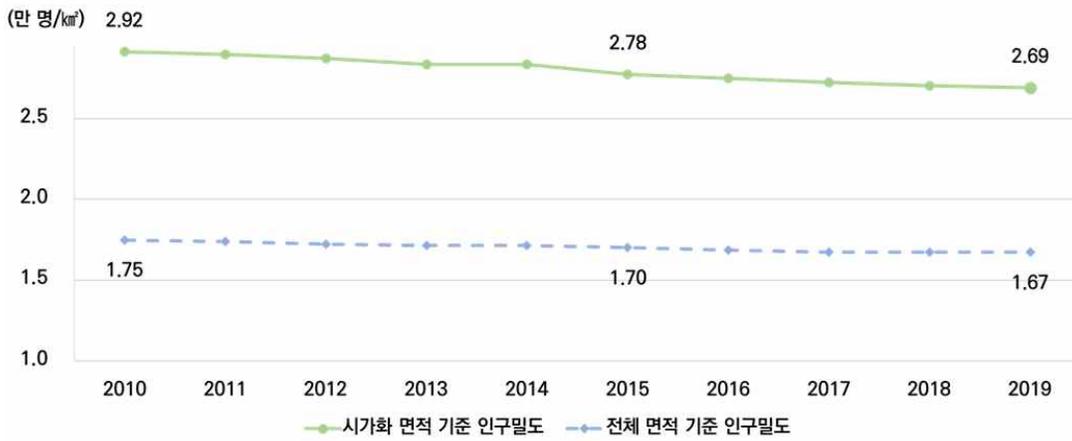
4) 월말 공표되는 통계를 기준으로 2020년 연앙인구는 2019년 12월 31일과 2020년 12월 31일 주민등록인구의 평균으로 계산함

5) 거주 사실이 불분명하여 거주 불명으로 등록된 사람

6) 외국의 영주권을 취득하였거나 영주목적으로 외국에 거주하는 대한민국 국민

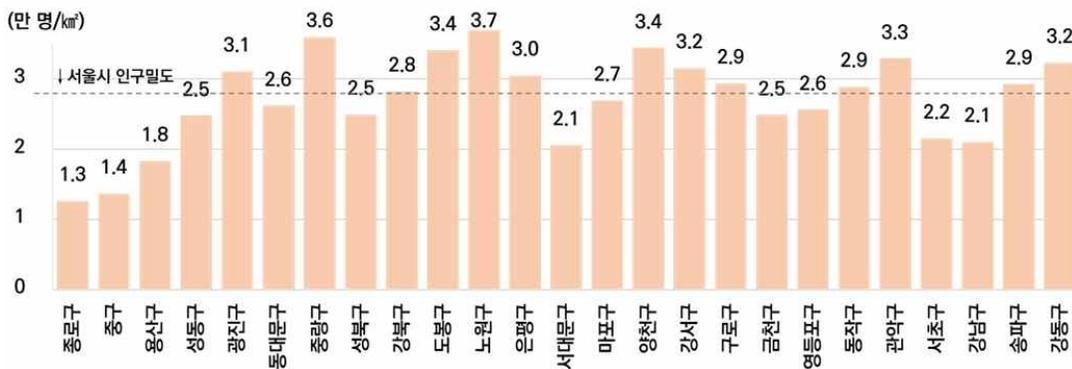
2) 인구밀도

- 2019년 서울의 인구밀도는 2.7만 명/km², 2010년의 92.4% 수준
 - 서울의 인구밀도(시가화 면적⁷⁾, 내외국인 포함 기준)는 2010년 2.9만 명/km²에서 2020년 2.7만 명/km²로 연평균 0.9% 감소
 - 시가화 면적은 2010년 362.5km²(전체 면적의 59.9%)에서 2019년 371.5km²(전체 면적의 61.4%)로 연평균 0.3% 증가함
 - 서울의 전체 면적 기준의 인구밀도는 2010년 1.7만 명/km²에서 소폭 감소
 - 인구밀도가 높은 자치구는 노원구(3.7만 명/km²), 중랑구(3.6만 명/km²), 양천구(3.4만 명/km²), 도봉구(3.4만 명/km²), 관악구(3.3만 명/km²)
 - 인구밀도가 낮은 자치구는 종로구(1.3만 명/km²), 중구(1.4만 명/km²), 용산구(1.8만 명/km²), 강남구(2.1만 명/km²), 서대문구(2.1만 명/km²)



[그림 2-4] 인구밀도 변화(2010~2019)

자료: 서울시 도시계획과, 시가화면적 통계; 서울시, 인구밀도 통계, 각 년도



[그림 2-5] 자치구별 인구밀도 현황(2019)

자료: 서울시 도시계획과, 시가화면적 통계; 서울시, 인구밀도 통계, 2019

7) 용도지역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역 면적의 합계를 기준으로 시가화 지역의 면적을 추산함

3) 출생아 및 사망자 수

- 2020년 서울의 출생아는 4.7만 명, 2010년 대비 49.1% 감소
 - 서울의 출생아는 2010년 9.3만 명에서 2020년 4.7만 명으로 연평균 6.5% 감소
 - 전국 출생아 중 서울 내 출생 비중은 2010년 19.8%에서 2020년 17.4%로 2.4%p 감소함. 이는 전국 인구 중 서울의 비중인 18.6%보다 낮음
 - 서울의 인구 천 명당 출생아 수(조출생률)는 2010년 9.2에서 2020년 5.0으로 4.2 감소
 - 전국 출생아 수 대비 서울의 출생아 수 비중은 2010년 15.7%에서 2020년 14.9%로 0.8%p 감소했으며, 이는 전체 인구 비중(18.6%)보다 낮음
- 2020년 서울의 사망자 수는 4.6만 명, 2010년 대비 13.4% 증가
 - 서울의 사망자 수는 2010년 4.0만 명에서 2020년 4.6만 명으로 연평균 1.3% 증가
 - 서울의 인구 천 명당 사망자 수(조사망률)는 2010년 3.9에서 2020년 4.8으로 0.9 증가
 - 전국 사망자 수 대비 서울의 사망자 수 비중은 2010년 15.7%에서 2020년 14.9%로 0.8%p 감소했으며, 이는 전체 인구 비중(18.6%)보다 낮음
- 2020년 서울 인구의 자연증감은 1,923명, 2010년 이후 최저
 - 서울 인구의 자연증감은 2010년 5.3만 명에서 2020년 0.2만 명으로 연평균 28.2% 감소, 2010년 이후 지속적인 감소세
 - 전국 인구는 2010년 21.5만 명 자연증가하였으나, 2020년 3.3만 명 감소로 전환



[그림 2-6] 출생 및 사망 변화 추이(2010~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

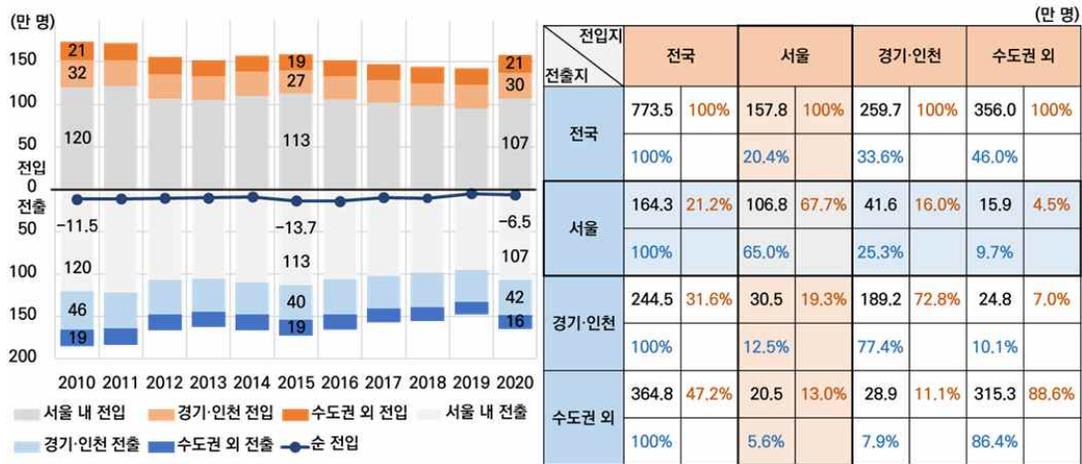
[표 2-1] 지역별 자연증감(2010~2020)

| | (만 명) | | | | | | | | | | |
|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 서울 | 5.3 | 5.1 | 5.2 | 4.2 | 4.2 | 4.0 | 3.2 | 2.2 | 1.3 | 1.0 | 0.2 |
| 경기·인천 | 8.8 | 8.7 | 8.9 | 7.4 | 7.3 | 7.3 | 6.0 | 4.3 | 3.3 | 2.6 | 1.6 |
| 전국 | 21.5 | 21.4 | 21.7 | 17.0 | 16.8 | 16.3 | 12.5 | 7.2 | 2.8 | 0.8 | -3.3 |

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

4) 전입 및 전출 인구

- 2020년 서울의 순 전출 인구는 6.5만 명(서울시 인구의 0.7%), 2010년 이후 매년 전입보다 전출이 많음
 - 2020년 서울의 총 전입은 157.8만 명, 총 전출은 164.3만 명⁸⁾
 - 서울 내 인구이동은 106.8만 명, 전입 인구의 67.7%, 전출 인구의 65.0%
 - 서울로 전입한 인구 중 경기·인천에서 이동한 인구는 30.5만 명(19.3%)이며, 수도권 외 지역에서 이동한 인구는 20.5만 명(13.0%)
 - 서울에서 전출한 인구 중 경기·인천으로 이동한 인구는 41.6만 명(25.3%)이며, 수도권 외 지역으로 이동한 인구는 15.9만 명(9.7%)
 - 2010년 이후 서울에서 매년 5~14만 명이 지속적으로 순 전출
 - 서울과 경기·인천 간 인구이동은 순 전출, 수도권 외 지역에서는 2015년을 제외한 매해 순 전입



[그림 2-7] 전입·전출의 변화(2010~2020)와 지역별 이동인구(2020)

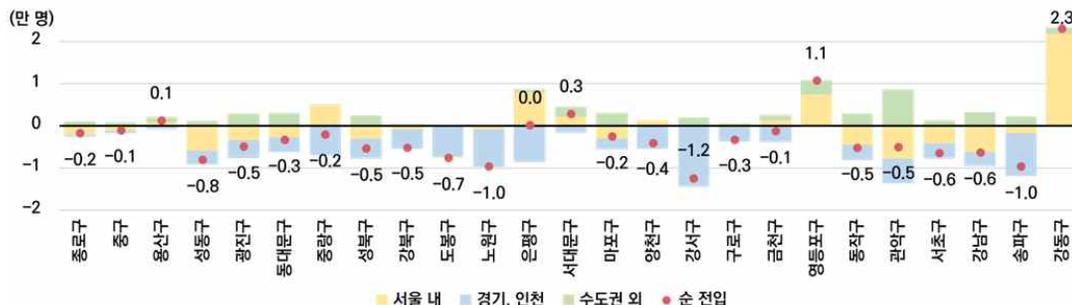
자료: 통계청, 국내인구이동통계, 각 년도

- 2020년 인구가 유입된 자치구는 강동구(순 전입 2.3만 명), 영등포구(1.1만 명), 서대문구(2.9천 명), 용산구(1.3천 명), 은평구(2백 명)이며, 그 외 자치구는 모두 순 전출
 - 경기·인천과 자치구 간 인구이동에서는 영등포구(순 전입 1백 명) 외 모든 자치구가 순 전출을 기록
 - 수도권 외 지역과 자치구 간 인구이동에서는 도봉구(순 전출 5백 명)와 양천구(2백 명)를 제외한 모든 자치구가 순 전입을 기록
- 순 전출이 큰 자치구는 강서구(1.24만 명), 노원구(0.95만 명), 송파구(0.95만 명), 성동구(0.79만 명), 도봉구(0.75만 명) 순임
 - 특히, 강서구는 서울 내, 수도권 외에서는 인구가 유입되었으나, 경기·인천으로는

8) 서울을 중심으로 서울에서 서울 외 지역으로의 인구이동을 전출, 서울 외 지역에서 서울로 인구이동을 전입으로 할 때, 전입-전출 < 0인 경우 순 전입, 전입-전출 > 0인 경우 순 전출로 표현함

인구가 유출되어 순 전출이 가장 컸음

- 연령대별로 15~29세 인구는 유입되었고, 그 외 연령대 인구는 유출되었음. 특히 20~24세는 전년도 연령대별 인구의 4.3%가 전입한 것으로 나타남



[그림 2-8] 자치구별 지역 간 순 전입(2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2020

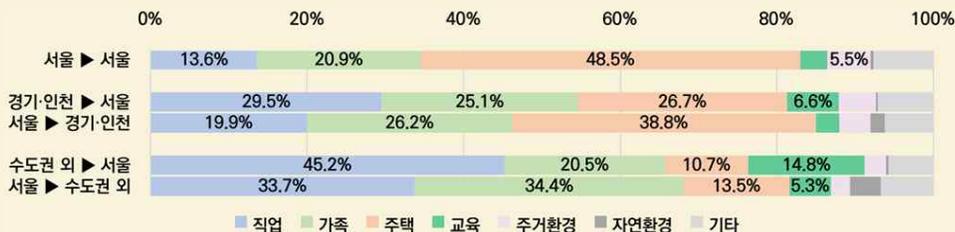


[그림 2-9] 연령대별 순 전입(2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2020

❖ 사람들은 왜 거주지를 옮겼을까요?

- 인구이동 사유는 주택, 직업, 가족 등. 지역 간 이동 유형에 따라 사유의 답변 순위가 다름
 - 서울 내 인구이동 사유는 주택이 48.5%로 가장 큰 비중을 차지했음
 - 서울로 전입한 이동 사유는 직업, 가족, 주택 순이며 서울에서 전출한 이동 사유는 주택, 가족, 직업 순임
 - 서울로 전입한 이동 사유에는 교육이 상대적으로 많았고, 서울에서 전출한 이동 사유에는 자연환경이 상대적으로 많았음
 - 경기·인천에서 전입한 사유는 직업(29.5%), 주택(26.7%), 가족(25.1%)
 - 경기·인천으로 전출한 사유는 주택(38.8%), 가족(26.2%), 직업(19.9%)
 - 수도권 외에서 전입한 사유는 직업(45.2%), 가족(20.5%), 교육(14.8%)
 - 수도권 외로 전출한 사유는 가족(34.4%), 직업(33.7%), 주택(13.5%)

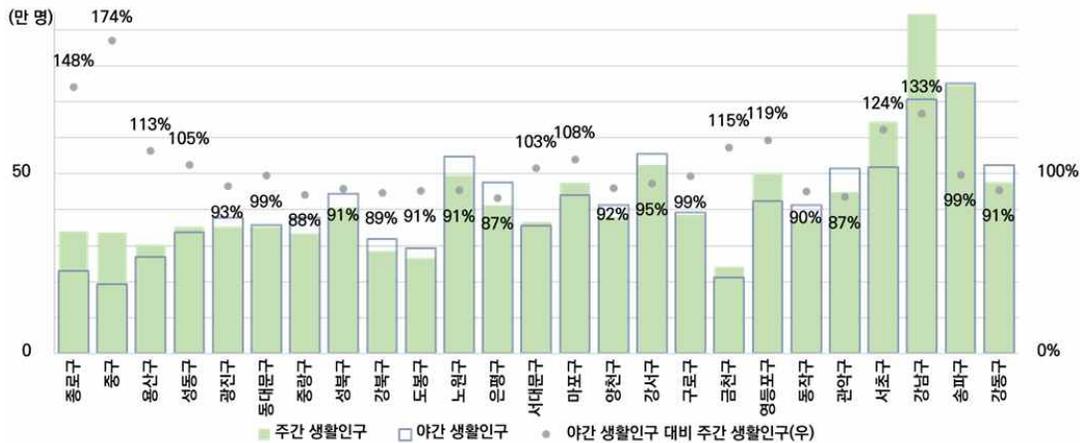


지역 간 인구이동 사유(2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2020

5) 야간인구 대비 주간인구

- 2020년 서울의 야간인구 대비 주간인구의 비율은 102.9%
 - 서울의 야간인구 대비 주간인구의 비율은 2017년 103.5%에서 2020년 102.9%로 0.6%p 감소)
 - 야간인구 대비 주간인구의 비율이 큰 중구(174.0%), 종로구(148.0%), 강남구(133.5%), 서초구(124.4%), 영등포구(118.6%)는 업무와 상업 기능이 집중된 중심지임
 - 야간인구 대비 주간인구의 비율이 작은 은평구(86.5%), 관악구(87.2%), 중랑구(88.3%), 강북구(89.4%), 동작구(90.1%)는 주거 기능이 밀집한 지역임



[그림 2-10] 자치구별 주간인구와 야간인구 비교(2020)

자료: 서울시, 생활인구(내국인), 2020

서울 주간인구와 야간인구는 어떻게 변화했나요?

- 2020년 주간인구는 1,073.8만 명, 2017년 대비 3.8% 감소
 - 서울의 주간인구는 2017년 1,116.4만 명에서 2020년 1,073.8만 명으로, 연평균 1.3% 감소
 - 2020년 주간인구가 많은 자치구는 강남구(94.3만 명), 송파구(74.6만 명), 서초구(64.4만 명), 강서구(52.4만 명), 영등포구(50.3만 명)
 - 주간인구가 적은 자치구는 금천구(24.2만 명), 도봉구(26.6만 명), 강북구(28.4만 명), 용산구(30.3만 명), 중랑구(33.4만 명)
 - 2017년에 비해 주간인구가 많이 감소한 자치구는 종로구(연평균 변화율, -7.5%), 중구(-7.1%), 용산구(-2.8%), 서초구(-2.7%), 영등포구(-2.4%)
 - 2017년에 비해 주간인구가 증가한 자치구는 강동구(1.6%), 강서구(0.7%), 은평구(0.7%), 서대문구(0.3%), 강북구(0.1%) 5개 구임

9) 야간인구는 지역 내 거주인구, 혹은 일정한 지역에 야간에 상주하고 있는 인구로 여기서는 오후 7시에서 오전 8시까지 시간대별 집계된 생활인구(도시계획의 주대상이 되는 내국인)의 평균을 야간인구로 정의함. 주간인구는 행정구역별 거주하는 상주인구(야간인구)와 대칭되는 개념으로, 특정 지역에서 낮 시간대에 활동하는 인구이며, 여기서는 오전 9시에서 오후 6시까지 시간대별 집계된 생활인구의 평균으로 정의함



자치구별 주간인구의 변화(2017, 2020)

자료: 서울시, 생활인구(내국인), 각 년도

- 2020년 야간인구는 1,044.7만 명, 2017년 대비 3.3% 감소
 - 서울의 야간인구는 2017년 1,078.8만 명에서 2020년 1,044.7만 명으로, 연평균 1.1% 감소
 - 야간인구가 많은 자치구는 송파구(75.0만 명), 강남구(70.7만 명), 강서구(55.5만 명), 노원구(54.8만 명), 강동구(52.4만 명)
 - 강남구, 송파구, 강서구는 주간 및 야간인구가 모두 많음
 - 야간인구가 적은 자치구는 중구(19.3만 명), 금천구(21.1만 명), 종로구(23.0만 명), 용산구(26.9만 명), 도봉구(29.3만 명)
 - 2017년에 비해 야간인구가 많이 감소한 자치구는 종로구(연평균 변화율, -5.1%), 중구(-4.5%), 도봉구(-2.6%), 서초구(-2.2%), 마포구(-2.0%)
 - 종로구, 중구, 서초구는 주간인구 및 야간인구의 감소율이 가장 높은 편임
 - 2017년에 비해 야간인구가 증가한 자치구는 강동구(0.9%), 금천구(0.03%), 송파구(0.01%) 3개 구임
 - 강동구는 주간인구와 야간인구가 모두 증가함



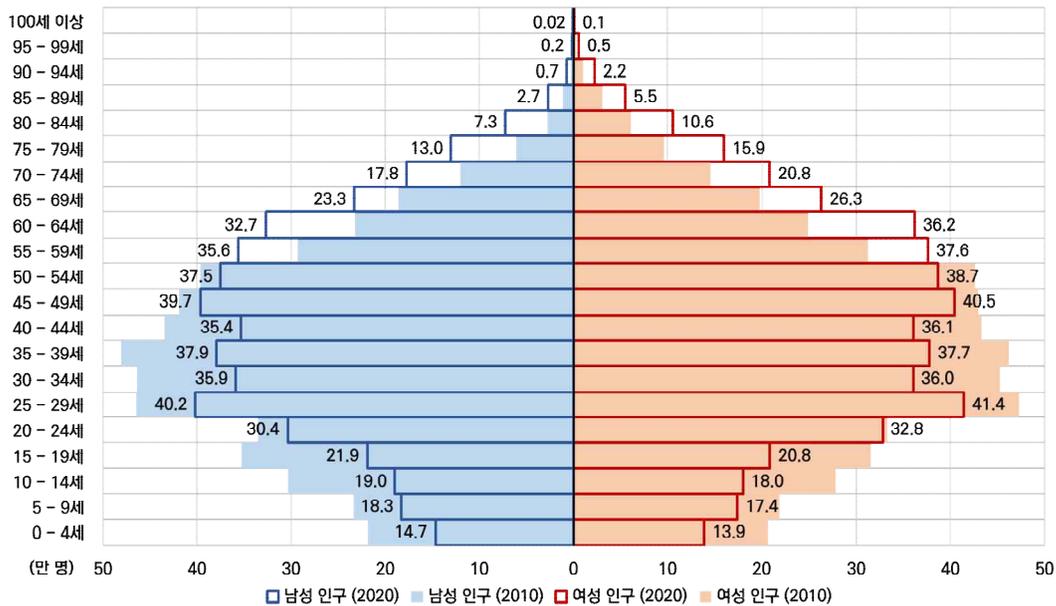
자치구별 야간인구의 변화(2017, 2020)

자료: 서울시, 생활인구(내국인), 각 년도

2_인구구조

1) 연령대별 인구 구성비

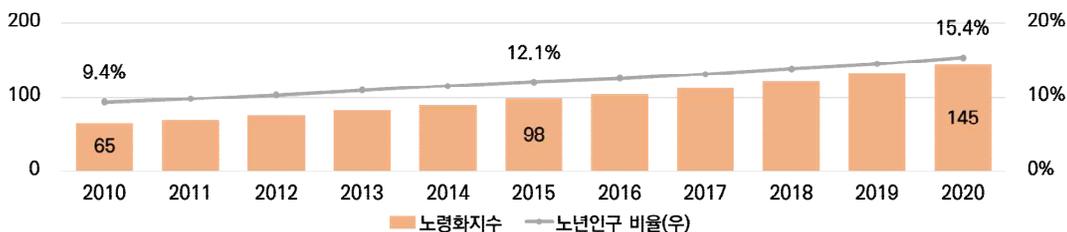
- 2020년 서울의 유소년인구는 10%, 청년인구는 27%, 중장년인구는 47%, 노년인구는 15% 차지
 - 2020년 서울의 연령대별 인구 중 유소년(0~14세)인구는 101.2만 명(10.6%), 청년(15~34세)인구는 259.5만 명(27.2%), 중장년(35~64세)인구는 445.7만 명(46.7%), 노년(65세 이상)인구는 146.9만 명(15.4%)
 - 2010년 서울의 인구는 유소년인구 14.3%, 청년인구 31.4%, 중장년인구 44.9%, 노년인구 9.4%로 구성
 - 서울의 남성인구는 464.3만 명(48.7%), 여성인구는 489.1만 명(51.3%)
 - 0~19세, 35~39세를 제외한 모든 연령층에서 여성인구가 더 많음
 - 2010년 대비 55세 미만 인구는 18.4% 감소, 55세 이상 인구는 41.7% 증가함. 특히 유소년인구의 감소 폭이 큼
 - 유소년인구는 2010년 146.0만 명에서 2020년 101.2만 명으로 연평균 3.6% 감소
 - 청년인구는 319.2만 명에서 259.5만 명으로 2.0% 감소
 - 중장년인구는 457.0만 명에서 445.7만 명으로 0.2% 감소
 - 노년인구는 95.4만 명에서 146.9만 명으로 4.4% 증가
 - 가장 감소 폭이 큰 연령대는 10~19세(-4.4%), 가장 증가 폭이 큰 연령대는 90세 이상(8.2%)



[그림 2-11] 인구구조의 변화(2010, 2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

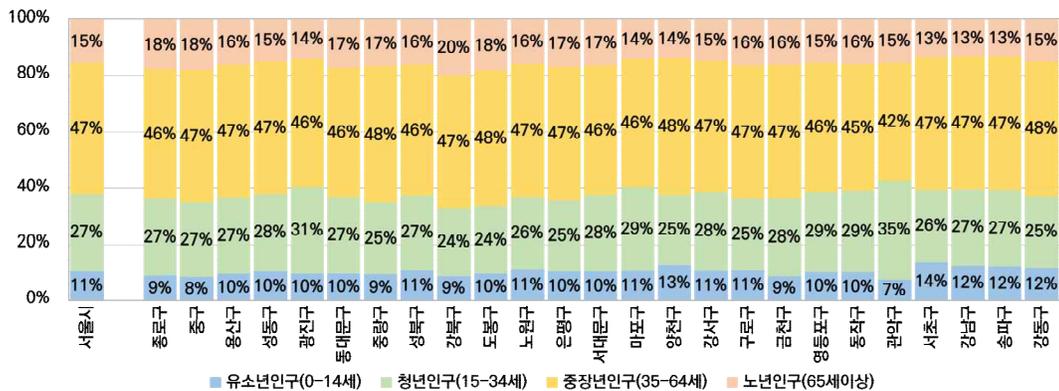
- 2020년 전체 인구의 15.4%가 노년인구로 고령사회에 진입함
 - 서울은 2005년 노년인구 비율이 7.0%로 고령사회에 접어들었으며, 2019년 노년인구 14.6%로 고령사회에 진입하였음¹⁰⁾
 - 유소년인구 수 대비 노년인구 수의 비로 계산하는 노령화지수는 2010년 65에서 2020년 145로 증가함



[그림 2-12] 노년인구 비율의 변화(2010~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

- 유소년인구 비중이 높은 자치구는 서초구, 양천구, 강남구, 노년인구 비중이 높은 자치구는 강북구, 도봉구, 중구
 - 유소년인구의 비율은 서초구(13.7%), 양천구(12.6%), 강남구(12.5%), 송파구(12.2%) 강동구(11.7%) 순
 - 청년인구의 비율은 관악구(35.2%), 광진구(30.7%), 마포구(29.4%), 동작구(29.2%) 영등포구(28.7%) 순
 - 중장년인구의 비율은 양천구(48.5%), 중랑구(48.4%), 강동구(48.1%), 도봉구(48.1%), 송파구(47.5%) 순
 - 노년인구의 비율은 강북구(19.7%), 도봉구(18.2%), 중구(18.0%), 종로구(17.7%), 동대문구(17.2%) 순

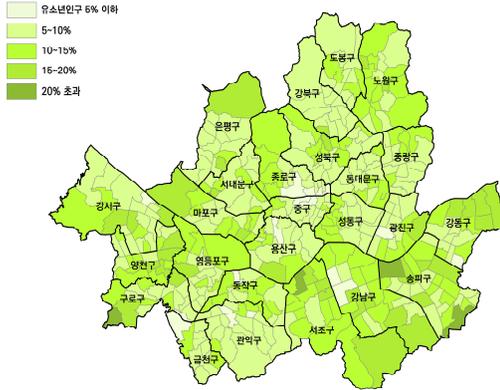


[그림 2-13] 자치구별 연령대별 인구 구성비(2020)

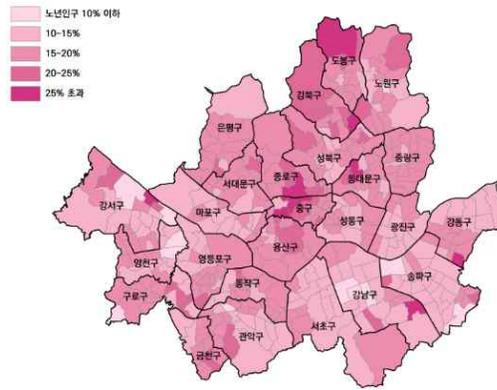
자료: 통계청, 인구동향조사, 2020

¹⁰⁾ UN에서 정의한 총인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 7%를 넘으면 고령사회, 14%를 넘으면 고령사회, 20% 이상이면 초고령사회로 분류

- 유소년인구의 비율이 높은 행정동은 위례동(24.0%), 반포2동(21.6%), 향동(21.0%), 잠실2동(각 21.0%), 고덕1동(19.9%), 잠실4동(19.8%) 순
- 노년인구의 비율이 높은 행정동은 둔촌1동(36.6%), 회현동(27.8%), 을지로동(27.4%), 수서동(27.4%), 종로1·2·3·4가동(26.3%), 청량리동(25.4%) 순



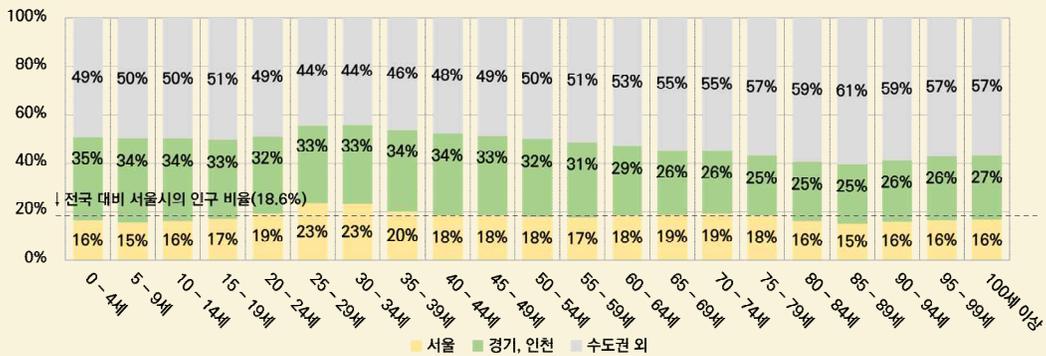
[그림 2-14] 행정동별 유소년인구 비율(2020)
자료: 통계청, 인구동향조사, 2020



[그림 2-15] 행정동별 노년인구 비율(2020)
자료: 통계청, 인구동향조사, 2020

전국적으로 연령대별 인구는 어떻게 분포했나요?

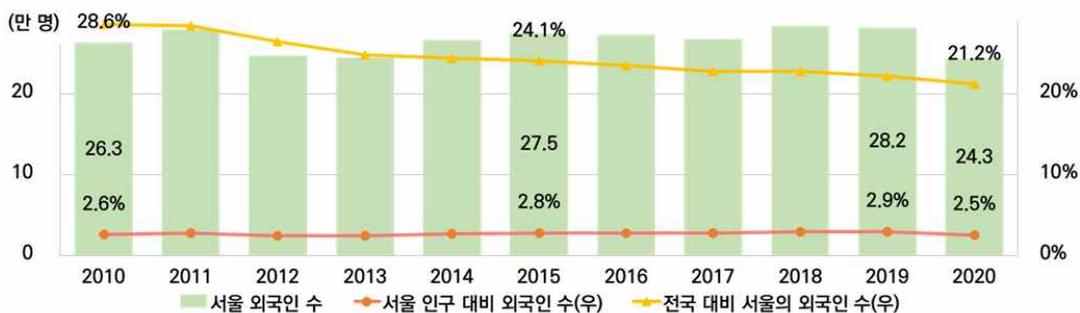
- 전국 인구 대비 서울에는 20~39세 청년인구와 65~74세의 노년인구가 평균 이상 분포
 - 전국 인구는 서울에 18.6%, 경기·인천에 31.4%, 수도권 외 지역에 50.0%로 분포하고 있음. 서울에 평균(18.6%) 이상으로 분포하는 연령대는 20~39세, 65~74세 인구임
 - 반면, 20세 미만 유소년인구와 75세 이상의 노년인구(후기 노인)는 서울에 거주하는 경향이 상대적으로 작음
- 경기·인천에는 54세 미만 인구가 평균(31.4%) 이상으로 분포하며, 특히 유소년인구 비율이 크게 나타남



전국 연령대별 인구의 지역별 구성(2020)
자료: 통계청, 인구동향조사, 2020

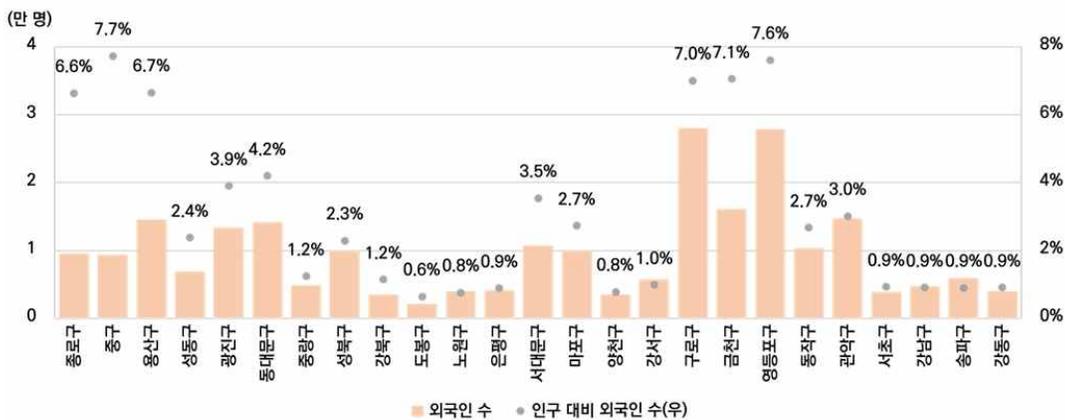
2) 외국인 비율

- 2020년 서울의 외국인 수는 24.3만 명, 서울 인구의 2.5%
 - 서울의 외국인 수는 2020년 24.3만 명으로 서울 인구의 2.5%를 차지¹¹⁾
 - 2020년 전국의 인구 대비 외국인 수는 2.2%로 서울보다 낮음
 - 전국의 외국인 중 서울에 체류하는 비율은 2010년 28.6%에서 2020년 21.2%로 감소함
 - 서울의 외국인 수는 2010년 26.3만 명에서 2019년 28.2만 명으로 연평균 0.8% 증가하였으나, 2020년에는 코로나19의 영향으로 2019년 대비 13.9% 감소



[그림 2-16] 외국인 수와 비율 추이(2010~2020)
 자료: 통계청, 등록외국인현황; 인구동향조사, 각 년도

- 2020년 외국인이 많은 자치구는 구로구, 영등포구, 금천구, 관악구 순
 - 2020년 자치구별 외국인 수는 구로구(2.8만 명), 영등포구(2.8만 명), 금천구(1.6만 명), 관악구(1.5만 명), 용산구(1.5만 명) 순
 - 인구 대비 외국인 수가 많은 자치구는 중구(7.7%), 영등포구(7.6%), 금천구(7.1%), 구로구(7.0%), 용산구(6.7%) 순



[그림 2-17] 자치구별 외국인 수 및 비율(2020)
 자료: 통계청, 등록외국인현황; 인구동향조사, 2020

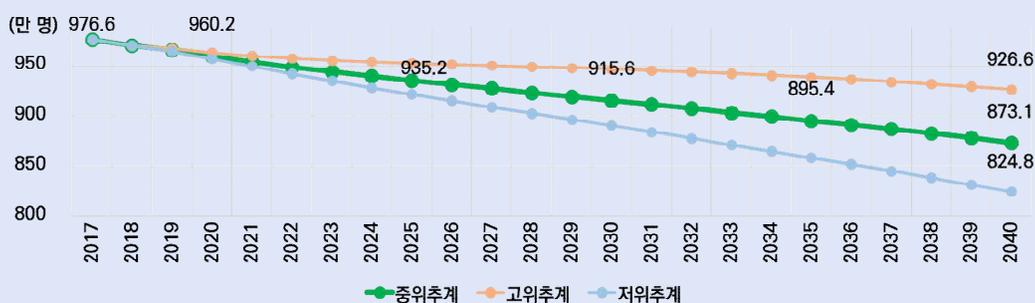
11) 외국인등록을 한 외국인(국내에서 90일 이상 체류)이며, 내국인 기준의 주민등록연앙인구를 기준으로 비교

- 2020년 외국인의 40.2%가 청년인구, 49.8%가 중장년인구
 - 2020년 외국인의 국적 중 중국(61.7%, 한국계 중국인은 39.0%), 베트남(7.9%), 미국(3.9%), 타이완(3.2%), 일본(3.1%), 몽골(2.7%)이 82.5%를 차지
 - 국적별로 체류지의 분포는 다르게 나타남. 서울에 체류 중인 중국인은 구로구(동일국적 중 자치구별 비율, 17.5%), 영등포구(17.1%), 금천구(9.9%), 관악구(7.0%), 광진구(5.8%)에 57.3% 분포함
 - 베트남인은 동대문구(12.6%), 종로구(11.0%), 광진구(7.8%), 성북구(7.2%), 중구(7.0%)에 45.6% 분포함
 - 미국인은 용산구(27.2%), 마포구(11.0%), 강남구(8.2%), 서초구(6.3%), 서대문구(5.9%)에 58.7% 분포함
 - 2020년 외국인의 연령별 분포를 살펴보면, 유소년인구(0~14세) 7.0%, 청년인구(15~34세) 40.2%, 중장년인구(35~64세) 49.8%, 노년인구(65세 이상) 3.0%
 - 외국인 중 유소년인구의 비율이 큰 자치구는 용산구(13.5%), 서초구(11.4%), 금천구(9.3%), 중랑구(9.0%), 영등포구(8.7%) 등임
 - 외국인 중 청년인구의 비율이 큰 자치구는 동대문구(73.6%), 성북구(70.7%), 서대문구(65.0%), 종로구(62.3%) 등임

❖ 미래 서울의 인구는 어떻게 달라질까요?

- 통계청에서는 등록센서스 인구와 출생아, 사망자, 순이동자에 대한 시나리오를 바탕으로 하는 장래 인구 및 가구의 추계를 정기적으로 공표하고 있음
- 2019년에 2017년 인구를 기준으로 2070년까지의 인구 추정치를 발표한 내용(2021년 기준 시도 단위 최신 자료)을 도표로 축약하여 소개함

- 2040년 서울 인구는 중위 시나리오 기준 873.1만 명으로 감소 전망¹²⁾
 - 시나리오에 따라 2040년 인구는 적게는 824.8만 명, 많게는 926.6만 명으로 추계
 - 시나리오별 고위 추계인구¹³⁾는 2017년 대비 5.1% 감소한 926.6만 명(연평균 -0.2%)
 - 중위 추계인구¹⁴⁾는 2017년 대비 10.6% 감소한 873.1만 명(-0.5%)
 - 저위 추계인구¹⁵⁾는 2017년 대비 15.5% 감소한 824.8만 명(-0.7%)
 - 중위 추계 기준으로는 2030년 915.6만 명, 2040년 873.1만 명으로 감소할 것으로 전망



서울시 추계인구 변화 추이(2017~2040)

자료: 통계청, 장래인구추계, 2019

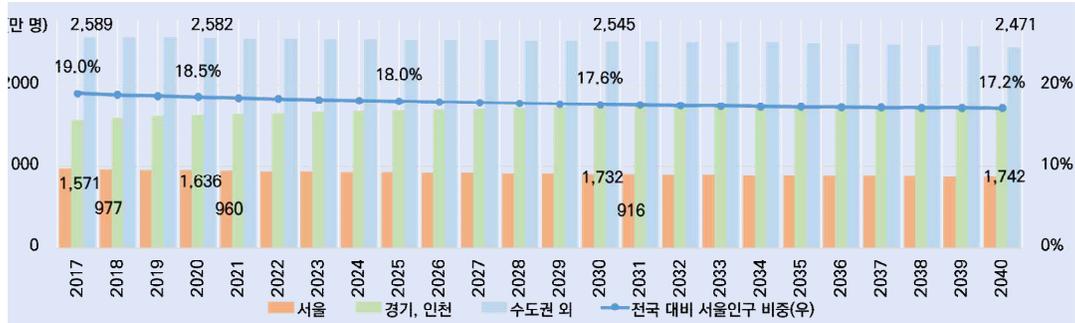
- 전국 인구에서 서울의 비율은 2017년 19.0%에서 2040년 17.2%로 감소, 경기·인천은 점진적인 증가 예상
 - 2040년 중위 시나리오 기준 전국 인구는 약 5,085.5만 명으로 예측되며 이는 2017년에 비하여 연평균 0.04% 감소한 수치임. 인구는 2028년 5,194.2만 명까지 증가하였다가 이후 감소하는 양상을 띠 것으로 전망됨
 - 전국 대비 서울 인구의 비중은 2017년 기준으로 19.0%며, 2025년 18.0%, 2040년 17.2%로 점차 감소할 것으로 추산됨
 - 중위 시나리오상 경기·인천의 인구는 2040년 1,741.9만 명으로 2017년에 비해 연평균 0.4% 증가할 것으로 추계됨
 - 수도권 외 지역은 연평균 0.2%씩 인구가 감소할 것으로 예측됨

12) 고위(최대인구 추계), 중위(기본 추계), 저위 시나리오(최소인구 추계)를 통하여 인구를 추계함. 합계출산율이 높고 기대여명이 길며 국제이동에서 유입이 가장 많은 경우를 고위 시나리오로 하여 인구를 예측함

13) 합계출산율 고위(2051년 기준 1.45명), 기대수명 고위(2067년 기대수명 기준 남 89.3세, 여 92.8세), 국제이동 고위(2067년 순이동자 기준 96천 명), 국내이동 기본 가정을 조합한 결과임

14) 합계출산율 중위(1.27명), 기대수명 중위(남 88.5세, 여 91.7세), 국제이동 중위(35천 명), 국내이동 기본 가정을 조합한 결과임

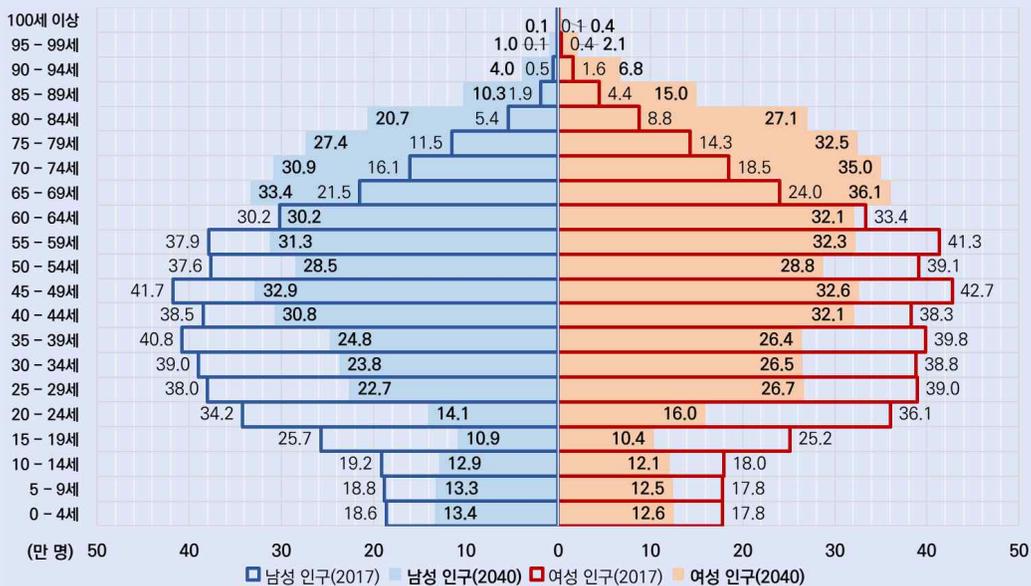
15) 합계출산율 저위(1.10명), 기대수명 저위(남 87.4세, 여 90.4세), 국제이동 저위(23천 명), 국내이동 기본 가정을 조합한 결과임



전국의 지역별 인구 추계(중위시나리오 기준, 2017~2040)

자료: 통계청, 장래인구추계, 2019

- 저출산, 고령화 기조가 지속되면서 2040년 서울 노년인구는 인구의 32.4%까지 증가 예상 (중위 시나리오 기준)
 - 2017년 서울의 인구피라미드는 생산가능인구(15~64세)가 두텁게 분포하고 유소년(0~14세)과 노년 인구(65세 이상)가 적은 형태를 띠지만, 2040년에는 유소년과 생산가능인구가 큰 폭으로 감소하고 노년 인구의 규모가 늘어날 것으로 보임
 - 2017년과 비교하면 2040년 50대 이하 인구는 모두 줄어들 것으로 예측되며, 10대, 20대의 인구 감소 폭이 특히 클 것으로 예상됨
 - 60대 이상 인구는 모두 늘어날 것으로 예측되며, 80대 이상 초고령층에서 큰 증가세를 보일 것으로 예상됨
 - 2017년에 비해 2040년 서울시 인구 중 유소년인구는 11.3%에서 8.8%로 2.5%p 감소할 것으로 예측
 - 생산가능인구는 75.5%에서 58.8%로 16.6%p 감소
 - 노년 인구는 13.2%에서 32.4%로 19.1%p 증가



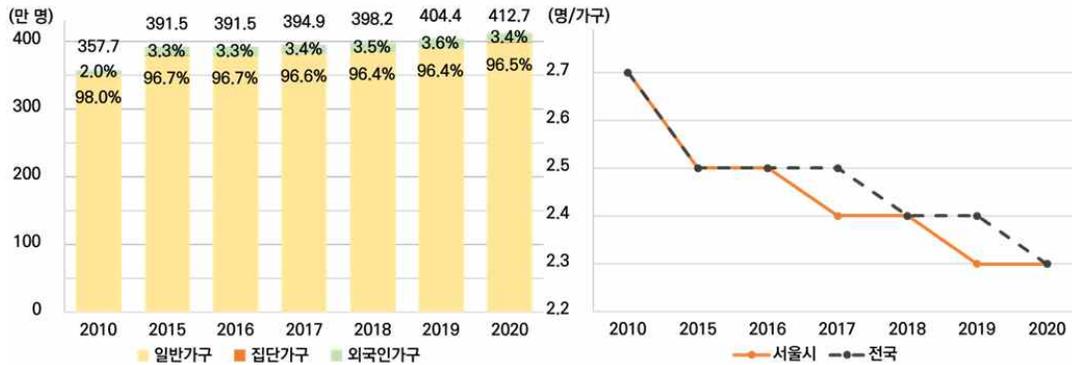
2017년과 2040년의 서울 인구 피라미드

자료: 통계청, 장래인구추계, 2019

3_가구 변화

1) 가구

- 2020년 서울의 가구 수는 412.7만 가구, 2010년에 비해 15.3% 증가
 - 서울의 전체 가구는 일반가구 398.2만 가구(96.5%), 외국인가구 14.2만 가구(3.4%), 집단가구 0.2만 가구(0.1%)로 이루어짐¹⁶⁾
 - 서울의 가구는 2010년 357.7만 가구에서 2020년 412.7만 가구로 연평균 1.4% 증가
 - 인구 감소에도 불구하고 가구 분화로 인해 가구 수는 증가함
 - 2010년에 비해 2020년 서울의 일반가구는 연평균 1.3%, 외국인가구 7.3% 증가, 집단가구 2.2% 감소
 - 서울 일반가구의 평균 가구원 수는 2010년 2.7명에서 2020년 2.3명으로 0.4명 감소
 - 전국의 평균 가구원 수는 2010년 2.7명에서 2020년 2.3명으로 0.4명 감소



[그림 2-18] 가구 형태별 가구 수 변화 및 평균 가구원 수(2010~2020)

자료: 통계청, 인구총조사, 각 년도

2) 혼인 및 이혼 건수

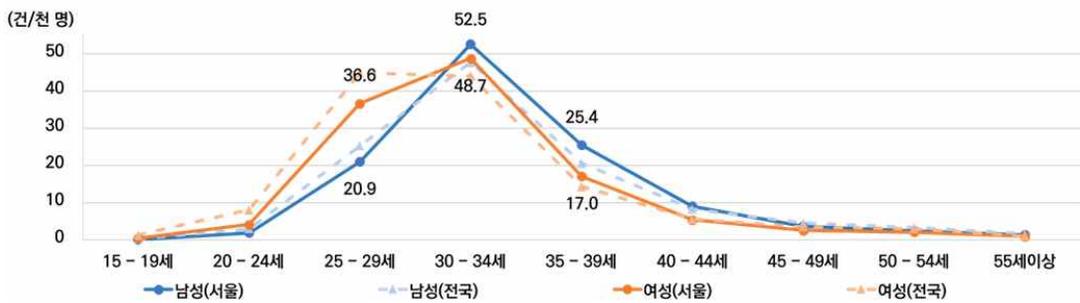
- 2020년 서울의 혼인은 4.5만 건, 2010년 대비 36.5% 감소
 - 서울의 혼인은 2010년 7.0만 건에서 2020년 4.5만 건으로 연평균 4.4% 감소
 - 전국의 혼인은 동일 기간 32.6만 건에서 21.4만 건으로 연평균 4.1% 감소
 - 서울의 인구 천 명당 혼인 건수(조혼인율)는 2010년 6.9에서 2020년 4.7으로 감소
 - 전국의 조혼인율은 동일 기간 6.5에서 4.2로 감소함
 - 혼인하는 주 연령대가 집중된 서울의 조혼인율(4.7)은 전국에서 세종시(5.3) 다음으로 높은 수준임
 - 서울의 연령별 조혼인율은 성별에 무관하게 30~34세에서 가장 높았고, 여성은 20대 후반, 남성은 30대 후반의 조혼인율이 높음. 30세 이후의 조혼인율은 서울이 전국보다 높게 나타남

¹⁶⁾ 일반가구는 가족과 5인 이하의 비혈연 관계의 구성원들이 함께하는 가구, 외국인가구는 외국인으로만 구성된 가구, 집단가구는 비혈연 6인 이상으로 구성되거나 시설(기숙사, 요양시설 등)에 거주하는 가구를 뜻함



[그림 2-19] 혼인 건수와 조혼인율(2010~2020)

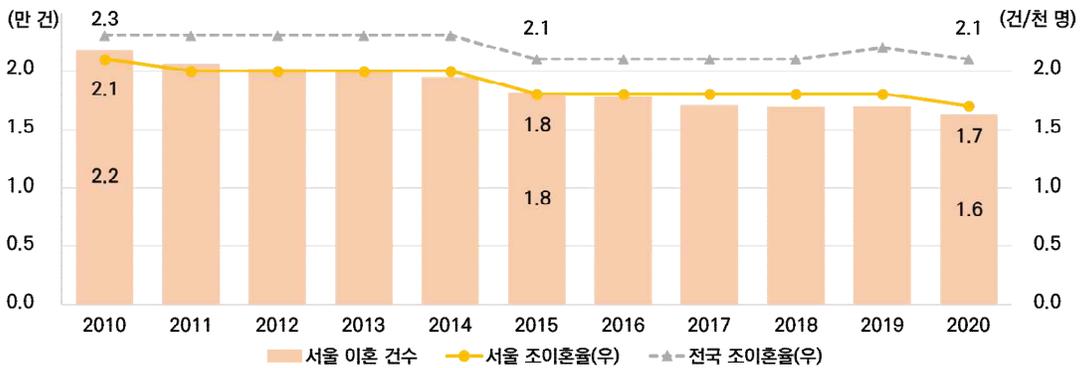
자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도



[그림 2-20] 연령별 조혼인율(2020)

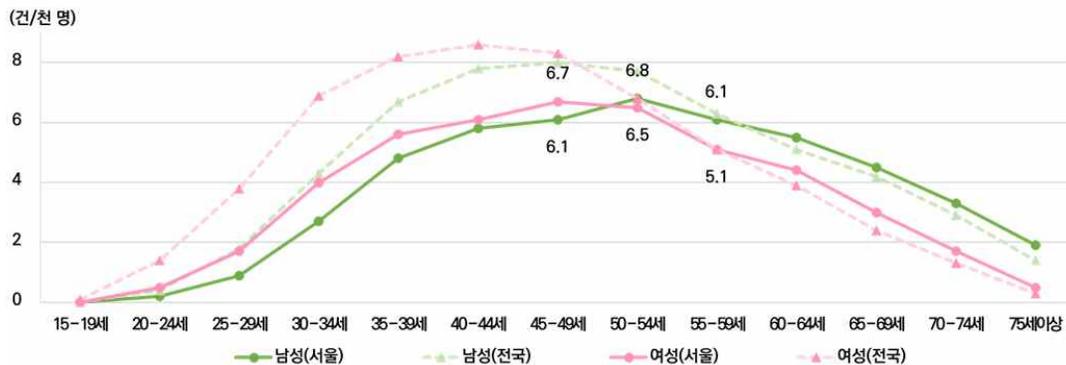
자료: 통계청, 인구동향조사, 2020

- 2020년 서울의 이혼은 1.6만 건, 2010년 대비 25.2% 감소
 - 서울의 이혼은 2010년 2.2만 건에서 2020년 1.6만 건으로 연평균 2.9% 감소
 - 전국의 이혼은 동일 기간 11.7만 건에서 10.7만 건으로 연평균 0.9% 감소
 - 서울의 인구 천 명당 이혼 건수(조이혼율)는 2010년 2.1에서 2020년 1.7으로 감소함
 - 전국의 조이혼율은 동일 기간 2.3에서 2.1으로 감소함
 - 서울의 연령대별 조이혼율은 45~54세에서 가장 높았으며, 여성은 50세 이전, 남성은 50세 이후의 조이혼율이 상대적으로 높았음
 - 서울의 조이혼율은 전국과 비교해서, 60세 이후에 더 높게 나타남



[그림 2-21] 이혼 건수와 조이혼율(2010~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

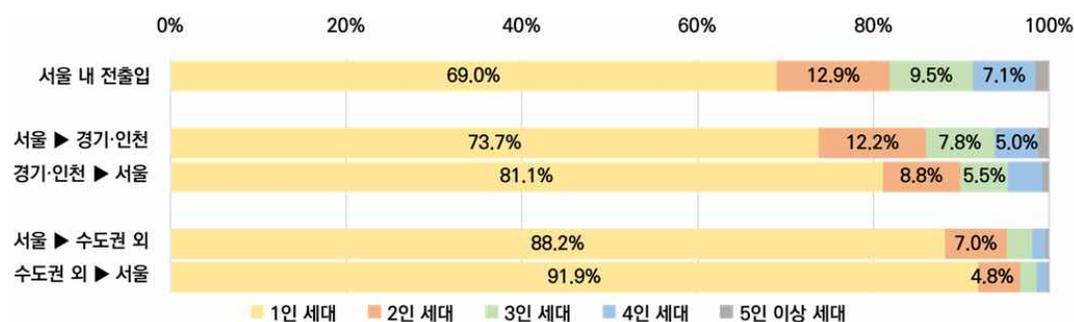


[그림 2-22] 연령별 조이혼율(2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 2020

3) 전입 및 전출 가구

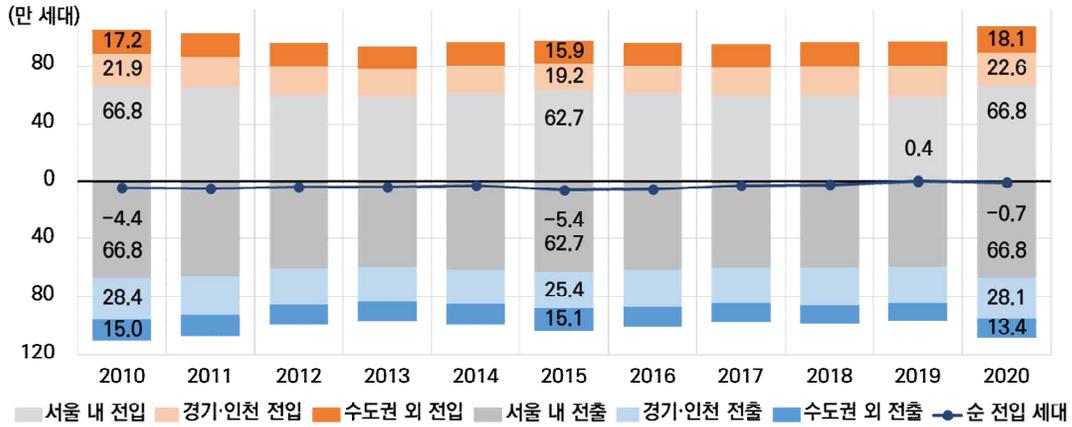
- 2020년 서울로 전입한 세대는 107.6만 세대, 전출은 108.3만 세대
 - 2020년 서울의 총 전입은 107.6만 세대, 총 전출은 108.3만 세대로 0.7만 세대 순 전입, 전입보다 전출 세대 중 다인 세대 구성비가 큼
 - 서울 내에서 이동한 66.8만 세대 중 1인 세대는 69.0%, 2인 세대는 12.9%, 3인 이상 세대는 18.2%
 - 서울에서 경기·인천으로 전출한 28.1만 세대 중 1인 세대는 73.7%, 2인 세대는 12.2%, 3인 이상 세대는 14.0%. 서울 내 전입·전출 다음으로 이동하는 세대 단위가 컸음
 - 경기·인천에서 서울로 전입한 22.6만 세대 중 1인 세대는 81.1%, 2인 세대는 8.8%, 3인 이상 세대는 10.1%
 - 서울에서 수도권 외 지역으로 전출한 13.4만 세대 중 1인 세대는 88.2%, 2인 세대는 7.0%, 3인 이상 세대는 4.9%
 - 수도권 외 지역에서 서울로 전입한 18.1만 세대 중 1인 세대는 91.9%, 2인 세대는 4.8%, 3인 이상 세대는 3.3%



[그림 2-23] 지역 간 이동별 세대원 수 구성비(2020)

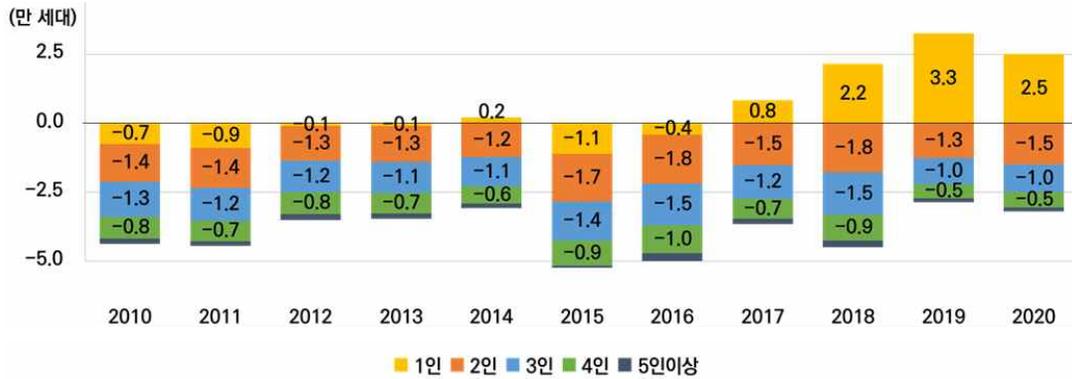
자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2020

- 2015년 이후 서울의 세대별 순 전입은 증가세, 1인 가구 순 전입 영향
 - 순 전출 세대는 2010년 4.4만 세대, 2020년 0.7만 세대임
 - 서울과 수도권 외 지역 간 세대 기준 순 전입이 크며, 경기·인천 지역 간에는 순 전출
 - 1인 세대는 2017년 이후 서울로의 전입이 전출보다 더 많았지만, 2인 이상 세대는 전입보다 전출이 많음



[그림 2-24] 지역 간 이동 세대(2010~2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 각 년도



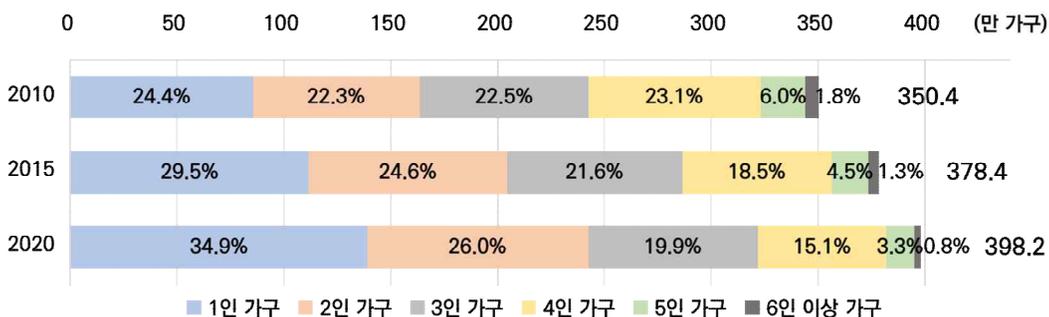
[그림 2-25] 세대원 수별 순 전입 세대(2010~2020)

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 각 년도

4_가구구조

1) 가구원 수별 가구 구성비

- 2020년 서울의 가구원 수별 가구 수는 1인>2인>3인>4인>5인>6인 이상, 가구당 평균 가구원 수는 2.3명
 - 2020년 서울의 가구원 수별 가구 수¹⁷⁾는 1인 가구 139.1만 가구(34.9%), 2인 가구 103.4만 가구(26.0%), 3인 가구 79.3만 가구(19.9%), 4인 가구 60.3만 가구(15.1%), 5인 가구 13.0만 가구(3.3%), 6인 이상 가구 3.2만 가구(0.8%)
 - 서울의 1인 가구는 2010년 85.5만 가구에서 2020년 139.1만 가구로 연평균 5.0% 증가
 - 2인 가구는 78.2만 가구에서 103.4만 가구로 연평균 2.8% 증가
 - 3인 가구는 78.8만 가구에서 79.3만 가구로 연평균 0.1% 증가
 - 4인 이상 가구는 108.0만 가구에서 76.5만 가구로 연평균 3.4% 감소
 - 가구당 평균 가구원 수는 2010년 2.7명, 2015년 2.5명, 2020년 2.3명으로 감소

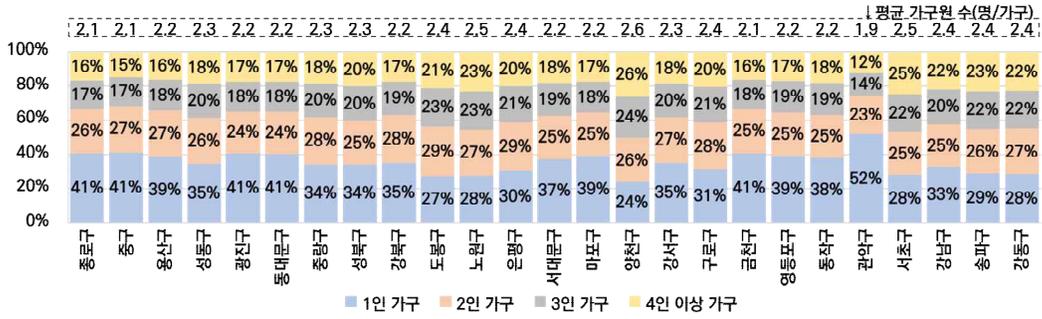


[그림 2-26] 가구원 수별 가구 추이(2010, 2015, 2020)

자료: 통계청, 인구총조사, 각 년도

- 자치구별로 1인 가구는 관악구, 중구, 종로구, 4인 이상 가구는 양천구, 노원구, 서초구에서 비중이 큼
 - 전체 가구 중 1인 가구가 차지하는 비율이 큰 자치구는 관악구(51.9%), 중구(41.4%), 종로구(41.0%), 광진구(41.0%), 금천구(40.9%) 순
 - 4인 이상 가구의 구성비가 높은 자치구는 양천구(25.9%), 서초구(24.6%), 노원구(22.9%), 송파구(22.8%), 강동구(22.4%) 순
 - 평균 가구원 수가 적은 자치구는 관악구(1.9명), 금천구(2.1명), 중구(2.1명), 종로구(2.1명)
 - 평균 가구원 수가 많은 자치구는 양천구(2.6명), 노원구(2.5명), 서초구(2.5명)

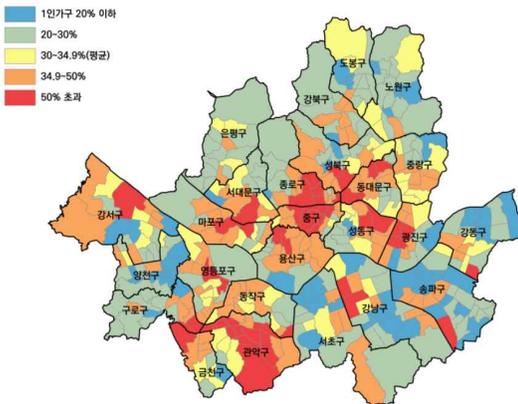
17) 전체 가구 중 집단가구와 외국인가구를 제외한 일반가구를 대상으로 함



[그림 2-27] 자치구별 가구 구성 및 평균 가구원 수(2020)

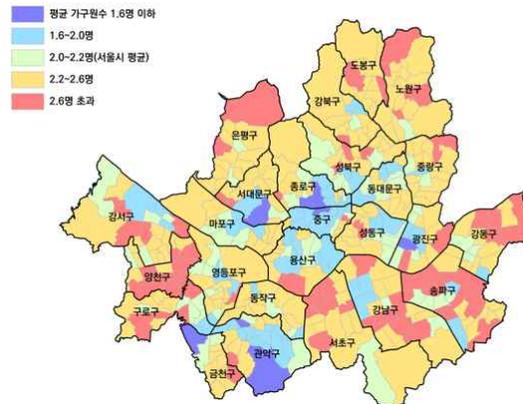
자료: 통계청, 인구총조사, 2020

- 1인 가구의 비율이 높은 행정동은 화양동(74.7%), 신림동(74.5%), 신촌동(70.5%), 대학동(68.2%), 가산동(65.9%)
 - 평균 가구원 수가 적은 행정동은 신림동(1.4명), 화양동(1.4명), 을지로동(1.5명), 신촌동(1.5명), 대학동(1.6명), 종로1·2·3·4가동(1.6명), 가산동(1.6명), 남영동(1.6명), 역삼1동(1.6명), 사근동(1.6명)
 - 평균 가구원 수가 많은 행정동은 대치1동(3.3명), 반포2동(3.2명), 오륜동(3.1명), 목5동(3.1명), 위례동(3.1명), 잠실2동(3.1명), 중계1동(3.1명)



[그림 2-28] 행정동별 1인 가구의 비율(2019)

자료: 통계청, 인구총조사, 2019

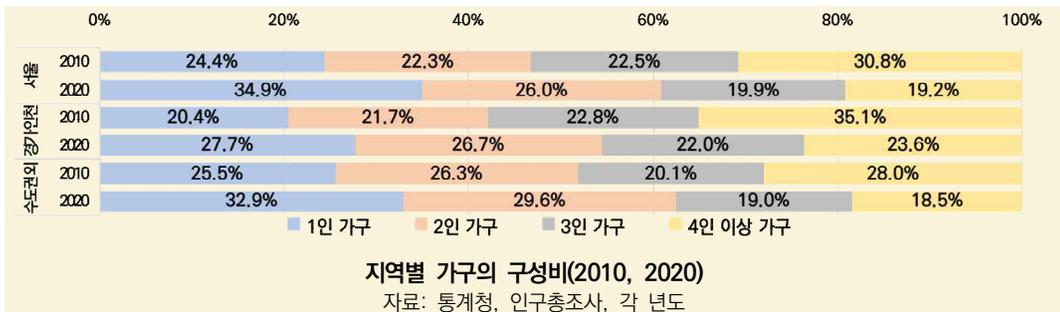


[그림 2-29] 행정동별 평균 가구원 수(2019)

자료: 통계청, 인구총조사, 2019

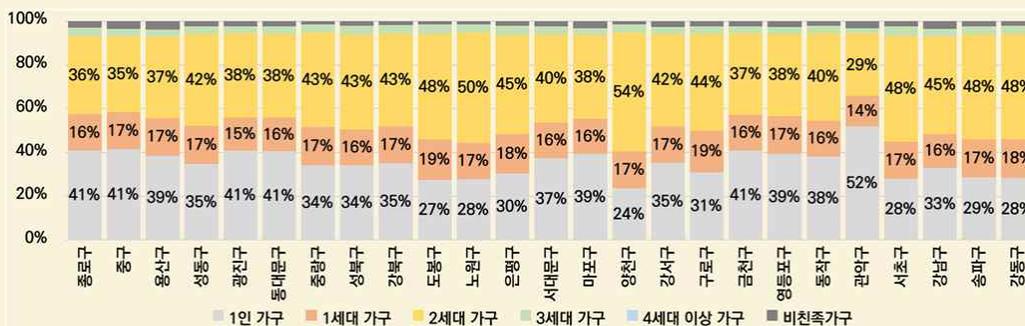
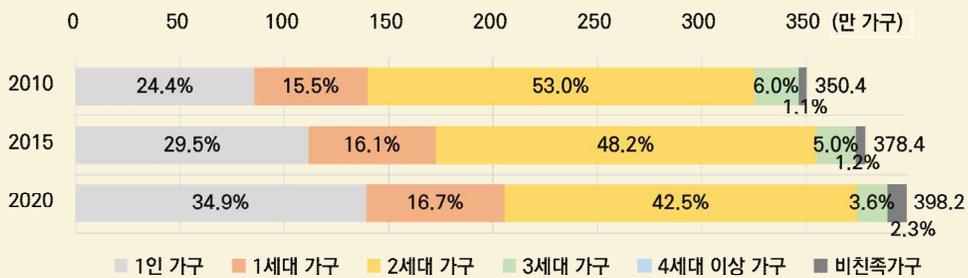
❖ 전국적으로 가구의 규모는 어떻게 변화했나요?

- 1인 가구의 증가는 전국에서 공통적으로 나타나는 동향임
 - 2020년 1인 가구의 비율은 서울(34.9%), 수도권 외(32.9%), 경기·인천(27.7%) 순
 - 1인 가구의 비율은 2010년에 수도권 외 지역이 서울보다 컸으나, 서울의 비율이 2020년 10.5%p 증가하면서 전국 중 가장 비중이 높음
 - 2010년과 비교하면 전국적으로 1인, 2인 가구의 비중이 증가하는 것으로 나타남

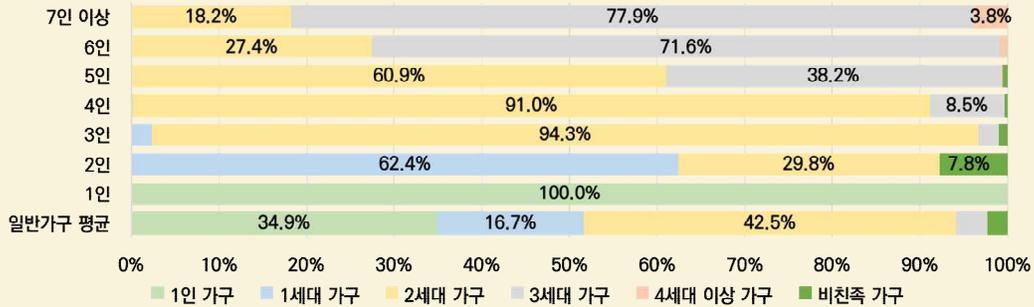


어떤 관계의 사람들이 모여서 가구를 이뤘나요?

- 2020년 서울의 세대(世代) 구성별 가구는 1인>2세대>1세대>3세대 순
 - 2020년 서울의 세대구성별 가구는 1세대 가구 66.5만 가구(16.7%), 2세대 가구 169.1만 가구(42.5%), 3세대 이상 가구 14.3만 가구(3.6%), 비친족 가구 9.2만 가구(2.3%) 순¹⁸⁾
 - 2세대 가구는 서울의 가장 대표적인 형태의 가구 형태이지만, 185.7만 가구에서 169.1만 가구로 연평균 0.9% 감소하여, 핵가족이 해체되는 양상을 보임. 3세대 가구는 연평균 3.8% 감소, 4세대 가구 연평균 9.6% 감소
 - 1세대 가구는 2010년 54.2만 가구에서 2020년 66.5만 가구로 연평균 2.1% 증가하였고, 비친족 가구는 3.9만 가구에서 9.2만 가구로 연평균 8.9% 증가함
 - 1세대 가구는 구로구, 도봉구, 은평구, 2세대 가구는 양천구, 노원구, 서초구에서 비중이 큼
 - 1세대 가구의 구성비가 큰 자치구는 구로구(18.9%), 도봉구(18.7%), 은평구(18.1%)
 - 2세대 가구의 구성비가 큰 자치구는 양천구(54.0%), 노원구(50.4%), 서초구(48.3%)



- 2인 가구의 62%는 1세대 가구, 3인 이상 가구의 88%는 2세대 가구
 - 서울시 2인 가구의 62.4%는 1세대 가구, 29.8%는 2세대 가구¹⁹⁾, 7.8%는 비친족 가구
 - 서울시 3인 이상 가구의 88.8%는 2세대 가구, 9.1%는 3세대 가구
 - 3인 가구의 2세대 가구 비중은 94.3%, 4인 가구의 2세대 가구 비중은 91.0%
 - 6인 이상 가구에서 3세대 가구의 비중이 2세대 가구의 비중보다 높음



가구원 수별 가구의 세대 구성(2020)

자료: 통계청, 인구총조사, 2020

- 1인 가구, 1세대 가구에서 중장년 및 노년인구 비율 증가
 - 1인 가구에서 50대 이상의 비율은 2010년 33.3%에서 2020년 37.6%로 증가
 - 1세대 가구에서 세대주가 50세 이상인 비율은 2010년 54.5%에서 2020년 68.9%로 증가
 - 1세대 가구의 증가에는 혼인에 따른 가구 신규 구성보다 자녀가 모두 독립하게 된 부모 세대가 늘어난 것이 큰 영향을 미쳤을 것으로 보임
 - 2010년 비친족 가구의 세대주 연령은 20대와 30대가 주를 이뤘으나, 2020년에는 다양한 연령대에서 비친족가구가 증가한 것으로 나타남



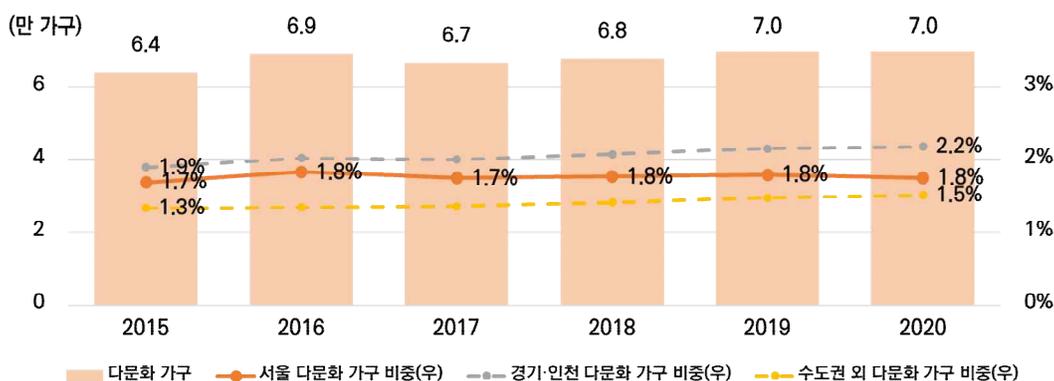
1인·1세대·비친족 가구의 세대주 연령별 비율(2010, 2020)

자료: 통계청, 인구총조사, 각 년도

18) 세대별 가구는 일반 가구를 가구주와 그 가족의 친족관계에 따라 가구를 구분하는 것을 의미함. 1세대 가구는 부부, 부부와 형제 자매, 가구주와 형제자매 등의 형태를 가지며, 2세대는 부부와 자녀, 부+자녀, 모+자녀, 부부+부모 등임
 19) 한쪽 부모와 자녀의 가정, 혹은 조손가정이며, 인구총조사는 취사 및 취침 등 생계를 같이 하는 생활단위를 가구로 조사하기 때문에 사별·이혼 외에도 학업 및 직장 등의 사유로 따로 살고 있는 가족을 포함함

2) 다문화 가구 비율

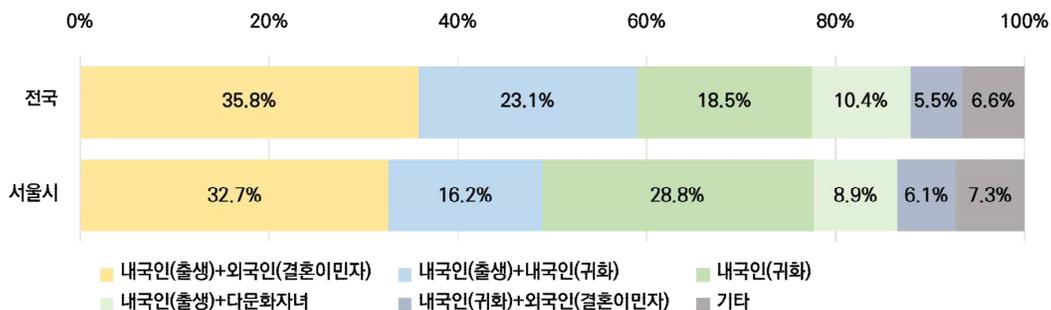
- 2020년 서울의 다문화 가구는 7.0만 가구
 - 서울의 다문화 가구는 2015년 6.4만 가구에서 2020년 7.0만 가구로 연평균 1.7% 증가
 - 서울의 일반가구 중 다문화 가구의 비율은 2015년 1.7%, 2020년 1.8%로 유사
 - 경기·인천의 비율은 1.9%에서 2.2%, 수도권 외 지역의 비율은 1.3%에서 1.5%로 증가
 - 다문화 가구의 가구원은 2015년 16.8만 명에서 2019년 18.7만 명으로 2015년 대비 연평균 2.2% 증가
 - 2020년 다문화 가구당 평균 가구원 수는 2.7명임



[그림 2-30] 다문화 가구의 추이(2015~2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 각 년도

- 2020년 서울의 다문화 가구는 한국인과 결혼이민자로 구성된 가구(32.7%), 귀화한 내국인으로 구성된 가구(28.8%), 한국인과 귀화한 내국인으로 구성된 가구(16.2%) 등으로 이루어짐
 - 전국과 비교하여 서울 다문화 가구 중 귀화한 내국인으로 구성된 가구의 비율은 10.3%p 높게 나타남
 - 반면, 한국인과 결혼이민자, 또는 한국인과 귀화한 내국인으로 구성된 가구는 전국보다 10.1%p 낮게 나타남

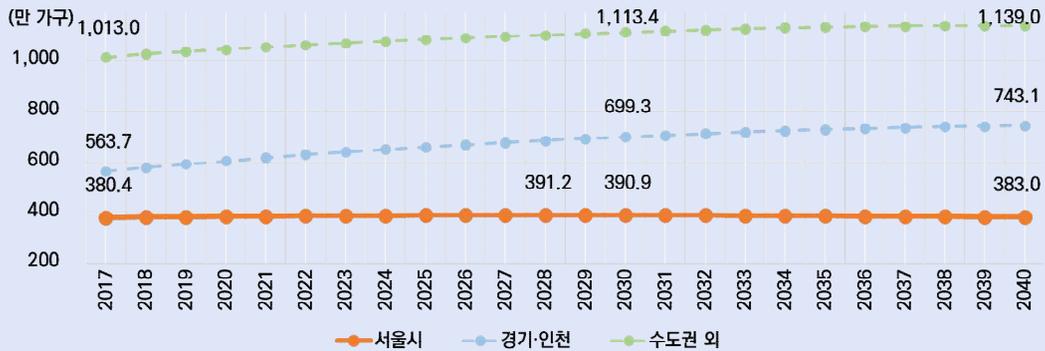


[그림 2-31] 전국과 서울의 다문화 가구 현황(2020)

자료: 통계청, 인구동향조사, 2020

미래 서울의 가구는 어떻게 달라질까요?

- 2040년 서울의 가구는 383.0만 가구로 추계
 - 서울의 가구는 2017년 380.4만 가구에서 2028년 391.2만 가구로 증가한 이후 2040년에는 383.0만 가구로 감소할 것으로 추계됨
 - 동일 기간 경기·인천이나 수도권 외 지역의 추계 가구는 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
 - 경기·인천은 2017년 563.7만 가구에서 2040년 743.1만 가구로 연평균 1.2% 증가 예상
 - 수도권 외 지역은 1,013.0만 가구에서 1,139.0만 가구로 연평균 0.5% 증가할 것으로 추계



서울과 지역별 추계가구의 추이(2017~2040)

자료: 통계청, 장래가구추계, 2019

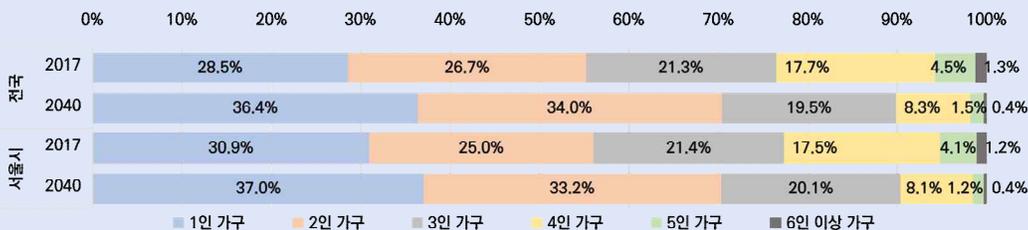
- 인구구조가 변화함에 따라 가구주의 연령도 고령화 양상을 띠
 - 2017년 가구주는 50대 85.1만 가구, 40대 81.9만 가구, 30대 68.8만 가구, 60대 60.3만 가구 순으로 중장년층이 많이 분포함
 - 2040년에는 60대 73.2만 가구, 70대 70.7만 가구, 50대 61.8만, 40대 56.4만 가구 순으로 노년 인구의 비율이 크게 늘며, 특히 80세 이상의 가구주는 49.1만 가구로 전체 가구 중 12.8%에 달할 것으로 예상됨



연령별 가구주의 변동(2017, 2040)

자료: 통계청, 장래가구추계, 2019

- 2040년 서울 1인 가구 비율 37.0%, 2인 가구 33.2%로 증가 전망
 - 서울의 1인 가구는 2017년 30.9%에서 2040년 37.0%로, 2인 가구는 25.0%에서 33.2%로 증가가 예상됨
 - 인구 감소에도 총 가구 수는 현재와 비슷한 수준으로 추계됨
 - 전국에서도 2040년 1인 가구는 36.4%, 2인 가구는 34.0%로 소형가구 비중이 크게 증가
 - 3인 이상 가구의 구성비는 2017년 44.1%에서 2040년 29.7%로 감소할 것으로 예상됨



전국과 서울의 가구원 수별 가구 구성비(2017, 2040)

자료: 통계청, 장래가구추계, 2019

- 고령화에 따라 세대주의 연령대도 증가함. 세대주가 60대 이상인 가구가 전체의 50.4%에 달할 것으로 추계되며, 1인 가구의 42.2%, 2인 가구의 64.1% 등으로 나타남
 - 세대주가 40대 미만인 가구는 전체의 18.7%, 1인 가구의 32.7%, 2인 가구의 12.0%에 해당할 것으로 예측



가구원 수 및 연령별 세대주 구성비(2040)

자료: 통계청, 장래가구추계, 2019



Part. II

서울
도시변화 진단

제3장

주택

- 1_주택 재고
 - 2_주택 공급
 - 3_주거비 부담
 - 4_거주실태
-



주택 부문
4개 항목 14개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|--------|------------|----------------------------|----------------------|-----------|-------|
| 주택 재고 | 주택보급률 | 국토교통부, 주택보급률 | 新주택보급률 | 2010~2020 | 시 |
| | 주택 유형별 구성비 | 통계청, 주택총조사 | 주택의 종류별 주택 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 점유 형태별 구성비 | 서울시, 주거실태조사 | 점유형태 | 2010~2020 | 시 |
| | 건축연도별 구성비 | 통계청, 주택총조사 | 건축연도별 주택 | ~2020 | 시/구/동 |
| 주택 공급 | 주택 준공량 | 국토교통부, 주택건설실적통계 | 주택유형별 건설실적 | 2011~2020 | 시 |
| | 주택 인허가 물량 | 국토교통부, 주택건설실적통계 | 지역별 주택건설 인허가실적 | 2011~2020 | 시 |
| | 주택 멸실량 | 국토교통부, 주택보급률 | 주택멸실현황 | 2010~2019 | 시 |
| | 공공임대주택 비율 | 서울시 임대주택과; 국토교통부, 주택보급률 | 임대주택 통계; 新주택보급률 | 2010~2020 | 시/권역 |
| 주거비 부담 | 주택매매가격지수 | 한국부동산원, 전국주택가격동향조사 | 유형별 매매가격지수 | 2010~2020 | 시 |
| | 주택전세가격지수 | 한국부동산원, 전국주택가격동향조사 | 유형별 전세가격지수 | 2010~2020 | 시 |
| | 주택월세가격지수 | 한국부동산원, 전국주택가격동향조사 | 유형별 월세가격지수 | 2015~2020 | 시 |
| 거주실태 | 주택 규모별 구성비 | 통계청, 주택총조사 | 연면적별 주택 | 2015~2020 | 시 |
| | 1인당 주거면적 | 통계청, 인구총조사 | 주택의 종류 및 주거면적별 가구 | 2015~2020 | 시 |
| | 주거 만족도 | 서울시, 주거실태조사 | 주택 만족도; 주거환경 만족도 | 2017~2020 | 시/권역 |

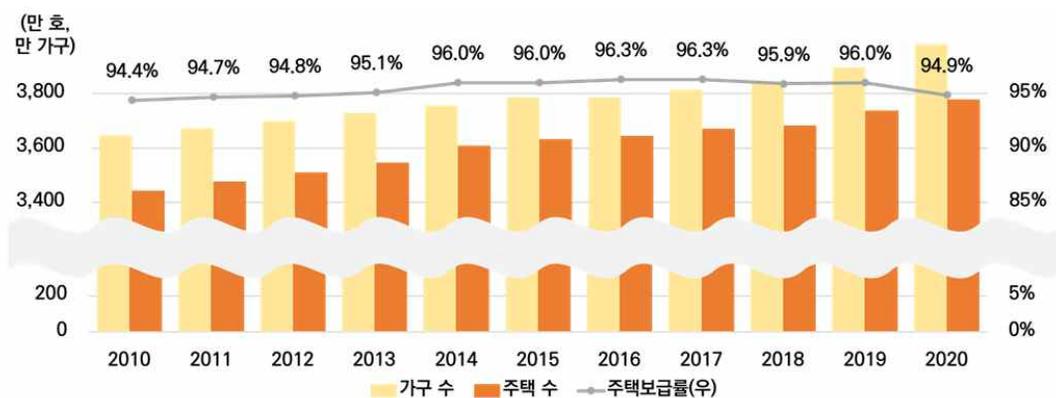


03. 주택

1_주택 재고

1) 주택보급률

- 2020년 서울의 주택 재고는 377.8만 호, 주택보급률은 94.9%
 - 2020년 주택 재고²⁰⁾는 377.8만 호, 2010년 344.2만 호에서 연평균 0.9% 증가
 - 가구 수²¹⁾는 동일 기간 364.7만 가구에서 398.2만 가구로 연평균 0.9% 증가
 - 주택보급률은 2020년 94.9%로 2010년에 비하여 0.5%p 증가함
 - 경기·인천의 주택보급률은 100.1%, 수도권 외 지역은 108.9%로 나타남



[그림 3-1] 가구 및 주택 수의 변화와 주택보급률(2010~2020)

자료: 국토교통부, 주택보급률, 각 년도

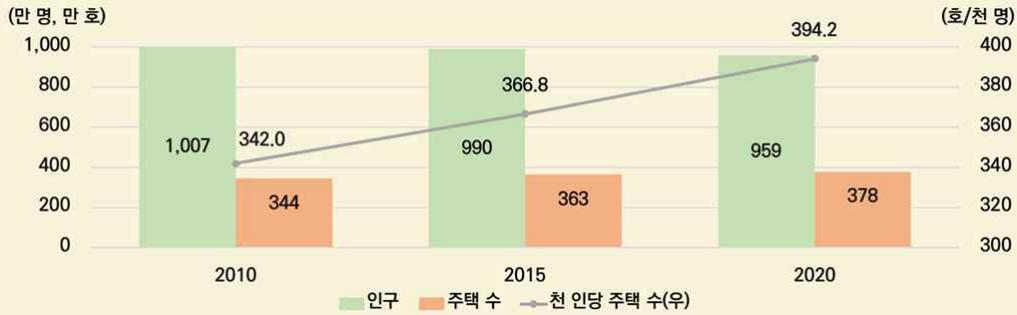
❖ 인구와 비교할 때, 주택은 어떻게 변화했나요?

- 2020년 인구 천 인당 주택 수는 394.2호, 2010년 대비 15.3% 증가
 - 인구 천 인당 주택 수는 2019년 394.2호, 2010년 342.0호에서 15.3% 증가함(연평균 1.4%). 인구 감소로 인구 천 인당 주택 수는 주택보급률보다 증가한 양상을 보임
 - 등록센서스 기준 인구는 2010년 1,006.5만 명, 2020년 958.6만 명으로 연평균 0.5% 감소

20) 주택 재고는 다가구주택 구분 거처를 반영한 값(동→호)을 기준으로 하며 국토교통부의 통계를 활용함. 주택의 보급을 모니터링하는 두 지표(주택 보급률과 인구 천 인당 주택 수) 및 주택 공급 부문의 지표에 한정하며, 그 외 지표는 주택총조사를 기준으로 함

21) 등록센서스 일반가구 기준

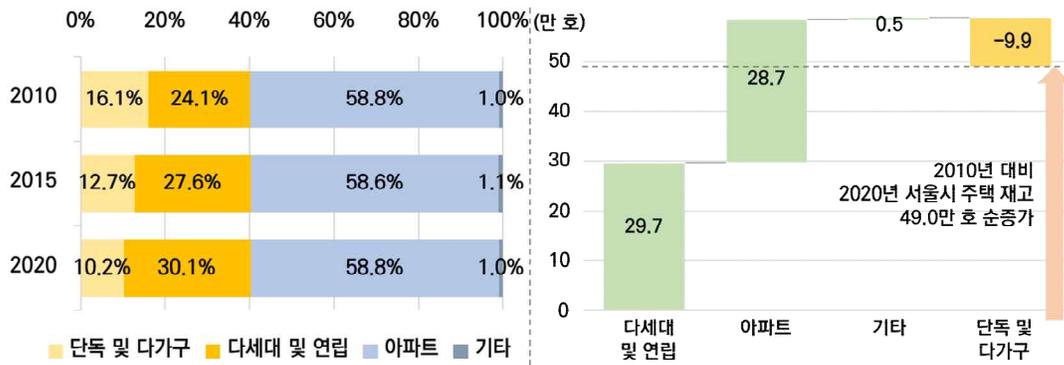
- 서울은 전국 중 주택보급률이 낮은 편에 속하지만, 인구 천 인당 주택 수는 경기·인천 지역을 앞섬
- 2020년 경기·인천의 인구 천 인당 주택 수는 379.7호이며, 수도권 외 지역은 451.7호로 나타남



인구 천 인당 주택 수의 변화(2010, 2015, 2020)
 자료: 국토교통부, 주택보급률, 각 년도

2) 주택 유형별 구성비

- 2020년 주택 재고 중 아파트, 다세대 및 연립주택을 포함한 공동주택이 88.9%를 차지
- 2020년 서울시 주택 301.5만 호²²⁾ 중 아파트는 177.3만 호(58.8%), 다세대 및 연립주택 90.7만 호(30.1%), 단독 및 다가구주택 30.7만 호(10.2%), 기타²³⁾ 유형은 2.9만 호(1.0%)임
- 2010년 서울시 전체 주택 252.5만 호는 아파트 148.6만 호(58.8%), 다세대 및 연립주택 60.9만 호(24.1%), 단독 및 다가구주택 40.6만 호(16.1%), 기타 2.4만 호(1.0%)로 구성됨
- 2020년과 2010년의 주택유형별 순위는 동일하지만, 다세대 및 연립주택의 구성비는 2010년에 비하여 6.0%p 증가, 단독 및 다가구는 5.9%p 감소

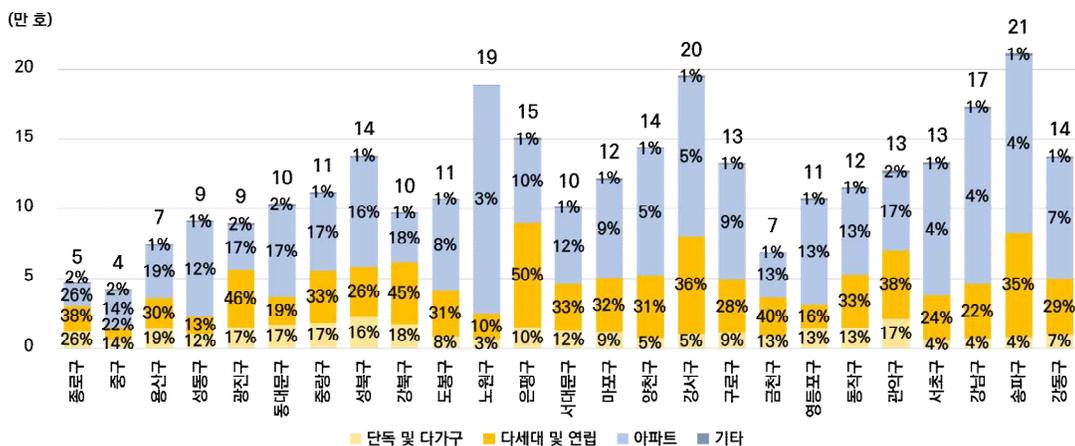


[그림 3-2] 주택 유형별 구성비(2010, 2015, 2020) 및 순증감(2010, 2020)

자료: 통계청, 주택총조사, 각 년도

22) 통계청의 주택총조사 자료로 빈집을 포함하며 다가구 주택은 별도로 구분하지 않아 앞선 주택보급률 상의 재고보다 값이 작음
 23) 비주거건물 내 주택을 기타로 구분함

- 지난 10년간 다세대 및 연립주택은 29.7만 호, 아파트는 28.7만 호 증가한 반면, 단독 및 다가구주택은 9.9만 호 감소함
- 아파트가 많은 자치구는 노원구, 송파구, 강남구, 강서구, 다세대 및 연립주택이 아파트보다 많은 자치구는 은평구, 광진구, 강북구, 종로구
 - 아파트가 가장 많은 자치구는 노원구(16.4만 호), 송파구(12.7만 호), 강남구(12.6만 호), 강서구(11.4만 호), 서초구(9.5만 호)
 - 아파트의 비율이 높은 자치구는 노원구(86.4%), 성동구(74.0%), 강남구(72.5%), 서초구(70.8%), 영등포구(69.8%)
 - 다세대 및 연립주택이 가장 많은 자치구는 은평구(7.5만 호), 송파구(7.5만 호), 강서구(7.0만 호), 관악구(4.9만 호)
 - 다세대 및 연립주택의 비율이 높은 자치구는 은평구(49.8%), 광진구(45.5%), 강북구(45.3%), 금천구(40.4%), 종로구(38.4%), 관악구(38.4%)임. 은평구, 광진구, 강북구, 종로구는 다세대 및 연립주택이 아파트보다 더 많음
 - 단독 및 다가구주택이 가장 많은 자치구는 성북구(2.3만 호), 관악구(2.1만 호), 중랑구(1.9만 호), 강북구(1.8만 호), 동대문구(1.7만 호)임
 - 단독 및 다가구주택의 비율이 높은 자치구는 종로구(26.7%), 용산구(18.9%), 강북구(18.0%), 광진구(17.1%), 관악구(16.7%)임



[그림 3-3] 자치구별 주택 유형별 재고(2020)

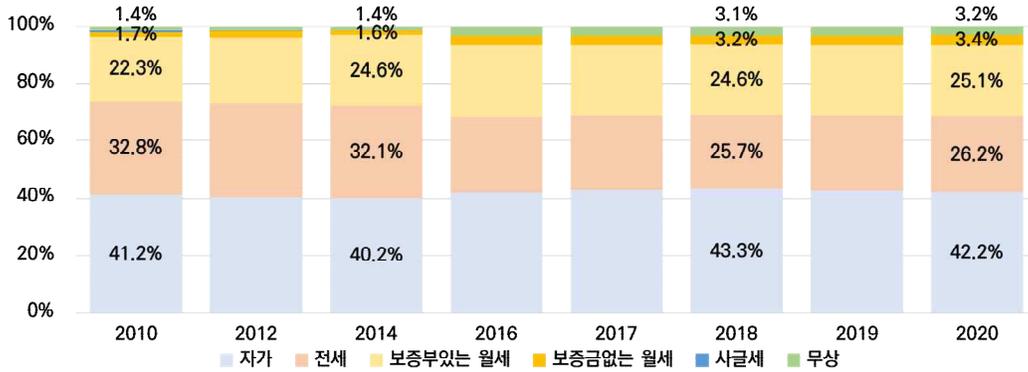
자료: 통계청, 주택총조사, 2020

3) 점유 형태별 구성비

- 2020년 전체 가구 중 자가 점유 비율은 42.2%, 전세 26.2%, 월세 28.5%
 - 2020년 자가 점유 가구는 163.4만 가구, 전세 102.5만 가구, 월세 111.2만 가구, 무상²⁴⁾ 12.5만 가구임
 - 2010년 자가 점유 비율은 41.2%에서 2018년 43.3%까지 증가하다 2020년

42.2%로 소폭 감소

- 전세 점유 비율은 2010년 32.8%에서 2020년 26.2%로 6.6%p 감소
- 그 외 보증부가 있는 월세 점유는 2010년 22.3%에서 2020년 25.1%, 보증금이 없는 월세 점유는 1.7%에서 3.4%, 무상 점유는 1.4%에서 3.2%로 증가

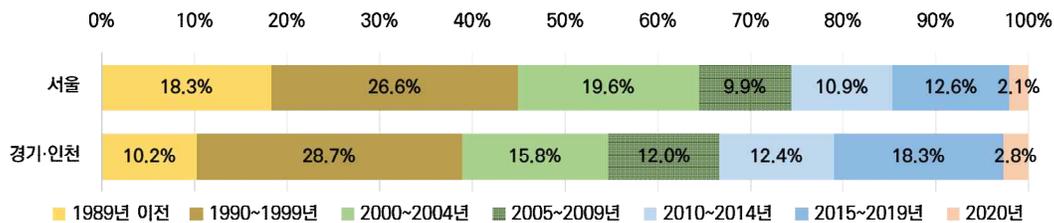


[그림 3-4] 주택 점유 형태별 구성비(2010~2020)

자료: 서울시, 주거실태조사, 각 년도

4) 건축연도별 구성비

- 2020년 서울 주택 재고 중 30년 이상 경과된 주택은 18.3%
 - 2020년에 건축된 주택은 6.4만 호(2.1%), 2010년대 70.9만 호(23.5%), 2000년대 88.9만 호(29.5%), 1990년대 80.2만 호(26.6%), 1989년 이전에 건축된 주택은 55.2만 호(18.3%)임²⁵⁾
 - 1990년대에 건축된 주택이 전체 주택의 26.6%를 차지하고 있어, 10년 이내에 30년 이상 경과된 주택이 크게 증가할 전망이다



[그림 3-5] 지역별 건축연도별 주택의 구성비(2020)

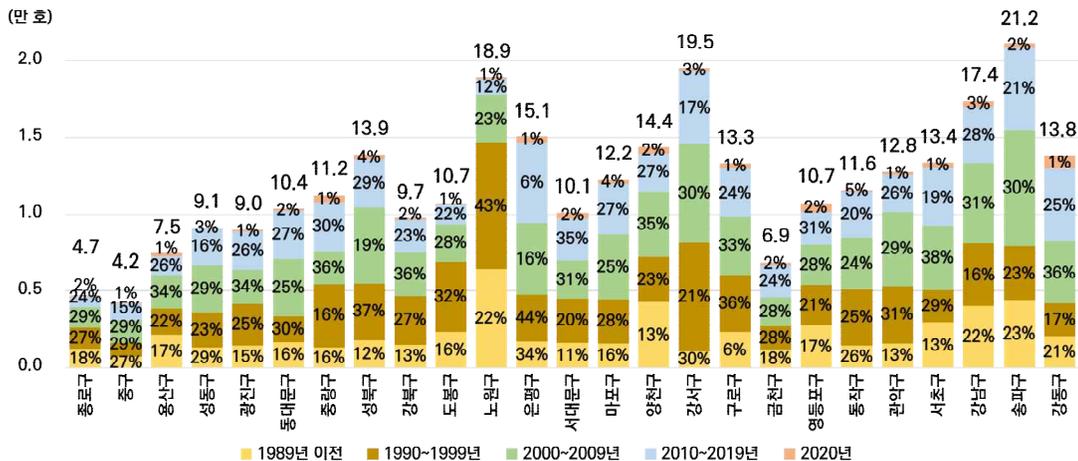
자료: 통계청, 주택총조사, 2020

- 2010년 이후 주택 공급이 가장 많았던 자치구는 강동구, 은평구, 금천구, 중랑구 순
 - 서울에서 2010년 이후 건축된 주택은 77.3만 호로, 송파구(5.7만 호), 은평구(5.6만 호), 강동구(5.6만 호), 강서구(5.0만 호), 서초구(4.1만 호) 등에 분포
 - 2000년대 건축된 88.9만 호는 송파구(7.6만 호), 강서구(6.4만 호), 강남구(5.2만 호)

24) 관사 혹은 사택 등에서 거주하는 경우가 해당

25) 빈집을 포함하며 다가구 주택은 별도로 구분하여 산정하지 않음

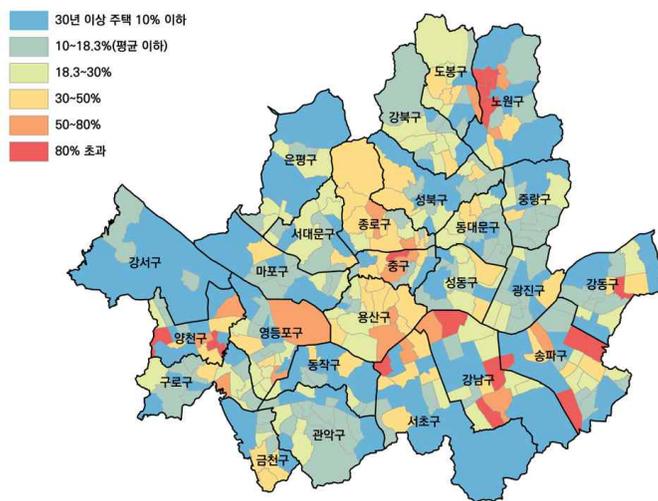
- 호), 성북구(4.9만 호) 등에 분포
- 1990년대 건축된 80.2만 호는 노원구(8.3만 호), 강서구(7.0만 호), 도봉구(4.6만 호), 중랑구(4.1만 호) 등에 분포
- 1990년대 이전에 건축되어 30년 이상 경과된 주택 55.2만 호는 노원구(6.4만 호), 송파구(4.4만 호), 양천구(4.2만 호), 강남구(4.0만 호), 서초구(2.9만 호) 등에 분포



[그림 3-6] 자치구별 건축연도별 주택 현황(2020)

자료: 통계청, 주택총조사, 2020

- 1980년대 대규모 아파트단지가 건설된 상계, 반포, 잠실 등은 30년 이상 경과된 주택이 100%를 차지
- 상계8동, 상계9동, 상계10동, 반포본동, 오륜동, 잠실7동의 모든 주택은 건축연한이 30년을 초과함
- 이 외에 상계6·7동(96.5%), 개포1동(93.7%), 신정6동(93.2%), 명일2동(88.8%), 압구정동(85.1%), 을지로동(84.9%), 문정2동(82.1%), 대치1동(81.1%) 등에서도 30년 이상 경과된 주택의 비율이 매우 높음



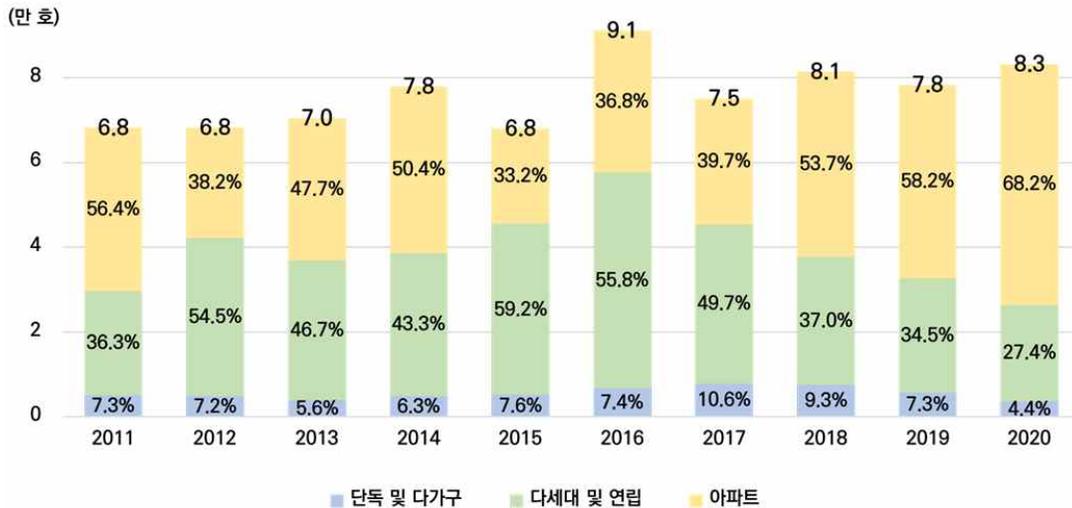
[그림 3-7] 행정동별 30년 이상 경과된 주택 비율(2019)

자료: 통계청, 주택총조사, 2019

2_주택 공급

1) 주택 준공량

- 지난 10년간 준공 주택 76.3만 호, 이 중 공동주택이 92.7% 차지
 - 공급주택 중 아파트는 37.0만 호(48.5%), 다세대 및 연립주택 33.7만 호(44.2%), 단독 및 다가구주택은 5.6만 호(7.3%)를 차지²⁶⁾
 - 2012년에서 2017년까지는 다세대 및 연립주택의 공급량이 40%를 넘어섰음. 2020년 서울 주택 재고의 30.1%가 다세대 및 연립주택으로 주택 공급에 주요한 역할을 함²⁷⁾
 - 2018년부터 아파트의 공급량이 다시 늘어나 전체 공급량의 50% 이상을 차지
 - 2011년에서 2020년까지 서울에서 공급된 주택은 수도권에서 공급된 주택(254.9만 호)의 29.9%이며 전국에서 공급된 주택(564.7만 호)의 13.5%에 해당



[그림 3-8] 유형별 주택 준공(2011~2020)

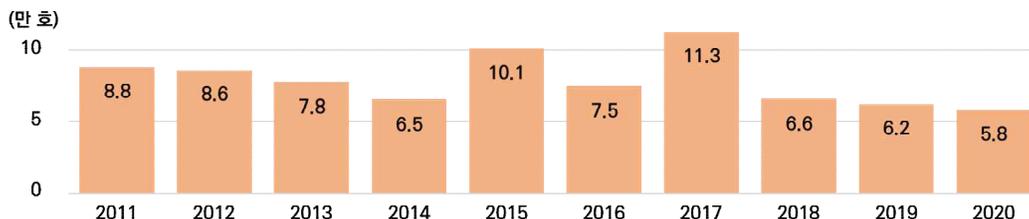
자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 각 년도

26) 다가구주택의 거처를 별도로 구분하여 산정함

27) 유형별 재고 비율은 다가구주택의 거처를 구분하지 않은 주택총조사 기준이며, 거처를 구분한 통계보다 다세대 비율이 크게 추정되었을 수 있음

2) 주택 인허가 물량

- 지난 10년간 건설 인허가를 받은 주택은 79만 호, 연평균 7.9만 호
 - 2011년에서 2020년까지 인허가를 받은 주택은 79.2만 호, 이는 수도권 인허가 주택(285.2만 호)의 27.8%이며, 전국 인허가 주택(573.6만 호)의 13.8%임²⁸⁾
 - 인허가 물량이 많은 시기는 2015년(10.1만 호), 2017년(11.3만 호)임

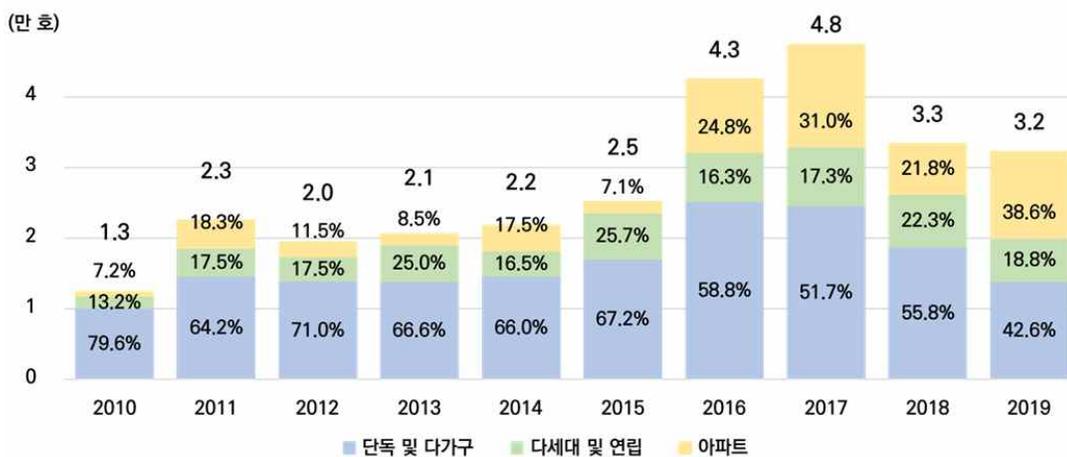


[그림 3-9] 주택 인허가 추이(2011~2020)

자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 각 년도

3) 주택 멸실량

- 서울에서 지난 10년간 멸실된 주택은 27.9만 호, 단독과 다가구주택의 멸실률이 높음
 - 2010년에서 2019년까지 멸실된 주택은 27.9만 호임²⁹⁾
 - 10년간 멸실된 단독 및 다가구주택은 16.6만 호(59.5%), 다세대 및 연립주택은 5.3만 호(19.1%), 아파트는 6.0만 호(21.5%)임
 - 2015년까지는 아파트의 멸실량이 1.5만 호(12.0%)였으나, 2016년 이후 4.5만 호(28.9%)로 크게 증가
 - 특히, 2016년(4.3만 호), 2017년(4.8만 호)에는 멸실량이 많았음



[그림 3-10] 유형별 주택 멸실(2010~2019)

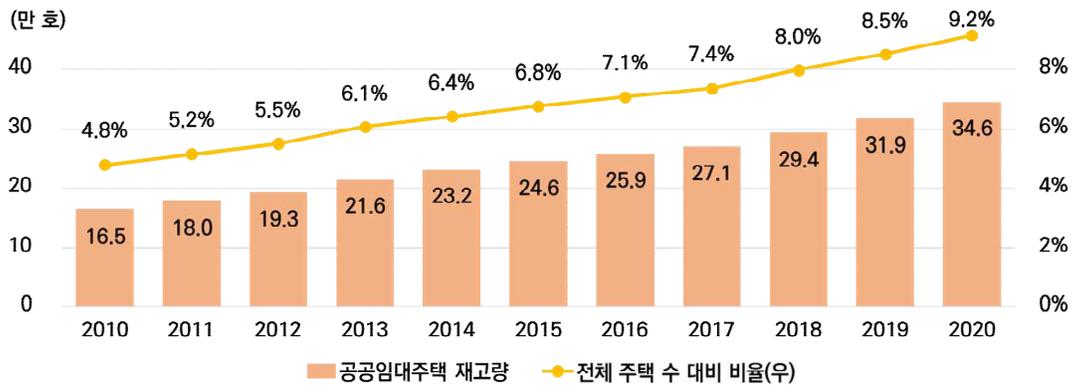
자료: 국토교통부, 주택보급률, 각 년도

28) 다가구주택의 거치를 별도로 구분하여 산정함

29) 건축법상 주택의 용도에 해당하는 건축물이 철거 또는 멸실되어 더 이상 존재하지 않게 된 경우로서 건축물대장 말소가 이루어진 주택에 대한 통계임. 다가구주택의 거치를 별도로 구분하여 산정함

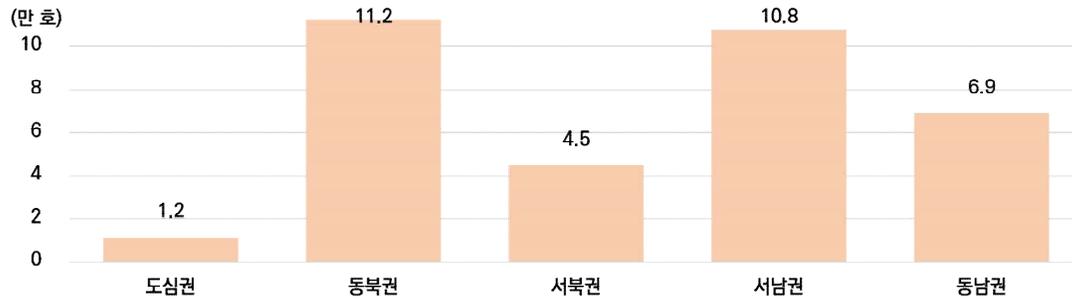
4) 공공임대주택 비율

- 2020년 공공임대주택은 34.6만 호, 전체 주택의 9.2%
 - 공공임대주택은 2010년 16.5만 호에서 2020년까지 18.1만 호가 추가적으로 공급되어 연평균 7.7% 증가
 - 전체 주택³⁰⁾ 대비 공공임대주택 비율도 2010년 4.8%에서 2020년 9.2%로 4.4%p 증가함
- 가장 많은 임대주택이 공급된 권역은 동북권(11.2만 호)
 - 권역별로 공공임대주택은 동북권 11.2만 호, 서남권 10.8만 호, 동남권 6.9만 호, 서북권 4.5만 호, 도심권 1.2만 호



[그림 3-11] 공공임대주택 비율(2010~2020)

자료: 서울시 임대주택과, 임대주택통계; 국토교통부, 주택보급률, 각 년도



[그림 3-12] 권역별 공공임대주택 재고(2020)

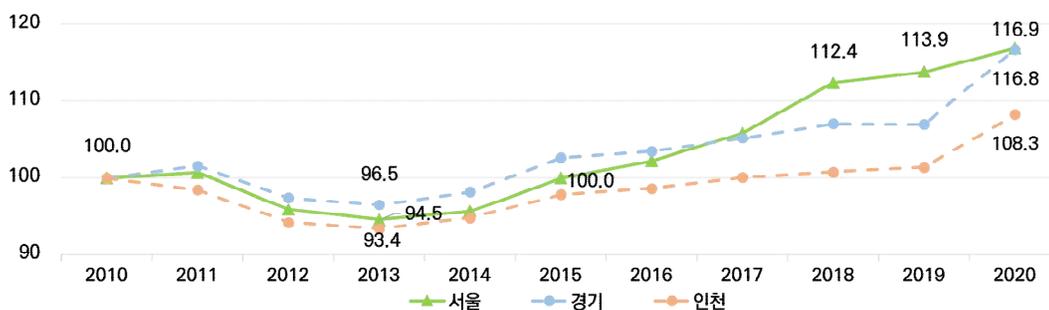
자료 1: 서울시 임대주택과, 임대주택통계, 2020

³⁰⁾ 각 연도의 등록센서스를 기준으로 함. 인구주택총조사에서는 2015년부터의 등록센서스 데이터를 공개하고 있으나 국토교통부의 新주택보급률에서는 다가구 구분 거처를 반영한 2010년부터의 등록센서스 데이터를 제공하고 있어 해당 값을 활용함

3_주거비 부담

1) 주택매매가격지수

- 2020년 서울의 주택매매가격지수는 2010년 대비 16.9% 증가, 2013년 이후 주택 매매 가격은 지속적으로 상승
 - 2010년 12월의 지역별 주택매매가격지수³¹⁾를 기준(100)으로 했을 때, 2020년 서울 116.9, 경기 116.8로 등락 폭이 유사하게 나타남. 인천은 108.3으로 상대적으로 오른 폭이 작았음
 - 서울과 경기·인천 지역의 주택가격 등락 폭은 2010년에서 2016년까지는 유사한 형태를 보였으나, 이후 서울의 집값이 먼저 오르고 2020년에 경기와 인천도 동반 상승
 - 2013년 주택매매가격지수는 서울 94.5, 경기 96.5, 인천 93.4로 하락
 - 2013년 이후 서울의 매매가격은 지속적으로 증가. 전년 대비 증가율은 2015년 4.5%, 2017년 3.6%, 2018년 6.2%로 컸음



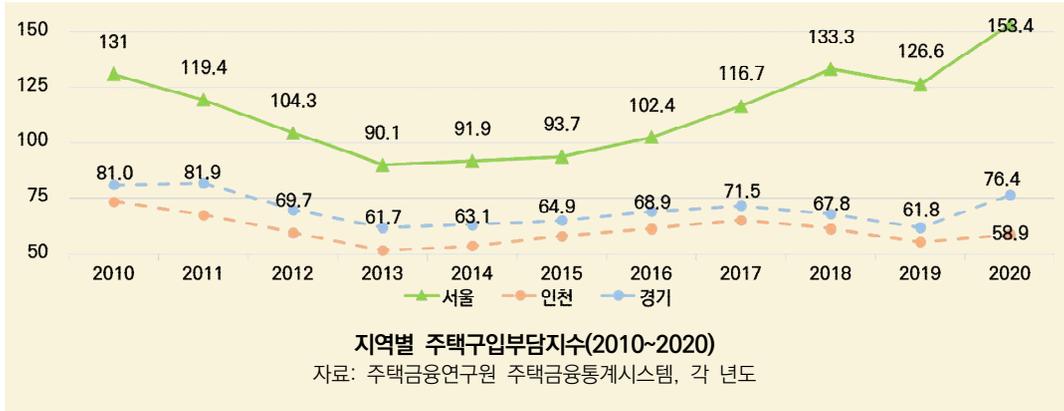
[그림 3-13] 지역별 주택매매가격지수(2010~2020)

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 각 년도

❖ 소득과 비교할 때, 주택 구입에 대한 부담은 어떻게 변화했나요?

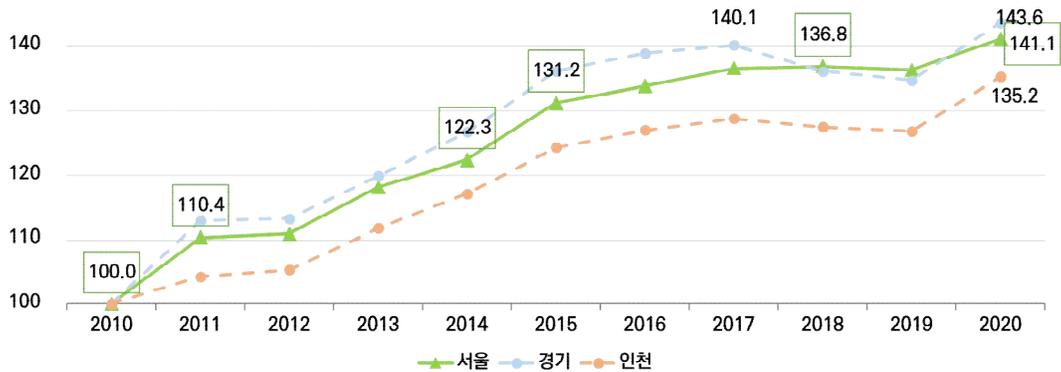
- 서울의 주택구입부담지수는 2016년 102.4, 2020년 153.4로 증가, 중간소득 가구의 주택 구입 부담이 크게 늘어남
 - 주택구입부담지수³²⁾는 2013년까지 점차 감소한 뒤 2015년까지 안정세를 보임
 - 2016년부터 지수는 100을 넘어서 지속적으로 상승하고 있으며, 이는 주택가격 상승에 따라 중위소득 가구의 주택구입 부담이 가중되고 있음을 의미함
 - 2020년 서울의 주택구입부담지수는 153.4로 경기(76.4)의 2배 이상임

³¹⁾ 주택가격지수는 2012년 1월부터 시계열이 구축되었으며, 이전 연도의 값은 중장기 추이 분석을 위하여 KB국민은행으로부터 기존 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 따라 연장한 값임. 각 연도의 값은 12월의 지수를 기준으로 분석하였고, 기공표된 KB지수 및 지수의 변동률과 다를 수 있음. 참고로 KB부동산에서 발표하는 주택매매가격지수의 2019년 값이 한국부동산원의 수치(113.9)와 동일했다고 가정하면, 2020년에는 126.1(10.7% 증가)까지 상승했을 것으로 산출됨



2) 주택전세가격지수

- 2020년 주택전세가격지수는 2010년에 비해 41.1% 증가, 매매가격보다 큰 폭 상승
 - 2010년 12월 지역별 전세가격지수를 100으로 보았을 때, 2020년 서울은 141.1, 경기도는 143.6, 인천 135.2로 나타남
 - 서울 전세가격지수는 2017년 136.5, 2018년 136.8, 2019년 136.2로 안정세를 보이다 2020년에는 141.1로 늘어남. 이는 주택임대차보호법의 개정 등에 따라 2020년 6월 이후 전세가격 증가가 지수에 반영된 것으로 보임



[그림 3-14] 지역별 주택전세가격지수(2010~2020)

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 각 년도

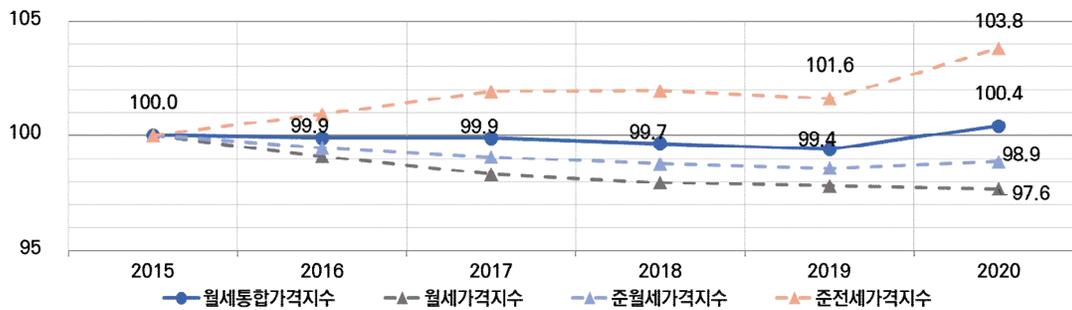
3) 주택월세가격지수

- 2020년 월세가격지수는 2015년에 비해 2.4% 감소, 준전세가격지수는 3.8% 증가
 - 월세통합가격지수는 2015년 100에서 2019년 99.4까지 감소하였다가 2020년 100.4로 증가함
 - 월세 유형에 따라 가격의 동향은 다르게 나타남. 보증금이 상대적으로 작은 월세가격

32) 주택구입부담지수(K-HAI)는 중간소득 가구가 중간가격의 주택을 대출받아 구입했을 때 소득에 대한 상환의 부담 비율을 의미함. 주택담보대출 상환으로 가구소득의 약 25%를 부담할 때 주택구입부담지수는 100으로 계산됨

지수³³⁾와 준월세가격지수³⁴⁾는 월세가격이 하향되거나 안정적인 추세를 보임. 반면, 준전세가격지수³⁵⁾는 조금씩 상승을 보임

- 서울의 월세가격지수는 2015년 100.0에서 2020년 97.6으로 감소함
- 준월세가격지수는 2015년 100.0에서 2019년 98.6까지 계속 감소하다가 2020년 98.9로 소폭 오름
- 준전세가격지수는 2015년 100.0, 2018년 102.0, 2019년 101.6으로 소폭 등락, 2020년 전세가격 상승과 함께 103.8로 증가함



[그림 3-15] 주택월세가격지수(2015~2020)

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 각 년도

33) 보증금이 1년 치 월세 미만인 월세

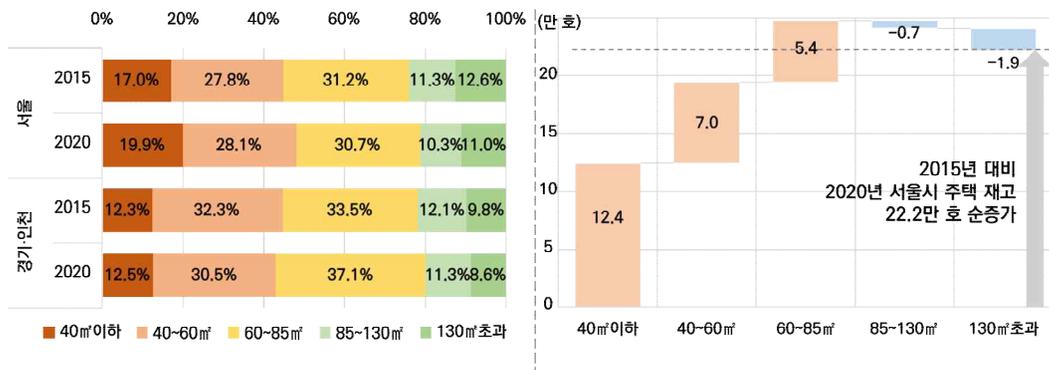
34) 월세와 준전세 중간영역 월세

35) 보증금이 전세금의 60%를 초과하는 월세

4_거주실태

1) 주택 규모별 구성비

- 2020년 서울의 주택 규모는 소형 48.0%, 중형 30.7%, 대형 21.3%
 - 서울 전체 주택(301.5만 호)에서 60㎡ 미만의 소형주택은 144.7만 호(48.0%), 60~85㎡ 중형주택은 92.6만 호(30.7%), 85㎡ 이상 대형주택은 64.2만 호(21.3%)³⁶⁾
 - 소형주택 중 40㎡ 이하는 60.0만 호(19.9%), 40~60㎡는 84.7만 호(28.1%)
 - 대형주택 중 85~130㎡는 31.0만 호(10.3%), 130㎡ 이상은 33.2만 호(11.0%)
 - 경기·인천의 주택은 40㎡ 이하가 12.5%이고, 60~85㎡가 37.1%로 서울과는 주택의 규모별 구성에 차이가 큼
 - 2015년 서울의 주택 279.3만 호 중 소형주택(~60㎡)은 125.2만 호(44.8%), 중형주택(60~85㎡)은 87.3만 호(31.2%), 대형주택(85㎡ 이상)은 66.8만 호(23.9%)임
 - 소형주택 중 40㎡ 이하는 47.6만 호(19.9%), 40~60㎡는 77.7만 호(28.1%)
 - 대형주택 중 85~130㎡는 31.7만 호(10.3%), 130㎡ 이상은 35.1만 호(11.0%)
 - 2015년과 비교하면 40㎡ 이하는 12.4만 호 늘어나 기존 재고에서 연평균 4.7% 증가
 - 40~60㎡는 7.0만 호, 60~85㎡는 5.4만 호 증가
 - 85~130㎡는 0.7만 호, 130㎡ 초과 주택은 1.9만 호 감소



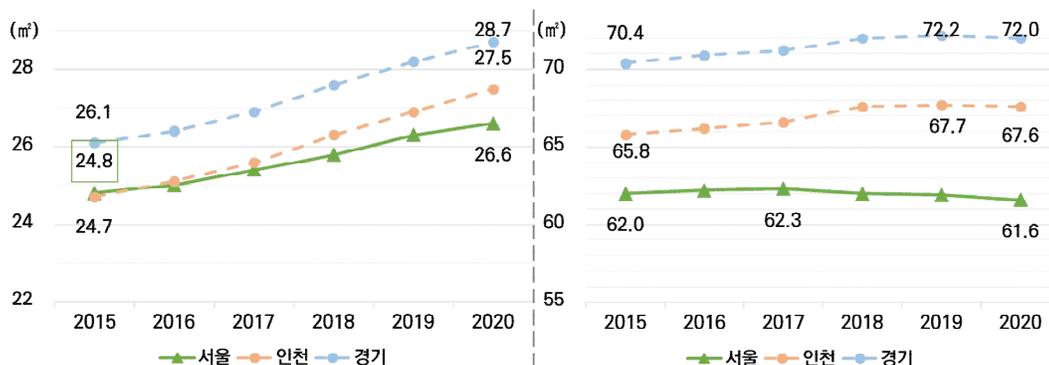
[그림 3-16] 주택 규모별 구성비 및 순증감(2015, 2020)

자료: 통계청, 주택총조사, 각 년도

³⁶⁾ 주택 전체 재고 중 구성비를 보기 위하여 빈집을 포함하여 분석하며, 다가구주택을 별도로 구분하여 산정하지 않음. 2025 서울주거종합계획 상의 주택규모 기준에 따라 소형, 중형, 대형을 구분함

2) 1인당 주거면적

- 2020년 서울의 1인당 주거면적은 26.6㎡로 2015년에 비하여 1.8㎡ 증가
 - 1인당 주거면적은 2015년 24.8㎡에서 2020년 26.6㎡로 1.8㎡ 증가
 - 경기도는 26.1㎡에서 28.7㎡, 인천은 24.7㎡에서 27.5㎡로 증가
 - 반면, 가구당 주거면적은 2015년 62.0㎡에서 2020년 61.6㎡로 0.4㎡ 감소함
 - 경기·인천의 가구당 주거면적은 소폭 증가함. 경기도의 가구당 주거면적은 70.4㎡에서 72.0㎡로, 인천은 65.8㎡에서 67.6㎡로 증가함



[그림 3-17] 지역별 1인당(좌), 가구당(우) 주거면적(2015~2020)

자료: 통계청, 인구총조사, 각 년도

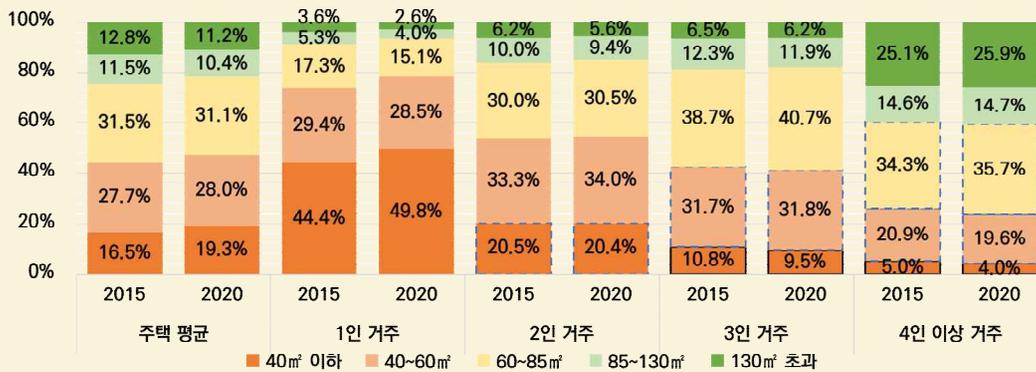
❖ 가구 규모별로 살고 있는 주택의 규모는 어떻게 변화했나요?

- 2020년 1인 가구의 소형주택 거주 비율 78%, 2015년 74%보다 증가
 - 2020년 1인 가구는 소형주택(60㎡ 이하) 78.3%, 중형주택(60~85㎡) 15.1%, 대형주택(85㎡ 초과) 6.5% 순으로 거주
 - 2015년 1인 가구는 소형주택 73.8%, 중형주택 17.3%, 대형주택 8.9% 순으로 거주
 - 2015년에 비하여 소형주택의 거주 비율은 4.6%p 증가함. 특히 40㎡ 이하 주택 거주 비율이 2015년 44.4%에서 2020년 49.8%로 5.4%p 증가
- 2인 가구는 소형주택 거주 비율 54%, 중소형주택 거주 비율은 83.8%에서 84.9%로 증가
 - 2인 가구는 소형주택 54.4%, 중형주택 30.5%, 대형주택 15.0% 순으로 거주
 - 2015년 2인 가구는 소형주택 53.8%, 중형주택 30.0%, 대형주택에 16.2% 순으로 거주
 - 2015년에 비하여 소형주택과 중형주택의 거주 비율은 각각 0.6%p, 0.5%p 증가하였고 대형주택 거주는 1.2%p 감소
 - 2인 가구의 최저주거기준³⁷⁾은 26㎡, 적정주거기준³⁸⁾은 55㎡인데, 40㎡ 이하의 거주 비율은 2015년 20.5%에서 2020년 20.4%로 유사

37) 국토교통부 행정규칙(제2011-490호)에서 제시하는 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위해 필요한 기준으로 최소주거면적과 용도별 방의 개수를 규정함. 보고서에서는 면적만을 기준으로 비교함

38) 2020 서울주택종합계획에서 제시하는 적정주거기준을 활용함

- 3인 가구 중 소형주택 거주 비율은 41%, 중형주택 거주 비율은 38.7%에서 40.7%로 증가
 - 3인 가구는 소형주택 41.3%, 중형주택 40.7%, 대형주택 18.1% 순으로 거주하며, 소형과 중형주택의 거주 비율이 유사함
 - 2015년 3인 가구는 소형주택 42.5%, 중형주택 38.7%, 대형주택 18.8% 거주
 - 2015년과 비교하면 소형주택과 대형주택의 거주 비율은 각각 1.2%p, 0.7%p 감소하였고 중형주택 거주는 2.0%p 증가함
 - 3인 가구의 최저주거기준은 36㎡이며, 40㎡ 이하에서 거주하는 비율은 2015년 10.8%에서 2020년 9.5%로 1.3%p 감소
 - 3인 가구의 적정주거기준은 69㎡이며, 40~60㎡ 주택에서 거주하는 비율은 2015년 31.7%에서 2020년 31.8%로 유지
- 4인 이상 가구 중 소형주택 거주 비율은 24%, 중대형주택 거주 비율은 74.0%에서 76.3%로 증가
 - 4인 이상 가구는 대형주택 40.6%, 중형주택 35.7%, 소형주택 23.7% 순으로 거주
 - 2015년 4인 이상 가구는 대형주택 39.7%, 중형주택 34.3%, 소형주택 26.0% 순으로 거주
 - 2015년보다 소형주택의 거주 비율은 2.3%p 줄고, 중형주택과 대형주택 내 거주는 각각 1.4%p, 0.9%p 증가함
 - 4인 가구의 최저주거기준은 43㎡이며, 40㎡ 이하 주택 거주 비율은 2015년 5.0%에서 2020년 4.0%로 1.0%p 감소
 - 4인 가구의 적정주거기준은 85㎡이며, 40~60㎡ 구간 거주 비율은 20.9%에서 19.6%로 감소하고, 60~85㎡ 구간 거주 비율이 34.3%에서 35.7%로 증가



가구원 수별 가구의 면적별 거주 유형(2015, 2020)

주: 국토교통부 행정규칙 상의 최저기준을 충족하지 않는 경우는 검은 실선, 2020 서울주택총합계획 상의 적정주거기준을 충족하지 않는 경우는 푸른 점선으로 표시

자료: 통계청, 주택총조사, 각 년도

Part. II

서울
도시변화 진단

제4장

산업·경제

- 1_규모
 - 2_산업구조
 - 3_일자리
 - 4_창업
-



산업·경제 부문
4개 항목 14개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|------|----------------------|------------------------------|----------------------------|-----------|-------|
| 규모 | 지역 내 총생산 | 통계청, 지역소득 | GRDP | 2010-2020 | 시/구 |
| | 사업체 수 | 통계청, 전국사업체조사; 서울시 열린데이터광장 | 시도별 사업체 수; 사업체현황 통계 | 2010-2019 | 시/구/동 |
| | 종사자 수 | 통계청, 전국사업체조사; 서울시 열린데이터광장 | 시도별 종사자 수; 사업체현황 통계 | 2010-2019 | 시/구/동 |
| 산업구조 | 산업별 부가가치 | 통계청, 지역소득 | 시도별 경제활동별 지역내 총생산 | 2010-2019 | 시 |
| | 산업별 종사자 구성비 | 통계청, 전국사업체조사 | 산업별 사업체수 | 2010-2019 | 시 |
| | 산업별 특화도 | 통계청, 전국사업체조사 | 산업별 종사자수 | 2010-2019 | 시/구/동 |
| | 규모별 사업체 및 종사자 구성비 | 통계청, 전국사업체조사 | 종사자규모별 사업체 | 2010-2019 | 시 |
| 일자리 | 경제활동인구 | 통계청, 경제활동인구조사 | 성별, 연령별 경제활동인구 | 2010-2020 | 시 |
| | 취업자 수 | 통계청, 경제활동인구조사 | 성별, 연령별 경제활동인구 | 2010-2020 | 시 |
| | 비정규직 근로자 비율 | 통계청, 경제활동인구조사 | 비정규직 근로자 규모 | 2010-2020 | 시 |
| | 실업률 | 통계청, 경제활동인구조사 | 성별, 연령별 경제활동인구 | 2010-2020 | 시 |
| 창업 | 신규 및 폐업사업자 수 | 국세청, 국세통계 | 신규 사업자 현황; 폐업자 현황 | 2010-2019 | 시 |
| | 신생기업 생존율 | 통계청, 기업생멸행정통계 | 지역별 신생기업 생존율 | 2018 | 시 |
| | 고성장기업 수 | 통계청, 기업생멸행정통계 | 지역별 20% 이상 고성장기업 및 가젤기업 | 2011-2019 | 시 |

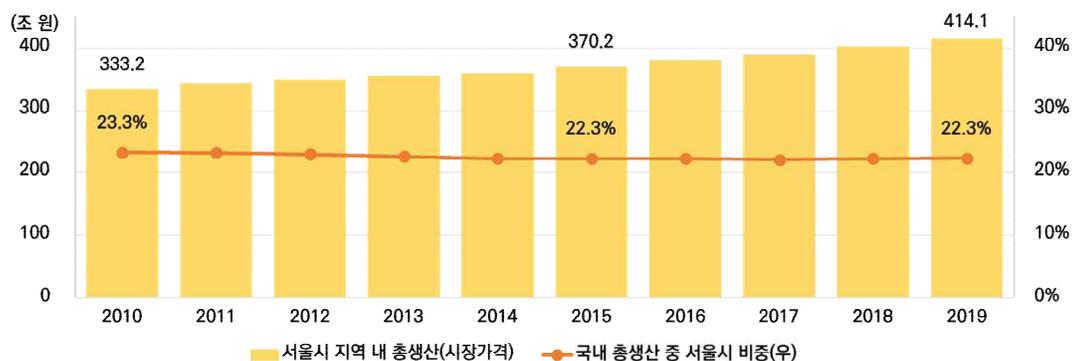


04. 산업·경제

1_규모

1) 지역 내 총생산

- 2019년 서울의 지역 내 총생산(GRDP)은 414.1조 원으로 2010년에 비해 24.3% 증가.
전국 중 서울의 비중은 23.3%에서 22.3%로 감소
 - 서울 GRDP⁴⁰⁾는 2010년 333.2조 원에서 2019년 414.1조 원으로 연평균 2.4% 증가
 - 2019년 국내 총생산(GDP)은 동일 기간 1,432.7조 원에서 1,854.4조 원으로 연평균 2.9% 증가
 - 국내 총생산 중 서울의 비중은 2010년 23.3%에서 2019년 22.3%로 1.0%p 감소



[그림 4-1] 서울의 GRDP(2010~2019)

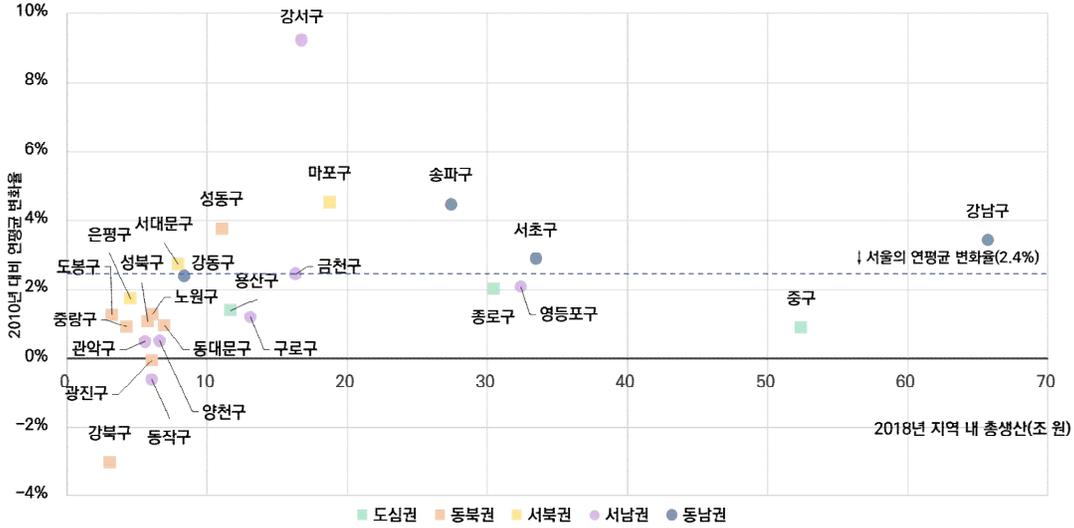
자료: 통계청, 지역소득, 각 년도

- 2018년 서울의 자치구별 GRDP는 강남구, 중구, 서초구, 영등포구, 종로구에서 크게 나타남
 - 상위 5개 자치구의 GRDP는 강남구 65.7조 원(16.3%), 중구 52.4조 원(13.0%), 서초구 33.4조 원(8.3%), 영등포구 32.4조 원(8.0%), 종로구 30.4조 원(7.5%)으로 서울 GRDP의 53.1%를 차지함
 - 2010년에 비해 성장률이 큰 자치구의 GRDP는 강서구 16.7조 원(변화율,

⁴⁰⁾ 본 보고서에서는 경제성장, 경기변동 등 국민경제의 실질적인 생산활동 동향 등을 알아보기 위해서 실질 GRDP를 활용하여 추이를 살펴며, 모든 가격은 2015년을 기준으로 함. 실질 GRDP는 생산량에 기준연도의 시장가격을 곱해서 계산하여 가격 변동을 제거하고, 생산량 변동만을 반영함. 지역 내 총생산(시장가격)이란 지역 내 총 부가가치(기초가격)와 순생산물세의 합임

102.7%), 마포구 18.7조 원(42.4%), 송파구 27.4조 원(41.9%), 성동구 11.0조 원(34.4%), 강남구 65.7조 원(31.1%)임

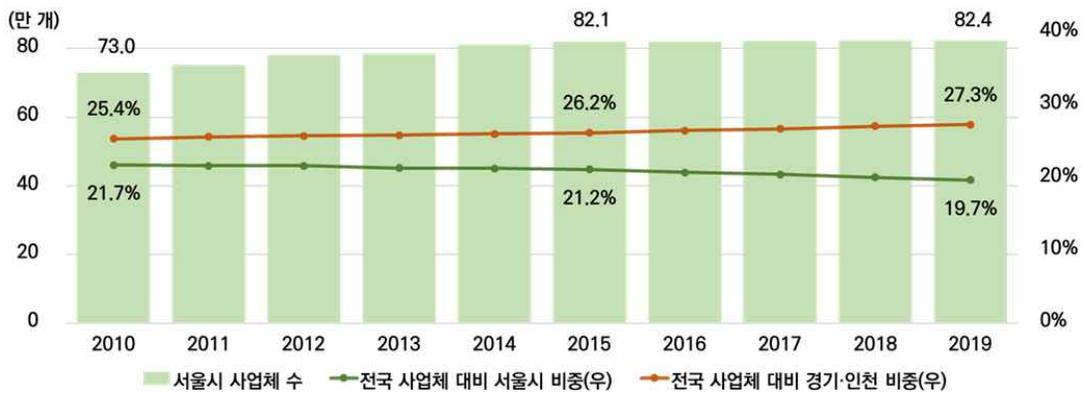
- 2010년에 비해 성장률이 작은 자치구의 GRDP는 강북구 3.1조 원(-21.7%), 동작구 6.0조 원(-4.8%), 광진구 6.0조 원(-0.5%)임



[그림 4-2] 자치구별 GRDP와 연평균 성장률(2010~2018)
 자료: 서울시 스마트도시담당관, 자치구별 지역 내 총 부가가치, 각 년도

2) 사업체 수

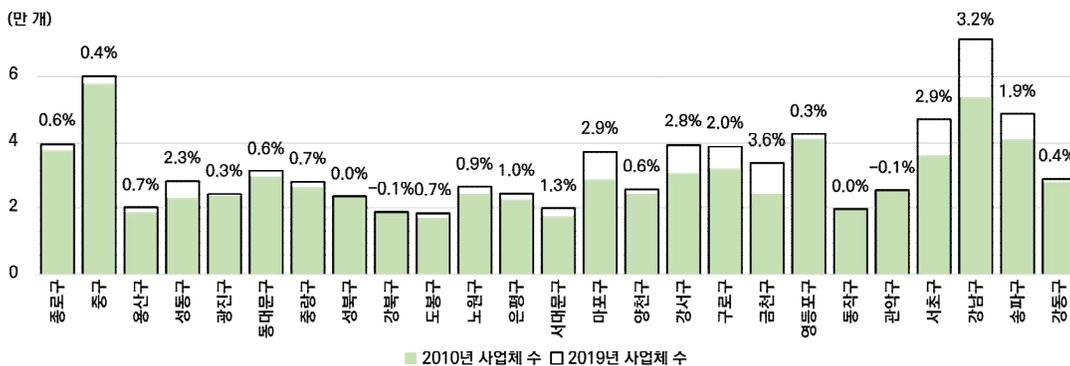
- 2019년 서울의 사업체는 82.4만 개, 2010년보다 12.9% 증가
 - 사업체는 2010년 73.0만 개소에서 2019년 82.4만 개소로 연평균 1.4% 증가
 - 2010년부터 2015년까지 사업체 수는 연평균 2.4% 증가했으나, 2016년 이후에는 연평균 0.1% 증가에 그침



[그림 4-3] 사업체 현황(2010~2019)
 자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

- 상위 5개 자치구의 사업체 수는 강남구 7.1만 개, 중구 6.0만 개, 송파구 4.9만 개, 서초구 4.7만 개, 영등포구 4.2만 개로 전체 사업체의 32.6%를 차지

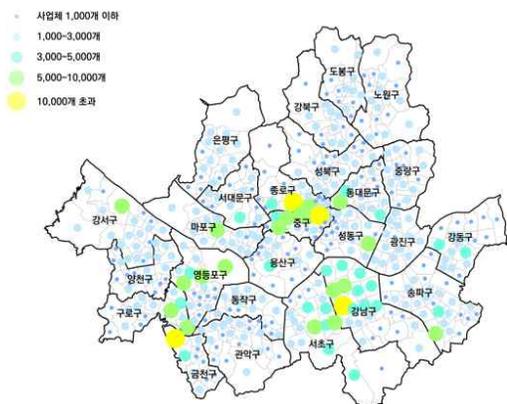
- 2010년보다 사업체가 많이 증가한 자치구는 금천구(연평균 변화율, 3.6%), 강남구(3.2%), 서초구(2.9%), 마포구(2.9%), 강서구(2.8%)임
- 동일 기간 강북구(-0.1%), 관악구(-0.1%)는 사업체 수가 소폭 감소함



[그림 4-4] 자치구별 사업체 현황(2010, 2019)

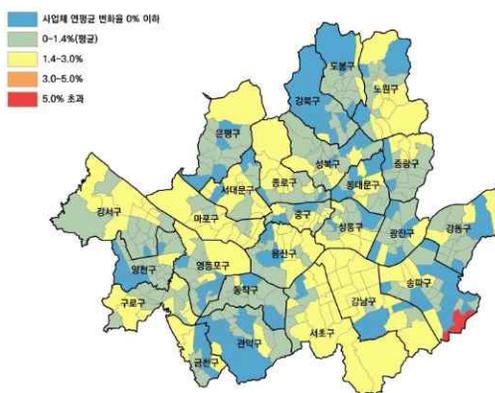
자료: 서울시, 사업체현황 통계, 각 년도

- 사업체가 많은 행정동은 가산동, 종로1·2·3·4가동, 역삼1동. 2010년과 비교해 크게 증가한 행정동은 위례동, 가양1동, 문정2동
- 행정동별 사업체 수는 가산동 1.6만 개, 종로1·2·3·4가동 1.5만 개, 역삼1동 1.5만 개, 신당동 1.1만 개, 서교동 9.4천 개로 가장 많았음
- 사업체 증가가 큰 행정동은 위례동(연평균 변화율, 32.6%), 가양1동(23.7%), 문정2동(18.1%), 세곡동(16.4%), 강일동(14.0%) 등으로 새롭게 조성된 지역임



[그림 4-5] 행정동별 사업체의 분포(2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

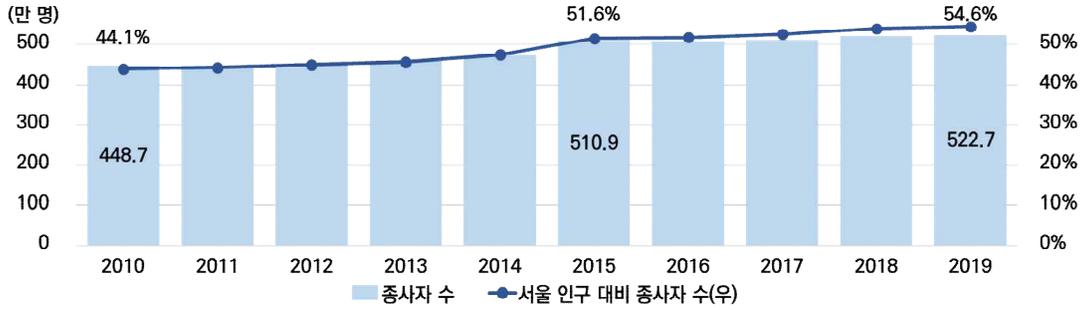


[그림 4-6] 동별 사업체의 연평균 변화율(2010, 2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

3) 종사자 수

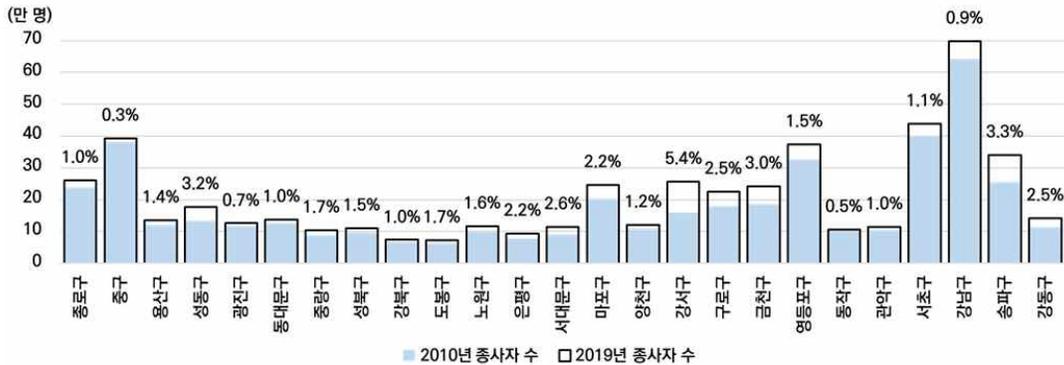
- 2019년 서울의 종사자는 522.7만 명, 2010년보다 16.5% 증가
 - 종사자는 2010년 448.7만 명에서 2019년 522.7만 명으로 연평균 1.7% 증가
 - 2010년부터 2015년까지 종사자 수는 연평균 2.6% 증가했으나, 2016년 이후 연평균 0.6% 증가에 그침
 - 서울시 전체 인구 대비 종사자 수는 2019년 54.6%로 2010년에 비해 10.5%p 증가



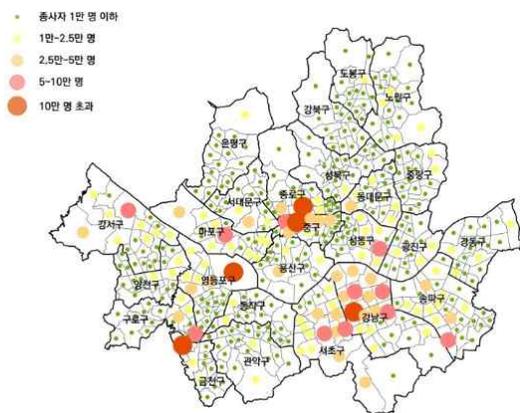
[그림 4-7] 종사자 현황(2010~2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사; 인구동향조사, 각 년도

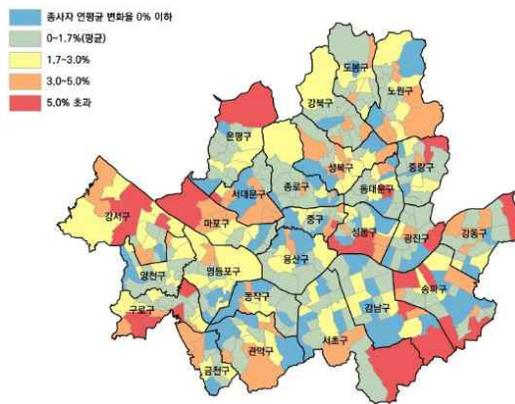
- 상위 5개 자치구의 종사자 수는 강남구 69.9만 명, 서초구 43.9만 명, 중구 39.3만 명, 영등포구 37.3만 명, 송파구 34.1만 명으로 전체 종사자의 42.9%를 차지
 - 2010년보다 종사자가 많이 증가한 자치구는 강서구(연평균 변화율, 5.4%), 송파구(3.3%), 성동구(3.2%), 금천구(3.0%), 서대문구(2.6%)임
 - 사업체가 감소한 관악구, 강북구에서도 종사자는 연평균 1.0%씩 증가
 - 강남구의 사업체 수는 연평균 3.2% 증가로 비교적 높았으나, 종사자는 0.9% 증가에 그침



- 종사자 증가가 큰 행정동은 가양1동(연평균 변화율, 29.5%), 강일동(28.3%), 문정2동(23.0%), 진관동(18.7%), 위례동(16.5%)임
- 사업체당 평균 종사자 수가 많은 행정동은 강일동 27.8명, 잠실6동 23.7명, 일원본동 20.9명, 여의동 19.8명, 공향동 19.7명임
- 사업체당 평균 종사자 수가 적은 행정동은 보광동 2.4명, 이촌2동 2.4명, 방학2동 2.5명, 창신2동 2.6명, 창3동 2.6명임



[그림 4-9] 행정동별 종사자의 분포(2019)
 자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

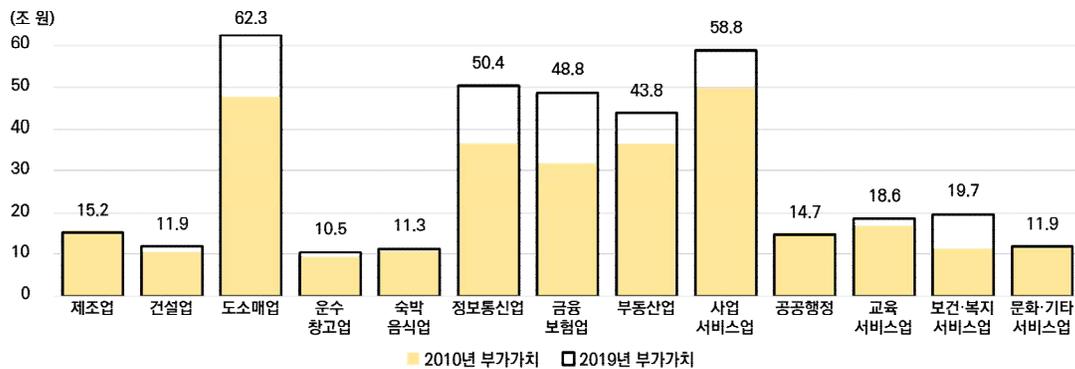


[그림 4-10] 동별 종사자의 연평균 변화율(2010, 2019)
 자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

2_산업구조

1) 산업별 부가가치

- 2019년 서울에서 부가가치가 큰 산업은 도소매업>사업서비스업>정보통신업>금융보험업
 - 산업별⁴¹⁾ 부가가치는 도소매업 62.3조 원, 사업서비스업 58.8조 원, 정보통신업 50.4조 원, 금융보험업 48.8조 원, 부동산업 43.8조 원⁴²⁾
 - 2010년보다 산업별 부가가치가 크게 증가한 산업은 보건·복지서비스업(연평균 변화율, 6.2%), 금융보험업(4.8%), 정보통신업(3.5%), 도소매업(3.0%), 부동산업(2.0%)임
 - 2010년보다 산업별 부가가치가 감소한 산업은 공공행정(-0.3%), 제조업(-0.3%), 문화 및 기타서비스업(-0.1%)임



[그림 4-11] 산업별 부가가치의 변화(2010, 2019)

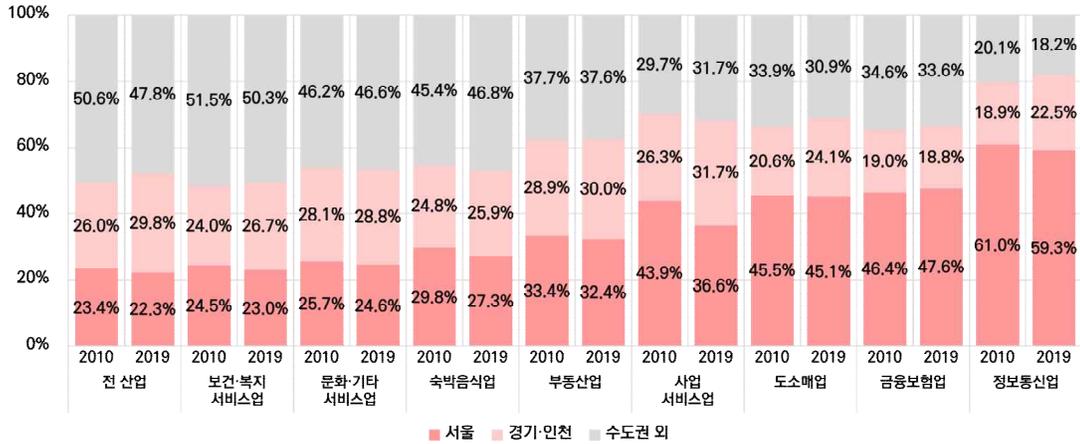
자료: 통계청, 지역소득, 각 년도

- 서울의 특화산업(부가가치 기준)은 정보통신업, 금융보험업, 도소매업, 사업서비스업
 - 산업별 국내 총 부가가치 중 서울 내 생산 비율이 큰 산업은 정보통신업(59.3%), 금융보험업(47.6%), 도소매업(45.1%), 사업서비스업(36.6%), 부동산업(32.4%), 숙박음식업(27.3%), 문화 및 기타 서비스업(24.6%), 보건·복지서비스업(23.0%)
 - 정보통신업, 금융보험업, 도소매업, 부동산업, 문화 및 기타서비스업은 2010년보다 특화도가 증가
 - 사업서비스업, 숙박음식업, 보건·복지서비스업은 2010년보다 특화도가 감소

41) 보고서상 표현을 간략화하기 위해 이하 표준산업분류 상의 산업을 다음과 같이 표기함

도매 및 소매업→도소매업, 운수 및 창고업→운수창고업, 숙박 및 음식점업→숙박음식업, 금융 및 보험업→금융보험업, 전문, 과학 및 기술서비스업→과학기술서비스업, 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업→사업지원서비스업, 공공행정, 국방 및 사회보장행정→공공행정, 보건업 및 사회복지서비스업→보건·복지서비스업, 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업→예술·여가서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업→단체·기타개인서비스업

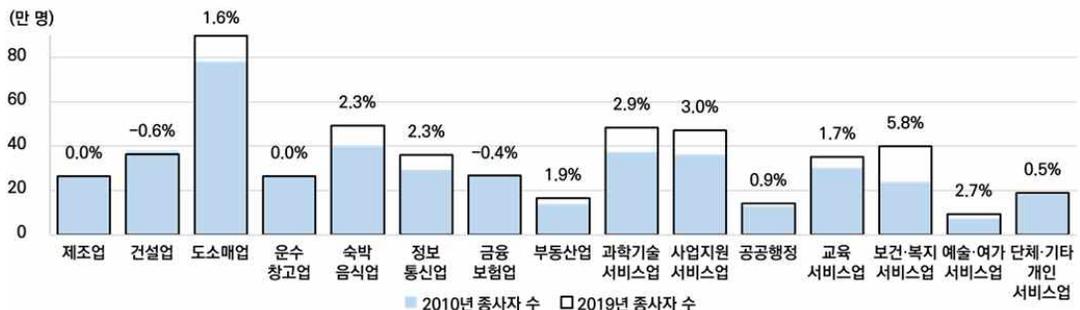
42) 2019년 서울의 산업 중 사업체 수가 천 개소 이하 혹은 종사자 수가 1만 명 이하인 4개 산업(농업, 임업 및 어업, 광업, 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업, 수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업)은 산업별 분석에서 제외함



[그림 4-12] 서울의 특화산업 총 부가가치의 지역별 비중(2010, 2019)
 자료: 통계청, 지역소득, 각 년도

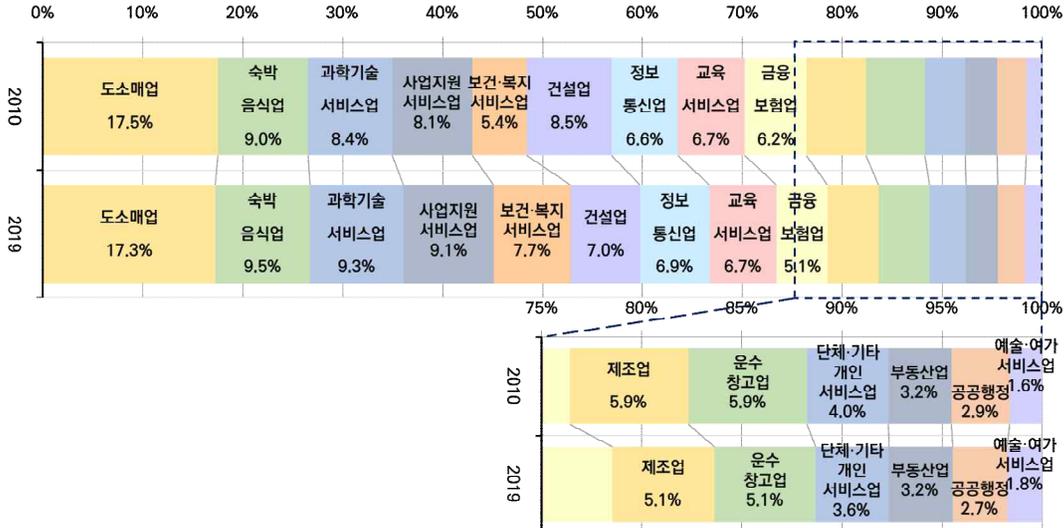
2) 산업별 종사자 구성비

- 2019년 서울의 산업별 종사자 수는 도소매업, 숙박음식업, 과학기술서비스업, 사업지원서비스업, 보건·복지서비스업에서 52.8% 차지
 - 서울의 산업별 종사자 수는 도소매업 90.0만 명(17.3%), 숙박음식업 49.4만 명(9.4%), 과학기술서비스업 48.5만 명(9.3%), 사업지원서비스업 47.3만 명(9.0%), 보건·복지서비스업 40.0만 명(7.7%)
- 2010년 대비 종사자 증가가 큰 산업은 보건·복지서비스업(66.4%) 등
 - 종사자 수가 크게 증가한 산업은 보건·복지서비스업(연평균 변화율, 5.8%), 사업지원서비스업(3.0%), 과학기술서비스업(2.9%), 예술·여가서비스업(2.7%), 숙박음식업(2.3%), 정보통신업(2.3%)
 - 종사자가 감소한 산업은 건설업(-0.6%), 금융보험업(-0.4%), 운수창고업(0.0%), 제조업(0.0%)
 - 서울시 평균 변화율(1.7%)보다 종사자의 증가 폭이 작은 산업은 단체·기타개인서비스업(0.5%), 공공행정(0.9%), 도소매업(1.6%)



[그림 4-13] 산업별 종사자 수 및 연평균 증가율(2010, 2019)
 자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

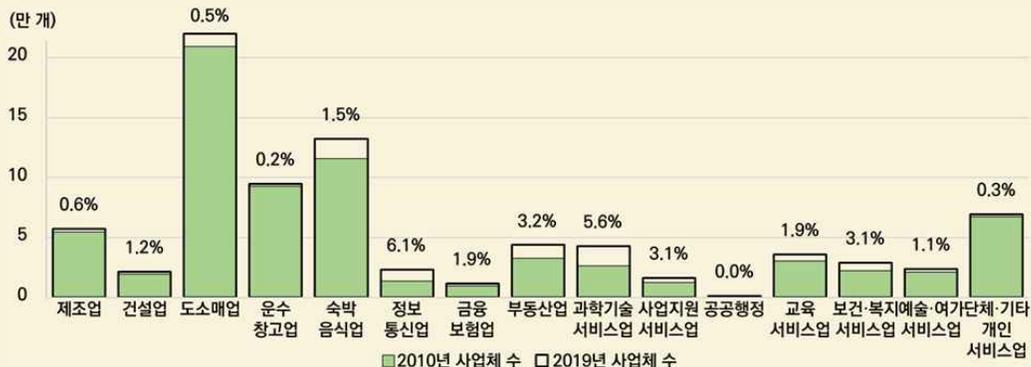
- 산업별 비중은 2010년에 비해 보건·복지서비스업 2.3%p, 사업지원서비스업 1.0%p, 과학기술서비스업 0.9%p, 숙박음식업 0.5%p 증가
- 반면, 건설업의 비중은 1.6%p, 금융보험업은 1.0%p, 운수창고업 0.9%p, 제조업은 0.8%p 감소



[그림 4-14] 종사자의 산업별 비중(2010, 2019)
 자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

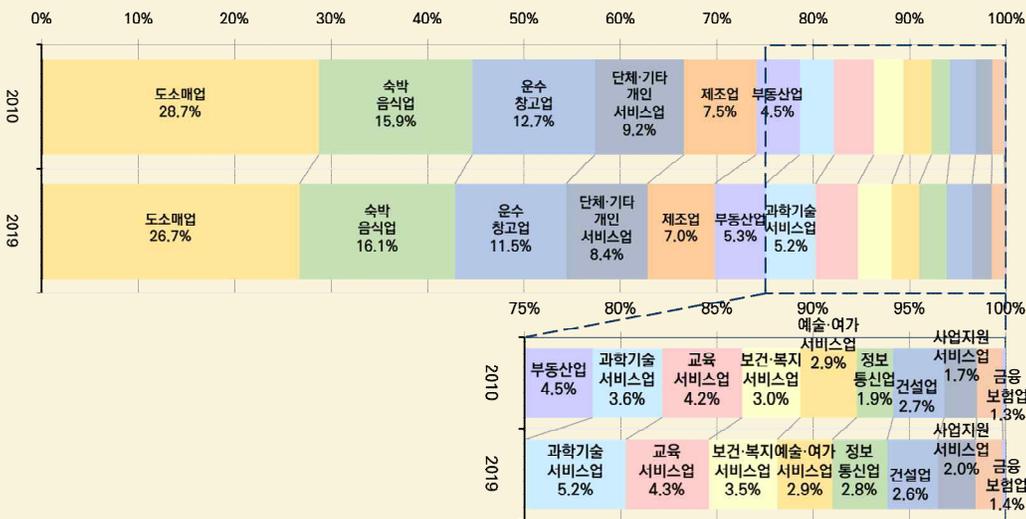
❖ 산업별 사업체의 현황은 어떨까요?

- 2019년 서울의 사업체는 도소매업, 숙박음식업, 운수창고업이 54.4%를 차지
 - 산업별 사업체 수는 도소매업 22.0만 개(26.7%), 숙박음식업 13.3만 개(16.1%), 운수창고업 9.5만 개(11.5%), 단체·기타개인서비스업 6.9만 개(8.4%), 제조업 5.7만 개(7.0%)
- 2010년에 비해 사업체는 정보통신업 70.3%, 과학기술서비스업의 63.0% 증가
 - 사업체 수가 많이 증가한 산업은 정보통신업(연평균 변화율, 6.1%), 과학기술서비스업(5.6%), 부동산업(3.2%), 사업지원서비스업(3.1%), 보건·복지서비스업(3.1%)임
 - 서울시 평균 변화율(1.4%)보다 사업체의 증가 폭이 작은 산업은 공공행정(0.0%), 운수창고업(0.2%), 단체·기타개인서비스업(0.3%), 도소매업(0.5%), 제조업(0.6%), 건설업(1.2%)임



산업별 사업체 수 및 연평균 증가율(2010, 2019)
 자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

- 산업별 비중은 2010년에 비해 과학기술서비스업 1.6%p, 정보통신업 1.0%p, 부동산업 0.8%p, 보건·복지서비스업 0.5%p 증가
- 반면, 도소매업의 비중은 2.0%p, 운수창고업 1.2%p, 단체·기타개인서비스업 0.8%p, 제조업은 0.5%p 감소

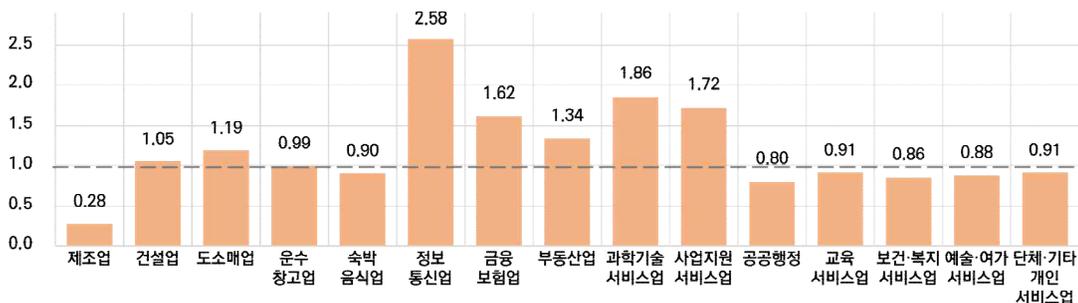


사업체 수의 산업별 비중(2010, 2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

3) 산업별 특화도

- 2019년 서울의 특화산업은 정보통신업, 과학기술서비스업, 사업지원서비스업, 금융보험업, 부동산업, 도소매업, 건설업
- 종사자 기준 산업별 특화도는 정보통신업 2.58, 과학기술서비스업 1.86, 사업지원서비스업 1.72, 금융보험업 1.62
- 제조업 0.28, 공공행정 0.80, 보건·복지서비스업 0.86, 예술·여가서비스업 0.88 등은 상대적으로 특화도가 낮음



[그림 4-15] 산업별 특화도(2019)

주: 종사자 수를 기준으로 특화도를 계산

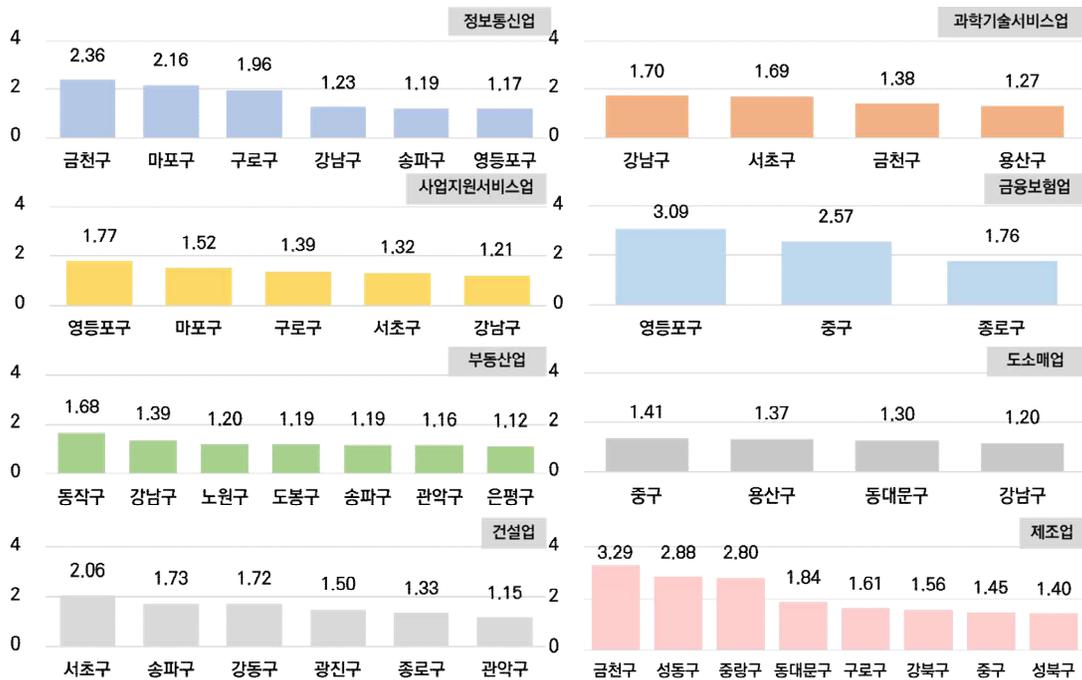
자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

- 특화산업과 제조업은 일부 지역에 집중

- 도심권에서는 금융보험업(중구 2.57, 종로구 1.76), 제조업(중구 1.45), 도소매업(중구 1.41), 건설업(종로구 1.33), 과학기술서비스업(용산구 1.27)이 특화
- 동북권에서는 제조업(성동구 2.88, 중랑구 2.80, 동대문구 1.84, 강북구 1.56, 성북구 1.40), 건설업(광진구 1.50), 부동산업(노원구 1.20, 도봉구 1.19)이 특화
- 서북권에서는 정보통신업(마포구 2.16), 사업지원서비스업(마포구 1.52), 부동산업(은평구 1.12)이 특화
- 서남권에서는 정보통신업(금천구 2.36, 구로구 1.96, 영등포구 1.17), 과학기술서비스업(금천구 1.38), 사업지원서비스업(영등포구 1.77, 구로구 1.39), 금융보험업(영등포구 3.09), 부동산업(동작구 1.68, 관악구 1.16), 건설업(관악구 1.15), 제조업(금천구 3.29, 구로구 1.61)이 특화
- 동남권에서는 정보통신업(강남구 1.23, 송파구 1.19), 과학기술서비스업(강남구 1.70, 서초구 1.69), 사업지원서비스업(서초구 1.32, 강남구 1.31), 부동산업(강남구 1.39, 송파구 1.19), 도소매업(강남구 1.20), 건설업(서초구 2.06, 송파구 1.73, 강동구 1.72)이 특화

○ 부동산업, 도소매업은 서울 전역에 분포하는 반면, 금융보험업, 정보서비스업, 과학기술서비스업 등은 일부 행정동에서만 특화

- 부동산업(행정동 중 서울 대비 특화도가 1 이상인 행정동 비율, 47.3%), 도소매업(40.0%), 제조업(34.6%), 건설업(30.6%), 사업지원서비스업(24.0%)은 서울 전역에 여러 행정동에서 특화

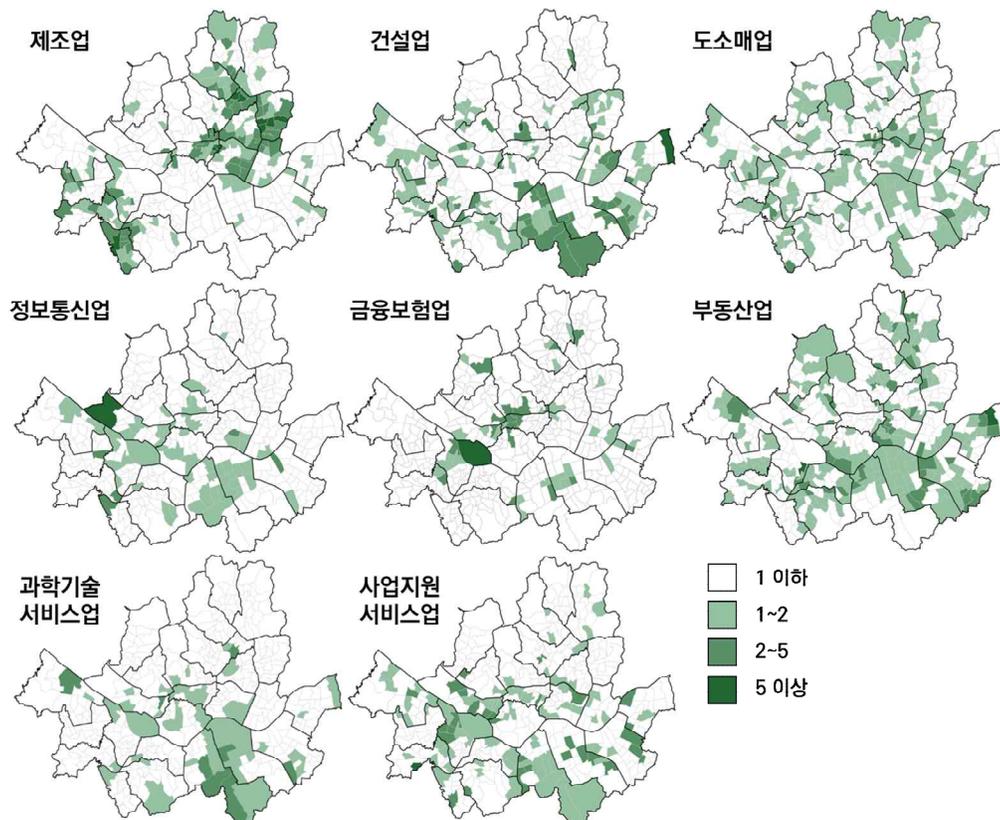


[그림 4-16] 자치구별 특화산업(2019)

주: 서울시 대비 특화도를 계산

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

- 금융보험업(10.6%), 정보서비스업(13.9%), 과학기술서비스업(15.5%)은 일부 행정동에서 특화
 - 금융보험업은 여의동(5.7), 소공동(4.9), 명동(4.1), 번1동(3.9), 충현동(3.7), 상계 6·7동(3.5), 사당1동(3.2), 사직동(3.1)에서 특화
 - 정보서비스업은 상암동(7.2), 잠실6동(4.8), 구로3동(4.3), 가산동(3.2), 목1동(2.6), 성수1가2동(2.1), 한강로동·양평2동·중림동(1.9)에서 특화
 - 과학기술서비스업은 가양1동(3.4), 양재1동·양재2동(2.9), 월곡2동·역삼1동(2.5), 아현동(2.3), 서초3동(2.2), 문정2동(2.1)에서 특화



[그림 4-17] 특화산업 및 제조업의 행정동별 특화도(2019)

주: 서울시 대비 특화도를 계산

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

4) 규모별 사업체 및 종사자 구성비

- 2019년 서울 사업체의 91.4%는 종사자 10명 미만의 사업체
 - 종사자 10명 미만 사업체는 75.3만 개(91.4%), 10~99명 사업체 6.6만 개(8.0%), 100~299명 사업체 0.4만 개(0.5%), 300명 이상 사업체 0.1만 개(0.2%)임
 - 10명 미만 사업체는 2010년 66.8만 개에서 2019년 75.3만 개로 연평균 1.3% 증가
 - 10~99명 사업체는 동일 기간 5.7만 개에서 6.6만 개로 연평균 1.5% 증가
 - 100~299명 사업체와 300명 이상 사업체는 연평균 1.2%씩 증가

- 2019년 서울 종사자의 35.2%는 10명 미만 사업체에 종사, 23.2%는 300명 이상 사업체에 종사
 - 10명 미만 사업체의 종사자는 183.6만 명(35.2%), 10~99명 사업체의 종사자는 153.9만 명(29.5%), 300명 이상 사업체의 종사자 121.0만 명(23.2%), 100~299명 사업체의 종사자 63.6만 명(12.2%)
 - 10명 미만 사업체의 종사자는 2010년 153.0만 명에서 2019년 183.6만 명으로 연평균 2.0% 증가
 - 300명 이상 사업체의 종사자는 동일 기간 100.1만 명에서 121.0만 명으로 연평균 2.1% 증가
 - 10~99명 및 100~299명 사업체의 종사자는 연평균 1.2%씩 증가



[그림 4-18] 규모별 사업체 수 및 비중(2010, 2015, 2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

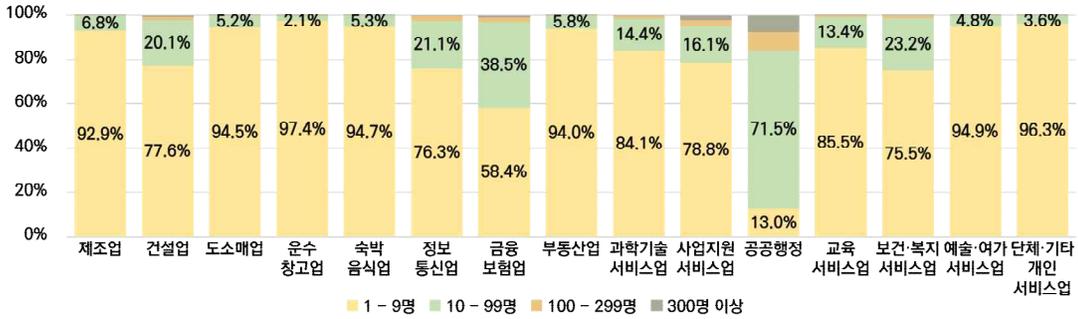


[그림 4-19] 규모별 사업체의 종사자 수 및 비중(2010, 2015, 2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 각 년도

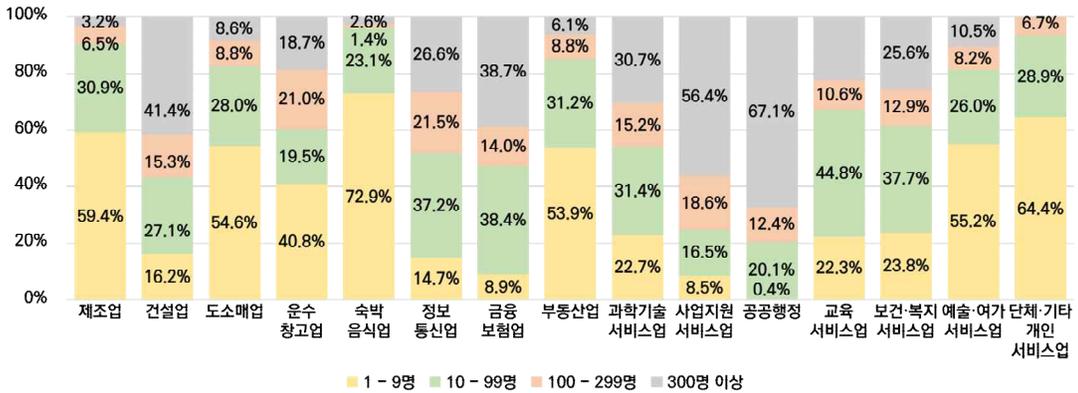
- 2019년 10명 미만 사업체 비율이 높은 산업은 운수창고업, 단체·기타개인서비스업
 - 10명 미만 사업체의 비율이 높은 산업은 운수창고업(97.4%), 단체·기타개인서비스업(96.3%), 예술·여가서비스업(94.9%), 숙박음식업(94.7%), 도소매업(94.5%), 부동산업(94.0%)
 - 10명 미만 사업체의 비율이 낮은 산업은 공공행정(13.0%), 금융보험업(58.4%)
 - 10~99명 사업체의 비율이 높은 산업은 공공행정(71.5%), 금융보험업(38.5%), 보건·복지서비스업(23.2%), 정보통신업(21.1%)
 - 300명 이상 사업체의 비율이 높은 산업은 공공행정(7.7%), 사업지원서비스업(2.1%), 금융보험업(1.2%)

- 2019년 10명 미만 사업체 종사 비율이 높은 산업은 숙박음식업, 단체·기타개인서비스업
 - 10명 미만 사업체의 종사자 비율이 높은 산업은 숙박음식업(72.9%), 단체·기타개인서비스업(64.4%), 제조업(59.4%), 예술·여가서비스업(55.2%)
 - 300명 이상 사업체의 종사자 비율이 높은 산업은 공공행정(67.1%), 사업지원서비스업(56.4%), 건설업(41.4%), 금융보험업(38.7%), 과학기술서비스업(30.7%)



[그림 4-20] 산업별 사업체의 규모별 비율(2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019



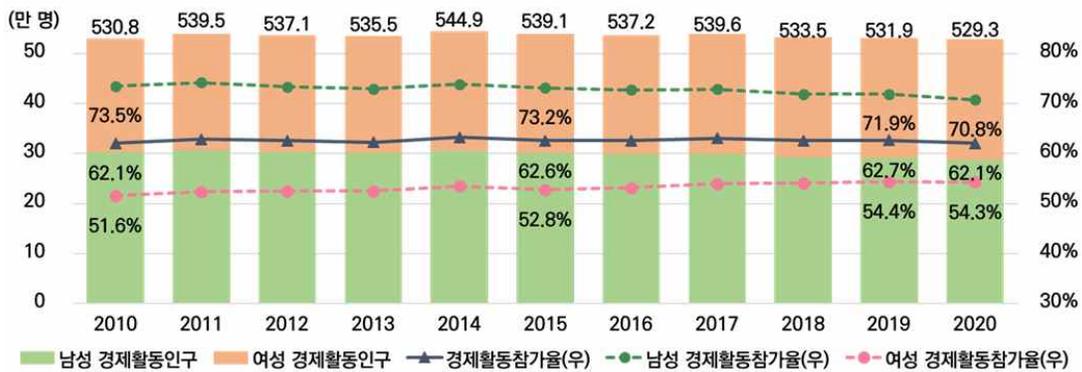
[그림 4-21] 산업별 규모별 사업체의 종사자 비율(2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

3_일자리

1) 경제활동인구

- 2020년 서울의 경제활동인구는 529.3만 명으로 서울시 인구의 55.5%
 - 15세 이상 인구의 경제활동참가율은 2010년 62.1%, 2020년 62.1%로 동일
 - 서울의 경제활동참가율은 2019년 이후 전국 평균보다 낮은 수준임
 - 서울의 경제활동인구⁴³⁾는 529.3만 명으로 이 중 남성은 54.2%, 여성은 45.8%를 차지함. 2010년 530.8만 명에서 연평균 0.03% 감소함
 - 남성의 경제활동참가율은 2010년 73.5%에서 2020년 70.8%로 2.7%p 감소함. 남성 경제활동인구는 동일 기간 302.9만 명(57.1%)에서 286.9만 명(54.2%)으로 연평균 0.5% 감소함
 - 여성의 경제활동참가율은 동일 기간 51.6%에서 54.3%로 2.7%p 증가함. 여성 경제활동인구는 228.0만 명(43.0%)에서 242.4만 명(45.8%)으로 연평균 0.6% 증가함

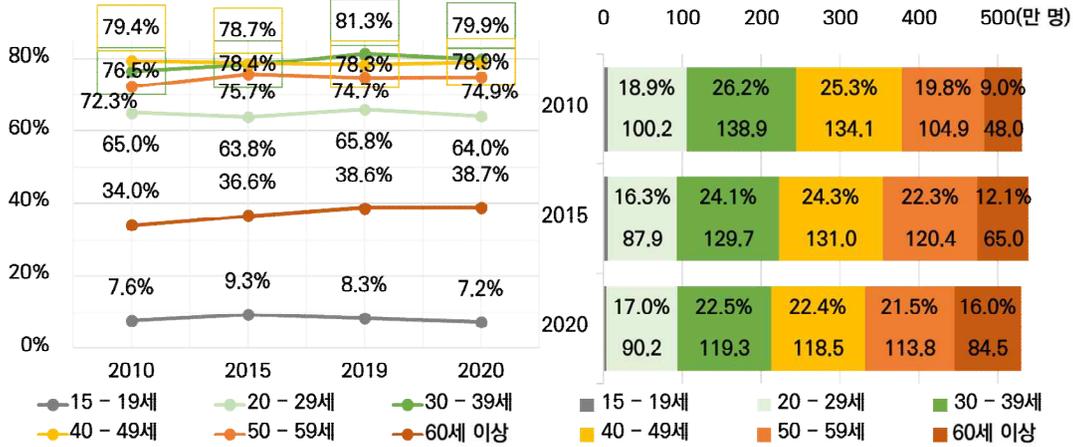


[그림 4-22] 경제활동인구 및 경제활동참가율 현황(2010~2020)

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

- 경제활동인구는 30대>40대>50대>20대>60세 이상>10대 순, 2010년과 비교하면 50대와 60대 비중이 증가하였음
 - 경제활동인구는 10대 3.0만 명(0.6%), 20대 90.2만 명(17.0%), 30대 119.3만 명(22.5%), 40대 118.5만 명(22.4%), 50대 113.8만 명(21.5%), 60세 이상은 84.5만 명(16.0%)임
 - 50대의 경제활동참가율은 2010년 72.3%에서 2020년 74.9%로 2.6%p 증가함. 50대 경제활동인구는 동일 기간 104.9만 명에서 113.8만 명으로 연평균 0.8% 증가함
 - 60세 이상의 경제활동참가율은 동일 기간 34.0%에서 38.7%로 4.7%p 증가함. 60세 이상의 경제활동인구는 48.0만 명에서 84.5만 명으로 연평균 5.8% 증가함. 경제활동인구 중 60세 이상이 차지하는 비율은 9.0%에서 16.0%로 7.0%p 증가

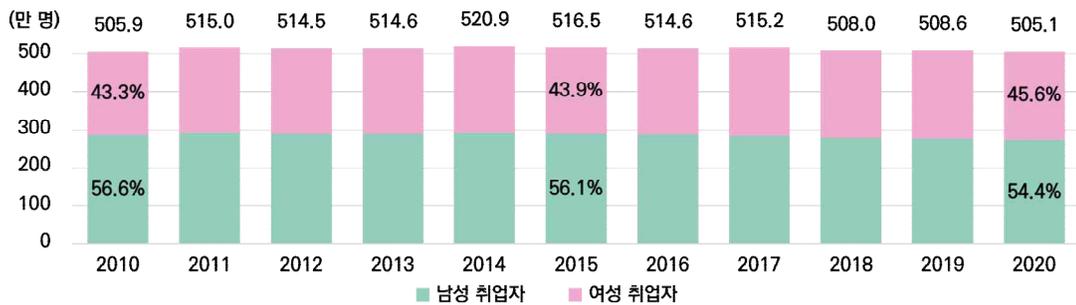
43) 15세 이상 인구 중 수입이 있는 일에 종사하고 있거나, 취업하기 위해 구직활동 중인 사람



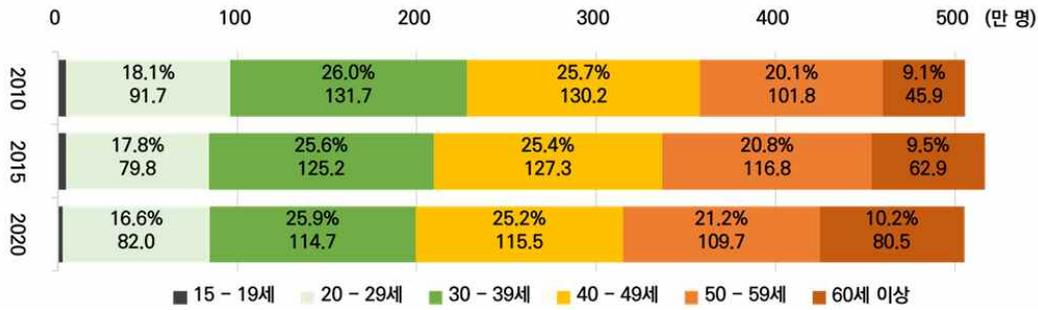
[그림 4-23] 연령별 경제활동참가율과 경제활동인구 현황(2010~2020)
 자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

2) 취업자 수

- 2020년 서울의 취업자는 505.1만 명, 2010년에 비해 0.2% 감소
 - 서울의 취업자는 2020년 505.1만 명으로 이 중 남성은 54.4%, 여성은 45.6%를 차지함. 2010년 취업자 505.9만 명에서 연평균 0.02% 감소함
 - 남성 취업자는 2010년 286.5만 명(56.6%)에서 2020년 274.7만 명(54.4%)으로 연평균 0.4% 감소
 - 여성 취업자는 2010년 219.3만 명(43.3%)에서 2020년 230.5만 명(45.6%)으로 연평균 0.5% 증가
 - 취업자 수는 40대>30대>50대>20대>60세 이상>10대 순
 - 취업자는 10대 2.7만 명(0.5%), 20대 82.0만 명(16.2%), 30대 114.7만 명(22.7%), 40대 115.5만 명(22.9%), 50대 109.7만 명(21.7%), 60세 이상 80.5만 명(15.9%)
 - 50대는 2010년 101.8만 명에서 2020년 109.7만 명으로 연평균 0.8% 증가
 - 60세 이상은 동일 기간 45.9만 명에서 80.5만 명으로 연평균 5.8% 증가하였음. 취업자 중 60세 이상이 차지하는 비율은 9.1%에서 15.9%로 6.8%p 증가



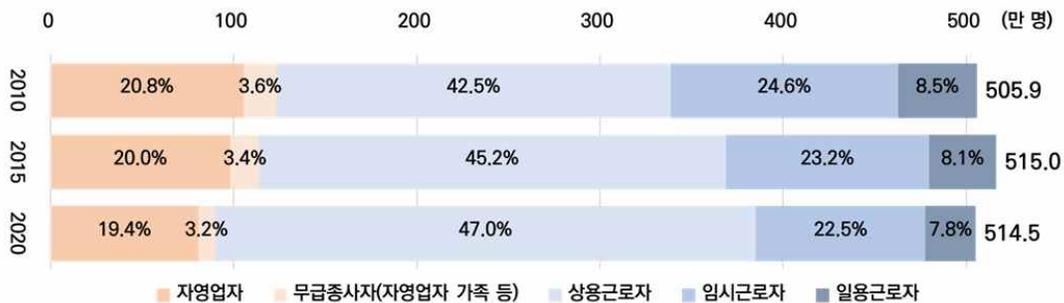
[그림 4-24] 성별 취업자 현황(2010~2020)
 자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도



[그림 4-25] 연령별 취업자 현황(2010~2020)

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

- 서울 취업자 중 임금근로자는 월평균 415.5만 명(82.2%), 비임금근로자는 89.7만 명(17.8%)
 - 임금근로자 중 상용근로자 295.5만 명(58.5%), 임시근로자 92.6만 명(18.3%), 일용근로자 27.4만 명(5.4%)⁴⁴⁾
 - 비임금근로자 중 자영업자 80.6만 명(16.0%), 무급종사자⁴⁵⁾ 9.1만 명(1.8%)
 - 비임금근로자 중 자영업자는 2010년 105.2만 명에서 2020년 80.6만 명으로 연평균 2.6% 감소함. 자영업자 중 고용원이 없이 영업을 하는 비율은 2019년 66.3%에서 2020년 70.7%로 4.4%p 증가
 - 무급종사자는 2010년 18.2만 명에서 2020년 9.1만 명으로 연평균 6.7% 감소
 - 상용근로자는 215.2만 명에서 295.5만 명으로 연평균 3.2% 증가
 - 임시근로자는 124.3만 명에서 92.6만 명으로 연평균 2.9% 감소
 - 일용근로자는 43.0만 명에서 27.4만 명으로 연평균 4.4% 감소



[그림 4-26] 종사상 지위별 취업자 현황(2010~2020)

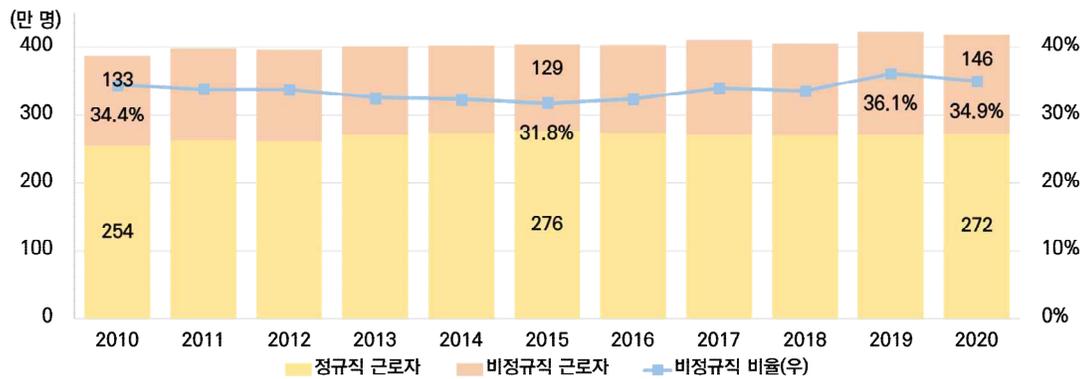
자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

44) 상용근로자는 고용계약 기간이 1년 이상인 고용계약설정자, 또는 고용계약 미 설정자 중 소정의 채용 절차로 입사하고 인사관리 규정을 적용받는 종사자, 임시근로자는 고용계약 기간이 1개월 이상 1년 미만의 고용계약설정자, 또는 일정한 사업(완료 1년 미만)의 필요에 의해 고용된 종사자, 일용근로자는 고용계약 기간 1개월 미만 또는 매일매일 고용되어 근로의 대가로 일급 또는 일당제 급여를 받고 일하는 사람을 의미함

45) 자기에게 수입이 돌아오지 않더라도 동일 가구 내 가족이 경영하는 사업체에서 조사대상 주 18시간 이상 일하는 사람

3) 비정규직 근로자 비율

- 2020년 서울의 임금근로자 418.5만 명(8월 기준) 중 비정규직 근로자는 146.3만 명(34.9%)
 - 임금근로자 중 정규직 근로자는 272.2만 명(65.1%), 비정규직 근로자는 146.3만 명(34.9%)
 - 정규직 근로자는 2010년 254.3만 명에서 2020년 272.2만 명으로 연평균 0.7% 증가
 - 비정규직 근로자는 2010년 133.1만 명에서 2020년 146.3만 명으로 연평균 1.0% 증가
 - 근로자 중 비정규직 비율은 2015년 31.8%까지 감소했다가 2019년에는 36.1%로 증가



[그림 4-27] 정규직 및 비정규직 근로자 현황(2010~2020)

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

4) 실업률

- 2020년 서울의 실업률은 4.6%로 2010년에 비해 0.1%p 감소
 - 서울의 실업률⁴⁶⁾은 2013년 3.9%로 최저, 2018년 4.8%로 최대
 - 남성 실업률은 4.3%, 여성 실업률은 4.9%
 - 남성 실업률은 2010년 5.4%에서 1.1%p 감소했으며, 여성 실업률은 2010년 3.8%에서 1.1%p 상승
 - 2010년 이후 남성 실업률이 높게 나타났으나, 2020년에는 여성 실업률이 더 높음
 - 연령별 실업률은 20대에서 높게 나타나고 있으며, 50대 이상에서 2017년 이후 지속적으로 증가
 - 실업률은 20대 10.0%, 60세 이상 4.7%, 30대 3.9%, 50대 3.6%, 40대 2.5%
 - 20대 실업률은 10.6%(2014년)까지 증가하였으나, 2020년 9.1%로 차츰 감소
 - 50대 실업률은 2017년 2.5%에서 2020년 3.6%까지 증가하였고, 60대 실업률은 2016년 2.8%에서 2020년 4.7%로 증가

⁴⁶⁾ 실업률 = (경제활동인구-취업자 수)/경제활동인구×100

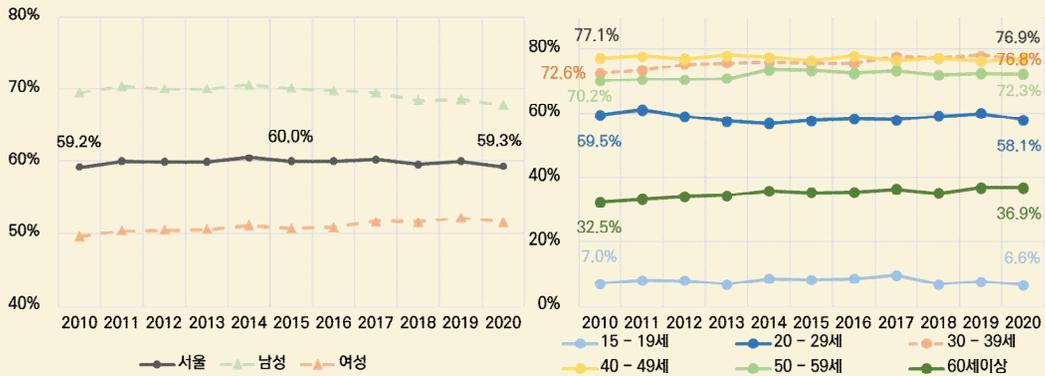


[그림 4-28] 실업률 추이(2010~2020)

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

고용률은 어떻게 변화했나요?

- 2020년 서울의 고용률은 59.3%, 연령별로는 40대>30대>50대>20대>60대 이상
 - 서울의 고용률⁴⁷⁾은 2010년 49.2%, 2014년 60.5%, 2020년 59.3%
 - 성별 고용률은 남성 고용률 67.8%, 여성 고용률 51.6%, 전년 대비 감소
 - 남성 고용률은 2010년 69.5%에서 2020년 67.8%로 1.7%p 감소했으며, 여성은 49.6%에서 51.6%로 2.0%p 증가
 - 연령별로는 30·40대의 고용률이 가장 높고, 60대 이상에서 가장 낮음
 - 연령별 고용률은 20대 58.1%, 30대 76.8%, 40대 76.9%, 50대 72.3%, 60대 이상 36.9%임
 - 30대의 고용률은 2010년 72.6%에서 2020년 76.8%로 4.2%p 증가
 - 50·60대의 고용률은 경제활동참가율 증가와 더불어 각각 2.1%p, 4.4%p 증가



고용률 추이(2010~2020)

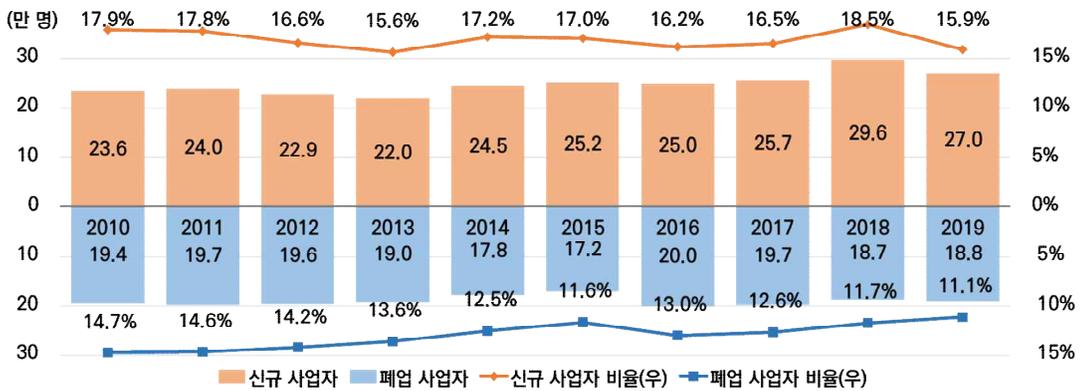
자료: 통계청, 경제활동인구조사, 각 년도

47) 고용률 = 취업자 수/생산가능인구×100

4_창업

1) 신규 및 폐업 사업자 수

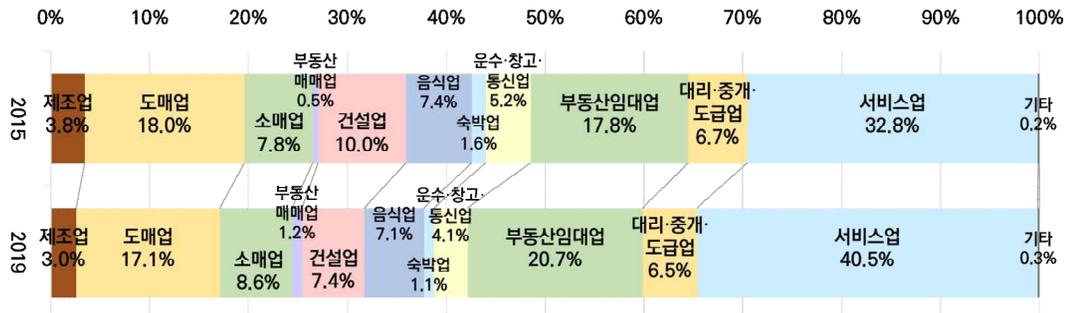
- 2019년 서울의 신규 사업자는 27.0만 명, 폐업 사업자는 18.8만 명
 - 신규 사업자⁴⁸⁾는 27.0만 명으로 전년 사업자의 15.9% 수준
 - 신규 사업자는 2010년 23.6만 명에서 2019년 27.0만 명으로 연평균 1.5% 증가
 - 전년 사업자 수 대비 신규 사업자의 비율은 2010년 17.9%, 2013년 15.6%, 2018년 18.5%로 등락
 - 폐업 사업자는 18.8만 명으로 전년 사업자의 11.1% 수준
 - 폐업 사업자는 2010년 19.4만 명에서 2019년 18.8만 명으로 연평균 0.3% 감소
 - 전년 사업자 수 대비 폐업 사업자의 비율은 2010년 14.7%, 2015년 11.6%로 감소세



[그림 4-29] 신규 및 폐업 사업자의 추이(2010~2019)

자료: 국세청, 국세통계, 각 년도

- 2019년 서울의 신규 사업자는 서비스업, 부동산임대업, 도매업 순이며, 폐업 사업자는 서비스업, 소매업, 부동산임대업 순
 - 서울의 산업별 신규 사업자는 서비스업 10.9만 명(40.5%), 부동산임대업 5.6만 명(20.7%), 도매업 4.6만 명(17.1%), 소매업 2.3만 명(8.6%), 건설업 2.0만 명(7.4%) 순

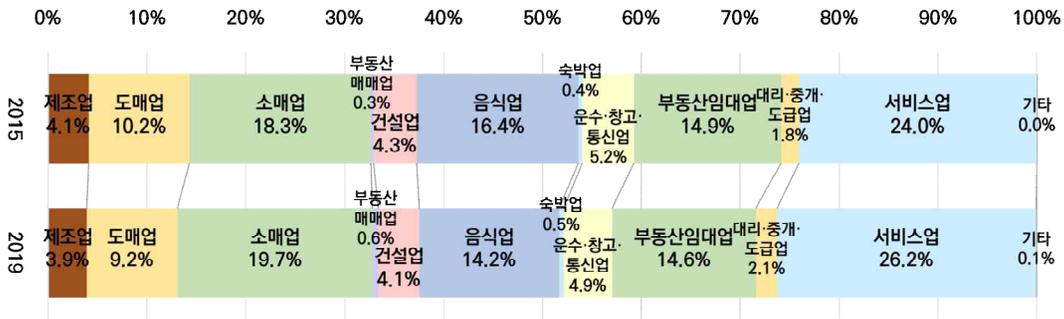


[그림 4-30] 산업별 신규 사업자 비율(2015, 2019)

자료: 국세청, 국세통계, 각 년도

48) 법인사업자, 일반사업자, 간이사업자, 면세사업자를 일컬어 사업자로 정의함

- 2015년에 비하여 서비스업 신규 사업자 비율은 7.7%p, 부동산임대업 2.9%p, 소매업은 0.8%p 증가
 - 동일 기간 건설업이 차지하는 비율은 2.6%p, 운수·창고·통신업 1.1%p, 제조업은 0.8%p 감소
- 2019년 서울의 산업별 폐업 사업자는 서비스업 4.9만 명(26.2%), 소매업 3.7만 명(19.7%), 부동산임대업 2.7만 명(14.6%), 음식업 2.7만 명(14.2%) 순
- 2015년에 비하여 서비스업 폐업 사업자 비중은 2.2%p, 소매업 1.4%p 증가
 - 동일 기간 음식업이 차지하는 비율은 2.2%p, 도매업은 1.0%p 감소

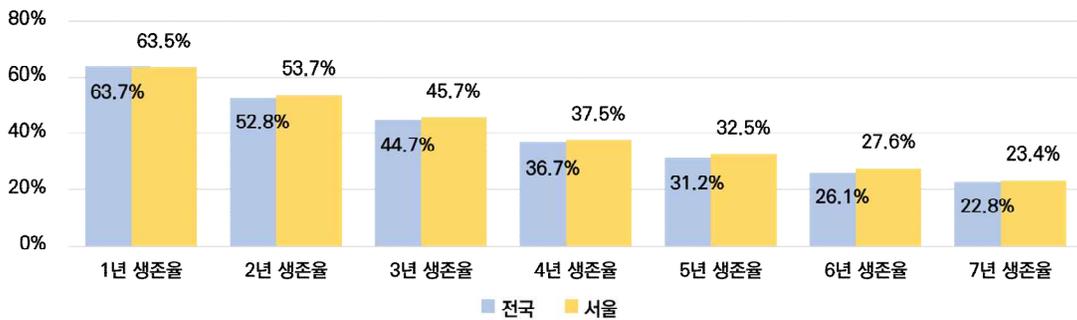


[그림 4-31] 산업별 폐업 사업자 비율(2015, 2019)

자료: 국세청, 국세통계, 각 년도

2) 신생기업 생존율

- 2018년 기준, 5년 전 신생기업의 생존율은 32.5%
- 신생기업의 1년 생존율⁴⁹⁾은 63.5%, 2년 생존율은 53.7%, 3년 생존율은 45.7%, 4년 생존율은 37.5%, 5년 생존율은 32.5%, 6년 생존율은 27.6%, 7년 생존율은 23.4%
- 서울의 신생기업 1년 생존율은 전국보다 낮으나, 이전에 설립된 신생기업은 생존률이 상대적으로 높음



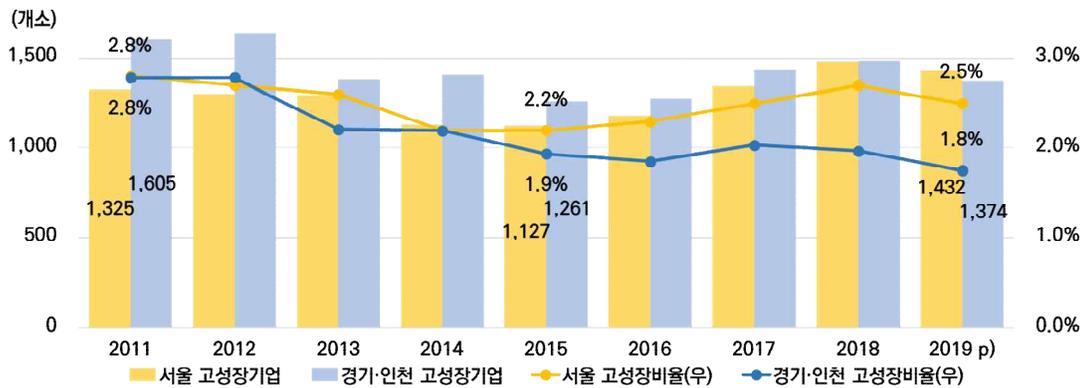
[그림 4-32] 신규 사업체의 기간별 생존율(2018)

자료: 통계청, 기업생멸행정통계, 2018

49) t년도 기준, n년 생존율: (t-n)년 신생기업이 (t)년까지 생존한 기업수 / (t-n)년 신생기업수 × 100

3) 고성장기업 수

- 2019년 서울의 고성장기업은 1,432개, 고성장비율은 2.5%
 - 서울의 고성장기업⁵⁰⁾은 1,432개, 10명 이상 규모의 활동기업 중 고성장기업의 비율(고성장비율)은 2.5%임, 고성장기업 중 사업자 등록 후 5년 이내에 속하는 기업(가젤기업)은 423개(고성장기업 중 비율, 29.5%)
 - 경기·인천의 고성장기업은 1,374개로 고성장비율은 1.8%, 가젤기업 382개(27.8%)
 - 서울의 고성장기업은 2010년 1,325개에서 연평균 1.0% 증가
 - 경기·인천의 고성장기업은 2010년 1,605개에서 연평균 1.9% 감소
 - 서울의 고성장비율은 2010년 2.8% 2019년 2.5%
 - 경기·인천의 고성장비율은 2010년 2.8%, 2019년 1.8%
 - 서울의 가젤기업은 2010년 324개(고성장기업 중 비율, 25.8%)에서 2019년 423개(29.5%)로 연평균 2.7% 증가
 - 단기간에 고성장기업으로 진입하는 기업의 비율이 증가함



[그림 4-33] 고성장기업 현황 및 변화(2011~2019)

자료: 통계청, 기업생멸행정통계, 각 년도

⁵⁰⁾ 관측시점에 신생기업이 아니면서 상용근로자가 10명 이상인 활동기업 중 최근 3년간 매출액과 상용근로자가 연평균 20% 이상 증가한 기업



Part. II

서울
도시변화 진단

제5장

토지이용· 도시관리

1_토지이용

2_용도지역·지구·구역

3_정비사업



토지이용·도시관리 부문
3개 항목 11개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|------------|------------------|----------------|----------------|-----------|------|
| 토지이용 | 용도별 연면적 | 국토교통부, 건축물대장 | 건축물대장 총별개요 | 2016~2021 | 시/구 |
| | 노후 건축물 비율 | 국토교통부, 건축물대장 | 건축물대장 표제부 | 2016~2021 | 시/구 |
| | 신축 허가 연면적 | 국토교통부, 건축물허가대장 | 건축물허가대장 기본개요 | 2016~2021 | 시/구 |
| 용도지역·지구·구역 | 용도지역 | 서울시 도시계획포털 | 도시관리계획도 | 2021 | 시 |
| | 용도지역별 공시지가 | 국토교통부, 토지소유현황 | 토지 용도지역별 기본 현황 | 2017~2020 | 시 |
| | 용도지구 | 서울시 도시계획포털 | 도시관리계획도 | 2021 | 시 |
| | 용도구역 | 서울시 도시계획포털 | 도시관리계획도 | 2021 | 시 |
| 정비사업 | 주택정비형 재개발사업 추진현황 | 서울시 주거정비과 | 정비사업 통계 | ~2021 | 시 |
| | 재건축사업 추진현황 | 서울시 주거정비과 | 정비사업 통계 | ~2021 | 시 |
| | 도시정비형 재개발사업 추진현황 | 서울시 주거정비과 | 정비사업 통계 | ~2021 | 시 |
| | 도시재생사업 추진현황 | 서울시 균형발전정책과 | 서울형 도시재생 현황 | ~2021 | 시 |

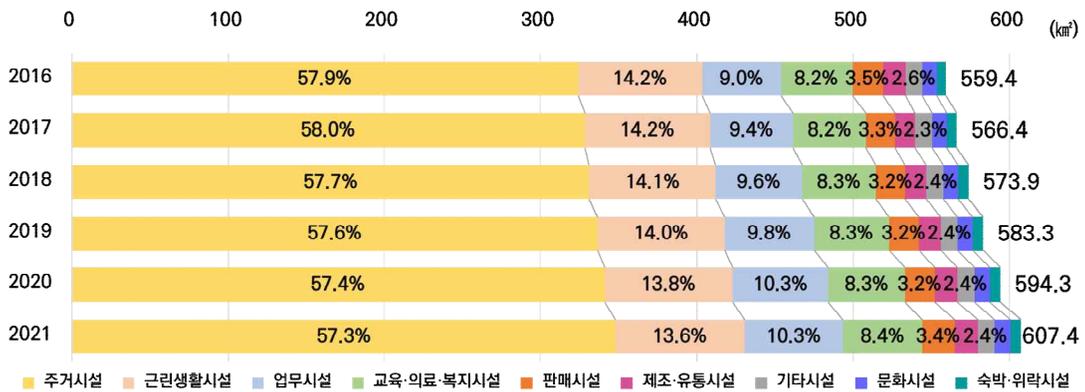


05. 토지이용·도시관리

1_토지이용

1) 용도별 연면적

- 2021년 서울 건축물 연면적은 총 607.4km². 2016년보다 8.6% 증가
 - 2021년 서울시 건축물은 용도별⁵¹⁾로 주거시설 347.9km²(57.3%), 근린생활시설 82.8km²(13.6%), 업무시설 62.5km²(10.3%), 교육·의료·복지시설 51.2km²(8.4%), 판매시설 20.5km²(3.4%), 제조·유통시설 14.9km²(2.4%), 기타시설 10.8km²(1.8%), 문화시설 9.9km²(1.6%), 숙박·위락시설 7.0km²(1.1%)로 구성
 - 2016년보다 모든 용도에서 연면적이 증가함
 - 연평균 변화율이 큰 용도는 업무시설(4.4%), 숙박·위락시설(2.9%), 교육·의료·복지시설(2.2%) 등



[그림 5-1] 건축물 용도별 연면적(2016~2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 각 년도

51) 매해 8월 건축물대장의 층별개요를 활용하여 집계. 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표 1을 기준으로 분류하되, 도시의 주요 기능을 식별할 수 있도록 다음과 같이 범주화함
 주거시설: 단독주택, 공동주택
 근린생활시설: 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설
 문화시설: 문화및집회시설, 종교시설
 교육·의료·복지시설: 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설
 판매시설: 판매시설
 업무시설: 업무시설
 숙박·위락시설: 숙박시설, 위락시설, 관광휴게시설
 제조·유통시설: 공장, 창고시설
 기타시설: 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차관련시설, 동물 식물관련시설, 자원순환관련시설, 교정및군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 가설건축물, 장례시설

- 제조·유통시설, 숙박·위락시설, 판매시설, 업무시설은 특정 지역에 집중
 - 주거시설은 도봉구(1.35), 노원구(1.27), 양천구·동작구(1.26), 은평구(1.25)에서 특화
 - 근린생활시설은 강남구(1.40), 중구(1.33), 광진구(1.24), 관악구(1.22), 종로구(1.22), 동대문구(1.21), 영등포구(1.19)에서 특화
 - 업무시설은 중구(3.15), 종로구(3.12), 영등포구(2.18), 강남구(2.11), 마포구(1.55), 서초구(1.38)에서 특화
 - 교육·의료·복지시설은 강동구(2.17), 서대문구(1.87), 성동구(1.78), 성북구(1.41), 노원구(1.37)에서 특화
 - 판매시설은 중랑구(3.58), 중구(2.85), 관악구(1.97), 송파구(1.53), 강서구(1.39)에서 특화
 - 제조·유통시설은 금천구(13.08), 구로구(3.76), 성동구(3.73), 영등포구(1.92), 송파구(1.44)에서 특화
 - 문화시설은 종로구(2.47), 중구(1.56), 구로구(1.49), 용산구(1.49), 강남구(1.28), 강북구(1.22)에서 특화
 - 숙박·위락시설은 중구(5.37), 종로구(2.36), 강남구(1.93), 용산구(1.77), 영등포구(1.30), 광진구(1.30)에서 특화

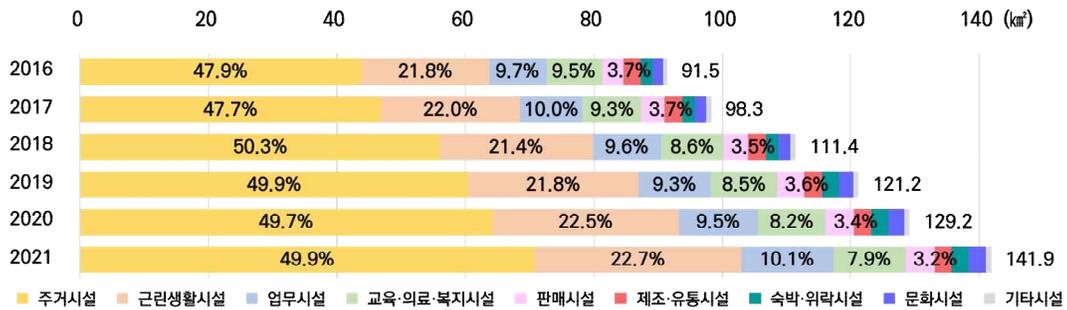
| | 낮음 | | 특화도 | | 높음 | | | | |
|------|------|---------|------|------------|------|----------|------|------|----------|
| | 주거시설 | 근린생활 시설 | 업무시설 | 교육·의료·복지시설 | 판매시설 | 제조·유통 시설 | 기타시설 | 문화시설 | 숙박·위락 시설 |
| 종로구 | 0.53 | 1.22 | 3.12 | 1.24 | 0.67 | 0.16 | 0.67 | 2.47 | 2.36 |
| 중구 | 0.38 | 1.33 | 3.15 | 0.72 | 2.85 | 0.31 | 1.33 | 1.56 | 5.37 |
| 용산구 | 0.96 | 1.03 | 1.00 | 0.62 | 1.32 | 0.24 | 3.37 | 1.49 | 1.77 |
| 성동구 | 0.93 | 0.83 | 0.51 | 1.78 | 0.56 | 3.73 | 1.44 | 0.88 | 0.21 |
| 광진구 | 1.08 | 1.24 | 0.48 | 1.26 | 0.68 | 0.05 | 0.36 | 0.74 | 1.30 |
| 동대문구 | 1.08 | 1.21 | 0.56 | 1.15 | 0.72 | 0.25 | 0.63 | 0.93 | 0.59 |
| 중랑구 | 1.20 | 0.86 | 0.13 | 0.25 | 3.58 | 0.42 | 1.01 | 0.69 | 0.25 |
| 성북구 | 1.23 | 0.88 | 0.13 | 1.41 | 0.31 | 0.06 | 0.63 | 1.17 | 0.17 |
| 강북구 | 1.22 | 1.13 | 0.23 | 0.77 | 0.47 | 0.09 | 0.32 | 1.22 | 1.21 |
| 도봉구 | 1.35 | 0.74 | 0.29 | 0.71 | 0.36 | 0.16 | 0.57 | 0.64 | 0.24 |
| 노원구 | 1.27 | 0.67 | 0.18 | 1.37 | 0.74 | 0.14 | 0.32 | 0.78 | 0.16 |
| 은평구 | 1.25 | 0.97 | 0.29 | 0.82 | 0.52 | 0.07 | 0.94 | 0.74 | 0.25 |
| 서대문구 | 1.09 | 0.94 | 0.43 | 1.87 | 0.26 | 0.03 | 0.42 | 1.05 | 0.89 |
| 마포구 | 0.91 | 1.17 | 1.55 | 0.78 | 0.43 | 0.22 | 2.62 | 0.82 | 1.18 |
| 양천구 | 1.26 | 0.85 | 0.53 | 0.74 | 0.38 | 0.18 | 0.57 | 1.03 | 0.05 |
| 강서구 | 1.01 | 0.81 | 0.92 | 1.25 | 1.39 | 0.83 | 1.30 | 0.66 | 0.68 |
| 구로구 | 0.99 | 0.73 | 0.75 | 0.64 | 1.33 | 3.76 | 1.90 | 1.49 | 0.67 |
| 금천구 | 0.71 | 0.79 | 0.54 | 0.54 | 0.89 | 13.08 | 1.30 | 0.31 | 0.60 |
| 영등포구 | 0.77 | 1.19 | 2.18 | 0.48 | 1.17 | 1.92 | 0.80 | 1.04 | 1.30 |
| 동작구 | 1.26 | 0.83 | 0.35 | 1.09 | 0.33 | 0.04 | 0.64 | 0.76 | 0.17 |
| 관악구 | 1.04 | 1.22 | 0.41 | 1.26 | 1.97 | 0.03 | 0.35 | 0.67 | 0.60 |
| 서초구 | 0.94 | 1.13 | 1.38 | 0.96 | 0.87 | 0.08 | 1.49 | 0.97 | 0.89 |
| 강남구 | 0.79 | 1.40 | 2.11 | 0.71 | 0.54 | 0.07 | 0.98 | 1.28 | 1.93 |
| 송파구 | 1.09 | 0.77 | 0.88 | 0.74 | 1.53 | 1.44 | 0.42 | 0.95 | 1.02 |
| 강동구 | 1.08 | 0.79 | 0.44 | 2.17 | 0.55 | 0.07 | 0.52 | 0.70 | 0.34 |

[그림 5-2] 건축물 용도별 연면적(2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.08.

2) 노후 건축물 비율

- 2021년 서울의 30년 이상 노후 건축물은 전체 건축물 연면적의 20.2%(141.9km²)
 - 용도별 노후 연면적은 주거시설 70.7km²(동일 용도 중 노후 연면적 비율, 16.8%), 근린생활시설 32.2km²(45.9%), 업무시설 14.4km²(21.2%), 교육·의료·복지시설 11.3km²(24.8%), 판매시설 4.5km²(26.7%), 숙박·위락시설 2.7km²(37.7%), 문화시설 2.7km²(27.9%), 제조·유통시설 2.6km²(15.5%), 기타시설 0.9km²(20.2%) 순임⁵²⁾
 - 노후 건축물 연면적은 2016년 91.4km²에서 2021년 141.9km²로 연평균 9.2%씩 증가함
 - 문화시설(10.5%), 업무시설(10.2%), 주거시설(10.1%), 근린생활시설(10.1%)의 노후 연면적 증가율이 컸음
- 서울의 30년 이상 노후 건축물은 전체 건축물 동수의 46.2%
 - 노후 건축물은 주거시설 44.1만 동(동일 용도 건축물 중 노후 비율, 44.9%), 근린생활시설 12.0만 동(54.7%), 교육·의료·복지시설 1.3만 동(29.7%), 업무시설 0.9만 동(27.5%), 제조·유통시설 0.4만 동(54.7%), 문화시설 0.4만 동(32.4%), 기타시설 0.3만 동(24.1%), 숙박·위락시설 0.2만 동(51.5%)으로 구성됨

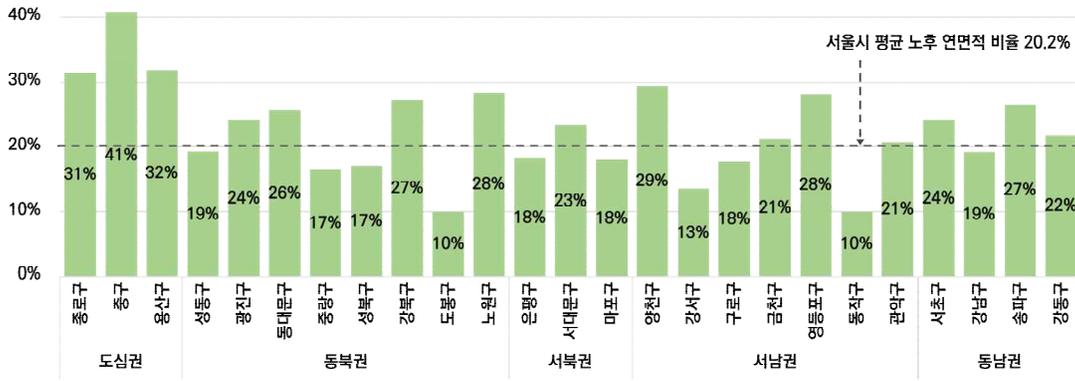


[그림 5-3] 30년 이상 건축물 용도별 연면적(2016~2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 각 년도 8월 기준

- 노후 건축물의 연면적 비율은 도심권(35.2%)>동남권(22.4%)>동북권(19.7%)>서북권(19.5%)>서남권(19.2%)
 - 노후 건축물의 연면적 비율은 중구 40.7%, 용산구 31.9%, 종로구 31.4%, 양천구 29.3%, 노원구 28.4% 순으로 나타남
 - 주거시설 연면적 중 노후 비율이 높은 자치구는 양천구(28.9%), 노원구(28.8%), 금천구(26.8%), 용산구(26.8%) 등임
 - 업무시설 연면적 중 노후 비율이 높은 자치구는 중구(44.0%), 종로구(31.5%), 강북구(31.2%), 성북구(30.1%) 등임
 - 판매시설 연면적 중 노후 비율이 높은 자치구는 강남구(60.7%), 용산구(51.0%), 중구(50.8%), 종로구(48.4%) 등임

52) 건축물대장에서의 주용도를 기준으로 계산하였음

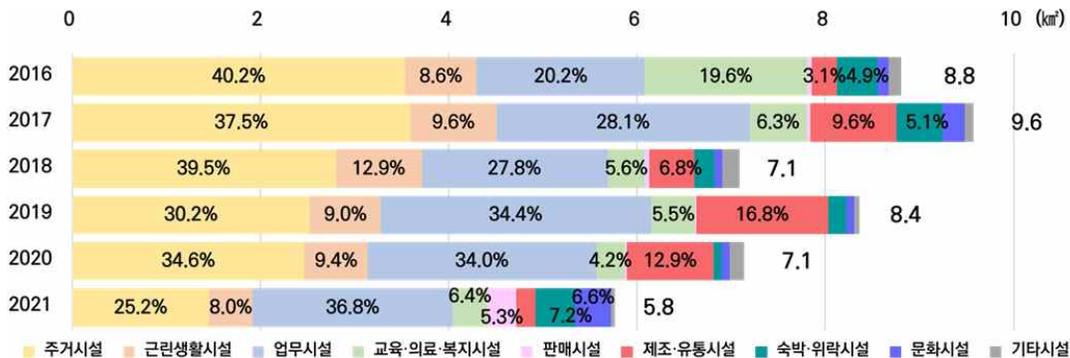


[그림 5-4] 자치구별 노후 건축물 연면적 비율(2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.08.

3) 신축 허가 연면적

- 2016년 이후 서울의 신축 허가 연면적은 46.7km²로 전체 건축물 연면적의 7.1%
 - 신축 허가 연면적⁵³⁾은 주거시설 16.4km²(35.0%), 업무시설 13.9km²(29.7%), 근린생활 시설 4.5km²(9.6%), 제조·유통시설 4.2km²(9.0%)
 - 그 외 교육·의료·복지시설 3.9km²(8.3%), 숙박·위락시설 1.8km²(3.9%), 문화시설 1.0km²(2.1%), 기타시설 0.7km²(1.4%), 판매시설 0.5km²(1.0%)로 구성됨
 - 2021년 7월 기준 기존 연면적 대비 신축 허가 연면적의 비율이 높은 용도는 제조·유통 시설(25.6%), 숙박·위락시설(25.1%), 업무시설(20.5%)임
 - 그 외 문화시설 10.3%, 기타시설 9.3%, 교육·의료·복지시설 8.5%, 근린생활시설 6.4%, 주거시설 3.9%, 판매시설 2.8%로 나타남
 - 신축 허가를 받은 제조·유통시설은 금천구(48.1%), 성동구(15.4%), 영등포구(11.2%) 순으로 분포
 - 숙박·위락시설은 중구(28.9%), 강남구(15.3%), 마포구(13.1%), 강서구(9.5%), 영등포구(8.4%), 송파구(6.6%) 순으로 분포
 - 업무시설은 강서구(17.1%), 강남구(15.0%), 영등포구(8.4%), 중구(7.4%) 순으로 분포

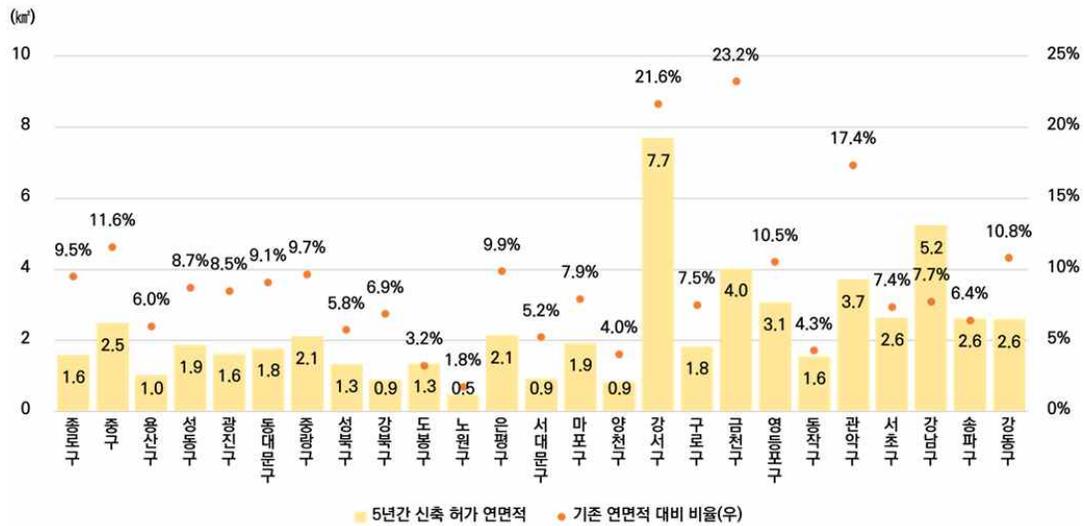


[그림 5-5] 건축물 용도별 허가 연면적(2016~2021)

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2021.07.

53) '용도별 연면적'과 동일한 용도 분류를 따르며 건축물대장에서의 주용도를 기준으로 집계함

- 신축 허가 건축물은 3.2만 동으로 서울 전체 건축물의 0.9%에 해당
 - 전체 신축 허가 건축물의 95.9%를 차지하는 용도는 주거시설(2.4만 동), 근린생활시설(0.5만 동), 업무시설(0.2만 동)임
- 2016년 이후 신축 허가면적이 큰 자치구는 강서구, 강남구, 금천구, 관악구
 - 자치구별 신축 허가 연면적은 강서구 7.7km², 강남구 5.2km², 금천구 4.0km², 관악구 3.7km², 영등포구 3.1km² 등임
 - 2021년 연면적 대비 신축 허가 비율이 큰 자치구는 금천구(23.2%), 강서구(21.6%), 관악구(17.4%), 중구(11.6%), 강동구(10.8%) 등임

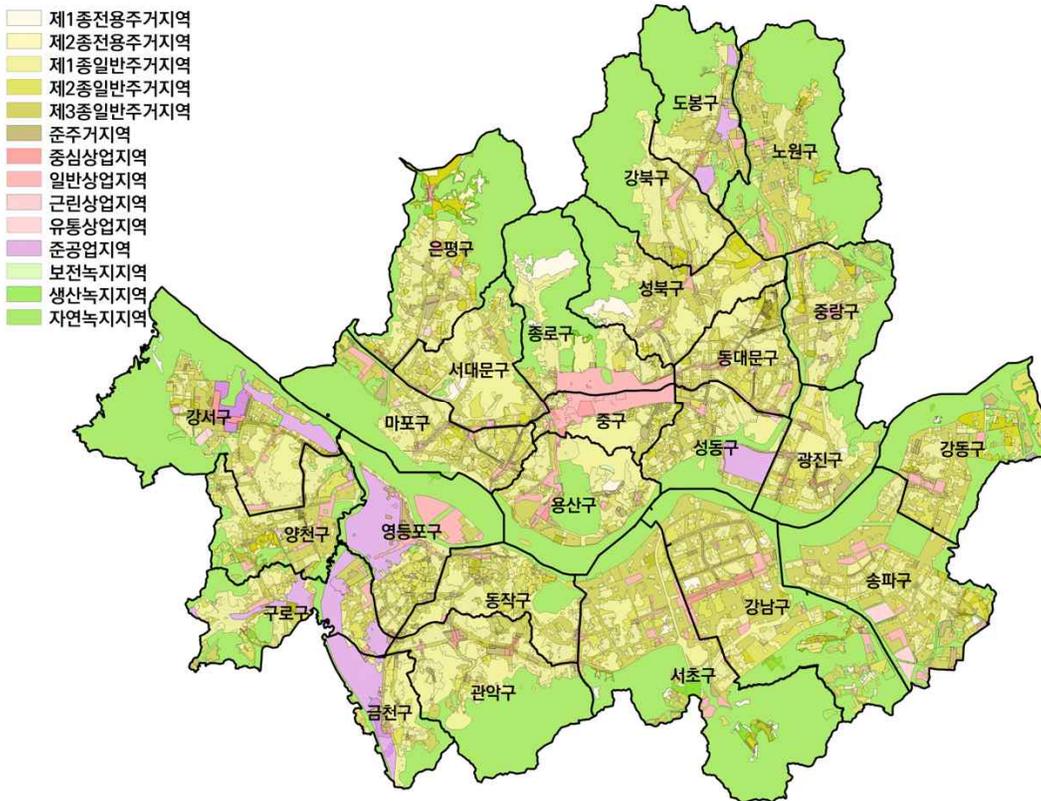


[그림 5-6] 자치구별 신축 허가 연면적(2016~2021)
 자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2021.07. ; 건축물대장, 2021.08.

2_용도지역·지구·구역

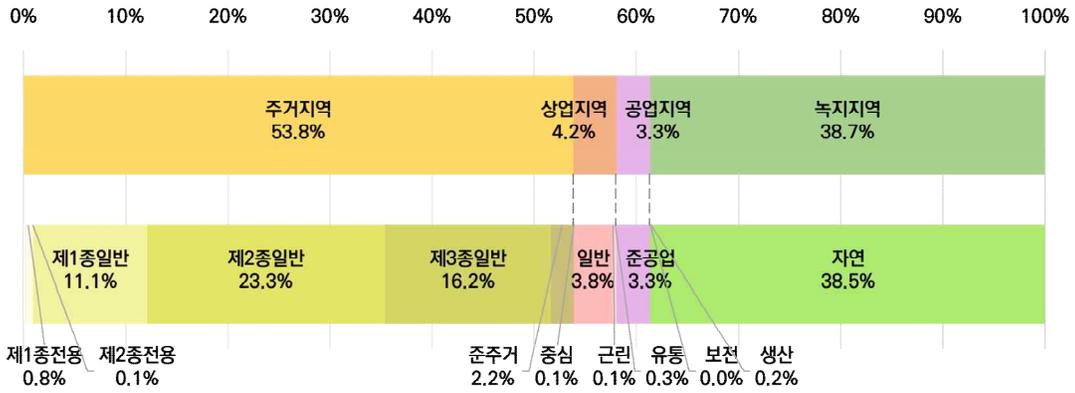
1) 용도지역

- 2021년 서울의 용도지역은 주거지역 53.8%, 녹지지역 38.7%, 공업지역 3.3%, 상업지역 4.2%로 구성
 - 서울시 전체 면적 605.6km²는 주거지역 326.0km²(53.8%), 상업지역 25.5km²(4.2%), 공업지역 20.0km²(3.3%), 녹지지역 234.1km²(38.7%)로 구성
 - 주거지역은 제1종전용주거지역 1.5%, 제2종전용주거지역 0.2%, 제1종일반주거지역 20.7%, 제2종일반주거지역 43.3%, 제3종일반주거지역 30.2%, 준주거지역 4.1%로 구성
 - 상업지역은 중심상업지역 1.4%, 일반상업지역 89.3%, 유통상업지역 6.0%, 근린상업지역 3.2%로 구성
 - 공업지역은 모두 준공업지역임
 - 녹지지역은 자연녹지지역 232.9km²(99.5%), 생산녹지지역 1.1km²(0.5%), 보전녹지지역 0.07km²로 구성



[그림 5-7] 용도지역 현황(2021)

자료: 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2021



[그림 5-8] 용도지역의 구성비(2021)
 자료: 서울시 도시계획포털, 도시관리계획도, 2021.01.

2) 용도지역별 공시지가

- 2020년 서울의 평균 공시지가는 296만 원/㎡, 2017년 이후 연평균 9.2% 증가
 - 평균 공시지가는 상업지역 1,370.9만 원/㎡, 주거지역 415.4만 원/㎡, 공업지역 363.4만 원/㎡, 녹지지역 37.2만 원/㎡
 - 2017년에 비해 상업지역은 1㎡당 336.2만 원(연평균 변화율, 9.8%)이 증가하여, 증가 폭이 가장 컸음⁵⁴⁾
 - 주거지역은 1㎡당 95.5만 원(9.1%) 증가
 - 공업지역은 1㎡당 77.2만 원(8.3%) 증가
 - 녹지지역은 1㎡당 6.5만 원(6.6%) 증가

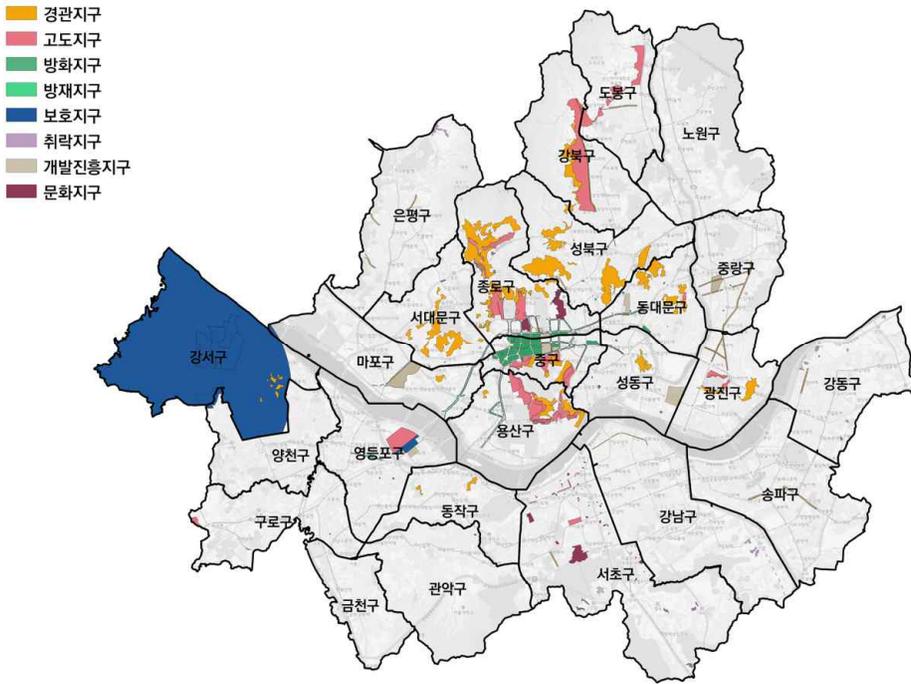


[그림 5-9] 용도지역별 공시지가(2017~2020)
 자료: 국토교통부, 토지소유현황, 각 년도

54) 물가 상승률은 고려하지 않음

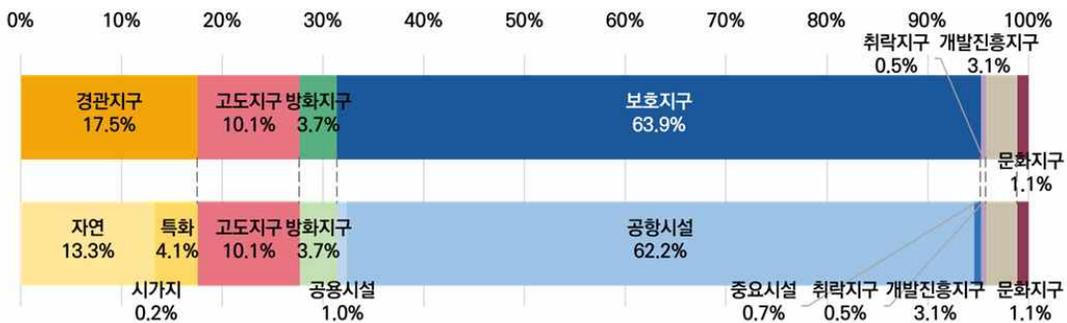
3) 용도지구

- 2021년 서울의 용도지구 면적은 93.1km²로 서울시 면적의 15.4%
 - 용도지구는 경관지구 16.3km²(17.5%), 고도지구 9.4km²(10.1%), 방화지구 3.4km²(3.7%), 보호지구 59.5km²(63.9%), 취락지구 0.5km²(0.5%). 개발진흥지구 2.9km²(3.1%), 문화지구 1.0km²(1.1%)로 지정
 - 2017년 국토계획법 시행령 개정을 통해 보존지구와 시설보호지구는 보호지구로 통합
 - 2018년 김포공항 주변 고도지구 등 4개 용도지구 86.8km²(43%)가 폐지
 - 2019년 미관지구 중 대부분 면적(17.6km²)은 폐지되고, 남은 지구는 경관지구(3.8km²)로 통합
 - 용도지구 중 가장 많은 면적을 차지하는 보호지구는 양천구, 강서구, 구로구, 영등포구 등 서남권에 집중되어 있음



[그림 5-10] 용도지구 현황(2021)

자료: 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2021

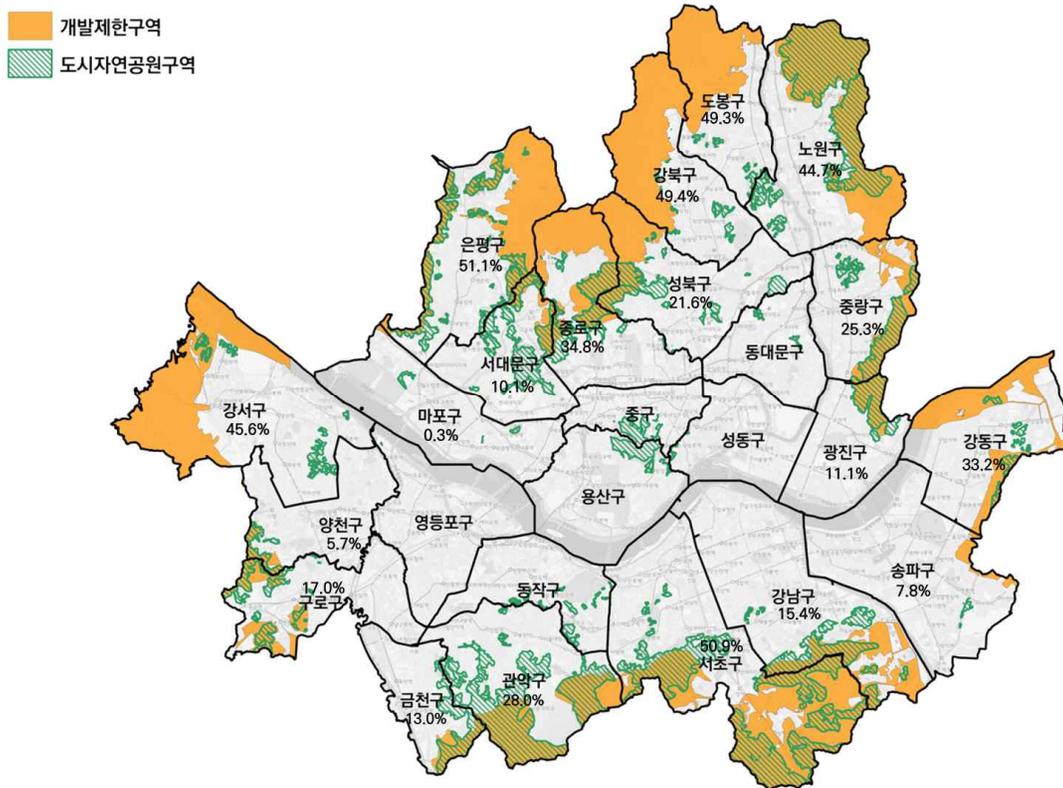


[그림 5-11] 용도지구의 구성비(2021)

자료: 서울시 도시계획포털, 도시관리계획도, 2021.01.

4) 용도구역

- 2021년 서울에 지정된 용도구역은 총 218.3km²
 - 서울시의 용도구역은 개발제한구역 149.1km², 도시자연공원구역 69.2km²이며 중복 지정되기도 함⁵⁾
 - 개발제한구역은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시환경을 보전할 목적으로 지정되어 시 외곽에 분포되어 있음. 개발제한구역의 면적은 서울시 전체의 24.6%
 - 도시자연공원구역은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요한 경우 지정됨. 서울시는 도시자연공원구역을 2020년 6월에 신규 지정함



[그림 5-12] 용도구역 현황(2021)

주: 자치구별로 행정구역 면적 대비 개발제한구역의 비율을 병기

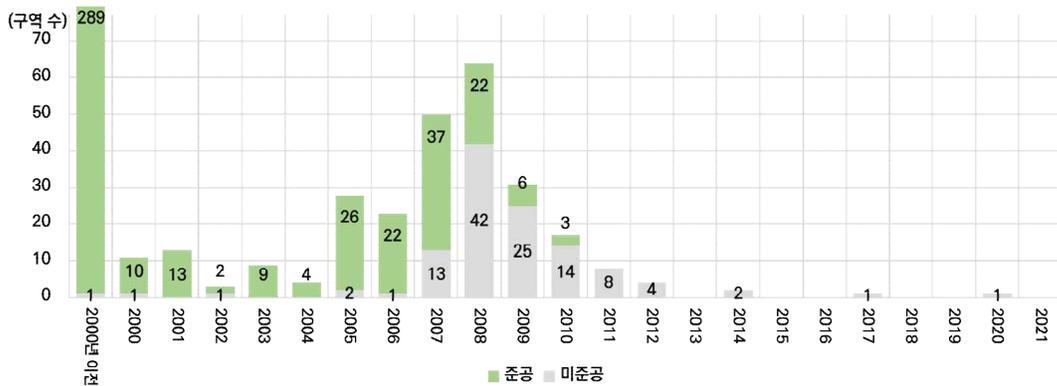
자료: 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2021; 서울시 도시계획포털, 도시관리계획도, 2021.01.

5) 서울특별시고시 제2020-254호(2020년 6월 29일) 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시 기준

3_정비사업

1) 주택정비형 재개발사업 추진현황

- 2021년 주택정비형 재개발구역⁵⁶⁾ 전체 559개 중 준공된 구역은 443개소(79.2%), 2010년 이후 지정된 구역은 33개소(5.9%)
 - 2010년 이후 지정된 구역 중 추진위원회가 구성된 구역은 4개소(12.1%), 조합 설립이 인가된 구역은 16개소(48.5%), 사업 시행이 인가된 구역은 6개소(18.2%), 관리처분계획이 인가된 구역은 3개소(9.1%), 착공한 구역은 1개소(3.0%), 준공된 구역은 3개소(9.1%)임
 - 2000년대 지정된 구역 236개소 중 151개소(64.0%)는 준공되었으며, 25개소(10.6%)는 착공하였음. 이 외 추진위원회 구성 또는 조합 설립 인가 구역은 21개소(8.9%)이며 사업시행이 인가된 구역은 16개소(6.8%), 관리처분계획이 인가된 구역은 23개소(9.7%)임
 - 2000년대 이전 지정된 구역은 290개소로 1개 구역 외에는 모두 준공함

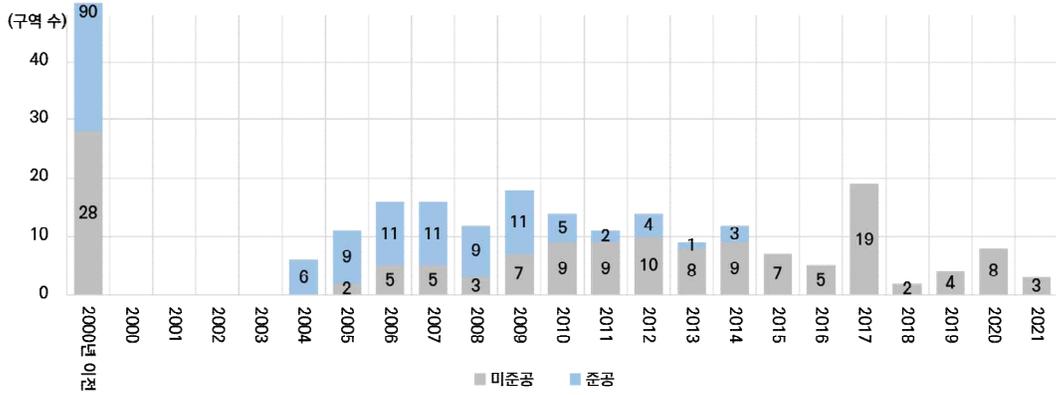


[그림 5-13] 주택정비형 재개발구역의 지정 추이(~2021)

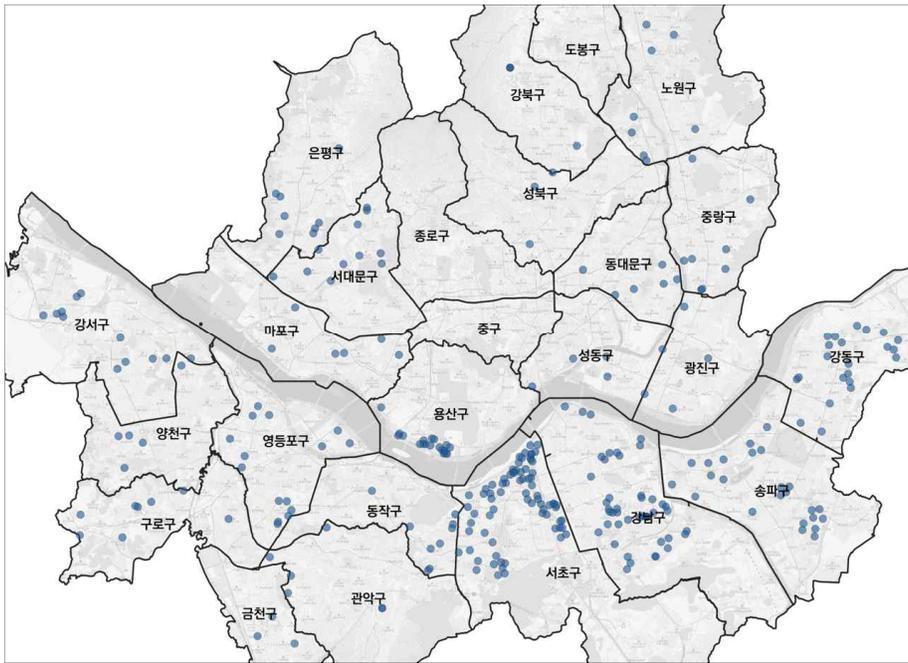
자료: 서울시 주거정비과, 정비사업 통계, 2021.03.

- 주택정비형 재개발구역이 많이 지정된 자치구는 성북구, 성동구, 동대문구, 서대문구 등
 - 성북구(68개소), 성동구(58개소), 동대문구(57개소), 서대문구(51개소) 순으로 주택정비형 재개발구역이 많이 지정되었음
 - 미준공 구역은 성북구(20개소), 동대문구(15개소), 동작구(12개소), 은평구(11개소) 등에 분포

⁵⁶⁾ 도시 및 주거환경정비법에 의해 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업



[그림 5-15] 재건축구역의 지정 추이(~2021)
 자료: 서울시 주거정비과, 정비사업 통계, 2021.03.



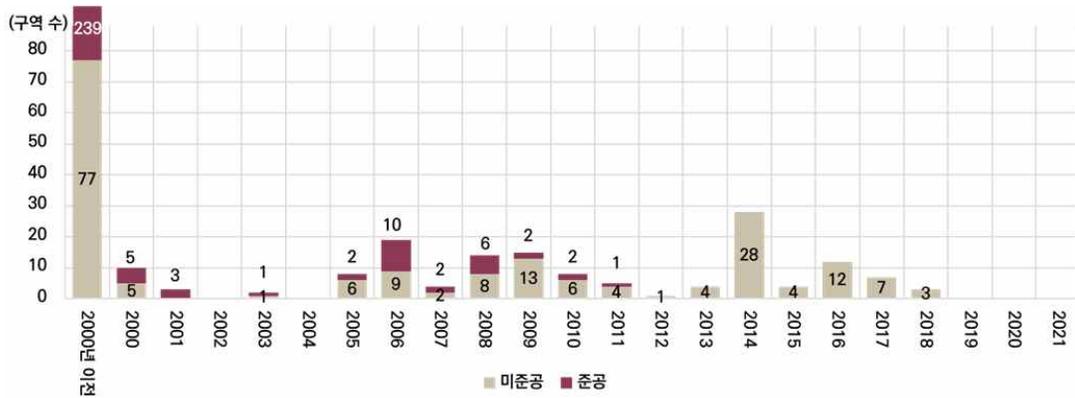
[그림 5-16] 재건축구역(2021)
 자료: 서울시 주거정비과, 정비사업 통계, 2021.03.

3) 도시정비형 재개발사업 추진현황

- 2021년 도시정비형 재개발구역⁵⁹⁾은 총 473개소로 준공된 구역은 274개소(57.9%), 2010년 이후 지정된 구역은 72개소(15.2%)⁶⁰⁾
 - 2010년 이후 지정된 구역 72개소 중 추진위원회가 구성되지 않은 구역은 51개소 (70.8%), 추진위원회가 구성된 구역은 7개소(9.7%), 조합 설립이 인가된 구역은 3개소 (4.2%), 사업 시행이 인가된 구역은 3개소(4.2%), 관리처분계획이 인가된 구역은 2개소

59) 도시 및 주거환경정비법에 의해 상업지역/공업지역 등 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복이 필요한 도심 또는 부도심 등 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 60) 구역 지정 시기가 미상인 10개 구역을 제외하고 분석함

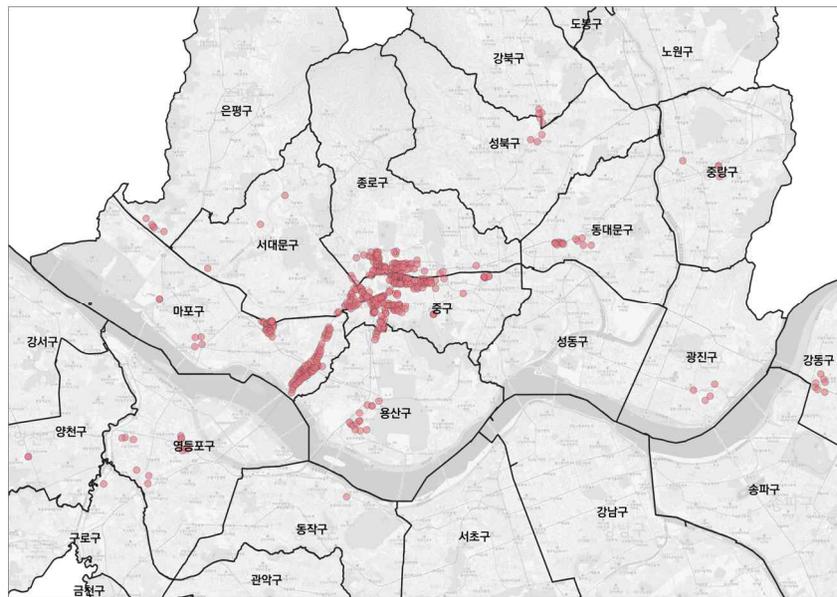
- (2.8%), 착공한 구역은 3개소(4.2%), 준공한 구역은 3개소(4.2%)임
- 2000년대 지정된 구역 75개소 중 31개소(41.3%)는 준공되었고, 5개소(6.7%)는 착공함. 추진위원회가 구성되지 않은 구역은 21.3%(16개소), 추진위원회 구성이나 조합 설립 인가까지 진행된 구역은 17.3%(13개소)며, 사업 시행이 인가된 구역은 10.7%(8개소), 관리처분계획이 인가된 구역은 2.7%(2개소)임
- 2000년대 이전 지정된 구역은 316개소로 이 중 75.6%(239개소)가 준공되었고, 추진위원회가 구성되지 않은 구역은 20.3%(64개소)임



[그림 5-17] 도시정비형 재개발구역의 지정 추이(~2021)

자료: 서울시 주거정비과, 정비사업 통계, 2021.03.

- 도시정비형 재개발구역이 많이 지정된 자치구는 중구, 마포구, 종로구, 서대문구 순
 - 중구(175개소), 마포구(100개소), 종로구(84개소), 서대문구(31개소) 순으로 도시정비형 재개발구역이 많이 지정되었음
 - 미준공 구역은 중구(66개소), 마포구(36개소), 종로구(22개소), 서대문구(15개소) 등에 분포



[그림 5-18] 도시정비형 재개발구역(2021)

자료: 서울시 주거정비과, 정비사업 통계, 2021.03.

4) 도시재생사업 추진현황

- 2021년 서울의 도시재생활성화지역은 52개소
 - 52개 도시재생활성화지역 중 47개소(90.4%)가 근린재생형, 5개소(9.6%)가 경제기반형⁶¹⁾
 - 경제기반형은 서울역, 창동·상계, 장안평(2015년 지정), 영등포·경인로(2017년 지정), 흥릉연구단지(2019년 지정) 등임
 - 근린재생형에서 생활중심지 특화형에는 세운상가, 창덕궁 앞 도성한복판(2015년 지정), 용산전자상가, 마장동, 청량리(2017년 지정) 등 대상지가 선정됨. 주거지 재생형 대상지에는 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수(2015년 지정), 창3동, 천연·충현동, 수유1동, 불광2동(2017년 지정) 등이 있음

[표 5-1] 도시재생활성화지역 현황(2021)

| 유형(서울형 사업명) | 개소수 | 대상지(지정년도) | |
|-----------------------|-----------------------|--|---|
| 경제기반형 (일자리거점 육성형) | 5 | <ul style="list-style-type: none"> • 서울역, 창동·상계, 장안평(2015) • 영등포·경인로(2017) • 흥릉연구단지(2019) | |
| 근 린 재 생 형 | 중심시가지형 (생활중심지 특화형) | 15 | <ul style="list-style-type: none"> • 세운상가, 창덕궁앞 도성한복판(2015) • 용산전자상가, 마장동, 청량리, 안암동, 4.19사거리, 독산우시장, 정동(2017) • 홍제역, 효창공원, 북촌가회동, 구의역, 풍납동, 면목패션봉제 진흥지구(2019) |
| | 일반근린형 (주거지재생형) | 24 | <ul style="list-style-type: none"> • 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 암사, 장위, 상도4동 (2015) • 창3동, 천연·충현동, 목2동(2017) • 송정동, 인수동, 사당4동, 성내2동(2018) • 사근동, 응암3동, 목3동, 공향동, 중화2동, 청운효자사직동 (2019) • 독산2동, 신당5동, 신월1동(2020) |
| | 주거지지원형 (주거지재생형) | 8 | <ul style="list-style-type: none"> • 수유1동, 불광2동, 난곡·난향동(2017) • 도봉2동(2018) • 신월3동, 구로2동(2019) • 합정동, 망우본동(2020) |

자료: 서울균형발전포털(uri.seoul.go.kr), 2021.12.

61) 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법에서 규정하는 법정 도시재생활성화지역을 대상으로 함. 도시재생사업지는 관련 법상 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시경제기반형과 생활권 단위의 생활환경을 개선하고 공동체를 활성화시키며 골목경제를 살리기 위한 근린재생형으로 크게 분류됨

Part. II

서울
도시변화 진단

제6장

교통

- 1_통행량
 - 2_통행특성
 - 3_대중교통
 - 4_녹색교통
-



교통 부문
4개 항목 10개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|------|----------------|--|--------------------------------|-----------|------|
| 통행량 | 기·종점별 통행량 | 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업 | 기·종점별 통행량 | 2016~2019 | 시/권역 |
| | 목적별 통행량 | 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업 | 목적별 기·종점별 통행량 | 2016~2019 | 시 |
| | 권역 간 출근 통행량 | 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업 | 목적별 기·종점별 통행량 | 2016~2019 | 시/권역 |
| 통행특성 | 승용차 통행속도 | 서울시 교통정보과 | 승용차통행속도 통계 | 2016~2020 | 시 |
| | 교통수단별 분담률 | 서울시 교통정책과 | 1일 교통수단별 통행현황 통계 | 2015~2019 | 시 |
| 대중교통 | 지하철 이용인원 및 혼잡도 | 서울시 도시철도과 | 지하철 운행현황 통계 | 2016~2020 | 시 |
| | 버스 노선 및 차량 수 | 서울시 버스정책과 | 시내버스 현황 통계 | 2016~2020 | 시 |
| 녹색교통 | 공공자전거 대여 건수 | 서울시 자전거정책과 | 공공자전거 이용현황 | 2016~2020 | 시 |
| | 저공해자동차 등록 대수 | 국토교통부, 자동차등록현황보고 | 자동차 등록현황 연료별 통계 | 2016~2020 | 시/구 |
| | 전기차 충전소 수 | 환경부, 무공해차 통합누리집; 서울시 교통정보과 | 전기차 충전소 찾기; 자치구별 연료별 자동차 등록 현황 | 2021 | 시/구 |

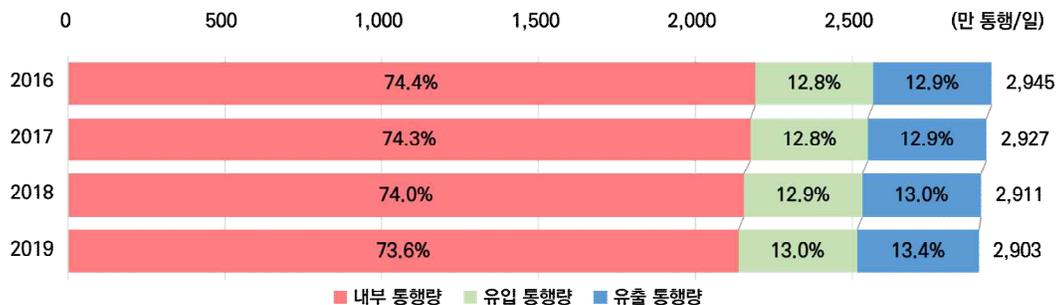


06. 교통

1_통행량

1) 기·종점별 통행량

- 2019년 서울의 일평균 통행량은 2,903.2만 건, 2016년에 비해 41.7만 건 감소
 - 서울시 통행량은 내부 통행량⁶²⁾ 2,137.0만 건(73.6%), 유입 통행량⁶³⁾ 378.5만 건(13.0%), 유출 통행량⁶⁴⁾ 387.7만 건(13.4%)으로 구성됨
- 2016년에 비해 경기·인천으로의 유출과 유입은 증가, 권역 내부 통행량은 감소
 - 내부 통행량은 52.7만 건 감소(연평균 변화율, -0.8%)
 - 2016년에 비해 동일 권역 내부 통행량은 49.2만 건 감소(-1.0%). 권역 간 내부 통행량은 3.5만 건 감소(-0.2%)
 - 유입 통행량은 2.3만 건 증가(0.2%)
 - 2016년에 비해 경기·인천 유입 통행량은 4.5만 건 증가(0.4%), 수도권 외 유입 통행량은 2.6만 건 감소(-2.4%)
 - 유출 통행량은 8.7만 건 증가(0.8%)
 - 2016년에 비해 경기·인천 유출 통행량은 11.3만 건 증가(1.1%), 수도권 외 유출 통행량은 2.6만 건 감소(-2.7%)



[그림 6-1] 서울시 통행량(2016~2019)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현황화 공동사업, 각 년도

62) 기점과 종점이 모두 서울시 내부인 통행량

63) 기점이 서울 바깥 지역이고, 종점이 서울시 내부인 통행량

64) 기점이 서울시 내부이고, 종점이 서울 바깥 지역인 통행량

- 2019년 서울 내부 통행량의 비중은 2016년보다 0.8%p 감소, 서울로의 유입 통행량은 0.3%p 증가, 유출 통행량은 0.5%p 증가
 - 서울시 권역 내 통행량은 전체의 54.2%, 권역 간 통행량은 19.4%
 - 권역 내 통행량은 전체 내부 통행량의 73.7%
 - 권역 내 통행량의 비율은 2016년 55.2%에서 1.0%p 감소, 권역 간 통행량은 2016년 19.2%에서 0.2%p 증가
 - 서울로의 유입 통행량 중 경기·인천에서 출발한 비율은 전체의 12.0%, 수도권 외 지역에서 출발한 비율은 1.0%
 - 전체 유입 통행량의 92.3%가 경기·인천에서 유입
 - 경기·인천 유입 통행량의 비율은 2016년 11.7%에서 0.3%p 증가, 수도권 외 유입 통행량은 1.1%에서 0.1%p 감소
 - 서울에서의 유출 통행량 중 경기·인천으로 가는 비율은 전체의 12.3%, 수도권 외 지역으로 가는 비율은 1.0%
 - 전체 유출 통행량의 92.3%가 경기·인천으로 유출
 - 경기·인천 유출 통행량의 비율은 2016년 11.8%에서 0.5%p 증가, 수도권 외 유출 통행량은 1.1%에서 0.1%p 감소



[그림 6-2] 서울시 통행량 중 기·종점별 구성비(2016, 2019)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업, 각 년도

❖ 어느 권역에 사람들의 이동이 가장 많았나요?

- 2019년 서울시 통행량 중 기점 기준 통행량은 서남권(27.8%), 동북권(22.1%), 동남권(21.3%), 서울 외 지역(13.0%), 도심권(10.3%), 서북권(5.5%) 순
 - 기점 기준 서울시 통행량은 서남권 807.7만 건, 동북권 640.6만 건, 동남권 617.4만 건, 서울 외 지역 378.5만 건, 도심권 300.4만 건, 서북권 158.5만 건
 - 전체 내부 통행량 중 기점 기준 통행의 비율은 서남권 31.5%, 동북권 26.8%, 동남권 23.5%, 도심권 11.7%, 서북권 6.5%
 - 기점 기준 권역 내 통행의 비율이 높은 권역은 동북권(70.1%), 서남권(67.6%), 동남권(60.1%), 서북권(58.4%), 도심권(38.8%) 순

- 기점 기준 권역 간 통행량이 많은 권역은 도심권→동북권(도심권 기점 통행량 중 16.8%), 동북권→동남권(동북권 기점 통행량 중 7.3%), 서북권→서남권(서북권 기점 통행량 중 12.1%), 서남권→동남권(서남권 기점 통행량 중 6.0%), 동남권→서남권(동남권 기점 통행량 중 8.2%)임
- 전체 유출 통행량 중 서남권이 기점인 통행의 비율은 34.5%로 가장 크고, 동남권(29.6%), 동북권(17.7%), 도심권(13.2%), 서북권(4.9%) 순
 - 기점 기준 유출 통행의 비율이 높은 권역은 동남권(18.6%), 도심권(17.0%), 서남권(16.6%), 서북권(12.1%), 동북권(10.7%)
- 2019년 서울시 통행량 중 종점 기준 통행의 비율은 서남권 28.0%, 동북권 22.3%, 동남권 21.1%, 서울 외 지역 13.4%, 도심권 9.7%, 서북권 5.6%
 - 종점 기준 서울시 통행량은 서남권(813.2만 건), 동북권(647.4만 건), 동남권(611.4만 건), 서울 외 지역(387.7만 건), 도심권(280.4만 건), 서북권(163.1만 건) 순임
 - 전체 내부 통행량 중 종점 기준 통행의 비율은 서남권 31.8%, 동북권 27.1%, 동남권 23.4%, 도심권 11.0%, 서북권 6.7%
 - 종점 기준 권역 내 통행의 비율이 높은 권역은 동북권(69.3%), 서남권(67.1%), 동남권(60.7%), 서북권(56.7%), 도심권(41.6%) 순
 - 종점 기준 권역 간 통행량이 많은 권역은 동북권→도심권(도심권 종점 통행량 중 15.4%), 도심권→동북권(동북권 종점 통행량 중 7.8%), 서남권→서북권(서북권 종점 통행량 중 11.4%), 동남권→서남권(서남권 종점 통행량 중 6.2%), 서남권→동남권(동남권 기점 통행량 중 7.9%)임
 - 전체 유입 통행량 중 종점 기준 통행의 비율은 서남권 35.3%, 동남권 29.6%, 동북권 18.3%, 도심권 11.8%, 서북권 5.0%
 - 종점 기준 유입 통행의 비율이 높은 권역은 동남권(18.3%), 서남권(16.4%), 도심권(16.0%), 서북권(11.7%), 동북권(10.7%) 순

권역 간 (만 건/일)

| D \ O | 도심권 | 동북권 | 서북권 | 서남권 | 동남권 | 경기·인천 | 수도권 외 |
|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| 도심권 | 116.6 | 50.3 | 16.7 | 39.8 | 25.8 | 47.3 | 3.8 |
| 동북권 | 43.3 | 449.0 | 8.2 | 24.5 | 47.0 | 61.9 | 6.8 |
| 서북권 | 14.3 | 6.1 | 92.6 | 19.2 | 7.3 | 17.6 | 1.6 |
| 서남권 | 36.6 | 24.6 | 18.5 | 545.8 | 48.2 | 124.9 | 9.1 |
| 동남권 | 24.8 | 48.3 | 8.1 | 50.4 | 371.0 | 106.4 | 8.4 |
| 경기·인천 | 40.5 | 62.6 | 18.2 | 124.8 | 103.4 | | |
| 수도권 외 | 4.3 | 6.6 | 0.9 | 8.7 | 8.6 | | |

권역 내 통행량

유입

권역별 기·종점 통행량(2019)

주: O는 기점, D는 종점으로 기점별 종점에서의 통행량을 표시함

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업, 2019

2) 목적별 통행량

- 서울 종점 통행의 목적별 구성은 귀가>출근>여가>교육>업무>기타>사교 순
 - 2019년 서울 종점 통행량의 목적별 구성비는 귀가 42.4%, 출근 24.1%, 여가 9.3%, 교육 8.9%, 업무 7.6%, 기타 6.5%, 사교 1.2%⁶⁵⁾
- 2016년부터 2019년까지 서울 종점 통행 중 출근과 업무 목적의 통행은 증가했으나, 그 외 목적통행은 모두 감소
 - 서울 종점 통행량은 50.5만 건 감소(연평균 변화율, -0.7%)하였는데, 출근 및 업무 통행은 증가하였고, 교육·귀가·여가·기타·사교는 감소함
 - 출근 11.0만 건 증가(0.6%), 업무 4.0만 건 증가(0.7%)
 - 교육 22.5만 건 감소(-3.1%), 귀가 14.6만 건 감소(-0.5%), 여가 13.0만 건 감소(-1.8%), 기타 12.6만 건 감소(-2.5%), 사교 2.8만 건 감소(-3.0%)
- 경기·인천 종점 통행(유출)의 목적별 구성은 귀가>출근>업무>교육>여가>기타>사교 순
 - 2019년 경기·인천 종점 통행량의 목적별 구성비는 귀가 62.5%, 출근 22.8%, 업무 6.7%, 교육 2.7%, 여가 2.2%, 기타 10.8%, 사교 1.3%
- 2016년부터 2019년까지 경기·인천 종점 통행(유출) 중 출근과 업무, 귀가 목적의 통행은 증가, 그 외 목적통행은 감소
 - 경기·인천으로 유출되는 통행량은 11.3만 건 증가(1.1%)하였는데, 출근·업무·귀가 목적 통행 외에는 감소

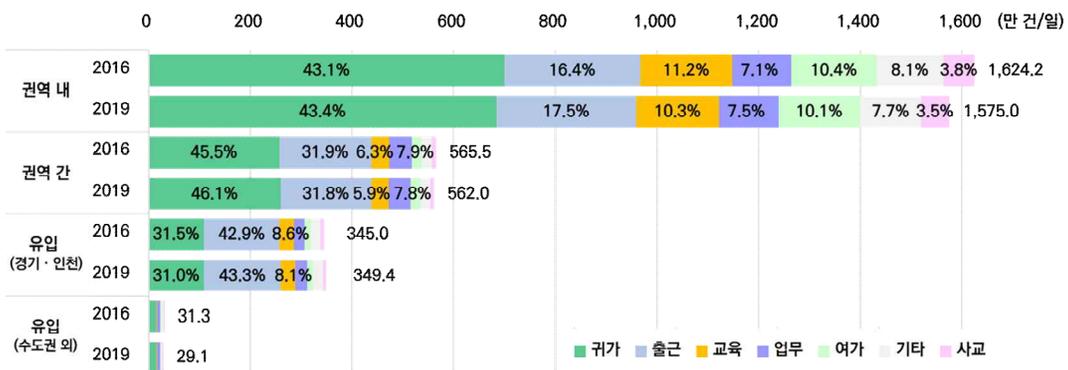


[그림 6-3] 종점별 통행의 목적 통행량(2016, 2019)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현황화 공동사업, 각 년도

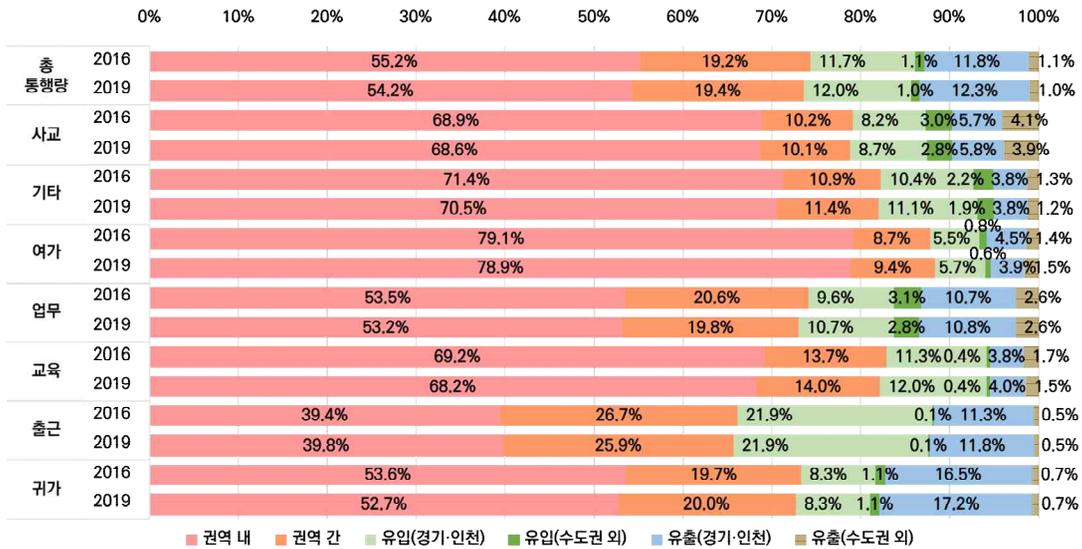
65) 수도권 여객 기·종점통행량 자료 상에는 목적을 더 세부적으로 집계하고 있으나, 여기에서는 7개로 단순화
 교육 목적 통행은 등교(2019년 기준 157.3만 건)와 학원(80.8만 건) 목적 통행을 통합함
 업무 목적 통행은 업무(133.1만 건)와 귀사(88.0만 건) 목적 통행을 통합함
 여가 목적 통행은 쇼핑(104.6만 건)과 여가/운동/관광/레저(97.3만 건) 목적 통행을 통합함
 사교 목적 통행은 배웅(14.6만 건), 외식(46.0만 건), 친지방문(20.7만 건) 목적 통행을 통합함

- 귀가 7.9만 건 증가(1.2%), 출근 5.4만 건 증가(2.3%), 업무 0.9만 건 증가(1.3%)
- 여가 1.6만 건 감소(-6.1%), 기타 0.5만 건 감소(-2.7%), 교육 0.5만 건 감소(-1.6%), 사교 0.3만 건 감소(-1.8%)
- 수도권 외 종점 통행(유출)의 목적별 구성은 귀가>업무>교육>출근>사교>여가>기타 순
 - 2019년 수도권 외 종점 통행량의 목적별 구성비는 귀가 29.5%, 업무 19.4%, 교육 11.9%, 출근 11.2%, 사교 10.7%, 여가 10.3%, 기타 7.0% 순
- 2016년부터 2019년까지 수도권 외 종점 통행(유출) 중 여가, 업무 목적의 통행은 증가, 그 외 목적통행은 감소
 - 2019년 수도권 외 지역으로 유출되는 목적별 통행량은 2016년보다 2.6만 건 감소(-2.7%), 여가·업무 목적 통행은 증가
 - 업무 0.2만 건 증가(1.2%), 여가 0.1만 건 증가(1.0%), 그 외 목적 통행은 감소
- 2016년부터 2019년까지 서울 종점 통행 중 출근과 업무 통행량은 권역 내 통행과 경기·인천에서의 유입 통행이 증가, 여가와 귀가 통행은 권역 간 통행이 증가
 - 권역 내 통행량은 49.2만 건 감소(-1.0%)하였는데, 출근 및 업무 통행은 증가하였고 교육·사교·기타·여가·귀가는 감소함
 - 출근 8.8만 건 증가(1.1%), 업무 2.0만 건 증가(0.6%)
 - 교육 18.9만 건 감소(-3.6%), 귀가 15.9만 건 감소(-0.8%), 기타 11.0만 건 감소(-2.9%), 여가 9.1만 건 감소(-1.8%), 사교 5.1만 건 감소(-2.9%)
 - 권역 간 통행량은 2016년보다 3.5만 건 감소(-0.2%), 여가·귀가 통행은 증가
 - 여가 0.6만 건 증가(1.1%), 귀가 1.8만 건 증가(0.2%)
 - 교육 2.6만 건 감소(-2.4%), 출근 1.5만 건 감소(-0.3%), 사교 0.8만 건 감소(-3.0%), 업무 0.6만 건 감소(-0.4%), 기타 0.5만 건 감소(-0.9%)
 - 경기·인천에서 유입되는 통행량은 4.5만 건 증가(0.4%), 출근·업무 목적 통행 외에는 감소
 - 출근 3.5만 건 증가(0.8%), 업무 3.1만 건 증가(4.7%)



[그림 6-4] 서울 종점 통행의 기점별 목적 통행량(2016, 2019)
 자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현황화 공동사업, 각 년도

- 교육 1.1만 건 감소(-1.2%), 귀가 0.5만 건 감소(-0.1%), 사고 0.2만 건 감소(-0.8%), 여가 0.2만 건 감소(-0.6%), 기타 0.2만 건 감소(-0.4%)
- 수도권 외 지역에서 유입되는 통행량은 2.2만 건 감소(-2.4%), 출근 통행은 증가
 - 출근 0.1만 건 증가(2.9%), 그 외 목적 통행은 감소
- 2019년 목적별 통행량 중 서울 내 통행의 비율은 여가 88.3%, 교육 82.2%, 기타 82.0%, 사고 78.8%, 업무 73.0%, 귀가 72.7%, 출근 65.7%
 - 목적별 통행 중 권역 내 이동한 비율은 여가 78.9%, 기타 70.5%, 사고 68.6%, 교육 68.2%, 업무 53.2%, 귀가 52.7%, 출근 39.8%
 - 목적별 통행 중 유입 비율은 출근 22.0%, 업무 13.5%, 기타 13.0%, 교육 12.3%, 사고 11.5%, 귀가 9.4%, 여가 6.3%
 - 목적별 통행 중 유출 비율은 귀가 17.9%, 업무 13.4%, 출근 12.3%, 사고 9.8%, 교육 5.5%, 여가 5.4%, 기타 5.0%
- 서울 내 통행의 비중이 늘어난 목적 통행은 여가가 유일
 - 여가 목적 통행은 내부 0.5%p, 유입 0.1%p 증가, 유출 0.4%p 감소
 - 업무 목적 통행은 유입 0.9%p, 유출 0.2%p 증가
 - 이 외에도 유입 통행의 비중이 증가한 목적 통행은 교육(0.7%p), 기타(0.4%p), 사고(0.3%p)임
 - 유출 통행의 비중이 증가한 목적 통행은 귀가(0.6%p), 출근(0.4%p)임
 - 귀가 통행에서 유출이 증가하는 것은 반대로 활동을 위하여 서울로 유입하는 인구가 증가하였음을 나타냄



[그림 6-5] 목적별 이동유형(2016, 2019)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업, 각 년도

3) 권역 간 출근 통행량

- 2019년 서울시 기점 기준 출근 통행량의 비율은 서남권 27.6%, 동북권 22.4%, 서울 외 지역 22.0%, 동남권 17.0%, 서북권 5.6%, 도심권 5.5%
 - 기점 기준 서울시 통행량은 서남권 190.6만 건, 동북권 154.8만 건, 서울 외 지역 152.4만 건, 동남권 117.7만 건, 서북권 38.4만 건, 도심권 37.8만 건임
 - 각 권역의 기점 통행량 중 권역 내 통행 비율은 동남권 59.6%, 서남권 52.6%, 도심권 52.1%, 동북권 48.0%, 서북권 28.7%
 - 거주자 중 권역 내 직장으로 출근하는 비율이 높은 권역은 동남권, 서남권, 도심권임
 - 기점별로 권역 간 통행량이 가장 많은 상대권역은 도심권→동남권(14.4%), 동북권→도심권(16.0%), 서북권→도심권(20.5%), 서남권→동남권(14.4%), 동남권→도심권(8.2%)임
 - 서울에서 유출하는 통행량의 기점별 비율은 서남권 41.0%, 동남권 25.8%, 동북권 23.3%, 서북권 6.4%, 도심권 3.5%
 - 기점 기준 유출 통행의 비율이 높은 권역은 동남권(18.6%), 서남권(18.3%), 서북권(14.2%), 동북권(12.8%), 도심권(7.8%) 순임
- 서울시 종점 기준 출근 통행의 비율은 동남권 26.9%, 서남권 26.5%, 동북권 15.8%, 도심권 15.4%, 서울 외 지역 12.3%, 서북권 3.2%
 - 종점 기준 서울시 통행량은 동남권 186.2만 건, 서남권 183.1만 건, 동북권 109.3만 건, 도심권 106.2만 건, 서울 외 지역 85.0만 건, 서북권 21.8만 건임

(만 건/일)

| D O | 도심권 | 동북권 | 서북권 | 서남권 | 동남권 | 경기·인천 | 수도권 외 |
|--------|------|------|------|-------|------|-------|-------|
| 도심권 | 19.7 | 3.2 | 1.2 | 5.3 | 5.5 | 2.8 | 0.2 |
| 동북권 | 24.8 | 74.3 | 1.5 | 10.5 | 23.9 | 18.5 | 1.3 |
| 서북권 | 7.9 | 1.5 | 11.0 | 7.8 | 4.8 | 5.4 | 0.0 |
| 서남권 | 19.5 | 5.3 | 3.3 | 100.2 | 27.4 | 33.5 | 1.4 |
| 동남권 | 9.6 | 7.5 | 0.5 | 8.0 | 70.2 | 21.5 | 0.5 |
| 경기·인천 | 24.6 | 17.3 | 4.2 | 51.2 | 54.0 | | |
| 수도권 외 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.5 | | |

| 기점 기준 종점 비율 | 도심권 | 동북권 | 서북권 | 서남권 | 동남권 | 경기·인천 | 수도권 외 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 도심권 | 52.1% | 8.5% | 3.3% | 13.9% | 14.4% | 7.3% | 0.5% |
| 동북권 | 16.0% | 48.0% | 1.0% | 6.8% | 15.5% | 12.0% | 0.8% |
| 서북권 | 20.5% | 3.8% | 28.7% | 20.4% | 12.5% | 14.1% | 0.1% |
| 서남권 | 10.2% | 2.8% | 1.7% | 52.6% | 14.4% | 17.6% | 0.7% |
| 동남권 | 8.2% | 6.4% | 0.4% | 6.8% | 59.6% | 18.2% | 0.4% |
| 경기·인천 | 16.3% | 11.5% | 2.8% | 33.8% | 35.7% | 0.0% | 0.0% |
| 수도권 외 | 20.8% | 9.3% | 6.4% | 13.5% | 50.0% | 0.0% | 0.0% |
| 평균 종점 비율 | 15.4% | 15.8% | 3.2% | 26.5% | 26.9% | 11.8% | 0.5% |

| 종점 기준 기점 비율 | 도심권 | 동북권 | 서북권 | 서남권 | 동남권 | 경기·인천 | 수도권 외 | 평균 기점비율 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 도심권 | 18.5% | 2.9% | 5.7% | 2.9% | 2.9% | 3.4% | 6.0% | 5.5% |
| 동북권 | 23.3% | 68.0% | 6.8% | 5.8% | 12.8% | 22.7% | 38.2% | 22.4% |
| 서북권 | 7.4% | 1.3% | 50.5% | 4.3% | 2.6% | 6.6% | 0.9% | 5.6% |
| 서남권 | 18.3% | 4.9% | 15.3% | 54.7% | 14.7% | 41.0% | 41.4% | 27.6% |
| 동남권 | 9.0% | 6.9% | 2.1% | 4.4% | 37.7% | 26.3% | 13.6% | 17.0% |
| 경기·인천 | 23.2% | 15.9% | 19.4% | 28.0% | 29.0% | 0.0% | 0.0% | 21.9% |
| 수도권 외 | 0.2% | 0.1% | 0.3% | 0.1% | 0.3% | 0.0% | 0.0% | 0.1% |

[그림 6-6] 권역별 출근 통행량(2019)

주: 기점 기준 종점 비율은 출발지별 어느 곳으로 가는지의 비율, 가로의 구성비를 더하면 100%
 종점 기준 기점 비율은 도착지별 어느 곳에서 왔는지의 비율, 세로의 구성비를 더하면 100%임

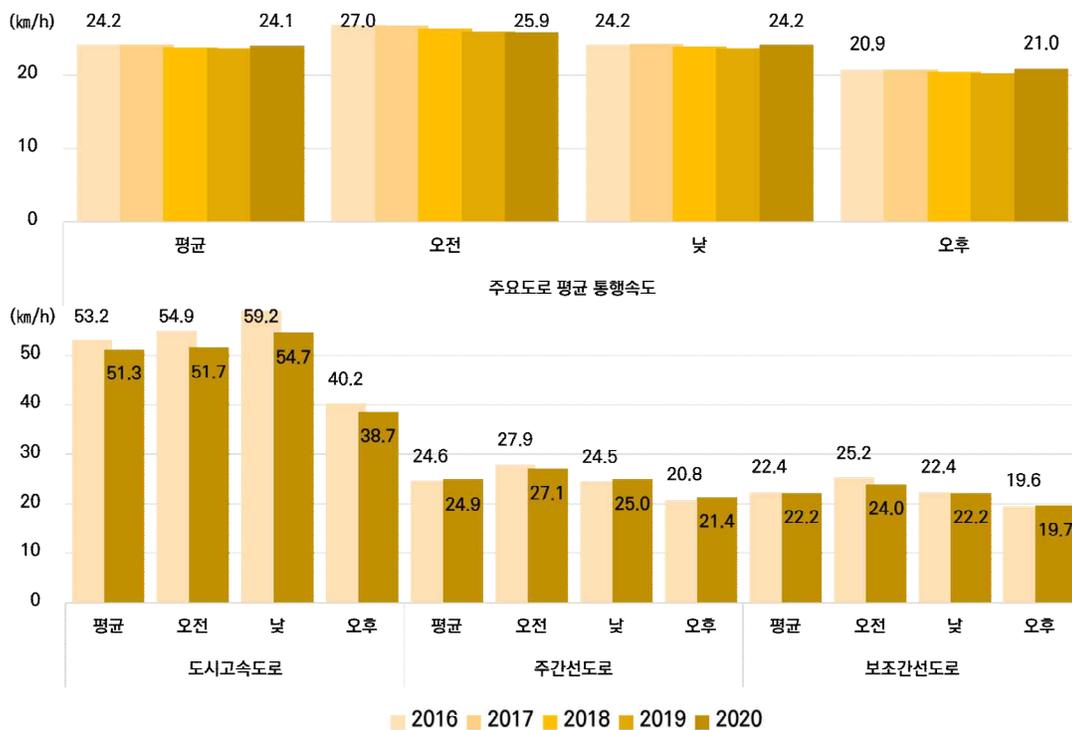
자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업, 2019

- 각 권역의 종점 통행량 중 권역 내 통행 비율은 동북권 68.0%, 서남권 54.7%, 서북권 50.5%, 동남권 37.7%, 도심권 18.5%
 - 일자리 중 권역 내 거주자가 고용된 비율이 높은 권역은 동북권과 서남권으로 나타남
- 종점별로 권역 간 통행량이 많은 상대권역은 동북권→도심권(23.3%), 동남권→동북권(6.9%), 서남권→서북권(15.3%), 동북권→서남권(14.4%), 서남권→동남권(14.7%)임
- 서울로 유입하는 통행량의 종점별 비율은 동남권 35.7%, 서남권 33.7%, 도심권 16.3%, 동북권 11.4%, 서북권 2.8%
 - 종점 기준 유입 통행의 비율이 높은 권역은 동남권(29.2%), 서남권(28.0%), 도심권(23.4%), 서북권(19.7%), 동북권(16.0%)

2_통행특성

1) 승용차 통행속도

- 2020년 서울시 차량의 평균 통행속도는 24.1km/h로 2016년과 유사, 오전 첨두시간대 평균 속도는 2016년 27.0km/h에서 2020년 25.9km/h로 소폭 감소
 - 도로 위계별 평균 통행속도는 도시고속도로 51.3km/h, 주간선도로 24.9km/h, 보조간선도로 22.2km/h임. 도로 위계가 높을수록 속도가 높음⁶⁶⁾
 - 출근 시간대보다는 퇴근 시간대의 정체가 더 심한 편
 - 도시고속도로의 통행속도는 낮 54.7km/h, 오전 51.7km/h로 유사하며 오후 시간대에는 38.7km/h로 가장 낮음
 - 주간선도로의 통행속도는 오전 27.1km/h, 낮 25.0km/h, 오후 21.4km/h임
 - 보조간선도로의 통행속도는 오전 24.0km/h, 낮 22.2km/h, 오후 19.7km/h임
 - 서울시의 평균 통행속도는 2016년 24.2km/h에서 2020년 24.1km/h로 0.1km/h 감소



[그림 6-7] 승용차 통행속도(2016~2020)
 자료: 서울시 교통정보과, 승용차통행속도 통계, 각 년도

⁶⁶⁾ 2차로 이상 주요 도로 300여 개소에서 측정한 승용차 통행속도 통계를 활용함. 통계에서는 평균(06:00~22:00), 오전(07:00~09:00), 낮(12:00~14:00), 오후(18:00~20:00) 등 시간대별 평균 통행속도를 제공함

2) 교통수단별 분담률

- 2019년 서울에서 버스와 지하철의 교통 분담률은 65.6%로 2015년(65.7%)과 유사
 - 서울시 일평균 3,216.2만 통행량 중 지하철·철도의 분담률은 41.6%(1,337.2만 건), 승용차 24.5%(788.0만 건), 버스 24.0%(771.9만 건), 택시 5.7%(182.6만 건), 기타 4.2%(136.5만 건)
 - 전체 통행량은 2015년에 비해 일평균 24.9만 건 감소(연평균 변화율, -0.2%)
 - 지하철·철도 65.8만 건(1.3%), 승용차 41.3만 건(1.4%) 증가
 - 택시 39.4만 건(-4.8%), 버스 85.0만 건(-2.6%), 기타 7.6만 건(-1.4%) 감소



[그림 6-8] 교통수단별 통행량 및 분담률(2015~2019)
 자료: 서울시 교통정책과, 1일 교통수단별 통행현황 통계, 각 년도

3_대중교통

1) 지하철 이용인원 및 혼잡도

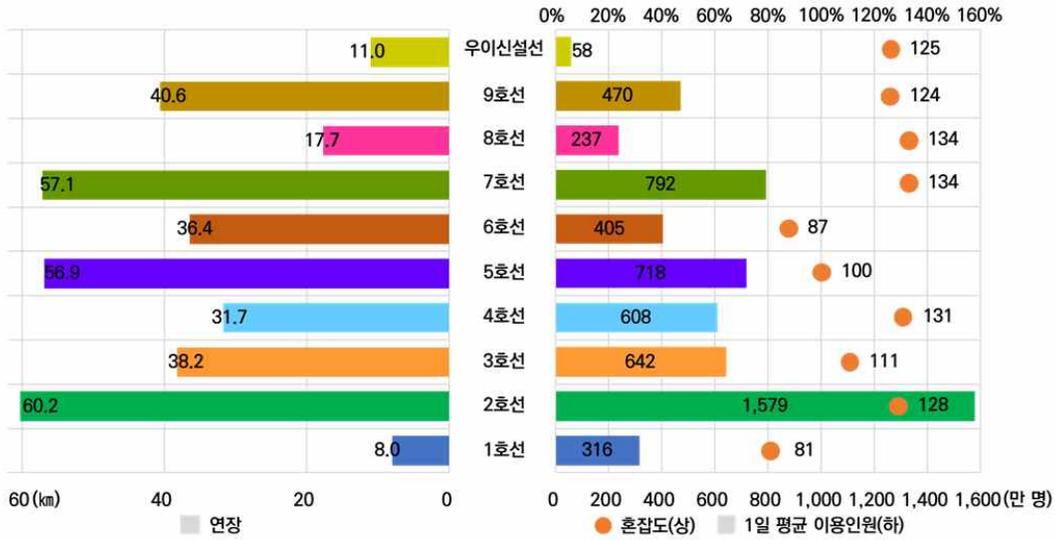
- 2020년 서울시 지하철의 1일 평균 이용인원은 582.5만 명
 - 노선별 일평균 이용인원은 2호선-7호선-5호선-3호선-4호선 순, 2016년에서 2019년까지 연평균 0.9% 증가하다가 2020년에는 코로나19의 영향으로 전년 대비 27.3% 감소
 - 노선별 일평균 이용인원은 2호선 157.9만 명(총 수송 인원 중 노선별 비율, 27.1%), 7호선 79.2만 명(13.6%), 5호선 71.8만 명(12.3%), 3호선 64.2만 명(11.0%), 4호선 60.8만 명(10.4%), 9호선 47.0만 명(8.1%), 6호선 40.5만 명(7.0%), 1호선 31.6만 명(5.4%), 8호선 23.7만 명(4.1%), 우이신설선 5.8만 명(1.0%) 순⁶⁷⁾
 - 이용인원이 크게 증가한 노선은 9호선(연평균 변화율, 8.4%)과 8호선(4.5%)이고, 이용인원이 감소한 노선은 1호선(-1.6%)과 4호선(-1.9%)임
- 지하철의 전체 노선 혼잡도는 2019년 평균 133%, 2020년 평균 111%
 - 노선의 혼잡도는 7호선-8호선-4호선-2호선-우이신설선 순서임⁶⁸⁾
 - 코로나19의 영향으로 2020년의 혼잡도는 2019년 평균 133%에 비하여 22%p 감소
 - 노선별 혼잡도는 7호선 134%, 8호선 134%, 4호선 131%, 2호선 128%, 우이신설선 125%, 9호선 급행 124%, 3호선 111%, 5호선 100%, 6호선 87%, 1호선 81%, 9호선 일반 67%임
 - 2019년에는 2호선 173%, 4호선 162%, 우이신설선 161%, 7호선 146%, 9호선 급행 145%, 3호선 144%, 8호선 131%, 1호선 106%, 6호선 106%, 9호선 일반 87% 순으로, 2020년 혼잡도 순위와 큰 차이가 있음
 - 8호선의 혼잡도는 전년보다 3%p 증가하였으나, 다른 노선은 모두 혼잡도가 감소함
- 지하철 철도 연장은 2020년 357.8km로 2016년에 비해 26.2km 증가
 - 철도 연장은 2호선-7호선-5호선-9호선-3호선 순, 2016년 이후로 우이신설선이 도입되었고, 9호선, 6호선, 5호선이 연장되었음
 - 노선별 연장은 2호선 60.2km(총연장 중 노선별 비율, 16.8%), 7호선 57.1km(16.0%), 5호선 56.9km(15.9%), 9호선 40.6km(11.3%), 3호선 38.2km(10.7%), 6호선 36.4km(10.2%), 4호선 31.7km(8.9%), 8호선 17.7km(4.9%), 우이신설선 11.0km(3.1%), 1호선⁶⁹⁾ 8.0km(2.2%) 순

67) 서울에는 1~9호선, 우이신설선 외에도 경의중앙선, 공항철도, 수인분당선, 신분당선 등의 지하철 노선이 위치하지만, 여기서는 1~9호선 및 우이신설선에 대한 현황을 제시하는 서울교통공사 통계를 기준으로 함

68) 열차 1량당 정원대비 승차인원으로, 승차인과 좌석 수가 일치할 경우를 혼잡도 34%로 산정함

69) 서울교통공사 통계에서는 서울역~청량리 구간을 1호선 운행노선으로 정의하여 지하철 이용자가 인식하는 서울 내 1호선(은수역~도봉산역)과는 차이가 있음

- 2016년과 비교하면 1호선 0.2km, 5호선 4.6km, 6호선 1.3km, 9호선 9.1km 연장되었으며, 우이신설선(11.0km)이 개통됨



[그림 6-9] 지하철 노선 연장(좌) 및 이용현황(우)(2020)

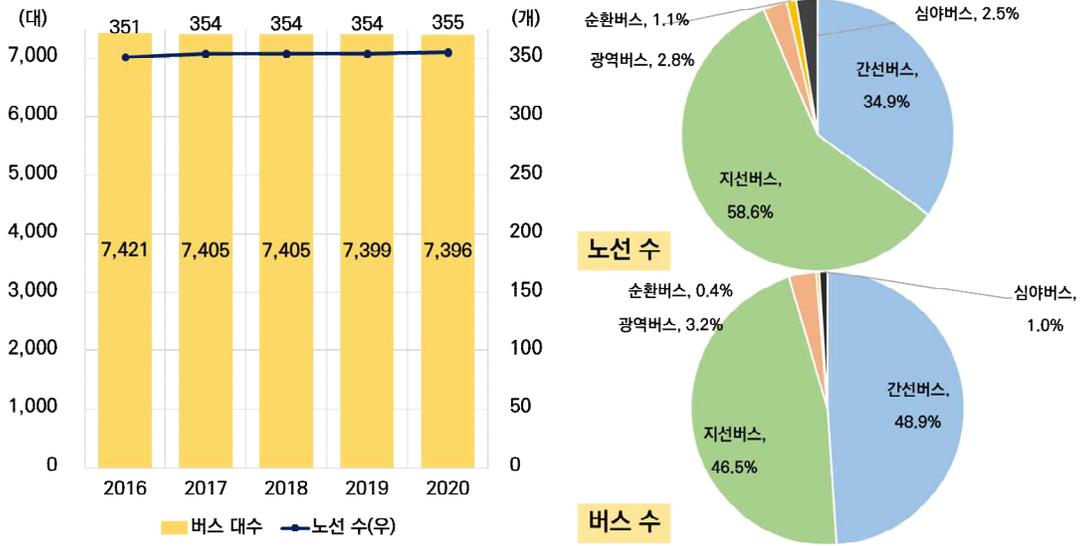
자료: 서울시 도시철도과, 지하철 운행현황 통계, 2020

2) 버스 노선 및 차량 수

- 2020년 서울에서 운영 중인 버스 노선은 355개, 버스는 7,396대로 모두 저공해버스
 - 노선은 지선 208개(58.6%), 간선 124개(34.9%), 광역 10개(2.8%), 순환⁷⁰⁾ 4개(1.1%), 심야⁷¹⁾ 9개(2.5%)
 - 노선별로 간선버스 3,620대(48.9%, 노선별 평균 29대), 지선버스 3,440대(46.5%, 17대), 광역버스 237대(3.2%, 24대), 순환버스 27대(0.4%, 7대), 심야버스 72대(1.0%, 8대)가 운행 중임
 - 2016년에 비해 노선은 4개 늘었고, 버스는 25대 감소함
 - 노선은 순환버스 1개, 간선버스 2개, 지선버스 1개 증가
 - 차량 수는 순환버스 13대, 심야버스 2대, 지선버스 37대 증차되었음. 반면, 간선버스 67대, 광역버스 10대 감차되었음
 - 2018년 이후 운행 중인 모든 버스가 저공해버스로 변경되었으며, 2020년 기준 천연가스 버스 7,031대, 전기·수소 버스 322대로 총 7,393대임

70) 2019년 12월 시행된 한양도성 녹색교통지역 내 5등급 경유차량 운행제한에 따른 시민불편을 최소화하고 기존 시내버스 노선의 연계가 미비한 구간을 보완하기 위하여 기존 노선을 보완하여 운행 중임. 도심 외부순환, 도심 내부순환, 남산순환, 남산 연계형의 노선을 운영함

71) 2013년 9월에 신설, 심야·새벽 시간대 시민의 이동 편의 제공을 위해 03:30~06:00에 운영되는 버스



[그림 6-10] 버스 현황(2016~2020)
 주: 노선 수와 버스 수는 2020년 기준
 자료: 서울시 버스정책과, 시내버스 현황 통계, 각 년도

4_녹색교통

1) 공공자전거 대여 건수

- 2020년 공공자전거의 대여 건수는 총 2,370.5만 건으로, 2016년 161.2만 건에서 1,371% 증가
 - 2016년 대비 공공자전거⁷²⁾ 대여 건수는 2,209.3만 건 증가(연평균 71.2%)⁷³⁾
- 2020년 서울의 공공자전거는 2.8만 대, 2016년부터 연평균 49.5% 증가
 - 공공자전거는 2016년 5,517대에서 2020년 27,586대까지 확충
 - 공공자전거 한 대당 대여 건수는 2016년 292.1건에서 2020년 859.3건으로 증가
 - 자전거도로의 연장은 941km, 2016년에 비해 72km 증가



[그림 6-11] 공공자전거 현황(2016~2020)

자료: 서울시 자전거정책과, 공공자전거 이용현황, 각 년도

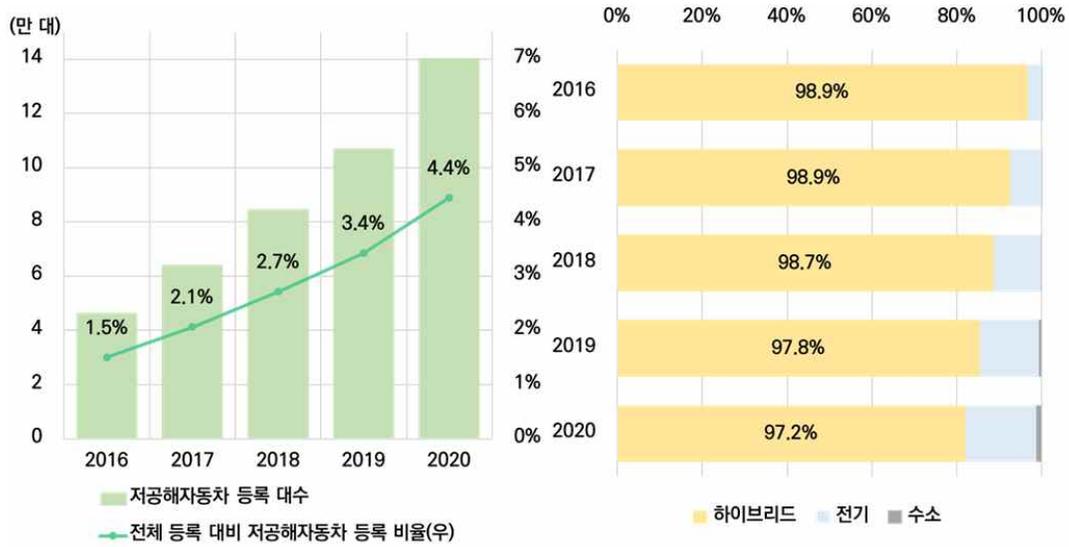
2) 저공해자동차 등록 대수

- 2020년 서울에 등록된 저공해자동차는 14.0만 대, 2016년부터 연평균 31.9% 증가
 - 서울시 등록 차량 315.7만 대 중 저공해자동차⁷⁴⁾는 4.4%에 해당함
 - 유형별로 하이브리드 11.5만 대(82.1%), 전기자동차 2.3만 대(16.7%), 수소자동차 0.2만 대(1.2%) 순임
 - 저공해자동차 중 하이브리드의 비중은 2016년 96.7%에서 2020년 82.1%로 감소했고, 전기차는 3.3%에서 16.7%로 증가함
 - 유형별로 수소자동차 0.2천 대 증가(연평균 변화율, 243.5%), 전기자동차 2.2만 대 증가(98.8%), 하이브리드 7.0만 대 증가(26.6%)

72) 2015년 10월 서비스를 시작했으며 '따릉이'라는 명칭을 사용함

73) 따릉이는 이용권을 시간 단위로 구매한 경우, 구매한 시점으로부터 24시간 이내에 구매한 시간만큼 이용할 수 있으며 횟수에는 제한이 없음. 여러 대여소에서 자전거를 여러 횟수 대여할 수 있으므로 대여 건수와 통행조사 상의 '통행'의 개념과는 차이가 있음

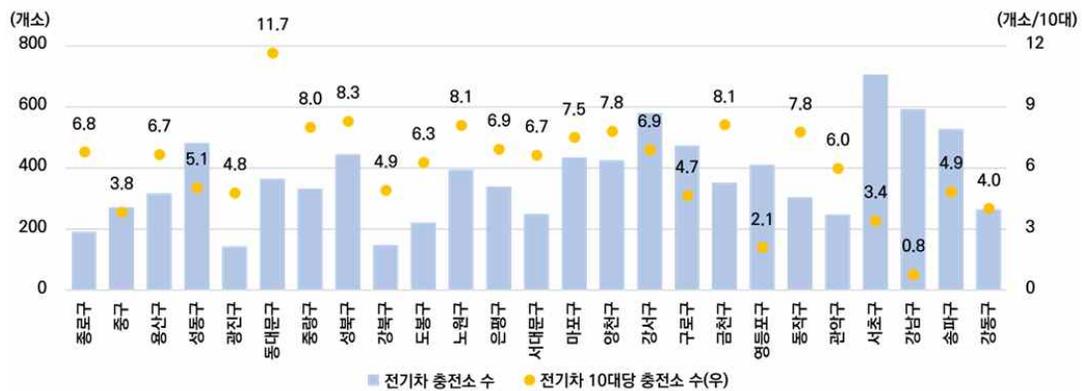
74) 휘발유, 가스 연료를 사용하여도 배출가스가 허용기준 이하이면 저공해자동차로 분류하고 있으나, 본 통계에서는 전기, 수소, 하이브리드 차량만 집계



[그림 6-12] 저공해자동차 현황(2016~2020)
 자료: 국토교통부, 자동차등록현황보고, 각 년도

3) 전기차 충전소 수

- 2021년 서울의 전기차 충전소는 9.2천 개소, 전기차 10대당 충전소는 3.9개소
 - 서울시 등록 전기차는 2.3만 대(서울시 등록 차량의 0.7%)이며 서울 내 전기차 충전소는 9,233개소임
 - 전기차 충전소는 서초구(706개소), 강남구(593개소), 강서구(581개소), 송파구(528개소)에 많이 위치함
 - 등록 전기차 10대당 충전소는 동대문구(11.7개소), 성북구(8.3개소), 금천구(8.1개소), 노원구(8.1개소), 중랑구(8.0개소) 순으로 보급되어 있음
 - 전기차 충전소는 서초구, 강남구, 송파구, 강동구에 충전소의 22.7%가 집중되어 있으나, 전기차 10대당 전기차 충전소는 1.9개소에 그침



[그림 6-13] 자치구별 전기차 충전소 분포(2021)
 자료: 환경부 무공해차 통합누리집, 전기차 충전소 찾기, 2021년 6월 30일 기준;
 서울시 교통정보과, 연료별 자동차 등록 현황, 2021년 1월 기준



Part. II

서울
도시변화 진단

제7장

안전·환경

1_도시 안전

2_환경

3_기후변화



안전·환경 부문
3개 항목 11개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|------|--------------------|--------------------------|--|-----------|------|
| 도시안전 | 화재 발생 건수 | 서울시 소방재난본부 현장대응단 | 화재발생 현황 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 교통사고 발생 건수 | 도로교통공단 | 교통사고 현황 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 5대 범죄 발생 건수 | 서울지방경찰청 | 5대 범죄 발생 현황 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 자연재난 피해액 | 소방방재청 중앙재난안전대책본부 | 재해연보 | 2010~2020 | 시 |
| 환경 | 폐기물 발생량 | 환경부, 폐기물통계 | 폐기물 재활용 현황 통계; 생활폐기물 발생량 및 처리현황 통계 | 2010~2019 | 시/구 |
| | '좋은 물' 하천의 비율 | 서울시 물순환정책과 | 수질현황 | 2010~2020 | 시 |
| | 녹지 면적 | 서울시 조경과 | 녹지현황 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 미세먼지 및 초미세먼지 농도 | 서울시 대기관리과; 서울시 대기환경정보 | 대기오염 주의보·경보 발령내역 통계; 대기질 통계 | 2015~2021 | 시 |
| | 오존 농도 | 서울시 대기관리과; 서울시 대기환경정보 | 대기오염 주의보·경보 발령내역 통계; 대기질 통계 | 2010~2021 | 시 |
| 기후변화 | 에너지 소비량 | 에너지경제연구원 | 지역에너지 통계연보 | 2010~2019 | 시 |
| | 온실가스 배출량 | 서울시 기후변화대응과 | 온실가스 인벤토리 배출 현황 | 2014~2018 | 시 |

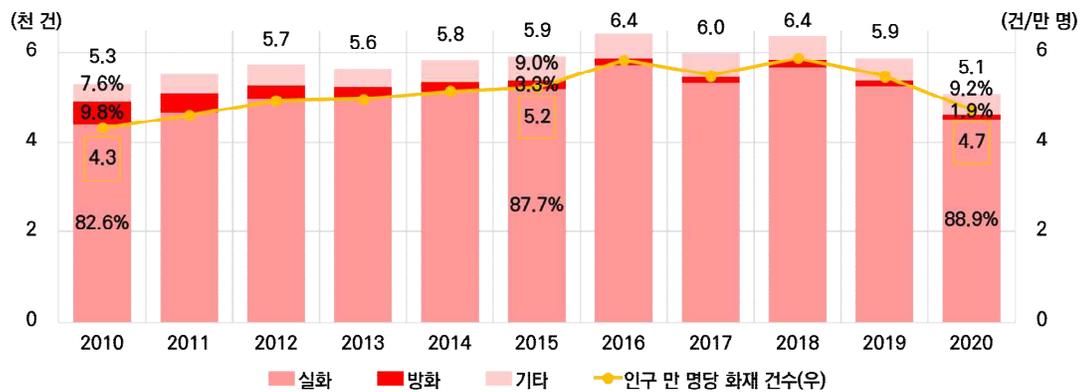


07 안전·환경

1_도시안전

1) 화재 발생 건수

- 2020년 서울의 화재 발생 건수는 5,088건, 인구 만 명당 화재 발생은 0.4건 증가
 - 화재 발생 건수는 5,088건, 인구 만 명당 4.7건
 - 유형별 화재 발생 건수는 실화⁷⁵⁾ 4,523건(88.9%), 기타⁷⁶⁾ 467건(9.2%), 방화 98건(1.9%)
 - 실화 발생 중 부주의로 인한 화재는 2,890건(63.9%), 전기적 요인 1,265건(28.0%), 기계적 요인 241건(5.3%) 등임
 - 화재 발생 건수는 2010년 5,321건에서 2020년 5,088건으로 연평균 0.4% 감소
 - 유형별 화재 중 실화는 2010년 4,395건에서 2020년 4,523건, 방화는 402건에서 467건으로 증가
 - 실화 중 부주의로 인한 화재 비중은 2010년 50.6%에서 2020년 63.9%로 13.3%p 증가
 - 인구 만 명당 화재 발생 건수는 2010년 4.3건에서 2020년 4.7건으로 0.4건 증가



[그림 7-1] 화재 발생 추이(2010~2020)

자료: 서울시 현장대응단, 화재발생 현황 통계, 각 년도

75) 실수로 발생한 화재

76) 자연적인 요인으로 발생한 화재 및 발화요인이 밝혀지지 않은 화재

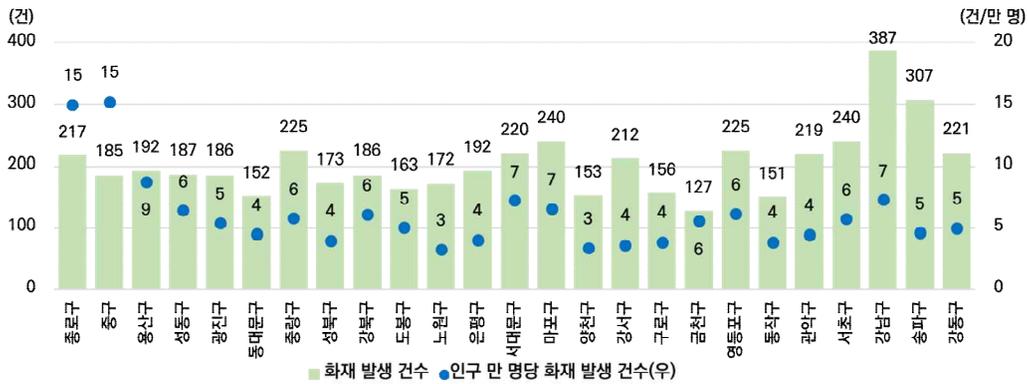
- 화재로 인한 인명피해는 273명, 재산피해 174.4억 원
 - 인명피해는 부상자 236명(86.4%), 사망자 37명(13.6%). 2010년의 인명피해(부상자 188명, 사망자 42명)에 비해 증가함
 - 부동산에서 73.0억 원(41.9%), 동산에서 101.4억 원(58.1%)의 피해가 발생함. 2010년의 피해 규모는 145.0억 원으로 재산피해도 증가함
- 화재 발생 100건당 인명피해는 5.4명, 재산피해는 342.7만 원
 - 화재 발생 100건당 인명피해는 2010년 4.3명에서 2020년 5.4명으로 증가
 - 화재 발생 100건당 재산피해는 동일 기간 272.6만 원에서 342.7만 원으로 증가



[그림 7-2] 화재 인명 및 재산 피해(2010~2020)

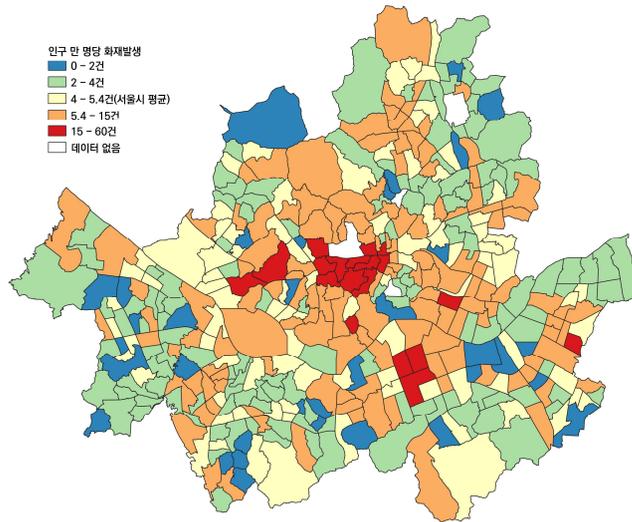
자료: 서울시 현장대응단, 화재발생 현황 통계, 각 년도

- 화재는 자치구별로 강남구 387건, 송파구 307건, 마포구 240건, 서초구 240건, 중랑구 225건 발생
 - 자치구별 인구 만 명당 화재 발생은 중구 15.2건, 종로구 15.0건, 용산구 8.8건, 강남구 7.3건, 서대문구 7.2건



[그림 7-3] 자치구별 화재 건수 및 만 명당 화재 건수(2020)

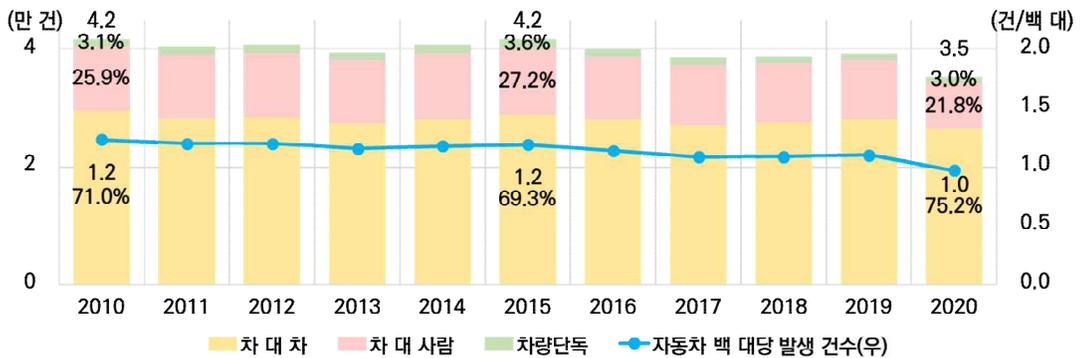
자료: 서울시 현장대응단, 화재발생 현황 통계, 각 년도



[그림 7-4] 행정동별 인구 만 명당 화재(2020)
 자료: 서울시 소방재난본부, 화재발생 현황 통계, 2020

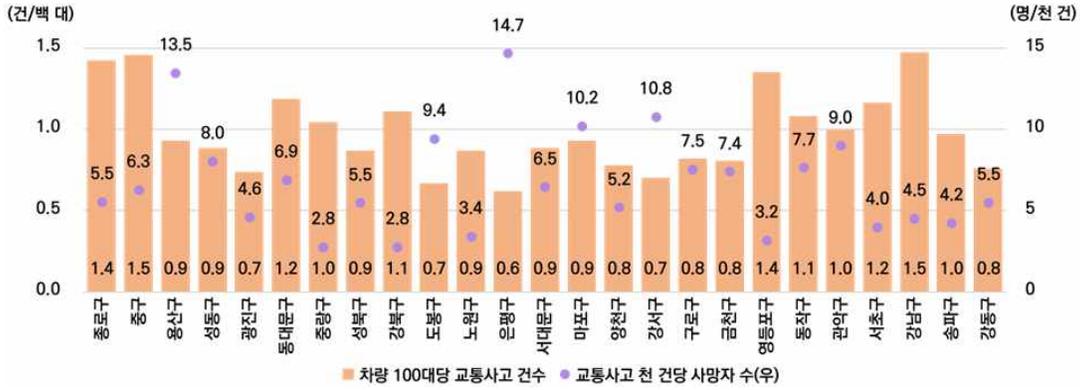
2) 교통사고 발생 건수

- 2020년 서울의 교통사고는 35,227건, 인명피해는 47,732명으로 2010년에 비해 감소
 - 서울의 교통사고 건수는 35,227건, 등록된 차량 기준 100대당 1.0건
 - 유형별 교통사고 건수는 차 대 차 26,508건(75.2%), 차 대 사람 7,671건(21.8%), 차량 단독 1,048건(3.0%)
 - 교통사고 건수는 2010년 41,662건에서 2020년 35,227건으로 연평균 1.7% 감소
 - 서울의 차량 100대당 교통사고 발생 건수는 2010년 1.2건에서 감소
 - 서울의 교통사고로 인한 인명피해는 47,732명, 사고 천 건당 사망자는 6.2명
 - 교통사고로 인한 사망자는 219명(0.5%), 부상자는 47,513명(99.5%)
 - 교통사고로 인한 인명피해는 2010년 60,147명에서 2020년 47,732명으로 연평균 2.3% 감소
 - 교통사고 천 건당 사망자는 2010년 10.3명에서 2020년 6.2명으로 5.1명 감소



[그림 7-5] 교통사고 유형별 발생 추이(2010~2020)
 자료: 도로교통공단, 교통사고 현황 통계, 각 년도

- 2020년 자치구별 차량 100대당 교통사고 발생 건수는 강남구 1.5건, 중구 1.5건, 종로구 1.4건, 영등포구 1.4건, 동대문구 1.2건 등
- 자치구별 교통사고 천 건당 사망자 수는 은평구 14.7명, 용산구 13.5건, 강서구 10.8명, 마포구 10.2명, 도봉구 9.4명

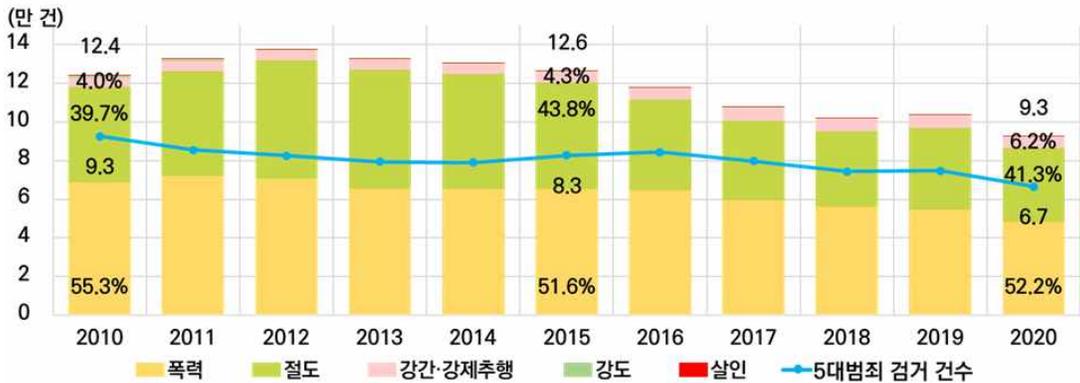


[그림 7-6] 자치구별 교통사고 발생 현황(2020)

자료: 도로교통공단, 교통사고 현황 통계, 2020

3) 5대 범죄 발생 건수

- 2020년 서울의 5대 범죄 건수는 2010년에 비해 감소, 강간·강제추행 범죄 건수는 증가
- 2020년 서울에서 발생한 5대 범죄77)는 92,679건, 검거 건수는 66,548건
 - 유형별로는 폭력 48,344건(52.2%), 절도 38,293건(41.3%), 강간·강제추행 5,763건(6.2%), 강도 138건(0.1%), 살인 141건(0.1%) 발생
 - 검거한 사건은 폭력 41,127건(61.8%), 절도 19,705건(29.6%), 강간·강제추행 5,458건(8.2%), 강도 132건(0.2%), 살인 126건(0.2%)임
 - 유형별 범죄 발생 건수 대비 검거 비율은 강도(95.7%), 강간·강제추행(94.7%), 살인(89.4%), 폭력(85.1%), 절도(51.5%) 순으로 높음

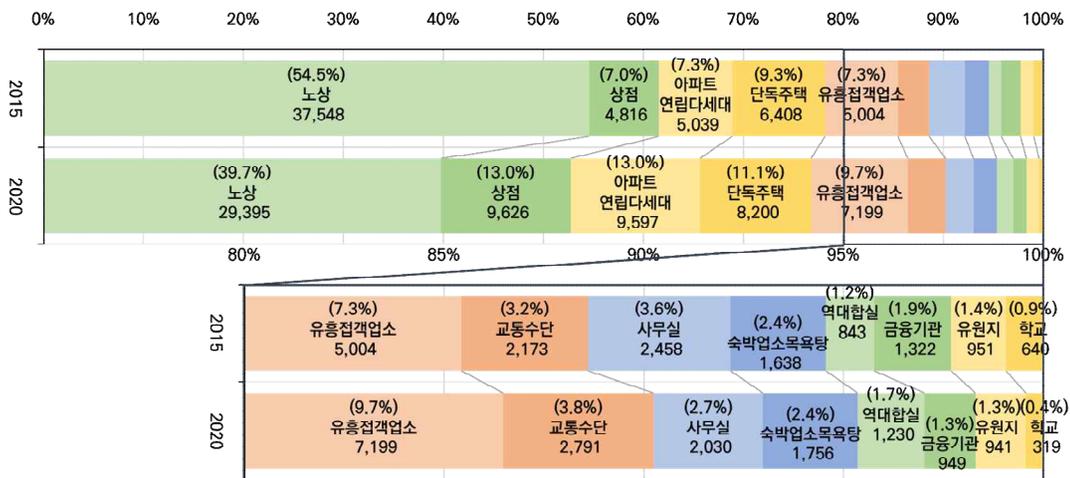


[그림 7-7] 서울시 5대 범죄 발생 및 검거 현황(2010~2020)

자료: 서울지방경찰청, 5대 범죄 발생현황 통계, 각 년도

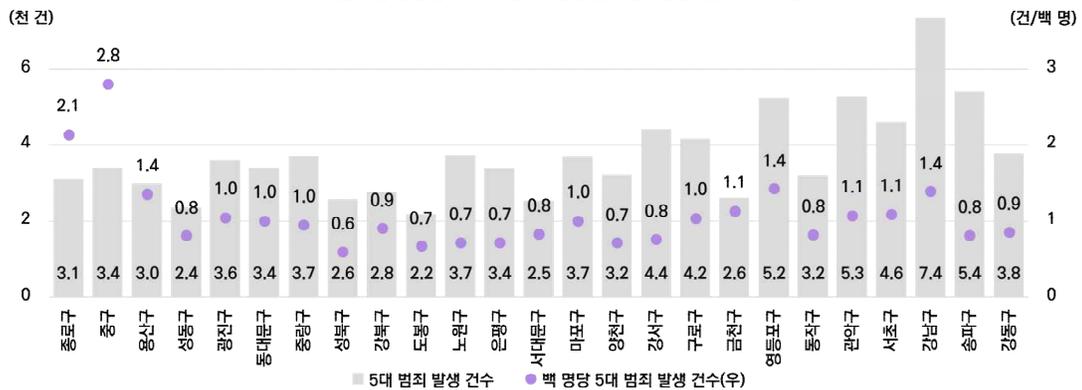
77) 살인, 강도, 강간, 절도, 폭력

- 서울의 5대 범죄 건수는 2010년 124,447건에서 2020년 92,679건으로 연평균 2.9% 감소
 - 강간·강제추행 건수는 2010년 4,939건에서 2020년 5,763건으로 연평균 1.6% 증가
 - 강간·강제추행 이외의 5대 범죄는 모두 감소함. 특히 강도는 연평균 18.2% 감소, 살인은 연평균 7.1% 감소하는 등 강력범죄는 크게 감소
- 5대 범죄의 78%가 노상(29,395건), 상점(9,626건), 아파트·연립·다세대(9,597건), 단독주택(8,200건), 유흥접객업소(7,199건)에서 발생
 - 2010년과 비교하면, 노상의 비중은 크게 감소(14.8%p)
 - 상점(6.0%p), 아파트·연립·다세대(5.6%p), 단독주택(1.8%p), 유흥접객업소(2.5%p)와 같은 실내공간에서의 범죄 비중이 늘어남
- 자치구별 5대 범죄 발생 건수는 강남구 7,356건, 송파구 5,410건, 관악구 5,261건, 영등포구 5,217건, 서초구 4,601건 순
 - 인구 100명당 발생 건수가 많은 자치구는 중구(2.8건), 종로구(2.1건), 강남구(1.4건), 영등포구(1.4건), 용산구(1.4건)



[그림 7-8] 장소별 5대 범죄 발생 현황(2015, 2020)

자료: 서울지방경찰청, 5대 범죄 발생장소별 현황 통계, 각 년도

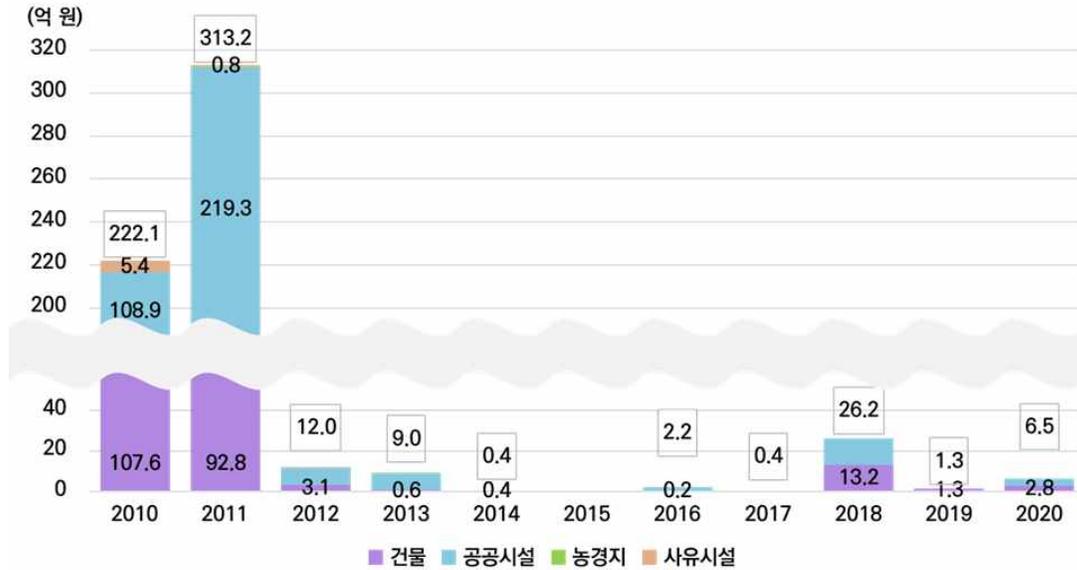


[그림 7-9] 자치구별 5대 범죄 건수(2020)

자료: 서울지방경찰청, 5대 범죄 발생현황 통계, 2020

4) 자연재난 피해액

- 2020년 자연재난으로 인한 피해액은 6.5억 원, 이재민은 193명
 - 2020년 서울은 자연재난(78)으로 인해 건물과 공공시설에 6.5억의 피해(79)가 발생하였고, 이재민 193명, 사망 및 실종이 2명 발생하였음
 - 지난 10년간 피해가 가장 컸던 해는 2010년으로 41,529명의 이재민이 발생했고, 3명이 사망함. 건물, 공공시설 등에 약 222.1억 원의 피해가 발생



[그림 7-10] 자연재난 재산피해 현황(2010~2020)

자료: 소방방재청 중앙재난안전대책본부, 재해연보, 각 년도



[그림 7-11] 자연재난 인명피해 현황(2010~2020)

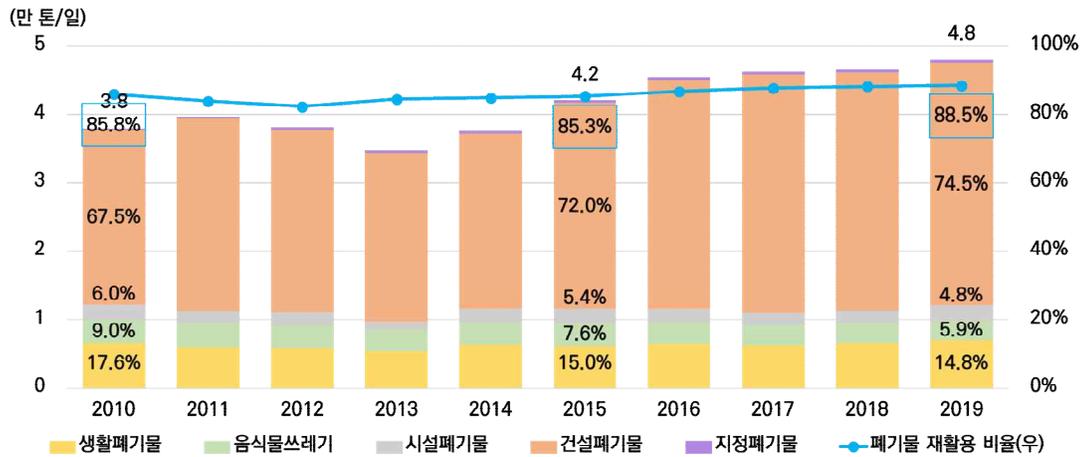
자료: 소방방재청 중앙재난안전대책본부, 재해연보, 각 년도

78) 태풍, 호우, 대설, 폭염, 풍랑, 강풍 등 자연현상으로 인하여 발생하는 재난을 의미함. 지난 10년간 서울에서는 태풍과 호우에 따른 피해만 집계되었음
 79) 피해액은 당해연도의 가격을 기준으로 함

2_환경

1) 폐기물 발생량

- 2019년 서울의 폐기물 발생량은 1일 4.8만 톤, 발생량과 재활용 비율이 모두 증가
 - 서울의 1일 폐기물 발생량은 4.8만 톤으로, 건설폐기물 3.5만 톤(74.5%), 생활폐기물 0.7만 톤(14.8%), 음식물쓰레기 0.3만 톤(5.9%), 시설폐기물 0.2만 톤(4.8%)
 - 1일 폐기물 발생량은 2010년 3.8만 톤에서 연평균 2.6% 증가
 - 2010년 이후 음식물쓰레기(연평균 -2.1%)를 제외한 모든 폐기물 발생량이 증가했으며, 특히 건설폐기물의 발생량은 연평균 3.8% 증가
 - 지정폐기물⁸⁰⁾ 352.9톤은 폐기물 발생량 합계에는 포함되지 않음
 - 재활용되는 1일 폐기물량은 4.2만 톤으로, 전체 폐기물의 88.5%가 재활용
 - 1일 재활용량 중 건설폐기물은 3.5만 톤(항목별 발생량 중 재활용 비율, 97.8%), 생활폐기물 0.4만 톤(53.0%), 음식물쓰레기 0.3만 톤(100%), 시설폐기물 0.1만 톤(40.5%), 지정폐기물은 74.6 톤(21.1%)임



[그림 7-12] 폐기물 발생량 및 재활용률(2010~2019)

자료: 환경부, 폐기물 재활용 현황 통계, 각 년도

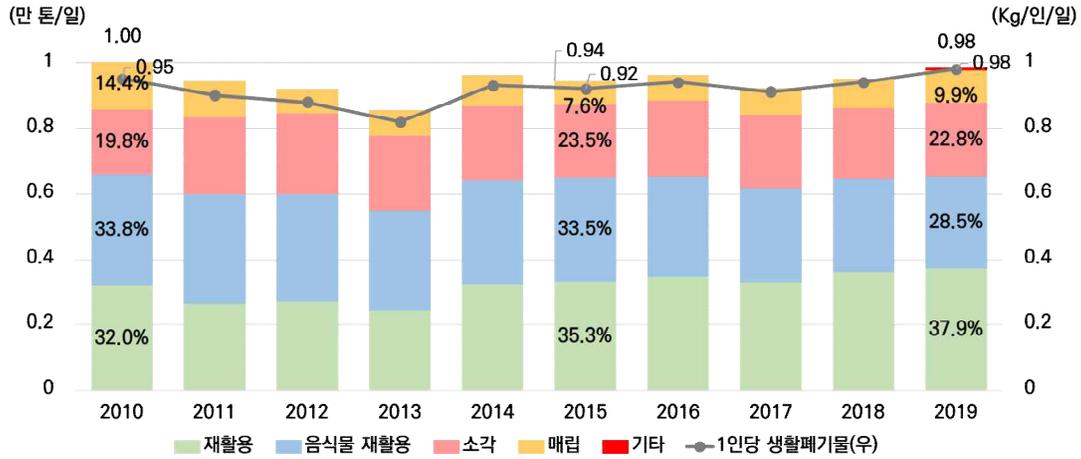
- 서울시 주민 1인당 생활폐기물 배출량은 증가, 재활용률도 증가
 - 2019년 서울의 1일 생활폐기물⁸¹⁾ 배출량은 0.98만 톤이며 이 중 66.4%가 재활용됨. 주민 1인당 생활폐기물 배출량은 0.98kg
 - 1일 생활폐기물 발생량은 2010년 1.0만 톤에서 연평균 0.2% 감소
 - 생활폐기물 중 재활용으로 처리되는 1일 처리량은 0.4만 톤(항목별 배출량 중 재활용

80) 지정폐기물과 의료폐기물의 합

81) 가정생활폐기물, 사업장생활폐기물, 음식물쓰레기의 합

비율, 37.9%), 음식물 재활용 0.3만 톤(28.5%), 소각 0.2만 톤(22.8%), 매립 0.1만 톤(8.0%) 기타⁸²⁾ 0.9백 톤(0.9%)

- 생활폐기물의 처리 형태별 비중은 재활용(5.8%p), 소각(3.0%p)에서 증가, 음식물 재활용(5.3%p), 매립(4.5%p)은 감소



[그림 7-13] 서울시 생활폐기물의 처리 현황(2010~2019)

자료: 환경부, 폐기물 재활용 현황 통계, 각 년도

- 1일 생활폐기물 발생량이 많은 자치구는 송파구(808.0 톤), 강서구(599.4 톤), 강남구(591.2 톤), 서초구(498.3 톤), 마포구(477.5 톤)
- 1인당 1일 생활폐기물 발생량이 많은 자치구는 중구(3.8kg), 종로구(2.5kg), 강남구(1.7kg), 서초구(1.3kg), 영등포구(1.2kg)



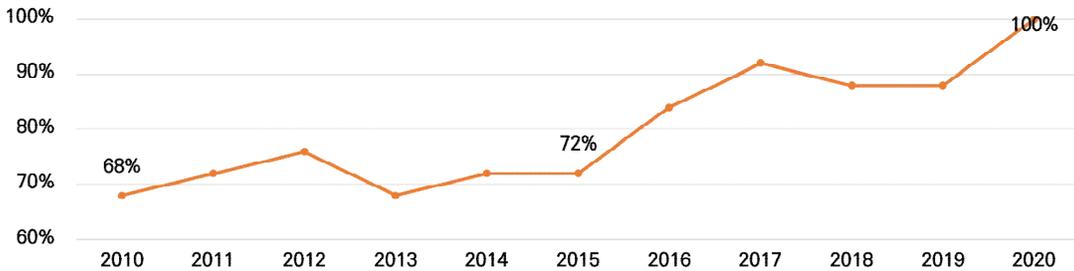
[그림 7-14] 자치구별 생활폐기물 발생량(2019)

자료: 환경부, 폐기물 재활용 현황 통계, 2019

⁸²⁾ 2018년까지는 통계목 중 '재활용'에 포함되어있던 중간처분량(기계적(압축, 파쇄 등), 화학적(고형화, 중화, 응집 등), 생물학적(호기성, 혐기성 등) 처분)이 2019년부터 '기타' 항목으로 분리됨

2) '좋은 물' 하천의 비율

- 2020년 서울 하천의 주요 수질지역은 생활환경 기준을 모두 충족하는 '좋은 물'
 - 서울의 한강 및 지천의 주요 수질지역 25개 모두 BOD(생물화학적 산소요구량) 3mg/ℓ 이하를 달성함⁸³⁾
 - 2019년 탄천5(3.4mg/ℓ), 중랑천4(4.2mg/ℓ), 안양천5(3.5mg/ℓ)는 BOD 기준을 달성하지 못했지만, 수질이 개선된 2020년에는 BOD 기준을 충족함

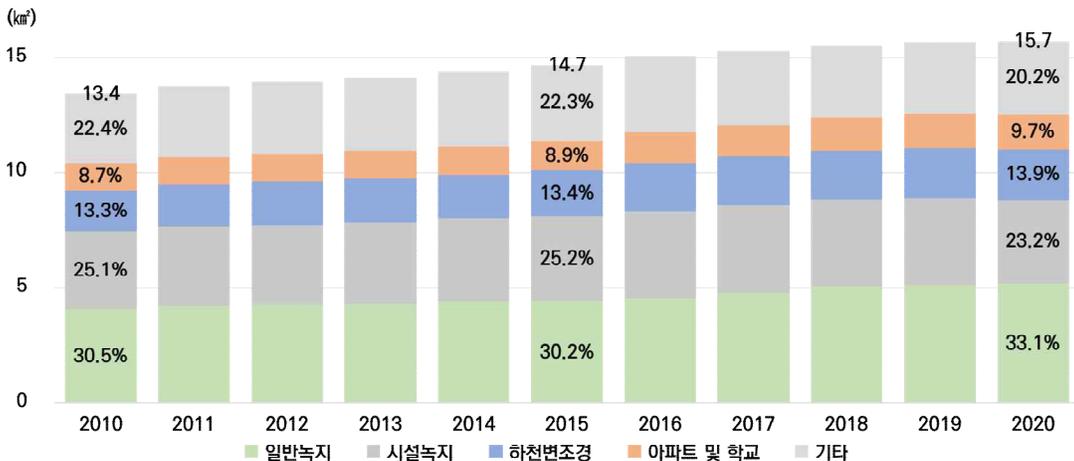


[그림 7-15] 좋은 물 달성 하천 비율(2010~2020)

자료: 서울시 물관리정책과, 수질현황 통계, 각 년도

3) 녹지 면적

- 2020년 서울의 녹지 면적은 15.7km²로 2010년보다 17.2% 증가
 - 녹지 면적은 15.7km², 1인당 녹지 면적은 1.6m²
 - 유형별 면적은 일반녹지⁸⁴⁾ 5.2km²(33.1%), 시설녹지⁸⁵⁾ 3.6km²(23.2%), 하천변조경 2.2km²(13.9%), 아파트 및 학교 1.5km²(9.7%), 수림대 1.0km²(6.4%), 간이휴게소 0.6km²(3.7%), 분리대 0.5km²(3.3%), 기타 1.0km²(6.7%)
 - 녹지 면적은 2010년 13.4km² 이후 연평균 1.6% 증가



[그림 7-16] 녹지 면적 및 비율(2010~2020)

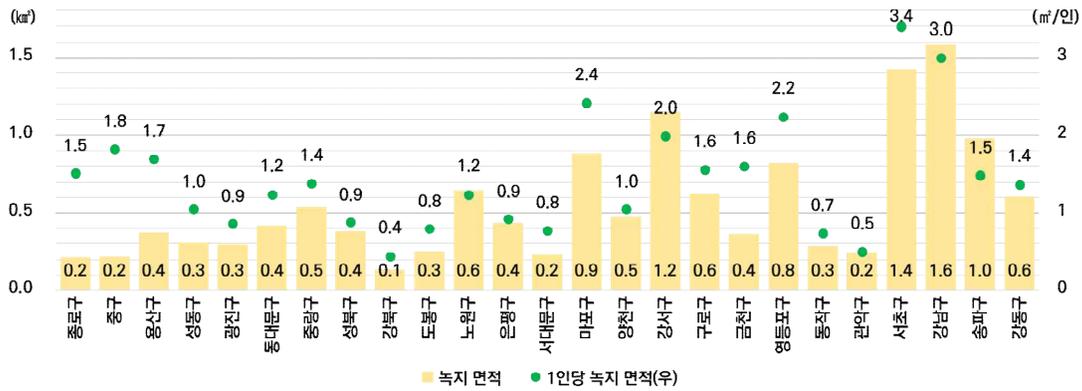
자료: 서울시 조경과, 녹지현황 통계, 각 년도

83) 환경정책기본법 시행령 별표1, 환경기준 제2조 관련 하천의 생활환경기준 '약간 좋음' 이상 등급의 BOD 요구량

84) 광장이나 도로변의 녹지

85) 도시관리계획으로 지정된 녹지

- 자치구별로, 녹지 면적은 강남구 1.6km², 서초구 1.4km², 강서구 1.2km², 송파구 1.0km², 마포구 0.9km² 순으로 넓음
- 1인당 녹지 면적은 서초구 3.4m², 강남구 3.0m², 마포구 2.4m², 영등포구 2.2m², 강서구 2.0m² 순으로 많음



[그림 7-17] 자치구별 녹지 면적(2020)

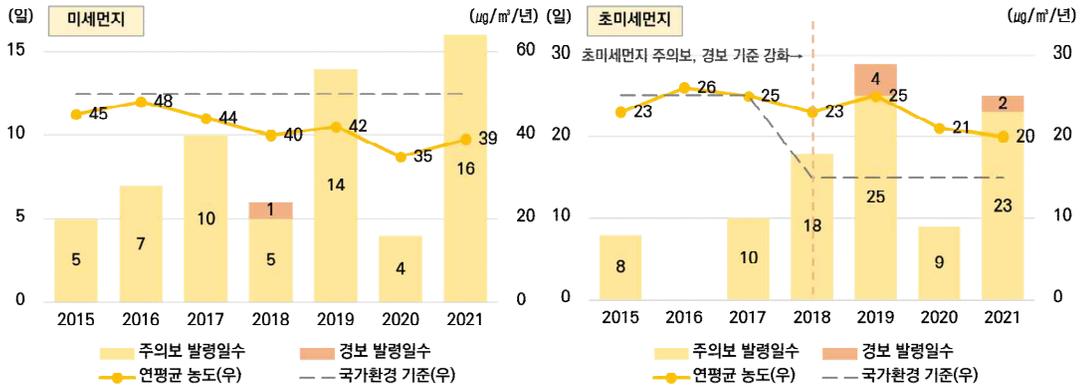
자료: 서울시 조경과, 녹지현황 통계, 2020

4) 미세먼지 및 초미세먼지 농도

- 2015년 이후 서울시의 연간 미세먼지 농도는 기준치 이하, 초미세먼지 농도는 기준치 초과
 - 2021년 미세먼지(PM10)⁸⁶⁾ 주의보 16일 발령, 초미세먼지(PM2.5)⁸⁷⁾ 주의보 23일 발령, 경보는 2일 발령
 - 미세먼지 경보는 2018년 1일 발령, 초미세먼지 경보는 2019년에 4일, 2021년에 2일 발령
 - 2020년 코로나19의 영향으로 미세먼지 및 초미세먼지의 주의보 발령일이 전년도에 비해 감소
 - 2015년 이후 미세먼지의 연평균 농도는 국가환경 기준(50 μ g/m³/년) 이하, 초미세먼지는 연평균 농도는 국가환경 기준(15 μ g/m³/년)을 초과
 - 2021년 연평균 미세먼지 농도는 39 μ g/m³, 초미세먼지 농도는 20 μ g/m³
 - 미세먼지 농도와 초미세먼지 농도는 4월에서 9월까지의 비교적 낮으나 그 외에는 대체로 높게 나타남
 - 2020년 월평균 미세먼지 농도는 지속적으로 50 μ g/m³ 이하
 - 2020년 월평균 초미세먼지 농도는 3사분기를 제외한 모든 달에 15 μ g/m³을 초과

⁸⁶⁾ 미세먼지의 시간평균농도 150 μ g/m³ 이상인 상태가 2시간 지속되는 경우 주의보를, 300 μ g/m³ 이상이 2시간 지속되는 경우 경보를 발령

⁸⁷⁾ 2018년 6월 이전에는 초미세먼지의 시간평균농도 90 μ g/m³ 이상인 상태가 2시간 지속되는 경우 주의보를, 180 μ g/m³ 이상이 2시간 지속되는 경우 경보를 발령하였음. 이후 주의보는 75 μ g/m³ 이상이 2시간 지속되는 경우, 경보는 150 μ g/m³ 이상이 2시간 지속되는 경우 발령되는 것으로 기준이 강화됨



[그림 7-18] 미세먼지, 초미세먼지 주의보 발령 일수 및 연평균 농도(2015~2021)

자료: 서울시 대기환경정보, 주의보 및 경보 발령 내역, 기간별 통계, 각 년도



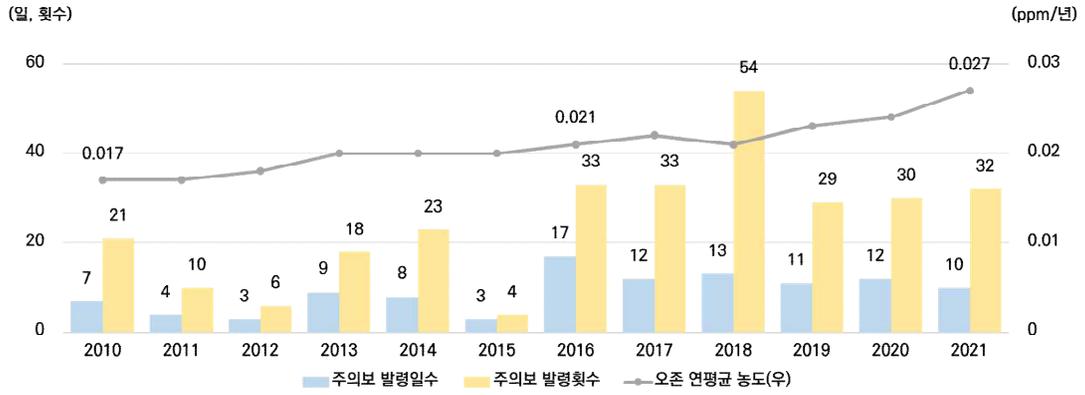
[그림 7-19] 미세먼지 및 초미세먼지 월평균 농도 추이(2015, 2019, 2020)

자료: 서울시 대기환경정보, 대기질 통계, 각 년도

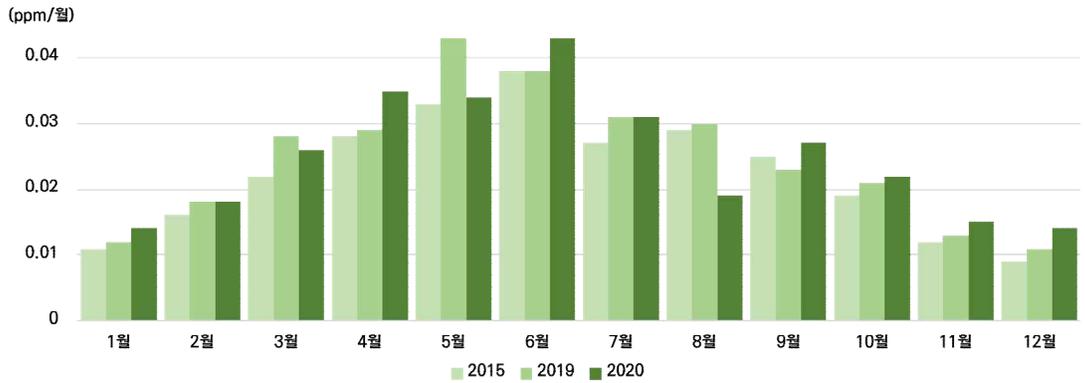
5) 오존 농도

- 2021년 서울의 연평균 오존 농도는 0.027ppm으로, 2010년 이후 꾸준히 증가
 - 서울의 연평균 오존 농도는 0.027ppm, 오존 주의보⁸⁸⁾는 32회 발령
 - 연평균 오존 농도는 2010년 0.017ppm 이후 연평균 4.3% 증가
 - 오존 주의보는 2010년 21회에서 2020년 30회로 증가했으며, 2018년에 총 54회로 가장 많이 발령
 - 오존 농도는 2·3사분기에 대체로 높게 나타나며, 1·4사분기에 비교적 낮게 나타남

⁸⁸⁾ 주의보는 시간당 평균농도가 0.12ppm 이상일 때, 경보는 시간당 평균농도가 0.30ppm 이상일 때, 중대경보는 시간당 평균농도도 0.5ppm 이상일 때 발령



[그림 7-20] 오존 연평균 농도와 주의보 발령 추이(2010~2021)
 자료: 서울시 대기환경정보, 주의보 및 경보 발령 내역; 기간별 통계, 각 년도



[그림 7-21] 월평균 오존 농도(2015, 2019, 2020)
 자료: 서울시 대기환경정보, 대기질 통계, 각 년도

3_기후변화

1) 에너지 소비량

- 2019년 서울의 최종 에너지 소비량은 1,418만 TOE로 2010년부터 연평균 1.1% 감소, 가정, 상업 부문의 에너지 소비가 가장 큼
 - 최종 에너지 소비량은 1,418만 TOE, 1인당 최종 에너지 소비량은 1.5 TOE
 - 부문별 최종 에너지 소비량은 가정·상업 801.8만 TOE(56.6%), 수송 396.7만 TOE(28.0%), 산업 122.2만 TOE(8.6%), 공공·기타 97.2만 TOE(6.9%)
 - 전국 에너지 소비의 부문별 구성비는 산업(61.8%), 수송(18.6%), 가정·상업(17.3%), 공공·기타(2.3%) 순임. 서울은 전국보다 산업 부문 비중이 낮고, 가정·상업의 비중이 높음
 - 1인당 최종 에너지 소비량은 전국(4.5 TOE)의 32.9% 수준
 - 최종 에너지 소비량은 2010년 1,571.7만 TOE에서 연평균 1.1% 감소, 1인당 최종 에너지 소비량은 2010년 1.6 TOE에서 연평균 0.7% 감소
 - 부문별 소비는 2010년 대비 산업(2.1%p), 공공·기타(2.4%p) 부문에서 비중이 증가했으며, 수송(-2.9%p), 가정·상업(-1.7%p) 부문에서 감소
 - 부문별 최종 에너지 소비량의 연평균 변화율은 공공·기타 3.8%, 산업 2.0% 증가, 수송 2.2%, 가정·상업 1.5% 감소



[그림 7-22] 최종 에너지 소비량 추이(2010~2019)
 자료: 에너지경제연구원, 지역에너지통계연보, 각 년도

- 최종 에너지 소비량 중 에너지원은 석유, 가스, 전력 순
 - 에너지원별 최종 에너지 소비량은 석유 539.0만 TOE(38.0%), 가스 410.1만 TOE(28.9%), 전력 405.6만 TOE(28.6%), 열에너지 29.9만 TOE(2.1%), 신재생 및 기타 29.9만 TOE(2.0%), 석탄 5.0만 TOE(0.4%)
 - 에너지원별 비중은 2010년 대비 가스 3.7%p 감소, 전력 2.7%p, 신재생 및 기타 1.4%p, 석유 1.1%p 증가

- 에너지원별 소비량은 2010년부터 2019년까지 신재생에너지를 제외하고 모두 감소했으며, 석탄을 에너지원으로 한 소비량이 가장 크게 감소(연평균 -9.0%)



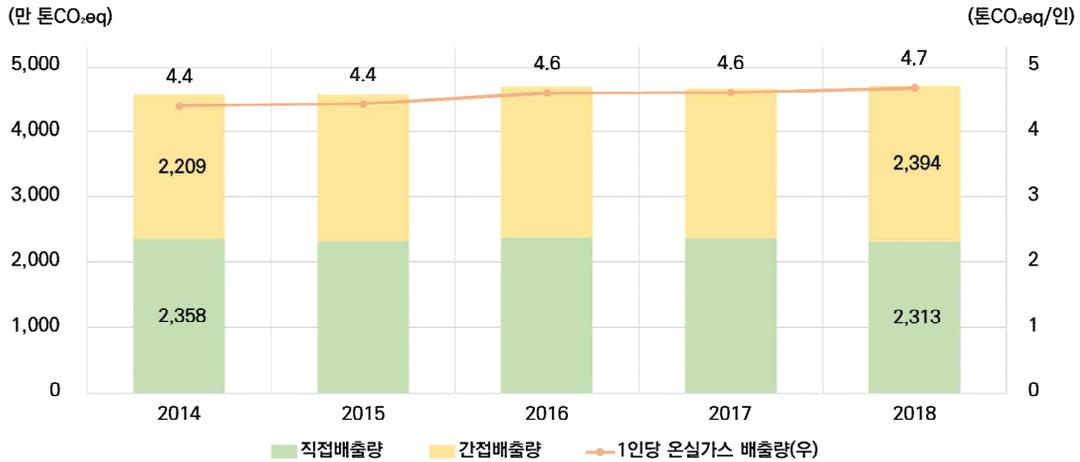
[그림 7-23] 에너지원별 최종 에너지 소비 비중(2010, 2019)

자료: 에너지경제연구원, 지역에너지통계연보, 각 년도

2) 온실가스 배출량

- 2018년 서울시의 온실가스 배출량 및 1인당 온실가스 배출량은 2014년에 비해 증가
 - 2018년 서울시 온실가스 총배출량⁸⁹⁾은 4,707.3만 톤(CO₂ 환산량), 직접 배출량은 2,313.2만 톤, 간접 배출량은 2,394.1만 톤
 - 부문별 배출량은 에너지 4,268.2만 톤(90.7%), 폐기물 289.1만 톤(6.1%), 산업공정 및 제품생산 155.3만 톤(3.3%), 농업, 산림 및 기타 토지이용 5.3만 톤(0.1%)
 - 2014년에 비해 온실가스 배출량은 연평균 0.8% 증가(140.0만 톤), 직접 배출량은 0.5% 감소(-44.7만 톤), 간접 배출량 2.0% 증가(184.7만 톤)
 - 2018년도에 간접 배출량이 직접 배출량을 처음으로 앞서게 됨
 - 배출량이 많이 증가한 부문의 연평균 변화율은 농업, 산림 및 기타 토지이용 6.6%(1.2만 톤), 폐기물 1.6%(11.7만 톤), 산업공정 및 제품생산 1.1%(6.5만 톤)임. 에너지 부문은 연평균 0.1%(20.4만 톤) 감소
 - 건물 에너지 사용에 따른 온실가스 배출량은 2018년 전체 온실가스 배출량의 68.8%
 - 건물 에너지 사용으로 인한 온실가스 배출은 가정 1,312.7만 톤(40.6%), 상업 1,744.7만 톤(53.9%), 공공 178.5만 톤(5.5%), 농림어업 0.9만 톤(0.0%)
 - 건물 중 온실가스 배출량이 많이 증가한 용도의 연평균 변화율은 상업 1.6%(108.5만 톤), 가정 1.4%(72.0만 톤), 공공 0.9%(6.3만 톤)임. 농림어업은 연평균 70.5%(118.3만 톤) 감소
 - 1인당 온실가스 배출량은 4.7톤으로 2014년에 비해 1인당 온실가스 배출량은 0.3톤 증가(연평균 1.6%)

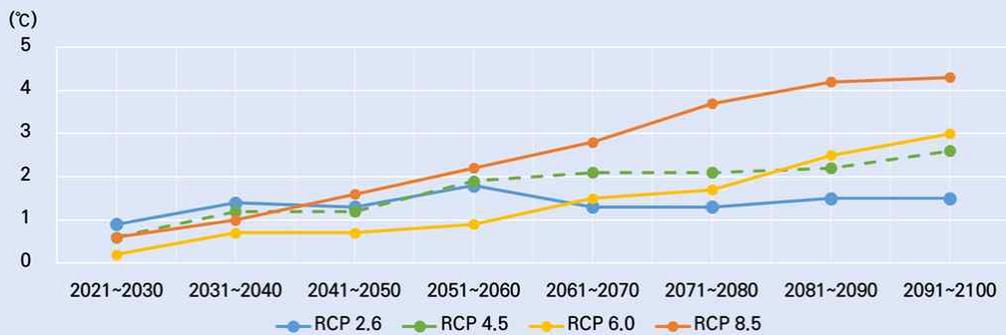
⁸⁹⁾ 온실가스의 배출 방법은 화력발전소를 이용한 전력 생산과 같이 온실가스를 직접적으로 배출하는 '직접 배출'과 전력을 사용하는 것과 같이 행위로 직접 온실가스를 배출하지 않으나 이를 수반하는 활동에 따른 '간접 배출'로 구분할 수 있음



[그림 7-24] 온실가스 배출량(2014~2018)
 자료: 서울시 기후변화대응과, 온실가스 인벤토리 배출 현황, 각 년도

온실가스 배출 정도에 따라 미래 서울의 기온은 어떻게 달라질까요?

- 기후변화 시나리오란 인간 활동으로 인해 변화하는 대기오염물질 배출과 토지이용 등을 고려하여 산출한 미래 기후 전망정보임. 기상청에서는 국제표준 기후변화 시나리오인 RCP(Representative Concentration Pathways, 대표농도경로)를 활용하여, 21세기 후반까지의 행정구역별 기후변화 전망을 제공하고 있음⁹⁰⁾
- 여기에서는 연평균 기온 부분을 추려 소개함
- 온실가스를 감축하지 않는다면, 서울의 연평균 기온은 평년(13.0℃)에 비해 2040년 1.6℃, 2060년 2.5℃, 2080년 4.3℃, 2100년 4.7℃ 증가할 것으로 예측⁹¹⁾
 - 반면, 엄격한 온실가스 감축을 이행하는 경우에는 2040년 0.8℃, 2060년 1.7℃, 2080년 1.5℃, 2100년 1.2℃ 증가할 것으로 예측⁹²⁾



RCP 시나리오에 따른 서울시 미래 기온 전망(2021~2100, 10년별 평균 기온)
 자료: 기상청 기후정보포털(climate.go.kr)

90) 지금부터 즉시 온실가스 감축을 수행하는 RCP 2.6, 온실가스 저감정책을 상당히 실현하는 RCP 4.5, 저감정책을 어느 정도 실현한 RCP 6.0, 현재 추세대로 온실가스를 배출하는 RCP 8.5로 구분
 91) RCP 8.5 시나리오 기준
 92) RCP 2.6 시나리오 기준



Part. II

서울
도시변화 진단

제8장

생활서비스

- 1_복지
 - 2_문화·여가
 - 3_보육·의료
-



생활서비스 부문
3개 부문 11개 지표

| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|-------|--------------|------------------------|---|-----------|------|
| 복지 | 아동복지생활시설 수 | 서울시 가족담당관 | 아동복지시설(생활) 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 노인여가복지시설 수 | 서울시 인생이모작지원과 | 노인여가복지시설 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 재가노인복지시설 수 | 서울시 어르신복지과 | 재가노인복지시설 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 장애인생활시설 수 | 서울시 장애인복지정책과 | 장애인 생활인원 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 기초생활보장 수급자 수 | 서울시 복지정책과 | 국민기초생활보장 수급자 통계 | 2010~2020 | 시 |
| 문화·여가 | 문화시설 수 | 서울시 박물관과; 문화정책과; 경제정책과 | 문화공간(전시시설) 통계; 문화공간(공연장) 통계; 문화공간(영화관) 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 공공도서관 수 | 문화체육관광부 | 공공도서관 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 공공체육시설 수 | 서울시 체육정책과 | 공공체육시설 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 도시공원 면적 | 서울시 공원녹지정책과; 도시계획과 | 공원 통계; 서울시 생활권계획 시설 공간정보 | 2010~2020 | 구 |
| 보육·의료 | 어린이집 수 | 서울시 보육담당관 | 보육시설 통계 | 2010~2020 | 시/구 |
| | 병원 개소 및 병상 수 | 건강보험심사평가원 | 의료기관 통계 | 2010~2020 | 시/구 |

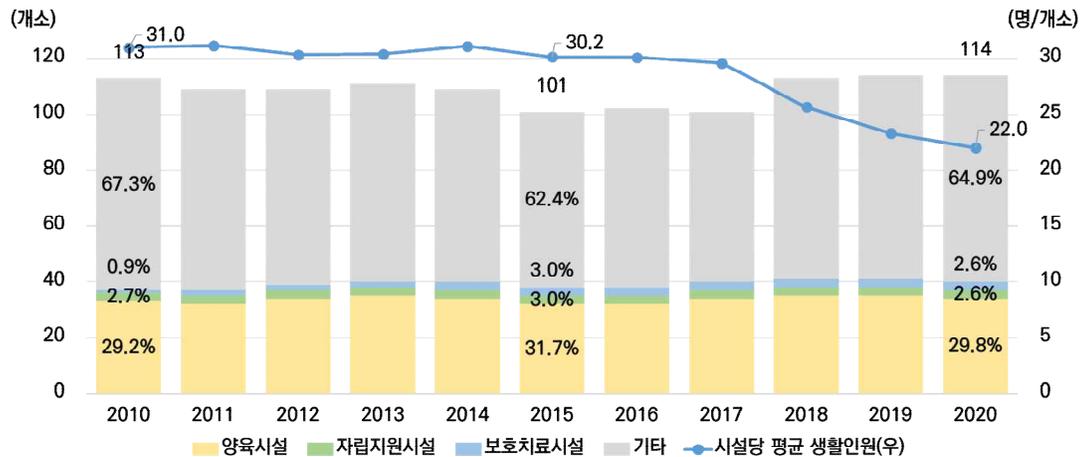


08. 생활서비스

1_복지

1) 아동복지생활시설 수

- 2020년 서울의 생활인원 100명당 아동복지생활시설은 지속적으로 증가
 - 아동복지생활시설 수는 114개소, 생활인원은 2,508명, 시설당 평균 생활인원은 22명
 - 시설 유형⁹³⁾별로 양육시설 34개소(29.8%) 자립지원시설 3개소(2.6%), 보호치료 시설 3개소(2.6%), 기타 74개소(64.9%)
 - 양육시설의 평균 생활인원은 55.7명, 자립지원시설은 22.7명, 보호치료시설 38.7명, 기타시설 5.8명임
 - 2020년 서울 전체 아동인구(125.0만 명)⁹⁴⁾의 0.2%가 아동복지생활시설에서 생활
 - 2010년에 비해 아동복지생활시설은 1개소 증가하였고, 생활인원은 997명 감소(연평균 -3.3%)하여 시설당 평균 생활인원은 9명 감소



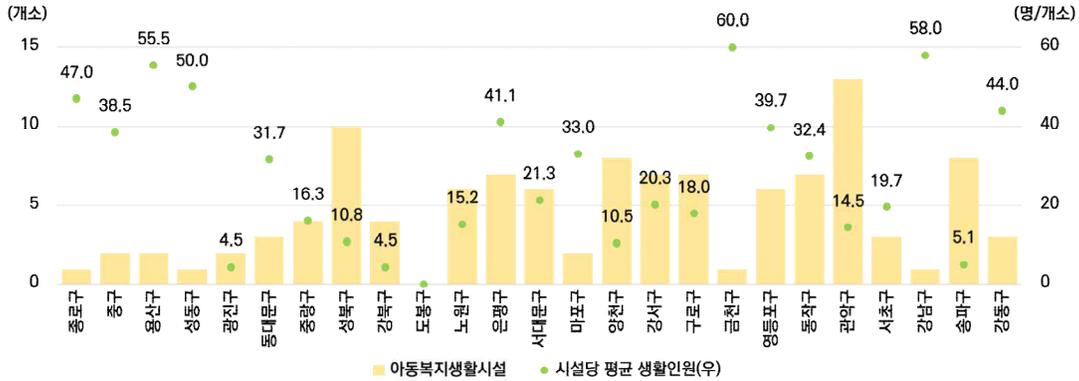
[그림 8-1] 아동복지생활시설 현황(2010~2020)

자료: 서울시 가족담당관, 아동복지시설(생활) 통계, 각 년도

93) 양육시설은 보호를 필요로 하는 아동을 입소시켜 보호하는 시설, 자립지원시설은 이러한 양육시설에서 퇴소한 자에게 취업 준비기간이나 취업 후 일정 기간까지 보호하고 자립을 지원하는 시설, 보호치료시설은 선도가 필요한 아동을 입소시켜서 건전한 사회인으로 육성시키는 것을 목적으로 하는 시설, 기타에는 공동생활가정, 일시보호시설, 종합시설, 직업훈련시설 등이 있음

94) 「아동복지법 제3조」에 의해 18세 미만인 사람

- 자치구별로 아동복지 생활시설은 관악구(13개소), 성북구(10개소), 송파구(8개소), 양천구(8개소) 순으로 많음
 - 자립지원시설은 영등포구, 동작구, 관악구에 각 1개소, 보호치료시설은 영등포구에만 3개소가 운영 중임



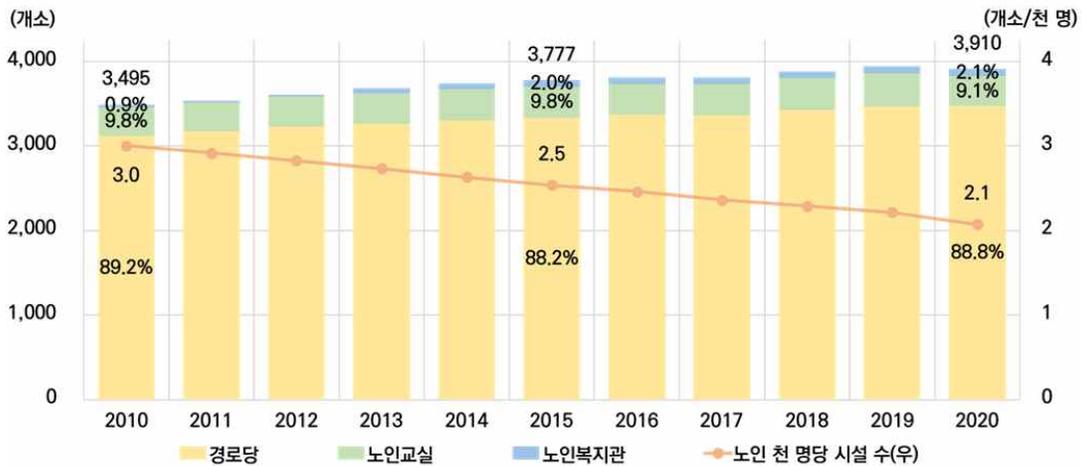
[그림 8-2] 자치구별 아동복지생활시설 현황(2020)
 주: 아동복지생활시설이 위치하지 않은 도봉구는 그래프에서 제외
 자료: 서울시 가족담당관, 아동복지시설(생활) 통계, 2020

2) 노인여가복지시설 수

- 2020년 서울의 노인여가복지시설은 노년인구 천 명당 2.1개소로 2010년에 비해 0.9개소 감소
 - 2020년 노인여가복지시설⁹⁵⁾은 총 3,910개소이며 대부분이 경로당임
 - 시설 유형⁹⁶⁾별로 경로당은 3,472개소(88.8%), 노인교실 355개소(9.1%), 노인복지관 83개소(2.1%)
 - 2010년에 비해 노인여가복지시설은 467개소 증가(연평균 변화율, 1.1%)했으나, 노년인구의 증가(5.0%)에 미치지 못해 노인 천 명당 시설 수는 0.9개소 감소함
 - 노인복지관 52개소(10.3%), 경로당 354개소(1.1%), 노인교실 11개소(0.3%) 증가
 - 2019년(3,942개소)에 비해 노인여가복지시설은 32개소가 줄었는데, 노인교실의 감소(-36개소)가 큰 비중을 차지함
 - 자치구별로 노원구(259개소), 강서구(248개소), 구로구(221개소), 영등포구(202개소), 강남구(195개소)에 노인여가복지시설이 많이 위치함
 - 노년인구 천 명당 노인여가복지시설은 성동구(3.2개소), 영등포구(2.8개소), 구로구(2.7개소), 마포구(2.5개소), 양천구(2.4개소) 순으로 분포함

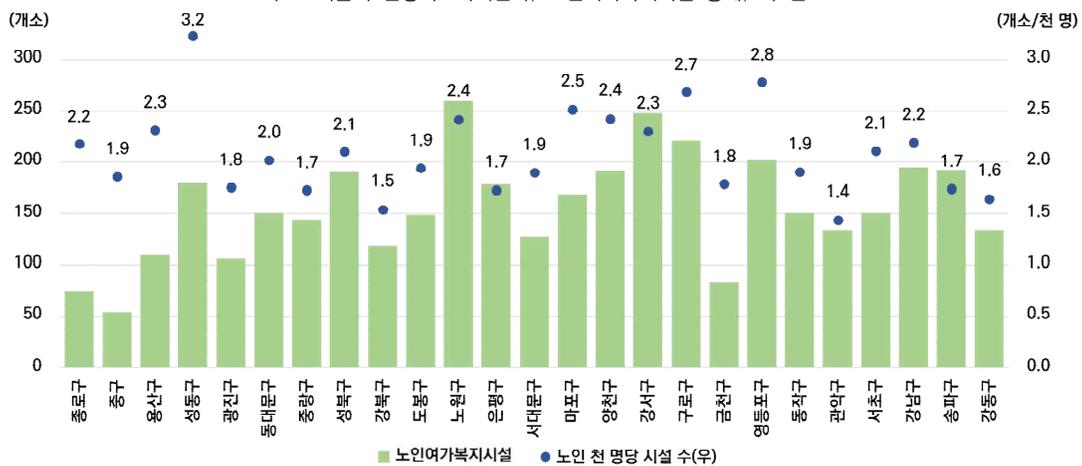
⁹⁵⁾ 「노인복지법 제36조」에 따라 노인들이 친목도모 및 취미활동 등 여가활동을 할 수 있는 시설로 노인복지관, 경로당, 노인 교실 등이 해당

⁹⁶⁾ 경로당은 지역노인들이 자율적으로 친목을 도모하고 공동 작업 및 여가활동을 할 수 있도록 장소를 제공하는 시설, 노인교실은 취미, 건강유지 및 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공하는 시설, 노인복지관은 각종 사회참여활동에 대한 정보와 서비스를 제공하며 건강 증진 및 질병예방, 소득복지 등 복지 증진에 필요한 서비스를 제공하는 시설임



[그림 8-3] 노인여가복지시설 수 및 노인 천 명당 시설 수(2010~2020)

자료: 서울시 인생이모작지원과, 노인여가복지시설 통계, 각 년도



[그림 8-4] 자치구별 노인여가복지시설 현황(2020)

자료: 서울시 인생이모작지원과, 노인여가복지시설 통계, 2020

3) 재가노인복지시설 수

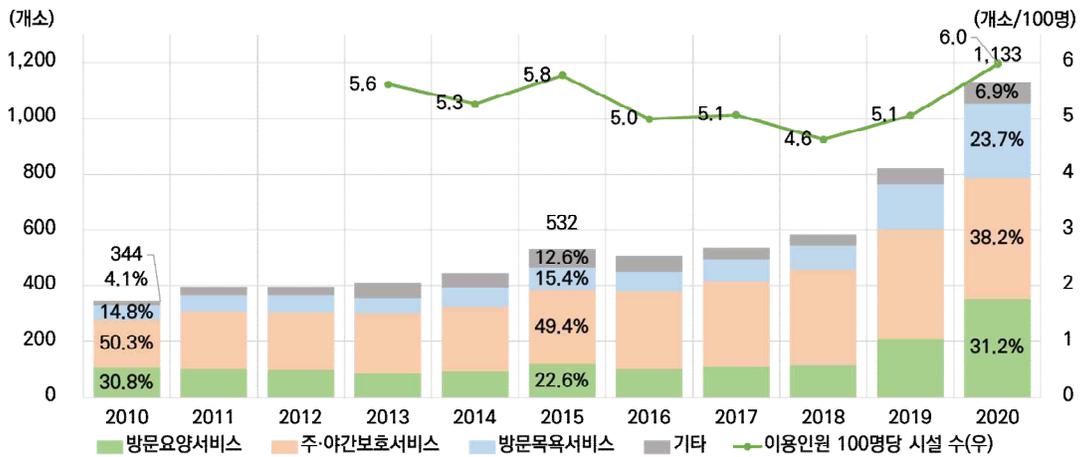
- 2020년 서울의 재가노인복지시설 및 이용인원은 지속적으로 증가
 - 2020년 재가노인복지시설⁹⁷⁾은 1,133개소이며, 이용인원은 현원 기준 18,947명, 이용인원 100명당 시설 수는 6.0개소
 - 시설 유형⁹⁸⁾별로 주·야간보호서비스 433개소(38.2%), 방문요양서비스 354개소(31.2%), 방문목욕서비스 268개소(23.7%), 기타 78개소(6.9%)임
 - 이용인원은 주·야간보호서비스 8,887명(46.9%), 방문요양서비스 5,899명

97) 「노인복지법 제38조」에 따라 신체·정신적 장애로 일상생활을 영위하는데 다른 사람의 도움이 필요한 노인에게 각종 편의를 제공하는 시설로 방문요양, 주·야간보호, 단기보호, 방문 목욕, 복지용구지원, 방문 간호, 재가노인지원 서비스 등을 지원함

98) 주·야간보호서비스는 심신이 허약한 노인과 장애인노인을 주간 또는 야간 동안 보호시설에 입소시켜 필요한 생활안전, 심신기능 유지 및 향상을 위한 각종 편의를 제공하고 가족의 부담을 덜어주는 서비스, 방문요양은 가정 내 생활하는 신체적·정신적 장애를 가진 노인을 위해 각종 편의를 제공하는 서비스, 방문목욕서비스는 목욕장비를 갖추고 노인의 거주지에 방문하여 목욕을 제공하는 서비스, 기타로는 시설 내 일시적으로 보호를 제공하는 단기보호서비스, 재가노인에 대한 상담 등의 편의를 제공하는 재가노인지원서비스, 가정에 방문하여 간호, 진료의 보조를 제공하는 방문간호서비스, 복지용구지원서비스 등이 있음

(31.1%), 재가노인지원서비스 2,924명(15.4%), 방문목욕서비스 783명(4.1%), 기타 454명(2.4%)임

- 이용인원 100명당 시설 수는 방문목욕서비스 34.2개소, 방문요양서비스 6.0개소, 주·야간보호서비스 4.9개소임
- 재가노인복지시설은 2010년보다 789개소 증가(연평균 변화율, 12.7%)하였고, 이용인원은 2013년⁹⁹⁾에 비해 11,665명 증가(14.6%)하여, 이용인원 100명당 시설 수는 2013년에 비해 0.4개소 증가
 - 전체 노년인구 대비 재가노인복지시설 이용인원의 비율은 2013년 0.5%에서 2020년 1.0%로 증가
- 2020년 재가노인복지시설 종사자는 13,074명이며, 시설당 평균 종사자 수는 11.5명, 이용인원당 종사자는 0.7명
 - 전체 종사자는 2013년 4,654명에서 연평균 15.9% 증가
 - 유형별 이용인원당 종사자는 방문요양서비스 1.0명, 주·야간보호서비스 0.6명, 방문목욕서비스 2.6명



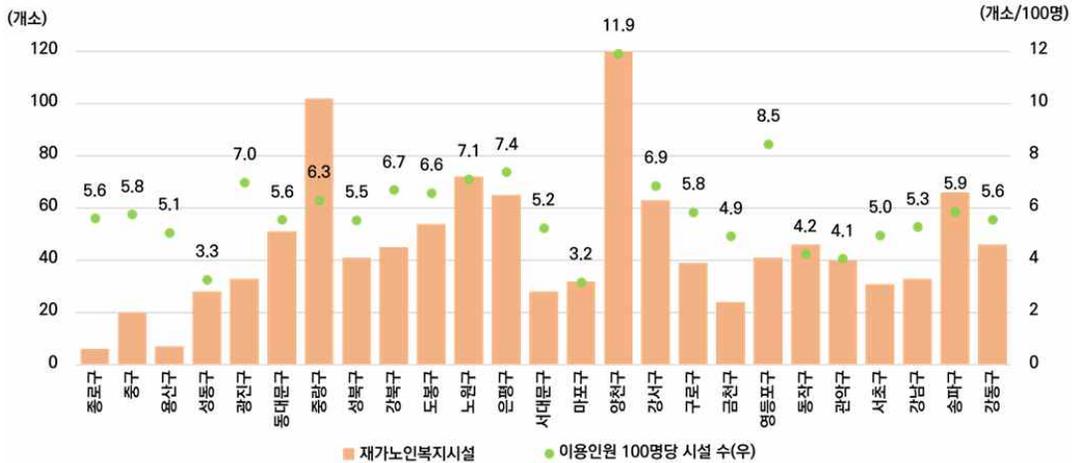
[그림 8-5] 재가노인복지시설 수 및 이용인원 100명당 시설 수(2010~2020)

주: 이용인원은 2013년부터 집계됨

자료: 서울시 어르신복지과, 재가노인복지시설 통계, 각 년도

- 재가노인복지시설은 양천구에 120개소, 중랑구 102개소, 노원구 72개소, 송파구 66개소, 은평구에 65개소 위치함
 - 이용인원 100명당 재가노인복지시설 수는 양천구 11.9개소, 영등포구 8.5개소, 은평구 7.4개소, 노원구 7.1개소, 광진구 7.0개소 순
 - 시설당 종사자는 서초구 33.4명, 중구 15.2명, 마포구 14.7명, 중랑구 14.3명, 성북구 13.0명 순

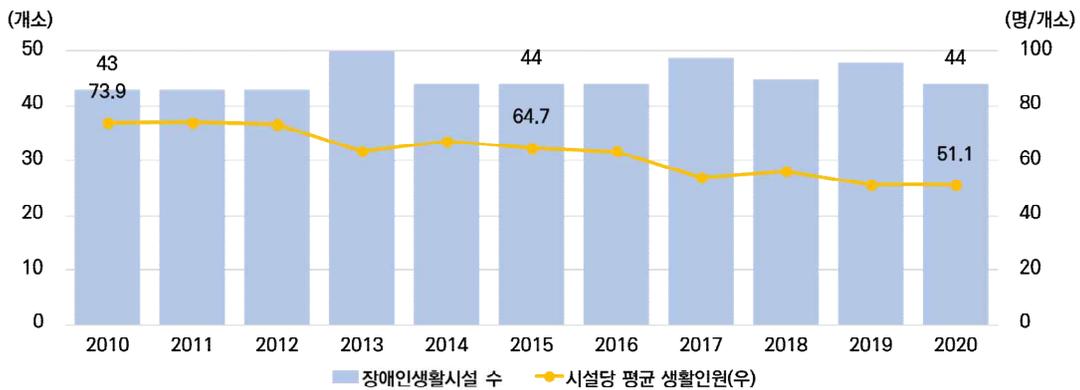
⁹⁹⁾ 2010년 이후 재가노인복지시설의 이용인원은 2013년부터 집계됨



[그림 8-6] 자치구별 재가노인복지시설 현황(2020)
 자료: 서울시 어르신복지과, 재가노인복지시설 통계, 2020

4) 장애인생활시설 수

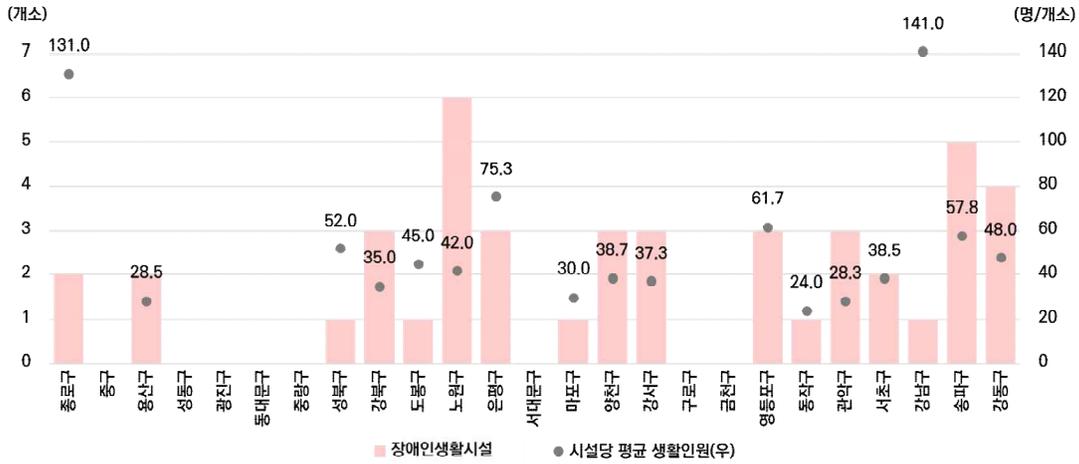
- 2020년 서울의 장애인생활시설은 44개소, 시설당 평균 생활인원은 감소
 - 장애인생활시설¹⁰⁰⁾은 44개소, 생활인원은 2,250명으로 시설당 평균 생활인원은 51.1명임
 - 생활시설에서 거주하는 장애인은 서울의 등록 장애인 수(394,190명)의 0.6%
 - 장애유형별 생활인원은 지적장애 1,376명(61.2%), 기타 580명(25.8%), 시각장애 139명(6.2%), 지체장애 127명(5.6%), 청각언어장애 28명(1.2%)임
 - 장애인생활시설은 2010년에 비해 1개소 증가했고, 장애인 생활인원은 926명 감소하여 시설당 평균 인원은 22.7명 감소함



[그림 8-7] 장애인생활시설 현황(2010~2020)
 자료: 서울시 복지정책과, 장애인 생활인원 통계, 각 년도

- 장애인생활시설은 노원구(6개소), 송파구(5개소)에 많이 위치함. 중구, 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 서대문구, 구로구, 금천구에는 장애인생활시설이 없음

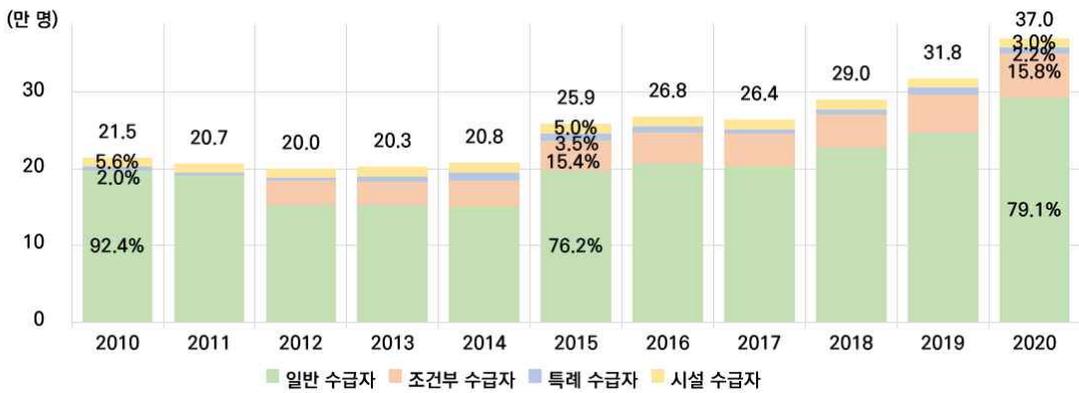
100) 「장애인복지법 제48조」에 따라 장애인이 필요로 하는 기간동안 생활하며 재활치료를 받거나 장기간 요양하는 시설, 수용시설이 없는 시설은 제외함



[그림 8-8] 자치구별 장애인생활시설 수(2020)
 자료: 서울시 복지정책과, 장애인 생활인원 통계, 2020

5) 기초생활보장 수급자 수

- 2020년 서울의 국민기초생활보장 수급인원은 37.0만 명, 2010년 대비 72.5% 증가
 - 국민기초생활보장¹⁰¹⁾ 수급인원은 37.0만 명(서울 인구의 3.9%), 26.1만 가구로 가구당 평균 가구원 수는 1.4명임
 - 국민기초생활보장 수급인원은 유형¹⁰²⁾별로 일반 수급자 29.3만 명(79.1%), 조건부 수급자 5.8만 명(15.8%), 시설 수급자 1.1만 명(3.0%), 특례 수급자 0.8만 명(2.2%)
 - 자치구별 수급자는 노원구 3.1만 명, 강서구 2.8만 명, 중랑구 2.5만 명, 은평구 2.4만 명, 관악구 2.1만 명
 - 국민기초생활보장 수급자는 2010년 21.5만 명 이후 연평균 5.6% 증가



[그림 8-9] 국민기초생활보장 수급자 수(2010~2020)
 자료: 서울시 복지정책과, 국민기초생활보장 수급자 통계, 각 년도

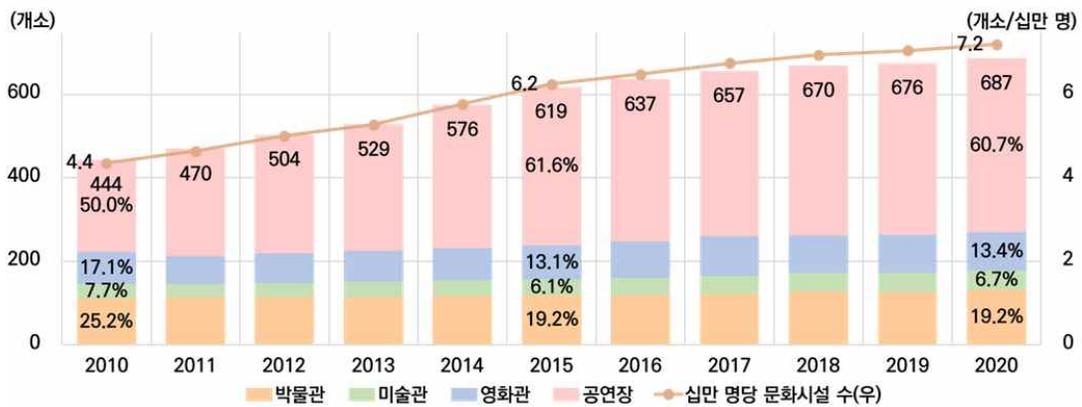
101) 「국민기초생활 보장법」을 근거로 생활이 어려운 국민에게 국가가 생계, 주거, 교육, 의료 등 기본적인 생활을 보장하고 자활을 조성하기 위한 제도

102) 국민기초생활보장법에 따라 생계급여, 주거급여, 의료급여, 교육급여, 해산급여, 장제급여, 자활급여를 받는 일반 수급자, 자활에 필요한 사업 참가를 조건으로 생계급여를 받는 조건부 수급자, 보장시설(급여지급을 위탁받은 사회복지시설)에서 급여를 받는 시설 수급자, 그 외 특례에 의해 급여를 받는 특례수급자로 분류됨

2_문화·여가

1) 문화시설 수

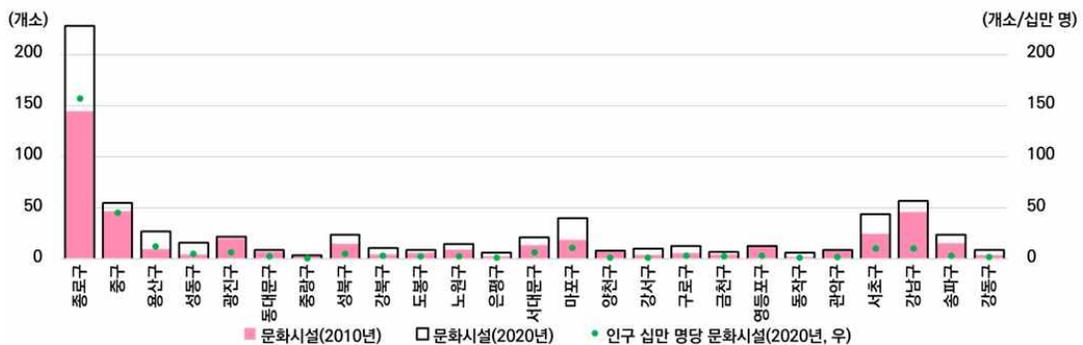
- 2020년 서울의 문화시설은 687개소, 2010년에 비해 243개소 증가
 - 박물관과 미술관 등의 전시시설은 178개소, 영화관과 공연장 등의 공연시설은 509개소임. 서울 인구 십만 명당 문화시설 수는 7.2개소임
 - 공연장은 417개소(60.7%), 박물관은 132개소(19.2%), 영화관은 92개소(13.4%), 미술관은 46개소(6.7%)로 집계됨
 - 2010년에 비해 서울시의 문화시설은 243개소 증가(연평균 4.5%), 인구 십만 명당 문화시설은 2.8개소 증가



[그림 8-10] 문화시설 현황(2010~2020)

자료: 서울시 박물관과; 문화정책과; 경제정책과, 문화공간 통계, 각 년도

- 문화시설은 종로구에 228개소로 전체 문화시설의 33.2%가 집중되어 있음. 그 외 강남구 57개소(8.3%), 중구 55개소(8.0%), 서초구 44개소(6.4%), 마포구 40개소(5.8%) 순으로 문화시설이 많이 위치함
 - 자치구별 문화시설의 연평균 증가율은 성동구 12.3%, 동작구 11.6%, 용산구 10.4%, 강서구 9.6%, 강동구 8.4% 순
- 인구 십만 명당 문화시설 수는 종로구 157.4개소, 중구 45.3개소, 용산구 12.3개소, 마포구 10.9개소, 강남구 10.8개소 순

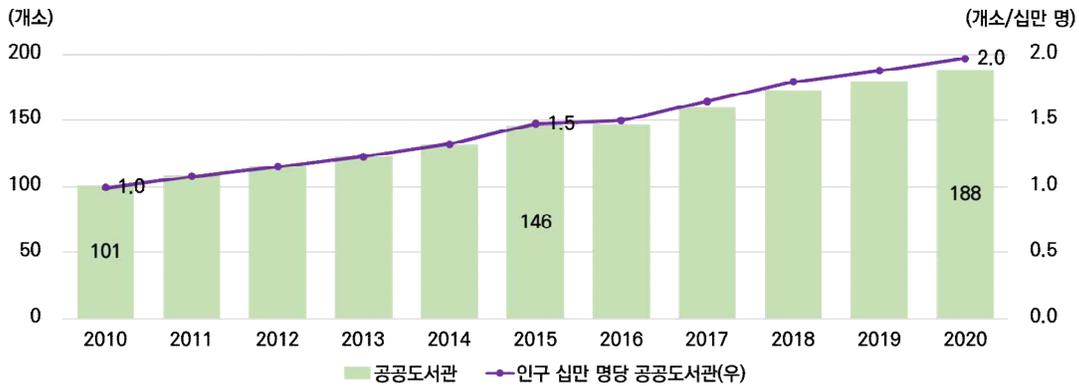


[그림 8-11] 자치구별 문화시설 수 및 십만 명당 시설 수(2010, 2020)

자료: 서울시 박물관과; 문화정책과; 경제정책과, 문화공간 통계, 각 년도

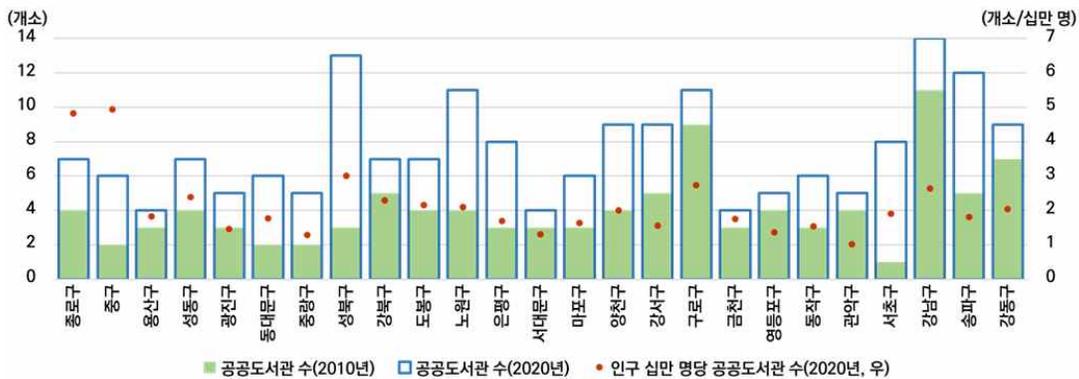
2) 공공도서관 수

- 2020년 서울의 공공도서관은 188개소, 2010년에 비해 87개소 증가
 - 공공도서관¹⁰³은 188개소이며, 인구 십만 명당 도서관은 2.0개소임
 - 2020년 공공도서관의 좌석 수는 4.6만 개, 자료 수는 1,539.7만 권, 연간 방문자 수는 1,992.7만 명
 - 2010년에 비해 공공도서관은 87개소 증가(연평균 변화율, 6.4%)하여, 인구 십만 명당 공공도서관 수는 1.0개소가 증가(7.1%)한 것으로 나타남



[그림 8-12] 공공도서관 현황(2010~2020)
 자료: 문화체육관광부, 공공도서관 통계, 각 년도

- 자치구별 공공도서관 수는 강남구 14개소, 성북구 13개소, 송파구 12개소, 노원구 11개소, 구로구 11개소 순으로 많음
- 인구 십만 명당 공공도서관 수는 중구 4.9개소, 종로구 4.8개소, 성북구 3.0개소, 구로구 2.7개소, 강남구 2.6개소 순으로 많음
- 공공도서관의 연평균 증가율이 높은 자치구는 서초구(23.1%), 성북구(15.8%), 중구(11.6%), 동대문구(11.6%), 노원구(10.6%)임

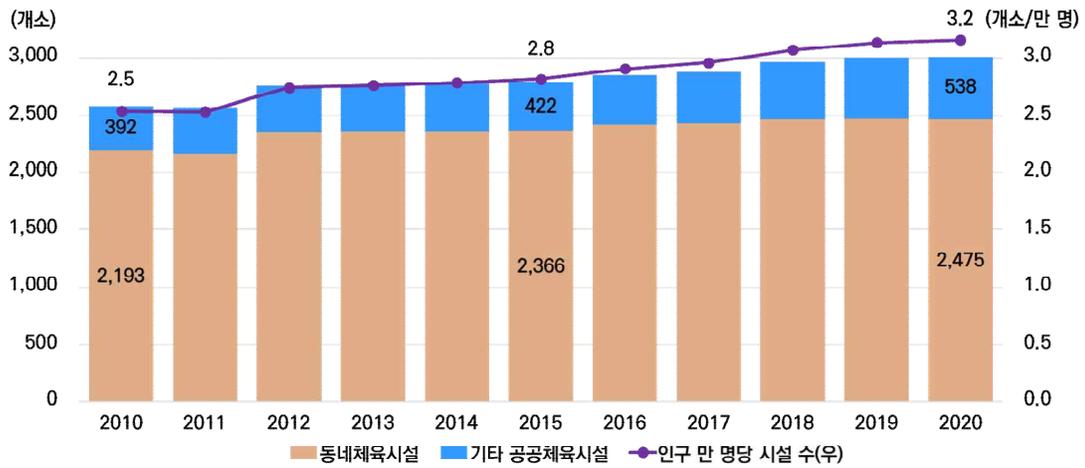


[그림 8-13] 자치구별 공공도서관 수 및 변화(2010, 2020)
 자료: 문화체육관광부, 공공도서관 통계, 각 년도

¹⁰³ 도서관 통계에는 작은도서관, 장애인도서관, 병원도서관, 병영도서관, 교도소도서관, 어린이도서관 등을 포함. 국립도서관(국회도서관, 국립중앙도서관, 국립어린이청소년도서관)은 제외

3) 공공체육시설 수

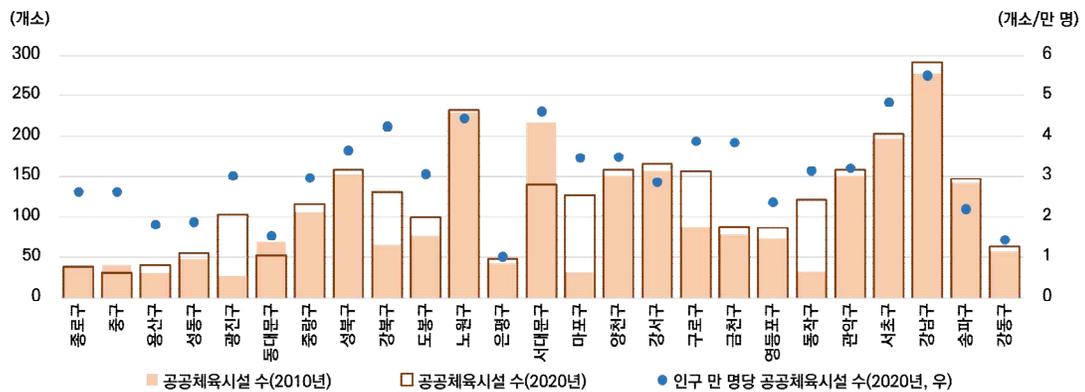
- 2020년 서울의 공공체육시설은 3,013개소, 2010년에 비해 428개소 증가
 - 2020년 서울시의 공공체육시설¹⁰⁴⁾은 3,013개소, 만 명당 시설 수는 3.2개소
 - 유형별 공공체육시설 수는 동네체육시설¹⁰⁵⁾ 2,475개소(83.2%), 생활체육관¹⁰⁶⁾ 105개소(3.5%), 수영장 97개소(3.3%), 축구장 73개소(2.5%), 구기체육관 50개소(1.7%), 골프연습장 32개소(1.1%)임
 - 2010년에 비해 공공체육시설 수는 428개소 증가(연평균 1.5%), 인구 만 명당 공공체육시설 수는 0.6개소 증가



[그림 8-14] 공공체육시설 현황(2010~2020)

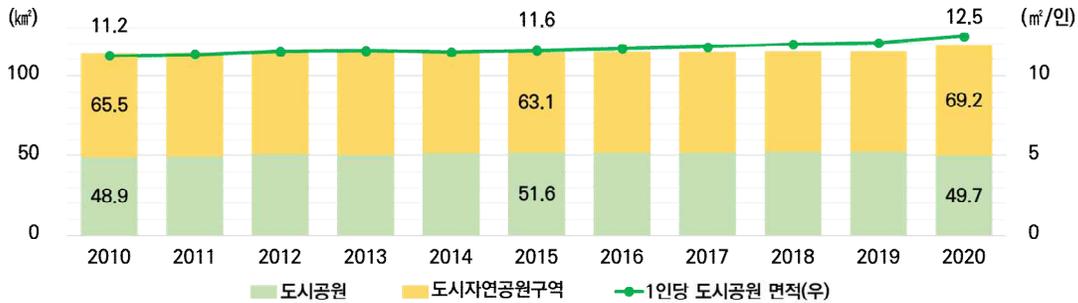
자료: 서울시 체육정책과, 공공체육시설 통계, 각 년도

- 자치구별 공공체육시설 수는 강남구 292개소, 노원구 232개소, 서초구 203개소, 강서구 166개소, 성북구 158개소 순
 - 인구 만 명당 공공체육시설 수는 강남구 5.5개소, 서초구 4.8개소, 서대문구 4.6개소, 노원구 4.4개소, 강북구 4.3개소 순



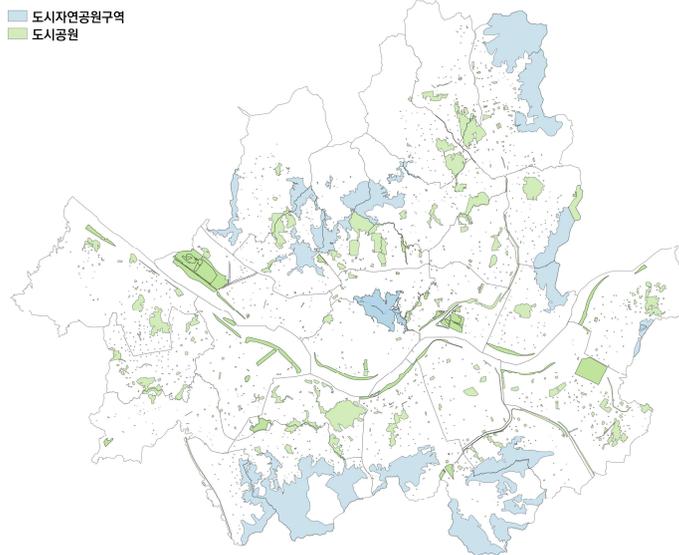
4) 도시공원 면적

- 2020년 서울의 도시공원 면적은 2010년 대비 3.9% 증가
 - 공원 면적은 172.3km², 이 중 도시공원의 면적은 118.9km²이며, 인구 1인당 도시공원의 면적은 12.5m²임
 - 공원은 북한산 국립공원(37.3km²), 도시공원(118.9km²), 유원지, 한강시민공원 등 기타공원(16.0km²)으로 구성
 - 도시공원은 도시자연공원구역¹⁰⁷⁾ 69.2km²와 도시공원 49.7km²로 구성
 - 도시공원은 2010년에 비해 4.5km² 증가(연평균 0.4%)하였으며, 서울 인구가 감소함에 따라 인구 1인당 도시공원의 면적은 1.2m² 증가함
 - 자치구의 공원면적은 노원구 14.4km², 서초구 14.3km², 관악구 12.4km², 은평구 6.6km², 강남구는 6.5km² 순으로 나타남
 - 자치구별 1인당 도시공원 면적은 종로구 43.4m², 서초구 34.0m², 노원구 27.6m², 중구 27.6m², 관악구 25.4m² 순



[그림 8-16] 도시공원 현황(2010~2020)

자료: 서울시 공원녹지정책과, 공원 통계, 각 년도



[그림 8-17] 도시공원 분포(2021)

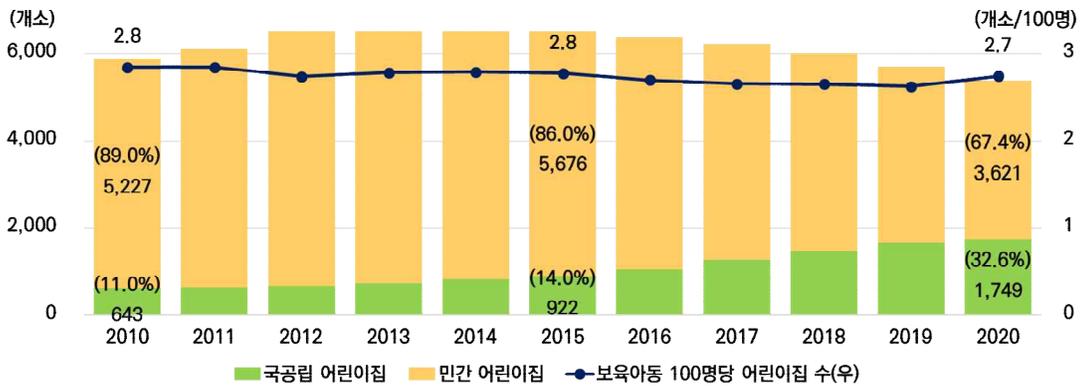
자료: 서울시 도시계획과, 생활권계획 시설 공간정보, 2021

107) 2020년 도시계획시설의 도시자연공원에서 용도구역의 도시자연공원구역으로 변경됨

3_보육·의료

1) 어린이집 수

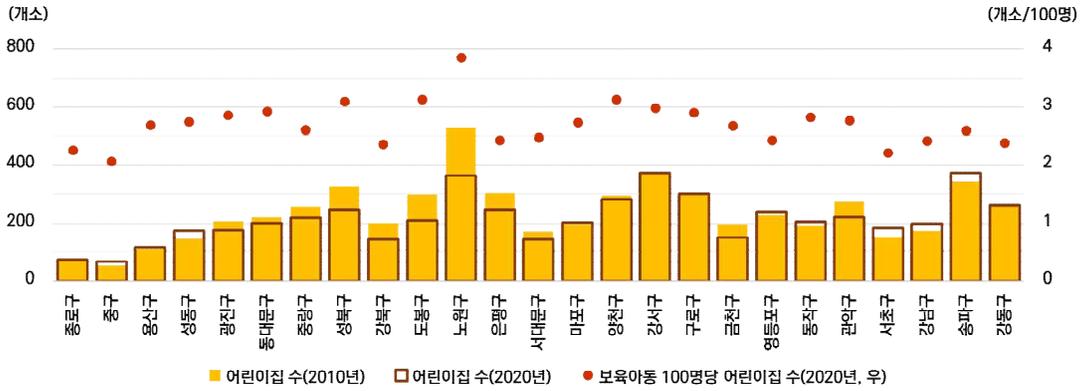
- 2020년 서울의 국공립 어린이집은 전체 어린이집의 32.6%, 2010년 대비 21.6%p 증가
 - 어린이집은 5,370개소, 국공립 어린이집은 1,749개소임
 - 가정 어린이집은 1,857개소(34.6%), 국공립 1,749개소(32.6%), 민간 1,326개소(24.7%), 직장 288개소(5.4%), 기타 150개소(2.8%)임
 - 전체 어린이집 수는 2010년에 비해 500개소 감소(연평균 변화율, -0.9%)하였으나, 국공립 어린이집은 1,106개소 증가(10.5%)하여 어린이집 중 국공립 어린이집의 비율은 21.6%p 증가함
 - 어린이집 현원은 19.6만 명이며, 이 중 국공립 어린이집의 현원은 8.6만 명으로 43.8%에 해당함
 - 서울 영유아인구(38.2만 명)의 55.4%가 어린이집을 이용
 - 유형별 현원은 국공립 어린이집 85,925명(43.8%), 민간 62,749명(32.0%), 가정 27,106명(13.8%), 직장 14,085명(7.2%), 법인·단체 4,242명(2.2%), 사회복지법인 1,393명(0.7%), 부모협동 760명(0.4%)
 - 어린이집 보육아동 100명당 어린이집 수는 2.7개소, 2010년에 비해 0.1개소 감소



[그림 8-18] 어린이집 현황(2010~2020)

자료: 서울시 보육담당관, 보육시설 통계, 각 년도

- 자치구별 보육시설은 강서구 373개소, 송파구 373개소, 노원구 364개소, 구로구 299개소, 양천구 281개소 등 분포
 - 2010년 대비 어린이집 수의 연평균 증가율은 중구 2.6%, 서초구 1.9%, 성동구 1.7%, 강남구 1.4%, 동작구 0.9% 등으로 높음
 - 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구 등 14개 자치구는 어린이집 수가 감소

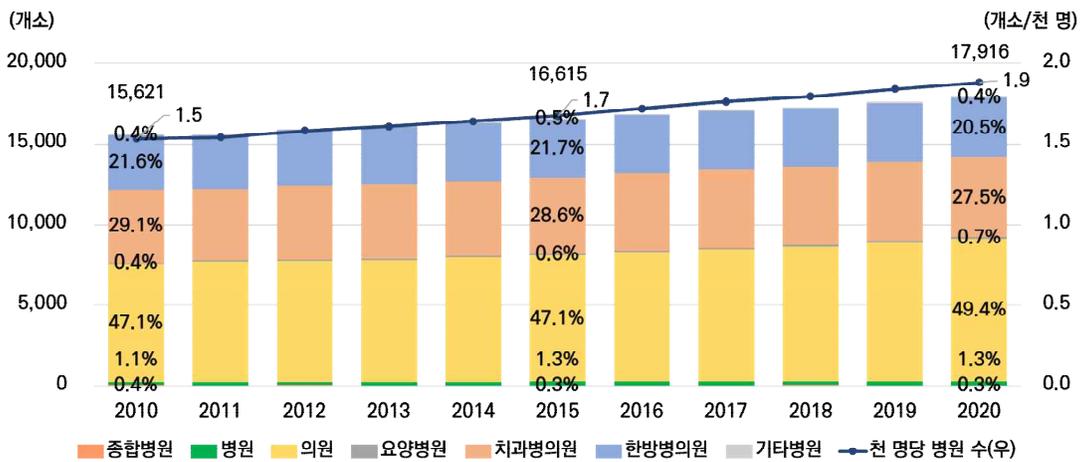


[그림 8-19] 자치구별 어린이집 수 및 변화(2010, 2020)

자료: 서울시 보육담당관, 보육시설 통계, 각 년도

2) 병원 개소 및 병상 수

- 2020년 서울의 인구 천 명당 병원은 1.9개소, 천 명당 병상은 9.4개, 2010년 대비 병원 수 및 병상 수 증가
 - 2020년 서울의 병원 수는 17,916개소, 천 명당 병원 수는 1.9개소
 - 의료기관별 병원 수는 종합병원 56개소(0.3%), 병원 228개소(1.3%), 의원 8,847개소(49.4%), 치과병·의원 4,926개소(27.5%), 한방병·의원 3,671개소(20.5%), 요양병원 122개소(0.7%), 기타병원¹⁰⁸⁾ 66개소(0.4%)
 - 서울의 병원 수는 2010년 대비 연평균 1.4% 증가, 천 명당 병원 수는 0.3개소 증가
 - 2010년 대비 의료기관별 연평균 증가율은 요양병원 6.3%, 의원 1.9%, 병원 3.3% 순으로 높으며, 종합병원은 2개소 감소¹⁰⁹⁾



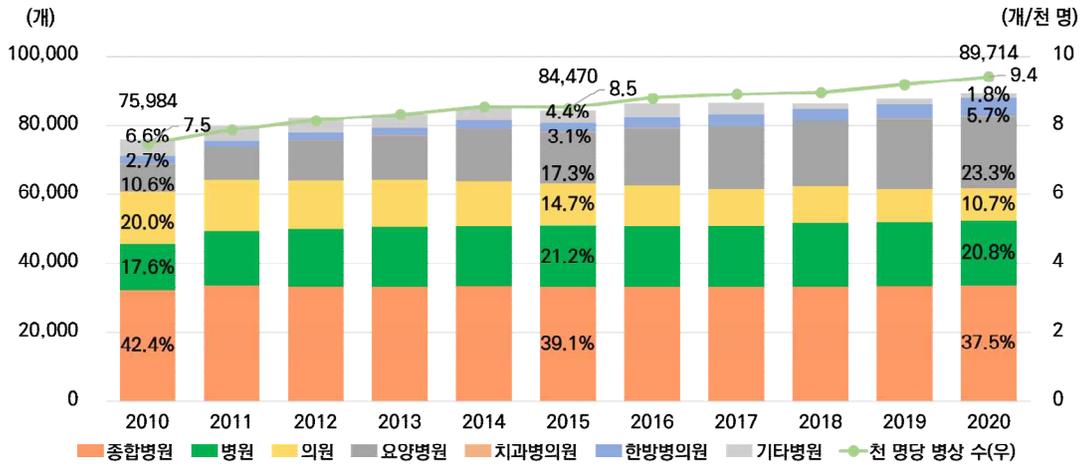
[그림 8-20] 병원 수 및 천 명당 병원 수(2010~2020)

자료: 건강보험심사평가원, 의료기관 통계, 각 년도

¹⁰⁸⁾ 부속 병·의원, 특수병원, 조산원 등

¹⁰⁹⁾ 종합병원 수가 2010년보다 줄어든 자치구는 강남구(3개소), 용산구(2개소), 관악구(1개소), 노원구(1개소), 동대문구(1개소), 중구(1개소) 등임. 반대로 2010년보다 늘어난 자치구는 강서구(3개소), 중랑구(1개소), 은평구(1개소), 양천구(1개소), 구로구(1개소)임

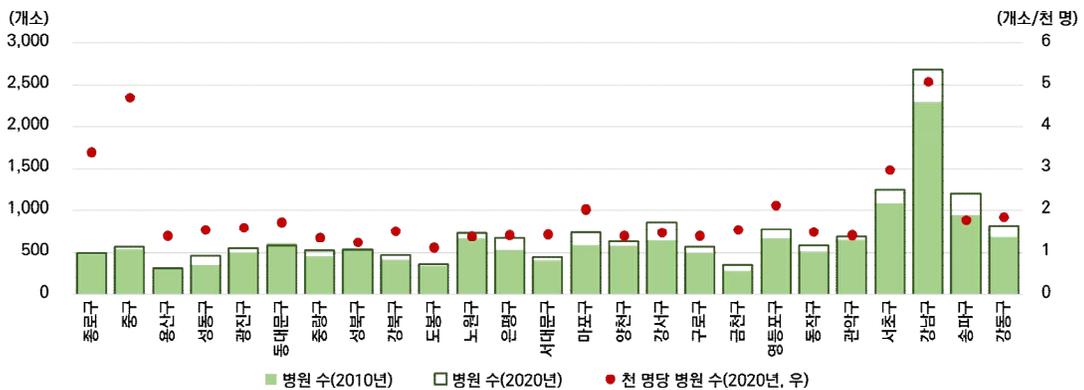
- 2020년 서울의 병상 수는 89,714개, 천 명당 병상 수는 9.4개
 - 의료기관별 병상 수는 종합병원 33,649개(37.5%), 요양병원 20,906개(23.3%), 병원 18,675개(20.8%), 의원 9,573개(10.7%), 한방병·의원 5,150개(5.7%), 기타 병원 1,613개(1.8%), 치과병·의원 148개(0.2%)
- 서울의 병상 수는 2010년 대비 연평균 1.7% 증가, 천 명당 병상 수는 1.9개 증가
 - 2010년 대비 병상 수의 연평균 증가율은 요양병원 10.0%, 한방 병·의원 9.7%, 병원 3.4%로 높으며, 의원은 4.5% 감소
 - 종합병원은 2010년에 비해 개소 수가 감소했으나 병상은 1,452개 증가함



[그림 8-21] 병상 수 및 천 명당 병상 수(2010~2020)

자료: 건강보험심사평가원, 의료기관 통계, 각 년도

- 2020년 자치구별 병원은 강남구 2,693개소, 서초구 1,251개소, 송파구 1,194개소, 강서구 861개소, 강동구 823개소 순으로 많음
 - 자치구별 인구 천 명당 병원 수는 강남구 5.1개소, 중구 4.7개소, 종로구 3.4개소, 서초구 3.0개소, 영등포구 2.1개소 순으로 많음



[그림 8-22] 자치구별 병원 수 및 변화(2010, 2020)

자료: 건강보험심사평가원, 의료기관 통계, 각 년도



제9장

중심지 진단

1_중심지 개요

2_토지특성

3_건축물특성

4_활동

5_일자리



중심지 진단
4개 부문 14개 지표

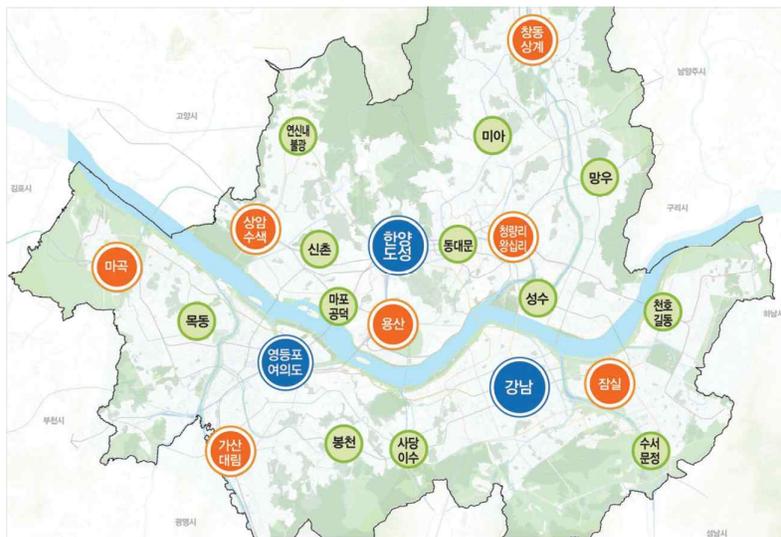
| 항목 | 지표 | 출처 | 데이터 | 시간범위 | 공간단위 |
|-----------|---------------------|--|---------------------------------|-----------|------|
| 토지특성 | 대지 규모별 구성비 | 국토교통부 | 토지특성대장 | 2021 | 중심지 |
| | 접도별 대지 구성비 | 국토교통부 | 토지특성대장 | 2021 | 중심지 |
| | 역세권 비율 | 행정안전부 국가주소정보 시스템(KAIS, 보완); 서울시 10개년 도시철도망구축계획 | 기존 및 계획 상 예정 역 반경 250m 권역 | 2021 | 중심지 |
| 건축물 특성 | 용도별 연면적 | 국토교통부 | 건축물대장 총별개요 | 2021 | 중심지 |
| | 신축 허가 연면적 | 국토교통부 | 건축물허가대장 | 2021 | 중심지 |
| | 용적률 | 국토교통부 | 토지특성대장; 건축물대장 표제부 | 2016~2021 | 중심지 |
| | 건축연한 | 국토교통부 | 건축물대장 표제부 | ~2021 | 중심지 |
| | 평균 층수 | 국토교통부 | 건축물대장 표제부 | 2016~2021 | 중심지 |
| | 최고 높이 | 국토교통부 | 건축물대장 표제부 | 2016~2021 | 중심지 |
| 활동 | 주간 생활인구 | 서울시 빅데이터캠퍼스 | KT생활인구 | 2017~2021 | 중심지 |
| | 연령대별 주간 생활인구 구성비 | 서울시 빅데이터캠퍼스 | KT생활인구 | 2021 | 중심지 |
| 일자리 | 종사자 수 | 통계청 | 전국사업체조사 | 2019 | 중심지 |
| | 산업별 종사자 구성비 | 통계청 | 전국사업체조사 | 2019 | 중심지 |
| | 산업별 특화도 | 통계청 | 전국사업체조사 | 2019 | 중심지 |



09. 중심지 진단

1_중심지 개요

- 2030 서울 도시기본계획에서는 서울의 글로벌 경쟁력을 제고하고 생활권별 자족 기능을 강화하기 위해 단핵구조의 중심지 체계를 다핵구조로 개편
 - 2030 서울 도시기본계획에서는 다핵의 기능적 체계를 강조하여 중심지별 특화 육성과 중심지 간 기능적 연계를 통한 상생발전을 가능하도록 도심, 광역중심, 지역중심을 지정함
 - 3도심, 7광역중심, 12지역중심이 중심지 진단의 분석 대상임
- 중심지의 면적은 서울시 전체 면적의 11.5%이며 총 건축가능대지의 13.9%
 - 서울시의 건축가능대지는 전체 면적의 45.7%이며, 중심지의 건축가능대지¹¹⁰⁾ 면적은 중심지 전체 면적의 54.9%임
 - 서울시 총 건축가능대지 중 중심지에 위치한 대지의 비중은 도심 8.7%, 광역중심 2.9%, 지역중심 2.3%
 - 중심지의 총 대지 중 건축가능대지 면적은 도심 62.6%, 광역중심 20.6%, 지역중심 16.8%



[그림 9-1] 2030 서울 도시기본계획 중심지 체계

자료: 서울시, 2014, 「2030 서울 도시기본계획」

110) 토지대장 상 지목이 대, 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소, 창고용지, 체육용지, 종교용지, 잡종지에 해당하는 필지

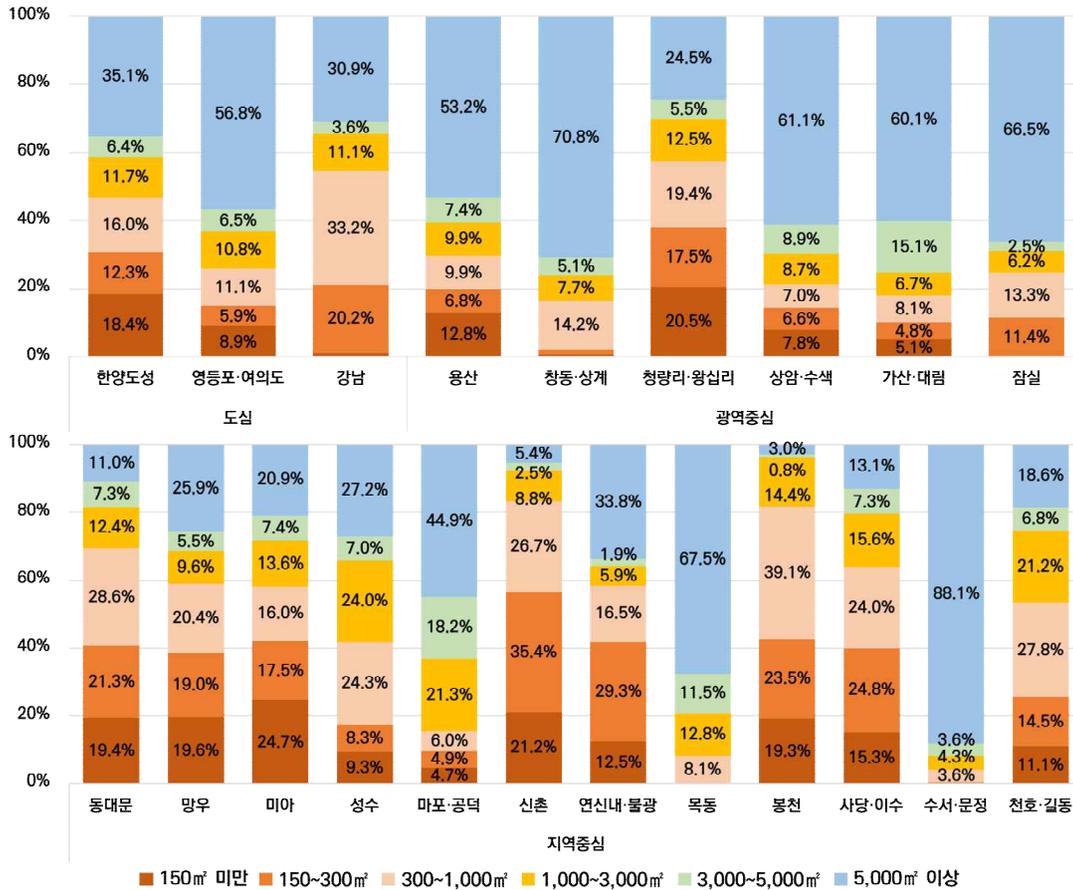
2_토지특성

1) 대지 규모별 구성비

- 중심지의 대지는 소형 대지 43.1%, 중형 대지 17.4%, 대형 대지 39.5%로 구성
 - 서울시 전체 대지는 소형(1,000㎡ 미만) 대지 42.5%, 중형(1,000~5,000㎡) 대지 11.4%, 대형(5,000㎡ 이상) 대지 46.1%로 구성됨. 중심지는 서울 평균에 비하여 대형 대지는 적고(-6.7%p), 중형 대지가 상대적으로 많음(+6.0%p)
 - 중심지에서 150㎡ 미만의 대지의 비율은 9.6%, 150~300㎡ 13.6%, 300~1,000㎡ 19.9%, 1,000~3,000㎡ 11.2%, 3,000~5,000㎡ 6.2%, 5,000㎡ 이상은 39.5%로 나타남¹¹¹⁾
 - 대지의 평균 면적은 도심 351.4㎡, 광역중심 551.3㎡, 지역중심 343.5㎡이며 서울시 평균은 391.9㎡임
- 도심의 대지별 평균 면적은 한양도성 231.8㎡, 영등포·여의도 499.3㎡, 강남 550.0㎡
 - 한양도성은 150㎡ 미만 대지가 전체 면적의 18.4%, 150~300㎡ 대지가 12.3%로 소형 대지가 차지하는 비율이 큼. 5,000㎡ 이상 대지의 비율은 35.1%임
 - 영등포·여의도는 150㎡ 미만 대지 비율이 8.9%, 150~300㎡ 대지 5.9%로 도심 중 소형 대지의 비율이 가장 낮으며 5,000㎡ 이상 대지 비율은 56.8%로 나타남
 - 강남은 150㎡ 미만 대지 비율이 1.0%, 150~300㎡ 대지 20.2%, 300~1,000㎡ 대지 33.2%로 소형 대지의 구성비(54.4%)가 큼. 5,000㎡ 이상 대지 비율은 30.9%임
- 광역중심의 대지별 평균 면적은 창동·상계 1,866.5㎡, 잠실 1,177.3㎡, 가산·대림 868.0㎡, 상암·수색 564.3㎡, 용산 403.1㎡, 청량리·왕십리 232.8㎡
 - 5,000㎡ 이상 대지 비율이 큰 광역중심은 창동·상계(70.8%), 잠실(66.5%), 상암·수색(61.1%), 가산·대림(60.1%), 용산(53.2%)임. 청량리·왕십리는 대형 대지의 구성비가 24.5%로 광역중심 중 가장 낮은 편에 속함
 - 1,000㎡ 미만 대지 비율이 큰 광역중심은 청량리·왕십리(57.5%), 용산(29.6%), 잠실(24.7%)임
 - 청량리·왕십리와 용산은 150㎡ 미만의 과소한 대지가 20.5%, 12.8%씩 차지
- 지역중심의 대지별 평균 면적은 수서·문정(5,459.9㎡), 목동(3,602.7㎡)이 크고, 봉천(241.4㎡), 동대문(227.8㎡), 미아(206.3㎡), 신촌(200.6㎡)이 작음
 - 5,000㎡ 이상의 대지 비율이 큰 지역중심은 수서·문정(88.1%), 목동(67.5%), 마포·공덕(44.9%), 연신내·불광(33.8%)임

¹¹¹⁾ 2015년 서울특별시 지구단위계획 수립기준에서 획지 계획 시 상업지역의 최소개발 규모를 150㎡로 제시하였음. 현재 적용되는 기준은 아니지만, 해당 면적을 중심지의 과소 필지에 대한 기준으로 삼음

- 1,000㎡ 미만 대지 비율이 큰 지역중심은 신촌(83.3%), 봉천(81.8%), 동대문(69.3%), 사당·이수(64.0%), 망우(59.0%), 연신내·불광(58.4%), 미아(58.1%), 천호·길동(53.4%)임
- 150㎡ 미만 대지 비율이 큰 지역중심은 미아(24.7%), 신촌(21.2%), 망우(19.6%), 동대문(19.4%), 봉천(19.3%)임



[그림 9-2] 중심지 내 규모별 대지 현황(2021)

자료: 국토교통부, 토지특성대장, 2021.01.

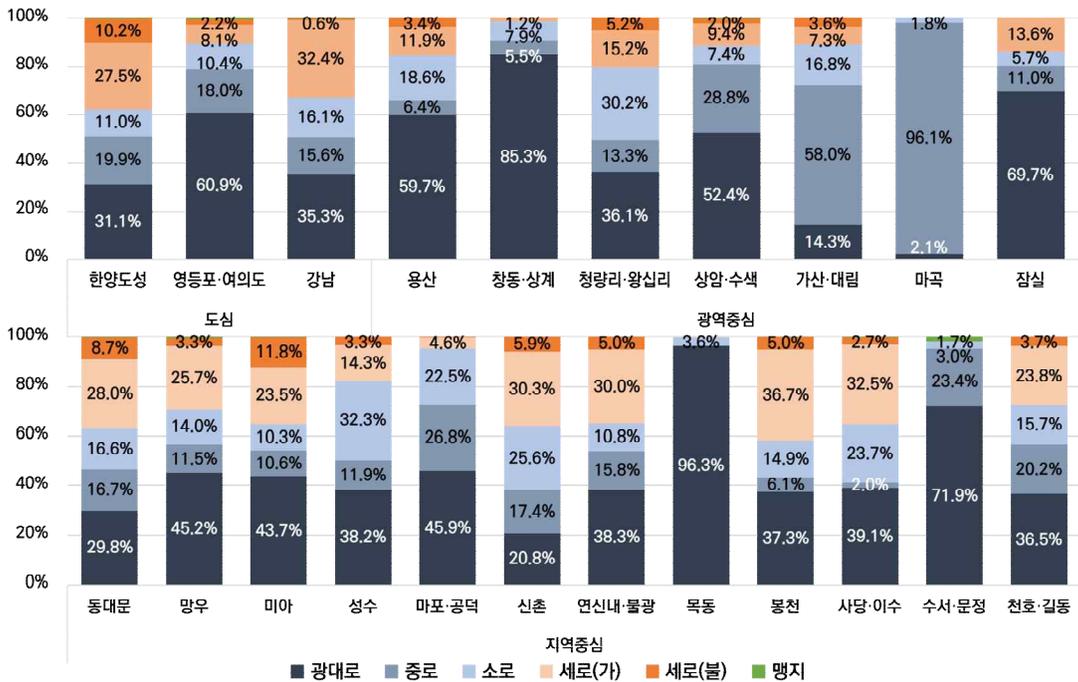
2) 접도별 대지 구성비

- 중심지의 대지 중 광대로에 접하는 대지는 40.4%를 차지
 - 중심지 전체 대지 면적 중 광대로(폭 25m 이상)에 접한 대지 면적의 비율은 40.4%, 중로(폭 12~25m)에 접한 대지 19.1%, 소로(8~12m)에 접한 대지 14.4%, 세로(8m 미만 도로)에 접한 대지의 비율은 21.7%임¹¹²⁾. 세로에 접하면서 자동차의 통행이 어렵거나 맹지인 대지의 비율은 4.3%임
 - 서울시 전체 대지 중에는 광대로에 접한 대지 비율이 32.9%, 중로에 접한 대지

¹¹²⁾ 토지특성조사 결과를 기반으로 조사하였으며, 도로 정보가 없는 필지는 모수에서 제외하고 비율을 구함. 서울시 기준 도로 정보가 없는 대지는 개수 기준으로 3.4%이며, 중심지 기준 도로 정보가 없는 대지는 3.9%에 해당함

20.2%, 소로에 접한 대지 16.1%, 세로에 접한 대지 비율은 25.9%임. 세로에 접하면서 자동차의 통행이 어렵거나 맹지인 대지 비율이 4.9%임

- 중심지는 서울시 평균보다 광대로에 접한 대지 비율이 7.5%p 높고 세로에 접한 대지의 비율은 4.5%p 낮음
 - 광대로에 접하는 필지의 비율은 도심 38.2%, 광역중심 43.8%, 지역중심 44.2%로 나타남
- 도심의 광대로에 접한 대지 비율은 영등포·여의도>강남>한양도성. 차량 통행이 어려운 대지 면적은 한양도성 91.4ha>영등포·여의도 10.4ha>강남 6.2ha
 - 한양도성은 광대로에 접한 대지 비율이 31.1%, 중로 19.9%이며 차량 통행이 어려운 대지의 비율은 10.5%임
 - 영등포·여의도는 광대로에 접한 대지 비율이 60.9%, 중로 18.0%이며 차량 통행이 어려운 대지 비율은 2.6%임
 - 강남은 광대로에 접한 대지 비율이 35.3%, 중로 15.6%이며 차량 통행이 어려운 대지 비율은 0.6%임
- 광역중심의 광대로에 접한 대지 비율은 창동·상계, 잠실, 용산, 상암·수색, 청량리·왕십리, 가산·대림 순
 - 광대로에 접한 대지 비율은 창동·상계 85.3%, 잠실 69.7%, 용산 59.7%, 상암·수색 52.4%, 청량리·왕십리 36.1%, 가산·대림 14.3%
 - 차량 통행이 어려운 대지는 가산·대림에 9.3ha, 용산 5.7ha, 청량리·왕십리 5.3ha, 상암·수색에 1.3ha 분포함. 용산, 창동·상계, 잠실은 차량 통행이 어려운 대지가 없는 것으로 나타남



[그림 9-3] 중심지 내 도로조건별 대지 현황(2021)

주: 세로 중 자동차 통행 가능 여부에 따라 세로(가), 세로(불)로 구분함

자료: 국토교통부, 토지특성대장, 2021.01.

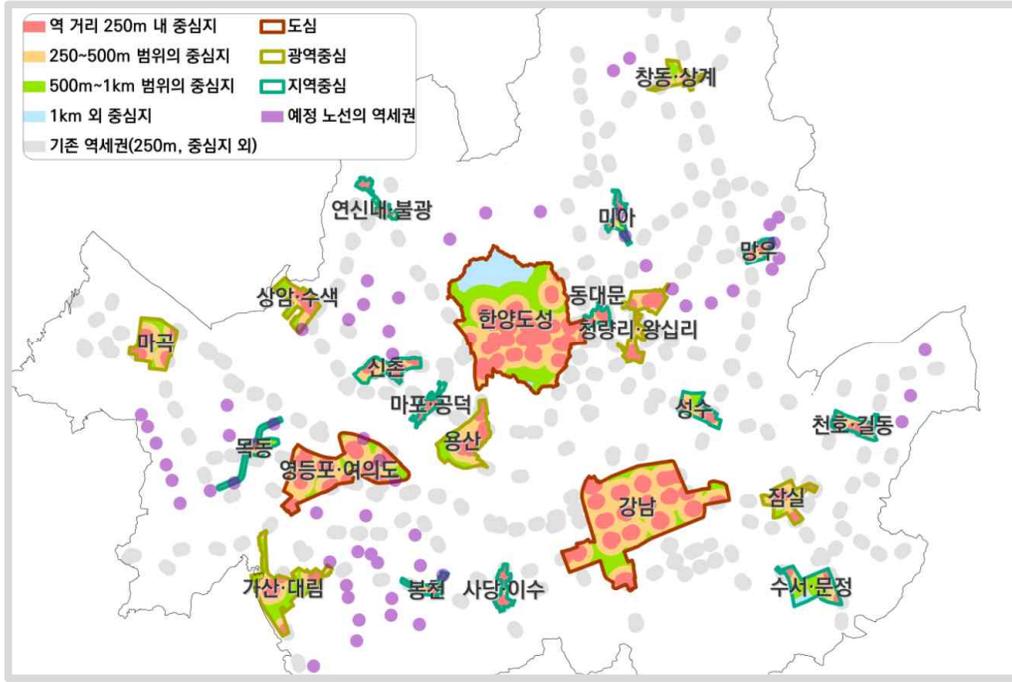
- 지역중심의 광대로에 접한 대지 비율은 목동, 수서·문정, 마포·공덕, 망우 순
 - 광대로에 접한 대지 비율은 목동 96.3%, 수서·문정 71.9%, 마포·공덕 45.9%, 망우 45.2%, 미아 43.7%, 연신내·불광 38.3%, 사당·이수 39.1%, 성수 38.2%, 봉천 37.3%, 천호·길동 36.5%, 동대문 29.8%, 신촌 20.8%
 - 차량 통행이 어려운 대지는 미아 5.2ha, 신촌 5.1ha, 동대문 3.2ha, 성수 2.8ha, 연신내·불광 2.6ha, 천호·길동 2.6ha, 봉천 2.0ha, 망우 1.3ha, 사당·이수 1.0ha, 수서·문정 0.7ha, 마포·공덕 0.1ha 분포함

3) 역세권 비율¹¹³⁾

- 도심에서 역 반경 250m 이내 해당하는 면적은 38.4%, 서울 내 위치한 전철역 중 16.3%가 3도심에 위치
 - 한양도성의 면적 중 35.3%가 지하철역 반경 250m 이내, 62.5%가 500m 이내에 해당됨. 한양도성 내에 위치한 역은 21개소이며, 7개의 지하철 노선이 운행됨
 - 영등포·여의도의 면적 중 39.9%가 지하철역 반경 250m 이내, 88.4%가 500m 이내에 해당됨. 영등포·여의도 내에 위치한 역은 10개소이며, 4개의 지하철 노선이 운행됨
 - 강남의 면적 중 41.9%가 지하철역 반경 250m 이내에, 87.4%가 500m 이내에 해당됨. 강남 내에 위치한 역은 18개소이며, 6개의 지하철 노선이 운행됨
- 광역중심에서 역 반경 250m 이내 해당하는 면적은 38.6%, 서울 내 위치한 전철역 중 8.3%가 광역중심에 위치
 - 역 반경 250m 이내에 해당하는 비율은 청량리·왕십리 64.7%, 창동·상계 41.7%, 용산 41.3%, 상암·수색 38.5%, 잠실 38.4%, 마곡 35.2%, 가산·대림 24.3%임
 - 광역중심에는 평균적으로 3.6개의 역이 위치함. 용산에는 5개, 청량리·왕십리, 가산·대림, 마곡, 잠실에는 각 4개, 상암·수색과 창동·상계에는 각 2개의 역이 위치함
- 지역중심에서 역 반경 250m 이내 해당하는 면적은 46.8%, 서울 내 위치한 전철역 중 7.7%가 지역중심에 위치
 - 역 반경 250m 이내에 해당하는 비율은 사당·이수 82.8%, 동대문 77.2%, 마포·공덕 73.4%, 망우 69.4%, 봉천 59.4%, 천호·길동 58.4%, 신촌 53.3%, 미아 38.4%, 성수 38.2%, 수서·문정 19.4%, 목동 3.6% 순으로 높음
 - 지역중심에는 평균적으로 1.9개의 역이 위치함. 신촌은 4개, 천호·길동은 3개 역이 위치한 반면 목동¹¹⁴⁾은 범역 내에 역이 없음

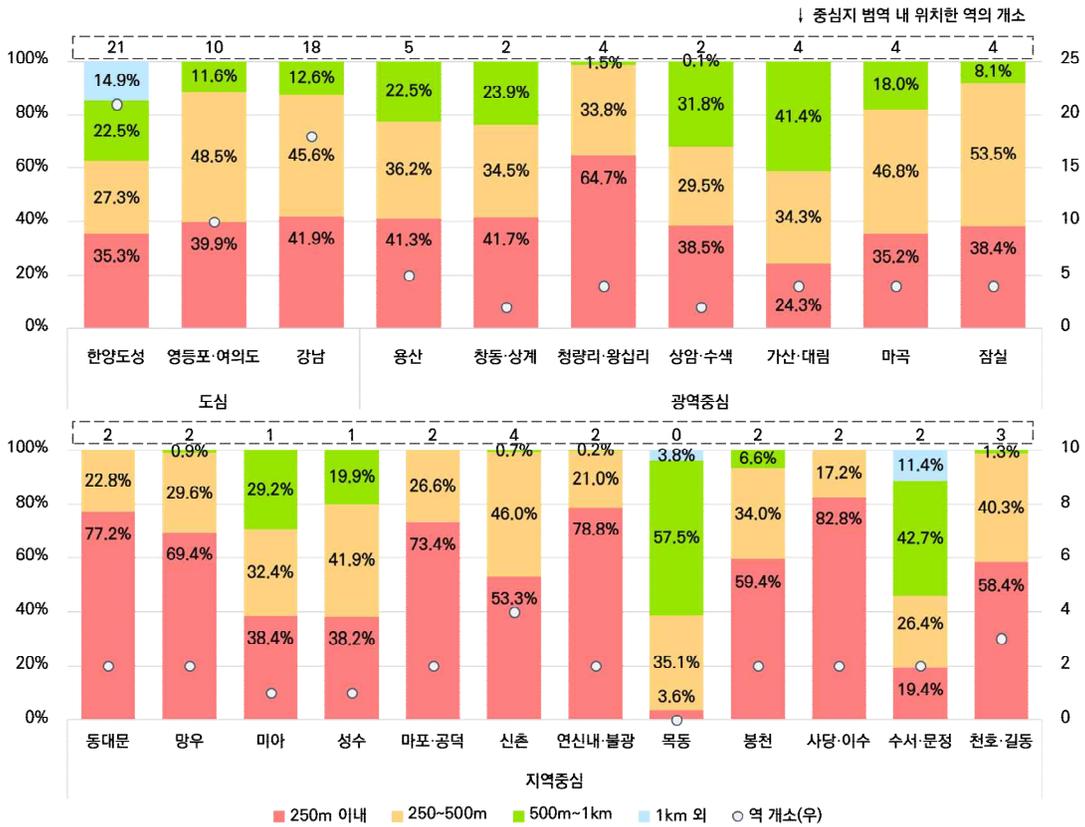
113) 중심지별로 역 승강장을 기준으로 250m 거리 내 지역, 250~500m 거리 내 지역, 500m~1km 거리 내 지역에 해당하는 면적을 계산

114) 목동 지역중심에는 목동선과 강북횡단선이 계획되었고 각각 예비타당성조사가 착수되어 진행 중에 있음



[그림 9-4] 중심지별 역세권 현황(2021)

주: 예정 노선에는 서울시 10개년 도시철도망구축계획 상 선정 노선, 조건부 반영노선과 건설 중인 신안산선을 포함 (강북횡단선, 난곡선, 면목선, 목동선, 서부선, 신림선, 신안산선, 우이신설선 연장, 9호선 4단계 연장)
 자료: 서울시, 2020, 「제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030)」; 행정안전부 국가주소정보시스템(KAIS, 보완)



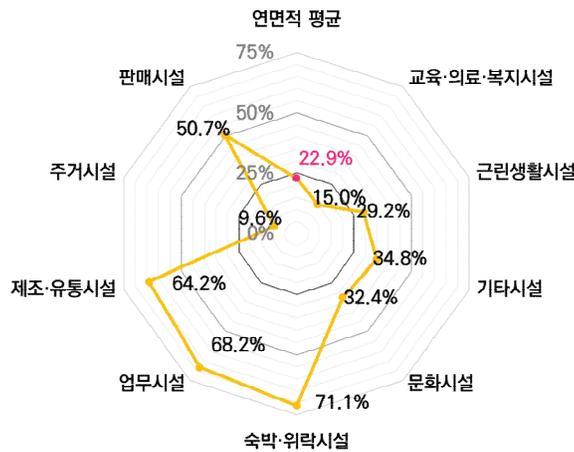
[그림 9-5] 중심지별 역세권 비율(2021)

자료: 행정안전부 국가주소정보시스템(KAIS, 보완)을 바탕으로 가공

3_건축물특성

1) 용도별 연면적

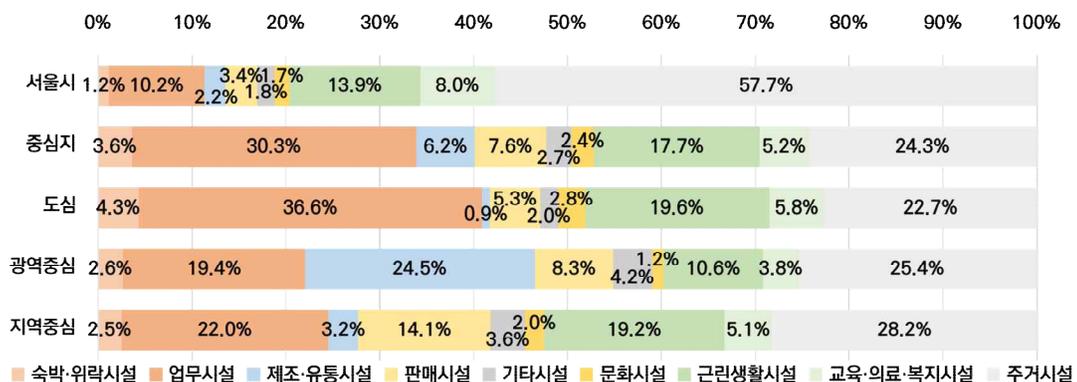
- 중심지에는 서울 전체 숙박·위락, 업무, 제조·유통, 문화, 판매시설의 과반이 입지
 - 중심지의 건축물 연면적¹¹⁵⁾은 서울시 총 연면적의 22.9%를 차지, 도심이 13.8%, 광역중심이 4.8%, 지역중심이 4.3%에 해당
 - 주거시설(용도별 총 연면적 중 중심지 내 입지 비율, 9.6%), 교육·의료복지시설(15.0%)을 제외한 모든 용도가 중심지에 평균(22.9%) 이상 위치함
 - 중심지 내 입지 비율이 큰 용도는 숙박·위락(71.1%), 업무(68.2%), 제조·유통(64.2%), 문화(32.4%), 판매(50.7%)



[그림 9-6] 용도별 연면적의 중심지 비중(2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.01.

- 중심지의 비주거 비율은 75.7%로 서울시 평균 비주거 비율인 42.3%보다 높음
 - 중심지의 건축물 연면적은 용도별로 업무시설(30.3%), 주거시설(24.3%), 근린생활시설(17.7%), 판매시설(7.6%), 제조·유통시설(6.2%), 교육·의료·복지시설(5.2%), 숙박·



[그림 9-7] 중심지 건축물 용도별 구성비(2021)

주: 특화 용도 순서로 나열

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.01.

115) 건축물 대장의 층별개요를 기준으로 종합함

위락시설(3.6%), 문화시설(1.7%)로 구성됨

- 서울의 건축물 연면적은 용도별로 주거시설(57.7%), 근린생활시설(13.9%), 업무시설(10.2%), 교육·의료·복지시설(8.0%), 판매시설(3.4%), 제조·유통시설(2.2%), 기타시설(1.8%), 문화시설(1.7%), 숙박·위락시설(1.2%)로 구성됨
- 중심지는 숙박·위락, 업무, 제조·유통, 문화, 판매시설이 특화
 - 중심지 건축물 용도의 특화도는 숙박·위락시설 3.1, 업무시설 3.0, 제조·유통시설 2.8, 판매시설 2.2, 문화시설 1.4, 근린생활시설 1.3으로 나타남
 - 도심에서는 업무시설(3.6), 광역중심에서는 제조·유통시설(11.0), 지역중심에서는 판매시설(4.1)이 가장 특화
- 도심은 숙박·위락(3.69), 업무(3.60), 문화(1.71), 판매(1.55), 근린생활(1.42)이 특화
 - 한양도성은 숙박·위락(5.14), 업무(4.04), 판매(2.19), 문화(2.19), 근린(1.26)이 특화되었고 3도심 중 업무 기능이 가장 특화됨
 - 영등포·여의도는 업무(3.44), 판매(2.83), 숙박·위락(2.51), 제조·유통(1.41)이 특화
 - 강남은 업무(3.28), 숙박·위락(2.90), 근린생활(1.65), 문화(1.56)가 특화
- 광역중심은 제조·유통(11.02), 판매(2.43), 숙박·위락(2.28), 업무(1.91)가 특화
 - 용산은 판매(3.44), 숙박·위락(3.17), 업무(2.34), 문화(1.24)가 특화
 - 창동·상계는 숙박·위락(2.42), 판매(2.40)가 특화
 - 청량리·왕십리는 판매(5.09), 근린생활(1.99), 숙박·위락(1.39), 업무(1.30)가 특화
 - 상암·수색은 업무(4.73), 제조·유통(1.35), 교육·의료·복지(1.22)가 특화
 - 가산·대림은 제조·유통(28.36)이 가장 특화됨. 제조·유통이 총 연면적 중 63.0%를 차지
 - 잠실은 숙박·위락(5.93), 판매(4.30), 업무(3.11)가 특화

| 중심지 위계 | 건축물 용도 | 건축물 용도 | | | | | | | | |
|-----------|-----------|--------|------|-------|-------|------|------|------|----------|------|
| | | 숙박·위락 | 업무 | 제조·유통 | 판매 | 기타 | 문화 | 근린생활 | 교육·의료·복지 | 주거 |
| 도심 | 한양도성 | 5.14 | 4.04 | 0.29 | 2.19 | 1.21 | 2.19 | 1.26 | 1.03 | 0.23 |
| | 영등포·여의도 | 2.51 | 3.44 | 1.41 | 2.83 | 0.73 | 1.06 | 1.20 | 0.32 | 0.47 |
| | 강남 | 2.90 | 3.28 | 0.04 | 0.41 | 1.13 | 1.56 | 1.65 | 0.63 | 0.51 |
| 광역중심 | 용산 | 3.17 | 2.34 | 0.49 | 3.44 | 3.68 | 1.24 | 0.91 | 0.36 | 0.61 |
| | 창동·상계 | 2.42 | 1.06 | 0.07 | 2.40 | 0.67 | 0.42 | 1.06 | 0.58 | 0.98 |
| | 청량리·왕십리 | 1.39 | 1.30 | 0.52 | 5.09 | 2.04 | 0.79 | 1.99 | 0.34 | 0.54 |
| | 상암·수색 | 0.77 | 4.73 | 1.35 | 0.97 | 7.43 | 0.88 | 0.57 | 1.22 | 0.21 |
| | 가산·대림 | 0.75 | 0.79 | 28.36 | 0.83 | 1.41 | 0.16 | 0.46 | 0.34 | 0.23 |
| | 잠실 | 5.93 | 3.11 | 0.00 | 4.30 | 1.09 | 1.52 | 0.59 | 0.37 | 0.54 |
| | 동대문 | 2.97 | 3.21 | 0.23 | 0.45 | 0.57 | 1.09 | 2.02 | 0.98 | 0.40 |
| 지역중심 | 망우 | 2.29 | 0.67 | 0.01 | 3.91 | 1.28 | 1.39 | 0.91 | 0.27 | 1.00 |
| | 미아 | 2.60 | 0.29 | 0.08 | 5.46 | 2.72 | 1.13 | 1.56 | 1.03 | 0.67 |
| | 성수 | 0.71 | 1.04 | 10.71 | 1.86 | 5.16 | 0.48 | 0.96 | 1.34 | 0.42 |
| | 마포·공덕 | 3.45 | 5.11 | 0.03 | 0.40 | 3.88 | 0.31 | 0.72 | 0.32 | 0.39 |
| | 신촌 | 5.65 | 1.81 | 0.01 | 2.19 | 1.51 | 1.62 | 2.93 | 0.58 | 0.29 |
| | 연신내·불광 | 2.21 | 0.76 | 0.64 | 1.80 | 1.32 | 0.80 | 3.02 | 0.76 | 0.53 |
| | 목동 | 0.01 | 2.82 | 0.00 | 1.97 | 1.54 | 3.81 | 0.62 | 0.76 | 0.71 |
| | 봉천 | 0.98 | 1.46 | 0.01 | 14.90 | 0.32 | 0.69 | 1.19 | 0.34 | 0.21 |
| | 사당·이수 | 2.20 | 1.66 | 0.02 | 0.56 | 0.38 | 0.65 | 2.67 | 0.63 | 0.60 |
| | 수서·문정 | 0.79 | 3.99 | 2.34 | 10.40 | 0.69 | 0.79 | 0.15 | 0.26 | 0.19 |
| | 천호·길동 | 2.56 | 1.87 | 0.02 | 2.35 | 2.81 | 0.93 | 1.28 | 0.57 | 0.71 |

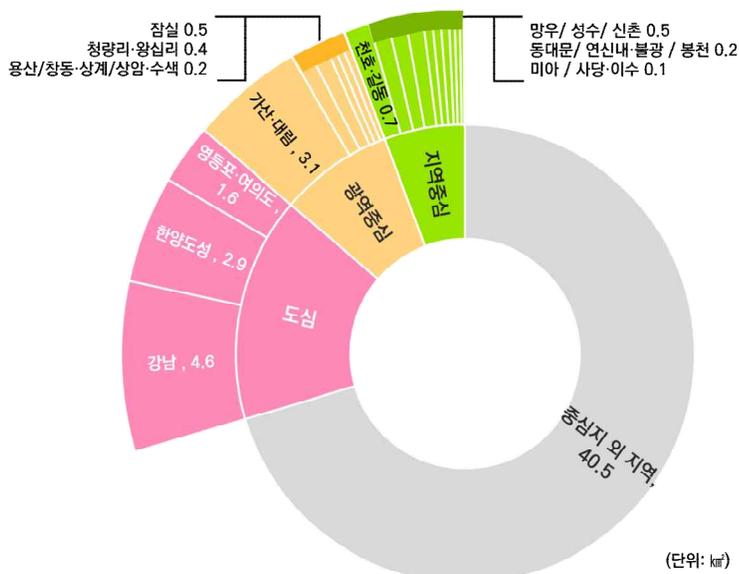
[그림 9-8] 중심지별 용도의 특화도(2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.01.

- 지역중심은 판매(4.12), 업무(2.17), 숙박·위락(2.15), 제조·유통(1.43), 근린생활(1.39)이 특화
 - 동대문은 업무(3.21), 숙박·위락(2.97), 근린생활(2.02), 망우는 판매(3.91), 숙박·위락(2.29), 문화(1.39), 미아는 판매(5.46), 숙박·위락(2.60), 근린생활(1.56), 성수는 제조·유통(10.71, 총 연면적 중 23.8%), 판매(1.86), 교육·의료·복지(1.34)가 특화
 - 마포·공덕은 업무(5.11), 숙박·위락(3.45), 신촌은 숙박·위락(5.65), 근린생활(2.93), 판매(2.19), 업무(1.81), 문화(1.62), 연신내·불광은 근린생활(3.02), 숙박·위락(2.21), 판매(1.80)가 특화
 - 목동은 문화(3.81), 업무(2.82), 판매(1.97), 봉천은 판매(14.90), 업무(1.46), 근린생활(1.19)이 특화되었음. 사당·이수는 근린생활(2.67), 숙박·위락(2.20), 업무(1.66)가 특화
 - 수서·문정은 판매(10.40), 업무(3.99), 제조·유통(2.34), 천호·길동은 숙박·위락(2.56), 판매(2.35), 업무(1.87), 근린생활(1.28)이 특화

2) 신축 허가 연면적

- 2015년 이후 서울 신축 허가 연면적의 30%가 중심지에 위치. 도심(15.9%), 광역중심(8.0%), 지역중심(5.7%) 순
 - 2015년 이후 신축 허가 연면적¹¹⁶⁾(57.5km²)의 29.6%(17.0km²)가 중심지에 위치하며, 도심(9.1km²), 광역중심(4.6km²), 지역중심(3.3km²) 순으로 허가가 많았음

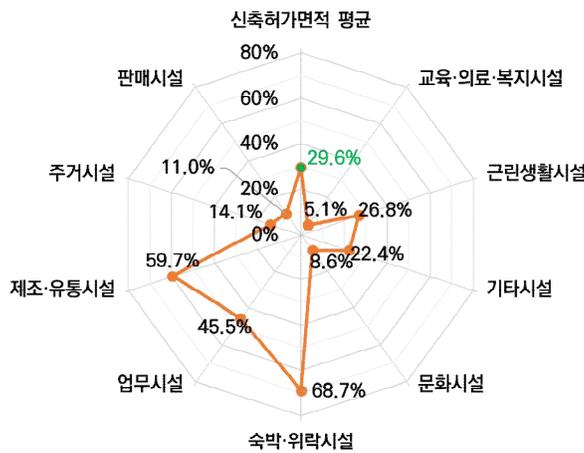


[그림 9-9] 신축 허가 연면적의 중심지 위계별 분포(2015~2021)

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2021.07.

116) 건축물허가대장에서 2015년 이후 허가된 건축물의 연면적을 주용도 기준으로 집계함

- 신축 허가 연면적이 큰 중심지는 강남(4.6km²), 가산·대림(3.1km²), 한양도성(2.9km²), 영등포·여의도(1.6km²), 잠실, 망우, 성수, 신촌(각 0.5km²) 등임
- 전체 신축 허가 중 중심지에 위치한 비율이 큰 시설은 숙박·위락, 제조·유통, 업무시설
 - 숙박·위락시설(68.7%), 제조·유통시설(59.7%), 업무시설(45.5%)은 중심지 내 허가 비율이 높음. 반면, 교육·의료·복지시설(5.1%), 문화시설(8.6%), 판매시설(11.0%)은 중심지가 차지하는 비율이 낮음
 - 도심에는 숙박·위락시설의 53.7% 업무시설의 29.3%, 근린생활시설의 19.9%가 집중되어 있음
 - 광역중심에는 제조·유통시설의 48.6%가 집중되어 있음
 - 지역중심에는 숙박·위락시설의 7.8%, 업무시설의 7.2%가 집중되어 있음

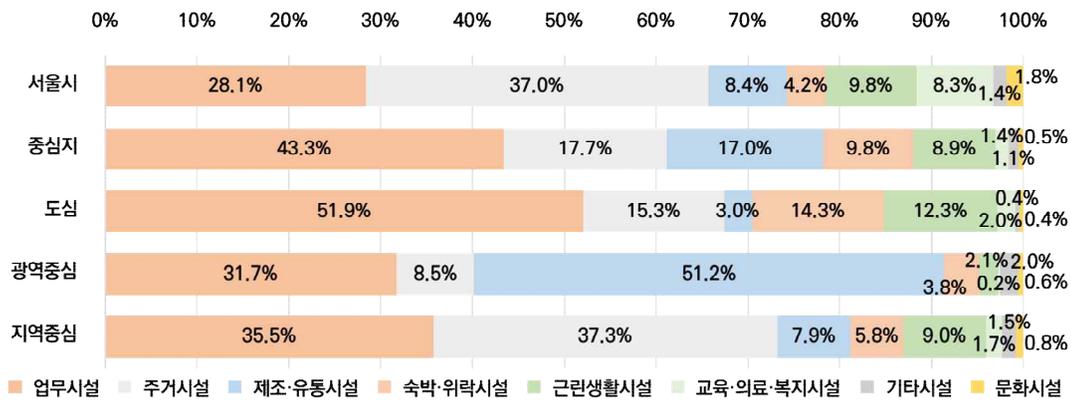


[그림 9-10] 신축 허가 연면적의 중심지 비중(2015~2021)

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2021.07.

- 도심은 업무 및 주거, 광역중심은 제조·유통 및 업무, 지역중심은 업무 및 주거시설이 강화
 - 도심의 신축 허가 연면적 비율은 업무시설 51.9%, 주거시설 15.3%, 숙박·위락시설 14.3%, 근린생활시설 12.3%임
 - 한양도성은 업무시설(46.2%), 숙박·위락시설(28.0%), 영등포·여의도는 업무시설(58.4%), 제조·유통시설(16.1%), 숙박·위락시설(11.4%), 강남은 업무시설(53.1%), 근린생활시설(18.7%), 주거시설(18.4%)이 큰 비중을 차지함
- 광역중심에서 허가된 건축물은 제조·유통시설(51.2%), 업무시설(31.7%)이 많았음
 - 용산은 주거시설(45.6%), 업무시설(20.9%), 청량리·왕십리와 창동·상계는 업무시설(각 82.5%, 91.2%), 상암·수색은 업무시설(64.6%) 비율이 가장 높았음
 - 가산·대림은 제조·유통시설(77.1%), 잠실은 업무시설(60.3%), 숙박·위락시설(32.0%)이 차지하는 비중이 높았음

- 지역중심에서 신축 허가된 건축물 연면적은 주거시설(37.3%), 업무시설(35.5%)이 많았음
 - 신축 허가 연면적 중 주거시설의 비율이 높은 중심지는 망우(72.7%), 천호·길동(67.5%), 연신내·불광(61.6%), 미아(42.7%), 사당·이수(38.2%) 등임
 - 업무시설의 비율이 높은 중심지는 목동(100%)과 수서·문정(100%), 동대문(65.9%), 마포·공덕(62.0%)임
 - 근린생활시설의 비율이 높은 중심지는 봉천(23.4%), 사당·이수(23.1%), 신촌(17.2%), 미아(13.3%) 등임
 - 숙박·위락시설의 비율이 높은 중심지는 신촌(24.7%)과 마포·공덕(28.0%)임
 - 제조·유통시설의 비율이 높은 중심지는 성수(51.4%)임



[그림 9-11] 중심지 신축 허가 연면적의 용도별 구성비(2015~2021)

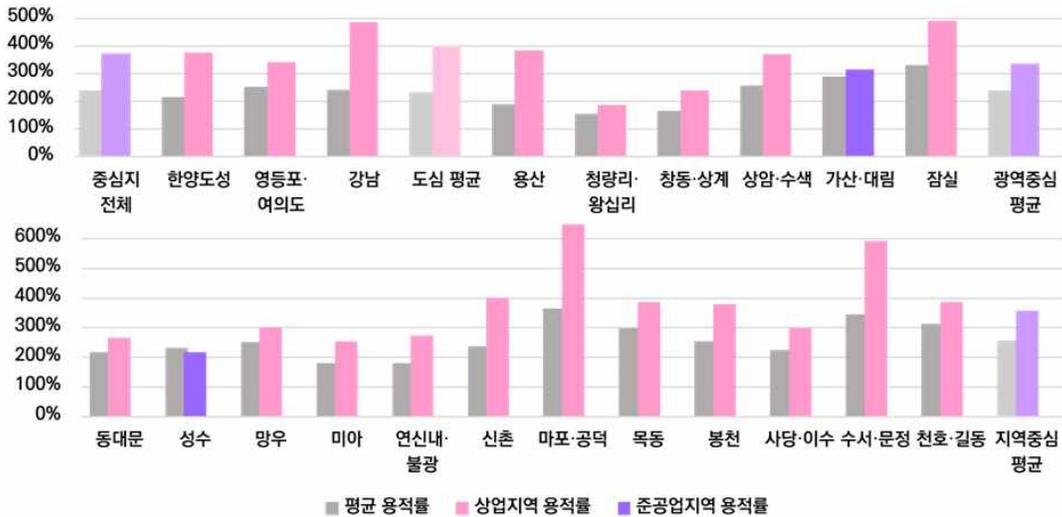
자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2021.07.

3) 용적률

- 2021년 중심지의 전체 용적률은 239% 중심지 내 상업지역 용적률은 389%
 - 중심지 전체의 용적률¹¹⁷⁾은 238.9%, 도심 233.5%, 광역중심 239.7%, 지역중심 257.7%
 - 도심은 영등포·여의도(251.7%), 강남(242.7%), 한양도성(215.8%) 순으로 밀도가 높음
 - 광역중심은 잠실(330.6%), 가산·대림(288.5%), 상암·수색(256.6%), 용산(189.3%), 창동·상계(167.1%), 청량리·왕십리(155.6%) 순으로 밀도가 높음
 - 지역중심은 마포·공덕(365.4%), 수서·문정(344.7%), 천호·길동(312.9%), 목동(299.4%) 순으로 높음. 연신내·불광(179.7%), 미아(179.7%), 동대문(218.2%)은 상대적으로 밀도가 낮음
 - 중심지 내 상업지역의 용적률은 388.8%, 도심 399.2%, 광역중심 356.1%, 지역중심 382.4%
 - 도심 내 상업지역의 용적률은 강남(486.1%), 한양도성(374.8%), 영등포·여의도(340.9%) 순임

117) (건축물 대장 표제부 상의 지상 면적 합계) / (토지특성대장 상 건축이 가능한 필지 면적 합계)×100

- 광역중심 내 상업지역의 용적률은 잠실(490.9%), 용산(384.6%), 상암·수색(370.4%) 순으로 높음. 창동·상계(239.4%), 청량리·왕십리(187.0%)는 밀도가 낮음
- 지역중심 내 상업지역의 용적률은 마포·공덕(649.6%), 수서·문정(592.1%), 신촌(400.7%), 목동(387.2%), 천호·길동(386.8%) 순으로 높음. 미아(255.3%), 동대문(266.8%), 연신내·불광(272.7%), 사당·이수(297.6%), 망우(299.6%)는 상대적으로 밀도가 낮음
- 이 외, 가산·대림 내 준공업지역의 용적률은 315.2%, 성수는 218.6%임¹¹⁸⁾
- 2021년 중심지의 용적률은 239%, 2016년 219%보다 20%p 증가
 - 모든 중심지의 용적률은 2016년보다 증가함
 - 용적률이 크게 증가한 중심지는 잠실(77.2%p), 수서·문정(58.8%p), 천호·길동(47.3%p), 용산(31.9%p), 영등포·여의도(28.3%p) 등임
 - 반대로, 미아(7.9%p), 동대문(7.2%p), 마포·공덕(6.0%p), 목동(4.8%p), 창동·상계(3.7%p), 청량리·왕십리(0.4%p)는 서울시 평균(10.8%p)보다 증가 폭이 작음



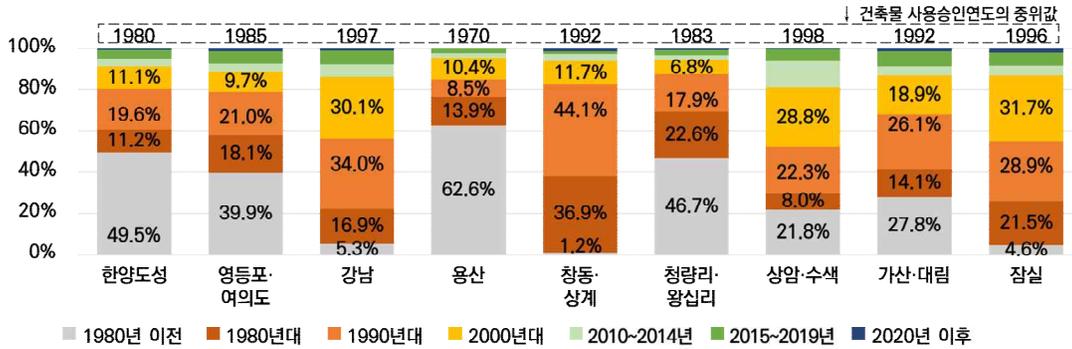
[그림 9-12] 중심지별 건축물의 용적률(2021)
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.08.

4) 건축연한

- 중심지 내 30년 이상(사용승인 기준) 건축물은 53% 차지
 - 도심의 사용승인연도 중위값은 1992년이며, 한양도성 1980년, 영등포·여의도 1985년, 강남 1997년임
 - 한양도성은 1980년대 이전에 지어진 건축물이 49.5%로 가장 큰 비중을 차지함
 - 영등포·여의도는 1980년대 이전(39.9%), 1980년대(18.1%) 건축물이 과반을 차지함
 - 강남은 1990년대(34.0%), 2000년대(30.1%)의 건축물이 전체의 64%를 차지함
 - 2015년 이후 건축물의 비율은 강남(7.8%), 영등포·여의도(7.3%), 한양도성(4.8%) 순임

118) 범역 내 상업지역보다 준공업지역의 비중이 큰 가산·대림과 성수 지역은 준공업지역의 용적률을 살펴봄

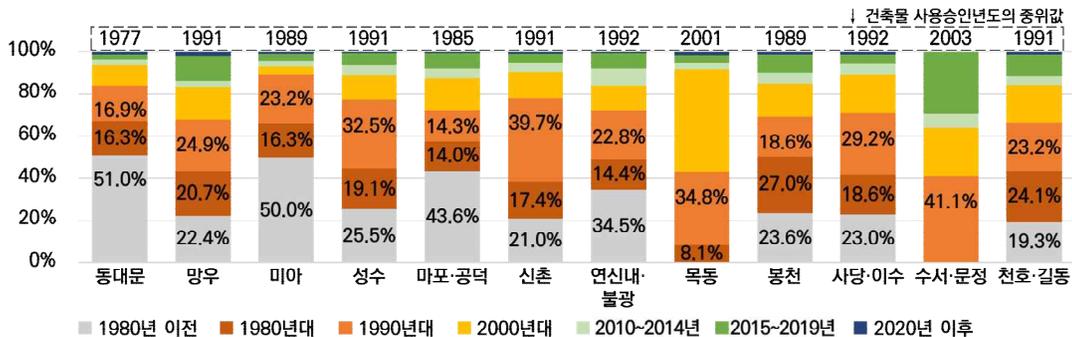
- 광역중심의 사용승인연도 중위값은 1985년이며, 용산 1970년, 청량리·왕십리 1983년, 창동·상계 1992년, 가산·대림 1992년, 잠실 1996년, 상암·수색 1998년임
 - 30년 이상 건축물의 비율이 높은 광역중심은 용산(76.5%), 청량리·왕십리(69.3%) 창동·상계(38.1%)임
 - 2015년 이후 건축물의 비율이 높은 중심지는 가산·대림(8.7%), 잠실(8.5%), 상암·수색(6.1%), 청량리·왕십리(3.2%), 창동·상계(2.7%), 용산(2.3%) 순임



[그림 9-13] 도심과 광역중심의 건축물 연한별 구성(2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.01.

- 지역중심의 사용승인연도 중위값은 1990년이며, 동대문 1977년, 마포·공덕 1985년, 미아, 봉천 1989년, 망우, 성수, 천호·길동 1991년, 연신내·불광 및 사당·이수 1992년, 목동 2001년, 수서·문정 2003년임
 - 30년 이상 건축물의 비율이 높은 중심지는 동대문(67.3%), 미아(66.2%), 마포·공덕(57.6%), 봉천(50.5%)임
 - 2015년 이후 건축물의 비율이 높은 중심지는 수서·문정(29.5%), 망우(13.7%), 천호·길동(11.4%), 봉천(9.6%), 마포·공덕(7.9%)임. 반면, 동대문(3.5%), 미아(4.0%), 목동(5.2%), 신촌(5.3%), 사당·이수(5.7%)는 2015년 이후 건축물의 비율이 상대적으로 작음

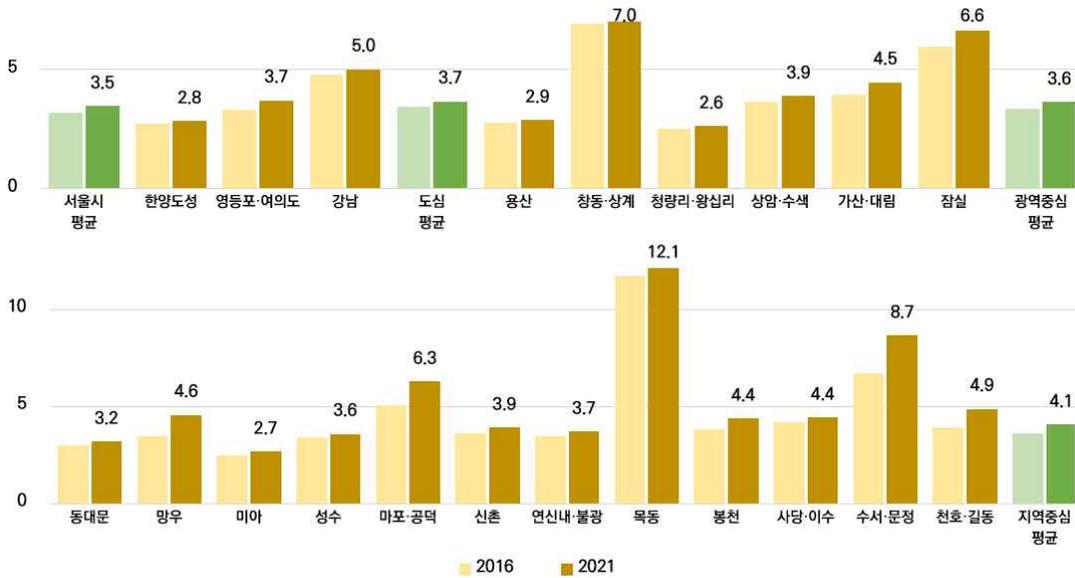


[그림 9-14] 지역중심의 건축물 연한별 구성(2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2021.01.

5) 평균 층수

- 중심지 위계별 평균 층수는 도심 3.7층, 광역중심 3.6층, 지역중심 4.1층, 서울시 건축물의 평균 층수는 3.5층
 - 도심은 강남 5.0층, 영등포·여의도 3.7층, 한양도성 2.8층
 - 광역중심은 창동·상계(7.0층), 잠실(6.6층), 가산·대림(4.5층), 상암·수색(3.9층)의 평균 층수가 높고, 청량리·왕십리(2.6층), 용산(2.9층)의 평균 층수는 서울시 평균보다 낮음
 - 지역중심은 평균 층수의 편차가 큼. 목동(12.1층)과 수서·문정(8.7층)이 중심지 중 가장 평균 층수가 높으며, 미아(2.7층), 동대문(3.2층)은 서울시 평균보다 낮음

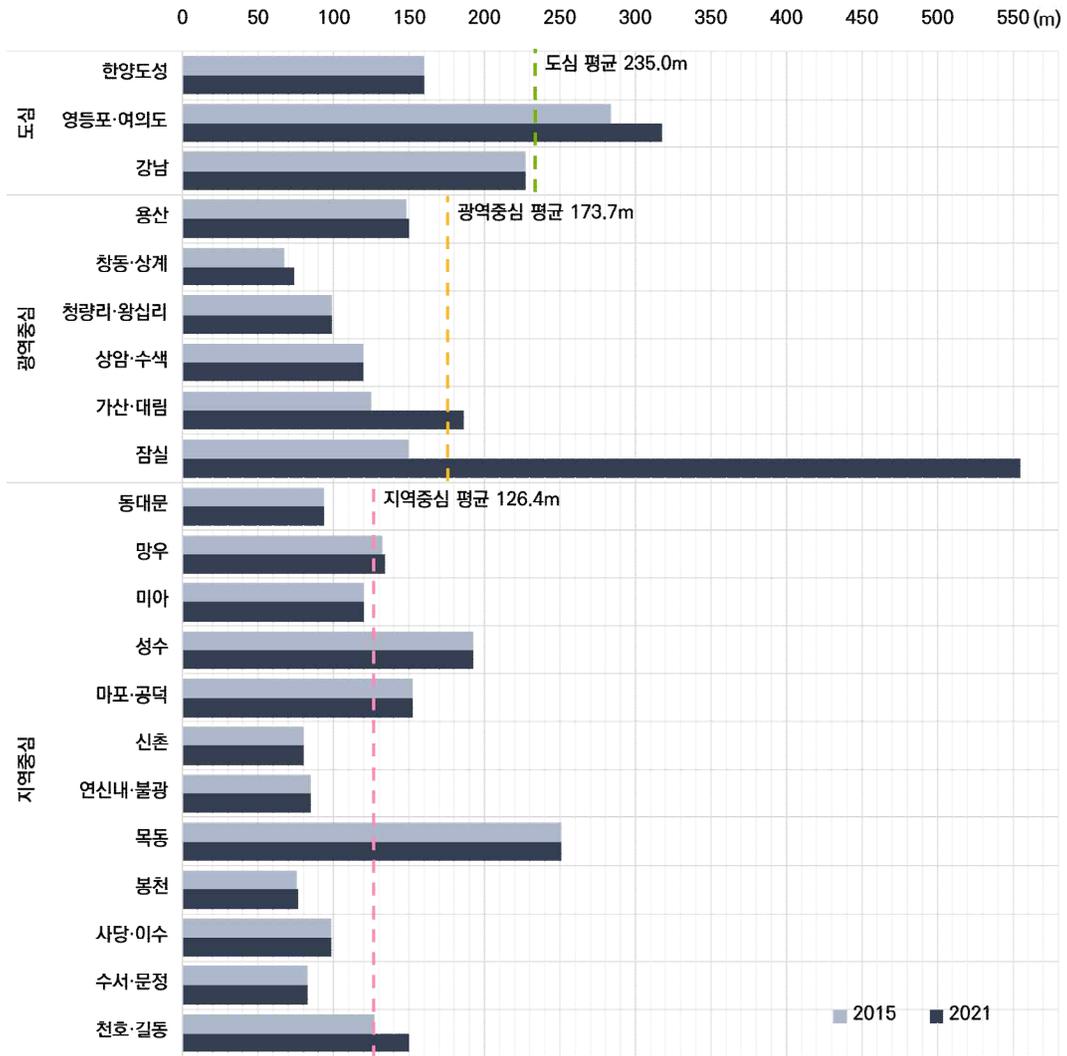


[그림 9-15] 중심지별 건축물의 평균 층수(2016, 2021)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 각 년도

6) 최고 높이

- 2021년 도심 건축물 중 최고 높이는 317.7m, 광역중심 555m, 지역중심은 250.7m
 - 중심지별 건축물의 최고 높이는 잠실 롯데월드타워 555m(123층)에서 창동·상계 73.9m까지 다양하게 분포함
 - 건축물 중 최고 높이가 가장 높은 중심지와 해당 건물은 잠실 롯데월드타워(555m), 영등포·여의도 파크원(317.7m), 목동 하이페리온(250.7m), 강남 무역센터(227m), 성수 더샵스타시티(192.4m)로 나타남
 - 한양도성은 역사도심으로 최고 높이는 서린동 SK빌딩 160.2m
 - 잠실을 제외한 광역중심의 최고 높이 평균은 125.8m로 광역중심 내에서도 편차가 큼
 - 광역중심 중 가장 최고 높이가 낮은 창동·상계(73.9m), 청량리·왕십리(99.1m), 상암·수색(119.7m)은 지역중심의 평균에 미치지 못함

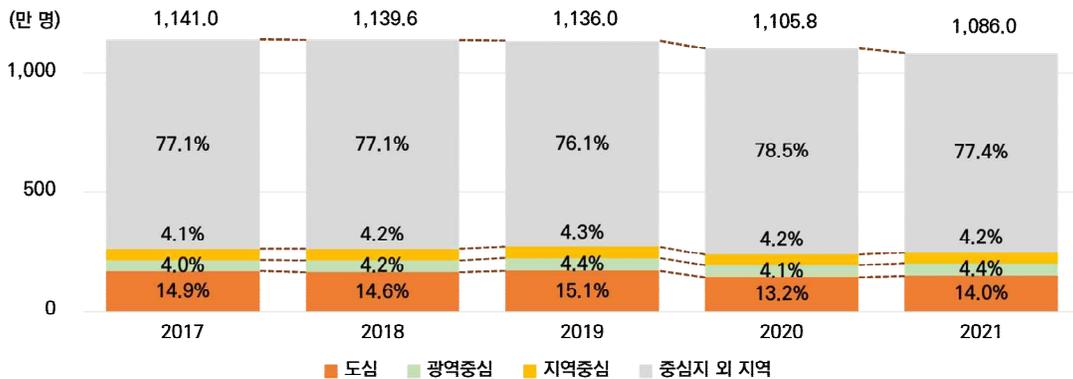


[그림 9-16] 중심지별 건축물의 최고 높이(2016, 2021)
 자료: 국토교통부, 건축물대장, 각 년도

4_활동

1) 주간 생활인구

- 중심지의 평일 주간인구는 2017년에서 2019년까지 연평균 1.8% 증가
 - 2017년에서 2019년까지 중심지의 평일 주간인구¹¹⁹⁾는 연평균 1.8% 증가하였음. 반면, 동일 기간 서울의 주간인구는 연평균 0.2% 감소하였음
 - 도심은 2017년 169.6만 명에서 2019년 171.7만 명으로 연평균 0.6% 증가
 - 한양도성은 연평균 1.1% 감소
 - 영등포·여의도는 1.4%, 강남은 2.1%로 소폭 증가
 - 광역중심은 동일 기간 45.1만 명에서 50.4만 명으로 연평균 5.7% 증가하였고, 지역중심도 47.1만 명에서 49.1만 명으로 연평균 2.2% 증가
 - 마곡은 연평균 46.1%, 수서·문정 16.2%, 용산 9.2%, 상암·수색 8.3%, 동대문 6.1%, 마포·공덕 5.4%, 가산·대림 4.2%, 성수 4.2%로 크게 증가
- 코로나19의 발생으로 2020년 중심지의 평일 주간인구는 전년보다 12.2% 감소, 2021년에는 2020년보다 3.1% 증가
 - 코로나19의 발병으로 정부에서 공식적으로 첫 사회적 거리두기를 시작한 2020년 2월 29일 직후인 2020년 3월의 중심지 주간인구는 전년동월 대비 12.2% 감소함. 동일 기간 서울의 주간인구가 2.7% 감소한 것과 비교하면, 중심지에서 거리두기에 따른 영향이 더 컸던 것으로 나타남
 - 도심의 평일 주간인구는 2020년 146.5만 명으로 2019년 대비 14.7% 감소하였다가 2021년 152.3만 명으로 2020년 대비 4.0% 증가함

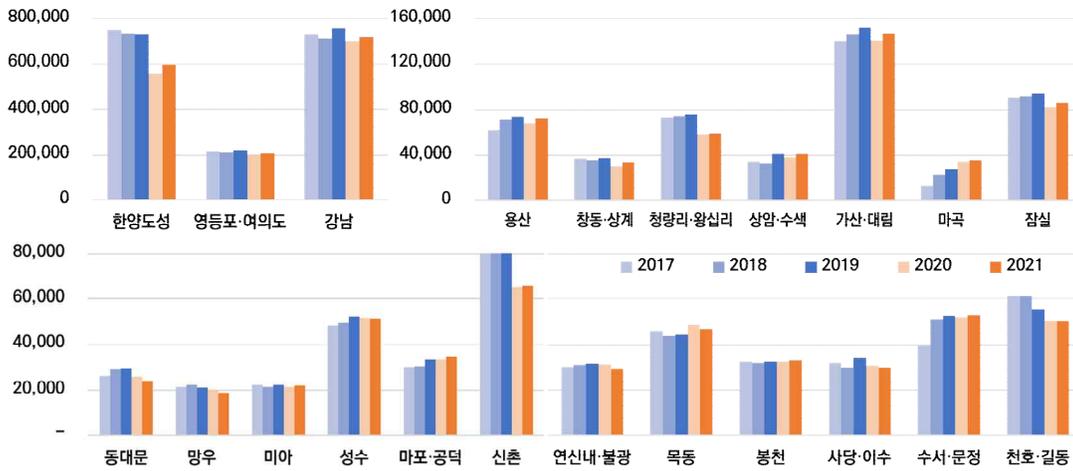


[그림 9-17] 중심지 위계별 평일 주간 생활인구(2017~2021)

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 각 년도

¹¹⁹⁾ 매년 3월을 기준으로 분석하였으며, 삼일절이 평일인 경우에는 데이터에서 제외하였음. 생활인구는 서울시와 KT가 공공빅데이터와 통신데이터를 이용하여 추계한 특정지역, 특정시점에 존재하는 모든 인구로, 주간인구는 오전 9시부터 오후 6시까지 시간대별 집계된 내국인 생활인구의 평균으로 함. 집계구 단위로 발표되는 생활인구의 공간단위 특성상, 중심지 내 생활인구를 집계할 때에는 집계구 면적 중 중심지 내 편입되는 비율로 인구를 할당하여 계산함

- 광역중심의 평일 주간인구는 2020년 45.3만 명으로 10.1% 감소한 뒤 2021년 47.5만 명으로 4.9% 증가함
- 지역중심의 평일 주간인구는 2020년 46.3만 명으로 5.7% 감소함. 도심이나 광역중심보다는 변화폭이 작았고, 2021년 45.8만 명으로 2020년보다 1.1% 감소함
- 한양도성(-23.5%), 청량리·왕십리(-22.9%), 신촌(-21.0%), 창동·상계(-20.2%)는 2020년 기준 전년보다 평일 주간인구가 크게 감소함
- 마곡(24.0%), 목동(9.4%)은 팬데믹 유행에도 2020년 기준 전년보다 평일 주간인구가 증가하였고, 봉천(0.0%), 마포·공덕(0.0%), 연신내·불광(-0.6%), 성수(-1.1%), 수서·문정(-1.3%)도 감염병의 영향을 상대적으로 작게 받음
- 2019년 전체 주간인구 중 도심 내 인구의 비율은 15.1%, 광역중심은 4.4%까지 증가하였다가 2020년 각각 13.2%, 4.1%까지 감소함
- 2021년에는 도심 14.0%, 광역중심 4.4%로 소폭 증가하였으나, 코로나 이전과 비교하여 중심지에 대한 주간 인구집중은 완화되고 주거지의 주간인구가 늘어나는 양상이 보임

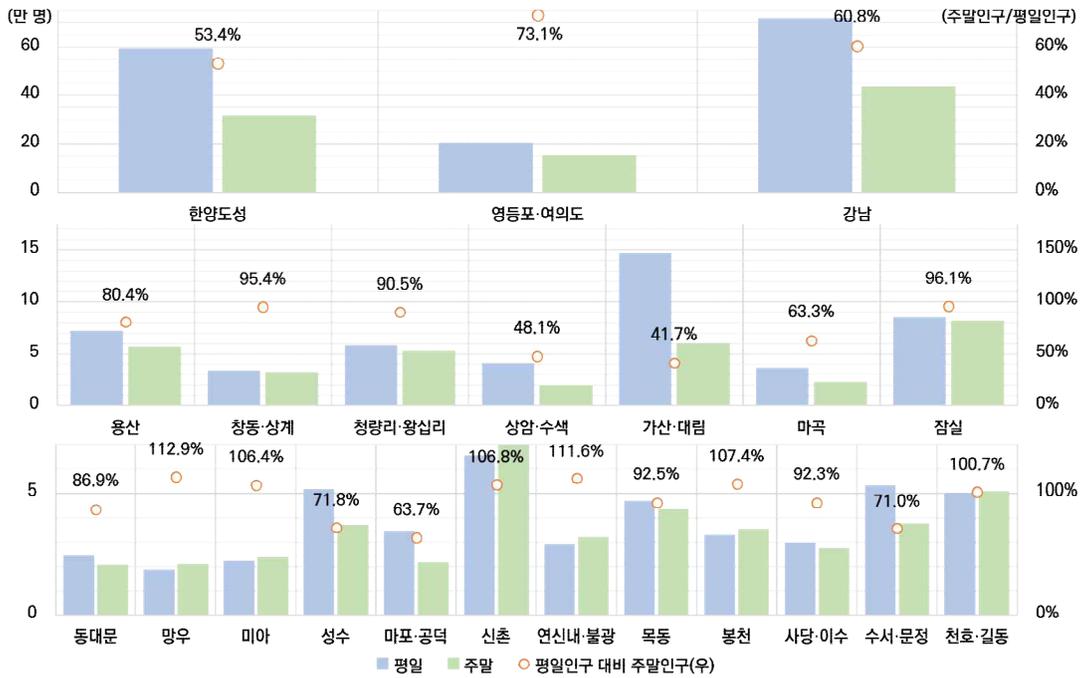


[그림 9-18] 중심지별 평일 주간 생활인구의 변화(2017~2021)

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 각 년도

- 2021년 3월 주간인구 기준, 중심지의 주말인구는 평일의 68%
 - 중심지의 주말인구는 165.9만 명으로 평일인구(245.6만 명)의 68%이며, 서울의 평균 주말인구는 1,026.9만 명으로 평일인구(1,086.0만 명)의 95%임
 - 도심의 주말인구는 90.8만 명으로 평일인구의 60%임
 - 강남 43.7만 명, 한양도성 31.8만 명, 영등포·여의도 15.2만 명 순으로 주말인구가 많음
 - 평일 대비 주말인구 비율은 영등포·여의도 73%, 강남 61%, 한양도성 53% 순임
- 광역중심의 주말인구는 33.0만 명으로 평일인구의 69%임
 - 잠실 8.2만 명, 가산·대림 6.1만 명, 용산 5.8만 명, 청량리·왕십리 5.3만 명 순으로 주말인구가 많음

- 평일 대비 주말인구 비율은 잠실 96%, 창동·상계 95%, 청량리·왕십리 91%인 반면, 가산·대림 42%, 상암·수색 48%로 낮게 나타남
- 지역중심의 주말인구는 42.1만 명으로 광역중심의 주말인구보다 많으며, 평일인구의 92%임
- 신촌 7.0만 명, 천호·길동 5.1만 명, 목동 4.4만 명, 수서·문정 3.8만 명, 성수 3.7만 명으로 주말인구가 많음
- 망우(113%), 연신내·불광(112%), 신촌(107%), 봉천(107%), 미아(106%), 천호·길동(101%)은 평일보다 주말의 인구가 더 많은 것으로 집계됨



[그림 9-19] 중심지별 평일과 주말의 주간인구 비교(2021)

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 2021.03.

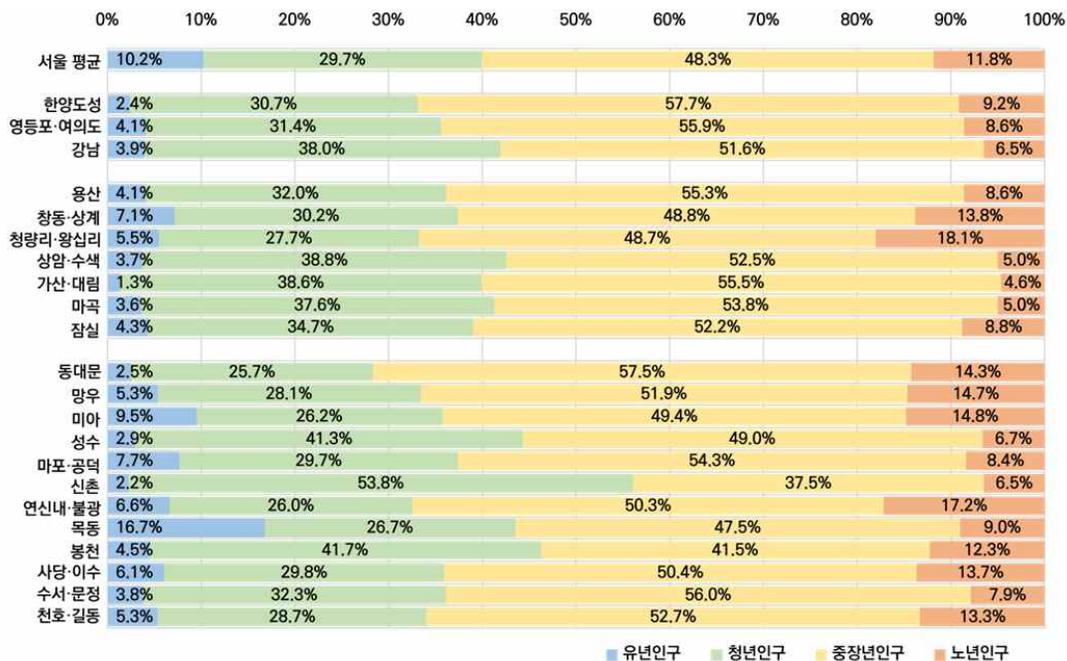
❖ 평일 주간 중심지에는 사람들이 얼마나 밀집하나요?

- 2021년 중심지의 인구밀도는 3.9만 명/km²로 서울시 평균 인구밀도(1.8만 명/km²)의 2.2배
- 중심지 위계별 인구밀도는 지역중심(4.7만 명/km²), 도심(3.9만 명/km²), 광역중심(3.5만 명/km²) 순으로 나타남
- 도시의 인구밀도는 강남 5.1만 명/km², 한양도성 3.3만 명/km², 영등포·여의도 3.2만 명/km²
- 광역중심은 잠실(5.7만 명/km²), 가산·대림(4.4만 명/km²)의 밀도가 가장 높았고 마곡(1.6만 명/km²), 상암·수색(2.7만 명/km²) 등은 상대적으로 낮음
- 지역중심은 마포·공덕(6.1만 명/km²), 봉천(5.7만 명/km²)의 밀도가 가장 높고, 수서·문정(2.7만 명/km²), 망우(3.2만 명/km²)는 낮게 나타남



2) 연령대별 주간 생활인구 구성

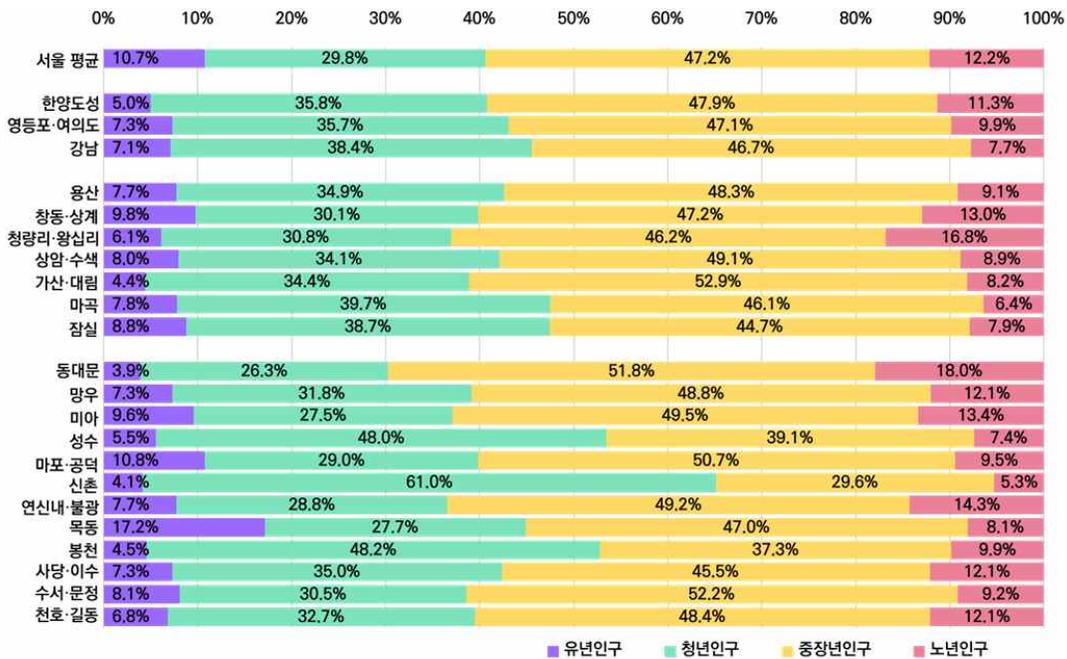
- 중심지의 평일 주간인구는 청년이 34.4%, 중장년이 53.3%를 차지. 주말에는 청년 37.0%, 중장년 46.5%로 연령대별 인구분포는 시간대에 따라 다름
- 중심지의 평일 주간인구는 유소년(0~14세) 3.9%, 청년(15~34세) 34.4%, 중장년(35~64세) 53.3%, 노년(65세 이상) 8.4%로 구성됨
- 서울 평일 주간인구는 유소년 10.2%, 청년 29.7%, 중장년 48.3%, 노년 11.8%로, 중심지는 서울 평균에 비하여 청년과 중장년인구 비율이 각 4.8%p, 5.0%p 더 큼
- 평일 주간인구 중 청년인구가 많은 중심지는 신촌 53.8%, 봉천 41.7%, 성수 41.3%, 상암·수색 38.8%, 가산·대림 38.6%, 강남 38.0%, 마곡 37.6%



[그림 9-20] 중심지의 평일 연령대별 주간인구(2021)

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 2021.03.

- 평일 주간인구 중 중장년인구가 많은 중심지는 한양도성 57.7%, 동대문 57.5%, 영등포·여의도 55.9%, 가산·대림 55.5%, 용산 55.3%
- 평일 주간인구 중 노년인구가 많은 중심지는 청량리·왕십리 18.1%, 연신내·불광 17.2%, 미아 14.8%, 망우 14.7%, 동대문 14.3%, 창동·상계 13.8%, 사당·이수 13.7%
- 중심지의 주말 주간인구는 유소년인구 6.9%, 청년인구 37.0%, 중장년인구 46.5%, 노년인구 9.7%로 구성
 - 서울의 주말 주간인구는 유소년 10.7%, 청년 29.8%, 중장년 47.2%, 노년 12.2%로, 중심지는 서울 평균에 비하여 청년 7.2%p, 유소년 3.8%p, 노년 2.5%p 더 큼
 - 주말 주간인구 중 청년인구가 많은 중심지는 신촌 61.0%, 봉천 48.2%, 성수 48.0%, 마곡 39.7%, 잠실 38.7%, 강남 38.4%, 한양도성 35.8%, 영등포·여의도 35.7%
 - 주말 주간인구 중 중장년인구가 많은 중심지는 가산·대림 52.9%, 수서·문정 52.2%, 동대문 51.8%, 마포·공덕 50.7%, 망우 48.8%, 천호·길동 48.4%
 - 주말 주간인구 중 노년인구가 많은 중심지는 동대문 18.0%, 청량리·왕십리 16.8%, 연신내·불광 14.3%, 미아 13.4%, 창동·상계 13.0%, 망우 12.1%, 사당·이수 12.1%, 천호·길동 12.1%



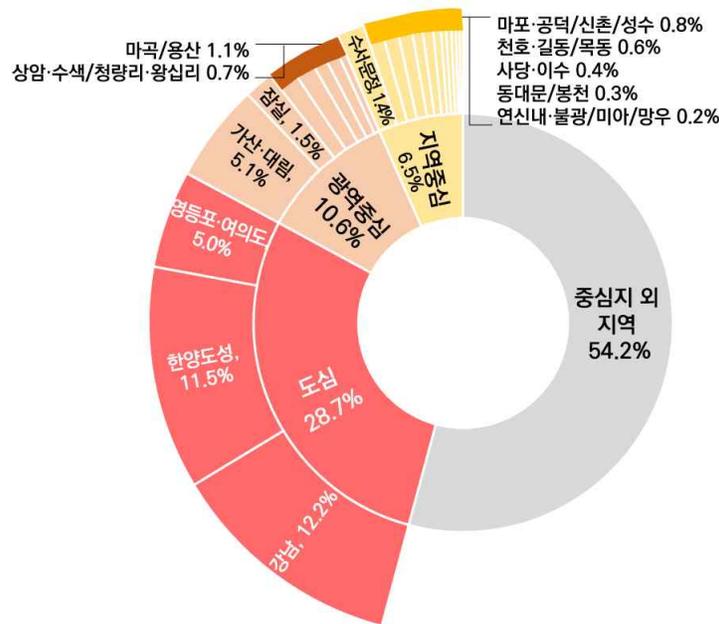
[그림 9-21] 중심지의 주말 연령대별 주간인구(2021)

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 2021.03.

5_일자리

1) 종사자 수

- 2019년 중심지 내 종사자는 239.5만 명으로 서울시 종사자(522.7만 명)의 45.8%를 차지
 - 도심 종사자¹²²⁾는 150.2만 명으로 서울시 종사자의 28.7%를 차지. 광역중심은 55.2만 명(10.6%), 지역중심은 34.1만 명(6.5%)
 - 도시의 종사자는 강남 63.6만 명, 한양도성 60.2만 명, 영등포·여의도 26.4만 명
 - 광역중심의 종사자는 가산·대림 26.5만 명, 잠실 7.7만 명, 용산 5.7만 명, 마곡 5.5만 명, 상암·수색 3.9만 명, 청량리·왕십리 3.8만 명, 창동·상계 2.1만 명
 - 지역중심의 종사자는 수서·문정 7.3만 명, 마포·공덕 4.2만 명, 신촌 4.2만 명, 성수 4.0만 명, 목동 2.8만 명, 사당·이수 2.2만 명, 동대문 1.6만 명, 봉천 1.5만 명, 연신내·불광 1.3만 명, 미아 1.1만 명, 망우 1.0만 명



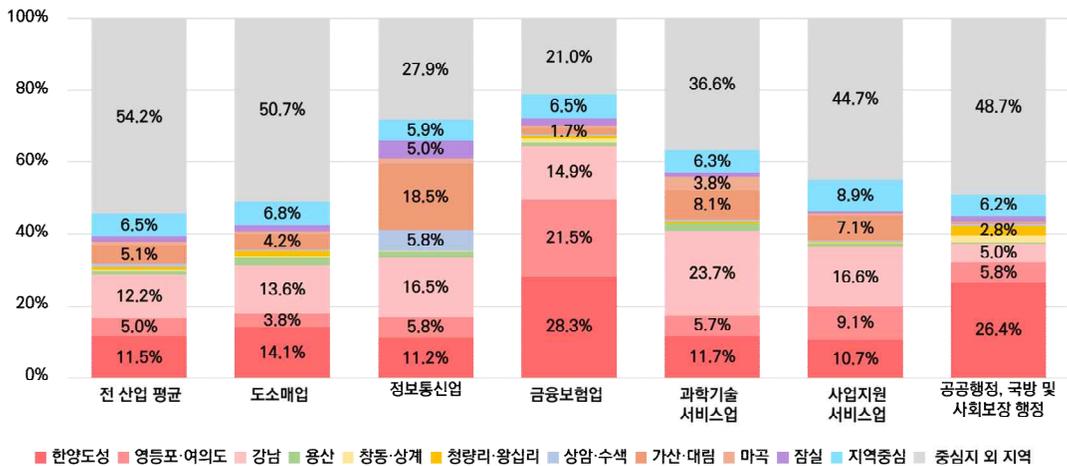
[그림 9-22] 중심지 위계별 종사자 분포(2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

¹²²⁾ 전국사업체조사의 자료를 필지 단위로 구득하여 중심지 내 범역에 따라 집계한 결과임. 구득한 자료 상 종사자의 합계는 통계청 상의 종사자 수와 동일하며, 영업장소를 특정하기 어려운 운수 및 창고업의 일부 종사자를 제외하고 분석함. 단, 사업지원 및 임대서비스업의 경우, 아웃소싱 업체 등이 포함되어 해당 산업의 종사자가 자료 상의 지역에 반드시 근무한다고 보기 어려우므로 해석에 주의가 필요함

2) 산업별 종사자 구성비

- 중심지 내 높은 종사자 비율을 차지하는 산업은 금융보험업, 정보통신업, 과학기술서비스업, 사업지원서비스업, 공공행정, 도소매업
 - 금융보험업 종사자 26.6만 명 중 중심지 내 종사 비율은 79.0%임
 - 특히 도심의 비율이 가장 높으며, 한양도성 28.3%, 영등포·여의도 21.5%, 강남 14.9%임
 - 정보통신업 종사자 36.0만 명 중 중심지 내 종사 비율은 72.1%임
 - 가산·대림 18.5%, 강남 16.5%, 한양도성 11.2%, 영등포·여의도 5.8%, 상암·수색 5.8%
 - 과학기술서비스업 종사자 48.5만 명 중 중심지 내 종사 비율은 63.4%임
 - 강남 23.7%, 한양도성 11.7%, 가산·대림 8.1%, 영등포·여의도 5.7%, 마곡 3.8%, 수서·문정 2.7%
 - 사업지원서비스업 종사자 47.3만 명 중 중심지 내 종사 비율은 55.3%임
 - 강남은 16.6%, 한양도성 10.7%, 영등포·여의도 9.1%, 가산·대림은 7.1%임. 지역 중심 중 마포·공덕 2.2%, 수서·문정 2.1%도 비중이 큼
 - 공공행정 종사자 14.1만 명 중 중심지 내 종사 비율은 51.3%임
 - 한양도성 26.4%, 영등포·여의도 5.8%, 강남 5.0%, 청량리·왕십리 2.8%, 목동 2.5%
 - 도소매업 종사자 90.0만 명 중 중심지 내 종사 비율은 49.3%임
 - 한양도성 14.1%, 강남 13.6%, 가산·대림 4.2%, 영등포·여의도 3.8%, 수서·문정 1.6%



[그림 9-23] 서울의 산업별 중심지 위계별 종사자의 분포(2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

3) 산업별 특화도

- 도심은 금융보험업(2.25), 과학기술서비스업(1.43), 공공행정(1.30), 사업지원서비스업(1.27)이 특화
 - 한양도성은 금융보험업(2.46), 공공행정(2.29), 도소매업(1.22)이 특화됨
 - 영등포·여의도는 금융보험업(4.26), 사업지원서비스업(1.81)이 특화됨
 - 강남은 과학기술서비스업(1.95), 사업지원서비스업(1.36), 정보통신업(1.35), 부동산업(1.29), 금융보험업(1.23)이 특화됨
- 광역중심은 정보통신업(3.10), 과학기술서비스업(1.53), 제조업(1.49)이 특화
 - 용산은 과학기술서비스업(1.84), 도소매업(1.83), 정보통신업(1.57)이 특화됨
 - 창동·상계는 공공행정(4.51), 금융보험업(3.01), 숙박음식업(1.75), 예술·여가서비스업(1.63), 보건·복지서비스업(1.47)이 특화됨
 - 청량리·왕십리는 공공행정(3.90), 도소매업(1.92), 숙박음식업(1.41)이 특화됨
 - 상암·수색은 정보통신업(7.75)이 특화됨
 - 가산·대림은 정보통신업(3.65), 제조업(2.72), 과학기술서비스업(1.60), 사업지원서비스업(1.40)이 특화됨
 - 마곡은 과학기술서비스업(3.60), 부동산업(2.07), 정보통신업(1.49)이 특화됨
 - 잠실은 정보통신업(3.38), 예술·여가서비스업(2.03), 금융보험업(1.49), 건설업(1.35), 숙박음식업(1.20)이 특화됨
- 지역중심은 사업지원서비스업(1.37), 숙박음식업(1.36), 예술·여가서비스업(1.14), 건설업(1.10)이 특화
 - 동대문은 금융보험업(2.32), 제조업(1.89), 사업지원서비스업(1.81), 예술·여가서비스업(1.49), 도소매업(1.37)이 특화됨
 - 망우는 예술·여가서비스업(2.53), 숙박음식업(1.95), 부동산업(1.30), 보건·복지서비스업(1.29)이 특화됨
 - 미아는 숙박음식업(2.32), 보건·복지서비스업(2.23), 공공행정(2.20), 예술·여가서비스업(1.63), 도소매업(1.34)이 특화됨
 - 성수는 제조업(3.75), 단체·기타개인서비스업(1.66)이 특화됨
 - 마포·공덕은 사업지원서비스업(2.70), 금융보험업(1.69), 공공행정(1.40), 과학기술서비스업(1.39), 정보통신업(1.24)이 특화됨
 - 신촌은 예술·여가서비스업(1.92), 단체·기타개인서비스업(1.40), 교육서비스업(1.20)이 특화됨
 - 연신내·불광은 숙박음식업(2.29), 보건·복지서비스업(2.11), 금융보험업(1.91), 예술·여가서비스업(1.79), 도소매업(1.53)이 특화됨

- 목동은 공공행정(4.53), 교육서비스업(2.24), 정보통신업(2.13), 예술·여가서비스업(1.83), 숙박음식업(1.19)이 특화됨
- 봉천은 건설업(3.32), 숙박음식업(1.77), 단체·기타개인서비스업(1.70), 보건·복지서비스업(1.67), 예술·여가서비스업(1.59)이 특화됨
- 사당·이수는 금융보험업(2.50), 사업지원서비스업(2.22), 숙박음식업(1.91), 예술·여가서비스업(1.33)이 특화됨
- 수서·문정은 건설업(2.59), 과학기술서비스업(1.92), 사업지원서비스업(1.49), 부동산업(1.24), 정보통신업(1.19)이 특화됨
- 천호·길동은 보건·복지서비스업(1.79), 숙박음식업(1.68), 금융보험업(1.45), 예술·여가서비스업(1.41), 단체·개인서비스업(1.40), 도소매업(1.31)이 특화됨

| 중심지 위계 | 산업 | 산업 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---------|------|------|------|-----------|------------|-----------|-----------|------|--------------|--------------|------|------------|---------------|---------------|---------------------|
| | | 제조업 | 건설업 | 도소매업 | 운수 창고업 | 숙박 음식점업 | 정보 통신업 | 금융 보험업 | 부동산업 | 과학기술 서비스업 | 사업지원 서비스업 | 공공행정 | 교육 서비스업 | 보건·복지 서비스업 | 예술·여가 서비스업 | 단체·기타 개인 서비스업 |
| 도 | 한양도성 | 1.07 | 0.75 | 1.22 | 0.65 | 0.98 | 0.97 | 2.46 | 0.72 | 1.01 | 0.93 | 2.29 | 0.43 | 0.48 | 0.79 | 0.58 |
| | 영등포·여의도 | 0.52 | 0.77 | 0.75 | 0.28 | 0.78 | 1.15 | 4.26 | 0.70 | 1.12 | 1.81 | 1.15 | 0.19 | 0.42 | 0.56 | 0.73 |
| | 강남 | 0.31 | 1.08 | 1.12 | 0.23 | 0.84 | 1.35 | 1.23 | 1.29 | 1.95 | 1.36 | 0.41 | 0.44 | 0.55 | 0.80 | 0.72 |
| 광역시·광역시 | 용산 | 0.27 | 0.38 | 1.83 | 0.46 | 0.98 | 1.57 | 0.78 | 1.04 | 1.84 | 1.01 | 0.46 | 0.21 | 0.29 | 0.43 | 0.81 |
| | 창동·상계 | 0.07 | 0.77 | 1.03 | 0.54 | 1.75 | 0.12 | 3.01 | 0.68 | 0.25 | 0.27 | 4.51 | 0.71 | 1.47 | 1.63 | 0.77 |
| | 청량리·왕십리 | 0.71 | 0.29 | 1.92 | 0.58 | 1.41 | 0.19 | 1.21 | 1.08 | 0.6 | 0.37 | 3.9 | 0.26 | 0.99 | 0.91 | 0.83 |
| | 상암·수색 | 0.22 | 0.13 | 0.68 | 0.43 | 0.73 | 7.75 | 0.39 | 0.56 | 0.84 | 0.38 | 0.6 | 0.22 | 0.19 | 0.88 | 0.70 |
| | 가산·대림 | 2.72 | 0.94 | 0.84 | 0.31 | 0.35 | 3.65 | 0.33 | 0.40 | 1.60 | 1.40 | 0.07 | 0.26 | 0.14 | 0.23 | 0.38 |
| | 마곡 | 0.53 | 0.81 | 0.75 | 1.03 | 0.81 | 1.49 | 0.64 | 2.07 | 3.6 | 0.49 | 0.18 | 0.12 | 0.54 | 0.70 | 0.38 |
| | 잠실 | 0.25 | 1.35 | 1.18 | 0.12 | 1.2 | 3.38 | 1.49 | 0.82 | 0.73 | 0.40 | 1.16 | 0.14 | 0.42 | 2.03 | 0.55 |
| 지역 중심 | 동대문 | 1.89 | 0.49 | 1.37 | 0.24 | 0.96 | 0.35 | 2.32 | 0.99 | 0.64 | 1.81 | 0.28 | 0.67 | 0.48 | 1.49 | 0.51 |
| | 망우 | 1.12 | 0.78 | 1.16 | 0.31 | 1.95 | 0.1 | 1.06 | 1.3 | 0.48 | 0.95 | 0.21 | 0.96 | 1.29 | 2.53 | 1.04 |
| | 미아 | 0.65 | 0.14 | 1.34 | 0.15 | 2.32 | 0.36 | 1.07 | 0.75 | 0.15 | 0.42 | 2.20 | 0.50 | 2.23 | 1.63 | 1.41 |
| | 성수 | 3.75 | 0.82 | 0.95 | 0.59 | 1.02 | 0.75 | 0.29 | 1.11 | 0.93 | 1.12 | 0.04 | 0.32 | 1.00 | 0.78 | 1.66 |
| | 마포·공덕 | 0.23 | 0.39 | 0.75 | 1.07 | 0.69 | 1.24 | 1.69 | 0.84 | 1.39 | 2.70 | 1.4 | 0.22 | 0.52 | 0.31 | 1.12 |
| | 신촌 | 0.37 | 0.36 | 1.05 | 0.31 | 1.02 | 1.00 | 0.71 | 0.93 | 0.71 | 1.01 | 0.12 | 1.2 | 0.53 | 1.92 | 1.40 |
| | 연신내·불광 | 0.22 | 0.13 | 1.53 | 0.11 | 2.29 | 0.3 | 1.91 | 1.06 | 0.18 | 0.20 | 1.17 | 0.42 | 2.11 | 1.79 | 1.48 |
| | 목동 | 0.12 | 0.65 | 0.88 | 0.11 | 1.19 | 2.13 | 0.75 | 0.62 | 0.31 | 0.64 | 4.53 | 2.24 | 0.46 | 1.83 | 1.06 |
| | 봉천 | 0.29 | 3.32 | 0.84 | 0.13 | 1.77 | 0.39 | 0.56 | 1.28 | 0.26 | 0.51 | 0.03 | 0.75 | 1.67 | 1.59 | 1.70 |
| | 사당·이수 | 0.09 | 0.61 | 0.65 | 0.87 | 1.91 | 0.46 | 2.5 | 0.95 | 0.67 | 2.22 | 0.06 | 0.42 | 0.97 | 1.33 | 0.95 |
| 수서·문정 | 0.60 | 2.59 | 1.13 | 0.62 | 0.53 | 1.19 | 0.23 | 1.24 | 1.92 | 1.49 | 1.01 | 0.08 | 0.20 | 0.41 | 0.34 | |
| 천호·길동 | 0.36 | 0.75 | 1.31 | 0.19 | 1.68 | 0.20 | 1.45 | 1.08 | 0.55 | 1.26 | 0.29 | 0.41 | 1.79 | 1.41 | 1.40 | |

[그림 9-24] 중심지별 산업별 특화도(2019)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019



Part. III

이슈리포트



제1장 개요

1_배경 및 목적

2_내용의 구성과 흐름





01. 개요

1_배경 및 목적

- ‘이슈리포트’는 도시변화진단에서 다루기 어려운 서울의 새로운 도시계획 이슈를 도출하고, 이에 대한 시사점을 제시하는 데 목적이 있음
 - 이슈리포트는 사회·경제적 여건 변화에 따른 서울의 동향을 파악함에 있어 각종 통계자료나 지표만으로는 모니터링하기 어려운 도시계획 이슈를 발굴하고 공론화하는 것을 목표로 함
 - 특정 이슈에 대한 국내외 정책검토·관련 데이터 분석을 통해 서울의 여건 변화를 심층적으로 분석하고, 도시계획적 시사점과 대응 방향을 제안하는 것을 주요 내용으로 함
 - 이슈리포트는 서울도시기본계획 모니터링의 연차별 시행계획에 따라 유동적으로 운영하며, 내용 역시 이슈의 특성에 따라 유연하게 구성함
- 이슈리포트는 서울도시기본계획 차원에서 고려가 필요한 이슈를 집중 분석하여 향후 도시기본계획 수립 시 기초자료로 활용될 수 있으며, 이를 통해 도시계획의 상시계획체계 전환의 토대를 제공하고자 함

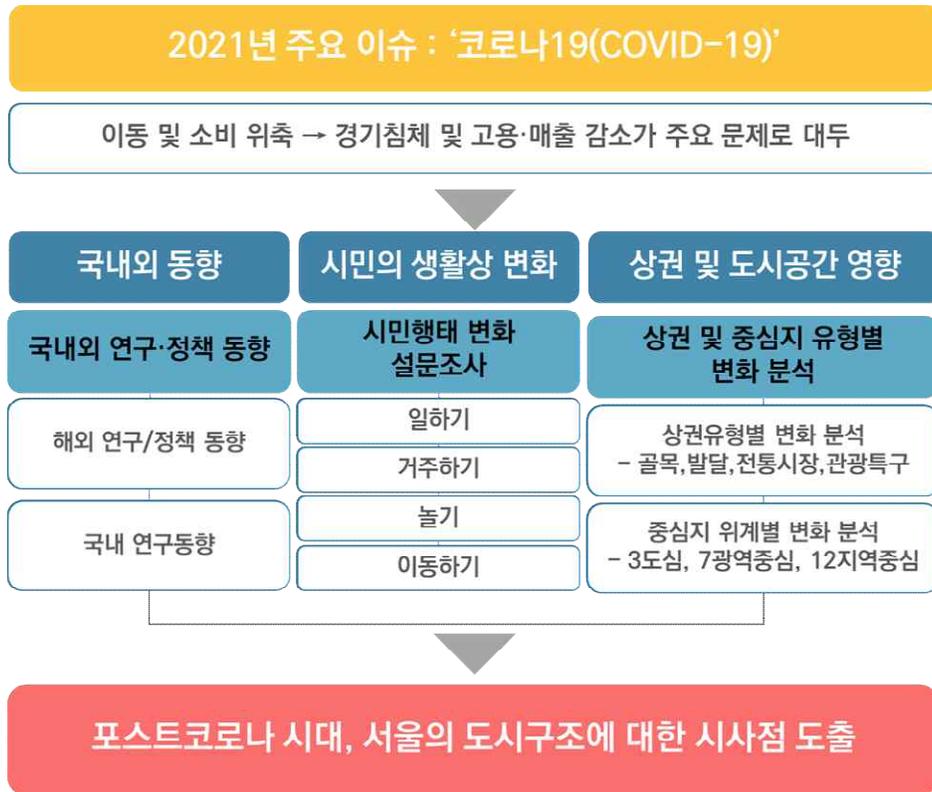


[그림 1-1] 이슈리포트의 목적과 구성

2_내용의 구성과 흐름

- 2021년 한해 서울이 직면하였던 다양한 문제 중 사회 전반에 큰 파급력을 가지고 왔던 이슈로는 ‘코로나바이러스감염증-19(COVID-19)’를 꼽을 수 있음
 - 우리나라에서 2020년 1월 첫 확진자가 발생한 이래, 코로나19의 장기화는 시민의 생활부터 경제·문화·환경·의료 등 사회 전반적으로 다양한 분야에 영향을 미쳤음
 - 코로나19에 대응하기 위하여 세계적으로 ‘사회적 거리두기 정책’ 등을 활용했고 이에 따라 대면 활동의 감소, 재택근무 확산과 같이 시민 행태에는 큰 변화가 있었음. 이로 인해 유동인구나 오프라인 소비가 감소했고, 소규모 점포의 폐업률이 높아지는 등 공간적인 변화도 이어지고 있음
- 코로나19로 인한 사회적 변화는 서울 도시변화 진단의 주간인구¹⁾와 같은 지표에서도 일부 확인할 수 있음. 그러나, 도시기본계획의 기초조사 역할을 수행하는 금번 서울 도시변화 진단의 구성과 현재의 변화를 바로 살펴볼 수 없는 공식통계의 특성으로 코로나19로 인한 최신의 변화를 집중적으로 파악하는 데에 한계가 있음
 - 모바일 기반의 빅데이터인 주간 생활인구 변화를 행정동 단위로 살펴본 결과, 코로나19 이후 서울의 생활인구가 전체적으로 감소하고 있음
 - 주거비율이 높은 지역에 비해 상업·업무 기능이 집중된 행정동에서 유동인구의 감소 폭이 더 크게 나타나 상권이나 중심지에 미치는 영향이 클 것으로 우려되는 상황임
 - 상업·업무 기능이 집중된 중심지 주변 일부 행정동에서는 주간 생활인구가 20% 이상 감소하는 등의 변화가 관측됨
- 따라서 이번 이슈리포트에서는 코로나19의 발생이 서울시의 상권 및 중심지에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 함
 - 2장에서는 ‘코로나19가 공간변화에 미친 영향’에 관한 국내외 동향을 살펴보고자 함. 해외 동향에서는 해외 연구문헌과 코로나19를 반영한 새로운 공간정책을 조사하고, 국내 동향에서는 코로나19가 우리 사회에 미친 영향과 전망에 대한 내용을 검토함
 - 3장에서는 시민에 대한 설문조사를 통해 코로나19 이후 생활에서의 변화를 살펴보고자 함. 시민의 생활영역을 ‘일하기’, ‘거주하기’, ‘놀이’, ‘이동하기’로 분류하여 코로나19 이전과 비교한 행태의 변화를 서울시민 1,200명과 경기, 인천지역에서 거주하면서 서울로 통근·통학하는 서울 생활시민 500명을 대상으로 조사하였음
 - 4장에서는 ‘코로나19가 서울의 상권과 중심지에 미친 영향’을 분석하고자 함. ‘우리마을상권가게 분석서비스’를 활용, 상권별 생활인구·점포 수·업종별 매출액 등의 연도별 데이터를 분석함. 마지막으로 이를 중심지별로 종합하여 코로나19로 인한 중심지 위계별 변화를 살펴보고, 향후 서울 중심지 체계의 대응 방향을 제안하였음

1) 2017년 대비 2020년 서울의 주민등록연앙인구는 2.0% 감소한 반면, 주간인구는 3.8% 감소하였음



[그림 1-2] 이슈리포트의 내용 구성과 흐름



제2장

관련 정책·연구 동향

1_ 해외 동향

2_ 국내 연구 동향

3_ 소결





02. 관련 정책·연구 동향

1_해외 동향

1) 해외 연구 동향

- 코로나19 이후 세계 주요 도시에서 '사회적 거리두기 전략'이 시행되었고, 재택근무와 비대면 활동의 확산이 도시의 상업·업무·주거·여가 공간에 영향을 미치기 시작하였음
- 코로나19가 장기화됨에 따라 해외에서는 코로나19로 인한 사회경제적 변화, 그리고 도시공간구조에 미치는 영향에 관한 연구가 활발히 수행되고 있음. 주요 연구를 요약하면 다음과 같은 내용을 제시하고 있음
 - 첫째, 재택근무가 보편화되면서 복잡한 도심보다는 저렴한 교외 지역에 거주하고자 하는 수요가 높아짐
 - 둘째, 교외로 인구가 이동함에 따라 업무나 소비 기능도 도심에서 교외 지역으로 분산되고 있음
 - 셋째, 경기침체로 고용과 매출이 줄었는데, 특히 고객 대면 산업인 음식점업·서비스업·소매업에서 큰 타격이 있음
 - 넷째, 대중교통보다 도로나 자전거와 같은 친환경 개인이동수단의 선호가 높아짐에 따라, 근거리 이동 중심으로 도시구조를 재편하려는 시도가 여러 도시에서 나타나고 있음



[그림 2-1] 코로나19 관련 해외 연구 동향

(1) 주거지역

- 코로나19로 재택근무(Work-From-Home)가 보편화되면서 사람들은 다양한 활동이 가능한 넓은 주택을 선호하게 되었고, 주거비용이 저렴한 교외 지역의 수요가 높아짐
 - 재택근무로의 전환에 따라 도심에서 얻을 수 있었던 통근 편의성의 이점이 사라졌고, 많은 사람이 도심을 떠나 상대적으로 주거비용이 저렴한 교외로 이전할 수 있는 새로운 주거선택 기회를 얻게 되었음(Brueckner et al., 2021)
 - 미국의 경우 상위 12개 도시의 중심업무지역(CBD)에서 교외로 이동하는 월별 인구 유출은 코로나 이전 대비 약 2% 증가함. 코로나19 유행 첫 해의 도심(CBD) 인구 순 유출은 코로나 이전 인구의 약 15% 수준이며, 이들은 교외로 이동한 것으로 분석됨(Ramani et al., 2021)
 - 재택근무를 시행해도 통근이 필요한 경우가 있기 때문에 도심을 떠나는 근로자 대부분은 동일한 대도시권 내에서 이동하는 경향을 보임. 도심을 떠나 대도시권 내 교외 지역으로 이주하는 사람이 늘면서, 도심의 공동화와 교외로의 집중 현상(도넛 현상)이 나타나고 있음(Ramani et al., 2021)
 - 반면 종사자가 원격으로 근무할 수 있는 고차 산업이 발달한 도시나 물가가 높은 대규모 대도시권에서는 인구 순 유출이 많았고, 비교적 주거비용이 저렴하면서 기존에 누리던 삶의 질을 유지할 수 있는 중·소규모 도시로 이동함(CBRE, 2021a)
 - 주거지역의 선호가 변화함에 따라 도심의 주택가격이 교외 지역에 비해 약 15~25% 하락하고(Ramani et al., 2021), 도심의 주택재고량이 빠르게 증가하는 등(Liu and Yichen, 2020) 지역별 주택시장에도 영향을 주고 있음

(2) 업무·상업지역

- 재택근무의 확산으로 많은 사람이 도심을 떠나가면서 도심의 업무·상업 기능도 교외로 이동하게 되었고, 결과적으로 도심의 중심기능이 분산되는 현상이 발생함
 - 도심의 업무시설 접근성에 대한 이점이 사라지면서(Brueckner et al., 2021), 소매 서비스업도 도심의 대규모 상권에서 덜 혼잡한 교외 지역의 소규모 상권으로 분산되는 패턴을 보임(Goolsbee and Syverson, 2021; Kraenzlin et al., 2020)
 - 미국에서는 코로나19 확산 이후 상위 12개 대도시 도심에서 약 14%의 사업체가 교외로 이동했는데, 주로 음식점이나 여가 등 고객서비스 중심 산업이 소비자들의 주거지 이동에 따라 함께 이동한 것으로 나타났음(Ramani et al., 2020)
 - 호주에서는 2020년 도시봉쇄령 해제 이후 7주간 도심 상점의 매출은 전년 대비 33% 감소한 반면, 교외 지역의 매출은 9% 감소하여 소비의 중심이 도심에서 교외로 이동하는 경향이 나타남(Mortimer et al., 2020)
- 코로나19로 인해 경기가 침체되면서 전반적으로 산업의 매출이 줄었고, 특히 음식점·서비스업·소매업 등 고객을 대면하는 산업에서 타격을 크게 받은 것으로 밝혀짐

- 산업별 피해 정도는 재택근무 여부의 영향을 받음. 재택근무가 가능한 금융·기업·경영·IT·과학 분야보다 재택근무로는 운영이 어려운 음식점·소매업·서비스업 등에서 고용이 크게 위축되었고(Forsythe et al., 2020) 매출액 감소 폭도 크게 나타남(Bonet-Moron et al., 2020; Kim et al., 2020)
- 유럽에서 기업을 대상으로 한 설문조사 결과, 소비자 내구재와 투자상품, 관광과 미식 분야 서비스, 식료품을 제외한 소매업에서 가장 피해가 클 것으로 예상되었고, 실제로 제조업·관광업·음식점업·서비스업이 가장 큰 타격을 받았음(Garcia et al., 2020)
- 미국에서는 필수 산업보다 비필수 산업의 고용이 더 많이 감소하였으며, 가장 큰 손실을 본 산업은 고객 중심 산업인 레저·호텔업 및 비필수 소매업인 것으로 나타남(Forsythe et al., 2020)
- 호주의 경우 2020년 8월 의류·신발 등 잡화 부문의 소매업 매출액이 전년 대비 10.5% 감소했고, 백화점 매출 역시 8.9% 감소하였음(Mortimer et al., 2020)
- 한편 유통·물류시스템의 기술 발전으로 전자상거래시장이 확대되던 시기에 코로나19가 확산되면서 기존 소매서비스업의 디지털 전환 경향이 더욱 앞당겨지고 있음(Kim, 2020; Pantano et al., 2020).

(3) 도시구조·시설

- 코로나19 발생 이후 대중교통보다는 도보·자전거 등의 친환경 개인이동수단 이용이 촉진되고 있으며, 이를 반영한 ‘15분 도시’, ‘20분 동네’ 등의 개념이 주목받고 있음
 - 호주의 멜버른에서는 기존 열차 이용자 중 84%, 버스 사용자 중 77%가 코로나19 이후 대중교통 이용을 줄인 것으로 나타남(Mortimer et al., 2020)
 - 독일 베를린에서는 임시 자전거 전용도로를 설치하고, 뉴욕에서는 일부 차도를 폐쇄하여 보행자와 자전거 기반의 인프라를 구축하는 등 이동수단 재편을 위해 도시구조에 변화를 시도하고 있음(De Vos, 2020)
 - ‘15분 도시’는 차 없는 교통 및 보행자 기반시설 조성을 통해 시민들이 15분 이내로 걸거나 자전거를 이용하여 모든 도심 서비스와 편의시설을 이용할 수 있도록 하는 것임(De Vos, 2020)
 - ‘15분 도시’ 개념은 OECD의 정책 보고서와 프랑스 파리에서 시장을 연임 중인 안 이달고(Anne Hidalgo)의 핵심 공약에 소개되며 관심을 받기 시작했고, 최근 영국 글래스고, 호주 멜버른 등 세계 여러 도시의 정책에 활용되고 있음

2) 해외 정책 동향

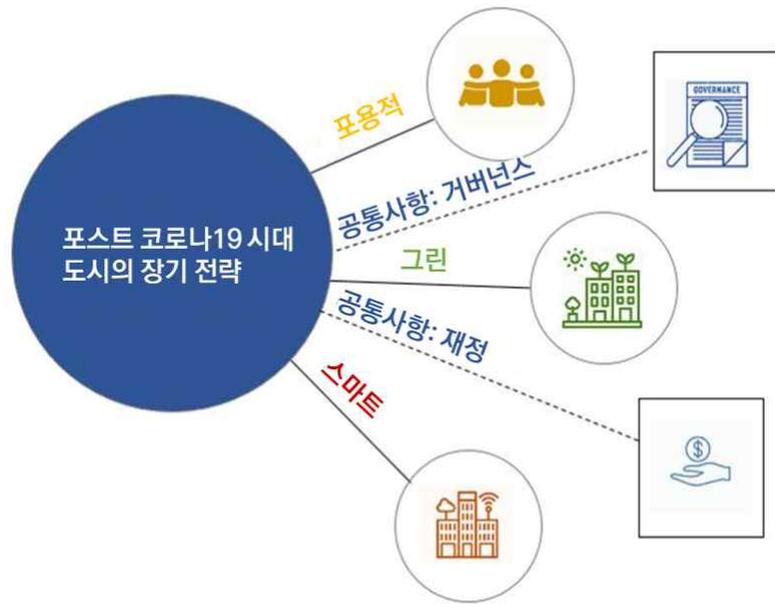
(1) OECD, Cities Policy Responses(도시정책 대응 보고서, 2020)²⁾

- OECD는 2020년 7월 「Cities Policy Responses」를 발표하여 포스트 코로나19 시대에 탄력적이고 미래에 대비할 수 있는 도시를 재건하기 위한 방향을 제시하였음
 - 여기서 '도시'는 코로나19 위기에 대한 대응의 최전선(frontline)으로 인식됨. 도시는 전국적인 대응조치를 실행하는데 핵심적인 역할을 하며, 복구정책의 실험 대상이 되기도 함. 코로나19는 포용·녹색·스마트 도시를 향한 새로운 도시 패러다임으로의 전환을 가속화 했음
- 「Cities Policy Responses」에서는 코로나19에 따른 세계 도시의 대응전략을 조사하고, 이를 토대로 도시재건을 위한 시사점을 제시함
- 주요 도시들의 대응전략에서 도출한 10가지 교훈은 '장소·사람 중심의 대응, 경제와 사회적 충격 완화, 접근성 강화, 취약계층 고려, 도시밀도에 대한 인식 전환, 디지털화, 환경의식의 가속화, 거버넌스의 영향, 도시의 회복력, 전 지구적 의제의 중요성' 등임
 - 첫째, 코로나19의 영향은 지역별로 다르게 나타나기 때문에 장소 및 사람 중심의 접근이 필요함
 - 둘째, 건강의 위기는 경제·사회 위기로 전환되었고, 산업구조·시장실패·무역개방 등에 도시의 회복 가능성이 달려 있음
 - 셋째, 공공공간, 도시계획·설계 등의 재검토를 통해 이동성(mobility)보다는 접근성(accessibility)을 향상하는 방향으로 빠르게 전환할 필요가 있음
 - 넷째, 사람과 장소의 불평등(inequality)이 심화되었으며, 특히 대도시에서는 이주민·빈곤층·여성·노인 등 취약계층의 타격이 큼
 - 다섯째, 건강 문제는 도시밀도(urban density)보다는 구조적 불평등·도시화의 질과 더 큰 관련이 있으며, 집적효과가 여전히 유효하므로 높은 도시밀도는 계속해서 도시의 이점으로 남을 가능성이 높음
 - 여섯째, 위기를 기회로 바꾸는 디지털화(digitalisation)는 뉴노멀의 핵심 요소가 될 것임
 - 일곱째, 환경의식(environmental awareness)이 가속화되어 자원의 이동성과 친환경경로의 전환에 대한 정치·사회적 인식이 널리 퍼지고 있음
 - 여덟째, 코로나19로 인해 정부에 대한 시민의 신뢰가 크게 변화하는 등 거버넌스에 영향을 미침
 - 아홉째, 코로나19의 충격은 도시의 회복력(resilience)에 초점을 맞추어야 함
 - 열째, 지속가능발전목표(SDGs), 재해 경감을 위한 센다이 프레임워크 등 국제사회가 합의한 전 지구적 의제(global agenda)는 여전히 시기적절하므로 이를 토대로 도시

2) OECD, 2020, Cities Policy Responses, p.3, 재작성

의 계획·정책·예산을 재편할 필요가 있음

- 주요 도시들은 사회적 거리두기, 업무공간과 통근, 취약계층, 지역서비스, 기업지원 및 시민참여와 관련된 단기계획과 위기관리 대응방안을 고안하였고, 현재는 장기적인 복구 전략으로서 보다 포용·친환경·스마트 도시를 조성하는 정책을 추진 중임
 - 도시는 회복과정에서 경기회복 시기에 따른 격차와 구조적 불평등을 해소하기 위해 다양한 포용적 정책(지역산업 지원, 고용, 저렴주택 건설, 주택 개보수, 취약계층 주택 지원 등)을 추진하고 있음
 - 많은 도시는 이미 코로나19 이후를 계획하고 있으며, 특히 도시 이동성·에너지 효율성에 중점을 둔 지속가능한 환경과 경제회복을 결합하는 데 적극적인 투자를 이어가고 있음
 - 전염병에 대한 위기 대응에서 전염 위험의 감시 및 경계 등 디지털화의 중요성이 강조됨에 따라, 많은 도시에서 스마트 시티의 도구(smart city tools)를 체계화하는 계기가 됨. 정보 및 참여수단과 문화 자원, 공공서비스 등이 디지털화됨에 따라 가상공간은 더욱 통합적으로 진화하고 있음



[그림 2-2] 포스트 코로나19 시대의 도시를 위한 장기적 전략
 자료 : OECD, 2020, 「Cities Policy Responses」, p.23

(2) 호주 멜버른의 20분 동네(20-minute Neighbourhood) 정책

- 코로나19 이후 빠른 이동성보다는 필수시설의 근접성이 중요해졌고, 다양한 도시에서 근거리 이동을 중심으로 하는 도시구조 조성 정책을 추진하고 있음. 대표적으로 호주 멜버른에서는 모든 지역에 20분 동네(20-minute Neighbourhood) 개념을 적용하고 있음
 - 20분 동네란, 주민들이 도보·자전거·대중교통을 통해 20분 내에 일상생활 수요를 충족할 수 있는 동네를 말함. 20분은 자택에서 목적지까지 10분, 다시 자택까지 10분이 합쳐진 시간으로, 반경 약 800m의 규모로 설정되었음³⁾
 - 20분 동네 정책은 코로나19 이전에 수립된 ‘호주 멜버른 2017-2050 장기도시기본계획’에서 처음 발표되었음, 코로나19 발생 이후 도시봉쇄가 시행되더라도 도보 20분 거리에서 일상생활을 가능하게 만드는 도시구조⁴⁾로 감염병 대응에 효과적인 개념이라는 점에서 재조명되고 있음



[그림 2-3] 호주 멜버른 20분 동네 개념도

자료 : 호주 빅토리아주 환경·토지·수자원·도시계획부 홈페이지(planning.vic.gov.au)

- 멜버른의 20분 동네는 포용적·역동적·건강한 근린 형성을 위한 6개의 목표를 두며, 17개의 구성요소로 이루어짐
 - 6대 목표는 ① 이동의 최적화를 위해 안전하고 접근성이 높으며, 연결된 보행로·자전거 도로를 구축, ② 접근할 수 있는 높은 수준의 근린형 공용공간 및 공개공간 조성, ③ 20분 근린생활이 가능한 서비스 체계 구축 및 적절한 배치, ④ 출퇴근 및 고차서비스업 이용이 용이한 대중교통망 구축, ⑤ 근린 서비스·교통 활성화를 위한 적정 인구밀도 및 인구주택 비율 유지, ⑥ 근린경제 활성화 지속 추진임
 - 17대 구성요소(Feature)는 자족적 근린생활을 가능케 하기 위한 필요조건으로, ‘쇼핑몰,

3) 호주 빅토리아주 환경·토지·수자원·도시계획부 홈페이지:

<https://www.planning.vic.gov.au/policy-and-strategy/planning-for-melbourne/plan-melbourne/>

4) 호주 빅토리아주 환경·토지·수자원·도시계획부 홈페이지:

<https://www.planmelbourne.vic.gov.au/current-projects/20-minute-neighbourhoods>

의료복지시설, 초·중·고등학교, 평생교육시설, 놀이터·공원, 산책로·녹지, 커뮤니티 정원, 운동·체육시설, 안전한 가로 및 공개공간, 저렴한 주택, 지역사회에서 건강하게 계속 거주(Aging in Place), 다양한 주택 유형, 도보가능 도시공간, 안전한 자전거 네트워크, 편리한 대중교통, 지역 내 일자리-서비스-대중교통 연계, 풍부한 일자리' 등임

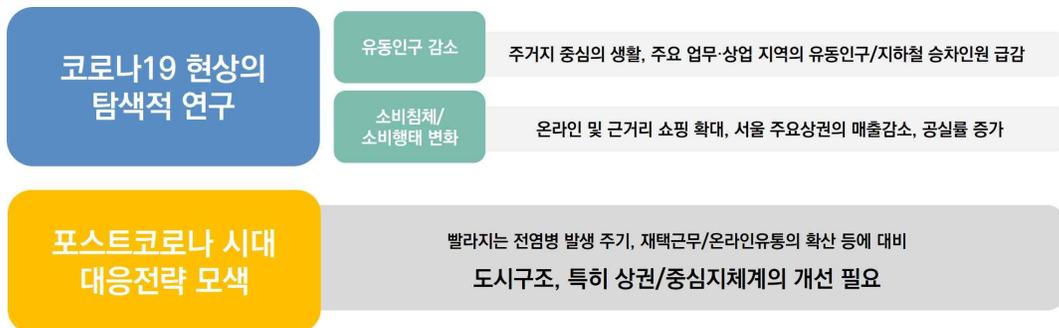


[그림 2-4] 호주 멜버른 20분 동네의 17대 요소

자료 : 호주 빅토리아주 환경·토지·수자원·도시계획부 홈페이지(planning.vic.gov.au)

2_국내 연구 동향

- 국내 코로나19 관련 연구는 현상에 대한 탐색적 연구와 포스트 코로나 시대의 예측 및 정책 대응 연구로 나누어 볼 수 있음
 - 초기 연구들은 대부분 코로나19의 현상을 탐색하는 데 목적을 두고 확진 경로, 유동 인구·매출액 변화 등을 분석하였음
 - 최근에는 코로나19가 사회경제 또는 공간에 미치는 영향을 분석하거나, 포스트 코로나 시대를 예측하고 대비하기 위한 대응전략을 모색하는 연구가 주를 이룸
- 코로나19가 공간에 미치는 영향을 분석한 국내 연구들을 살펴보면 대부분 경기침체 및 소비행태 변화에 따른 상업지역의 변화를 다루고 있는데, 주요 연구 내용을 요약하면 다음과 같음
 - 첫째, 사회적 거리두기로 인해 사람들의 이동이 위축되면서 유동인구·지하철 승차인원 등이 크게 줄었고, 특히 주요 상권과 중심지에서 크게 감소하였음
 - 둘째, 온라인 및 근거리 쇼핑의 확대 등 사람들의 소비행태가 변화함에 따라 주요 상권의 공실률이 늘어나는 등 중심지의 침체 현상이 악화하고 있음
 - 셋째, 코로나19의 장기화에 따라 업무·소비행태의 변화가 앞으로도 보편화될 것으로 예측됨에 따라 상권 구조 및 중심지 체계 등 도시공간 변화의 필요성이 강조되고 있음



[그림 2-5] 코로나19 관련 국내 연구동향

1) 현상에 대한 탐색적 연구

- 코로나19로 인해 생활인구와 지하철 승차인원 감소 등 사람들의 이동이 크게 위축되었는데, 지역별로 변화를 살펴본 결과 주로 주요 상권과 중심지에서의 감소 폭이 크게 나타남
 - 서울의 생활인구는 종로·강남·여의도 등 도심 지역에서 2020년 2·3월에 급격히 감소하였고 특히 명동의 하락폭이 두드러졌음. 반면 주거 중심 지역에서는 다른 지역 대비 생활인구 감소 폭이 작았고, 일부 지역에서는 생활인구가 작년 대비 10~40% 증가하기도 하였음. 즉, 코로나19 대유행 상황에서 사람들의 활동이 주거지를 중심으로 이루어진 것을 알 수 있음(이제승 외, 2021)

- 상권별 유동인구 변화 역시 주거지역과의 관계에 따라 다르게 나타났음. 관광특구는 약 25.5%로 가장 큰 감소세를 보인 반면, 주거지역과 인접한 골목상권(1.5%)과 전통시장(7.4%)은 상대적으로 작은 폭으로 감소하였음(주재욱 외, 2021)
- 지하철 승차인원도 이러한 현상을 뒷받침하는데, 도심부에 해당하는 종로3가·경복궁·안국역은 코로나19 확진자가 늘면서 매우 급격하게 감소하였고, 업무 중심지인 선릉·역삼·삼성역도 감소 폭은 조금 적지만 유사한 패턴으로 감소하였음. 반면, 주거지역인 송파나루·석촌고분역 등은 감소 폭이 매우 작았음(이제승 외, 2021)
- 사회적 거리두기, 온라인 유통판매의 확대 등으로 사람들의 이동 및 소비행태가 크게 변화함에 따라 매출액이 감소하고 상가의 공실률이 증가하는 등 중심지의 침체 현상이 더욱 악화되고 있음
 - 국내 유통업체 매출은 ‘온라인:오프라인’ 비율이 2019년 2월 ‘39.8%:60.2%’에서 2020년 2월 ‘49.0%:51.0%’로 급변하였음(산업통상부, 2020; 이왕진, 2021)
 - SSG의 온라인 배송은 코로나19 이후 주문 마감률이 전국 평균 80%에서 99.8%까지 약 20%p 증가하였음(중기이코노미, 2020)
 - 한편, 오프라인에서는 대형마트와 백화점의 매출 감소가 두드러지며, 슈퍼마켓과 편의점의 이용이 크게 늘어났음. 2020년 7월까지 백화점(-2.4%)과 대형마트(-2.6%)는 판매액이 감소한 반면, 편의점(2.1%)은 오히려 증가함(문새하, 2020)
 - 2020년에는 편의점 3사의 매출이 백화점 3사의 매출을 최초로 앞서기도 하였음(이왕진, 2021)
 - 이에 따라 주요 상권과 중심지는 더욱 침체되고 있는데, 특히 한양도성 내 공실률은 2020년 4분기에 10.5%로 1분기(1.9%) 이후 지속적인 증가세이며, 영등포·신촌 및 기타 지역에서도 7% 내외의 공실률을 보이는 등 강남을 제외한 모든 지역에서 소규모 매장의 공실률이 증가하고 있음(주재욱 외, 2021)

2) 예측 및 대응전략 모색

- 코로나19의 장기화로 업무·소비행태가 바뀌게 되면서, 상권 구조 및 중심지 체계 등 도시 공간에 대한 변화의 필요성이 강조됨
 - 많은 보건 전문가가 코로나19와 같은 감염병이 앞으로도 자주 발생할 것으로 예상함(박복영, 2021)
 - 코로나19로 인해 반강제적으로 실험하게 된 재택근무의 효용성이 확인되었고(이희정, 2021), 중년층을 포함한 많은 시민이 국내 온라인 쇼핑의 다품종 소량 및 새벽배송, 당일배송의 편리함을 널리 체험함에 따라(임미화, 2021) 앞으로도 주요 업무·상업지역이 침체를 겪을 것이라는 전망이 우세함
 - 다수의 전문가들은 포스트 코로나시대의 도시공간 재편에 있어서 분산적인 형태의 도시

- 구조로 전환이 필요하다는 점을 강조함. 재택근무가 시행되면서 주거지역에서 증가하고 있는 도시 활동 수요에 대응할 필요가 있음(이희정, 2021)
- 15분 도시와 같이 보행이나 자전거를 이용하여 최소한의 생활물품 공급이나 공공서비스를 차질 없이 이용할 수 있도록 기초생활권에 대한 도시계획적 배려도 필요함(이왕진, 2021)
 - 한편, 코로나19로 인해 중심상권에서의 소비는 크게 줄고 집 근처 동네 상권에서의 소비가 증가하면서, 선진국에서 이미 보편화된 지역 상권 중심의 소비행태가 정착할 수 있는 기반이 마련되었다는 시각도 있음(황희영, 2020)
 - 또한, 쇠퇴를 겪은 기존 상권은 단순 상품구매보다 온라인 쇼핑이 대체할 수 없는 식사·문화·여가 등 활동과 경험을 중심으로 한 서비스를 강화하는 방향으로 상권구조 재편 필요성이 제기되었음(신기동·유민지, 2020)
 - 유희 상업공간을 주거·물류창고로 전용하여 사용하는 방안이 제안되기도 함(문새하, 2020)
- 여러 연구를 토대로 볼 때, 국내에서는 과거 이동과 소비가 집중되었던 상권·중심지에서 코로나19의 영향을 많이 받았지만, 지역별·업종별로 양태가 다르게 나타나고 있음. 이에 따라 코로나19가 서울의 도시공간, 특히 상권과 중심지에 미친 영향을 보다 면밀히 파악하고, 포스트 코로나 시대를 대비할 수 있는 서울의 맞춤형 전략을 모색할 필요가 있음

- 해외에서는 코로나19로 인한 사회경제적 변화, 도시공간구조에 미치는 영향에 관한 연구가 활발히 수행되고 있음. 주요 연구의 내용을 요약하면 다음과 같음
 - 첫째, 재택근무가 보편화되면서 복잡한 도심보다는 주거비용이 저렴한 교외 지역에 거주하고자 하는 수요가 높아짐. 사람들이 도심을 떠나 동일한 대도시권 내 교외 지역으로 이주함에 따라 도심의 공동화와 교외 집중 현상(도넛 현상)이 발생하기도 하였으며, 도심의 주택가격이 하락하는 등 주택시장에도 영향을 미쳤음
 - 둘째, 사람들의 교외 이동에 따라 업무·소비 기능도 도심에서 교외 지역으로 분산되고 있음. 음식점, 여가서비스업 등 고객서비스 중심 산업이 소비자의 주거지 이동패턴을 따라 함께 움직이면서 도시의 중심성은 분산을 보임
 - 셋째, 경기침체로 고용과 매출이 줄었는데, 특히 재택근무로는 운영이 어려운 고객 대면 산업인 음식점업·서비스업·소매업의 타격이 큼. 필수 산업보다 비필수 산업의 고용이 더 많이 감소하였고, 소매업은 전자상거래 시장 확대 시기와 맞물리면서 여건 변화가 급속도로 이루어짐
 - 넷째, 대중교통보다 도보·자전거 등 친환경 개인이동수단의 선호가 높아짐에 따라, 근거리 이동 중심으로 도시구조를 재편하려는 시도가 확산되고 있음. 코로나19 이후 사람들의 대중교통 이용이 크게 줄었으며, 세계 주요 도시들은 보행자와 자전거 기반으로 도로체계를 개편하거나 '15분 도시' 등의 개념을 중심으로 도시구조를 개선하고자 노력하고 있음
- 코로나19가 장기화됨에 따라 도시들이 큰 타격을 입은 가운데, OECD는 2020년 7월 「Cities Policy Responses」를 발간하여 세계 도시의 코로나19 대응전략을 조사하고, 도시재건을 위한 시사점을 제시함
 - 주요 도시들의 대응전략에서 도출한 10가지 교훈은 '장소·사람 중심의 대응, 경제와 사회적 충격 완화, 접근성 강화, 취약계층 고려, 도시밀도에 대한 인식 전환, 디지털화, 환경의식의 가속화, 거버넌스의 영향, 도시의 회복력, 전 지구적 의제의 중요성' 등임
 - 세계의 많은 도시들은 장기적인 복구전략으로 포용적이고 환경친화적이며 스마트한 도시를 조성하는 정책을 추진 중임
- 한편, 코로나19 이후 빠른 이동성보다는 필수시설의 근접성이 중요해졌고, 다양한 도시에서 근거리 이동을 중심으로 하는 도시구조 조성 정책을 추진 중임. 대표적으로 호주 멜버른에서는 '20분 동네(20-minute Neighbourhood) 정책'이 있음
 - 20분 동네란 주민들이 도보·자전거·근린대중교통을 통해 20분 내에 일상생활 수요를 충족할 수 있는 동네를 말함. 20분 동네 정책은 코로나19 이후 팬데믹을 대응하는 데

효과적인 개념이라는 점에서 주목을 받고 있음

- 국내 코로나19 관련 연구는 현상에 대한 탐색적 연구와 포스트 코로나 시대의 예측 및 정책 대응 연구로 나누어 볼 수 있는데, 대부분 경기침체 및 소비행태 변화에 따른 상업 지역의 변화를 다루고 있음
 - 사회적 거리두기로 인해 사람들의 이동이 위축되면서 유동인구·지하철 승차인원 등이 감소하였는데 주요 상권과 중심지에서 감소 폭이 크게 나타났음
 - 온라인 및 근거리 쇼핑의 확대 등 사람들의 소비행태가 변화함에 따라 주요 상권의 공실률이 늘어나는 등 중심지의 침체 현상이 일어나고 있음
 - 빨라지는 감염병 발생주기, 재택근무의 장기적 확산, 온라인 쇼핑의 보편화로 주요 업무·상업지역의 침체 현상이 계속될 전망이다 가운데, 기초생활권과 지역상권 중심의 분산적인 도시구조의 필요성도 제기됨
- 여러 연구를 토대로 볼 때, 국내에서는 과거 이동, 행태 등이 집중되었던 상권·중심지에서 코로나19의 영향을 많이 받았고, 그로 인한 변화는 지역별·업종별로 다르게 나타나고 있음. 이에 따라 코로나19가 서울시민의 행태, 서울의 도시공간, 특히 상권과 중심지에 미친 영향을 보다 면밀히 파악하고, 포스트 코로나 시대를 대비할 수 있는 서울 맞춤형 전략을 모색할 필요가 있음

제3장

코로나 19로 인한 시민 삶의 변화

1_설문 개요

2_부문별 설문조사 결과

3_소결





03. 코로나19로 인한 시민 삶의 변화

1_설문 개요

1) 조사 목적

- 서울에서 생활하는 사람들이 코로나 전후로 일상에 실질적으로 어떤 변화를 겪었는지를 생활영역별로 질의함으로써 서울 내 공간 수요의 변동을 가늠하려고 함
- 일상생활에서 즐겨 찾는 장소에 변화가 있는지, 새로운 이동의 수요가 만들어졌는지, 혹은 이동이 어려운 경우 대체재가 얼마나 활성화되고 있는지 질문하고자 함

2) 조사 개요

- 만 18세 이상 65세 미만의 서울시민 1,200명과 경기·인천에 거주하면서 서울로 출퇴근 또는 통학하는 서울 생활시민 500명을 대상으로 함
- 구조화된 설문지를 활용한 온라인 조사를 시행하였으며, 응답자는 2021년 4사분기의 생활에 대하여 응답함

[표 3-1] 설문 응답자 특성

| 서울시민 | | | | 서울 생활시민 | | | |
|-----------|-------------------|--------|-------|-----------|----------------------|-------|-------|
| 전체 | | 사례수 | 비중(%) | 전체 | | 사례수 | 비중(%) |
| | | (1200) | 100.0 | | | (500) | 100.0 |
| 성별 | 남성 | (589) | 49.1 | 성별 | 남성 | (267) | 53.4 |
| | 여성 | (611) | 50.9 | | 여성 | (233) | 46.6 |
| 연령별 | 18~29세 | (277) | 23.1 | 연령별 | 18~29세 | (124) | 24.8 |
| | 30~39세 | (252) | 21.0 | | 30~39세 | (120) | 24.0 |
| | 40~49세 | (260) | 21.7 | | 40~49세 | (128) | 25.6 |
| | 50~59세 | (263) | 21.9 | | 50세 이상 | (128) | 25.6 |
| | 60~65세 | (148) | 12.3 | | | | |
| 거주 권역별 | 도심권 | (63) | 5.3 | 거주 권역별 | 고양/파주/축 | (100) | 20.0 |
| | 동북권 | (365) | 30.4 | | 의정부/구리/축 | (100) | 20.0 |
| | 서북권 | (145) | 12.1 | | 하남/성남/축 | (100) | 20.0 |
| | 서남권 | (370) | 30.8 | | 과천/안양/광명/ 부천/김포/축 | (100) | 20.0 |
| | 동남권 | (257) | 21.4 | | 인천 | (100) | 20.0 |
| 직업 | 사무직 ⁵⁾ | (398) | 33.2 | 직업 | 사무직 | (233) | 46.6 |
| | 현장직 ⁶⁾ | (216) | 18.0 | | 현장직 | (133) | 26.6 |
| | 자영업 | (79) | 6.6 | | 자영업 | (50) | 10.0 |
| | 자유직 | (45) | 3.8 | | 자유직 | (21) | 4.2 |
| | 주부 | (183) | 15.3 | | 학생 | (62) | 12.4 |
| | 학생 | (135) | 11.3 | | 무직/기타 | (1) | 0.2 |
| | 무직/기타 | (144) | 12.0 | | | | |

5) 설문 상 사무직, 전문직, 경영/관리직

6) 설문 상 서비스/영업직, 생산/단순노무직/기능직, 전문기술직

3) 조사 내용

- 시민의 생활영역을 ‘일하기’, ‘거주하기’, ‘놀이’, ‘이동하기’로 구분하고, 코로나19 발생 이후 생활에서 경험하는 변화에 대해 질문함
 - 일하기에서는 근로자와 학생의 재택근무 혹은 비대면수업 여부와 빈도를 조사하고, 주부에 대해서는 가사노동 강도의 변화에 대해 질문함. 나아가 코로나19가 종식된 뒤 재택근무와 비대면 수업이 지속될 것이라고 보는지 개인적 견해를 조사함
 - 거주하기에서는 시민이 현재 거주하고 있는 집의 만족도를 알아보고, 코로나19 발생 후 집안 환경을 개선했거나 필요성을 느끼는지 등을 질문함. 또한, 생필품을 주로 구매하는 장소에 변화가 있었는지 조사함
 - 놀기에서는 현재의 사적 모임, 오프라인 쇼핑, 문화생활, 외식 활동의 빈도와 코로나 19 전후 여가활동 빈도의 변화 여부, 변화한 이유를 조사함
 - 이동하기에서는 코로나19 발생 전후 이동 횟수와 거리, 교통수단의 변화 여부와 이유에 대해 질문함

[표 3-2] 코로나19로 인한 시민 삶의 변화 조사 내용

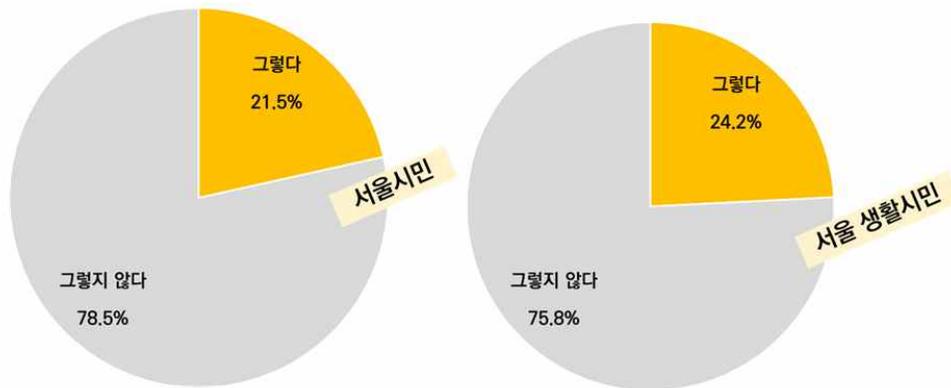
| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 일하기 | <ul style="list-style-type: none"> · 현재(최근 3개월 이내) 재택근무 여부 및 빈도 · 코로나 종식 이후 재택근무 지속 여부 · 현재(최근 3개월 이내) 출근 시간의 변화 여부 · 현재(최근 3개월 이내) 대면 수업 여부 · 현재(최근 3개월 이내) 통학 빈도 · 코로나 종식 이후 비대면 수업 지속 여부 · 코로나 이전 대비 가사노동의 시간 및 강도의 변화 · 가사노동의 시간 및 강도 증/감 이유 |
| 거주하기 | <ul style="list-style-type: none"> · 현재 거주하는 집에 대한 만족도 · 코로나 발생 이후 집안 환경 변화 여부 · 거주하는 집안 환경에 변화를 준 이유 · 코로나 발생 이후 집안 환경 변화 필요성 체감 여부 및 변화 필요 이유 · 집안 환경 변화를 위해 가장 개선하고 싶은 점 · 거주 목적으로 이사 시 희망 지역 및 세부 지역 · 현재(최근 3개월 이내) 주요 생필품 구매처 · 코로나 발생 이전 주요 생필품 구매처 · 코로나 발생 이후 생필품 구매처가 달라진 이유 · 코로나 종식 이후 달라진 구매처 지속 이용 의향 |
| 놀이 | <ul style="list-style-type: none"> · 현재(최근 3개월 이내) 하고 있는 여가활동별 참여 빈도 · 코로나 이전 대비 여가활동별 참여 빈도 변화 · 코로나 전후로 사적 모임의 횟수가 달라진 이유 · 코로나 종식 이후 변화된 사적 모임의 횟수 지속 여부 · 오프라인 쇼핑의 횟수가 달라진 이유 · 공연/전시/영화 관람/도서관 방문의 횟수가 달라진 이유 · 식당, 카페 방문 등 외식의 횟수가 달라진 이유 · 공원, 근교 등 야외 공간 방문의 횟수가 달라진 이유 · 실내 체육시설 방문의 횟수가 달라진 이유 |
| 이동하기 | <ul style="list-style-type: none"> · 코로나 이전 대비 집 외 장소로 이동 횟수 변화, 이동 거리 변화 · 이동 횟수/거리 변화 이유 · 코로나 발생 이후 차량 구매 및 계획 여부 및 이유 · 현재(최근 3개월 이내) 주 이용 대중교통 수단 · 코로나 이전 대비 대중교통 이용 횟수 변화 · 대중교통 이용 횟수가 달라진 이유 · 현재(최근 3개월 이내) 킥보드/자전거 이용 여부 및 빈도 · 코로나 이전 대비 킥보드/자전거 이용 횟수 변화 · 킥보드/자전거 이용 횟수가 달라진 이유 |

2_부문별 설문조사 결과

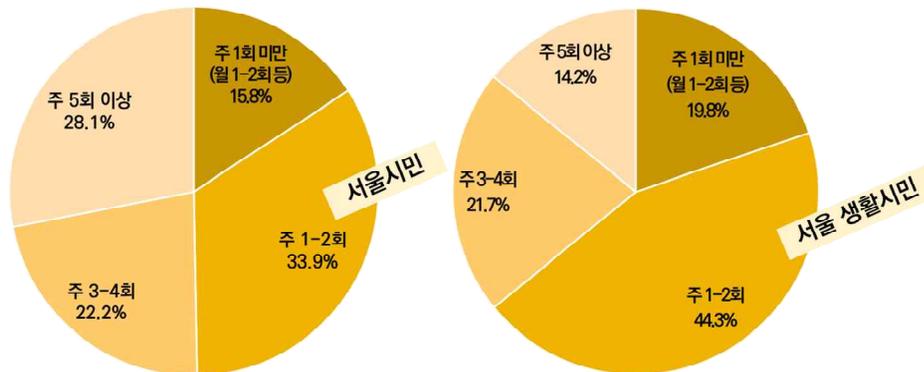
1) 일하기

(1) 재택근무 및 비대면 수업

- 서울 거주 직장인의 21.5%가 재택근무에 참여하고 있으며, 49.7%의 재택근무자가 주 3회 이상 회사에 출근
 - 직종별로 자유직 종사자의 재택 비율이 44.4%, 현장직 종사자는 직종 특성 상 13.4%로 나타남
- 재택근무에 참여하는 직장인 중 ‘주 1-2회’ 재택근무를 시행하는 비율이 33.9%로 가장 높았으며, ‘주 5회 이상’, ‘주 3~4회’, ‘주 1회 미만’ 순으로 나타남
- 재택근무에 참여하고 있지 않은 종사자 중 20.1%는 코로나19 이후 탄력근무제 등으로 출근 시간의 변화가 있다고 답했음
- 서울 생활시민의 재택근무 참여율이 24.2%로 더 높지만, 재택근무의 주중 빈도는 비교적 낮게 나타남

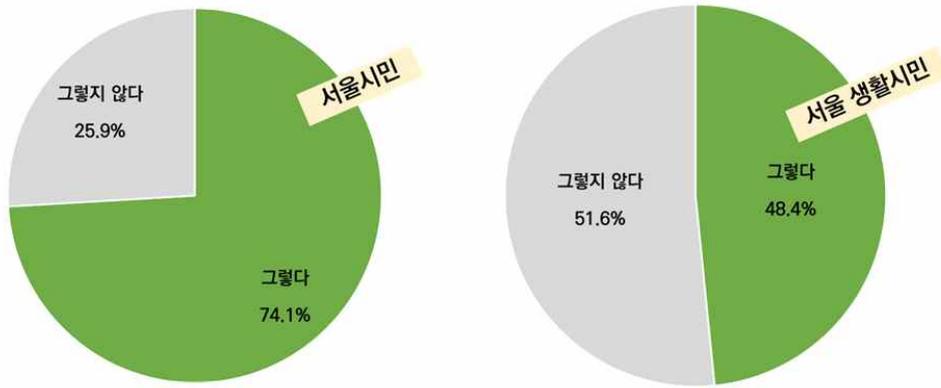


[그림 3-1] 재택근무 여부(2021년 4사분기)

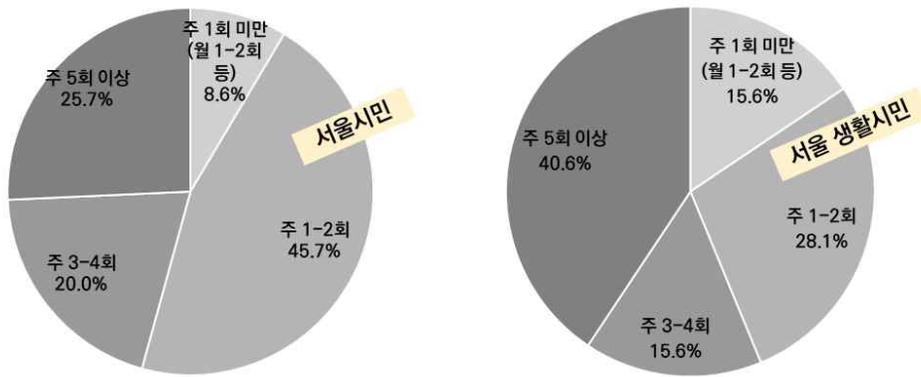


[그림 3-2] 재택근무 빈도(2021년 4사분기)

- 서울에 거주하는 학생의 25.9%가 대면 수업에 참여하고 있으며, 대면 수업 참여자의 54.3%가 주 2회 이내로 통학하고 있음
 - 대면 수업에 참여하는 학생 중 '주 1-2회' 통학하는 학생의 비율이 45.7%로 가장 높았으며, '주 5회 이상', '주 3-4회' 순으로 나타남
 - 경기·인천에서 거주하면서 서울로 통학하는 서울 생활시민의 대면 수업 참여율은 51.6%이었으며, 대면 수업에 참여하는 학생 중 56.2%가 주 3회 이상 통학함



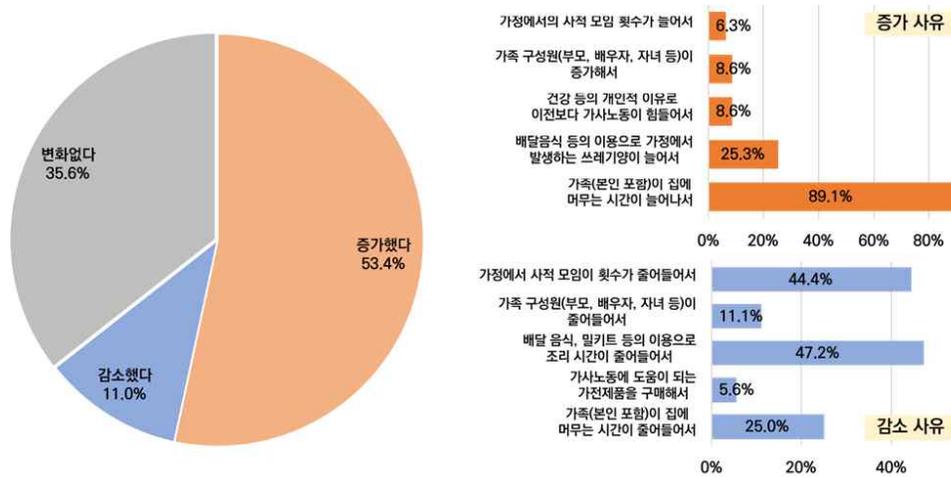
[그림 3-3] 전면 비대면 수업 여부(2021년 4사분기)



[그림 3-4] 통학 빈도(2021년 4사분기)

(2) 가사노동

- 서울에 거주하는 주부 및 무직 응답자 중 53%가 코로나19 이후 가사노동이 증가했다고 답했으며, 집에 머무는 시간이 증가한 것을 주된 이유로 응답
 - 가사노동이 증가한 이유로는 집에 머무는 시간이 늘어난 것이 가장 큰 요인으로 나타났으며, 배달음식 등에 따라 가정에서 발생하는 쓰레기양이 증가한 것 등이 뒤를 이음
 - 가사노동이 감소한 이유로 배달음식이나 밀키트의 이용에 따른 조리 시간 감축을 가장 많이 꼽았고, 가정에서의 사적 모임 횟수 감소가 뒤를 이음

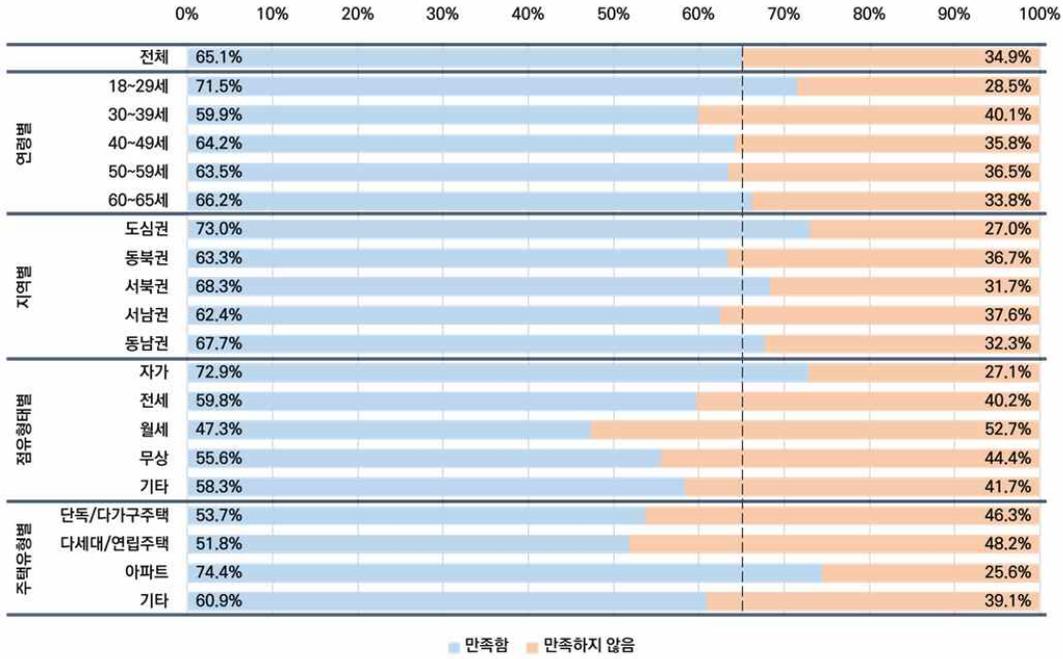


[그림 3-5] 가사노동 증가 여부(좌), 증감 사유(우) (2021년 4사분기)

2) 거주하기

(1) 거주 만족도

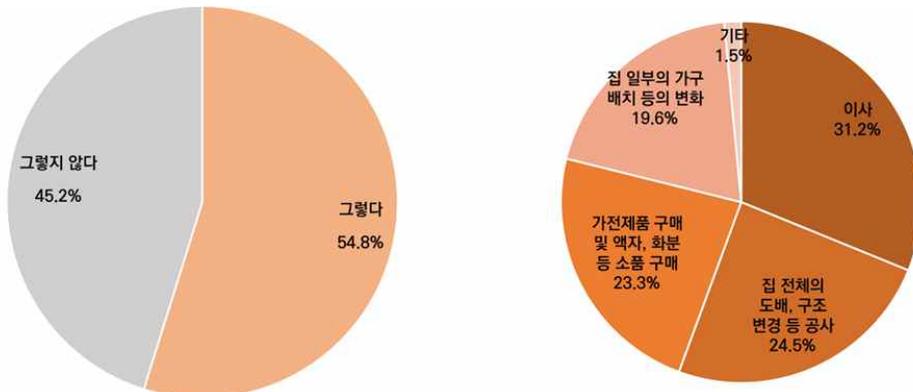
- 서울 거주 응답자의 65.1%가 현재 집안 환경에 만족한다고 답변, 자가, 아파트 거주자의 만족도가 상대적으로 높음
 - 연령, 지역, 점유형태, 주택유형에 따라 거주지에 대한 만족도는 다르게 나타났음
 - 거주지에 만족한다고 답한 비율은 18~29세(71.5%), 60~65세(66.2%)에서 높게 나타났으며, 30~39세는 59.9%로 가장 낮았음
 - 지역별로는 도심권 73.0%, 서북권 68.3%, 동남권 67.7% 순임
 - 점유 형태별로는 자가 거주자의 만족한다는 응답이 72.9%로 높게 나타났으며, 월세 거주자는 47.3%로 불만족 비율이 더 높았음
 - 주택 유형별로는 아파트 거주자 중 만족한다고 응답한 비율이 74.4%로 높았고, 다세대 및 연립주택 거주자의 응답 비율은 51.8%로 낮았음
 - 서울 생활시민 응답자 중 70.4%가 현 거주지에 만족한다고 답하여, 서울 내 거주자(65.1%)보다 만족하는 비율이 더 높게 나타남



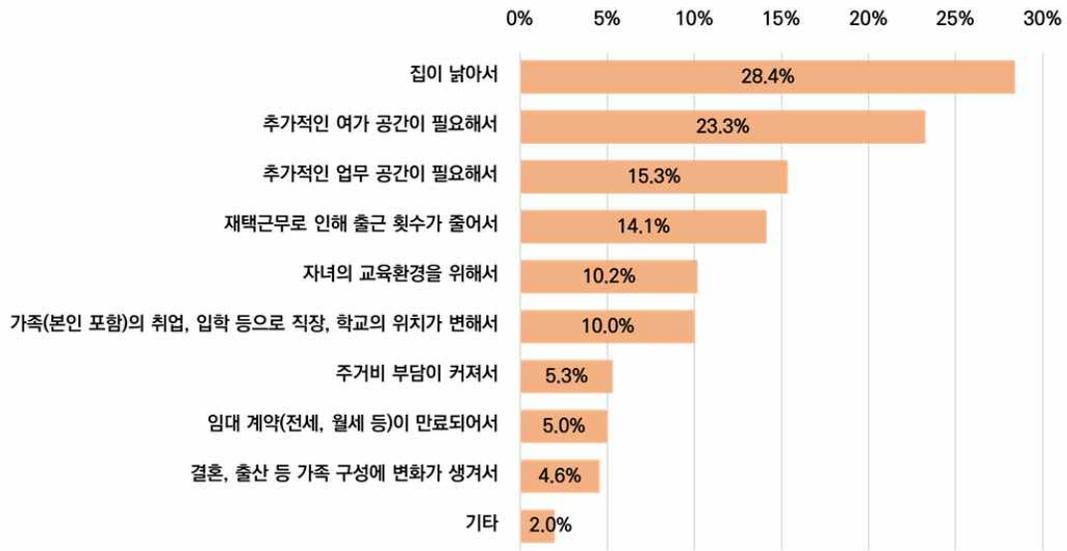
[그림 3-6] 현 거주지에 대한 만족 여부

(2) 집안 환경 변화 수요

- 응답자의 과반이 코로나19 이후 집안 환경에 대한 변화의 필요성을 느끼고 있으며, 변화의 방법으로 이사를 희망하는 비율이 가장 높음
 - 남성 응답자(47.5%)보다 여성(61.9%)이 집안 환경 개선의 필요성을 더 많이 느끼고 있으며, 30대(60.3%)에서 특히 집안 환경 개선의 수요가 높게 나타남
 - 응답자의 47.8%는 실제로 집안 환경에 변화를 주었으며, 가전제품 및 소품을 구매했다고 답한 비율(18.6%)이 가장 높았음. 응답자 중 8.8%가 이사하였다고 답함
 - 집안 환경 변화의 필요성을 느낀 이유는 '집이 낡아서'가 가장 큰 요인이며, 추가적인 여가공간, 업무공간이 필요해진 것도 높은 비중을 차지함



[그림 3-7] 코로나19 이후 집안 환경 개선 필요 여부(좌) 및 희망하는 개선 방법(우)



[그림 3-8] 코로나19 이후 집안 환경 개선 필요 요인(복수응답)

(3) 생필품 구매 장소

- 코로나19 이후 온라인에서 생필품 구매를 주로 하게 되었다는 응답이 크게 증가
 - 코로나19 이후 응답자 중 생필품 구입 시 대형마트를 주요 구매처로 삼는 비중이 감소한 반면, 온라인 구매의 비중은 크게 증가함
 - 연령대별로는 3~40대, 가구 형태로는 1인 가구가 코로나19 이후 생필품 주요 구매처로 온라인을 꼽는 비중이 크게 나타남
 - 코로나19 이후 생필품의 구매처가 달라진 이유는 코로나 감염 우려가 가장 큰 요인이며, 온라인 소비의 편리성, 구매경로의 가격 및 물품 차별성 등이 있음
 - 코로나19 이후 생필품 구매처가 변경된 사람의 56.5%가 종식 이후에도 현재의 구매처를 계속 이용할 것이라고 응답함

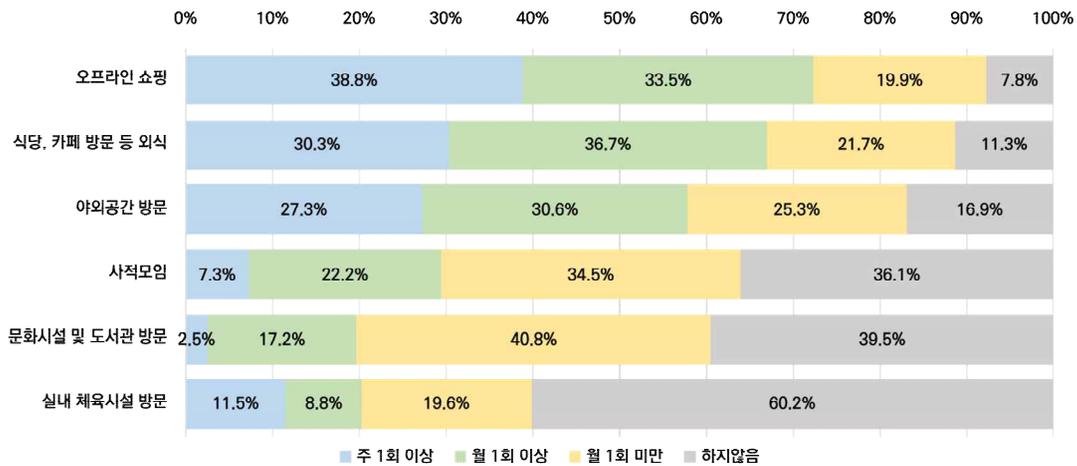


[그림 3-9] 코로나19 전후 생필품의 주요 구매처 변화

3) 놀기

(1) 여가활동의 빈도

- 여가활동의 빈도는 오프라인 쇼핑 > 외식 > 야외공간 방문 순으로 높은 것으로 나타남
 - 여가활동 중 월 1회 이상 참여하는 빈도가 높은 활동은 오프라인 쇼핑(72.3%), 외식(67.0%), 야외공간 방문(57.8%) 등임
 - 오프라인 쇼핑은 주부 응답자, 동남권 거주 응답자의 빈도가 상대적으로 높게 나타남
 - 외식은 18~29세, 30~39세, 학생과 사무직 응답자의 빈도가 상대적으로 잦았음
 - 야외공간 방문은 18~29세, 30~39세, 60~65세, 학생과 주부 응답자가 자주 방문하는 것으로 응답함
 - 사적모임, 공연, 전시, 영화관람 및 도서관, 실내 체육시설 이용 등 밀접접촉이 우려되는 여가활동은 낮은 빈도를 보임
 - 실내 체육시설은 응답자의 60.2%, 공연·전시·영화관람 등 문화시설이나 도서관은 39.5%가 전혀 방문하지 않은 것으로 답변함
 - 연령대가 낮을수록 여가활동에 참여하는 빈도가 높게 나타났으며, 특히, 문화시설 및 도서관 방문에서 이러한 경향이 크게 나타남

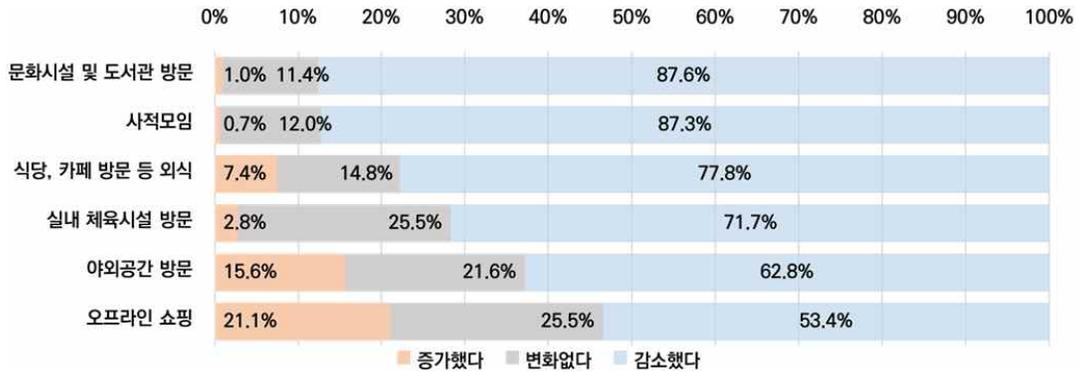


[그림 3-10] 여가활동의 빈도(2021년 4사분기)

(2) 여가활동의 변화 및 이유

- 코로나19 전후 여가활동은 문화시설 및 도서관 방문 > 사적모임 > 외식 순으로 감소함
 - 실내공간에서 밀접접촉이 우려되는 여가활동의 빈도가 감소했다고 응답한 비율이 컸음
 - 여가활동의 빈도가 변화한 원인으로는 코로나19 감염 우려가 공통적으로 크게 나타났으나, 온라인으로 활동영역이 전환되는 것 역시 주요 사유로 꼽힘
 - 오프라인 쇼핑에서 '온라인 쇼핑의 편리함'(53.6%), 식당, 카페 방문 등 외식에서 '배달 음식의 편리함'(28.5%), 문화시설 및 도서관 방문에서 'OTT 매체의 활용'(19.8%) 등 외부활동의 빈도 저하에는 온라인 등에서 대체재를 찾은 것이 주요

사유로 나타남. 사적모임이 감소한 사유에서도 ‘비대면 소통수단의 발달’이 3.6%를 차지함

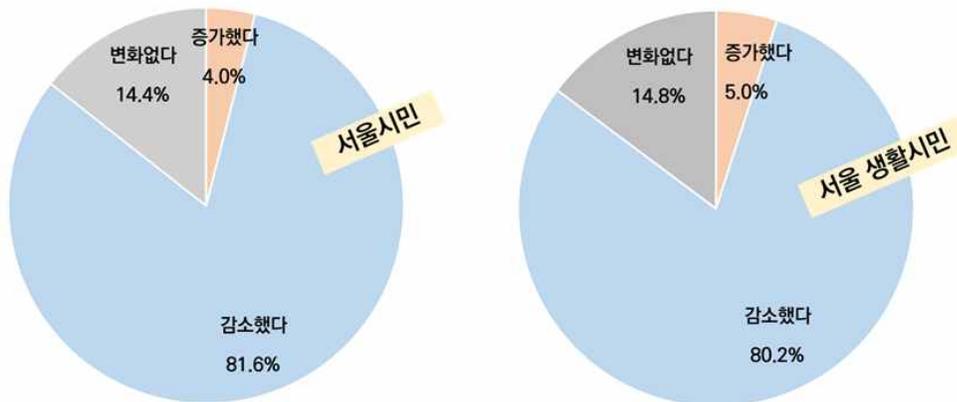


[그림 3-11] 코로나19 이후 여가활동의 변화

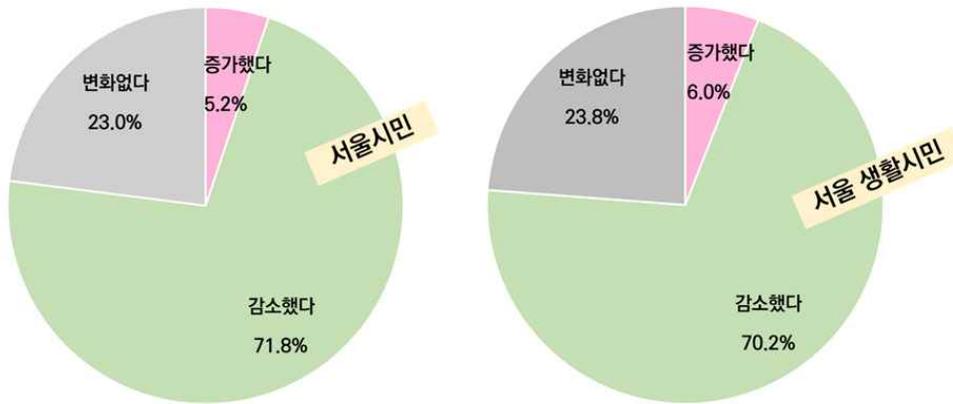
4) 이동하기

(1) 이동 횟수 및 거리

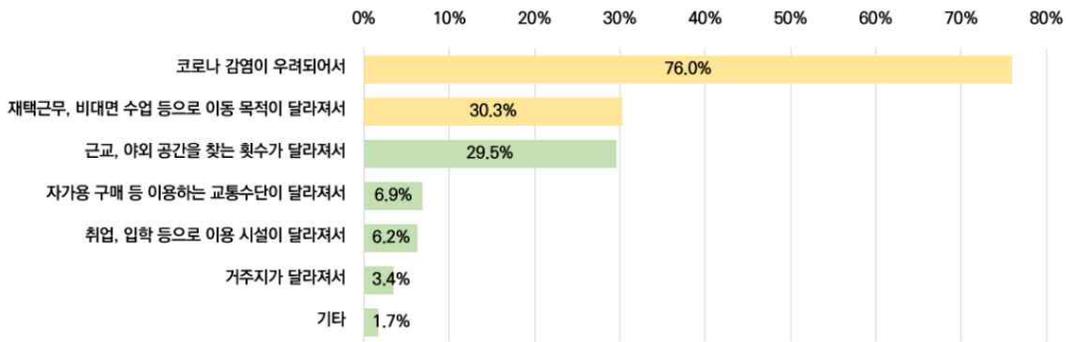
- 코로나19 이후 응답자 대부분의 이동 횟수와 이동거리는 서울시민과 서울 생활시민이 공통적으로 감소
 - 서울시민 응답자의 81.6%, 서울 생활시민의 80.2%가 이동 횟수가 감소하였다고 답변하였음. 또한, 서울시민 응답자의 71.8%, 서울 생활시민의 70.2%가 이동 거리가 감소하였다고 답변하였음
 - 서울시민과 서울 생활시민 모두 연령대가 높아질수록 코로나19 이전에 비하여 이동 횟수와 거리가 감소했다는 답변이 증가함
 - 코로나 감염 우려, 재택근무, 비대면 수업 등 코로나19 관련 요인이 이동 횟수 및 거리 변화의 가장 큰 이유로 나타남



[그림 3-12] 코로나19 이후 이동 빈도의 변화



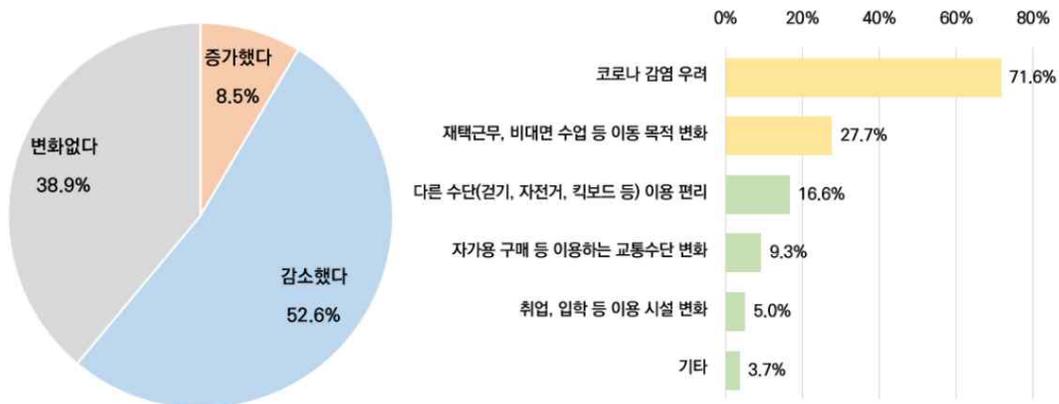
[그림 3-13] 코로나19 이후 이동 거리의 변화



[그림 3-14] 코로나19 이후 이동 변화 이유(서울 시민)

(2) 대중교통 이용 빈도 변화

- 코로나19 이후 서울시민 응답자의 52.6%가 대중교통 이용을 줄였다고 답변함
 - 이동 횟수 및 거리와 유사하게 주부, 40대 이상의 연령층에서 대중교통 이용 빈도의 감소가 크며, 코로나19 관련 요인이 가장 큰 감소 이유임



[그림 3-15] 코로나19 이후 대중교통 이용 빈도 변화(좌) 및 변화 이유(우)

- 코로나19 이후 재택근무와 비대면 수업을 시행함에 따라 사람들이 집에 머무는 시간이 늘어났으며, 이로 인해 집안 환경 개선에 대한 수요가 나타나고 있음
 - 직장인의 재택근무와 학생의 비대면 수업이 활성화되어 통근 횟수 및 통학 횟수는 감소함
 - 집에서 머무는 시간이 증가하면서 집안 환경을 변화시키려고 하는 수요가 발생하였고, 가전제품 구매, 집안 인테리어 등 실내 환경 개선을 위한 소비가 발생하고 있음
 - 업무, 여가 등 집 바깥에서 이루어지던 활동을 집에서 수행하기 위하여 주거 환경을 개선했거나 고려 중이라는 답변도 다수 나타남
- 코로나19 감염 우려에 따라 여가활동 빈도가 크게 감소했으며, 이는 이동 횟수 및 거리의 변화로 이어지고 있음
 - 대부분의 여가활동에서 참여 빈도가 감소하고 있으며, 특히 대면접촉이 발생하고 실내공간에서 이루어지는 여가활동의 감소 폭이 크게 나타남
 - 재택근무, 비대면수업, 여가활동의 감소와 같은 시민 행태 변화는 이동 횟수 및 거리 감소로 이어졌음. 거리두기에 맞물려 도보·자전거, 자가용 등 개인이동수단의 선호가 함께 이루어지면서 대중교통 이용 빈도는 감소했음
- 주된 생필품 구매경로의 변화, 온라인 쇼핑 및 배달의 일상화, OTT 매체의 활성화와 같은 온라인의 영향이 거주와 여가활동 영역에서 확대되고 있음
 - 코로나19 이후 온라인을 주 생필품 구입처로 응답한 비율이 2배 이상 증가했으며, 대형마트를 통해 생필품을 구매하는 비율이 크게 감소했음
 - 온라인 쇼핑의 편리함 때문에 오프라인 쇼핑 횟수가 감소했다고 답변한 비율이 높게 나타나, 기존 소매업에 타격이 클 것으로 예상됨
- 외부 여가활동의 빈도는 물론, 통근 및 통학의 빈도가 줄어들게 되어 이동 횟수가 감소하는 등 코로나19 전후로 시민의 행태 변화가 나타남에 따라 고객 대면 산업(음식점업, 소매업, 문화 및 체육시설 등)과 밀집지역에 대한 영향을 분석할 필요가 있음
 - 코로나19에 따른 상권 및 업종별 영향에 대해 추가 파악이 필요함



제4장

서울시 상권과 중심지 변화

1_개요

2_서울시 상권변화 분석

3_중심지별 상권변화 분석

4_분석 결과





04. 서울시 상권과 중심지 변화

1_분석 개요

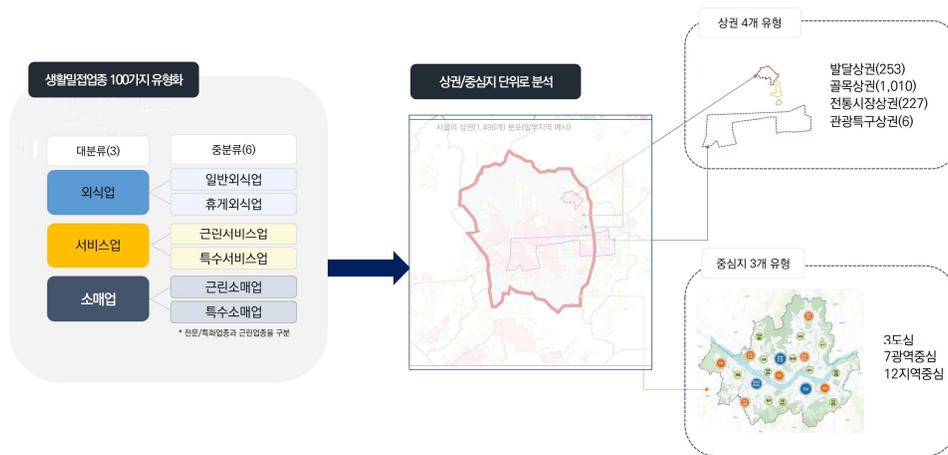
1) 배경과 목적

- 코로나19의 급격한 확산으로 사회적 변화가 나타나고 있으며, 특히 인구가 밀집한 도시에서의 심각성이 높은 가운데 이를 해결하기 위한 도시계획 차원의 대응방안이 요구되는 상황임(이희정, 2021)
 - 코로나19로 인한 사회적 변화를 반영하는 동시에, 이후에 발병할 수 있는 유사한 감염병에 대응이 가능하도록 도시공간구조의 변화 방안을 모색할 필요가 있음
- 코로나19 이후 주요 국가에서 재택근무·이동제한 등이 증가하고 있는 가운데 서울에서도 거리두기 정책에 따라 이동과 대면 활동이 감소하는 등 시민들의 행태에 변화가 나타나고 있으며, 이는 주거·업무·상업·여가 등 용도별 공간의 변화로도 이어지고 있음
 - 코로나19로 인한 공간에 대한 영향은 업종·상권의 유형과 토지이용 특성에 따라 다르게 나타날 것으로 예측됨
- 이 장에서는 코로나19의 영향에 따른 ‘서울의 상권과 중심지 변화 양상’을 업종·상권·중심지별로 분석하고, 향후 서울시의 중심지 체계 및 공간구조에 대한 시사점을 도출하고자 함
 - 업종 구성과 상권의 입지 특성에 따라 코로나19 전후 상권의 변화가 어떻게 나타나는지 살펴보기 위해, 서울 전체 상권을 업종·공간 특성별로 유형화하여 분석하고자 함
 - 나아가 유형별 상권분석 결과를 도심-광역중심-지역중심 등 중심지 위계별로 종합하여 변화 양상을 살펴보고, 서울의 중심지 체계 및 도시구조를 개선할 수 있는 시사점을 제안하고자 함

2) 분석의 내용과 방법

- 코로나19의 영향에 따른 ‘서울의 상권과 중심지 변화 양상’을 ‘서울시 우리마을가게 상권분석서비스’의 최근 5년(2017년~2021년)간 분기별 데이터를 기반으로 분석하고자 함
 - 우리마을가게 상권분석서비스는 서울시가 다양한 외부 기관과 협력하여 제공하는 상권 빅데이터로, 창업률이 높은 100개의 생활밀접업종에 대한 점포·매출·인구 등 다양한 상권 단위 정보를 제공함(서울특별시, 2021)
 - 2017년부터 2021년까지의 분기별 변화를 분석하되, 분석 시점상 2017년부터 2020년까지는 4분기, 2021년은 3분기 데이터를 활용함

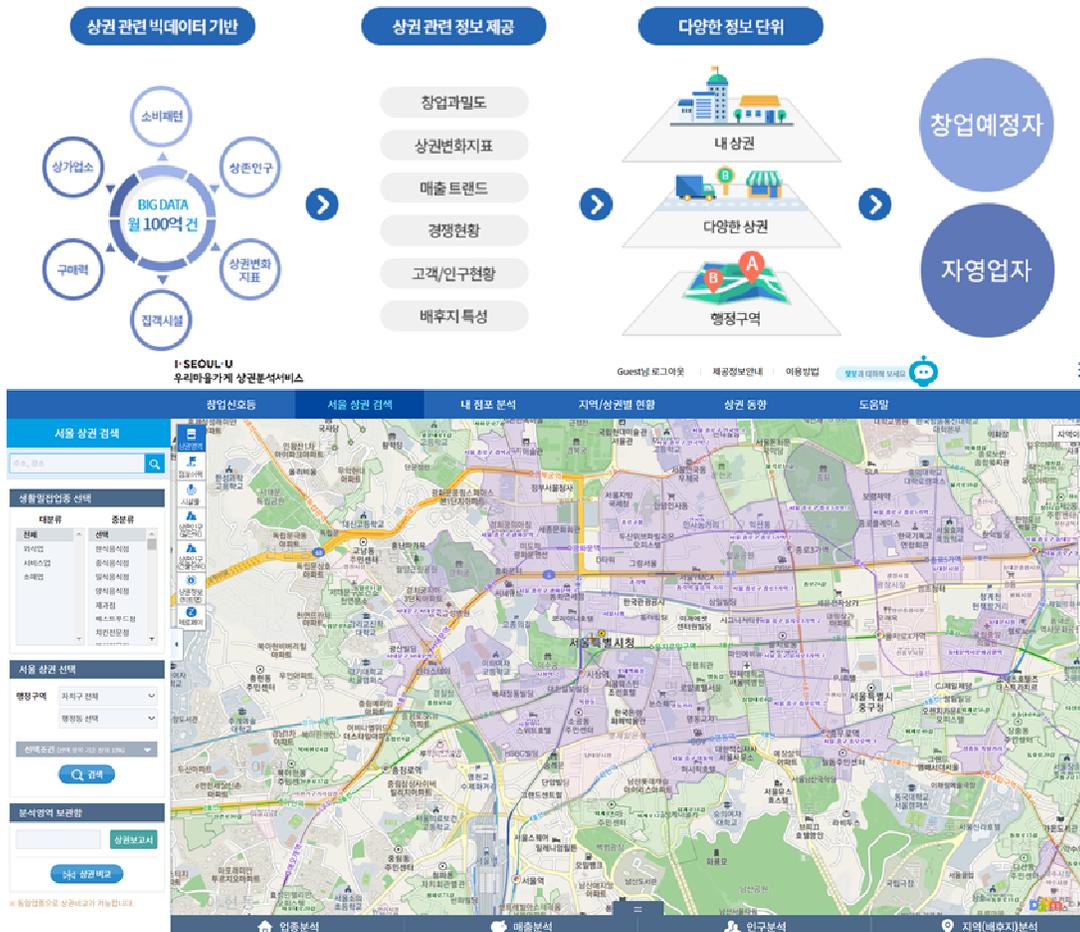
- 다양한 지표의 연도별 변화 등을 비교 분석하는 기술통계분석 방법과 상권 변화의 공간적 특성을 분석하는 공간분석 방법을 활용함
- 분석에서 활용하는 데이터는 상권별 생활인구, 100가지 생활밀접업종⁷⁾의 점포 수·매출액 자료로 업종특성별 변화의 차이를 파악하기 위해 우리마을가게 상권분석서비스에서 제공하는 외식업·서비스업·소매업의 100가지 생활밀접업종을 대분류(3개) 및 중분류(6개)로 분류하여 분석함
 - 업종 대분류는 원데이터에서 선정한 외식업, 서비스업, 소매업의 3가지 항목을 그대로 활용하고, 중분류는 분석의 목적⁸⁾을 고려하여 서비스의 전문성과 필수성·방문 빈도와 시간의 특성 등을 기준으로 각 2개, 총 6개의 항목으로 세분화함
 - 외식업은 식사 시간과 음주 여부 등을 고려해 한식·일식·치킨 전문점 등이 포함되는 '일반외식업'과 제과점·커피·음료 판매점 등이 해당하는 '휴게음식점'으로 구분함
 - 서비스업은 방문 빈도와 서비스의 필수성 등을 고려해 변호사사무소·PC방 등 '전문서비스업'과 의원·교습학원 등의 '근린서비스업'으로 구분함
 - 소매업은 방문 빈도와 서비스의 전문성 등을 고려해 의류판매점·화장품판매점 등 '특수소매업'과 슈퍼마켓·편의점 등이 포함되는 '근린소매업'으로 구분함



[그림 4-1] 분석 대상과 방법

- 분석의 대상은 우리마을가게 상권분석서비스에 포함된 서울시 전체 상권 1,496개소로, 이를 지역상권 유형 및 중심지 위계별로 구분하여 분석함
 - 지역상권의 유형은 원데이터에서 제시한 '골목상권, 발달상권, 전통시장상권, 관광특구상권'의 4가지 항목의 구분을 적용함
 - 중심지 위계는 2030 서울 도시기본계획에서 지정한 중심지 체계(3도심, 7광역중심, 12지역중심)를 기준으로 상권을 구분함

7) 100개의 생활밀접업종에 대한 내용은 서울시 우리마을가게 상권분석서비스 홈페이지(golmok.seoul.go.kr)에서 확인할 수 있음
 8) 중심지 위계별 변화와 연계하기 위해 '전문·특화 상업업종'과 '근린 상업업종'을 구분하는 것에 초점을 맞추었음



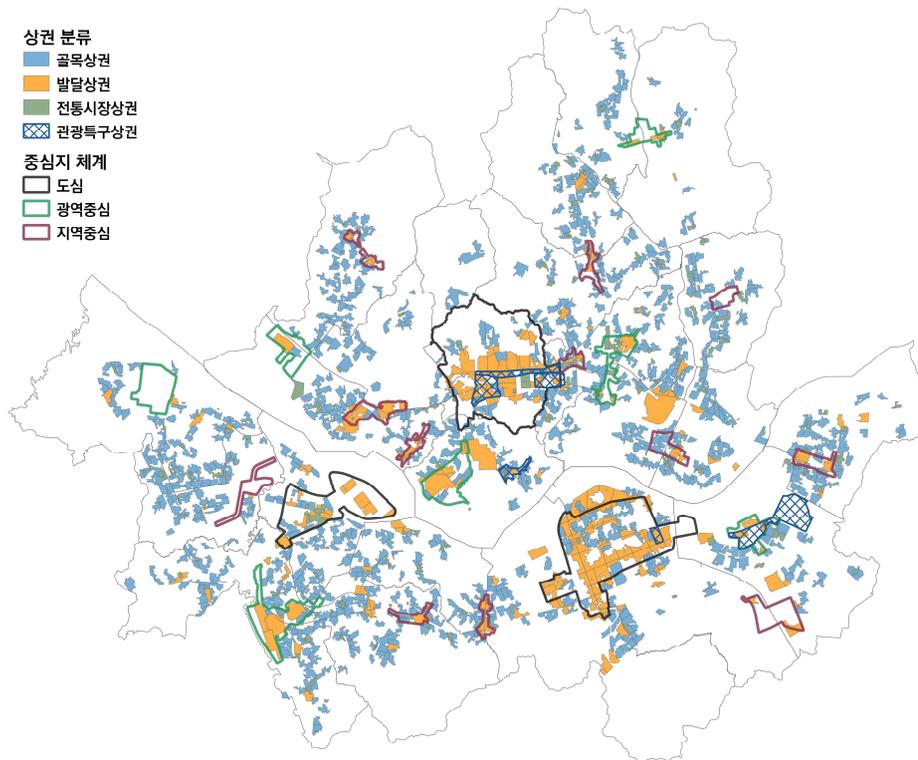
[그림 4-2] 서울시 우리마을 상권분석서비스

자료: 서울시 우리마을가게 상권분석서비스 홈페이지(golmok.seoul.go.kr)

2_서울시 상권변화 분석

1) 전체 상권 특성 및 변화

- 코로나19 이후 서울시 전체 상권이 어떻게 변했는지 알아보기 위해 총 1,490개의 서울시 상권 내 생활밀접업종을 대상으로, 최근 5년간(2017~2021년)의 ① 생활인구, ② 점포 수, ③ 매출액의 변화를 살펴보았음
 - 서울시 전체 상권의 수는 총 1,496개업⁹⁾. 그러나 상권의 중첩 등 유형별 공간분포를 고려하여 전체상권 분석에서는 관광특구상권(6개)을 제외한 1,490개를 대상으로 하였음
 - 생활인구는 상권별 시간당 유동인구 수를 활용
 - 점포 수는 매 분기의 업종별 점포 수, 전년 동기 대비 변화율, 개업 점포 수와 폐업 점포 수를 활용한 개업 대비 폐업률 등을 분석
 - 매출액은 연도별 총매출액과 전년 동기 대비 매출액 변화율을 계산하여 비교 분석



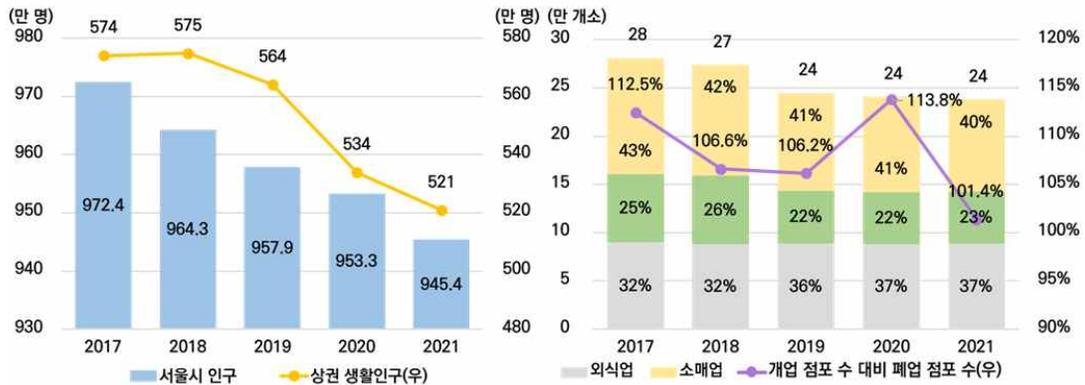
[그림 4-3] 서울시 상권 유형별 분포

9) 연구의 분석대상인 서울시 상권은 골목상권(1,010개소), 발달상권(253개소), 전통시장상권(227개소), 관광특구상권(6개소), 총 1,496개소이며, 공간분포 상 '관광특구상권' 내에 골목상권·발달상권·전통시장상권이 중첩되는 사례도 있음

- 서울 전체 상권의 생활인구는 최근 5년간 연평균 2.4% 감소, 코로나19 발생 직후인 2020년은 전년 대비 5.3%로 크게 감소
 - 서울 전체 상권의 생활인구는 2018년 575만 명, 2019년 564만 명 수준이었으나, 2020년에는 534만 명, 2021년에는 521만 명으로 코로나19 발생 이후 감소 폭이 컸음
 - 2020년의 상권 생활인구는 전년 대비 5.3% 감소, 2021년의 생활인구는 전년 대비 2.4% 감소하여 2020년에 비해 감소 폭은 줄었지만, 감소세는 지속되고 있음
 - 서울시의 인구는 2017년 972만 명에서 2021년 945만 명까지 연평균 0.7% 감소했으나, 생활인구는 연평균 2.4% 감소해 활동이 크게 줄어든 것을 알 수 있음
- 서울시 전체 상권의 점포 수는 최근 5년간 연평균 4.1% 감소, 2020년에는 1.6% 감소해 코로나19 발생 이후 오히려 감소 폭이 완화
 - 서울시 상권의 전년 대비 점포 수 변화율은 2019년에 10.7%로 가장 크게 감소하였고, 2020년 1.6%, 2021년 1.1%로 감소 폭이 작아졌으나 감소세는 계속되고 있음. 2021년 상권의 점포 수는 238,150개소로 최저치를 기록함
 - 업종 대분류별 점포 수의 비중은 2017년 소매업(43.2%), 외식업(32.1%), 서비스업(24.7%) 순이었으며, 이후 소매업과 서비스업의 비중은 차츰 감소하였고 외식업의 비중이 소폭 증가하여 2021년의 비중은 소매업 40.2%, 외식업 37.2%, 서비스업 22.6%로 나타남

[표 4-1] 서울 전체 상권의 변화

| 지표 | 년도 | | | | | | 연평균 변화율 |
|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | | |
| 생활인구 | (만 명) | 574 | 575 | 564 | 534 | 521 | -2.4% |
| | 전년 대비 변화율 | - | 0.1% | -1.9% | -5.3% | -2.4% | |
| 점포 | (개소) | 281,062 | 274,075 | 244,694 | 240,691 | 238,150 | -4.1% |
| | 전년 대비 변화율 | - | -2.5% | -10.7% | -1.6% | -1.1% | |
| 개업 대비 폐업률 | (%) | 112.5% | 106.6% | 106.2% | 113.8% | 101.4% | - |
| | 전년 대비 변화 | - | -5.8%p | -0.5%p | 7.6%p | -12.4%p | |
| 매출액 | (억 원) | 195,057 | 214,015 | 199,999 | 171,180 | 166,855 | -3.8% |
| | 전년 대비 변화율 | - | 9.7% | -6.5% | -14.4% | -2.5% | |



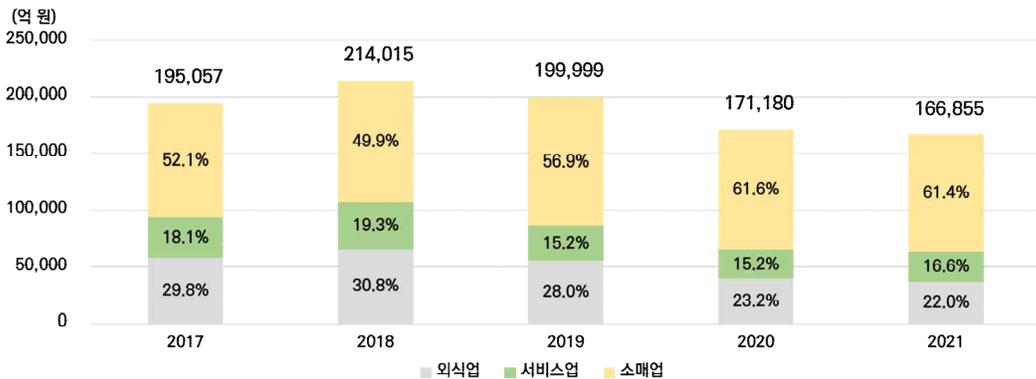
[그림 4-4] 서울 인구 및 상권의 생활인구(좌), 업종별 점포 수(우) 변화(2017~2021)

- 서울 전체 상권의 개업 대비 폐업률은 2017년 112.5%에서 점차 감소하다가 2020년 113.8%로 다시 증가함. 코로나19의 영향으로 폐업하는 점포의 수는 늘고 개업하는 점포의 수가 줄어들었음
- 업종 중분류별 개업 대비 폐업률은 전문서비스업, 특수소매업 등에서 100%를 훨씬 웃도는 높은 수치를 보이지만, 휴게외식업, 근린서비스업, 근린소매업은 2020년 이후에도 70~80%에 머물고 있어 코로나19의 영향이 비교적 작게 나타남

[표 4-2] 서울 전체 상권 업종 중분류별 개업 대비 폐업률

| 업종 중분류 | 년도 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 외식업 | 휴게외식업 | 88.1% | 67.1% | 70.7% | 76.5% |
| | 일반외식업 | 119.0% | 111.4% | 105.1% | 115.4% | 109.8% |
| 서비스업 | 근린서비스업 | 88.8% | 86.5% | 81.2% | 84.6% | 70.1% |
| | 전문서비스업 | 115.9% | 149.7% | 141.8% | 175.2% | 134.7% |
| 소매업 | 근린소매업 | 103.9% | 90.6% | 102.8% | 83.3% | 85.4% |
| | 특수소매업 | 144.1% | 146.7% | 158.7% | 194.1% | 158.1% |

- 서울시 전체 상권의 매출액은 2018년부터 2021년까지 감소세 지속, 2020년에는 전년 대비 14.4% 감소, 코로나19로 인해 상권 침체
 - 서울 전체 상권의 매출액은 2018년 21.4조 원에서 2019년 20.0조 원으로 전년 대비 6.5% 감소하였고, 코로나19가 발생한 2020년에는 14.4% 감소한 17.1조 원을 기록함
 - 업종 대분류별 매출액의 비중은 2017년 소매업 52.1%, 외식업 29.8%, 서비스업 18.1%이었고, 2018년까지는 서비스업과 외식업의 비중이 늘다가 이후 감소하여 2021년에는 소매업 61.4%, 외식업 22.0%, 서비스업 16.6%로 나타남
 - 2020년 업종별 매출액의 전년 대비 변화율을 살펴보면, 외식업은 29.1%, 서비스업은 14.1%, 소매업은 7.3% 감소함. 한편, 외식업·소매업은 2021년에도 감소세가 이어지고 있으나, 서비스업은 소폭 상승하는 모습임
 - 점포 수 대비 평균 매출액은 2019년 1.22억 원에서 2020년 1.41억 원, 2021년 1.43억 원으로 코로나19에도 불구하고 점차 회복되는 모습임



[그림 4-5] 서울 전체 상권 업종 대분류별 매출액 변화

- 코로나19가 발생한 2020년 근린업종보다는 전문·특화업종에서 큰 감소세, 2021년 근린업종은 회복세에 들어선 반면 전문·특화업종은 여전히 감소세가 지속
 - 2020년 일반외식업의 매출액은 전년 대비 30.6%, 휴게외식업의 매출액은 24.7% 감소하였음. 한편, 2021년의 휴게외식업 매출액은 전년 대비 5.4% 증가하였으나, 일반외식업은 11.9% 감소하여 감소세가 지속되고 있음
 - 최근 5년간 외식업 매출액 중 일반외식업의 비율은 74.9%, 휴게외식업은 25.1%를 차지
 - 2020년 근린서비스업의 매출액은 전년 대비 8.1%, 전문서비스업은 43.1% 감소하여 양상이 다르게 나타남. 2021년에는 근린서비스업 매출액이 전년 대비 5.9% 증가, 전문서비스업은 6.6% 증가하는 등 소폭 회복을 보임
 - 최근 5년간 서비스업 매출액 중 근린서비스업은 76.6%, 전문서비스업은 23.4%를 차지
 - 2020년의 근린소매업의 매출액은 전년 대비 3.5%, 특수소매업은 11.7% 감소하여, 서비스업과 같이 전문·특화 업종의 감소세가 더 컸음. 2021년에는 근린소매업의 매출액이 전년 대비 4.6% 증가하였으나, 특수소매업은 12.4% 감소하여 대비를 보임
 - 최근 5년간 소매업 매출액 중 근린소매업은 55.3%, 특수소매업은 44.7%를 차지

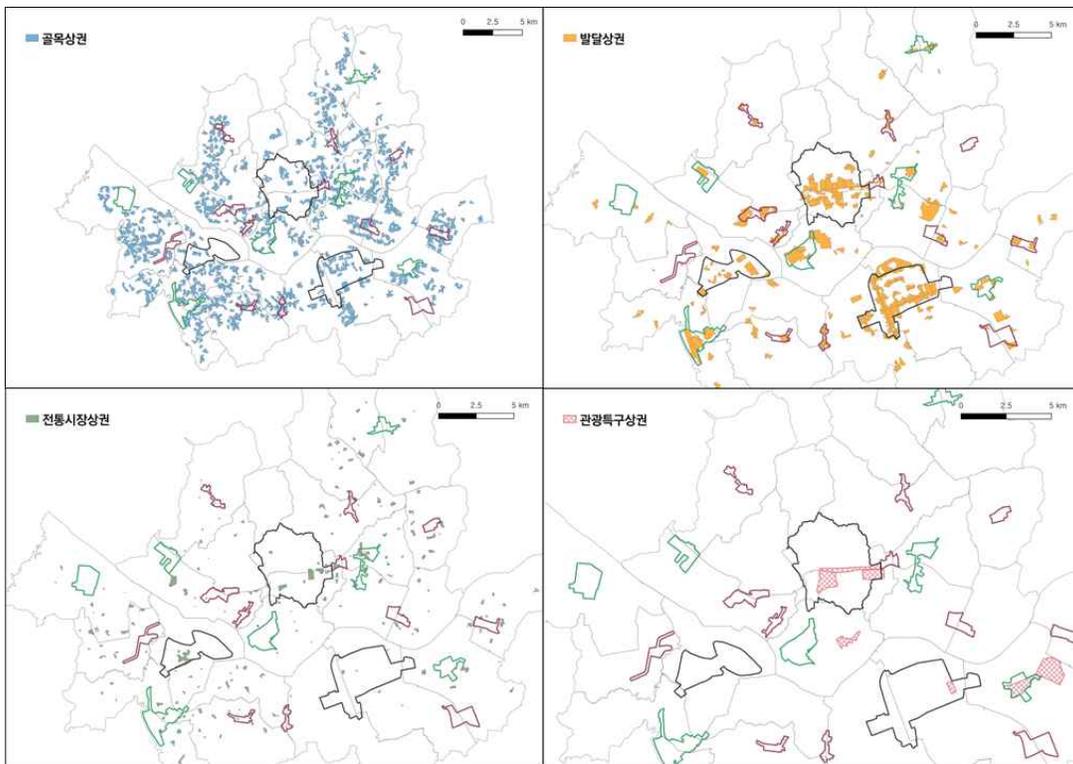
[표 4-3] 서울 전체 상권의 업종별 매출액 변화

| 업종 중분류 | | 년도 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 변화율(%) | |
|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | | | | | | | | 연평균 | '19-'20 |
| 매출액 | 외식업 | 휴게외식업 | 13,652 | 15,058 | 13,990 | 10,540 | 11,108 | -5.0% | -24.7% |
| | | 일반외식업 | 45,118 | 46,947 | 47,804 | 37,264 | 28,035 | -12.9% | -30.6% |
| | 서비스업 | 근린서비스업 | 22,479 | 27,808 | 25,191 | 23,140 | 24,517 | 2.2% | -8.1% |
| | | 전문서비스업 | 12,840 | 13,514 | 5,150 | 2,931 | 3,123 | -29.8% | -43.1% |
| | 소매업 | 근린소매업 | 52,715 | 56,704 | 61,721 | 59,538 | 62,251 | 4.2% | -3.5% |
| | | 특수소매업 | 48,825 | 49,985 | 52,015 | 45,927 | 40,217 | -4.7% | -11.7% |

2) 상권 유형별 특성 및 변화

(1) 상권 유형별 개요

- 서울 전체 상권은 ‘골목상권, 발달상권, 전통시장상권, 관광특구상권’의 4가지 유형으로 분류¹⁰⁾
 - 골목상권은 대로변이 아닌 거주지 안의 좁은 도로를 따라 형성되는 점포 수 30개 이상의 상권으로, 서울 내 총 1,010개소가 위치하며 평균 면적은 7.4만㎡임
 - 발달상권은 도보 이동이 가능한 범위 내에서 상가업소가 밀집한 지역으로, 서울 내 총 253개가 있으며 평균 면적은 11.6만㎡임
 - 전통시장상권은 정부 및 서울시에서 지정한 전통시장 227개를 기반으로 설정한 상권으로, 평균 면적이 2.9만㎡으로 상권 유형 중 가장 규모가 작음
 - 관광특구상권은 관광활동이 주로 이루어지는 서울의 6개 관광특구(이태원, 명동·남대문·북창동·다동·무교동, 동대문패션타운, 종로·청계, 잠실, 강남미스)가 대상이며, 평균 면적은 84.9만㎡으로 상권 유형 중 가장 범위가 넓고 다른 상권을 포함하기도 함



[그림 4-6] 서울시 상권 유형별 분포 현황

- 상권유형별로 골목상권은 생활인구가 많고, 발달상권은 점포 수와 매출액이 가장 높음
 - 2017년부터 2021년까지 일평균 생활인구는 골목상권 423.9만 명, 발달상권 97.7만 명, 전통시장상권 31.9만 명, 관광특구상권 10.7만 명 순으로 많음

10) 서울시 우리마을가게 상권분석서비스의 분류 및 정의를 따름

- 평균 점포 수는 발달상권 11.5만 개, 골목상권 10.7만 개, 전통시장상권 3.4만 개, 관광특구상권 3.2만 개임
- 평균 분기별 매출액은 발달상권 104,173억 원, 골목상권 59,805억 원, 전통시장상권 25,444억 원, 관광특구상권 14,547억 원 순임

[표 4-4] 상권 유형별 개요

| 구분 | 상권수 (개소) | 면적 (km ²) | 상권별 평균 면적(m ²) | 생활인구 (만 명/일) | 점포 수 (개) | 매출액 (억 원/분기) |
|--------|-------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 골목상권 | 1,010 | 75.2 | 74,459.3 | 423.9 | 106,650 | 59,805 |
| 발달상권 | 253 | 29.5 | 116,420.6 | 97.7 | 115,088 | 104,173 |
| 전통시장상권 | 227 | 6.6 | 29,055.6 | 31.9 | 33,996 | 25,444 |
| 관광특구상권 | 6 | 5.1 | 848,674.5 | 10.7 | 31,580 | 14,547 |
| 합계 | 1,496 | 116.3 | 77,771.4(평균) | 564.2 | 287,314 | 203,969 |

주: 최근 5년(2017~2021)간의 평균값을 토대로 작성하였음

- 골목상권은 일반외식업과 근린업종, 발달·관광특구상권은 특수소매업, 전통시장상권은 소매업 전반의 비중이 높음
 - 상권 유형별 5년간 평균 업종구성을 살펴보면, 골목상권은 일반외식업(28,943개)과 근린서비스업(23,141개)의 점포가 많고, 매출액은 근린소매업(20,726억 원)과 일반외식업(13,854억 원)이 차지하는 비율이 높음
 - 발달상권은 점포 수·매출액 모두 특수소매업과 일반외식업이 높은 비중을 차지함. 점포 수는 특수소매업 36,699개, 일반외식업 27,466개이며, 매출액은 특수소매업이 32,830억 원, 일반외식업이 21,960억 원 수준임
 - 전통시장상권은 소매업 전반의 비중이 높음. 점포 수는 특수소매업이 13,982개로 근린소매업 8,505개보다 많지만, 매출액은 근린소매업이 14,858억 원으로 특수소매업 4,905억 원보다 큼
 - 관광특구상권은 특수소매업이 타업종보다 상당히 높은 비중을 차지함. 특수소매업의 점포 수는 22,032개, 매출액은 7,250억 원임

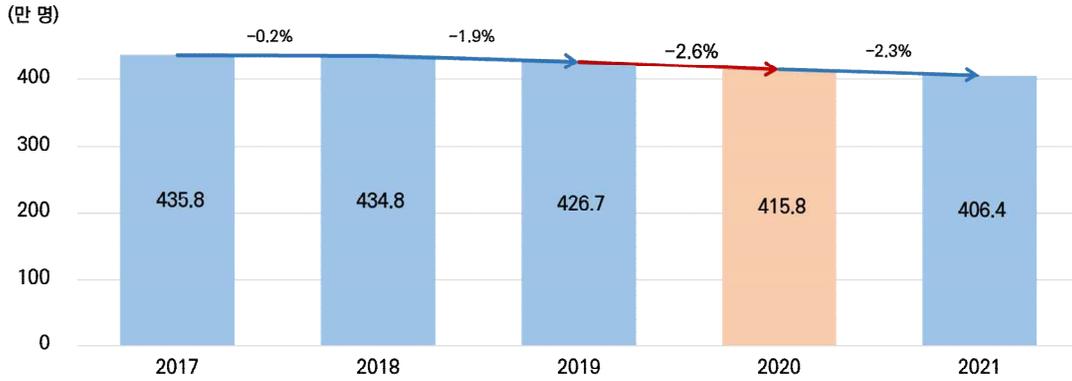
[표 4-5] 서울 상권 유형별 업종 점포 수 및 매출액

| 업종 중분류 | | 상권 유형 | 골목상권 | 발달상권 | 전통시장상권 | 관광특구상권 | 합계 |
|---------------------|------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|
| 점포 수 (개) | 외식업 | 휴게외식업 | 12,181 | 12,825 | 1,973 | 1,757 | 28,736 |
| | | 일반외식업 | 28,943 | 27,466 | 5,483 | 3,087 | 64,980 |
| | 서비스업 | 근린서비스업 | 23,141 | 14,337 | 2,894 | 950 | 41,323 |
| | | 전문서비스업 | 7,793 | 11,275 | 1,159 | 1,084 | 21,310 |
| | 소매업 | 근린소매업 | 16,625 | 12,485 | 8,505 | 2,670 | 40,286 |
| | | 특수소매업 | 17,966 | 36,699 | 13,982 | 22,032 | 90,679 |
| 합계 | | | 106,649 | 115,087 | 33,996 | 31,580 | 287,314 |
| 분기별 매출액 (억 원) | 외식업 | 휴게외식업 | 3,942 | 8,144 | 783 | 1,090 | 13,960 |
| | | 일반외식업 | 13,854 | 21,960 | 2,620 | 2,673 | 43,707 |
| | 서비스업 | 근린서비스업 | 9,372 | 13,335 | 1,919 | 660 | 25,287 |
| | | 전문서비스업 | 2,300 | 4,901 | 310 | 499 | 8,010 |
| | 소매업 | 근린소매업 | 20,726 | 23,002 | 14,858 | 2,376 | 60,962 |
| | | 특수소매업 | 9,610 | 32,830 | 4,954 | 7,250 | 54,643 |
| 합계 | | | 59,804 | 104,173 | 25,444 | 14,548 | 206,569 |

주: 최근 5년(2017~2021)간의 평균값을 토대로 작성하였음

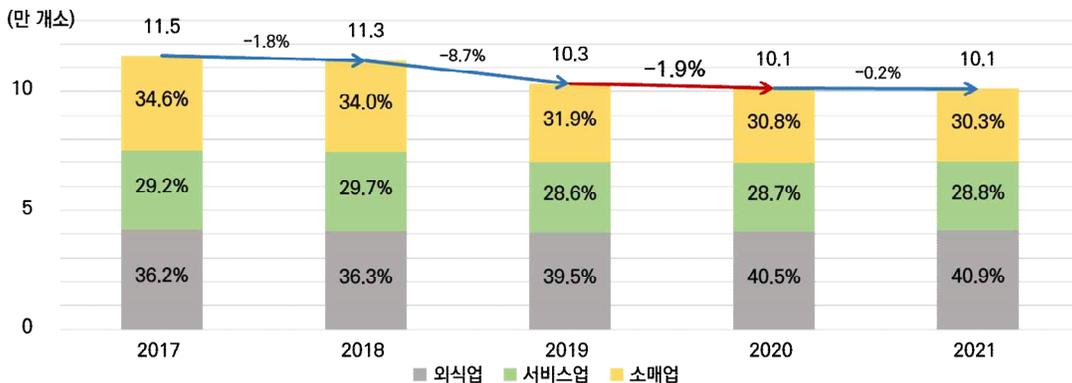
(2) 골목상권

- 서울시 골목상권의 생활인구는 2017년에서 2021년 406.4만 명으로 연평균 1.7% 감소, 2020년은 전년 대비 2.6% 감소
 - 2021년에 골목상권을 찾은 생활인구는 전년보다 2.3% 감소하는 등 감소세가 지속되지만, 골목상권은 코로나19에 따른 생활인구 감소가 가장 작은 상권유형임



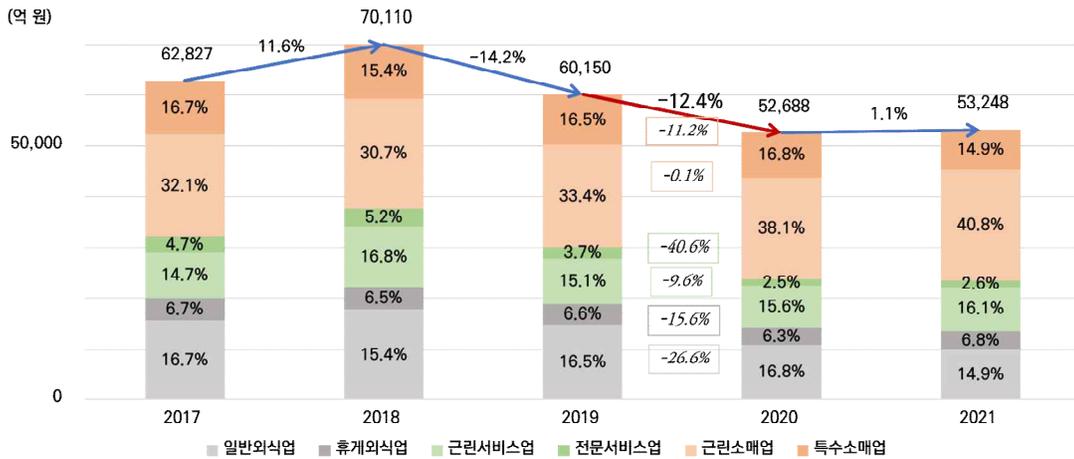
[그림 4-7] 골목상권의 생활인구(2017~2021)

- 골목상권의 점포 수는 2017년 11.5만 개에서 2021년 10.1만 개로 연평균 3.2% 감소, 2020년은 전년 대비 1.9% 감소하여 코로나19의 영향이 미미
 - 골목상권의 점포 수는 2019년에 가장 많이 감소하였고, 감소세가 계속 이어지면서 2021년 10.1만 개로 줄었음
 - 개업 점포 수는 2019년 4,633개로 최근 5년간 가장 많았으나, 2020년에 전년 대비 15% 감소한 3,938개를 기록하였음
 - 폐업 점포 수는 2017년 4,705개로 가장 많았으나, 연평균 7.2% 감소하여 2021년 3,488개로 줄었음
 - 개업 대비 폐업률은 코로나19가 발생한 2020년에 102.2%까지 증가하였다가, 2021년부터는 폐업보다는 개업이 많은 상태로 회복되어 93.6%로 감소하였음



[그림 4-8] 골목상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

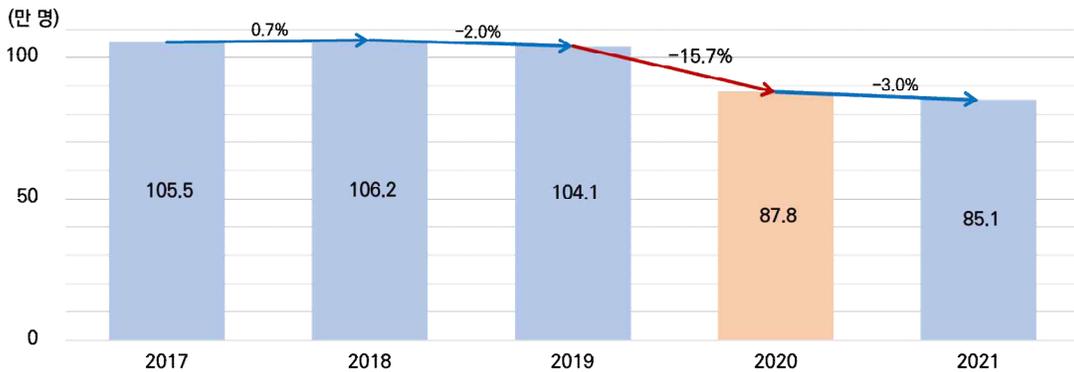
- 골목상권의 매출액은 2018년에 70,110억 원으로 최대, 2020년 52,688억 원으로 전년 대비 12.4% 감소 후 2021년 1.1% 증가
 - 2021년에는 매출액이 회복세를 보이며 53,248억 원으로 전년보다 소폭 상승하였음
 - 2020년의 전년 대비 업종별 매출액 변화를 살펴보면, 근린업종보다는 전문·특화업종의 감소 폭이 컸음
 - 외식업은 일반외식업(26.6%)이 휴게음식점(15.6%)보다 크게 감소하였고, 서비스업은 전문서비스업(40.6%)이 근린서비스업(9.6%)보다 큰 폭으로 감소함. 소매업은 근린소매업의 매출액이 0.1% 감소하여 전년 수준을 유지한 데에 비해 특수소매업(11.2%)은 큰 감소율을 나타냄



[그림 4-9] 골목상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

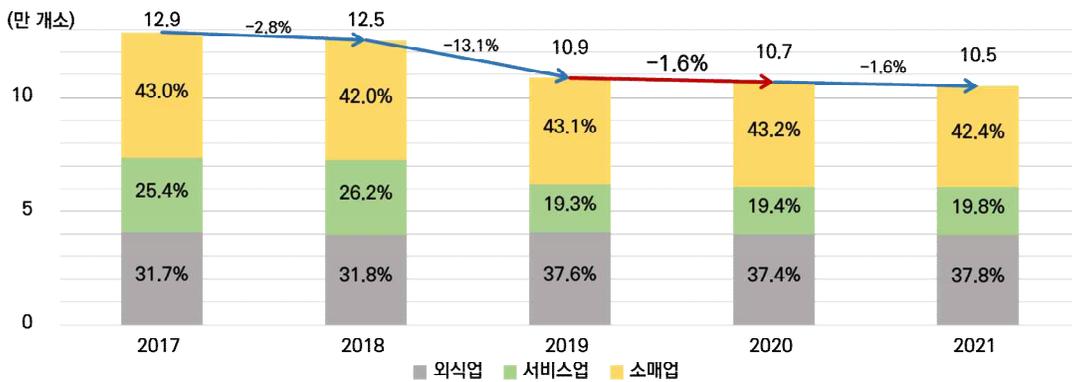
(3) 발달상권

- 서울시 발달상권의 생활인구는 2017년 105.5만 명, 2021년 85.1만 명으로 연평균 5.2% 감소, 2020년은 전년 대비 15.7% 감소
 - 2021년에는 발달상권을 찾은 생활인구가 전년보다 3.0% 감소하여 5년간 최저치인 85.1만 명으로 감소하였지만, 감소세는 다소 완화되고 있음



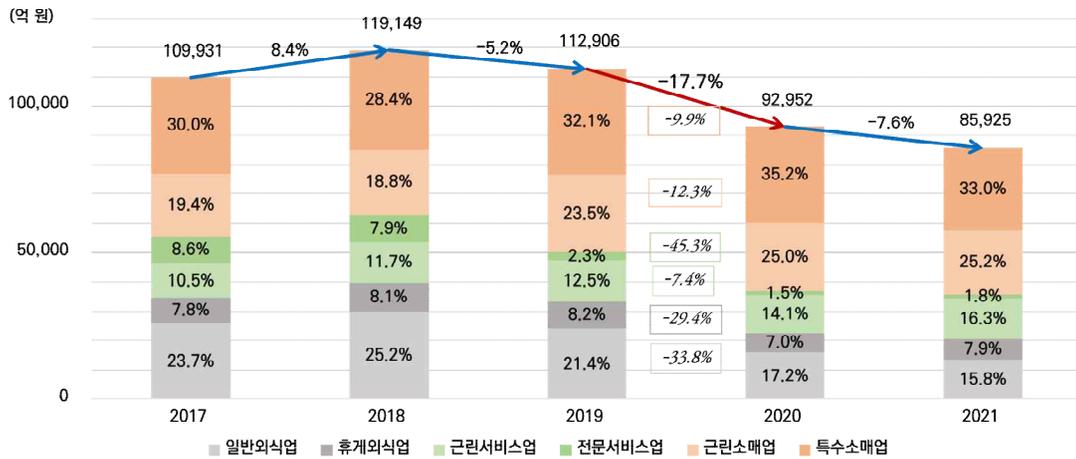
[그림 4-10] 발달상권의 생활인구(2017~2021)

- 발달상권의 점포 수는 2017년 12.9만 개, 2021년 10.5만 개로 연평균 4.9% 감소, 2020년은 전년 대비 1.6% 감소하여 코로나19의 영향이 다른 지표에 비해 크지 않음
 - 발달상권의 평균 점포 수는 2017년 509.3개, 2019년 430.3개, 2021년 416.4개로 점차 감소함
 - 개업 점포 수는 2017년 3,597개에서 2021년 2,817개로 연평균 5.9% 감소하였고, 2020년에는 전년 대비 20.1% 줄었음
 - 폐업 점포 수는 2017년 4,188개에서 연평균 7.0% 감소해, 2021년 3,136개를 기록하였음
 - 개업 대비 폐업률은 코로나19가 발생한 2020년에는 127.9%로 높아졌으나, 2021년부터는 예년 수준에 가까운 111.3%로 낮아졌음



[그림 4-11] 발달상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

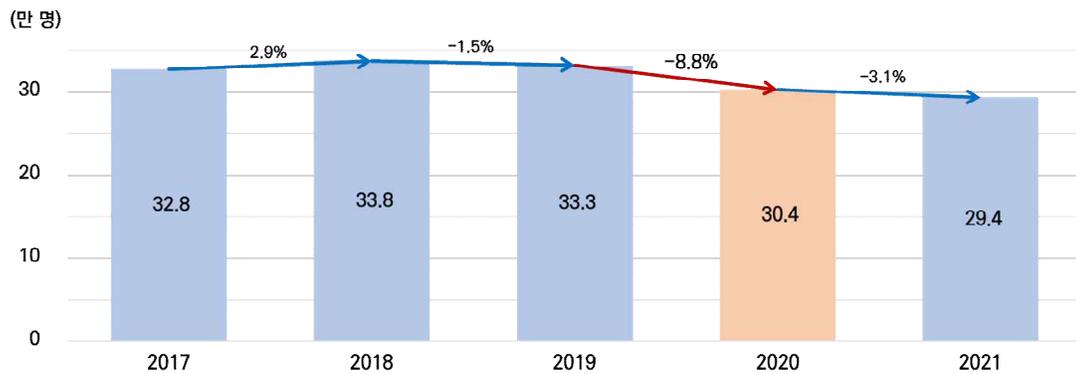
- 발달상권의 매출액은 2018년 119,149억 원으로 최대, 2020년에는 92,952억 원으로 전년 대비 17.7% 감소 후 2021년 감소세가 지속
 - 2021년에는 전년 대비 1.6% 감소하여, 최저치(85,925억 원)를 기록함
 - 2020년의 전년 대비 매출액 변화를 살펴보면 전문서비스업(45.3%), 휴게외식업(29.4%), 일반외식업(19.5%)의 감소 폭이 크게 나타남. 2021년에는 휴게외식업, 근린·전문서비스업 중심으로 완만한 회복세를 보임
 - 코로나19 이전에는 특수소매업-일반외식업 순으로 매출이 높았으나, 코로나19가 시작된 2020년부터는 근린소매업의 매출액이 커지면서 특수소매업-근린소매업-일반외식업 순으로 업종별 매출액 비중이 변화가 있었음



[그림 4-12] 발달상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

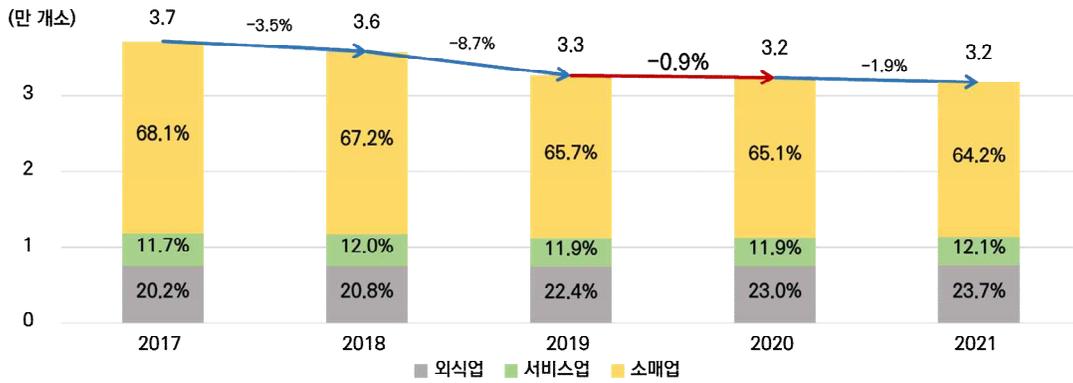
(4) 전통시장상권

- 서울시 전통시장상권의 생활인구는 코로나19 이전 33만 명 내외를 유지하다가 2020년에는 전년 대비 8.8% 감소
 - 전통시장상권의 생활인구는 최근 5년간 연평균 2.7% 감소했으며, 2021년에는 전년보다 3.1% 감소



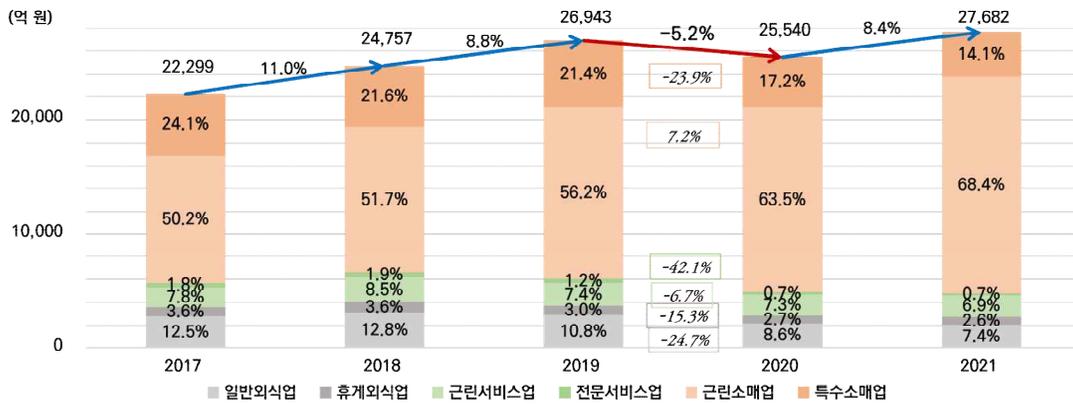
[그림 4-13] 전통시장상권의 생활인구(2017~2021)

- 전통시장상권의 점포 수는 2017년 3.7만 개, 2021년 3.2만 개로 연평균 3.8% 감소, 2020년은 전년 대비 0.9% 감소에 그침
 - 전통시장상권의 평균 점포 수는 2017년 163.7개에서 2021년 140.1개로 줄었음
 - 개업 점포 수는 코로나19 이전에는 매년 800개 후반대였으나, 2020년에는 760개로 소폭 감소함
 - 폐업 점포 수는 2019년 1,131개, 2020년 932개로 개업 점포 수보다 감소가 큼
 - 개업 대비 폐업률은 2019년 129.6%로 가장 높았고, 2020년 122.6%, 2021년 102.7%로 점차 폐업 점포의 비중이 줄어들고 있음



[그림 4-14] 전통시장상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

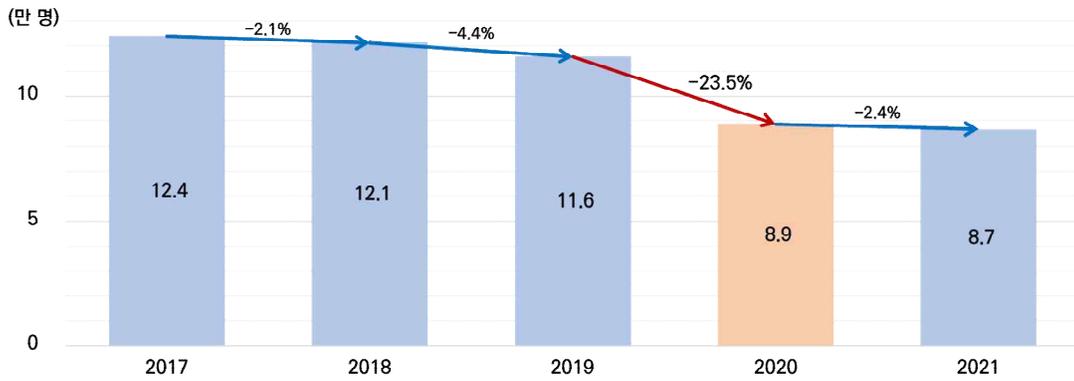
- 전통시장상권의 매출액은 2017년 이후 연평균 5.6%씩 증가하는 추세, 그러나 2020년에는 25,540억 원으로 전년 대비 5.2% 감소
 - 2021년에는 27,682억 원으로 코로나19 이전의 매출액보다 높아 회복세를 보임
 - 전년 대비 2020년의 매출액은 모든 업종에서 5년간 연평균 변화율보다 감소세가 강하였음. 특히 전문서비스업(-42.2%), 일반외식업(-24.7%), 특수소매업(-23.9%) 등 전문·특수업종의 감소 폭이 크게 나타남
 - 한편 근린소매업은 연평균 14.0% 상승하였는데, 2020년에도 전년 대비 7.2% 증가를 보임



[그림 4-15] 전통시장상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

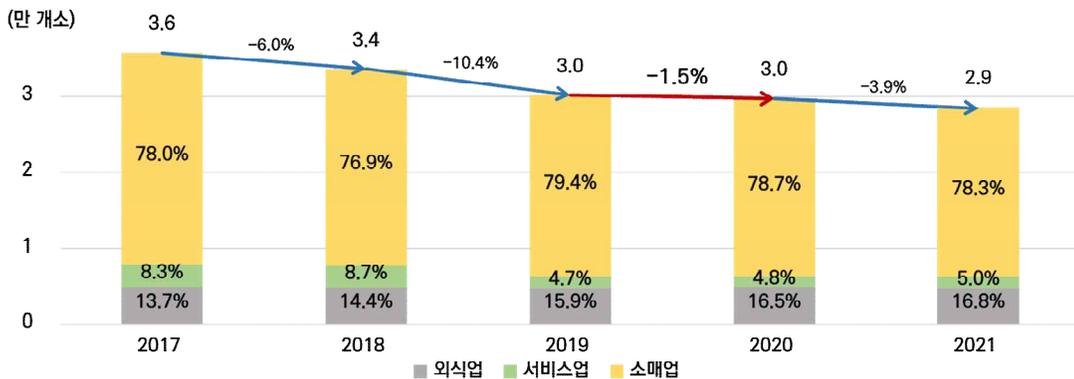
(5) 관광특구상권

- 서울시 관광특구상권의 생활인구는 2017년 12.4만 명, 2021년 8.7만 명으로 연평균 8.6% 감소, 2020년은 전년 대비 23.5% 감소
 - 한편, 2021년에는 전년 대비 2.4% 감소하는 등 감소세가 완화되었음



[그림 4-16] 관광특구상권의 생활인구(2017~2021)

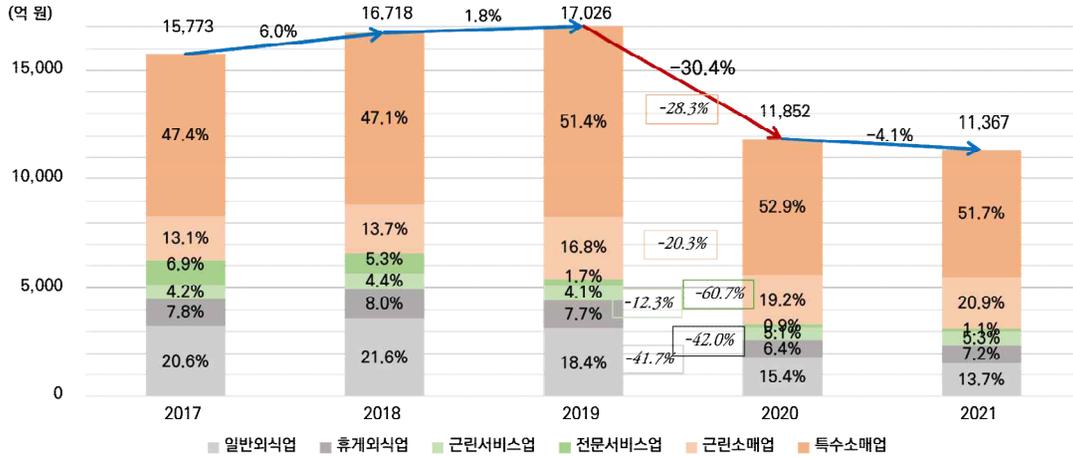
- 관광특구상권의 점포 수는 2017년 3.6만 개, 2021년 2.9만 개로 연평균 5.5% 감소, 2020년은 전년 대비 1.5% 감소에 그침
 - 관광특구상권의 평균 점포 수는 2017년 5,968개에서 2021년 4,760개로 줄었음
 - 개업 점포 수는 2017년 564개에서 2019년 409개로 감소하였고, 2020년에는 306개로 전년 대비 25.2% 감소함. 2021년에는 352개로 전년보다 소폭 상승을 보임
 - 폐업 점포 수는 2020년 780개로 전년 대비 2.4% 증가한 반면, 2021년에는 702개로 10.0% 감소하여 영향이 더 늦게 찾아온 것으로 나타남
 - 개업 대비 폐업률은 2020년 이전까지 170~187% 수준이었으나 2020년 254.9%까지 상승하였고 2021년은 199.4%로 코로나 이전보다는 높지만 줄어든 양상을 보임



[그림 4-17] 관광특구상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

- 관광특구상권의 매출액은 2019년 17,026억 원으로 최대, 2020년 11,852억 원으로 전년 대비 30.4% 감소, 2021년 11,367억 원으로 감소세가 지속
 - 전년 대비 2020년의 매출액은 모든 업종에서 5년간 연평균 변화율보다 강한 감소세를 보임. 전문서비스업 60.7%, 휴게외식업 42.0%, 일반외식업 41.7%, 특수소매업 28.3%의 감소 폭이 큼

- 코로나19 이전에는 특수소매업-일반외식업 순으로 매출액이 높았지만, 2020년 이후 근린소매업이 일반외식업을 앞섰으며, 일반외식업은 매출액 중 비중이 지속적인 감소를 보임



[그림 4-18] 관광특구상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

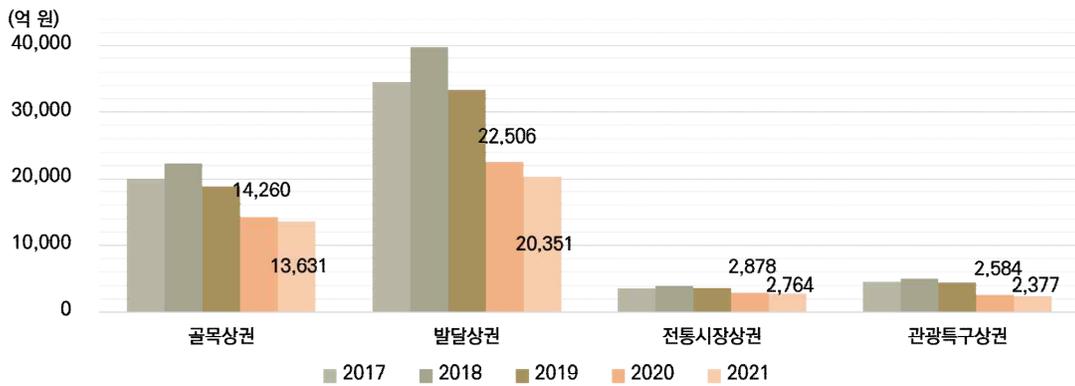
(6) 소결

- 2020년 전년 대비 생활인구가 크게 감소한 상권 유형은 관광특구상권(-23.3%), 발달상권(-15.7%)
 - 최근 5년간 상권별 생활인구의 연평균 변화율은 관광특구상권 8.6%, 발달상권 5.2%, 전통시장상권 2.7%, 골목상권 1.7% 감소
 - 골목상권의 생활인구는 2020년에 전년 대비 2.6% 감소하였지만, 상권 유형 중 생활인구에 대한 코로나19의 영향이 가장 작았음. 이 외 전통시장상권은 전년 대비 3.1%, 발달상권은 15.7%, 관광특구상권은 23.5% 감소
- 2020년 전년 대비 점포 수가 크게 감소한 상권 유형은 골목상권(-1.9%), 발달상권(-1.6%)
 - 점포 수는 대부분 2019년에 급락하였고, 2020년에는 감소 폭이 크지 않아 코로나19의 영향이 즉시 나타나지 않은 것으로 보임
- 2020년 전년 대비 매출액이 크게 감소한 상권 유형은 관광특구상권(-30.4%), 발달상권(-17.7%)
 - 골목상권의 매출액은 전년 대비 12.3%, 전통시장상권은 5.2% 감소하였음
 - 최근 5년간 매출액은 관광특구상권(연평균 변화율, -7.9%), 발달상권(-6.0%), 골목상권(-4.1%) 순으로 하락세가 이어져 왔던 반면, 전통시장상권은 증가(5.6%)
- 관광특구상권이나 발달상권과 같이 비주거용도로 특화되고 외지인, 관광객의 방문이 많았던 지역에서 생활인구와 매출액이 크게 감소

[표 4-6] 상권 유형별 변화

| 지표 및 상권유형 | 년도 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 증감률(%) | |
|-------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| | | | | | | | 연평균 | '19-'20 |
| 생활 인구 (만 명) | 골목상권 | 435.8 | 434.8 | 426.7 | 415.8 | 406.4 | -1.7 | -2.6 |
| | 발달상권 | 105.5 | 106.2 | 104.1 | 87.8 | 85.1 | -5.2 | -15.7 |
| | 전통시장상권 | 32.8 | 33.8 | 33.3 | 30.4 | 29.4 | -2.7 | -8.8 |
| | 관광특구상권 | 12.4 | 12.1 | 11.6 | 8.9 | 8.7 | -8.6 | -23.5 |
| 점포 수 (개소) | 골목상권 | 115,055 | 112,955 | 103,103 | 101,156 | 100,982 | -3.2 | -1.9 |
| | 발달상권 | 128,848 | 125,275 | 108,861 | 107,096 | 105,359 | -4.9 | -1.6 |
| | 전통시장상권 | 37,159 | 35,845 | 32,730 | 32,439 | 31,809 | -3.8 | -0.9 |
| | 관광특구상권 | 35,809 | 33,654 | 30,168 | 29,711 | 28,557 | -5.5 | -1.5 |
| 매출액 (억 원) | 골목상권 | 62,827 | 70,110 | 60,150 | 52,688 | 53,248 | -4.1 | -12.4 |
| | 발달상권 | 109,931 | 119,149 | 112,906 | 92,952 | 85,925 | -6.0 | -17.7 |
| | 전통시장상권 | 22,299 | 24,757 | 26,943 | 25,540 | 27,682 | 5.6 | -5.2 |
| | 관광특구상권 | 15,773 | 16,718 | 17,026 | 11,852 | 11,367 | -7.9 | -30.4 |

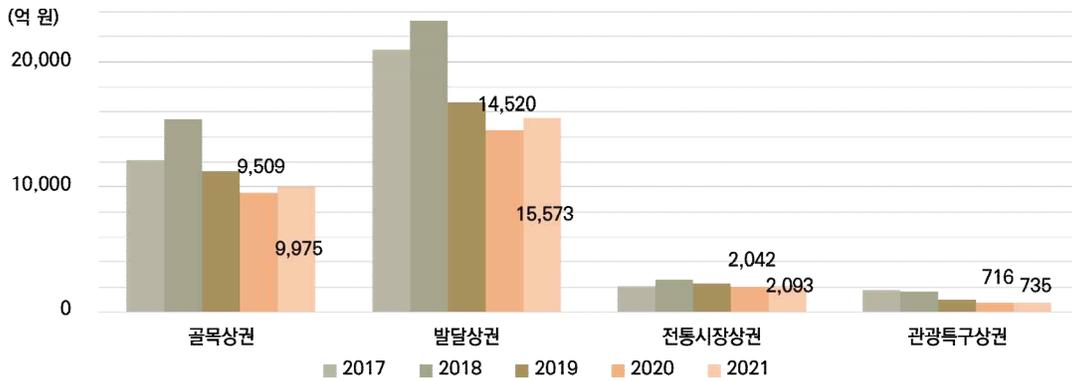
- 코로나19 전후 서울시 상권에서 외식업의 매출액 변화를 살펴보면 2020년에 전반적으로 감소, 특히 관광특구상권과 발달상권에서 감소세 뚜렷함
 - 최근 5년간 일반외식업의 매출액은 상권별로 연평균 7~16% 수준으로 하락세가 이어지고 있으며, 휴게외식업은 3~10% 수준으로 하락함
 - 2020년 관광특구상권의 외식업 매출액은 전년 대비 41.7% 감소, 발달상권은 33.8% 감소하는 등 영향을 받았음. 또한, 발달상권의 휴게외식업은 29.4% 감소, 골목 및 전통시장상권의 일반외식업은 각 25% 내외로 감소
 - 외식업의 매출액 비중의 대부분을 차지하는 발달상권과 골목상권에서 공통적으로 휴게외식업보다 일반외식업이 큰 영향을 받음



[그림 4-19] 외식업의 상권 유형별 매출액(2017~2021)

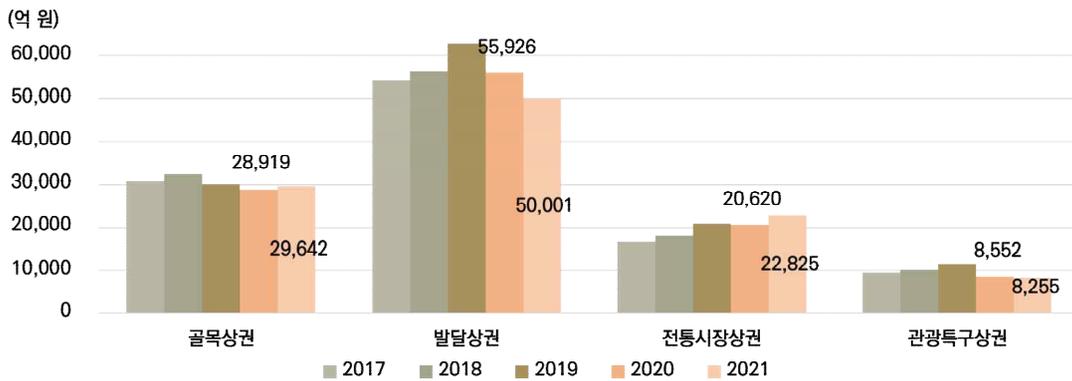
- 서울시 상권의 서비스업 매출액은 근린서비스업에 비해 전문서비스업의 감소 폭이 큰 편, 특히 2020년의 전문 서비스업 매출액은 전년 대비 모든 상권에서 40~60% 급감
 - 최근 5년간 근린서비스업의 매출액은 발달상권(연평균 변화율, 5.0%)과 전통시장상권(2.4%)에서 증가하였고, 골목상권(1.7%)과 관광특구상권(2.3%)은 하락하였음

- 2020년 근린서비스업의 매출액은 관광특구상권에서 전년 대비 12.3% 감소, 골목상권에서 9.6% 감소했지만, 전문서비스업에 비하면 감소 폭이 크지 않은 편임
- 최근 5년간 전문서비스업의 매출액은 상권별로 연평균 17~42% 수준으로 하락세가 이어지고 있음. 2019년에 발달 및 관광특구상권의 전문서비스업 매출액은 전년 대비 각 72%, 68% 급감하였고, 2020년에도 45~60% 감소함
- 2021년에는 서비스업의 매출액이 전년보다 조금씩 회복되는 모습을 보였음. 발달상권과 골목상권에서 매출액이 증가하였으며, 업종으로는 근린서비스업의 회복세가 더 두드러짐



[그림 4-20] 서비스업의 상권 유형별 매출액(2017~2021)

- 서울시 상권 소매업 매출액의 변화는 상권의 유형과 업종의 형태별로 각기 다른 추이. 2020년 근린소매업의 매출액은 전통시장상권과 골목상권에서 전년 대비 증가하거나 미미하게 감소
 - 근린소매업은 모든 상권 유형에서 최근 5년간 상승세가 이어지고 있는데, 특히 전통시장상권(연평균 14.0%), 관광특구상권(연평균 3.5%)의 상승 폭이 큼
 - 2020년의 근린소매업 판매액은 전년 대비 전통시장상권에서 7.2% 증가했고, 골목상권은 0.1% 감소하여 영향이 작았음. 반면, 발달상권은 12.3%, 관광특구상권은 20.3% 감소함



[그림 4-21] 소매업의 상권 유형별 매출액(2017~2021)

- 특수소매업은 최근 5년간 모든 상권 유형에서 감소세가 이어지고 있는데, 2020년에는 감소 폭이 더욱 컸음. 특히 관광특구상권의 판매액은 전년 대비 28.3%, 전통시장상권은 23.9% 감소함
- 2021년에는 근린소매업의 매출액이 전반적으로 소폭 상승하였으나, 발달상권에서는 여전히 감소세를 보임
- 코로나19 이후 매출액은 관광특구상권과 발달상권에서 많이 감소하였고, 업종별로는 특수소매업과 전문서비스업의 감소가 두드러짐
 - 전반적인 감소세에도 해당 업종이 어느 상권에 위치하는지에 따라 매출액의 영향이 달리 나타나기도 함, 예를 들어 비주거용도 건축물이 집적된 발달상권에서는 특수소매업에 비해 근린소매업의 감소 폭이 더 컸음
 - 2021년에는 휴게외식업·서비스업 전반·근린소매업의 매출액이 완만하게 증가를 보였고, 주거지 인근에 위치하는 골목상권과 전통시장상권의 회복세가 더 빠르게 나타나고 있음

3_중심지별 상권변화 분석

1) 중심지 내 상권 특성

- 서울의 중심지는 도심-광역중심-지역중심 체계로 구성되며, 서울시 전체 상권 1,496개소 중 27.6%인 413개소가 중심지에 위치함
 - 중심지 내 위치한 상권 413개소의 유형을 살펴보면, 골목상권 175개소(42.4%), 발달상권 178개소(43.1%), 전통시장상권 55개소(13.3%), 관광특구상권 5개소(1.2%) 등으로, 발달상권과 골목상권의 비중이 높음
 - 상권 유형별로 보면 골목상권 면적의 16.7%, 전통시장상권의 71.2%, 발달상권의 76.3%, 관광특구상권의 98.0%가 중심지에 위치하며, 중심지 내 상권의 전체 면적은 42km²로 전체 상권의 36.1%를 차지함
 - 중심지 내 위치한 골목상권의 경우 평균 상권 당 면적이 전체 평균 면적보다 작지만, 발달상권, 전통시장상권, 관광특구상권은 중심지 내 위치한 상권의 평균 면적이 전체 평균 면적보다 다소 넓음

[표 4-7] 중심지 내 상권 개요

| 구분 | 서울시 상권 전체 | | | 중심지 내 위치한 상권 | | |
|--------|-----------|----------------------|---------------------------|--------------|----------------------|---------------------------|
| | 상권수(개소) | 면적(km ²) | 상권별 평균면적(m ²) | 상권수(개소) | 면적(km ²) | 상권별 평균면적(m ²) |
| 골목상권 | 1,010 | 75.2 | 74,459 | 175 | 12.6 | 72,046 |
| 발달상권 | 253 | 29.5 | 116,421 | 178 | 22.5 | 126,650 |
| 전통시장상권 | 227 | 6.6 | 29,056 | 55 | 4.7 | 38,600 |
| 관광특구상권 | 6 | 5.1 | 848,675 | 5 | 5.0 | 939,880 |
| 합계 | 1,496 | 116.3 | 77,771(평균) | 413 | 42.0 | 101,632(평균) |

- 중심지 위계별로 도심 217개소, 광역중심 78개소, 지역중심 118개소의 상권이 포함
 - 도심 내 217개 상권 중에서는 발달상권이 절반 이상(51.6%)이고, 광역중심(47.4%)과 지역중심(51.7%)에는 골목상권의 비중이 높음
 - 중심지 내 상권이 가장 많은 곳은 도심으로, 강남(103개소), 한양도성(88개소), 영등포·여의도(26개소) 순임
 - 광역중심은 중심지별로 상권이 없는 중심지부터 24개의 상권이 있는 중심지까지 상권 분포의 편차가 큼. 지역중심도 상권이 없는 중심지부터 15개의 상권이 있는 중심지까지 다양함
 - 광역중심은 청량리·왕십리(24개), 가산·대림(18개), 용산(16개) 순으로 상권이 많이 분포하고 창동·상계(4개), 상암·수색(4개), 마곡(0개) 등이 적게 분포함
 - 지역중심은 봉천(15개), 사당·이수(15개), 천호·길동(14개)부터, 망우(3개), 수서·문정(2개), 목동(0개)까지 상권의 분포가 다양함

[표 4-8] 중심지 위계별 상권 분포 현황

| 구분 | 도심 | | 광역중심 | | 지역중심 | | 합계 | |
|--------|-----|--------|------|--------|------|--------|-----|--------|
| | 개수 | 비율 | 개수 | 비율 | 개수 | 비율 | 개수 | 비율 |
| 골목상권 | 77 | 35.5% | 37 | 47.4% | 61 | 51.7% | 172 | 42.4% |
| 발달상권 | 112 | 51.6% | 26 | 33.3% | 40 | 33.9% | 178 | 43.1% |
| 전통시장상권 | 24 | 11.1% | 14 | 17.9% | 17 | 14.4% | 55 | 13.3% |
| 관광특구상권 | 4 | 1.8% | 1 | 1.3% | 0 | 0.0% | 5 | 1.2% |
| 합계 | 217 | 100.0% | 78 | 100.0% | 118 | 100.0% | 413 | 100.0% |

2) 중심지 위계별 상권 특성 및 변화

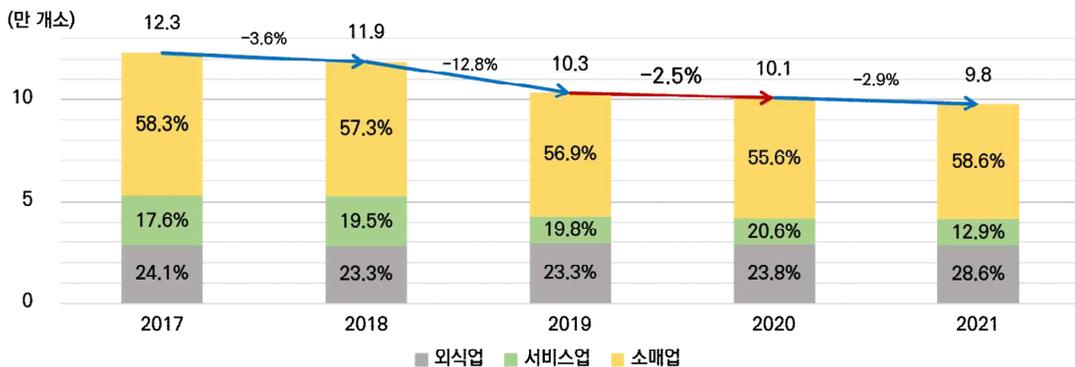
(1) 도심

- 코로나19 이전 도심 내 상권의 생활인구는 90만 명 수준, 이후 2020년 76.7만 명, 2021년 74.1만 명으로 크게 감소
 - 도심 내 상권의 생활인구는 최근 5년간 연평균 4.6% 감소하였음. 2020년의 생활인구는 전년 대비 14.8%, 2021년에는 3.4% 감소함



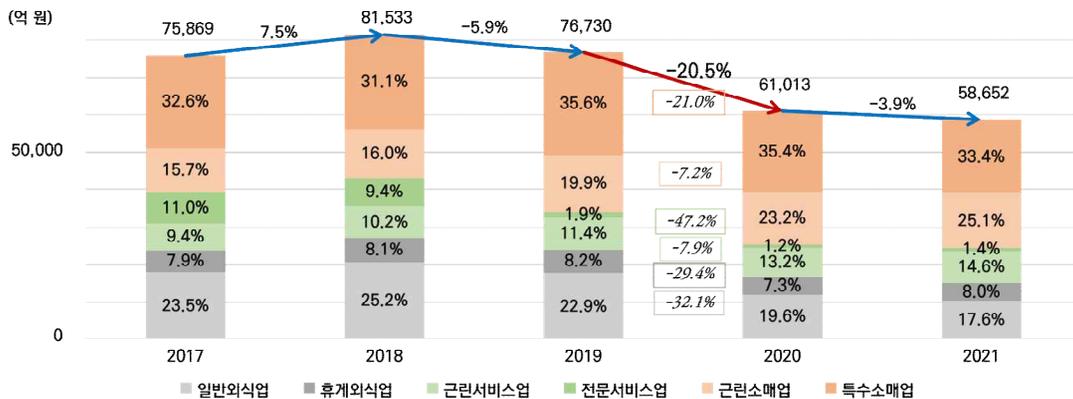
[그림 4-22] 도심 내 상권의 생활인구(2017~2021)

- 도심 내 위치한 상권의 점포 수는 2017년 12.3만 개에서 연평균 5.5% 감소, 2019년에 전년 대비 12.8% 감소한 데에 반해 2020년에는 감소 폭이 완화
 - 외식업의 점포 수는 최근 5년간 비슷한 수준을 유지하지만, 소매업은 연평균 5.2% 감소, 서비스업은 14.6% 감소함



[그림 4-23] 도심 내 상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

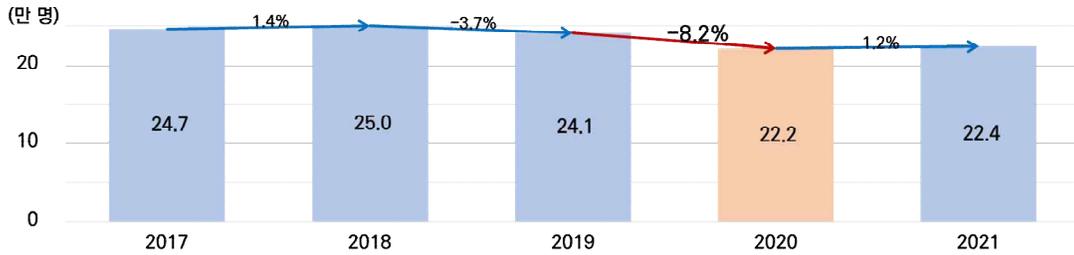
- 코로나19 이전 개업 대비 폐업률은 118~126% 수준이었으나, 2020년에는 143.3%로 전년 대비 24.8%p 상승함. 2021년에도 개업 대비 폐업률은 3.5%p 상승하여 폐업하는 점포의 비중이 계속해서 높아지고 있음
- 도심 내 위치한 상권의 매출액은 2018년 81,533억 원 이후 연평균 6.2% 감소, 2020년에는 61,013억 원으로 전년 대비 20.5% 감소
 - 최근 5년간 매출액은 업종별로 모두 감소를 보였는데, 소매업(연평균 변화율, -1.6%)보다 서비스업(-11.8%), 외식업(-10.9%)이 상대적으로 크게 감소함
 - 2020년에는 외식업(전년 대비, -31.3%), 소매업(-16.1%), 서비스업 (-13.4%) 순으로 감소 폭이 컸음
 - 업종 중분류별로는 2020년의 전년 대비 매출액이 전문서비스업(-47.2%), 일반외식업(-32.1%), 휴게외식업(-29.4%), 특수소매업(-21.0%), 근린서비스업(-7.9%), 근린소매업(-7.2%) 순으로 감소함
 - 코로나 이전과 비교하면 외식업 전반과 전문서비스업, 특수소매업의 매출 비중이 줄어들었음
 - 2021년에는 전년 대비 매출액이 전문서비스업(6.4%), 근린서비스업(6.3%), 휴게외식업(4.8%), 근린소매업(3.6%)에서 증가함
 - 도심의 상권이 서비스업 중심으로 회복되고 있지만, 업종의 비중이 작아 회복세가 크게 드러나지 않음



[그림 4-24] 도심 내 상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

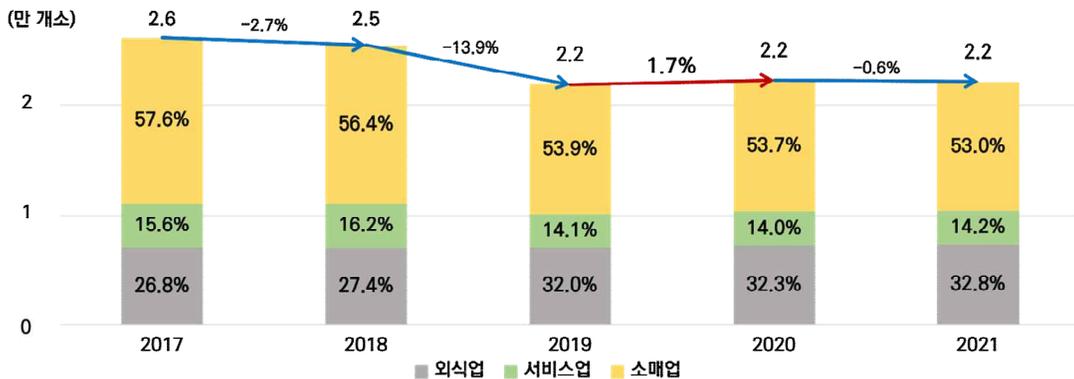
(2) 광역중심

- 코로나19 이전 광역중심 내 상권의 생활인구는 24만 명 수준, 2020년에는 22.2만 명으로 감소 후 2021년 소폭 증가
 - 광역중심 내 상권의 생활인구는 최근 5년간 연평균 2.4% 감소하였음. 2020년에는 전년 대비 8.2% 감소하였다가 2021년에는 1.2% 증가한 22.4만 명으로 집계됨



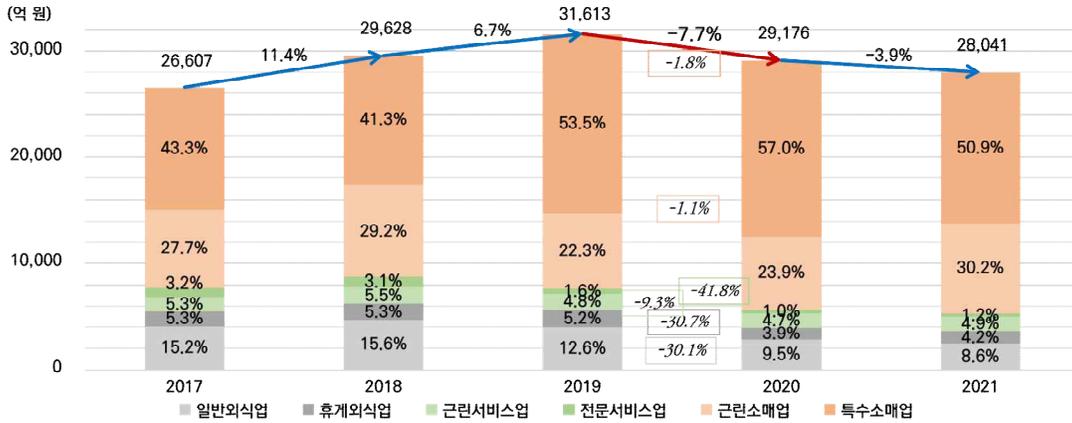
[그림 4-25] 광역중심 내 상권의 생활인구(2017~2021)

- 광역중심 내 상권의 점포 수는 2017년 26.3만 개에서 연평균 4.0% 감소. 2019년에는 전년 대비 13.9% 감소한 반면, 2020년에는 0.6% 감소에 그치면서 추세는 완화
 - 최근 5년간 점포 수는 모든 업종에서 감소하였는데, 외식업(연평균 변화율, -1.0%)보다 소매업(-6.0%)과 서비스업(-6.3%)에서 상대적으로 감소 폭이 컸음
 - 개업 대비 폐업률은 2019년 126.5%, 2020년 130.9%로 전년 대비 4.4%p 상승하였고, 2021년에는 114.8%로 코로나19 이전 수준으로 회복함



[그림 4-26] 광역중심 내 상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

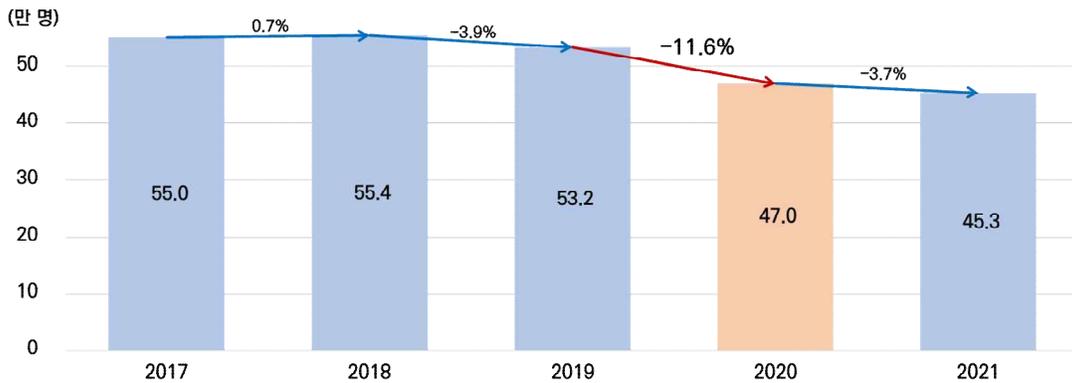
- 광역중심 내 위치한 상권의 매출액은 2019년 31,613억 원까지 지속적으로 상승, 코로나19 발생 이후 2020년에는 전년 대비 7.7%, 2021년 3.9% 하락
 - 최근 5년간 외식업의 매출액은 연평균 8.1% 감소, 서비스업은 5.2% 감소하였으나, 소매업은 3.8% 증가함. 2020년에는 전년 대비 외식업에서 30.3%, 서비스업 17.5%, 소매업 1.6% 순으로 감소함
 - 2020년 업종 중분류별 전년 대비 매출액은 전문서비스업 41.8%, 휴게외식업 30.7%, 일반외식업 30.1% 순으로 감소함. 반면, 근린서비스업(-9.3%), 특수소매업(-1.8%), 근린소매업(-1.1%)은 감소 폭이 비교적 작았음
 - 2021년에는 전년 대비 매출액이 근린소매업 21.6%, 전문서비스업 15.1%, 휴게외식업 1.7% 증가함



[그림 4-27] 광역중심 내 상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

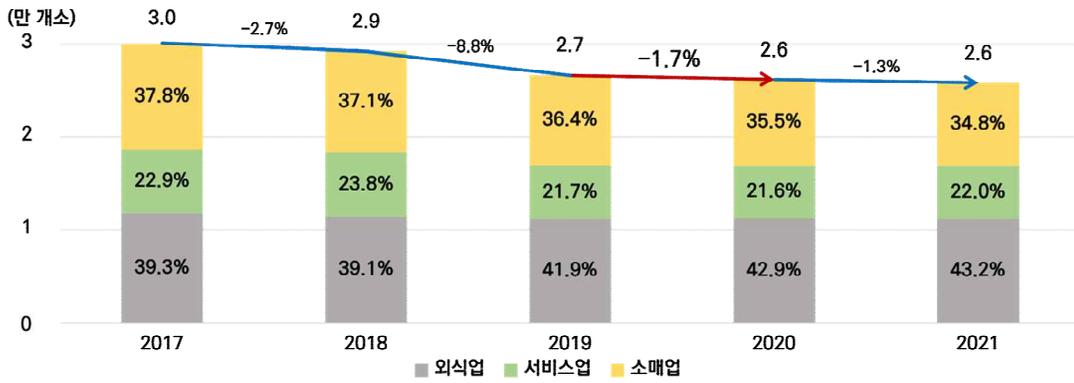
(3) 지역중심

- 코로나19 이전 지역중심 내 상권의 생활인구는 53~55만 명 수준, 2020년 47만 명으로 감소
 - 지역중심 내 상권의 생활인구는 최근 5년간 연평균 4.7% 감소하였음. 2020년에는 전년 대비 11.6% 감소하였으며, 2021년에는 3.7% 감소한 것으로 나타남



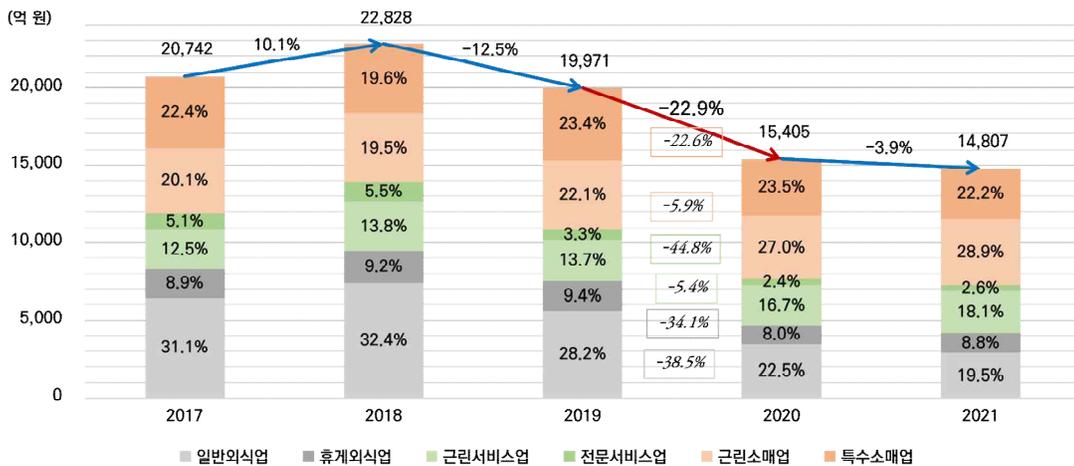
[그림 4-28] 지역중심 내 상권의 생활인구(2017~2021)

- 지역중심 내 위치한 상권의 점포 수는 2017년 3.0만 개, 2021년 2.6만 개로 연평균 3.7% 감소
 - 점포 수는 2019년에 전년 대비 8.8% 감소했으나, 2020년에 1.7%, 2021년에 1.3% 감소하여, 코로나19에 따른 영향이 작게 나타남
 - 최근 5년간 업종별 점포 수는 소매업에서 5.7%, 서비스업 4.7%, 외식업 1.4% 순으로 감소
 - 개업 대비 폐업률은 2017년 107.7%, 2021년은 118.7%로 폐업 점포의 비중이 소폭 증가함



[그림 4-29] 지역중심 내 상권의 업종 대분류별 점포 수(2017~2021)

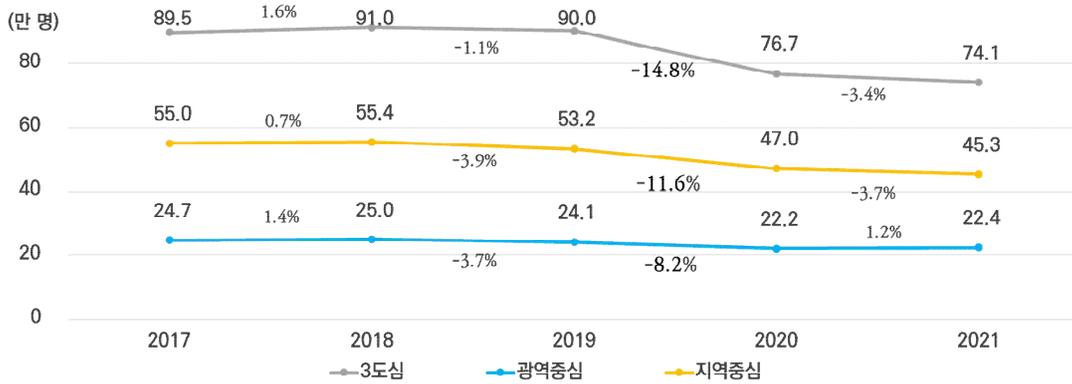
- 지역중심 내 위치한 상권의 매출액은 2018년 22,828억 원까지 증가하였으나, 2020년에는 14,807억 원으로 하락
 - 최근 5년간 매출액은 업종별로 모두 감소하였는데, 외식업에서는 연평균 15.7%, 서비스업 4.3%, 소매업 3.8% 순으로 감소를 보임. 2020년의 전년 대비 매출액은 외식업 37.4%, 소매업 14.5%, 서비스업 13.1% 순으로 감소 폭이 컸음
 - 2020년 업종 중분류별로는 전년 대비 매출액이 전문서비스업 44.8%, 일반외식업 38.5%, 휴게외식업 34.1%, 특수소매업 22.6% 순으로 감소하였고, 근린서비스업 (-5.4%)과 근린소매업(-5.9%)은 비교적 감소 폭이 작았음
 - 2021년에는 전년 대비 매출액이 일반외식업과 특수소매업을 제외한 나머지 업종에서 3~5%의 상승세를 보임. 하지만 매출액의 비중이 높은 특수소매업이나 일반외식업은 여전히 감소세로 상권 전체의 매출은 감소함



[그림 4-30] 지역중심 내 상권의 업종 중분류별 매출액(2017~2021)

(4) 중심지 위계별 변화 종합

- 중심지 내 상권의 생활인구는 코로나19 발생 직후인 2020년에 급격히 감소, 전년 대비 감소 폭은 도심(-14.8%) > 지역중심(-11.6%) > 광역중심(-8.2%)
- 서울시 상권 전체의 2020년 생활인구는 전년 대비 5.3% 감소한 데에 비해, 중심지에 서의 감소가 더 크게 나타남
- 2021년의 생활인구는 광역중심에서 전년 대비 1.2% 증가했으나, 지역중심은 3.7%, 도심은 3.4% 감소하였음



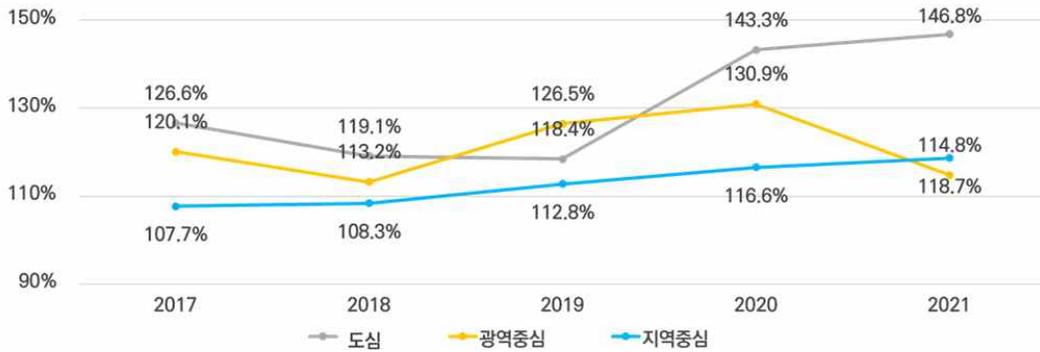
[그림 4-31] 중심지 위계별 상권의 생활인구 변화(2017~2021)

- 2020년 중심지 내 상권의 전년 대비 점포 수의 감소 폭은 도심(-2.5%) > 지역중심 (-1.7%) > 광역중심(1.7%)
- 최근 5년 중에 중심지 내 상권의 점포 수는 2019년에 가장 많이 감소하였고, 2020년 부터 감소 폭이 완화되거나 증가세로 전환되었음
 - 서울시 전체 상권의 점포 수는 2020년에 전년 대비 1.6% 감소하여, 도심과 지역 중심의 점포 수 감소 폭이 더 컸음
- 업종별로 도심·광역중심은 서비스업, 지역중심은 소매업에서 점포의 감소 폭이 큼



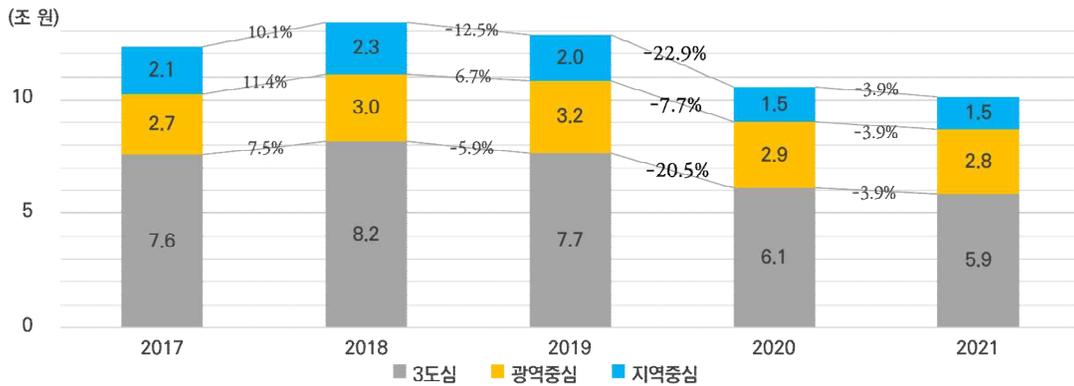
[그림 4-32] 중심지 위계별 상권의 점포 수 변화(2017~2021)

- 2020년 중심지 내 상권의 개업 대비 폐업률을 전년과 비교하면, 도심에서 24.8%p로 증가가 컸고, 광역중심은 4.5%p, 지역중심은 3.8%p 증가에 그쳤음. 2021년에도 도심과 지역중심에서는 폐업 점포의 비중은 소폭 증가하였고, 광역중심에서는 폐업 점포의 비중이 줄어들



[그림 4-33] 중심지 위계별 상권의 개업 대비 폐업률 변화(2017~2021)

- 2020년 중심지 내 상권의 전년 대비 매출액의 감소 폭은 지역중심(-22.9%) > 도심(-20.5%) > 광역중심(-7.7%)
 - 2020년 서울시 전체 상권의 매출액은 전년 대비 14.4% 감소하여, 도심과 지역중심에서 더 높은 감소 폭을 보임
 - 2021년에는 중심지 모든 위계의 상권이 전년 대비 3.9%씩 감소하여, 매출액의 감소는 완화를 보임



[그림 4-34] 중심지 위계별 상권의 매출액 변화(2017~2021)

- 2020년 업종별 매출액의 전년 대비 변화를 살펴보면, 모든 중심지에서 외식업 전반과 전문서비스업의 매출액이 크게 감소
 - 외식업의 매출액은 중심지 내 상권에서 32.4%, 서울시 전체 상권에서 29.1% 감소함. 중심지 위계별로는 지역중심 37.4%, 도심 31.3%, 광역중심 30.3% 순으로 감소함

- 일반외식업의 매출액 감소는 지역중심(-38.5%), 도심(-32.1%), 광역중심(-30.1%) 순
 - 휴게외식업의 매출액 감소는 지역중심(-34.1%), 광역중심(-30.7%), 도심(-29.4%) 순
 - 서비스업의 매출액은 중심지 내 상권에서는 13.9%, 서울시 전체 상권은 14.1% 감소하여 유사한 양상을 보였음. 중심지 위계별로는 광역중심 17.5%, 도심 13.4%, 지역중심 13.1% 순으로 감소함
 - 전반적으로 근린서비스업보다는 전문서비스업의 감소 폭이 컸음
 - 전문서비스업의 매출액 감소는 도심(-47.2%), 지역중심(-44.8%), 광역중심(-41.8%) 순
 - 근린서비스업의 매출액 감소는 광역중심(-9.3%), 도심(-7.9%), 지역중심(-5.4%) 순
 - 소매업의 매출액은 중심지 중 도심(-16.1%), 지역중심(-14.5%)이 서울시 전체 상권(-7.3%)보다 크게 감소한 반면, 광역중심(-1.6%)은 감소 폭이 작았음.
 - 전반적으로 근린소매업보다는 특수소매업의 감소 폭이 큼
 - 근린소매업의 매출액 감소는 도심(-7.2%), 지역중심(-5.9%), 광역중심(-1.1%) 순
 - 특수소매업의 매출액 감소는 지역중심(-22.6%), 도심(-21.0%), 광역중심(-1.8%) 순
 - 2021년에는 전반적으로 서비스업의 회복세가 두드러지는 가운데 광역중심은 근린소매업, 지역중심은 근린업종 전반에서 매출액이 상승하였음
- 중심지 내 상권이 서울시 전체 상권에 비해 생활인구나 매출액 측면에서 코로나19의 영향을 크게 받음
- 사람들의 활동이 거주지 중심으로 전환되면서 주거지에 인접한 상권일수록 코로나19의 영향을 덜 받은 것으로 해석할 수 있음
 - 중심지 위계별로 살펴보면 도심과 지역중심은 감소 폭이 크지만 광역중심은 다소 감소세가 완만한 편임. 도심은 외래관광객 의존도가 높은 관광특구상권이 다수 포함되어 타격을 크게 입었고, 지역중심은 도심과 광역중심에 비해 판매기능이 특화되어, 감소 폭이 크게 나타난 것으로 보임
 - 광역중심은 제조, 유통 등 재택근무로 대체하기 어려운 일자리가 상대적으로 많았고, 마곡과 같이 개발에 따라 기존보다 인구 유입량이 늘어난 중심지도 있어 유동인구가 크게 줄지 않았음. 이에 따라 매출액 감소 폭도 작게 나타난 것으로 해석됨
 - 광역중심의 소매업의 매출액을 살펴보면, 특수소매업은 1.8%, 근린소매업 1.1% 감소에 그침

[표 4-9] 중심지 위계별 상권 변화 종합

| 지표 및 중심지 위계 | 년도 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 증감률(%) | |
|------------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------------|
| | | | | | | | 연평균 | '19-'20 |
| 생활 인구 (만 명) | 도심 | 89.5 | 91.0 | 90.0 | 76.7 | 74.1 | -4.6 | -14.8 |
| | 광역중심 | 24.7 | 25.0 | 24.1 | 22.2 | 22.4 | -2.4 | -8.2 |
| | 지역중심 | 55.0 | 55.4 | 53.2 | 47.0 | 45.3 | -4.7 | -11.6 |
| | 서울시 전체 상권 | 574.1 | 574.8 | 564.1 | 534.0 | 520.9 | -2.4 | -5.3 |
| 접포 수 (개소) | 도심 | 122,898 | 118,532 | 103,377 | 100,745 | 97,850 | -5.5 | -2.5 |
| | 광역중심 | 26,150 | 25,456 | 21,925 | 22,308 | 22,178 | -4.0 | 1.7 |
| | 지역중심 | 30,084 | 29,260 | 26,682 | 26,238 | 25,885 | -3.7 | -1.7 |
| | 서울시 전체 상권 | 281,062 | 274,075 | 244,694 | 240,691 | 238,150 | -4.1 | -1.6 |
| 매출액 (억 원) | 도심 | 75,869 | 81,533 | 76,730 | 61,013 | 58,652 | -6.2 | -20.5 |
| | 광역중심 | 26,607 | 29,628 | 31,613 | 29,176 | 28,041 | 1.3 | -7.7 |
| | 지역중심 | 20,742 | 22,828 | 19,971 | 15,405 | 14,807 | -8.1 | -22.9 |
| | 서울시 전체 상권 | 195,057 | 214,015 | 199,999 | 171,180 | 166,855 | -3.8 | -14.4 |
| 지표 및 중심지 위계 | 년도 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 5년간 평균 | '19-'20 증감(%p) |
| | | | | | | | | |
| 개업 대비 폐업률 (%) | 도심 | 126.6% | 119.1% | 118.4% | 143.3% | 146.8% | 132.2% | 24.8 |
| | 광역중심 | 120.1% | 113.2% | 126.5% | 130.9% | 114.8% | 119.8% | 4.5 |
| | 지역중심 | 107.7% | 108.3% | 112.8% | 116.6% | 118.7% | 113.2% | 3.8 |
| | 서울시 전체 상권 | 112.5% | 106.6% | 106.2% | 113.8% | 101.4% | 112.0% | 7.6 |

4_분석 결과

- 코로나19의 영향에 따른 '서울의 상권과 중심지 변화 양상'을 업종·상권·중심지 위계별로 분석하여 상권의 업종, 토지이용 특성에 따라 어떻게 다른지 살펴보았음
 - 서울시 전체 상권 1,496개를 '골목상권, 발달상권, 전통시장상권, 관광특구상권'의 4가지 유형, '도심, 광역중심, 지역중심'의 3가지 중심지 위계별로 나누어 변화 양상을 분석함
 - 분석 지표는 생활인구, 점포 수, 매출액으로 2017년부터 2021년까지 최근 5년간의 자료를 활용하였고, 특히 코로나19 전후를 비교하기 위하여 2019년과 2020년의 변화율에 주목함
 - 상권에 포함된 업종은 생활밀접업종 100개로, 크게 외식업, 서비스업, 소매업으로 구분됨. 또한 근린업종과 전문·특화업종을 구분하기 위해 외식점업은 휴게외식점업, 일반외식점업, 서비스업은 근린서비스업, 전문서비스업, 소매업은 근린소매업, 특수소매업, 총 6개의 중분류로 구분하였음
- 분석 결과, 2020년 서울시 전체 상권은 생활인구가 전년 대비 5.3% 감소했으며, 매출액은 14.4% 하락하였음
 - 최근 5년간 생활인구는 연평균 1.9% 감소하였는데, 2020년에는 전년보다 5.3% 감소하였음. 매출액은 연평균 3.8% 감소하였으나, 2020년에는 14.4% 감소를 보임
 - 점포 수는 생활인구·매출액의 변화와 다른 양상을 보임. 최근 5년간 점포 수는 연평균 4.1% 감소했으며, 2019년에 전년보다 10.7%, 2020년에 1.6% 감소하여 코로나19 이후 오히려 감소 폭이 줄어들었음
 - 한편, 개업 대비 폐업률은 2019년 106.2%에서 2020년 113.8%로 코로나19 이후 개업 점포는 줄어든 데에 비해 폐업 점포의 비중이 늘어남
- 서울시 상권의 생활밀접업종을 6개 중분류별로 살펴보면, 전문·특화업종과 음식점이 코로나19의 영향을 크게 받았고, 일상생활에서 필수적인 근린서비스·소매업종은 상대적으로 영향을 덜 받았음
 - 2020년 전년 대비 매출액 감소가 큰 업종은 전문서비스업(-43.1%), 외식업 전반(일반 -30.6%, 휴게 -24.7%)과 특수소매업(-11.7%)으로 나타남
 - 또한 거리두기 정책으로 재택근무가 시행되었으며, 모임이 크게 줄고, 집밥·밀키트 등에 대한 관심이 높아지면서 음식점 전반의 매출이 크게 줄어들었음. 반면, 근린소매업의 매출액은 최근 5년간 연평균 3.4% 증가한 것으로 나타남
- 관광특구상권과 발달상권의 침체 현상이 두드러져, 주요 고객이 관광객이거나 비주거용도가 밀집한 상권이 코로나19의 영향을 가장 많이 받은 것으로 추정

- 2020년 관광특구상권은 전년보다 생활인구가 23.3%, 매출액이 30.4% 감소하였고, 개업 대비 폐업률은 254.9%까지 늘었음. 코로나19로 주요 고객층인 외국인 관광객들이 급감함에 따라 가장 큰 타격을 입은 것으로 해석할 수 있음¹¹⁾
- 발달상권은 생활인구가 15.7%, 매출액이 17.7% 감소하였고, 개업 대비 폐업률이 127.9%로 증가함. 발달상권은 2020년에 가장 감소 폭이 크게 나타난 전문서비스업·외식업·특수소매업의 매출액 비중이 높은 상권유형으로¹²⁾, 업종 구성의 특성에 따라 코로나19의 영향이 더욱 큰 것으로 볼 수 있음
- 골목상권은 생활인구가 2.6%, 매출액은 12.4% 감소하여, 감소세가 비교적 작았음. 상권이 주거지역과 인접하여 생활인구가 크게 줄지 않았고, 근린업종 위주로 상권이 형성되어 있어 매출액의 감소 폭도 작은 것으로 보임
- 전통시장상권은 생활인구가 8.8% 감소하였으나, 2021년 매출액은 최근 5년 중 가장 높은 매출액을 기록하였음. 전통시장상권은 주거지와 인접하고 근린소매업 위주로 상권이 형성되어 있다는 점에서 영향을 상대적으로 작게 받은 것으로 추정됨
- 서울의 중심지 도심-광역중심-지역중심에는 전체 상권 1,496개소 중 27.6%인 413개소가 위치. 2020년의 생활인구는 모든 위계의 중심지에서 전체 상권보다 큰 폭으로 감소, 점포 수와 매출액은 도심·지역중심이 전체 상권보다 더 크게 하락
 - 서울시 전체 골목상권 개소수의 17.3%, 발달상권의 70.4%, 전통시장상권의 24.2%, 관광특구상권의 83.3%가 중심지 내 위치함
 - 중심지 내 상권 413개소 중 발달상권(43.1%)과 골목상권(42.4%)이 대다수를 차지하며, 전통시장상권은 13.3%의 비중을 차지함
 - 2020년 생활인구는 도심 내 상권에서 전년 대비 14.8%, 지역중심 11.6%, 광역중심 8.2% 감소함. 이는 서울시 전체 상권에서의 감소(-5.3%)보다 큼
 - 2020년의 점포 수는 도심 내 상권에서 전년 대비 2.5%, 지역중심은 1.7% 감소하여 서울시 전체 상권(-1.6%)보다 크게 감소했고, 광역중심은 오히려 1.7% 상승함
 - 2020년 개업 대비 폐업률은 도심이 전년 대비 24.9%p로 가장 많이 상승했고, 광역중심은 4.5%p, 지역중심은 3.8%p 상승하였음. 한편, 2021년에는 도심(3.6%p)과 지역중심(2.1%p)에서 전년 대비 상승세를 이어가는 반면, 광역중심은 16.1%p 감소하여, 폐업점포의 비중이 작아지고 있음
 - 2020년의 매출액은 전년 대비 도심 20.5%, 지역중심에서 22.9% 감소하여, 14.4% 감소한 서울시 전체 상권보다 감소 폭이 컸으며, 광역중심은 7.7% 감소하여 비교적 감소 폭이 작았음

11) 한국관광통계 기준, 국내 방문 외래관광객은 2019년 1,750만 명에서 2020년 252만 명으로 전년 대비 85.6% 감소하였음

12) 최근 5년간의 매출액 평균값을 기준으로, 서울시 상권의 전문서비스업 전체 매출액 중 61.2%, 휴게외식업의 58.3%, 일반외식업의 56.2%, 특수소매업의 60.1%가 발달상권에서 발생함



제5장

코로나19로 인한 도시공간 변화와 향후 과제

1_결과 요약

2_향후 과제





05. 코로나19로 인한 도시공간 변화와 향후 과제

1_결과 요약

- 코로나19가 사회경제적 여건부터 사람들의 행태에까지 영향을 미침에 따라 도시공간에도 변화가 나타나고 있으며, 포스트 코로나 시대에 대비하여 도시계획적 대응전략을 마련할 필요성이 높아지고 있음
 - 외국에서는 코로나19 이후 재택근무가 보편화되면서 일부 인구나 상업 기능이 도심을 떠나 교외로 이동하였으며, 대중교통 이용을 줄이고 보도·자전거 등 친환경 개인 이동수단을 선호하게 되었음
 - 이에 따라 도시의 중심성은 분산되고 사람들의 생활이 근거리 중심으로 전환되었으며, 앞으로도 전염병 발생에 따른 도시폐쇄·이동 제한 등에 대응할 수 있도록 ‘15분 도시’와 같은 개념을 중심으로 한 도시구조 개선 정책이 주목받고 있음
 - 또한, 많은 도시들이 장기적인 도시 복구 전략으로 포용적·친환경적이며 스마트한 도시를 조성하는 방향의 정책을 추진하고 있음
 - 국내 연구에서는 특히 사회적 거리두기 등의 영향으로 사람들의 소비행태가 온라인과 근거리를 위주로 재편됨에 따라, 주요 상권과 중심지가 쇠퇴하는 현상에 대해 지적하고 있음
- 설문 결과에서도 코로나19 전후 서울시민은 외부 활동과 이동이 감소하는 행태를 보임
 - 코로나19 발생 이후 직장인 재택근무와 학생의 비대면 수업이 도입되어 활성화되었으며, 통근과 통학 횟수가 감소함
 - 코로나19 감염 우려로 여가활동의 빈도 역시 감소했으며, 특히 대면접촉이 발생하고 실내공간에서 이루어지는 여가활동의 감소 폭이 컸음
 - 주된 생필품 구매경로가 온라인 쇼핑으로 이동하였고 배달 일상화, OTT 매체 활성화 등으로 거주와 여가활동에 있어 온라인을 활용하는 시민이 증가하고 있음
 - 이동 횟수와 거리가 모두 감소하였다는 답변이 많았고, 도보·자전거를 비롯한 개인이동수단에 대한 선호가 늘어난 것으로 조사됨
- 코로나19 전후 중심지를 비롯한 서울의 상권은 생활인구, 매출액 등에서 큰 변화를 경험하였음

- 주거지와 인접하거나 일상생활에 꼭 필요한 근린업종으로 구성된 상권은 비교적 영향을 작게 받은 것으로 나타남
- 관광특구상권이 가장 큰 타격을 받았는데, 이는 주요 고객층이 외부지역으로부터의 방문객이며 비주거용도 위주로 형성되었기 때문으로 보임. 또한, 전문·특화업종 위주로 상권이 구성된 발달상권 역시 감소 폭이 크게 나타남
- 반면, 주거지와 인접하며 일상생활을 영위하는데 필요한 근린 서비스·소매업 위주인 골목상권과 전통시장상권은 감소 폭이 작으며, 일부 업종에서는 오히려 매출액이 코로나19 이후에도 상승하는 모습을 보임
- 중심지 위계별 변화를 종합해 볼 때, 주거와 업무를 포함한 비주거용도가 혼재된 중심지 내 상권이 코로나19의 영향을 작게 받은 것으로 해석할 수 있음
 - 광역중심은 주거, 업무, 제조, 판매 등 다양한 용도가 혼재되어 있어 전체 상권과 도심·지역상권보다 전반적으로 감소 폭이 작으며 회복세도 빠르게 나타나고 있음
 - 반면, 특정 용도의 비중이 높은 중심지의 경우 코로나19의 영향을 많이 받은 것으로 나타남. 가장 타격이 큰 도심은 외국인 관광객의 의존 비율이 높은 관광특구를 많이 포함하고 있음. 지역중심은 도심과 광역중심에 비해 일자리 수는 적고, 판매, 근린시설이 집적하여 코로나19에 의한 영향을 서울시 전체 상권 평균보다는 비교적 많이 받음

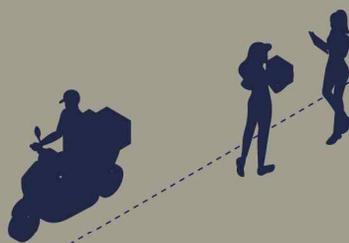
2_향후 과제

- 코로나19 이후 서울 역시 세계 여러 도시와 같이 사람들의 생활방식이 근거리 위주로 재편되고 있으며, 상권·중심지의 중심성이 주거지 인근으로 분산되는 현상이 발생하였으므로 이를 고려한 도시구조의 개선방향 모색이 필요함 향후 서울 도시기본계획에서 고려해야 할 과제는 다음과 같음
- 첫째, 사람들의 생활·소비행태와 여건이 변화함에 따라, 중심지가 공간적 위계에 걸맞는 기능을 수행할 수 있도록 고도화가 필요함
 - 도심과 광역중심은 대도시의 경쟁력 측면에서 전략적 기능을 강화해야 함
 - 지역중심은 5개 권역의 중심지로서 자족성을 강화해야 하며, 업무기능과 서비스기능을 확대하는 것이 필요함
- 둘째, 사람들의 일상생활이 보다 근거리에서 이뤄질 수 있도록, 역세권 중심의 도시구조 개선이 필요함. 세계 다른 도시의 사례와 같이 이를 통해 포용적이고 환경친화적이며, 스마트한 도시를 만드는 데 기여할 수 있음
 - 프랑스 파리, 호주 멜버른 등 15분 도시의 시사점과 서울의 경험을 토대로 단순히 시설을 도보권 내에 배치하는데 그치는 것이 아니라 근린권 내에서 사람들이 효율적이

- 고 건강하며 편리한 생활을 할 수 있는 여건을 조성해야 함
- 역세권까지 도보·자전거 등 개인 이동수단으로 편리하게 접근할 수 있도록 교통체계를 개선하고, 생활에 꼭 필요한 상업·문화·여가시설을 복합적으로 배치해야 함
 - 서울의 중심지는 코로나19로 인해 2020년에는 급격한 침체를 겪었지만, 2021년부터는 전통시장과 골목상권부터 완만하게 회복되는 모습을 보이고 있음. 향후 중심지에 대한 정기적인 모니터링을 통해 중심지의 기능과 역할에 대한 진단이 지속적으로 이루어질 필요가 있음
 - 이를 통해 도시기본계획, 생활권계획 등에서 중심지 위계에 따른 방향성을 보완하고, 개별 중심지 계획과 사업에 반영하는 구조를 마련하도록 유도해야 함
 - 궁극적으로 도시 경쟁력 강화를 위해 중심지의 기능 회복과 더불어 중심지별로 특화된 고도화 전략을 추진하도록 해야 함

서울
도시기본계획
모니터링
리포트

2021년



참고문헌





참고문헌

보고서 및 단행본

- 서울특별시, 2014, 「2030 서울 도시기본계획」, 서울특별시
- 서울특별시, 2018~2021, 「서울시 주거실태조사」, 서울특별시
- 서울특별시, 2018~2020, 「서울시 온실가스 인벤토리 배출 현황(2016~2018년)」, 서울특별시
- 서울특별시, 2020, 「서울 도시기본계획 모니터링체계 운영 매뉴얼」, 서울특별시
- 서울특별시, 2020, 「제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021~2030)」, 서울특별시
- 서울특별시, 2021, 「2020년 60회 서울통계연보」, 서울특별시
- 소방방재청 중앙재난안전대책본부, 2011~2021, 「재해연보 2010~2020」, 소방방재청 복구지원과
- 이제승, 2021, “빅데이터로 읽는 코로나19 시대의 도시”, 「도시의 미래 - 포스트 코로나 도시가 바뀐다」, 대한민국·도시계획학회
- 이희정, 2021, “토지이용과 공간변화”, 「도시의 미래 - 포스트 코로나 도시가 바뀐다」, 대한민국·도시계획학회
- 임미화, 2021, “주택소비·수요에 영향을 미치는 코로나19”, 「도시의 미래 - 포스트 코로나 도시가 바뀐다」, 대한민국·도시계획학회
- 에너지경제연구원, 2010~2019, 「지역에너지통계연보」, 에너지경제연구원
- CBRE, 2021a, *2021 U.S. COVID-19 Impact on Resident Migration Patterns*, CBRE Research
- CBRE, 2021b, *2021 U.S. Medical Office Trends: Resilience Amid Historic Change*, CBRE Research.

논문

- 문새하, 2020, “포스트 코로나시대 언택트 소비로 인한 소매공간 수요변화와 시사점”, 국토연구원 Working Paper, 20-14, 국토연구원
- 이왕건, 2020, “코로나19 시대 도시 사회·공간 변화와 정책과제”, 국토정책 Brief, 763, 1-8, 국토연구원
- 신기동, 유민지, 2020, “코로나19 시대, 언택트 소비와 골목상권의 생존 전략”, 「이슈&진단」, 425, 1-25, 경기연구원
- 주재욱, 노승철, 윤종진, 2021, 코로나19 확산이 서울 지역에 미친 경제적 손실, 「정책리포트」, 322, 서울연구원
- Bonet-Morón, J, Ricciulli-Marín, D, Pérez-Valbuena, GJ, Galvis-Aponte, LA, Haddad, EA, Araújo, IF, & Perobelli, FS, 2020, “Regional economic impact of COVID-19 in Colombia: An input-output approach”. *Regional Science Policy and Practice*, 12(6), 1123-1150, RSAI

- Brueckner, J., Kahn, M. E., & Lin, G. C., 2021, "A New Spatial Hedonic Equilibrium in the Emerging Work-from-Home Economy?", *National Bureau of Economic Research Working Paper Series*, 28526, NBER
- Forsythe, E., Kahn, L. B., Lange, F., & Wiczer, D., 2020, "Labor Demand in the time of COVID-19: Evidence from vacancy postings and UI claims", *National Bureau of Economic Research Working Paper Series*, 27061, NBER
- Garcia, R., Gayer, C., Hölzl, W., Payo, S., Reuter, A., & Wohlrabe, K., 2020, "The Impact of the COVID-19 Crisis on European Businesses: Evidence from Surveys in Austria, Germany and Spain". *EconPol Policy Brief*, 31.
- Goolsbee, A., & Syverson, C., 2021, "Fear, lockdown, and diversion: Comparing drivers of pandemic economic decline 2020", *Journal of Public Economics*, 193, 104311, Elsevier
- Jonas De Vos, 2020, "The effect of COVID-19 and subsequent social distancing on travel behavior", *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives*, 5, 100121, Elsevier
- Kim, OS, Parker, JA. & Schoar, A., 2020, "Revenue Collapses and the Consumption of Small Business Owners in the Early Stages of the COVID-19 Pandemic", *National Bureau of Economic Research Working Paper Series*, 28151. NBER
- Kim, RY, 2020, "The Impact of COVID-19 on Consumers: Preparing for Digital Sales", *IEEE Engineering Management Review*, 48(3), 212-218, IEEE
- Kraenzlin, S., Meyer, C. & Nellen, T., 2020, "COVID-19 and regional shifts in Swiss retail payments", *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 156, 14, Springer
- Liu, S., & Su, Y., 2020, "The Impact of the COVID-19 Pandemic on the Demand for Density: Evidence from the U.S. Housing Market", *Working Paper, 2024, Federal Reserve Bank of Dallas*
- Pantano, E, Pizzi, G, Scarpi, D, & Dennis, C, 2020, "Competing during a pandemic? Retailers' ups and downs during the COVID-19 outbreak". *Journal of Business Research*, 116, 209-213, Elsevier
- Ramani, A., & Bloom, N., 2021, "The Donut Effect of Covid-19 on Cities", *National Bureau of Economic Research Working Paper Series*, 28876, NBER

사이트

건축물 생애이력 관리시스템: blcm.go.kr

국가공간정보포털: nsdi.go.kr

국가통계포털: kosis.kr

국토교통부 건축데이터 민간개방 시스템: open.eais.go.kr

국토교통부 건축행정시스템 세움터: cloud.eais.go.kr

국토교통부 국토교통통계누리: stat.molit.go.kr

기상청 기후정보포털: climate.go.kr

대학건축학회 온라인 건축용어사전: dict.aik.or.kr

무공해차 통합누리집: www.ev.or.kr

서울 열린데이터광장: data.seoul.go.kr

서울균형발전포털: uri.seoul.go.kr

서울도시계획포털: urban.seoul.go.kr

서울연구데이터서비스: data.si.re.kr

서울정보소통광장: opengov.seoul.go.kr

서울특별시 대기환경정보: cleanair.seoul.go.kr

서울특별시 빅데이터 캠퍼스: bigdata.seoul.go.kr

우리마을가게 상권분석서비스: golmok.seoul.go.kr

주택금융연구원 주택금융통계시스템: www.hf.go.kr

통계지리정보서비스: sgis.kostat.go.kr

한국부동산원 부동산통계정보: www.reb.or.kr/r-one

호주 빅토리아 주 환경·토지·수자원·도시계획부 홈페이지: www.planning.vic.gov.au

KB부동산: kbland.kr

기타 자료

「도시·군기본계획수립지침」

서울특별시 빅데이터 캠퍼스: bigdata.seoul.go.kr

기사 및 사설

Mortimer, G., Grimmer, L., & Maginn, P. J., 2020.11.01., "The suburbs are the future of post-COVID retail", The Conversation, theconversation.com

OECD, 2020, "Cities policy responses", *OECD Policy Responses to Coronavirus*, OECD

박복영, 2021.09.14., "팬데믹 경제위기는 다른 위기와 다르다", 한겨레, www.hani.co.kr

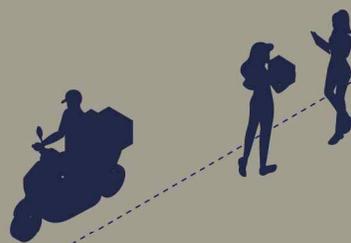
산업통상자원부, 2020, "20년 2월 주요 유통업체 매출 전년동월 대비 9.1% 증가", 보도자료, 산업통상자원부

이창호, 2020.04.11., "코로나19 이후 소비시장은 어떻게 변할 것인가", 중기이코노미, www.junggi.co.kr

황희영, 2020.04.10., "식료품 시장을 중심으로 분석한 코로나19 이후 소비 트렌드", 오픈서베이 Article, blog.opensurvey.co.kr/article/covid-19

서울
도시기본계획
모니터링
리포트

2021년



부록





부록: 코로나로 인한 삶의 변화에 대한 시민 설문조사 질의 문항

안녕하십니까?

서울연구원(서울시 출연 연구기관)에서는 2021년부터 서울시 도시계획·공간 분야의 최상위 계획인 서울 도시기본계획의 보조체계로 도시를 체계적으로 진단하고, 기본계획의 추진과정과 성과를 진단하기 위해 「서울특별시 도시계획 조례」를 근거로 「서울 도시기본계획 모니터링」 연구를 수행하고 있습니다.

본 조사는 지표로 관찰하기 힘든 코로나 이후 서울 시민 삶의 변화를 조사하고, 시민이 인식·체감하는 서울의 변화를 파악함으로써 서울의 공간적인 이슈 및 개선점을 도출하는 것을 목적으로 합니다.

바쁘시더라도 잠시만 시간을 내시어 설문 응답에 협조해 주시면, 시민 여러분의 의견을 최대한 반영하여 시민이 공감할 수 있는 서울의 공간계획을 세울 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다. 응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 더불어 귀하의 개인정보 및 설문응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다. 감사합니다.

연구수행기관

서울연구원

조사수행기관

오피니언라이브

설문대상 설정을 위한 질문

SQ1) 귀하께서 현재 거주하시는 지역은 어느 지역입니까?

- | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 | ⑥ 대전 |
| ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 | ⑰ 세종 | |

SQ1-1) (서울 거주자) 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 다음 중 어디입니까?

- | | | | | | |
|--------|--------|-------|-------|-------|--------|
| ① 중구 | ② 종로구 | ③ 용산구 | ④ 강북구 | ⑤ 도봉구 | ⑥ 노원구 |
| ⑦ 성북구 | ⑧ 동대문구 | ⑨ 성동구 | ⑩ 중랑구 | ⑪ 광진구 | ⑫ 은평구 |
| ⑬ 서대문구 | ⑭ 마포구 | ⑮ 강서구 | ⑯ 양천구 | ⑰ 구로구 | ⑱ 영등포구 |
| ⑲ 동작구 | ⑳ 관악구 | ㉑ 금천구 | ㉒ 서초구 | ㉓ 강남구 | ㉔ 송파구 |
| ㉕ 강동구 | | | | | |

SQ1-2) (인천 거주자) 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 다음 중 어디입니까?

- | | | | | |
|-------|-------|--------|-------|-------|
| ① 중구 | ② 동구 | ③ 미추홀구 | ④ 연수구 | ⑤ 남동구 |
| ⑥ 부평구 | ⑦ 계양구 | ⑧ 서구 | ⑨ 강화군 | ⑩ 옹진군 |

SQ1-3) (경기 거주자) 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 다음 중 어디입니까?

- | | | | | | |
|-------|-------|--------|-------|--------|-------|
| ① 고양시 | ② 파주시 | ③ 의정부시 | ④ 양주시 | ⑤ 동두천시 | ⑥ 연천군 |
| ⑦ 포천시 | ⑧ 구리시 | ⑨ 남양주시 | ⑩ 가평군 | ⑪ 양평군 | ⑫ 하남시 |
| ⑬ 여주시 | ⑭ 이천시 | ⑮ 성남시 | ⑯ 광주시 | ⑰ 용인시 | ⑱ 수원시 |
| ⑲ 오산시 | ⑳ 안성시 | ㉑ 과천시 | ㉒ 안양시 | ㉓ 의왕시 | ㉔ 군포시 |
| ㉕ 화성시 | ㉖ 광명시 | ㉗ 시흥시 | ㉘ 안산시 | ㉙ 부천시 | ㉚ 김포시 |

문4) 현재(최근 3개월 이내) 하고 계시는 여가활동은 무엇이며, 얼마나 자주 하십니까?

| 여가활동 | 참여 빈도 | 주 1회 이상 | 월 1회 이상 | 월 1회 미만 | 하지 않음 |
|-------------------------------|-------|---------|---------|---------|-------|
| 1 사적 모임(계, 반사회, 학부모, 친목 모임 등) | | ① | ② | ③ | ④ |
| 2 오프라인 쇼핑(생활용품, 식재료 구매 등 제외) | | ① | ② | ③ | ④ |
| 3 공연, 전시, 영화 관람 및 도서관 방문 | | ① | ② | ③ | ④ |
| 4 식당, 카페 방문 등 외식(배달 음식 제외) | | ① | ② | ③ | ④ |
| 5 공원, 근교 등 야외 공간 방문 | | ① | ② | ③ | ④ |
| 6 실내 체육시설 방문 | | ① | ② | ③ | ④ |
| 7 기타() | | ① | ② | ③ | ④ |

문5) 코로나19 발생 이전과 비교하여, 여가활동의 참여 횟수에 변화가 있으셨습니까?

| 여가활동 | 참여 빈도 | 증가했다 | 감소했다 | 변화없다 |
|-------------------------------|-------|------|------|------|
| 1 사적 모임(계, 반사회, 학부모, 친목 모임 등) | | ① | ② | ③ |
| 2 오프라인 쇼핑(생활용품, 식재료 구매 등 제외) | | ① | ② | ③ |
| 3 공연, 전시, 영화 관람 및 도서관 방문 | | ① | ② | ③ |
| 4 식당, 카페 방문 등 외식(배달 음식 제외) | | ① | ② | ③ |
| 5 공원, 근교 등 야외 공간 방문 | | ① | ② | ③ |
| 6 실내 체육시설 방문 | | ① | ② | ③ |
| 7 기타() | | ① | ② | ③ |

문5-1) 코로나 전후로 사적 모임(계, 반사회, 학부모, 친목 모임 등)의 횟수가 달라졌다면,

이유는 무엇입니까?

- ① 개인적 사유
- ② 사회적 거리두기가 시행되어서
- ③ 코로나 감염이 우려되어서
- ④ 여가를 즐길 수 있는 시간이 늘어나서/증가해서
- ⑤ 영상통화 등 비대면으로 상대방과 소통할 수 있는 수단이 늘어나서
- ⑥ 기타()

문5-1-1) 코로나 종식 이후에도 변화된 사적 모임의 횟수가 지속될 것으로 생각하십니까?

- ① 그렇다
- ② 그렇지 않다
- ③ 모르겠다

문5-2) 코로나 전후로 오프라인 쇼핑(생활용품, 식재료 구매 등 제외)의 횟수가 달라졌다면,

이유는 무엇입니까?

- ① 온라인 쇼핑이 편리해서
- ② 코로나 감염이 우려되어서
- ③ 개인 시간이 늘어나서
- ④ 소득의 변화가 생겨서
- ⑤ 기타()

문5-3) 코로나 전후로 공연, 전시, 영화 관람, 도서관 방문의 횟수가 달라졌다면,

이유는 무엇입니까?

- ① 코로나 감염이 우려되어서
- ② 시설이 운영을 중단하거나, 운영시간이 줄어들어서
- ③ OTT 등 다른 매체를 활용하는 것이 편리해서
- ④ 개인적 사유
- ⑤ 소득의 변화가 생겨서
- ⑥ 기타()

문5-4) 코로나 전후로 식당, 카페 방문 등 외식(배달 음식 제외)의 횟수가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- ① 사회적 거리두기가 시행되어서
- ② 배달 음식을 주문하기 편리해지고, 맛있어서
- ③ 코로나 감염이 우려되어서
- ④ 맛집 정보를 많이 접해서
- ⑤ 재택근무 등으로 집에만 있기 답답해서
- ⑥ 기타()

문5-5) 코로나 전후로 공원, 근교 등 야외 공간 방문의 횟수가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- ① 코로나 감염이 우려되어서
- ② 실내 체육시설 이용이 제한되어서
- ③ 새로운 여가활동의 일환으로
- ④ 근교에 방문하기 위한 수단이 변해서(자가용 구매 등)
- ⑤ 기타()

문5-6) 실내 체육시설 방문의 횟수가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- ① 코로나 감염이 우려되어서
- ② 시설이 운영을 중단하거나, 운영시간이 줄어들어서
- ③ 비용이 부담되어서
- ④ 건강 등의 이유로 운동이 필요해서
- ⑤ 기타()

거주하기 부문 (응답자 공통 설문)

문6) 현재 거주하고 계시는 집에 만족하십니까?

- ① 그렇다
- ② 그렇지 않다

문7) 코로나 발생 이후 이사, 인테리어, 리모델링, 가전 구매 등 집안 환경에 변화를 주었습니까?

- ① 이사
- ② 집 전체의 도배, 구조 변경 등 공사
- ③ 가전제품 구매 및 액자, 화분 등 소품 구매
- ④ 집 일부의 가구 배치 등의 변화
- ⑤ 기타()
- ⑥ 하지 않음

문 7-1) 집안 환경에 변화를 주었다면, 이유는 무엇입니까?

- ① 가족(본인 포함)의 취업, 입학 등으로 직장, 학교의 위치에 변동이 있어서
- ② 재택근무로 인해 출근 횟수가 줄어서
- ③ 자녀의 교육환경을 위해서
- ④ 주거비 부담이 커져서
- ⑤ 개선된 환경이 필요해서
- ⑥ 집이 낡아서
- ⑦ 결혼, 출산 등 가족 구성에 변화가 생겨서
- ⑧ 추가적인 업무공간이 필요해서
- ⑨ 추가적인 여가공간이 필요해서
- ⑩ 기타()

문8) 코로나 발생 이후 이사, 인테리어, 리모델링, 가전 구매와 같은 집안 환경에 변화가 필요하다고 느끼셨습니까?

- ① 그렇다
- ② 그렇지 않다

문8-1) 집안 환경에 변화가 필요하다면, 어떤 개선을 가장 하고 싶으십니까?

- ① 이사
- ② 집 전체의 도배, 구조 변경 등 공사
- ③ 가전제품 구매 및 액자, 화분 등 소품 구매
- ④ 집 일부의 가구 배치 등의 변화
- ⑤ 기타()

문8-2) 집안 환경에 변화가 필요하다면, 이유는 무엇입니까?

- | | |
|--|---------------------------|
| ① 가족(본인 포함)의 취업, 입학 등으로 직장, 학교의 위치에 변동이 있어서 | ⑥ 집이 낡아서 |
| ② 재택근무로 인해 출근 횟수가 줄어서 | ⑦ 결혼, 출산 등 가족 구성에 변화가 생겨서 |
| ③ 자녀의 교육환경을 위해서 | ⑧ 추가적인 업무공간이 필요해서 |
| ④ 주거비 부담이 커져서 | ⑨ 추가적인 여가공간이 필요해서 |
| ⑤ 개선된 환경이 필요해서 | ⑩ 기타() |

문9) 만약 거주를 목적으로 이사한다면, 어느 지역으로 이사를 희망하십니까?

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ① 현재 사는 동네 | ④ 인천시 내 다른 자치구→ ()구 |
| ② 서울 내 다른 자치구→ ()구 | ⑤ 기타 () |
| ③ 경기도 내 다른 시, 군→ ()시/군 | |

문10) 현재(최근 3개월 이내) 주로 어디에서 생필품(생활용품, 식재료 등)을 구매하십니까?

- ① 대형마트 ② 지역 도소매점(소형마트, 편의점 등) ③ 온라인

문11) 코로나 발생 이전 주로 생필품(생활용품, 식재료 등)을 구매하셨던 곳은 어디입니까?

- ① 대형마트 ② 지역 도소매점(소형마트, 편의점 등) ③ 온라인

문11-1) 코로나 발생 이후 생필품을 구매하는 장소가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- | | |
|--------------------------|---------------|
| ① 구매경로의 가격, 물품 차별성이 달라져서 | ④ 소득의 변화가 생겨서 |
| ② 멤버십 가입 등 온라인 소비가 편리해져서 | ⑤ 기타() |
| ③ 코로나 감염이 우려되어서 | |

문11-2) 코로나 종식 이후에도 달라진 구매 장소를 계속 이용하시겠습니까?

- ① 그렇다 ② 그렇지 않다 ③ 모르겠다

이동하기 부문 (응답자 공통 설문)

문12) 코로나 이전과 비교하여, 집에서 다른 장소로 이동하는 횟수가 달라졌습니까?

- ① 증가했다 ② 감소했다 ③ 변화없다

문13) 코로나 이전과 비교하여, 집에서 다른 장소로 이동하는 거리가 달라졌습니까?

- ① 증가했다 ② 감소했다 ③ 변화없다

문13-1) 이동하는 횟수, 거리가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| ① 재택근무, 비대면 수업 등으로 이동 목적이 달라져서 | ⑤ 거주지가 달라져서 |
| ② 취업, 입학 등으로 이용 시설이 달라져서 | ⑥ 코로나 감염이 우려되어서 |
| ③ 근교, 야외공간을 찾는 횟수가 달라져서 | ⑦ 기타() |
| ④ 자가용 구매 등 이용하는 교통수단이 달라져서 | |

문14) 코로나 발생 이후 차량을 구매했거나, 구매를 계획하고 계십니까?

- ① 그렇다 ② 그렇지 않다

문14-1) 차량을 구매했거나, 계획 중이라면, 이유는 무엇입니까?

- ① 직장, 학교의 위치가 멀어져서
- ② 코로나 감염이 우려되어서
- ③ 아이, 어르신 등 가족 구성원이 변해서
- ④ 편리하게 이동하기 위해서
- ⑤ 기타()

문15) 현재(최근 3개월 이내) 주로 이용하는 대중교통 수단은 무엇입니까?

- ① 버스
- ② 지하철
- ③ 택시
- ④ 기타 (걷기, 자전거, 킥보드 등)
- ⑤ 이용하지 않음

문16) 코로나 이전과 비교하여, 대중교통을 이용하는 횟수가 달라졌습니까?

- ① 증가했다
- ② 감소했다
- ③ 변화없다

문16-1) 대중교통 이용 횟수가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- ① 재택근무, 비대면 수업 등으로 이동 목적이 달라져서
- ② 다른 수단(걷기, 자전거, 킥보드 등) 이용이 편리해져서
- ③ 코로나 감염이 우려되어서
- ④ 취업, 입학 등으로 이용 시설이 달라져서
- ⑤ 자가용 구매 등 이용하는 교통수단이 바뀌어서
- ⑥ 기타()

문17) 현재(최근 3개월 이내) 킥보드 또는 자전거를 이용하십니까?

- ① 그렇다
- ② 그렇지 않다

문17-1) 현재(최근 3개월 이내) 킥보드 또는 자전거를 이용하는 횟수는 얼마나 되십니까?

- ① 주 1회 미만(월 1~2회 등)
- ② 주 1~2회
- ③ 주 3~4회
- ④ 주 5회 이상

문18) 코로나 이전과 비교하여, 킥보드 또는 자전거를 이용하는 횟수가 달라졌습니까?

- ① 증가했다
- ② 감소했다
- ③ 변화없다

문18-1) 킥보드 또는 자전거를 이용하는 횟수가 달라졌다면, 이유는 무엇입니까?

- ① 대중교통 이용이 꺼려져서
- ② 서비스를 이용하기가 편리해져서
- ③ 교통사고 등 안전이 걱정되어서
- ④ 규제가 생겨서
- ⑤ 기타()

통계처리를 위한 질문

DQ1) 현재 귀하의 가구원 수는 몇 명입니까? ① 1인 ② 2인 ③ 3인
 ④ 4인 ⑤ 5인 ⑥ 6인 이상

DQ2) 귀하께서 거주하고 계신 주택의 점유 형태는 무엇입니까?
 ① 자가 ② 전세 ③ (보증부)월세 ④ 무상(관사, 사택 등) ⑤ 기타

DQ3) 귀하께서 거주하고 계신 주택의 유형은 무엇입니까?
 ① 단독·다가구주택 ② 다세대·연립주택 ③ 아파트 ④ 기타(오피스텔, 상가 내 거처, 고시원 등)

| | |
|--|---|
| DQ4-1) (서울 거주) 서울에 사신 지는 몇 년이나 되셨습니까? (다른 지역 거주기간은 제외) 서울 거주 총 기간 : 약 (_____) 년 현주소지 거주기간 : 약 (_____) 년 | DQ4-2) (경기/인천 거주) 경기/인천에 사신 지는 몇 년이나 되셨습니까? (다른 지역 거주기간은 제외) 인천/경기 거주 총 기간 : 약 (_____) 년 현주소지 거주기간 : 약 (_____) 년 |
|--|---|

서울 도시기본계획 모니터링 리포트
(2021)

서울연 2021-BR-03

발행인 서왕진

발행일 2022년 2월 28일

발행처 서울연구원

ISBN 979-11-5700-344-0(93530) 비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.