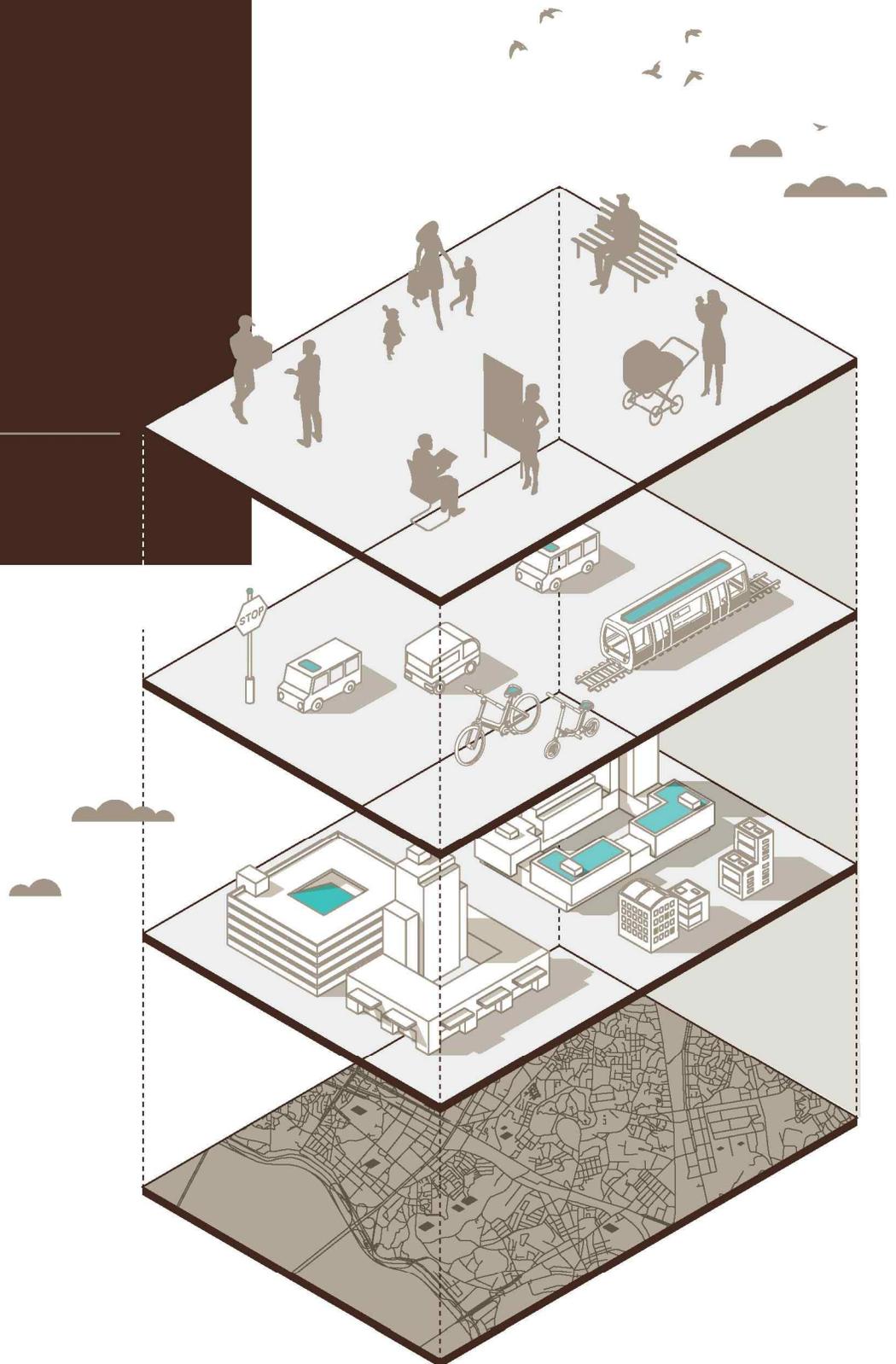


서울 도시기본계획 모니터링 리포트

2022년



연구책임

맹다미 서울연구원 도시인프라계획센터 연구위원

연구진

김인희 서울연구원 기획조정본부장

김묵한 서울연구원 전략연구단 연구위원

유경상 서울연구원 도시인프라계획센터장

허자연 서울연구원 공간교통연구실 연구위원

강지윤 서울연구원 도시인프라계획센터 연구원

백세나 서울연구원 도시인프라계획센터 연구원

장원선 서울연구원 도시인프라계획센터 연구원

조규민 서울연구원 도시인프라계획센터 연구원

01 서울도시기본계획 모니터링 개요

도시기본계획 모니터링이란?

서울의 현황과 변화를 체계적으로 파악하고 도시기본계획의 추진과정과 성과를 진단하기 위하여 2015년부터 서울시는 도시기본계획 모니터링을 도입하였다. 도시기본계획 모니터링은 계획 수립과정의 효율성을 높이고 추진과정에서 성과를 점검하며 도시 여건 변화를 진단하는 역할을 수행한다.



서울도시기본계획 모니터링체계의 목적

도시기본계획 모니터링의 구성

도시기본계획 모니터링은 '서울 도시변화 진단', '성과 및 추진과정 진단', '이슈리포트'로 구성된다. '서울 도시변화 진단'은 서울의 현황과 특성을 객관적으로 파악하고 변화의 추세를 진단하여 향후 도시기본계획을 수립하기 위한 기초자료를 마련하는 것을 목적으로 한다. 인구, 주택, 산업, 토지이용 등 다양한 부문에서의 도시 현황 및 변화를 분석하여 도시계획적 대응이 필요한 여건을 탐색하고 계획과제를 도출한다.

‘성과 및 추진과정 진단’은 도시기본계획의 성과를 일관성 있게 실현하고자 추진과정을 주기적으로 모니터링한다. 또한 이를 전문가, 시민에게 공유하여 소통을 강화하는 역할을 수행한다. ‘이슈리포트’는 여건 변화나 특정 시기에 따라 제기된 이슈를 비정기적으로 검토하여 도시계획적 대응방향을 탐색한다.

서울 도시변화진단	성과 및 추진과정 진단	이슈리포트(비정기)
서울의 여건 변화 진단 기본계획 수립을 위한 기초통계 구축 • 인구, 주택, 산업, 토지이용 등 내부 변화와 사회경제적 변화분석 • 대응이 필요한 계획 여건을 탐색	계획의 성과 및 실현과정 진단 기본계획 보완과제 제시 • 서울도시기본계획 목표-전략 관련 지표체계 구성, 추진현황 검토 • 진단지표를 주기적으로 추적, 서울도시기본계획의 목표 및 전략별 추진의 달성과 방향성 점검	신규 정책과제 발굴 • 대내외 주요 정책변화, 장애서울이 직면할 도시 계획과제 등 도시기본계획 수립 시 고려가 필요한 이슈를 선정, 심층분석 • 도시계획적 대응과제와 보완방향을 도출

도시기본계획 모니터링의 구성체계

2022년 서울도시기본계획 모니터링의 주요 내용

2022년 모니터링 리포트는 ‘2040 서울도시기본계획’을 확정해나가는 단계로 향후 어떻게 ‘도시변화’와 ‘성과 및 추진과정’을 진단할 것인지에 초점을 맞추었다. 도시기본계획의 수립시기에 따라 모니터링의 구성을 유연하게 적용한다.

‘서울 도시변화 진단’은 서울의 기초현황을 파악하기 위한 기본 진단과 중심지체계(지구 중심)와 복합건축물에 대한 심층 진단으로 구성하였다. ‘성과 및 추진과정 진단’은 2040 서울도시기본계획의 구조와 주요 내용을 반영하여 진단 틀을 재정립하였다.

서울 도시변화진단	성과 및 추진과정 진단
• 기본 진단 서울의 기초현황을 파악하기 위한 필수 지표 진단 (지표 가감 가능, 2022년 기준 5개 부문 28개 지표) + 시민의 도시 변화 체감(설문)	• 성과 및 추진과정 진단 틀 재정립 2040 서울도시기본계획의 수립에 따라 모니터링의 진단범위, 방향성, 방법을 재정립
• 심층 진단 ✓ (중심지)지구중심 ✓ 복합건축물 + 시민의 지구중심 인식(설문)	• 성과 진단지표 재정립 - 진단 방향과 원칙에 따라 지표 선정원칙(대표성, 종합성, 실현가능성, 결과지향성, 타당성, 지속성) 정립 - 도시기본계획의 부문별 전략계획(6개 부문, 24개 목표, 70개 전략) 진단을 위한 총 40개 지표 도출
• “서울의 주목할 만한 현주소” 도출	

2022년 모니터링의 구성

02 서울 도시변화 진단

서울 도시변화 진단의 구성

서울 도시변화 진단은 기본 진단과 심층 진단으로 구성하여 서울의 다양한 모습을 담도록 한다. 기본 진단은 서울의 인구, 주택, 산업·경제, 교통, 토지이용·도시관리 등 도시를 구성하는 여러 부문에서의 현황과 변화를 파악한다. 특히 도시의 수요-공급을 파악하기 위하여 기초적으로 진단해야 하는 지표를 선정하여 매년 모니터링한다. 이번 기본진단에서는 5년마다 발표하는 통계청 인구총조사 표본조사 결과를 활용하여 시민의 생활을 더 자세히 살펴 보았다.

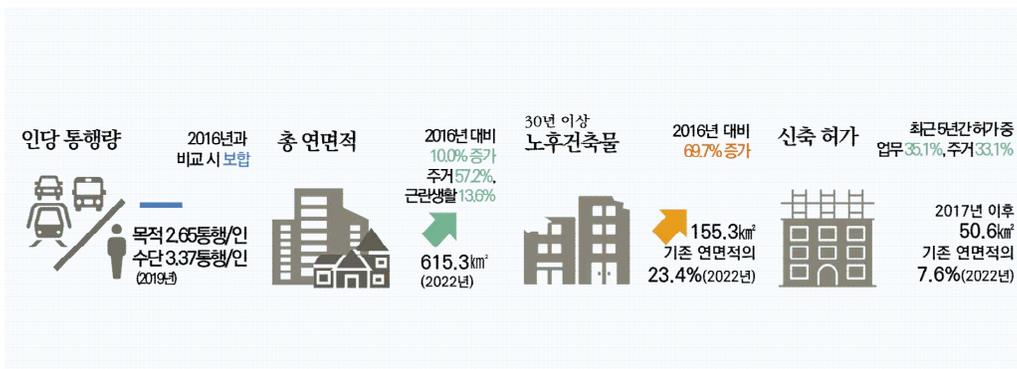
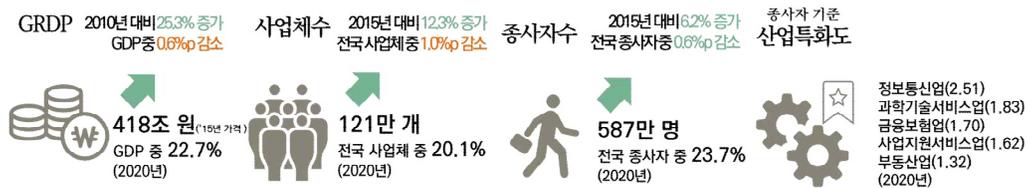
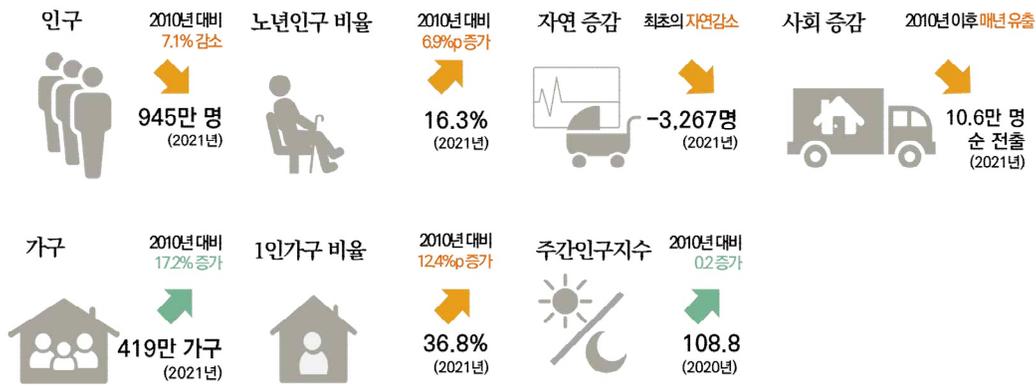
심층 진단은 특정 주제를 선정하여 심층적으로 탐색하는데, 이번에는 도시기본계획에 의한 중심지체계 중 지구중심과 복합건축물을 대상으로 진단하였다. 지구중심 진단은 2021년에 수행한 3도심-7광역중심-12지역중심 진단과 연계성을 가지며, 지구중심이 어떠한 특성을 지니고 있는지를 분석하였다. 복합건축물 진단에서는 지식산업센터와 오피스텔의 기능과 입지 특성을 분석하여 대표적인 복합건축물로서 어떤 역할을 하고 있는지 살펴보았다.



서울 도시변화 진단의 구성

간단히 보는 도시변화 진단 결과

기본 진단

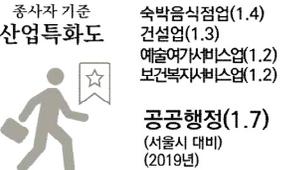
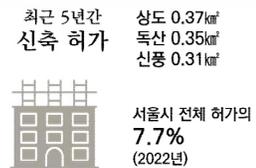
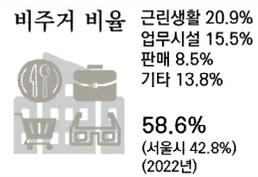
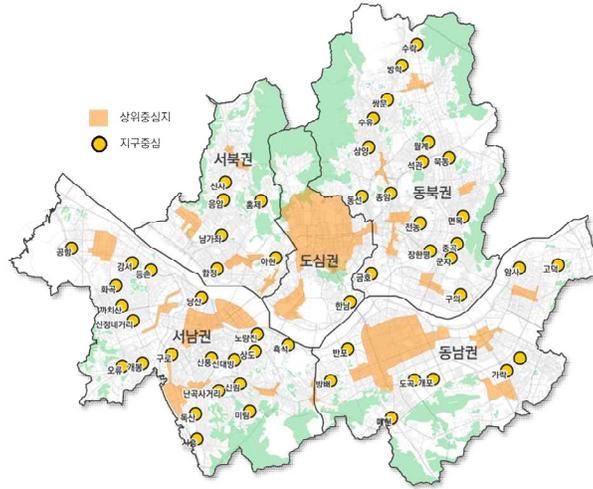


심층진단 - 지구중심

현황 총 53개의 지구중심 지정·관리
 -도심권 1개, 동북권 17개, 서북권 6개,
 서남권 20개, 동남권 9개 분포

면적: 13.07㎢ (서울시의 2.2%)
 -평균 면적: 0.25㎢

연면적: 29.7 ㎢ (서울시의 4.8%)
 -평균 연면적: 0.56㎢



심층 진단 - 복합건축물

① 업무와 주거의 복합시설, 오피스텔



공급 종합

약 5.2천 동
약 35.7만 호

전체 오피스텔 중 주거용은 약 65%
서울시 전체 가구의 5.5% 거주
가구당 평균 가구원수 1.3인(2021년)

전용면적

호수 기준
전용면적 구성

- ① 20~40㎡ 59%
- ② 20㎡ 22%
- ③ 40~60㎡ 11%

전용면적 40㎡ 이하
80.8% (2022년)

복합유형

개소수 기준

- ① 비주택 복합 34.6%
- ② 주택+비주택 복합 33.2%
- ③ 주택 복합 20.9%
- ④ 비복합 11.3%

근린생활시설 복합
64.6% (2022년)

중심지별 입지 유형

호수 기준

- ① 도심(17.8%)
- ② 지역중심(17.5%)
- ③ 지구중심(13.9%)
- ④ 광역중심(12.7%)

중심지 내 61.9% 입지
역세권 내 54.7% 입지(2022년)

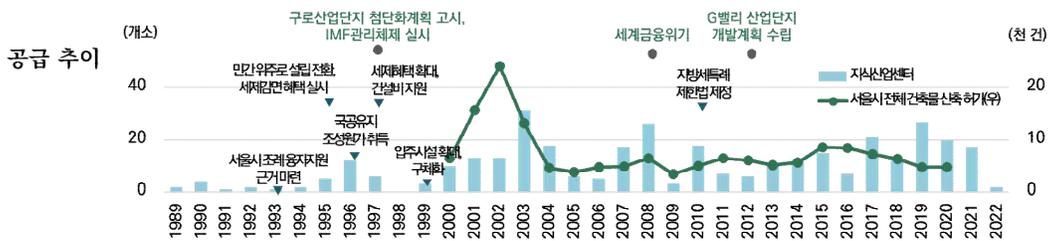
용도지역별 입지 유형

호수 기준

- ① 일반상업지역(56.2%)
- ② 준주거지역(18.4%)
- ③ 준공업지역(12.6%)

일반상업지역 내 과반 입지(2022년)

② 다양한 산업의 복합시설, 지식산업센터



공급 종합

건축허가 355개소
준공 302개소(2022년 4월)

지식산업센터 내 사업체 및 종사자는
서울시 사업체의 4.0%, 종사자의 7.6%
서울시 지식기반산업 사업체의 14.3%
종사자의 15.8%(2019년)

규모별 분포

개소수 기준

- 100개 이상 사업체 입주 48.9%
- 1,000명 이상 종사자 입주 51.9%

센터별 평균 입주업체 125개
평균 종사자 1,502명 (2022년)

복합유형

지식산업센터별
산업대분류 기준(총 21개 중)

- ① 11~17가지 58.0%
- ② 6~10가지 26.1%
- ③ 2~5가지 15.2%
- ④ 1가지 0.8%

센터별 평균
10.1가지 업종 (2022년)

중심지별 입지 유형

개소수 기준

- 중심지 내 64.2% 입지
(광역중심에 센터의 45.9% 입지)
- 역세권 내 37.7% 입지(2022년)

용도지역별 입지 유형

개소수 기준

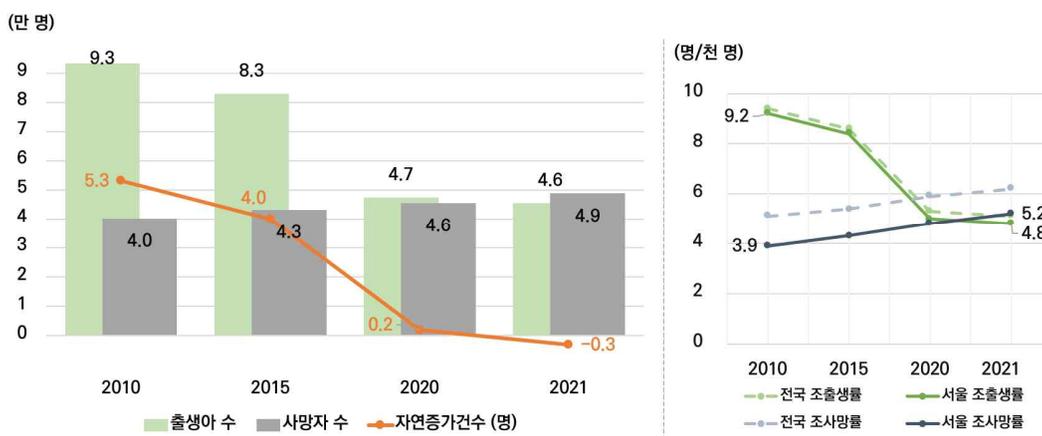
- ① 준공업지역(87.0%)
- ② 주거지역(7.3%)
- ③ 상업지역(5.6%)

준공업지역에 87.0% 입지(2022년)

서울의 주목할만한 현주소

서울 인구 데드크로스, 사회적 증가도 연속 '마이너스' 가구는 소형화 추세로 오름세 지속

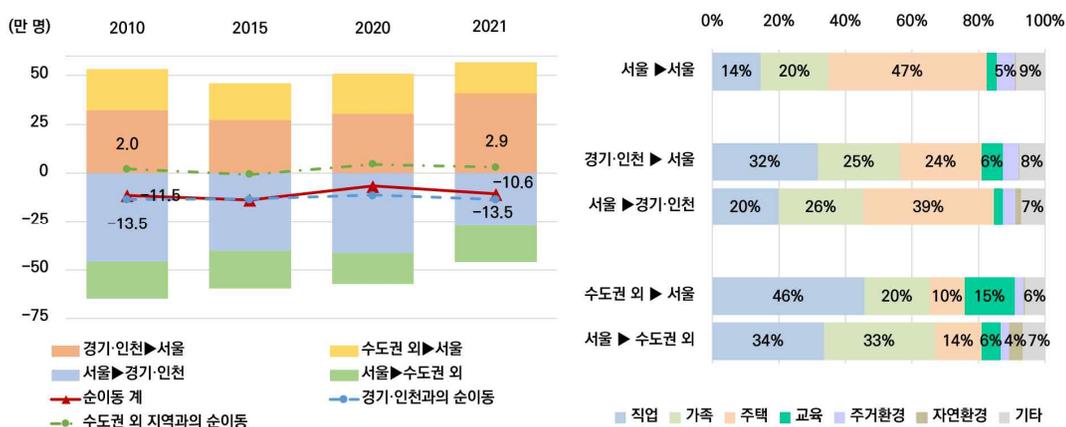
서울의 인구는 2021년 945.4만 명으로, 2000년 1,028.8만 명, 2010년 1,017.6만 명에 비해 감소하고 있다. 출생과 사망에 따른 자연적인 인구 변화는 2021년 사상 최초로 -0.3만 명의 감소를 기록하였다. 2021년 서울의 출생아는 4.6만 명으로 2010년의 51.2%로 감소한 반면, 사망자는 4.9만 명으로 2010년보다 21.6%가 늘어났다.



서울의 출생 및 사망 변화 추이

자료: 통계청, 인구동향조사, 2010~2021

전입과 전출에 따른 사회적인 인구 변화도 매년 감소 추세이다. 순 전출은 2010년 11.5만 명, 2015년 13.7만 명, 2020년 6.5만 명, 2021년 10.6만 명으로 지속되고 있다. 서울에서 경기·인천으로 전출하는 인구가 많고, 수도권 외 지역에서는 서울로 전입하는 인구가 많다. 서울에서 경기·인천으로 이동한 인구는 주택(39.2%)과 가족(25.5%)을 이유로 꼽았고, 수도권 외 지역으로 이동한 인구는 직업(33.5%)과 가족(33.3%)을 이유로 꼽았다.



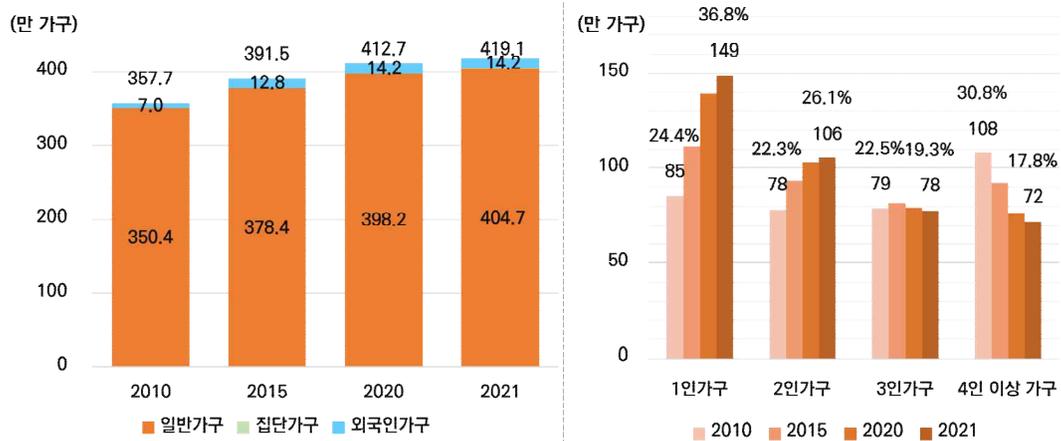
서울의 사회적 인구 변화 및 지역별 이동 사유

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2010~2021

반대로 경기·인천에서 서울로 이동한 인구는 직업(31.6%), 가족(24.8%), 주택(24.5%) 등 다양한 사유를 들었고, 수도권 외 지역에서 서울로 이동한 인구는 직업(45.7%), 가족(19.6%), 교육(15.1%) 등을 사유로 들었다. 서울에서 전출해나가는 사유로는 '주택'이 가장 많이 차지하는데, 역외전출 인구 중 자가점유 비율은 45.4%로 서울 내부로 이동한 인구의 비율(33.2%)보다 높다.

인구의 감소 추세에도 가구가 소형화되면서 가구 수는 증가하고 있다. 2021년 서울의 가구 수는 419.1만 가구로 2010년(357.7만 가구) 대비 17.2% 증가하였고, 평균 가구원 수는 2.2명으로 2010년 2.7명에서 감소하였다. 1인 및 2인가구는 전체 가구의 62.9%(각각 36.8%, 26.1%)를 차지하여 가구 구조가 소형화되었음을 나타내고 있다. 반면, 과거 대표적인 가구형태였던 3인 및 4인가구의 비중은 각각 19.3%, 17.8%로 감소하였다.

서울의 인구는 전국의 인구 변화 추세와 유사하게 자연적으로, 사회적으로 모두 감소하고 있다. 반면에 1인 및 2인가구의 비율이 빠르게 증가하면서 소형화된 가구는 늘어나는 등 구조적으로 크게 변화하고 있다.



가구 형태 및 가구 수 변화

자료: 통계청, 인구총조사, 2010~2021

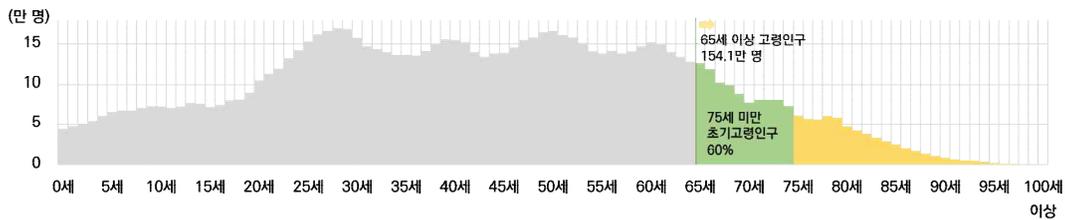
서울의 고령인구 비율은 16.3%, 초고령사회로 진입 가속화

2021년 만 65세 이상의 고령인구는 154.1만 명으로 2010년 대비 연평균 4.5% 증가하였다. 베이비붐 세대(1955~1963년생)가 고령인구로 진입하면서, 고령인구 비율은 16.3%로 빠른 속도로 증가하고 있다. 통계청 인구추계(2021년)에 따르면, 2025년 서울은 노년인구가 20.1%를 차지하는 초고령사회로 진입할 것으로 추정된다.

자녀세대 독립 등의 이유로 고령 1인 및 2인가구도 빠르게 증가하는 추세를 보인다. 고령 1인가구는 2021년 28.5만 가구로 2010년 대비 연평균 6.8%가 증가하였는데, 이는 모든 연령대의 1인가구 증가폭(5.2%)보다 크다. 고령 1인가구가 혼자 생활하는 이유는 가족과 사별(40.0%), 가족의 타지 이동(31.7%), 독립생활(19.8%) 순으로 나타났다.

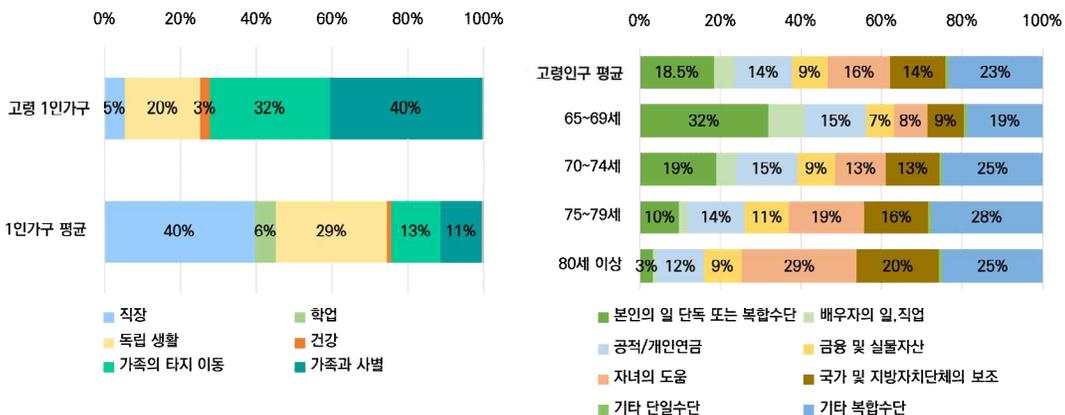
한편, 65세 이상 고령인구 중 본인의 경제활동이 생활비의 원천이라고 답한 비율은 18.5%로, 연령대가 늘어날수록 경제활동에 대한 응답 비율은 낮아졌다. 그 외 연금, 금융 및 실물자산을 생활비 원천으로 응답한 비율은 연령대별 편차가 크지 않았지만, 국가 및 지방자치단체의 보조나 자녀의 도움으로 생활하는 비율은 연령대가 높아질수록 크게 나타났다.

서울시는 노인인구가 빠르게 늘어나면서 초고령사회로의 진입에 대한 대응방안을 모색할 필요가 있다. 노인에게 친화적인 도시공간과 사회·경제적 환경을 마련하기 위한 본격적인 논의가 필요하다.



서울의 연령별 주민등록연앙인구

자료: 통계청, 주민등록연앙인구, 2021



고령 1인가구의 독립생활 사유 및 생활비 원천

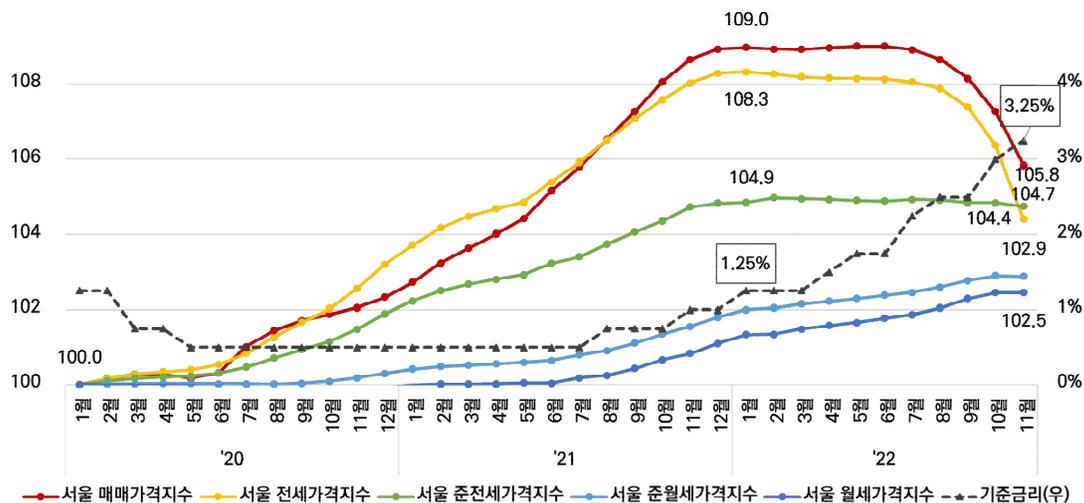
자료: 통계청, 인구총조사 표본조사(20%), 2020

상승하던 주택 매매 및 전세가격은 하락세로 전환, 월세 가격은 지속적 증가

서울의 주택매매가격지수는 2022년 1월 109.0(2020년 1월 가격을 100)까지 상승했다가 2022년 7월 이후로 차츰 감소하였다. 전세가격지수도 2022년 1월 108.3까지 상승했다가 매매가격지수와 함께 하락하였다. 2022년 11월 매매가격지수는 105.8, 전세가격지수는 104.4로 고점 대비 하락 폭이 유사하였다.

반면, 보증금이 낮은 월세의 가격은 지속적으로 증가하였고 보증금이 높은 월세 가격은 정체를 보였다. 보증금이 1년치 월세 미만인 '월세', 월세금 대비 보증금의 비율이 240배 미만인 '준월세'는 2021년 상반기까지 가격이 유지되었다가 소폭 상승하여 2022년 11월 기준 준월세가격지수 102.9, 월세가격지수 102.5로 증가하였다. 보증금이 월세금 대비 240배 초과인 '준전세'는 2022년 1월 104.9까지 상승하였고 11월 104.7로 약한 하향세를 보였다.

이와 같은 주택가격의 하락은 금리 인상에 따른 구매력 저하를 주요한 원인으로 볼 수 있다. 코로나19 유행, 러시아-우크라이나 전쟁 등에 따른 세계적 물가 상승 현상에 대응하여 미국 중앙은행에 이어 한국 중앙은행도 기준금리를 2022년 1월 1.25%에서 2022년 11월 3.25%로 상향하였다. 또한, 대출금리의 상승으로 과거 같은 방향으로 움직이던 전세와 월세가격이 따로 움직이는 탈동조화 현상이 나타나고 있다.



서울의 주택가격지수와 기준금리의 변화

주: 보증금이 월세금의 240배를 초과하면 준전세, 12배 이상 240배 이하이면 준월세, 12배 미만이면 월세
 자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2020~2022; 한국은행 경제통계시스템, 기준금리, 2020~2022

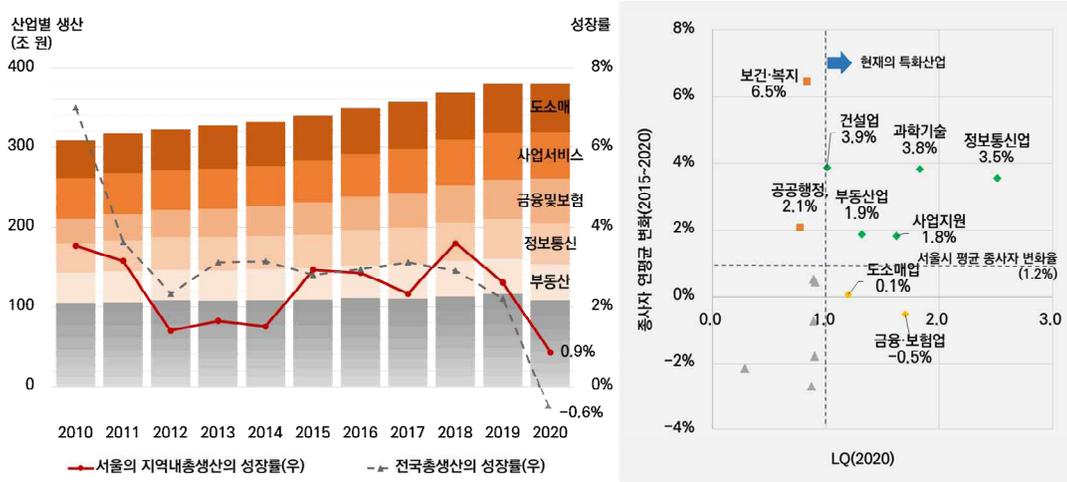
코로나19의 영향에도 서울의 총생산은 소폭 증가세, 산업구조는 고도화되면서 지속 성장기반이 마련 중

서울의 지역 내 총생산(GRDP)은 2020년 417.6조 원(2015년 가격 기준)으로 2010년(333.2조 원)에 비하여 연평균 2.3%의 성장률을 보였다. 같은 기간 전국 총생산의 연평균 성장률(2.5%)과 비교하면 상대적으로 낮으나 지속적인 성장세를 유지했다. 특히, 코로나19의 여파로 전국 총생산은 전년 대비 -0.6%의 성장률을 나타낸 반면, 서울의 지역 내 총생산은 0.9% 증가하였다.

2020년 서울 지역 내 총생산에서 사업서비스업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 부동산업이 차지하는 비중은 55.1%로 추산된다. 또한, 금융 및 보험업(2010년 기준 연평균 변화율, 5.7%), 보건·복지 서비스업(5.6%), 정보통신업(3.4%)은 성장세를 보였다. 서비스업과 지식산업의 비중이 늘어나면서 서울의 산업구조가 다양화, 고도화되고 있음을 알 수 있다.

서울은 전국 대비 정보통신업(2020년 종사자 기준 특화도, 2.51), 전문, 과학 및 기술 서비스업(1.83), 금융 및 보험업(1.70) 등 지식집약형 산업과 생산자 서비스업에 특화되었다. 또한, 보건·복지 서비스업(2015년 기준 연평균 종사자 성장률, 6.5%), 전문, 과학 및 기술 서비스업(3.8%), 정보통신업(3.5%)의 종사자는 서울의 평균 종사자 성장률(1.2%)을 상회하였다. 종사자의 산업별 구성비는 도매 및 소매업(17.8%), 전문, 과학 및 기술서비스업(10.1%), 정보통신업(7.8%), 금융 및 보험업(5.0%) 순으로 높았다.

과거 성장기에 비해 서울의 경제성장 속도는 느린 편이지만, 경제 규모는 계속 커지고 있다. 특히 비중 있는 산업이 다양해지고 특화산업은 고도화되면서 지속적인 성장 기반을 지탱해가고 있다.

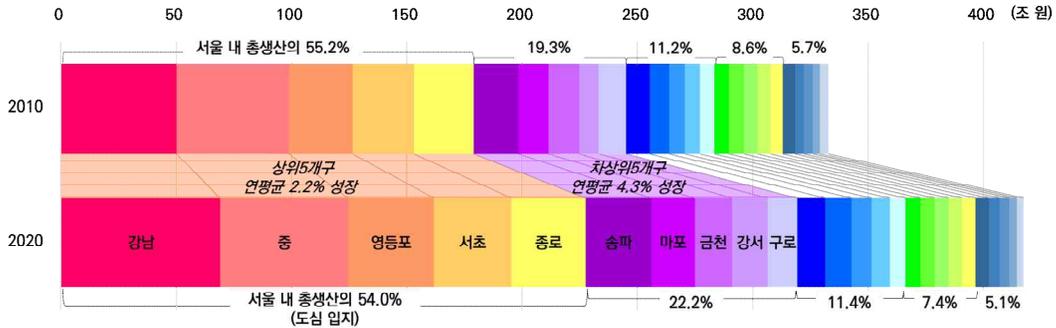


서울의 지역 내 총생산 성장률 및 산업별 특화도

자료: 통계청, 지역소득; 전국사업체조사, 2010~2020

다핵화되고 있는 공간구조, 차상위 자치구의 성장세

2020년 서울의 지역 내 총생산(2015년 가격 기준)이 증가하면서 지역 내 총생산이 10조 원 이상 자치구도 10개(2010년)에서 12개로 증가하였다. 특히, 3도심이 입지한 5개 자치구(강남구, 중구, 영등포구, 서초구, 종로구)의 지역 내 총생산은 증가하였으나, 비중은 54.0%로 2010년(55.2%)에 비해 소폭 감소하였다. 반면, 차상위 5개 자치구(송파구, 마포구, 금천구, 강서구, 구로구)의 지역 내 총생산 규모와 비중은 모두 증가하였다.

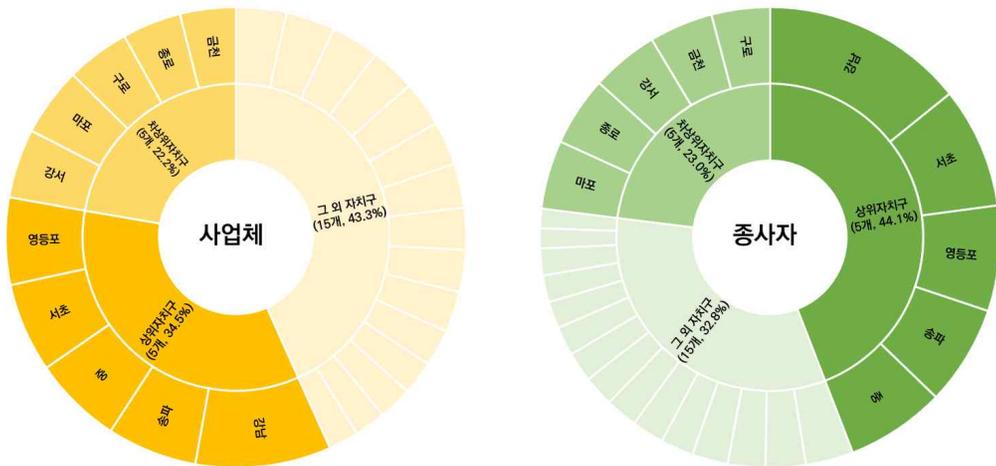


자치구별 지역 내 총생산의 추이

주: 지역 내 총생산 구성비는 당해년 가격 기준 비교

자료: 통계청, 지역소득, 2010~2020

또한, 사업체와 종사자가 많이 분포한 상위 자치구는 강남구, 서초구, 영등포구, 송파구, 중구이며, 차상위 자치구는 마포구, 종로구, 강서구, 금천구, 구로구 등이다. 이는 도시기본계획에 의한 중심지 체계 중 도심과 광역중심이 입지한 자치구로 중심지 간 기능이 다핵화되고 있음을 시사한다. 특히 3도심 간 기능 배분이 진행되어 지역 내 총생산-사업체-종사자의 비중이 높게 나타나는 가운데, 상암 DMC, G밸리, 마곡, 문정 등 서울시 주도로 육성된 광역중심의 성장이 두드러졌다.

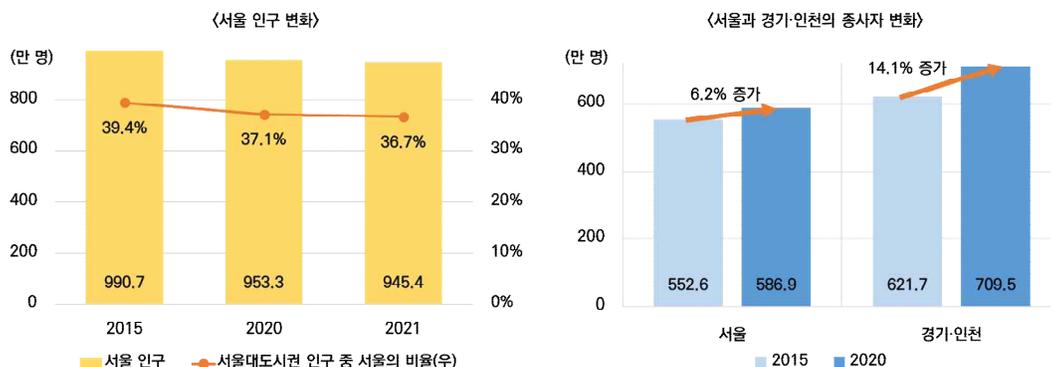


자치구별 사업체 및 종사자의 분포

자료: 통계청, 지역소득, 2020

서울-경기-인천의 동반 성장, 서울 대도시권의 중심도시 서울

2021년 서울의 인구는 945.4만 명으로 2015년에 비해 4.6% 감소했고, 경기·인천은 1,632.1만 명으로 7.2% 증가했다. 경기·인천의 인구가 증가하면서 전국 인구 중 서울 대도시권의 비중은 여전히 50% 수준을 유지했으나, 서울 대도시권 인구 중 서울의 비중은 36.7%로 과거보다 감소하였다. 반면 서울의 종사자는 2020년 586.9만 명으로 2015년에 비해 6.2% 증가하고, 경기·인천의 종사자도 709.5만 명으로 14.1% 증가하면서 서울, 경기, 인천 모두 종사자는 늘어나고 있다.



서울 인구와 종사자 변화

자료: 통계청, 인구동향조사, 2015~2021; 전국사업체조사, 2015~2020

2020년 서울의 주간인구는 2015년보다 2.3% 감소하였지만, 서울 상주인구의 내부 통근·통학 비율은 2015년 87.3%에서 2020년 88.4%로 증가하였다. 또한, 경기의 인구 증가로 서울 통근·통학인구 중 경기 거주 비율은 2015년 19.7%, 2020년 20.3%로 소폭 증가하였다.



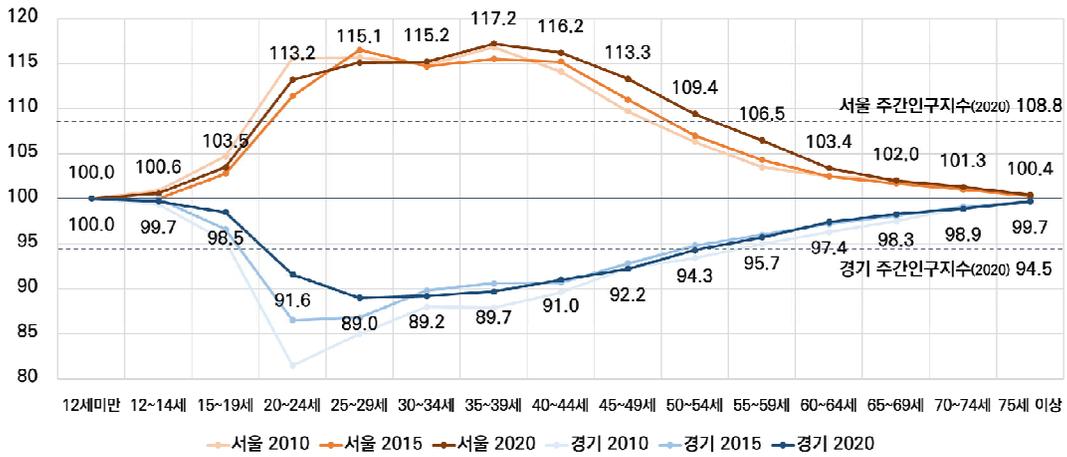
통근통학 인구 및 거주지 비율

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2015·2020

2020년 서울의 주간인구지수(상주인구 대비 주간인구)는 108.8로 2015년 108.1에서 소폭 상승했고, 경기의 주간인구지수도 동일 기간 94.1에서 94.5로 상승했다. 서울의 주간인구지수는 35-39세(117.2), 40-44세(116.2), 30-34세(115.2)에서 높으며, 20~54세 구간에서 서울 전체 주간인구지수(108.8)를 상회한다. 이는 경제, 교육, 문화 등 다양한 활동이 왕성한 연령대가 서울에서 많이 활동하고 있음을 시사한다. 반면, 경기에서 주간인구지수가 100 이상인 연령대는 12세 미만이 유일

· 하며, 경기 전체 주간인구지수(94.5)보다 높은 연령대는 19세 이하 인구와 55세 이상으로 나타났다.

서울, 경기, 인천은 인구, 산업 등에서 함께 성장하고 있고, 특히 서울은 대도시권 내에서 차지하는 비중은 조금씩 감소하나 여전히 일자리, 교육, 문화, 소비 등 다양한 활동의 중심지로 역할을 수행하고 있다.

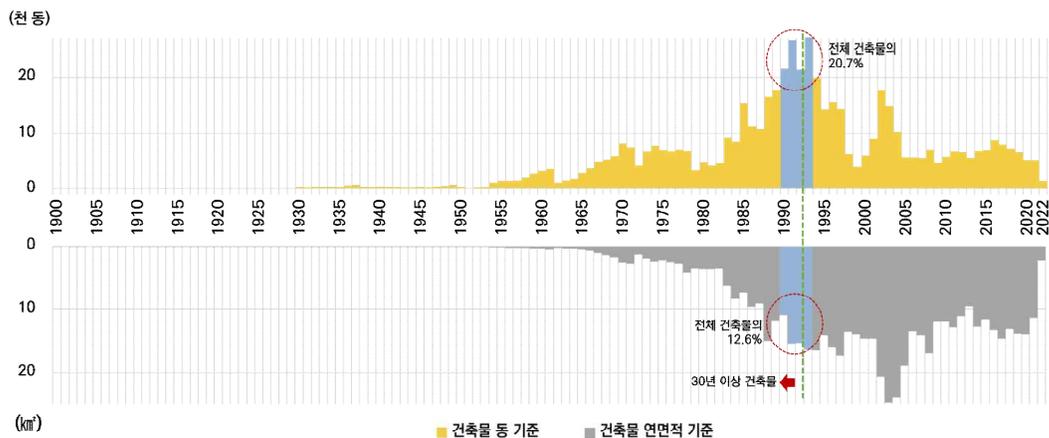


연령대별 주간인구지수
 자료: 통계청, 인구총조사 10% 표본조사, 2010; 인구총조사 20% 표본조사, 2015-2020

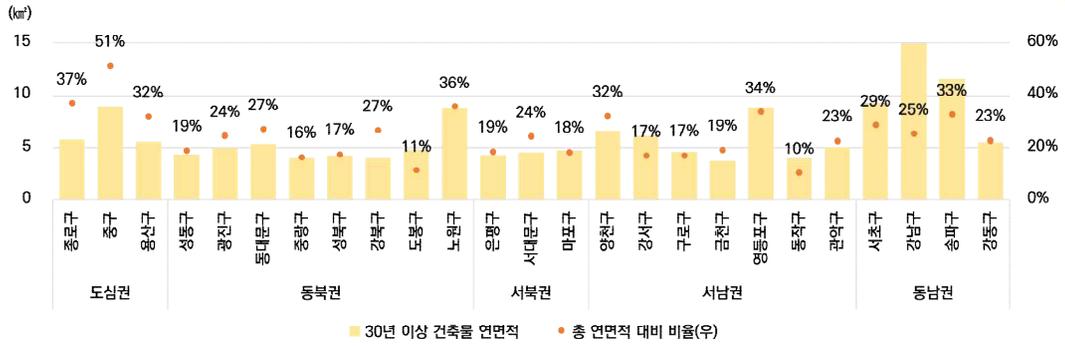
서울의 30년 이상 경과된 건축물은 전체의 52.1% 차지, 노후화 지속

2022년 서울에는 30년이 넘는 건축물이 전체의 52.1%(29.3만 동)를 차지하고 있고, 전체 건축물의 평균 사용승인연도는 1991년이다. 1990~94년에 지어진 건축물이 전체의 20.7%(동 기준)를 차지하고 있어 서울에서 건축물의 노후화는 당분간 가속될 것으로 전망된다.

자치구에 따라 30년 이상 건축물의 비율(연면적 기준)은 편차가 크게 나타난다. 도심이 입지한 중구(51.5%)와 종로구(37.1%)가 노후 건축물 비율이 가장 높고, 1980년대 대규모 아파트단지가 조성된 노원구(35.7%), 영등포구(33.8%), 송파구(32.6%), 양천구(32.2%)도 노후 비율이 높다. 상대적으로 노후 비율이 낮은 곳은 동작구(10.5%), 도봉구(11.5%), 강서구(17.0%), 구로구(17.1%), 성북구(17.4%)다.



서울의 건축물 사용승인연도 분포
 자료: 국토교통부, 건축물대장 표제부, 2022.4.

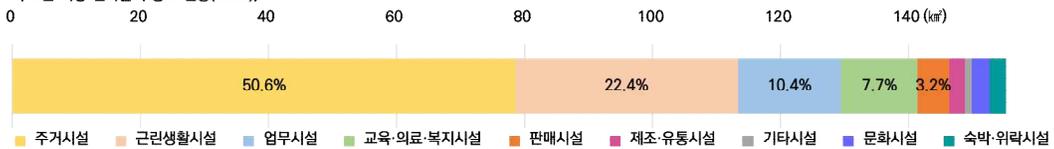


자치구별 30년 이상 건축물의 연면적

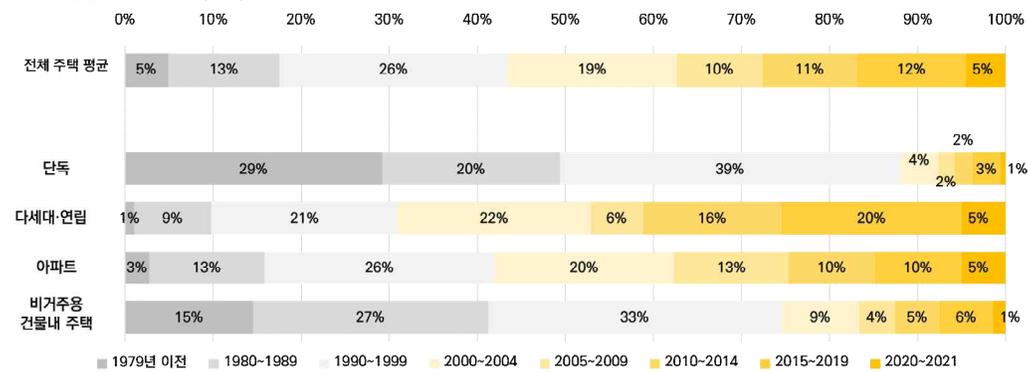
자료: 국토교통부, 건축물대장 표제부, 2022.4.

30년 이상 건축물은 주거시설(50.6%), 근린생활시설(22.4%), 업무시설(10.4%) 등으로 구성된다. 30년 이상 건축물의 과반을 차지하는 주택 중에서는 단독·다가구주택(호수 기준, 1989년 이전 건축 50.4%), 비거주용 건물 내 주택(41.2%)의 노후 비율이 높게 나타났다. 서울에 위치한 건축물 중 52%가 이미 30년이 넘었고 1990년대 초반에 지어진 건축물의 비중이 상당히 높아 건축물의 노후화는 앞으로도 지속될 것으로 예상된다. 특히 주택의 노후화는 주거환경 개선 측면에서 대응이 필요할 것으로 보인다.

<30년 이상 건축물의 용도 현황(2022)>



<주택 유형별 건축연도 구성비(2021)>



30년 이상 건축물의 용도 및 주택 유형별 건축연도 구성

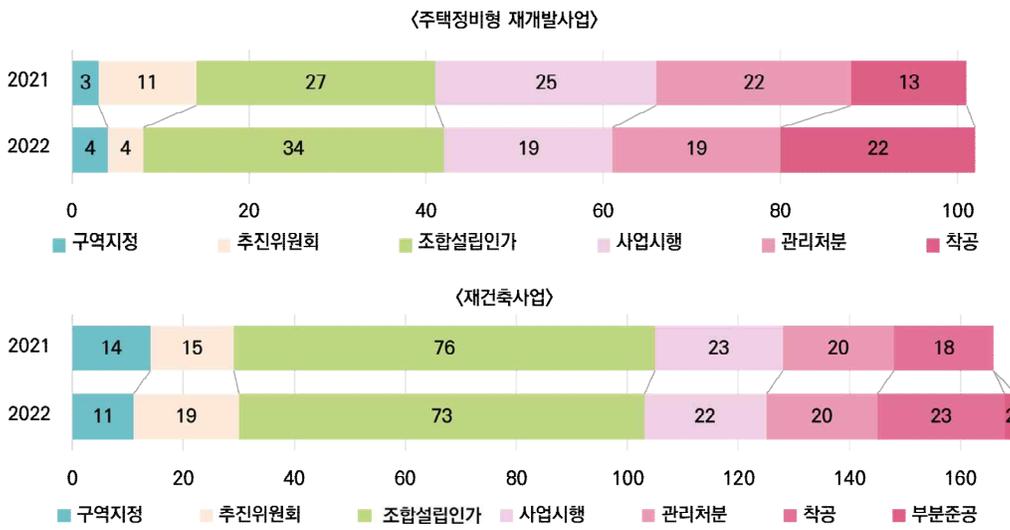
자료: 국토교통부, 건축물대장 표제부, 2022.4.; 통계청, 주택총조사, 2021

주거환경개선을 위한 다양한 정비사업 활성화

서울에서는 주거지의 환경을 개선하기 위해 다양한 정비사업이 추진되고 있다. 2023년 4월 기준 추진 중인 주택정비형 재개발구역 전체 102개 중 착공한 구역은 22개소로 2021년 대비 9개소 증가하였다. 주택 재건축사업은 총 170개소 중 착공한 구역이 23개소로 2021년과 비교하여 5개소 증가하였다. 이외 주택정비형 재개발 사업은 조합 설립 인가, 관리처분계획이 인가된 구역이 증가하였고, 재건축 사업은 추진위원회 설립과 같은 추진단계에서 증가세에 있다.

도시 및 주거환경정비법에 의한 대규모 정비사업과는 달리 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따라 소규모로 주거환경을 개선하는 소규모정비사업도 활발히 추진되고 있다. 서울의 소규모주택정비사업은 2022년 12월 기준 가로주택정비 사업 183개소(57.4%), 소규모 재건축사업 98개소(30.7%), 모아타운 38개소(11.9%)로 총 319개소가 추진되고 있다.

이처럼 서울에는 노후 건축물이 밀집한 주거지역에서 지역 여건과 특성에 맞는 정비사업이 추진되고 있다. 이를 통해 지역에 필요한 기반시설을 정비하고 주민의 편익을 제공할 수 있는 공동이용시설을 확보하여 주거환경을 개선하도록 유도할 필요가 있다.



서울의 정비사업 추진단계별 현황

자료: 서울시 주택정책지원센터, 정비사업 통계, 2023.4.



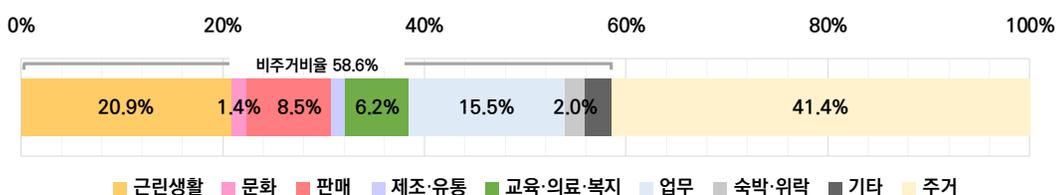
서울의 소규모주택정비사업 추진단계별 현황

자료: 서울시 전략주택공급과·공동주택지원과, 정비사업 통계, 2022.12.

지구중심은 근린생활시설 및 업무시설 집적, 근린생활 중심지 역할 수행 중

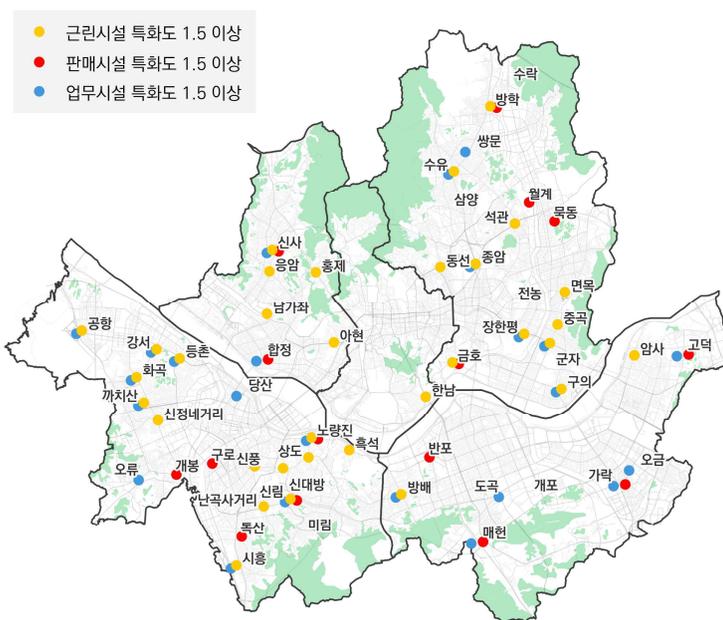
지구중심은 도시기본계획의 중심지체계 중 하나로 주민의 일상생활 편의를 제공하는 근린생활 중심지이다. 지구중심은 총 53개소로 종로구·중구를 제외한 모든 자치구에 위치한다. 지구중심의 면적은 최소 0.03km²(금호)에서 최대 1.8km²(매현)까지 다양하며, 평균 0.25km²이다.

지구중심에 입지한 건축물 중 비주거시설은 58.6%, 주거시설은 41.4%를 차지한다. 지구중심의 66.6%가 근린생활시설과 업무시설에 특화되어 있는 반면, 제조·유통시설, 교육·의료시설, 문화시설 등은 일부 지구중심에서만 특화되어 있다.



지구중심의 건축물 용도별 구성비

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.



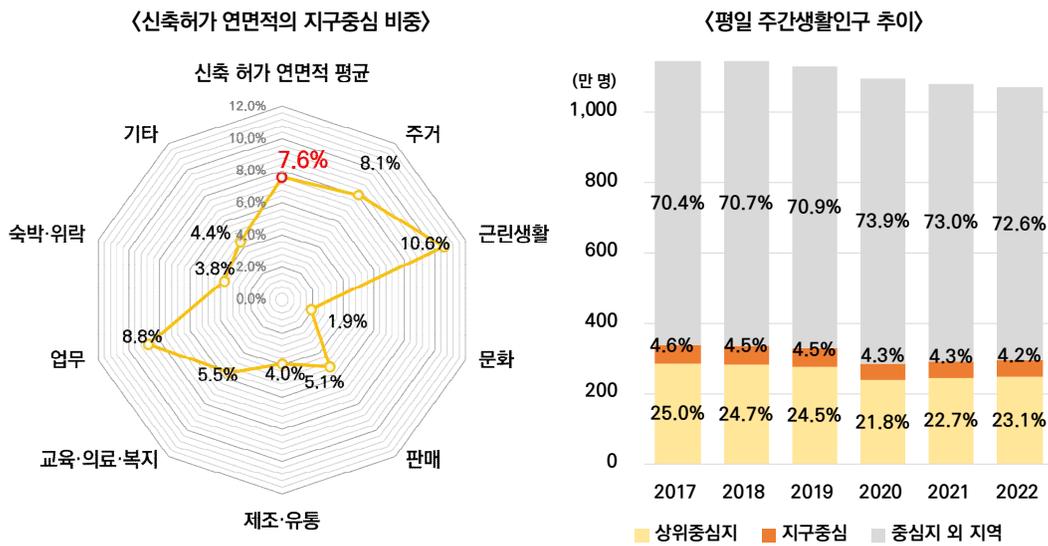
지구중심 용도 특화도(서울시 기준)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

2015년 이후 지구중심에서 신축이 허가된 건축물의 연면적은 서울시 전체의 7.6%를 차지하며, 근린생활시설(10.6%), 업무시설(8.8%), 주거시설(8.1%)의 비율이 높다. 신축허가 연면적 중 근린생활시설의 비중은 상위중심지(도심, 광역중심, 지역중심)와 서울시 평균보다 각각 4.1%p, 3.8%p 높은 반면, 업무시설의 비중은 상위중심지보다는 9.9%p 낮고 서울시 평균보다 4.5%p 더 높다.

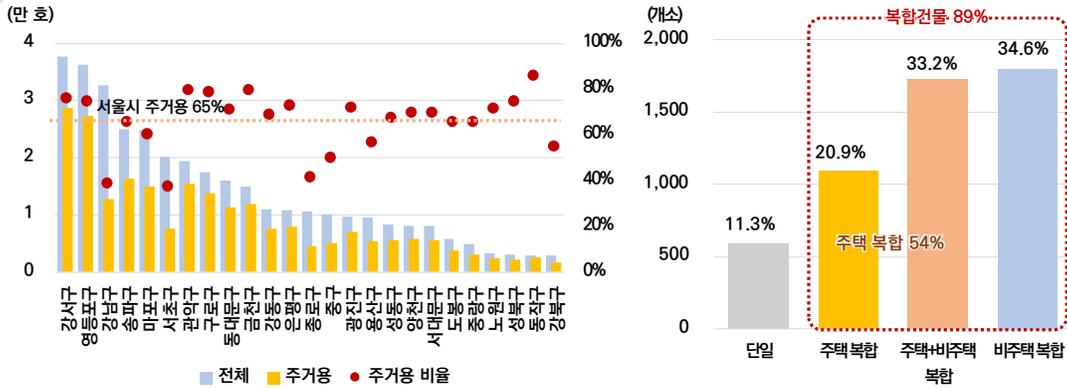
2022년 지구중심의 평일 주간생활인구는 총 45.4만 명으로 서울시 평일 주간생활인구의 4.2%를 차지한다. 2017년 대비 지구중심의 비중은 4.6%에서 4.2%로 소폭 감소했지만, 상위중심지의 비중은 25.0%에서 23.1%로 크게 감소했다. 배후주거지를 기반으로 한 지구중심에서 코로나19로 인한 영향이 상위중심지에 비해 상대적으로 적었음을 알 수 있다. 지구중심의 평일 주간생활인구 비율이 높은 자치구는 강북구, 동작구, 광진구이며, 비율이 낮은 자치구는 성동구, 강남구, 용산구로 나타났다.

지구중심은 규모, 기능, 역할 등에서 개소수 만큼이나 다양하지만, 전반적으로 시민들이 필요로 하는 다양한 근린생활시설을 제공하고 있다. 일부 지구중심에서는 판매, 업무기능이 특화되거나 신축행위가 활발히 일어나는 등 지구중심 간 편차가 나타나고 있다.



신축허가 연면적 비중, 중심지별 주간생활인구 추이

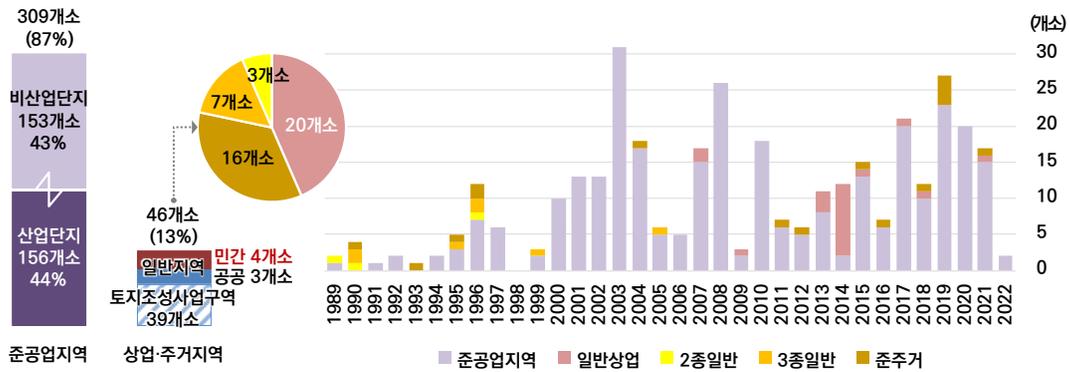
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.; 서울시 빅데이터캠퍼스, KT 서울시 집계구단위 내외국인 생활인구, 2017~2022



서울의 주거용 오피스텔 호수 비율(2021) 및 오피스텔 용도복합 현황(2022)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 토지특성자료 2022; 통계청, 주택총조사, 2021

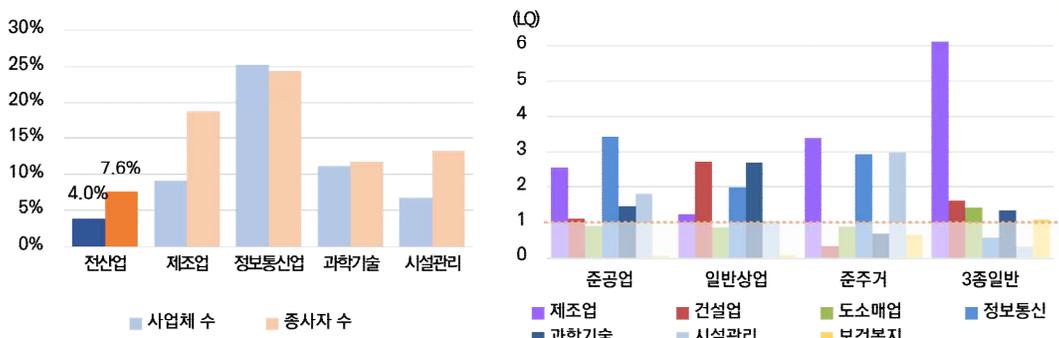
지식산업센터는 산업시설로 입주 업종이 제조업, 지식기반산업, 정보통신업 등으로 한정되지 만 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 다양한 산업지원시설과 복합될 수 있다. 서울시 지식산업센터는 2022년 기준 총 355개소 중 302개소가 준공되었고, 41개소가 건축 중이며, 12개소가 건축허가를 받았다. 서울시 지식산업센터의 87.0%가 준공업지역에 입지하고 있고, 이 중 156개 (50.5%)가 산업단지에 입지한다. 준공업지역 이외 용도지역 내 시설의 대부분은 택지개발지구, 공공주택지구, 도시개발사업구역에 설치되었거나 공공이 개발하였다.



서울의 지식산업센터 공급 추이

자료: 국토교통부, 건축물대장, 토지특성자료; 팩토리온, 지식산업센터 현황, 2022.4

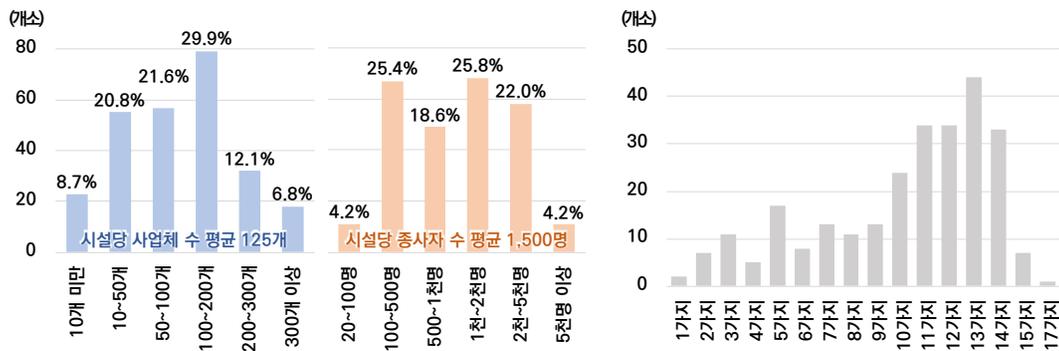
2019년 기준으로 서울시 지식산업센터에는 약 3만 3천 개 사업체와 40만여 명 종사자가 입주하 여 서울시 전체 사업체의 4.0%, 종사자의 7.6%를 차지하고 있다. 지식산업센터 입주 사업체는 도소 매업이, 종사자는 정보통신업이 가장 많다. 특화도가 높은 산업은 제조업, 건설업, 정보통신업, 전문 과학기술업, 사업시설관리업 등이다. 용도지역에 따라 일반상업지역은 건설업과 전문과학기술업의 특화도가, 준주거지역은 제조업과 사업시설관리업의 특화도가 상대적으로 높다.



서울의 지식산업센터 입주 사업체·종사자의 산업별 특성

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

지식산업센터별 평균 사업체 수는 125개로, 지식산업센터 중 48.9%에 100개 이상 사업체가 입주하고 있다. 지식산업센터별 입지 산업(산업대분류 기준)은 평균 10.1개 업종이 분포하고 있다. 지식산업센터는 산업집적시설로 토지를 효율적으로 이용하여 다수의 일자리를 확보하고 업종 간 집적 및 교류로 산업 성장을 위한 시너지를 낼 수 있으며, 다양한 기능으로 주변 지역에 편익을 제공할 수 있다. 그러나 서울시 지식산업센터는 상대적으로 지가가 낮고 대지조건이 양호한 준공업지역 및 산업단지와 토지조성사업구역에 주로 개발되고 있어, 개발가능지가 고갈된 서울의 여건상 향후 신규 공급에는 한계가 있다.



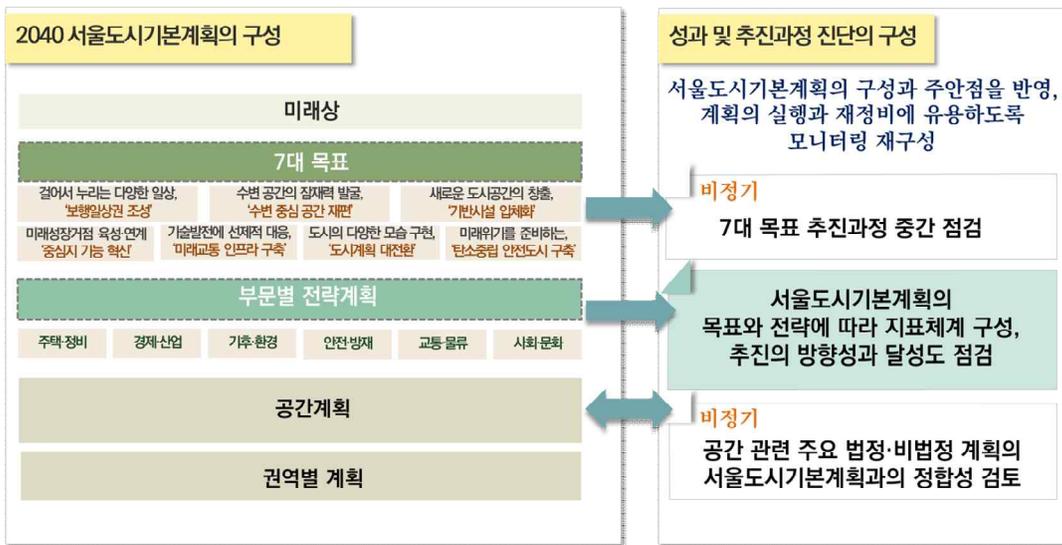
서울의 지식산업센터 입주 사업체 규모 및 입주산업 집적 현황

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

03 성과 및 추진과정 진단

성과 및 추진과정 진단의 구성

성과 및 추진과정 진단의 목적은 도시기본계획의 실현과정을 점검하면서 계획의 실행력을 높이는 것을 목적으로 한다. 2040 서울도시기본계획은 미래상, 7대 목표, 부문별 전략 계획, 공간계획, 권역별 계획으로 구성되어 있다. 2022년 성과 및 추진과정 진단에서는 도시기본계획의 주요 내용 가운데 부문별 전략계획을 중심으로 목표와 전략에 대한 지표체계를 구성하였다. 이를 통해 향후 정기적으로 도시기본계획의 추진과정과 성과를 모니터링하고자 한다.



2040 서울도시기본계획에 따른 성과 및 추진과정 진단의 구성

성과 진단지표

도시기본계획의 부문별 전략계획 추진현황을 효과적으로 담아내기 위하여 대표성, 종합성, 실현가능성, 결과지향성, 타당성, 지속성을 토대로 성과 진단지표를 선정하였다.



성과 진단지표의 선정원칙

2040 서울도시기본계획의 부문별 전략계획은 6개 부문 - 24개 목표 - 70개 전략으로 구성되어 있으며, 선정원칙에 따라 여러 단계를 거쳐 총 40개의 성과 진단지표를 선정하였다. 부문별로는 주택·정비 8개, 경제·산업 5개, 기후·환경 9개, 안전·방재 5개, 교통·물류 6개, 사회·문화 7개이다. 2040 서울도시기본계획 성과 진단지표는 부문별 계획의 목표를 중심으로 세부 전략의 주안점을 담을 수 있는 지표체계로 구성하였다. 지표별로 추가정보가 필요한 경우에는 보조지표를 활용하여 종합적인 정보를 제공하도록 했고, 현실점에는 수집이 어려우나 부문의 대표성을 위하여 꼭 필요하다고 판단되는 지표는 장기지표로 선정하였다.

2040 서울도시기본계획의 부문별 계획과 성과 진단지표

부문	부문 내 목표	지표명	지표의 통계명
주택·정비	<ul style="list-style-type: none"> 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성 	주택재고	주택보급률(천 인당 주택 수)
		공공주택재고	공공주택재고율*
		주거비부담	주거비 과부담가구 비율*
		주거수준	최저주거기준 미달가구 비율
		주거환경만족	주거환경만족도
		주거환경개선	소규모주택정비사업 건수(사업면적)
		중심성강화	중심지 내 신축연면적(신축 중 비율)
경제·산업	<ul style="list-style-type: none"> 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업육성 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성 공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성 	직주균형	직주균형지수(내부고용률)*
		신기술산업	지식산업 종사자 수
		문화산업	콘텐츠산업 종사자 수
		혁신창업	벤처기업 수
		소상공인경기체감	소상공인 체감경기지수
기후·환경	<ul style="list-style-type: none"> 2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 구축 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성 	글로벌관광	외국인 관광객 수(재방문율)*
		탄소중립	온실가스 배출량
		대기질개선	초미세먼지 농도*
		신재생에너지	신재생에너지 보급률*
		탄소배출감축	건물 에너지 효율화 사업 수
		자원순환	인구당 생활폐기물 발생량(매립률)
		물순환	물재이용량*
		녹지환경만족	녹지환경만족도
		공원확충	1인당 공원면적*
수변공간활성화	한강공원 이용객수		

주: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획의 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임

2040 서울도시기본계획의 부문별 계획과 성과 진단지표(계속)

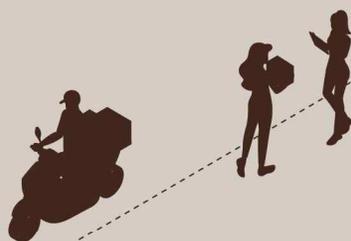
부문	부문 내 목표	지표명	지표의 통계명
안전·방재	<ul style="list-style-type: none"> 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화 	자연재난	자연재난 피해액(이재민 수)
		사회재난	사회재난 사고건수(사망자 수)*
		감염병	제1급감염병 환자 수
		범죄	5대범죄 발생건수
		시설물안전	재난안전 시설물 비율
교통·물류	<ul style="list-style-type: none"> 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 스마트 교통·물류체계 구축을 위한기반시설의 입체적 활용 도모 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성 	보행안전	보행자 교통사고 사망자 수
		대중교통이용	대중교통통행량(수단분담률)*
		환승편의성제고	대중교통수단 간 환승소요시간
		친환경교통	친환경차량 보급대수(보급률)
		첨단교통	첨단도로 연장(비율)
		도시물류지원	도시 물류시설 면적(장기)
사회·문화	<ul style="list-style-type: none"> 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역 공동체 문화 정착 모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축 	사회적 관계망	공동체지수
		아동돌봄	국공립어린이집 보육분담률*
		노인돌봄	재가노인돌봄률(노인돌봄서비스수혜율)
		복지안전망	빈곤율*
		문화인프라	인구 십만 명당 문화기반시설 수*
		평생교육 참여	평생학습참여율*
		공공보건인프라	인구 십만 명당 지역공공보건기관 수 (공공병원 병상 수)*

주: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획의 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임

목차

PART I 도시기본계획 모니터링체계	1
01. 도시기본계획 모니터링체계	5
1_ 개요	5
2_ 제도적 근거	7
3_ 추진경과	9
4_ 구성체계	11
PART II 서울 도시변화 진단	15
01. 서울 도시변화 진단의 개요	19
1_ 서울 도시변화 진단체계	19
2_ 2022년 도시변화 진단지표	23
02. 기본 진단	29
1_ 인구·가구	29
2_ 주택	48
3_ 산업·경제	58
4_ 교통	69
5_ 토지이용·도시정비	70
03. 심층 진단	81
1_ 지구중심	81
2_ 복합건축물	102
04. 시민 설문조사	127
1_ 개요	127
2_ 도시변화	129
3_ 지구중심	136
PART III 성과 및 추진과정 진단	145
01. 성과 및 추진과정 진단	149
1_ 성과 및 추진과정 진단체계	149
2_ 성과 진단지표	156
참고문헌	169
부록	173

서울
도시기본계획
모니터링
리포트
2022년





Part. I

도시기본계획
모니터링체계



Part. I

도시기본계획
모니터링체계

제1장

도시기본계획 모니터링체계

1_개요

2_제도적 근거

3_추진경과

4_구성체계



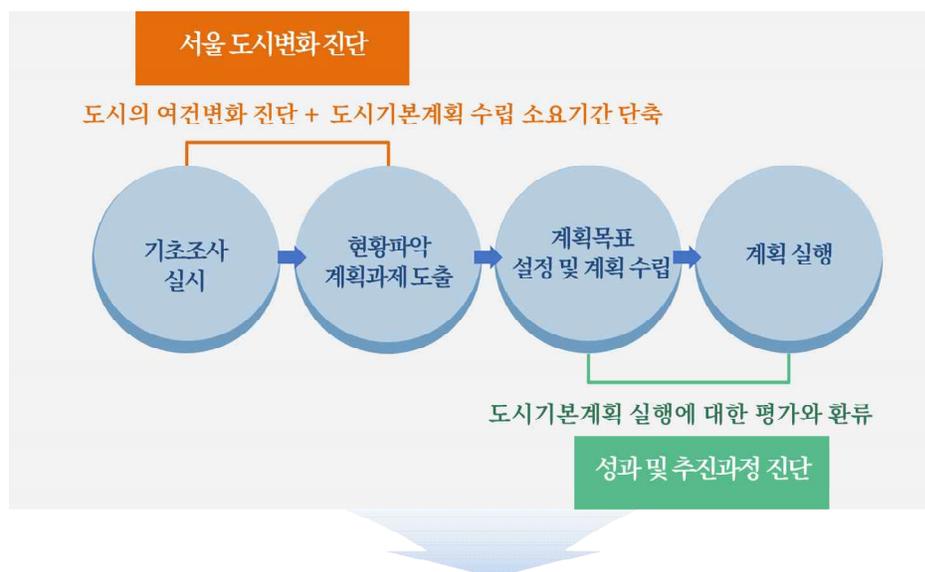


01. 도시기본계획 모니터링체계

1_개요

1) 도시기본계획 모니터링의 목적

- 서울시의 현황과 변화를 체계적으로 파악하고 도시기본계획의 추진과정과 성과를 진단하기 위하여 2015년부터 도시기본계획 모니터링 도입
 - 서울도시기본계획은 「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 수립과정의 효율성 제고, 여건 변화에 대한 도시기본계획의 능동적 대응, 일관성 있는 정책 추진과 성과 점검을 위하여 모니터링의 필요성이 대두
 - 모니터링체계를 도입함에 따라 매년 도시의 현황과 변화를 진단하여 도시기본계획 수립에 필요한 기초조사를 대체하고 현황 분석이나 이슈 설정에 소요되는 시간을 단축할 수 있어 수립과정의 효율성을 제고할 수 있음



모니터링 결과 차기 계획 반영을 통한 상시 도시계획 대응체계 마련

[그림 1-1] 도시기본계획 모니터링체계의 목적

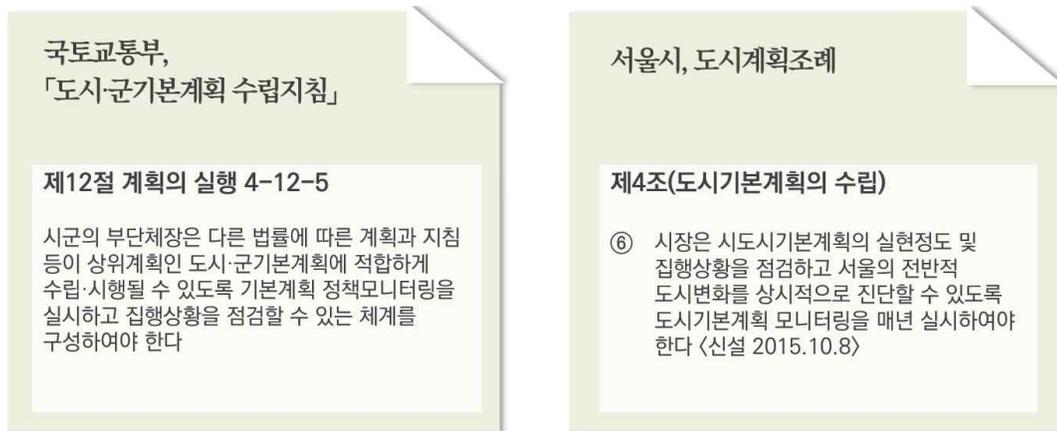
- 인구, 도시의 기능과 활동, 이동, 시설 및 인프라, 토지이용의 변화를 파악하여 도시계획이 문제에 능동적으로 대응할 수 있도록 지원하고 도시기본계획의 실효성을 높일 수 있음
 - 도시기본계획의 추진과정 및 집행 결과를 시민과 계획관계자에게 공유하여 논의와 참여를 이끌어 낼 수 있으며, 계획의 일관성 있는 추진 기반을 마련하여 실행력을 향상할 수 있음
- 이와 같은 필요성에 따라 2014년 수립된 2030 서울 도시기본계획에서 도시기본계획 모니터링의 역할을 제시하였고, 2015년부터 서울시 도시계획 조례에서 근거를 규정하며 모니터링을 정례화하였음

2) 도시기본계획 모니터링의 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, 차기 계획 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
 - 서울의 인구, 도시의 기능 및 활동, 이동, 시설 및 인프라, 토지 등에 대한 서울의 현황과 변화의 동향을 진단하고 도시기본계획 수립(재정비)을 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

2_제도적 근거

- 도시·군기본계획 수립지침, 서울시 도시계획조례, 서울도시기본계획에서 도시기본계획 모니터링의 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 명시
 - 도시·군기본계획 수립지침에서는 도시기본계획의 내용을 수립하기 위해 도시의 문제점, 잠재력, 현황 등을 파악할 수 있는 기초조사 필요항목을 제시
 - 2015년 10월 개정된 서울시 도시계획 조례에서는 “시장은 시도시기본계획의 실현정도 및 집행상황을 점검하고 서울의 전반적 도시변화를 상시적으로 진단할 수 있도록 도시기본계획 모니터링을 매년 실시하여야 한다.”고 규정



[그림 1-2] 도시기본계획 모니터링의 근거

자료: 법제처 국가법령정보센터 재구성

목적		조사항목	
지역의 위상	국토공간에서 차지하는 위치 지역적·역사적·문화적 특성	자연환경	지형 및 경사도, 지질, 토양, 지하수, 수리/수문/수질, 기후, 풍수해/지진/폭설 및 기능성, 생태/생물, 동식물 서식지, 환경계획 및 정책
환경 및 개발과정	개발연혁, 인구경제·자연환경·생태환경 및 사회개발의 현황	인문환경	시군의 역사, 행정, 문화재/건축물, 기타 문화자원, 각종 관련 계획
SWOT	각 분야별 문제점과 이용·개발·보전 가능한 자원의 발전 잠재력	인구	인구 변화, 인구밀도, 인구의 구성, 유아·인구, 산업별 인구, 가구, 생활권별 인구, 인구가동 현황
세력권	경제·사회·환경 등의 세력권	경제·산업	지역총생산, 산업, 특화산업, 경제활동인구, 기업체
취약성	재해·발생 구조와 재해 위험요소 범죄·취약성에 대한 물리적 환경 및 사회 특성 인구 구성 및 사회계층 변화에 따른 저출산 고령화 추이 등	토지이용	공간구조, 용도별 면적 및 분포, 토지의 소유, 자가, 지목별 면적 및 분포, 주거/상업/공업환경조사, 주요 개발사업, 재해 위험요소, 미기후 환경 변화 요소
		주거	주택수, 주택보급률, 주거수준, 임대주택, 주택공급
		시설	교통/공간/유통 및 공급/공공문화체육/복지/보건위생/환경기초
		재정	재정지립도, 지방채수입, 지방채 발행, 재산세, 교부금

[그림 1-3] 「도시·군기본계획 수립지침」상 기초조사의 목적 및 조사항목

주: 국토교통부, 2018, 「도시·군기본계획 수립지침」, 재구성

자료: 서울시, 2020, 「서울 도시기본계획 모니터링체계 운영 매뉴얼」, p.8

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

- 2014년 5월 확정·고시된 2030 서울도시기본계획에서는 도시기본계획의 실현과정을 진단하고, 실현성을 담보하기 위해 기본계획에 대한 모니터링의 역할을 제시
- 2023년 1월 확정·고시된 2040 서울도시기본계획에서도 장기적 목표를 제시하는 종합 계획의 특성에 따라 도시의 여건 변화의 지속적 파악, 계획에서 제시하는 목표의 실현 과정에 대한 주기적 진단과 환류에 대한 필요성을 강조
- 여건변화에 따른 도시변화 진단과 도시기본계획의 실현과정 점검 및 성과 진단을 모니터링의 주요 내용으로 제시
 - 도시의 변화를 진단하기 위하여 인구, 주택, 산업·경제, 토지이용·도시관리, 교통, 안전·환경, 생활서비스 분야를 아우르는 기초조사와 공간단위별, 주제별 조사 등 진단체계를 다양화할 것을 제안. 계획의 보완 및 발전방향을 모색하는 데에 있어 데이터 기반 조사 이외에도 시민의 인식 조사 등 다양한 방법을 도입할 것을 제시
 - 계획의 실현과정을 점검하고 계획의 성과를 진단하기 위하여 2040 서울도시기본계획의 부문별 전략계획의 실현과정을 점검할 수 있는 진단지표를 선정하고, 이를 주기적으로 모니터링하여 실행력을 강화하도록 유도

3_추진경과

- 서울시는 2015년부터 2019년까지 2030 서울도시기본계획에 대한 모니터링을 4차례 시행
 - 서울시는 2030 서울도시기본계획 확정·고시 이후 2015년부터 도시계획 조례에 근거하여 도시기본계획 모니터링을 4차례 시행
 - 공청회 및 포럼을 시행하여 결과를 시민과 공유하였고, 모니터링의 결과는 보고서로 발간하여 서울시 도시계획포털 사이트에 게재
 - 도시기본계획 모니터링은 ‘서울 도시변화 진단’과 ‘성과 및 추진과정 진단’으로 구성하였고, 분야별 주요 이슈를 발굴하기 위한 ‘이슈리포트’도 필요에 따라 운영
 - ‘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’에서는 2030 서울 도시기본계획에서 제시한 17개 목표와 60개 전략이 서울시정에 어떻게 반영되어 추진되고 있는지를 점검하고, 성과와 보완과제를 도출하도록 함
 - ‘이슈리포트’는 비정기적으로 운영하였는데, 기존의 모니터링의 두 진단 형태로는 접근하기 어려운 서울 내외부의 이슈에 대해 분야별 전문가의 의견을 모으고 계획의 방향성을 논의하였음
 - 도시기본계획 모니터링 체계를 마련한 이후에는, 실효성있는 모니터링 결과를 도출하기 위하여 운영을 다양화
 - 2015년에 마련한 체계를 2016년까지 이어왔고, 2017년과 2018년 모니터링은 기존 틀의 내용을 조정하였음



[그림 1-4] 서울 도시기본계획 모니터링의 구성

- 2020년에 2040 서울도시기본계획(안)을 수립하는 과정에서 계획의 취지와 그간 모니터링의 경험을 통한 시사점을 반영하여 개편안을 마련
 - 2020년에는 도시기본계획의 수립에 따라 도시기본계획 모니터링체계를 개편하였음. 기존 모니터링의 시사점을 통해 더 실효성 있는 구성체계 및 운영체계로 변모하기 위하여 차기 도시기본계획 수립과 연동하는 모니터링 실행계획을 제안

4_구성체계

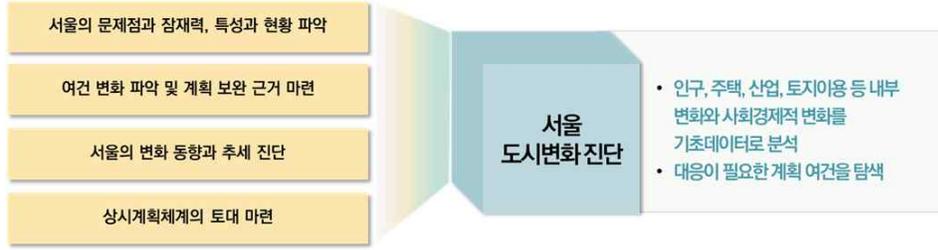
1) 모니터링의 구성체계

- ‘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 도시를 다각도에서 살펴보기 용이한 체계로 재편하기 위하여 기본 진단과 심층 진단으로 구성하여 운영
 - 도시기본계획의 추진을 리포팅하는 ‘성과 및 추진과정 진단’은 성과 진단지표와 2040 서울 도시기본계획 7대 목표에 대한 추진과정 중간 점검과 같은 정량적·정성적인 진단을 운영함. 또한, 도시기본계획과 연관이 있는 주요 계획의 재정비 사항을 검토하고 기본계획과의 유기적 연계 방향을 모색하도록 함
 - ‘이슈리포트’는 필요에 따라 유연하게 운영하며, 도시기본계획을 수립하고 재정비하는 데에 대응이 필요한 현안을 분석하여 보완 방향을 도출함



[그림 1-6] 모니터링 구성체계

- 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 심층 진단을 활용하여 서울의 다양한 측면을 진단하도록 함
 - 기본 진단은 도시·군기본계획 수립지침 상의 기초조사 항목을 토대로 매년 서울의 기초현황을 파악하기 위하여 인구, 주택, 산업·경제, 토지이용·도시관리, 교통 부문의 필수적 지표를 진단함. 차기 도시기본계획 수립 시에는 기본 진단지표에 안전·환경, 생활서비스 부문을 포함하여 종합적인 도시변화 진단을 수행
 - 심층 진단은 기본 진단에서는 접근이 어렵지만 도시 현황을 파악하는 데에 필요한 주제 또는 다양한 공간 단위를 심도 있게 다루는 진단임. 매회 다른 주제를 선정하여 모니터링하고 의미있는 시사점을 찾고자 함



[그림 1-7] 서울 도시변화 진단의 목적과 구성

○ 성과 및 추진과정 진단은 도시기본계획의 집행상황을 점검하고, 계획이 지속적으로 추진되도록 지원 역할

- 도시기본계획에서 제시하는 목표와 전략의 성과를 진단하기 위하여 지표를 구성하고 연차별 달성도를 정량적으로 점검
- 도시기본계획의 7대 목표에 대한 추진과정을 정성적으로 점검
- 추진과정을 시민에게 공유하여 기본계획의 취지를 알리고 소통을 강화
- 주요 공간계획의 변경사안을 점검하는 등 서울시에서 추진하는 공간정책의 흐름을 파악하고 차기 도시기본계획 수립 시 정책과의 유기적 연계를 보조



[그림 1-8] 성과 및 추진과정 진단의 목적과 구성

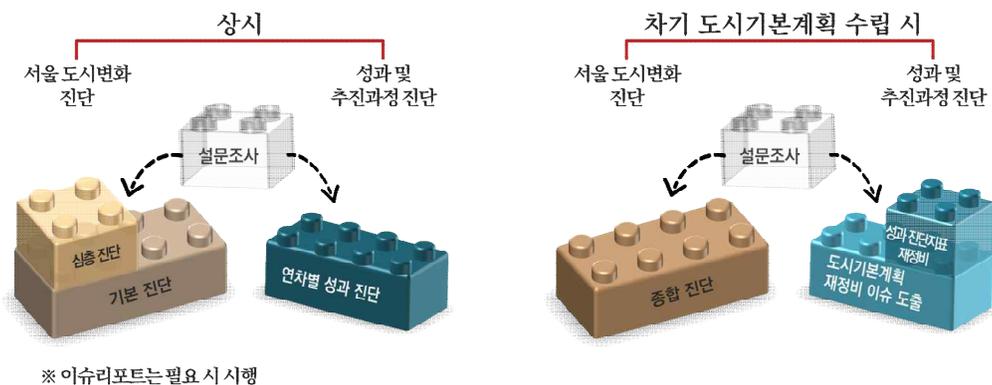
○ 이슈리포트는 사회·경제적 여건 변화에 따라 대응이 필요한 특정 이슈와 현안을 검토하고 도시계획적 보완 방향 탐색

- 서울 도시변화 진단, 성과 및 추진과정 진단으로 모니터링하는 데에 한계가 있는 현안이나 대내외 여건 변화에 따른 새로운 계획과제를 도출하고 대응 방향을 전문가와 함께 도출
- 이슈리포트는 시기 및 현안에 따라 비정기적으로 운영



[그림 1-9] 이슈리포트의 목적과 구성

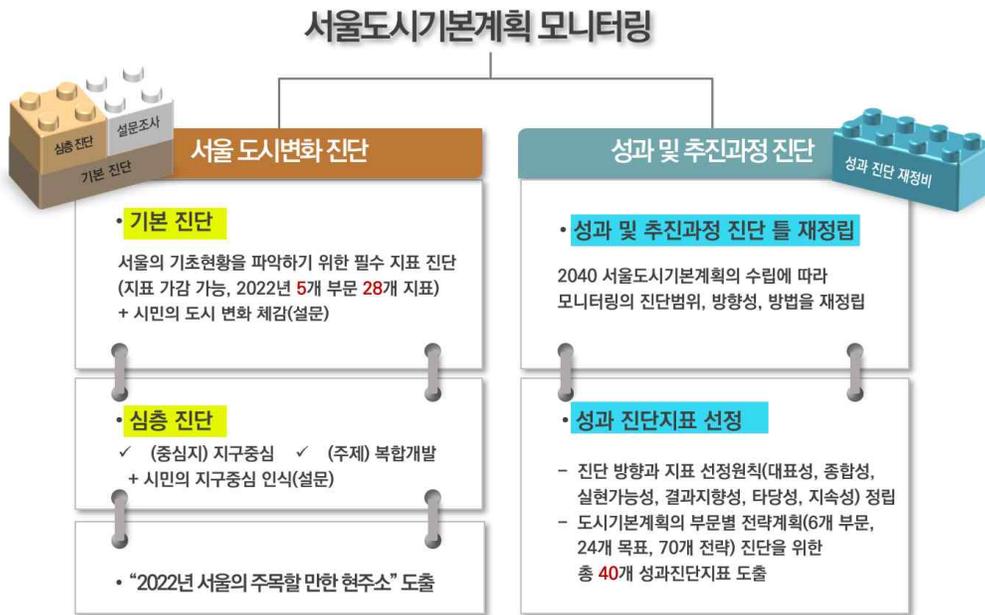
- 모니터링은 도시기본계획의 수립 시기에 따라 역할이 다름. 상시 및 차기 계획 수립 시기의 내용을 구분하여 모니터링이 적합한 시기에 정보를 제공하도록 운영
 - 기본적으로 서울 도시변화 진단은 기본 진단과 심층 진단을 수행하고, 성과 및 추진 과정 진단은 연차별 성과 진단을 진행하여 상시 도시계획 대응체계를 지원하도록 함
 - 차기 도시기본계획 수립 시에는 서울 도시변화 진단은 종합적인 진단을 통해 도시기본계획의 기초조사 역할을 수행함. 성과 및 추진과정 진단에서는 연차별 성과 진단을 종합하고 기존 도시기본계획의 추진과정을 진단하는 등 차기 계획 수립에 필요한 이슈를 도출하도록 함



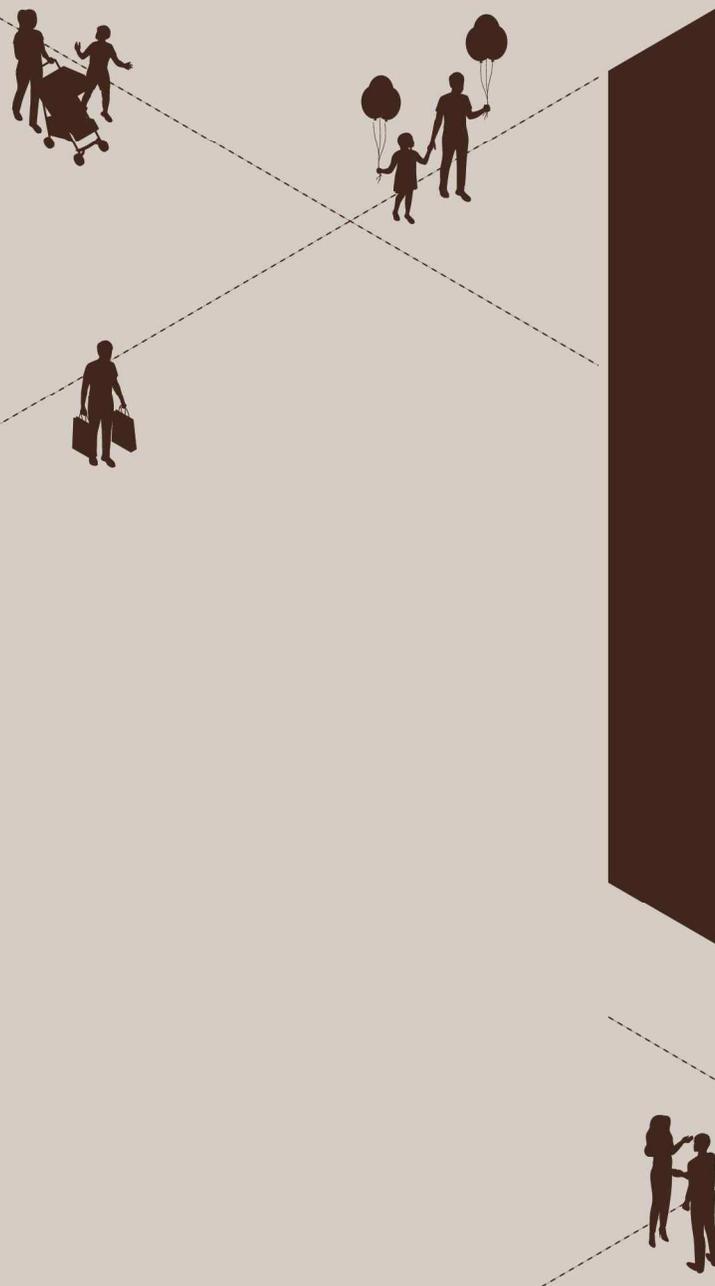
[그림 1-10] 도시기본계획 모니터링 모듈

2) 2022년 모니터링의 구성

- 서울 도시변화 진단에서는 기본 진단과 심층 진단을 수행, 성과 및 추진과정 진단에서는 2040 서울도시기본계획의 수립에 따른 진단 틀과 지표를 재정립
 - 서울 도시변화 진단은 서울의 기초현황을 파악하기 위한 필수지표로 구성된 기본 진단과 중심지체계 중 지구중심의 현황과 복합 건축물을 다루는 심층 진단으로 구성
 - 2040 서울 도시기본계획의 확정 고시에 따라 성과 및 추진과정 진단 부문에서는 도시기본계획의 구조를 반영하여 진단 틀을 재정립하고 계획 내용에 따라 지표를 선정



[그림 1-11] 금번 도시기본계획 모니터링의 구성



Part. II

서울

도시변화 진단



Part. II

서울
도시변화 진단

제1장

서울 도시변화 진단의 개요

1_ 서울 도시변화 진단체계

2_ 2022년 도시변화 진단지표



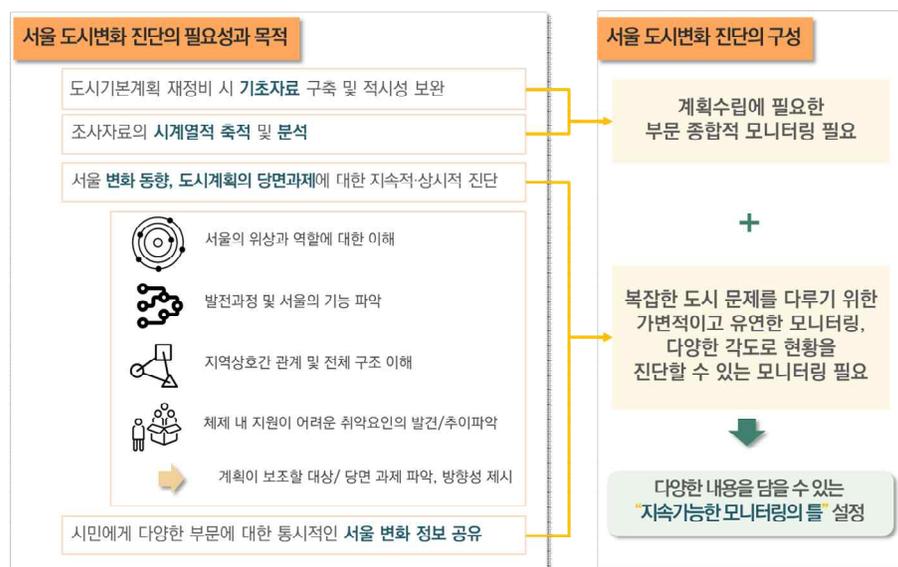


01. 서울 도시변화 진단의 개요

1_서울 도시변화 진단체계

1) 진단의 목적

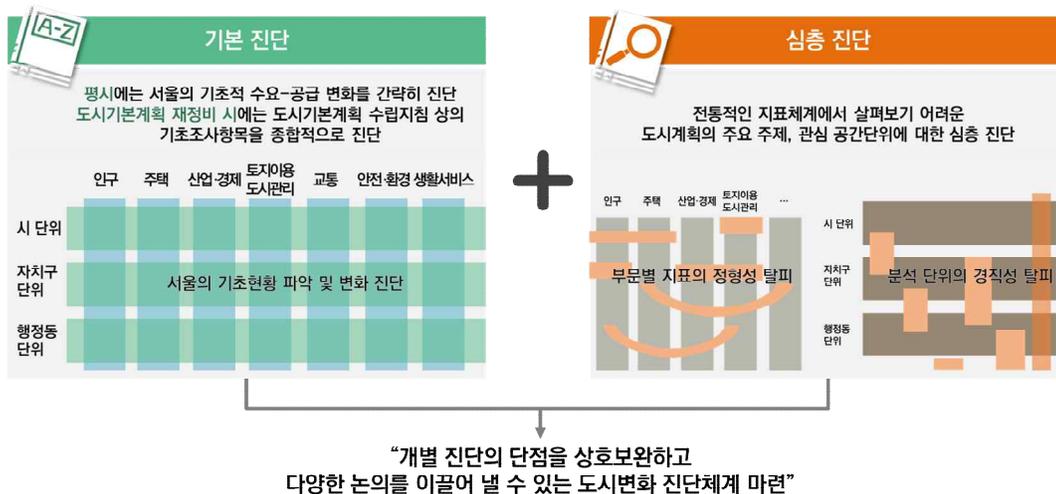
- 도시의 현황과 변화를 상시 점검하여 이슈 및 당면과제를 도출하고 선제적 대응방안을 모색하는 데에 목적
 - 인구, 주택, 토지이용 등 도시의 내부 현황과 사회경제적 여건 변화를 데이터를 토대로 분석하여 서울의 현황과 문제를 파악
 - 서울의 위상과 역할, 기능, 구조, 도시 안팎의 상호관계를 이해하고, 취약요인이 무엇이며 어떻게 변화하는지 파악하여 도시계획적 지원이 필요한 당면과제를 상시 진단하고 도출
 - 데이터를 통해 과거로부터의 추세와 현황을 진단함으로써 서울의 변화과정에 따른 정책적 대응방안을 마련
 - 서울의 변화 동향과 새로운 현안을 상시적으로 파악하여 계획 수립에 필요한 기초자료를 사전에 구축하고 도시기본계획의 적시성을 제고



[그림 1-1] 서울 도시변화 진단의 목적 및 구성

3) 진단의 구성

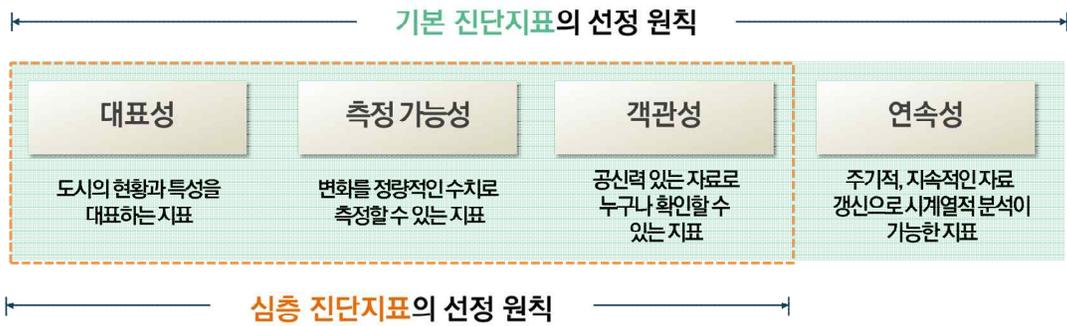
- 2040 서울도시기본계획 모니터링에서는 도시변화 진단을 기본 진단과 심층 진단으로 구성
 - 서울의 도시변화 진단은 의미 있는 시사점을 발굴할 수 있는 진단체계를 수립하기 위하여 진단의 필요성과 목적에 따라 구성을 재편
 - 도시변화 진단을 기본 진단과 심층 진단으로 구성하여 개별 진단이 갖는 한계를 상호보완하고자 함
 - 기본 진단은 서울시의 인구, 주택, 산업·경제, 토지이용, 교통 등 부문의 거시적·종합적 진단을 통해 변화를 파악함
 - 연차별로 매년 추이를 볼 필요가 있는 주요 지표를 모니터링
 - 도시기본계획의 수립 시기에는 기초조사 역할을 수행
 - 심층 진단은 특정 주제나 공간단위에 대해 진단을 수행하여 기본 진단의 한계점을 보완하고 도시의 여러 단면에 접근하는 성격을 가짐. 도시변화 추세를 다양한 분야에서 다루어 기본 진단에서 발굴하기 어려운 문제를 탐색하고 대응방향을 모색하도록 함
 - 복잡한 도시의 변화에 따른 정보의 수요를 유연하게 반영하여 기본 진단에서 접근하기 어려운 새로운 주제를 탐색
 - 도시계획에서 주요하게 다루지는 공간 단위(대생활권, 중심지, 역세권 등)를 중심으로 분석 수행



[그림 1-3] 서울 도시변화 진단의 구성

- 도시변화 진단지표는 여건 변화 및 현황을 통합적으로 감지하고 중립적으로 바라보기 위하여 원칙을 바탕으로 선정
 - 기본 진단지표는 현상과 특성을 대표적으로 진단할 수 있도록 구성하고, 정량적이며 공신력 있는 통계자료를 근거로 해야 함. 또한, 시계열 비교가 가능한 지표를 우선하여 선정

- 현상을 대표적으로 진단할 수 있는 지표(대표성)
 - 변화를 정량적인 수치 또는 비율로 측정이 가능한 지표(측정 가능성)
 - 공신력 있는 설문자료 또는 통계자료 등으로 누구나 확인할 수 있는 지표(객관성)
 - 주기적이고 지속적으로 자료를 갱신하여 시계열분석이 가능한 지표(연속성)
- 심층 진단에서 다루는 지표는 주제나 공간 단위에 따라 접근할 수 있는 지표가 한정되어있고 원자료를 바탕으로 분석하여 결과를 얻어야 하는 경우도 있음. 이에 따라 대표성과 측정가능성, 객관성을 원칙으로 유연하게 지표를 선정함
- 도시변화 진단지표는 여건과 상황 변화에 따라 수정·보완이 가능하며, 향후 내용의 대표성을 높이면서 공신력이 있는 지표가 생성되는 경우 대체할 수 있음



[그림 1-4] 서울 도시변화 진단지표의 선정 원칙

2_2022년 도시변화 진단지표

1) 기본 진단

- 기본 진단은 매년 도시공간의 기초적 수요-공급 변화를 파악하기 위한 지표로 구성
 - 기본 진단은 변화가 크지 않아도 서울의 수요와 공급을 파악하기 위하여 매년 모니터링이 반드시 필요한 지표를 선정
 - 인구·가구, 주택, 산업·경제, 교통, 토지이용·도시정비 부문으로 나누어 서울의 현황을 파악
 - 인구·가구는 도시의 필수 구성요소이자 주택, 산업, 시설 등의 수요와 공급에 직접적인 영향을 미치는 요소이므로, 인구·가구의 자연-사회 증감과 관련한 사항에 집중함
 - 주택은 서울시민 생활을 위한 근간이자 필수적 공간으로, 서울의 주택공급과 거주 실태 등과 관련한 모니터링이 필요함. 주택의 재고와 공급에 관련한 주택보급률, 노후주택의 비중, 주택 준공량, 공공임대주택 비율, 주택가격지수를 통한 매매·전세·월세의 가격 변동 추이 파악, 주택 규모별 구성비와 1인당 주거면적, 주거 만족도를 통해 주거의 질 개선 여부 등을 진단함
 - 산업·일자리는 서울의 경제활력 및 경쟁력과 직접적 연관을 가지는 분야로 경제적 규모와 일자리, 사업체의 증감에 대하여 매년 파악해야 함. 지역 내 총생산, 사업체 및 종사자를 포함하는 경제규모 관련 지표, 산업구조를 파악하기 위해 산업별 특화도를 살펴보고, 일자리 관련 지표인 실업률과 고용률, 사업체의 창·폐업을 모니터링함

[표 1-1] 기본 진단지표

부문	항목	지표명
인구	인구구조	인구/연령대별 인구, 인구밀도, 주간인구지수
	인구 변화	출생아 및 사망자 수, 전입 및 전출 인구
	가구구조	가구/가구원 수별 가구
	가구 변화	전입 및 전출 가구
주택	주택재고	주택재고/보급률, 건축연도별 구성비
	주택가격	주택가격지수(매매/전세/월세)
	주택공급	주택 준공량, 공공임대주택 비율
	거주실태	주택 규모별 구성비, 1인당 주거면적, 주거 만족도
산업·경제	경제규모	지역 내 총생산
	산업구조	사업체 수, 종사자 수, 산업별 특화도
	일자리	실업률
	창업	신규 및 폐업 사업자 수
교통	통행수요	인구당 통행량
토지이용·도시정비	토지이용	용도별 연면적, 노후 건축물 비율, 신축 허가 연면적
	도시정비	주택정비형 재개발사업, 재건축사업, 도시정비형 재개발사업, 소규모주택정비사업 추진현황

* 기본 진단지표는 현 시점에서 지속적인 추적이 필요하다고 판단되는 지표로, 여건 변화에 따라 변경될 수 있음.

- 교통은 통행 수요의 변화를 파악하기 위하여 인구별 통행량의 추이를 진단함
- 토지이용·도시정비는 건축물의 용도별, 노후별 현황을 진단하고 신축 허가 연면적을 통해 도시공간의 수요를 살펴봄, 각종 사업(주택정비형·도시정비형 재개발, 재건축, 소규모주택정비사업 등)의 추진현황을 모니터링함
- 금년에는 통계청에서 5년 단위로 발표하는 인구총조사 표본조사 결과를 활용하여 서울시민의 생활에 대해 구체적으로 살펴봄

2) 심층 진단

(1) 지구중심

○ 서울의 중심지 체계 중 지구중심의 역할과 기능을 진단

- 2021년 수행한 심층 진단에서는 3도심-7광역중심-12지역중심을 대상으로 토지 특성-건축물 특성-활동-일자리로 나누어 위상과 기능에 대하여 살펴봄
- 서울도시기본계획에서는 지구중심을 자치구 단위 혹은 자치구 내 생활권의 중심지이자 주민의 일상생활 편의를 지원하기 위한 근린생활시설 밀집지역으로 관리하도록 제시
- 지구중심의 토지-건축물 특성을 살펴보고, 시민의 활동과 일자리에 대해 지역에서 어떤 위상을 지니고 어떻게 기능하는지 분석함
 - 지구중심을 구성하는 용도지역, 대지 규모, 토지이용 등 물리적 환경을 분석함
 - 지구중심의 주간생활인구, 산업 및 일자리 특성을 살펴봄

[표 1-2] 심층 진단지표 : 지구중심

항목	지표명
토지 특성	용도지역 구성비, 대지규모 구성비, 역세권 비율
건축물 특성	용도별 연면적, 신축허가 연면적, 용적률, 건폐율, 건축연한
활동	주간생활인구/주간생활인구밀도
일자리	종사자 수, 산업별 종사자 구성비, 산업별 특화도

(2) 복합건축물

- 산업구조와 가구구조, 라이프스타일 변화에 따라 도입·정착된 지식산업센터와 오피스텔의 기능과 입지 특성을 분석
 - 1인가구 증가에 따른 가구구조와 라이프스타일의 변화로 공간은 복합화되는 양상을 보임. 또한 기술의 발전, 디지털 전환 등에 따라 산업구조가 변화하면서 도시 공간 및 건축물이 복합화, 고밀화되고 있음
 - 이제는 서울의 대표적인 시설로 자리매김한 오피스텔과 지식산업센터의 기능과 입지에 대하여 분석함

- 지식산업센터와 오피스텔의 시설별 정의, 도입 배경, 제도 변화에 따른 형태나 공급의 변화에 대하여 공통적으로 다룸
- 시설의 기능-입지-건조 특성으로 나누어 산업-주거시설로서의 위상과 기능, 유형에 대하여 각각도의 분석을 수행함

[표 1-3] 심층 진단지표 : 복합건축물

항목		지표명
오피스텔	공급과 추이	공급량/건축허가 추이
	개발 규모	대지면적, 용적률, 건폐율, 전용면적
	입지 특성	자치구, 용도지역, 접도조건, 중심지, 역세권
	입주 가구 특성	가구당 가구원 수
	입주 사업체 특성	사업체 입주 현황, 입주 산업 비중/특화도
복합 특성	주거용 오피스텔 비율, 용도복합 유형	
지식산업센터	공급과 추이	공급량/건축허가 추이
	개발 규모	대지면적, 용적률, 건폐율
	입지 특성	자치구, 용도지역, 접도조건, 중심지, 역세권
	입주 산업 특성	산업규모, 산업구조
	입주 사업체 특성	입주 사업체 및 종사자 규모
복합 특성	기숙사 유무/복합산업 특성	

3) 시민 설문조사

- 도시변화에 대한 시민 인식과 지구중심에 대한 인지도를 파악하는 것을 목적으로 서울 시민 1,000명을 대상으로 설문조사
 - 도시기본계획 모니터링에서는 인구, 주택, 산업, 교통 등 서울의 현황과 변화를 진단해 오고 있음. 이와 같은 도시변화를 서울시민이 어떻게 체감하고 있는지를 조사하여 통계로는 파악이 어려운 실제 시민의 인식을 파악함
 - 근린생활 중심지인 지구중심에 대한 시민의 인지도와 이용현황을 조사하고 서비스의 부족 여부 체감 등을 질문함

[표 1-4] 설문조사의 주제별 주요 내용

주제	주요 설문내용
도시변화진단지표에 대한 시민 체감	인구, 주택, 산업, 교통 등의 주요 지표에 대한 변화 체감 및 이유 예) 서울의 인구수 변화 체감 및 이유, 서울의 주택 수 변화 체감 및 이유, 서울의 주택가격 변화 체감 및 이유, 서울의 일자리 수 변화 체감 및 이유...
지구중심에 대한 시민 체감	지구중심에 대한 시민의 인지도·방문 경험·이용현황에 따른 서비스의 부족 여부·체감 등을 파악 예) 일상적인 생활 활동 지역, 지구중심 방문 빈도, 해당 지구중심의 선호 이유, 지구중심의 방문 목적, 지구중심에 대한 인식...



Part. II

서울
도시변화 진단

제2장

기본 진단

1_ 인구·가구

2_ 주택

3_ 산업·경제

4_ 교통

5_ 토지이용·도시정비



부문별 지표

부문	항목	지표	출처	데이터	시간범위
인구·가구	인구구조	인구	통계청, 인구동향조사; 서울시 열린데이터광장	주민등록연앙인구; 주민등록인구 통계	2010~2021
		인구밀도	서울시 열린데이터광장; 서울시 도시계획과	인구밀도 통계; 시가화면적 통계	2010~2021
		주간인구지수	통계청, 인구총조사(표본(20%)부문)	상주(야간)·주간 인구	2010~2020
	인구변화	출생아 및 사망자 수	통계청, 인구동향조사	연간 인구동향(출생, 사망)	2010~2021
		전입 및 전출 인구	통계청, 국내인구이동통계	국내인구이동통계	2010~2021
	가구구조	가구	통계청, 인구총조사	가구형태별, 가구의 연령 및 가구원 수별 가구	2010~2021
가구변화	전입 및 전출 가구	통계청, 국내인구이동통계	이동규모별 이동 건수	2010~2021	
주택	주택재고	주택보급률	국도교통부, 주택보급률	신주택보급률	2010~2020
		건축연도별 구성비	통계청, 주택총조사	건축연도별 주택	~2021
	주택가격	주택가격지수	한국부동산원, 전국주택가격동향조사,	주택매매가격지수, 주택전세가격지수, 주택월세가격지수	2020~2022
	주택공급	주택 준공량	국도교통부, 주택건설실적통계	주택건설 준공실적	2013~2022
		공공임대주택 비율	서울시 공공주택과; 국도교통부, 주택보급률	임대주택 통계; 신주택보급률	2010~2021
	거주실태	주택 규모별 구성비	통계청, 주택총조사	연면적별 주택	2015~2021
		1인당 주거면적	통계청, 인구총조사	주택의 종류 및 주거면적별 가구	2015~2021
		주거 만족도	서울시, 주거실태조사	주택 만족도; 주거환경 만족도	2017~2021
	산업·경제	경제규모	지역 내 총생산	통계청, 지역소득	GRDP
산업구조		사업체 수	통계청, 경제총조사; 전국사업체조사	시도별 사업체 수; 사업체현황 통계	2015~2020
		종사자 수	통계청, 경제총조사; 전국사업체조사	시도별 종사자 수; 사업체현황 통계	2015~2020
		산업별 특화도	통계청, 경제총조사	산업별 종사자수	2020
일자리		실업률	통계청, 경제활동인구조사	성별, 연령별 경제활동인구	2010~2021
창업		신규 및 폐업 사업자 수	국세청, 국세통계	신규 사업자 현황; 폐업자 현황	2010~2021
교통	통행수요	인구당 통행량	수도권교통본부, 수도권 여객 기·종점통행량 현행화 공동사업 최종보고서	통행량 원단위	2016~2019
토지이용 · 도시정비	토지이용	용도별 연면적	국도교통부 건축행정시스템	건축물대장 총별개요	2022
		노후 건축물 비율	국도교통부 건축행정시스템	건축물대장 표제부	2022
		신축 허가 연면적	국도교통부 건축행정시스템	건축물허가대장 기본개요	2017~2022
	도시정비	주택정비형 재개발사업 추진현황	서울시 주택정책지원센터	정비사업 통계	2022
		재건축사업 추진현황	서울시 주택정책지원센터	정비사업 통계	2022
		도시정비형 재개발사업 추진현황	서울시 주택정책지원센터	정비사업 통계	2022
		소규모주택정비사업 추진현황	서울시 전략주택공급과·공동주택지원과	정비사업 통계	2022



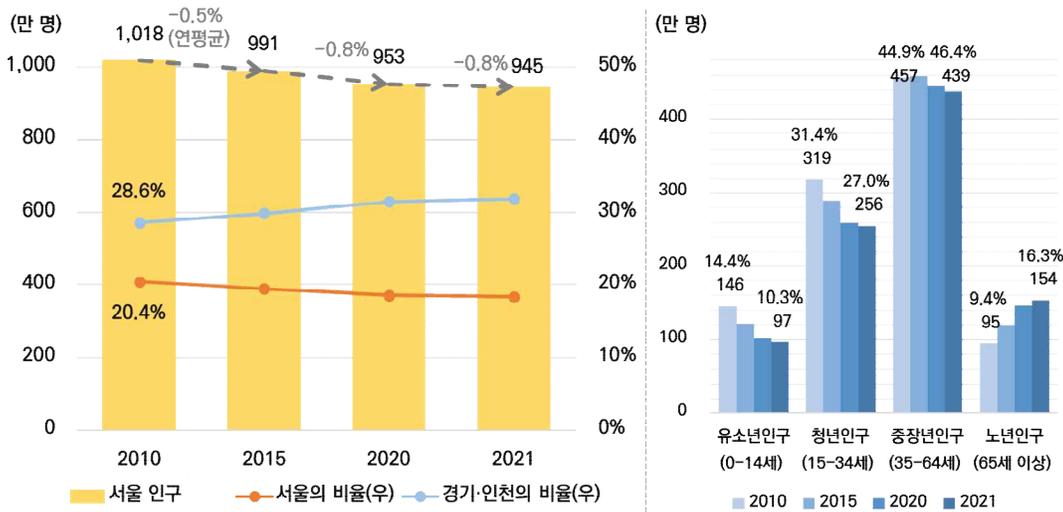
02. 기본 진단

1_인구·가구

1) 인구구조

(1) 인구

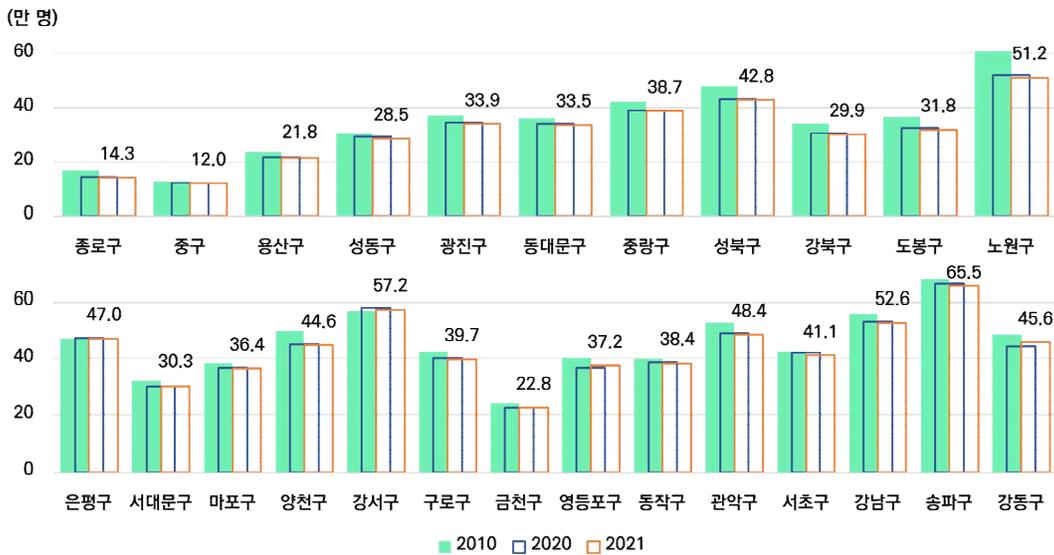
- 2021년 서울의 인구는 945만 명, 2010년 대비 7.1% 감소
 - 서울 인구는 2010년 1,017.6만 명에서 2021년 945.4만 명으로 연평균 0.7% 감소
 - 전년 대비 서울 인구는 0.8% 감소하여 기존의 감소세를 유지
 - 전국 인구는 5,133.3만 명으로 2010년 이후 연평균 0.3% 증가
 - 서울 인구는 전국 인구의 18.4%로 2010년(20.4%)에 비해 2.0%p 감소
 - 반면, 경기·인천 인구는 1,632.1만 명으로 전국 인구의 31.8%이며, 2010년(28.6%)에 비해 3.1%p 증가
 - 2021년 수도권 인구는 전국 인구의 절반 이상인 50.2%를 차지
 - 2021년 서울의 인구 중 유소년(0~14세)인구는 97.2만 명(10.3%), 청년(15~34세)인구는 255.6만 명(27.0%), 중장년(35~64세)인구는 438.6만 명(46.4%), 노년(65세 이상)인구는 154.1만 명(16.3%)



[그림 2-1] 인구 변화

자료: 통계청, 인구동향조사, 2010~2021

- 2010년 서울 인구는 유소년인구 14.3%, 청년인구 31.4%, 중장년인구 44.9%, 노년인구 9.4%로 구성
 - 유소년인구는 2010년 146.0만 명에서 연평균 3.6% 감소
 - 청년인구는 319.2만 명에서 2.0% 감소, 반면 중장년인구는 457.0만 명에서 0.4% 감소
 - 노년인구는 95.4만 명에서 4.5% 증가
- 서울시 25개 자치구 중 강동구와 영등포구만 2020년에 비해 2021년 인구 증가
- 2021년 인구가 많은 자치구는 송파구(65.5만 명), 강서구(57.2만 명), 강남구(52.6만 명), 노원구(51.2만 명), 관악구(48.4만 명)
 - 인구가 적은 자치구는 중구(12.0만 명), 종로구(14.3만 명), 용산구(21.8만 명), 금천구(22.8만 명), 성동구(28.5만 명)
 - 2010년 이후 강서구를 제외한 모든 자치구에서 인구가 감소함
 - 연평균 변화율로 보면 노원구(-1.5%), 종로구(-1.4%), 도봉구(-1.3%), 성북구(-1.0%), 양천구(-1.0%)의 감소세가 두드러짐
 - 2020년 이후 강동구(3.25%), 영등포구(1.7%)는 인구가 증가하였음
 - 반면, 도봉구(-2.2%), 성동구(-2.2%), 강북구(-2.1%), 서초구(-1.9%), 노원구(-1.9%) 등은 감소세가 컸음



[그림 2-2] 자치구별 인구 변화
 자료: 통계청, 인구동향조사, 2010~2021

✓ 인구 및 가구의 산정 기준ⁱ⁾

○ 주민등록연앙인구ⁱⁱ⁾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 ‘조사 센서스’ 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 계획시 점과 통계 비교가 용이한 주민등록인구를 기준으로 함
 - 인구총조사는 2010년과 2015년 사이 인구를 파악할 수 없으며, 조사방법 변경으로 동일한 조건을 토대로 인구의 변화를 검토하기 어려움
 - 주민등록인구는 거주불명자ⁱⁱⁱ⁾와 재외국민^{iv)}을 포함하여 해석에 주의가 요구되지만, 주요 정책분야에서 일관성 있는 인구통계로 역할을 하고 있음
 - 주민등록인구는 2021년 기준 인구총조사 발표인구보다 2.8% 가량 많게 조사되었으나, 2015년 대비 인구 변화는 주민등록인구(연평균 변화율, -0.9%), 인구총조사(-0.8%) 간 감소 추이가 유사하게 나타남



조사자료별 서울 인구의 변화

자료: 통계청, 인구동향조사; 인구총조사, 2010~2021

○ 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

i) 2021년 서울 도시기본계획 모니터링 리포트(p.45)의 내용을 보람

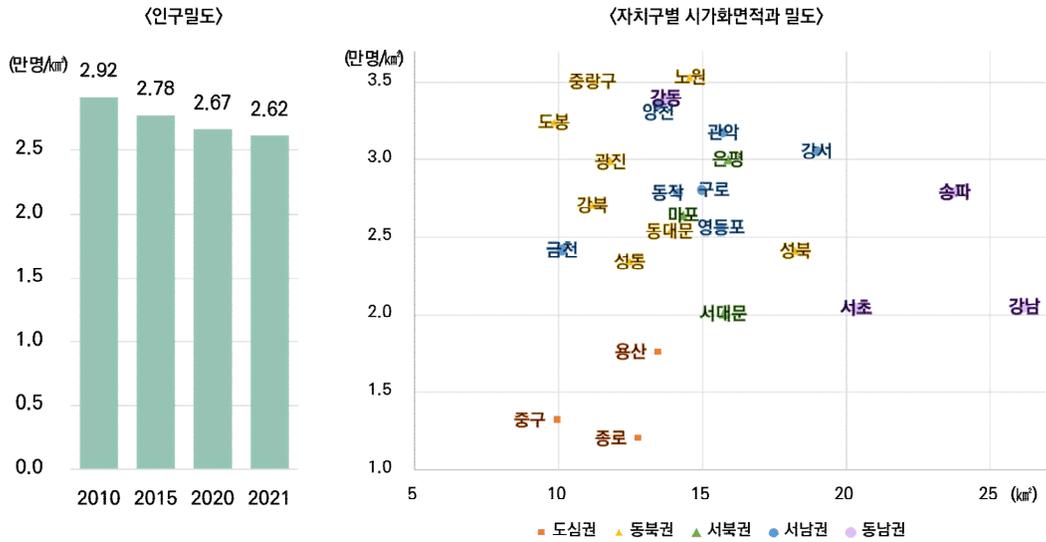
ii) 월말 공표되는 통계를 기준으로 2021년 연앙인구는 2020년 12월 31일과 2021년 12월 31일 주민등록인구의 평균으로 계산함

iii) 거주 사실이 불분명하여 거주 불명으로 등록된 사람

iv) 외국의 영주권을 취득하였거나 영주목적으로 외국에 거주하는 대한민국 국민

(2) 인구밀도

- 2021년 서울의 인구밀도는 2.6만 명/km², 2010년 대비 10.4% 감소
 - 서울의 인구밀도(시가화 면적²⁾, 내외국인 포함 기준)는 2010년 2.92만 명/km²에서 2021년 2.62만 명/km²로 연평균 1.0% 감소
 - 시가화 면적은 2010년 362.5km²(전체 면적의 59.9%)에서 2021년 372.2km²(전체 면적의 61.5%)로 1.6%p 증가
 - 서울의 전체 면적 기준 인구밀도는 2010년 1.75만 명/km²에서 2021년 1.61만 명/km²로 감소
 - 인구밀도가 높은 자치구는 노원구(3.5만 명/km²), 중랑구(3.5만 명/km²), 강동구(3.4만 명/km²), 양천구(3.4만 명/km²), 도봉구(3.2만 명/km²), 관악구(3.2만 명/km²)
 - 인구밀도가 낮은 자치구는 종로구(1.2만 명/km²), 중구(1.3만 명/km²), 용산구(1.8만 명/km²), 서대문구(2.0만 명/km²), 서초구(2.0만 명/km²)



[그림 2-3] 인구밀도 변화와 자치구별 밀도

주: 인구밀도는 시가화면적을 토대로 산정

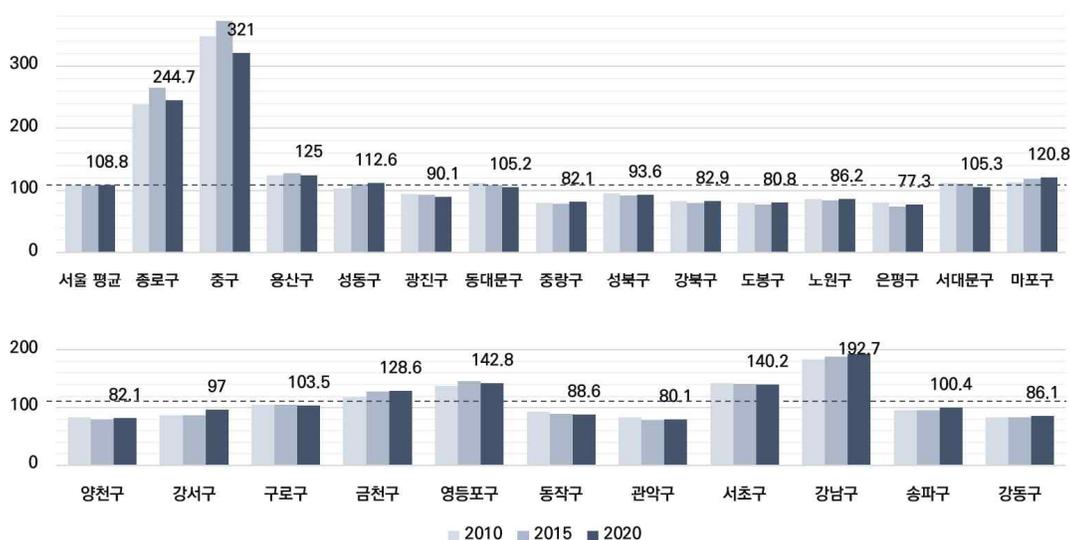
자료: 서울시 도시계획과, 시가화면적 통계, 2010~2021; 서울시, 인구밀도 통계, 2010~2021

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

(3) 주간인구지수

○ 2020년 서울의 주간인구지수는 108.8, 주간인구는 상주인구의 1.09배

- 서울의 상주인구 대비 주간인구를 나타내는 주간인구지수는 2010년 108.6에서 2020년 108.8로 소폭 증가³⁾
- 서울의 25개 자치구 중 주간인구지수가 100 이상인 자치구는 13개, 110 이상인 자치구는 9개
 - 중구(321.0), 종로구(244.7), 강남구(192.7), 영등포구(142.8), 서초구(140.2) 등 업무와 상업 기능이 집중된 중심지에서 주간인구지수가 크게 나타남
- 주간인구지수가 100 이하인 자치구는 12개, 이 중 90 이하인 자치구는 9개
 - 은평구(77.3), 관악구(80.1), 도봉구(80.8), 중랑구(82.1), 양천구(82.1), 강북구(82.9), 강동구(86.1), 노원구(86.2), 동작구(88.6) 등 주거가 밀집한 자치구의 주간인구지수가 낮음
 - 금천구(10.2p), 강서구(10.0p), 성동구(9.7p), 강남구(8.8p), 마포구(7.9p)는 주간인구지수가 2010년에 비해 증가
 - 중구(-27.1p), 동대문구(-7.5p), 서대문구(-7.3p), 동작구(-4.3p), 광진구(-4.3p)는 주간인구지수가 2010년보다 감소



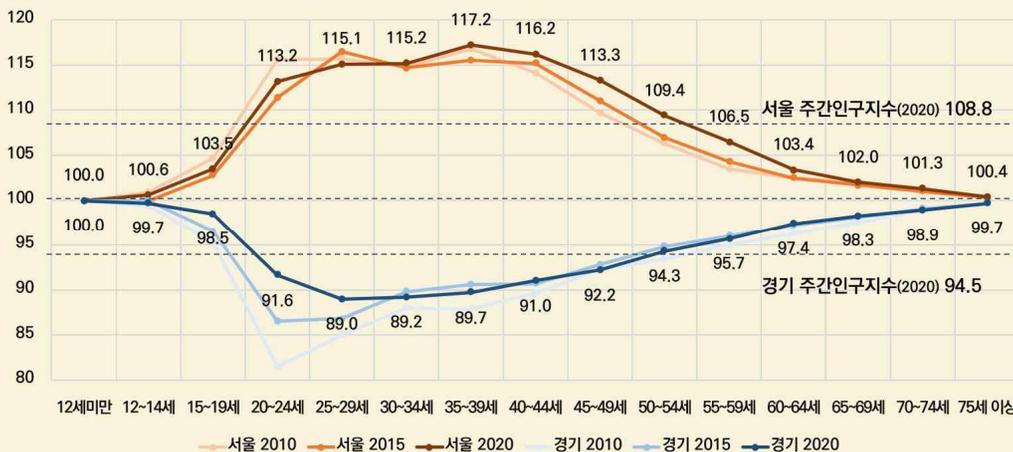
[그림 2-4] 자치구별 주간인구지수

자료: 통계청, 인구총조사 10% 표본조사, 2010; 인구총조사 20% 표본조사, 2015·2020

3) 지역별 상주인구에서 통근 및 통학에 따른 유입·유출인구를 가감하여 주간인구를 산정함. 주간인구지수는 상주인구 대비 주간인구의 비율임. 통근 및 통학 이외의 목적 통행에 대하여 고려하지 않아 2021년 보고서의 생활인구와는 차이가 있음

연령별로 어떤 양상을 갖나요?

- 모든 연령대에서 서울의 주간인구지수는 100 이상
 - 생산가능인구 연령대(15~64세)의 주간인구지수는 전체적으로 103.0을 상회
 - 특히 25~29세(115.1), 30~34세(115.2), 35~39세(117.2), 40~44세(116.2)에서 주간인구지수가 높음
 - 경기 지역의 생산가능인구 연령대는 주간인구지수가 더 낮음



연령별 주간인구지수의 변화

자료: 통계청, 인구총조사 10% 표본조사, 2010; 인구총조사 20% 표본조사, 2015·2020

통근·통학 더 알아보기

어디에서 서울로 통근·통학하나요?

- 서울로 통근·통학하는 인구는 2010년보다 감소하였으나, 경기·인천에서 오는 통근·통학 비중은 1.7%p 증가
 - 2020년 서울로 통근·통학하는 주간인구 537.8만 명 중 서울 거주시민은 77.0%, 경기 거주 20.3%, 인천 거주 2.7% 순
 - 2010년 서울로 통근·통학하는 주간인구 668.1만 명 중 서울 거주시민은 78.7%, 경기 거주 18.7%, 인천 거주 2.6% 순



서울 주간인구의 현 거주지

자료: 통계청, 인구총조사 10% 표본조사, 2010; 인구총조사 20% 표본조사, 2020

❖ 서울시민은 어디로 통근·통학하나요?

○ 서울에서 거주하는 인구 중 경기·인천 지역으로의 통근·통학 비중 증가

- 2020년 서울에 거주하는 통근·통학인구 617.6만 명 중 서울 내에서 통근·통학하는 인구는 88.4%, 경기 9.7%, 인천 1.2%, 기타 0.7%
- 2010년 서울에 거주하는 통근·통학인구 591.2만 명 중 서울 내에서 통근·통학하는 인구는 88.9%, 경기 8.4%, 인천 1.3%, 기타 1.1%



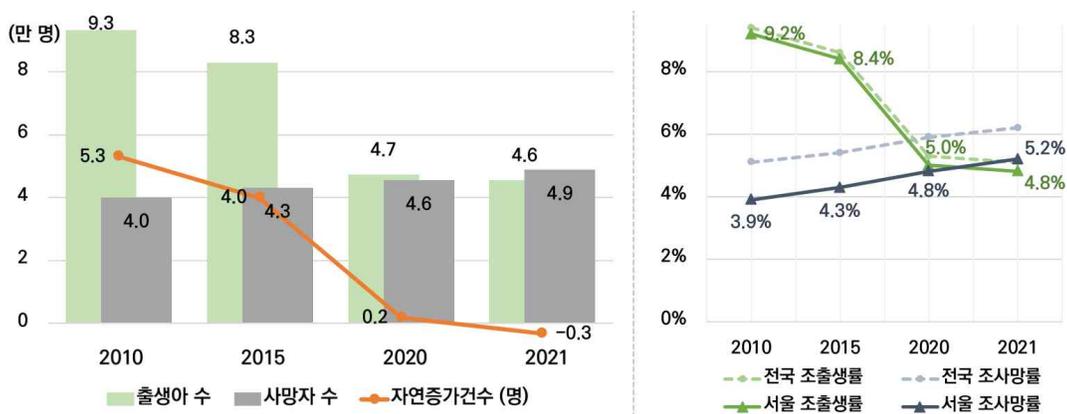
서울시민의 통근·통학

자료: 통계청, 인구총조사 10% 표본조사, 2010; 인구총조사 20% 표본조사, 2020

2) 인구 변화

(1) 출생아 및 사망자 수

- 2021년 서울의 출생아는 4.6만 명, 2010년 대비 51.2% 감소
 - 서울의 출생아는 2010년 9.3만 명에서 2021년 4.6만 명으로 연평균 6.3% 감소
 - 전국 출생아 중 서울 내 출생 비중은 2010년 19.8%에서 2020년 17.5%로 2.3%p 감소
 - 서울의 조출생률⁴⁾은 2010년 9.2에서 2020년 4.8로 감소
- 2021년 서울의 사망자는 4.9만 명, 2010년 대비 21.6% 증가
 - 서울의 사망자는 2010년 4.0만 명에서 2021년 4.9만 명으로 연평균 1.8% 증가
 - 서울의 조사망률⁵⁾은 2010년 3.9에서 2021년 5.2로 1.3 증가
 - 전국 사망자 수 대비 서울의 사망자 수 비중은 2010년 15.7%에서 2020년 15.4%로 감소
- 2021년 서울 인구는 최초로 자연감소
 - 서울 인구는 2010년 5.3만 명, 2020년 0.2만 명이 자연적으로 증가하였으나, 2021년에는 0.3만 명 감소
 - 전국 인구는 2010년 21.5만 명 자연증가하였으나 2020년 3.3만 명 감소하였고, 2021년 5.7만 명 감소
 - 수도권에서는 경기 인구가 유일하게 자연증가(0.9만 명)를 유지



[그림 2-5] 출생 및 사망 변화 추이

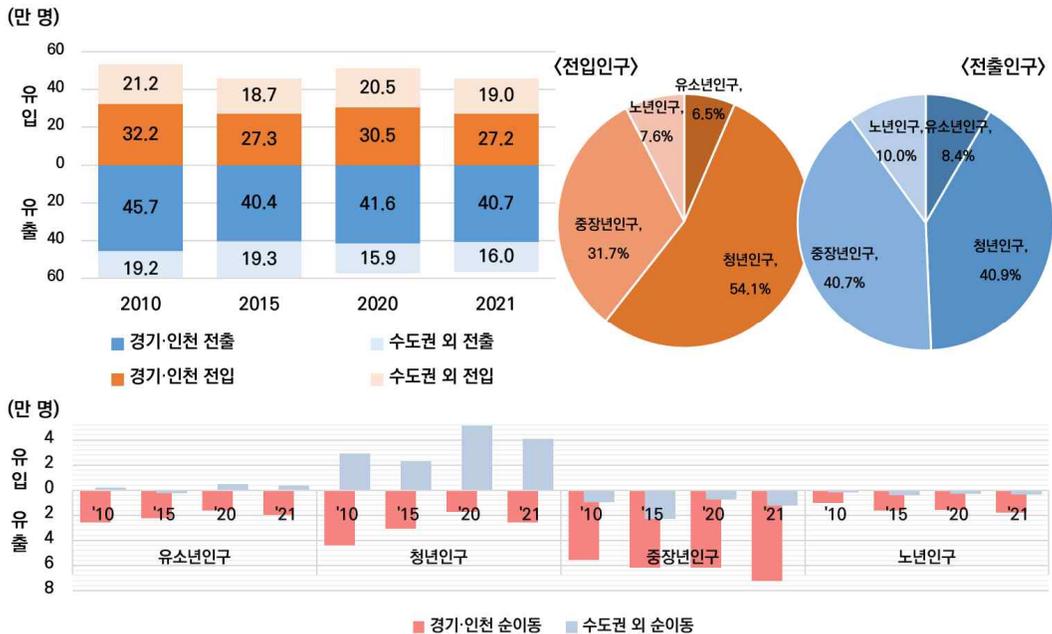
자료: 통계청, 인구동향조사, 2010~2021

4) 인구 천 명당 출생아 수

5) 인구 천 명당 사망자 수

(2) 전입 및 전출 인구

- 2021년 서울의 인구 중 10.6만 명 유출(전년도 인구의 1.1%)
 - 서울에서 경기·인천으로 13.5만 명 유출, 수도권 외 지역에서 2.9만 명 유입
 - 서울로 전입한 인구⁶⁾ 46.2만 명 중 27.2만 명은 경기·인천에서, 19.0만 명은 수도권 외 지역에서 이동. 전년 전입인구 51.0만 명 대비 9.6% 감소
 - 전입 인구의 54.1%는 청년인구로 절반 이상, 그 외 중장년인구 31.7%, 노년인구 7.6%, 유소년인구 6.5%
 - 서울에서 전출한 인구 56.7만 명 중 40.7만 명은 경기·인천으로, 16.0만 명은 수도권 외 지역으로 이동. 전년 전출인구 57.5만 명 대비 1.3% 감소
 - 전출 인구 중 청년인구 40.9%, 중장년인구 40.7%, 노년인구 10.0%, 유소년인구 8.4%
 - 서울 내 인구이동은 95.7만 명으로 전년 이동인구 106.8만 명 대비 10.4% 감소
 - 2010년 이후 서울에서 경기·인천으로 매해 유출, 수도권 외 지역에서 서울로 2015년을 제외하고 매년 유입
- 2010년 이후로 서울은 청년인구를 제외한 모든 연령에서 유출 지속, 경기·인천으로의 유출은 모든 연령대에서 나타나는 현상
 - 서울의 유소년인구는 경기·인천으로 유출되지만, 수도권 외 지역에서는 소폭 유입되는 경향을 보임(2015년 제외). 청년인구도 유소년인구와 유사한 양상을 보이며 2020년과 2021년에는 전입이 전출보다 큼
 - 중장년인구와 노년인구는 경기·인천 및 수도권 외 지역으로 큰 폭으로 유출



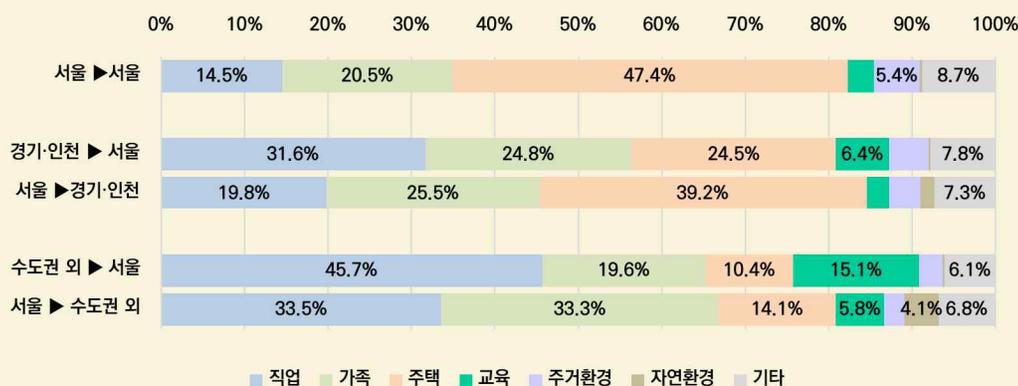
[그림 2-6] 전입·전출의 변화와 연령별 순이동인구

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2010~2021

6) 서울 내 이동은 제외하며 지역 간 이동을 다룸. 서울에서 전출한 인구도 동일한 조건으로 작성

❖ 사람들은 왜 거주지를 옮겼을까요?

- 서울의 전입 사유는 직업, 교육, 서울에서의 전출 사유는 주택, 가족, 자연환경이 두드러짐
 - 서울 내 인구이동 사유는 주택이 47.4%로 2020년(48.5%)에 이어 가장 큰 비중을 차지하였음. 반면, 직업에 따른 이동은 14.5%로 전년 대비 0.9%p 증가
 - 서울로 전입한 사유는 직업(37.4%), 가족(22.7%), 주택(18.7%) 순이며, 서울에서 전출한 사유는 주택(32.1%), 가족(27.7%), 직업(23.7%) 순임
 - 경기·인천에서 전입한 사유는 직업(31.6%), 가족(24.8%), 주택(24.5%)
 - 경기·인천으로 전출한 사유는 주택(39.2%), 가족(25.5%), 직업(19.8%)
 - 수도권 외 지역에서 전입한 사유는 직업(45.7%), 가족(19.6%), 교육(15.1%)
 - 수도권 외 지역으로 전출한 사유는 직업(33.5%), 가족(33.3%), 주택(14.1%)

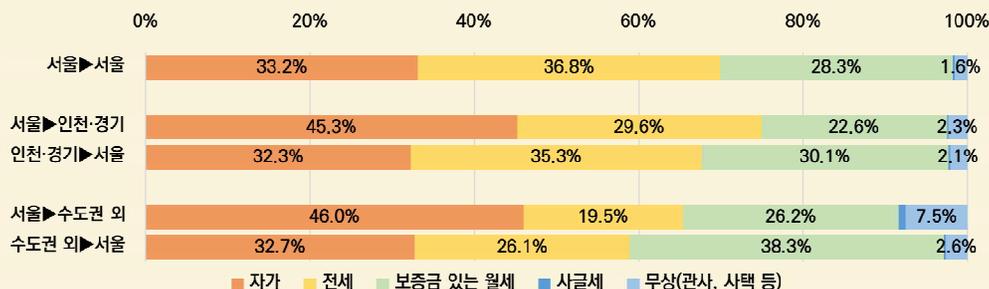


지역 간 인구이동 사유

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2021

➔ 서울에서의 전출 사유 1위 '주택', 이동한 사람들의 주택 점유형태는 어떤가요?

- 서울에서 전출한 인구 중 자가 점유 비율은 45.4%, 전세 26.9%. 월세 23.9%
 - 경기·인천으로 전출한 인구 중 45.3%, 수도권 외 지역으로 전출한 인구 중 46.0%가 자가 거주하는 비율임. 서울 내부에서 이동한 인구(33.2%)에 비하여 자가 거주 비율이 큼
 - 2020년 주거실태조사 결과, 서울의 자가 점유 비율은 42.2%, 경기 53.7%, 인천 59.2%로, 2020년 이동 인구의 자가 점유 비율은 상대적으로 낮음



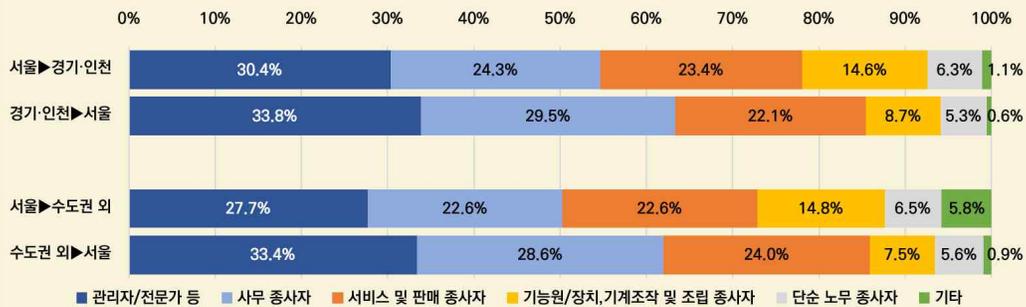
이동인구의 주거점유형태

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2020

- 반면 서울로 전입한 인구 중 자가 32.5%, 전세 30.5%, 월세 34.6%
 - 이 중 월세 비중은 경기·인천에서 전입한 인구 중 30.1%, 수도권 바깥에서 전입한 인구 중 38.3%로 서울 내부에서 이동한 인구(28.3%)에 비하여 월세 비중이 높음
 - 2020년 주거실태조사 결과, 서울의 월세 점유 비율은 28.1%, 경기 23.2%, 인천 20.5%로, 2020년 이동 인구의 월세 점유 비율은 상대적으로 높음

→ 서울로의 전입 사유 1위 '직업', 어떤 직업을 가진 사람이 거주지를 옮겼나요?

- 관리자/전문가 및 관련 종사자, 사무종사자, 서비스 및 판매 종사자의 이동은 서울로 유입, 그 외 직업은 서울에서 유출
 - 전입 인구의 직업은 관리자/전문가 및 관련 종사자(33.6%), 사무 종사자(29.1%)의 비율이 큼
 - 현장직의 비중은 서비스 및 판매 종사자 23.0%, 기능원/장치, 기계조작 및 조립 종사자 8.1%, 단순 노무 종사자 5.5% 등으로 낮음
 - 전출 인구의 직업은 전입 인구의 직업과 비교하여 사무직의 비율은 낮고(관리자/전문가 및 관련 종사자 29.7%, 사무 종사자 23.9%) 현장직의 비율은 크게 나타남(기능원/장치, 기계조작 및 조립 종사자 14.6%)
 - 특히 수도권 바깥으로 전출한 취업자 중 기타 항목에 포함되는 농림어업 숙련 종사자의 비율이 크게 나타남



이동인구의 직업

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2020

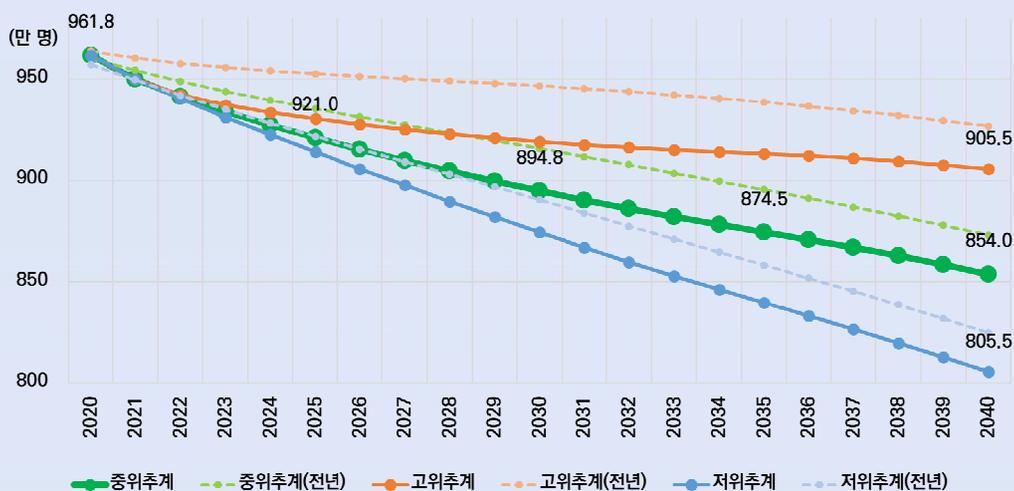
미래 서울의 인구는 어떻게 달라질까요?

※ 통계청에서는 등록센서스 인구나 출생아, 사망자, 순이동자에 대한 시나리오를 바탕으로 하는 장래 인구 및 가구의 추계를 정기적으로 공표하고 있음

※ 2021년에 2020년 인구를 기준으로 2070년까지의 인구 추정치를 발표한 내용(2022년 기준 시도 단위 최신 자료)을 도표로 축약하여 소개함

○ 2040년 서울 인구는 중위 시나리오 기준 854.0만 명으로 감소 전망ⁱ⁾

- 시나리오에 따라 2040년 인구는 적게는 805.5만 명, 많게는 905.5만 명으로 추계
 - 시나리오별 고위 추계인구ⁱⁱ⁾는 2020년 대비 5.9% 감소한 905.5만 명(연평균 -0.3%)
 - 중위 추계인구ⁱⁱⁱ⁾는 2020년 대비 11.2% 감소한 854.0만 명(-0.6%)
 - 저위 추계인구^{iv)}는 2020년 대비 16.2% 감소한 805.5만 명(-0.9%)
- 중위 추계 기준으로는 2030년 894.8만 명, 2040년 854.0만 명으로 감소할 것으로 전망
- 작년 대비 중위 추계 인구는 2030년 2.3%, 2040년 2.2% 감소

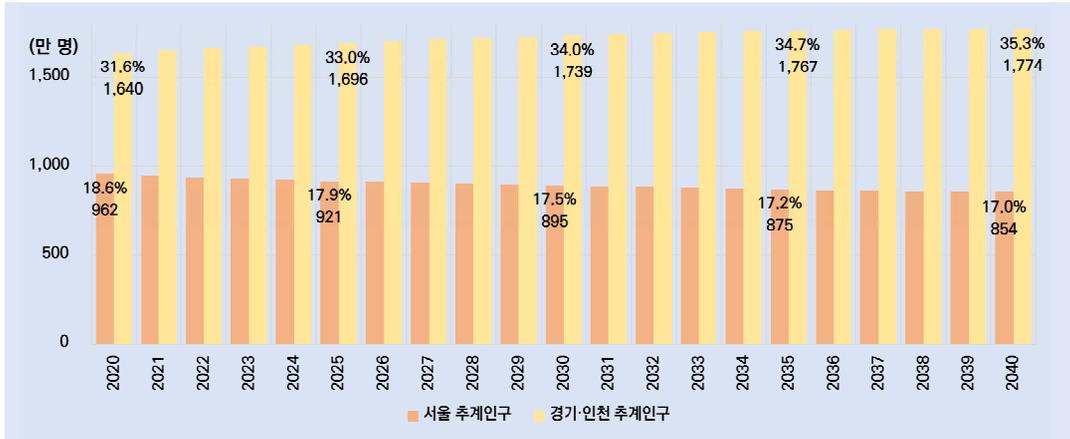


서울시 추계인구 변화 추이(2020~2040)

자료: 통계청, 장래인구추계, 2021; 2020(참고)

○ 전국 인구에서 서울의 비율은 2020년 18.6%에서 2040년 17.0%로 감소, 경기·인천은 점진적인 증가 예상

- 2040년 중위 시나리오 기준 전국 인구는 약 5,019.3만 명으로, 2020년에 비하여 연평균 0.2% 감소할 것으로 예측. 전국의 인구 역시 지속적으로 감소할 것으로 예측(전년도 중위 추계에서는 2028년 5,194.2만 명까지 증가 후 감소로 전망)
- 전국 대비 서울 인구의 비중은 2020년 18.6%, 2030년 17.5%, 2040년 17.0%로 점차 감소할 것으로 추산됨
- 중위 시나리오상 경기·인천의 인구는 2040년 1,773.8만 명으로 2020년에 비해 연평균 0.4% 증가할 것으로 추계됨
 - 수도권 외 지역은 연평균 0.4%씩 인구가 감소할 것으로 예측됨



수도권의 인구 추계(중위시나리오 기준, 2020~2040)

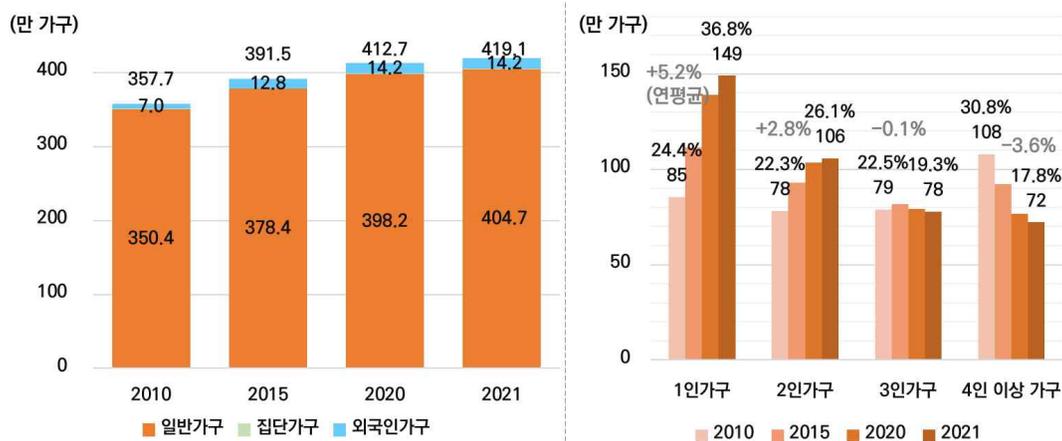
자료: 통계청, 장래인구추계, 2021

- i) 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
- ii) 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
- iii) 합계출산율 중위(1.27명), 기대수명 중위(남 88.5세, 여 91.7세), 국제이동 중위(35천 명), 국내이동 기본 가정을 조합한 결과임
- iv) 합계출산율 저위(1.10명), 기대수명 저위(남 87.4세, 여 90.4세), 국제이동 저위(23천 명), 국내이동 기본 가정을 조합한 결과임

3) 가구구조

(1) 가구

- 2021년 서울에는 419.1만 가구 거주, 2010년 대비 17.2% 증가
 - 일반가구 404.7만 가구(96.6%), 외국인가구 14.2만 가구(3.4%), 집단가구 0.2만 가구(0.1%)로 구성⁷⁾
 - 총 가구 수는 2010년 357.7만 가구에서 2021년 419.1만 가구로 연평균 1.4% 증가
 - 인구는 감소하지만, 가구의 분화에 따라 전체 가구 수는 증가
 - 2010년에 비해 2021년 서울의 일반가구는 연평균 1.3%, 외국인가구 6.6% 증가, 집단가구 1.3% 감소
- 2021년 서울의 가구원 수별 가구 수는 1인>2인>3인>4인 이상, 가구당 평균 가구원 수는 2.2명
 - 가구원 수별 가구 수⁸⁾는 1인 가구 149.0만 가구(36.8%), 2인 가구 105.6만 가구(26.1%), 3인 가구 77.9만 가구(19.3%), 4인 이상 가구 72.1만 가구(17.8%)
 - 1인 가구는 2010년 85.5만 가구에서 2021년 149.0만 가구로 연평균 5.2% 증가
 - 2인 가구는 78.2만 가구에서 105.6만 가구로 연평균 2.8% 증가
 - 3인 가구는 78.8만 가구에서 77.9만 가구로 연평균 0.1% 감소
 - 4인 이상 가구는 108.0만 가구에서 72.1만 가구로 연평균 3.6% 감소
 - 일반가구의 평균 가구원 수는 2010년 2.7명에서 2021년 2.2명으로 0.5명 감소
 - 동일 기간 전국의 평균 가구원 수는 2.7명에서 2.3명으로 0.4명 감소



[그림 2-기] 가구 형태 및 가구원 수별 가구 수 변화

자료: 통계청, 인구총조사, 2010~2021

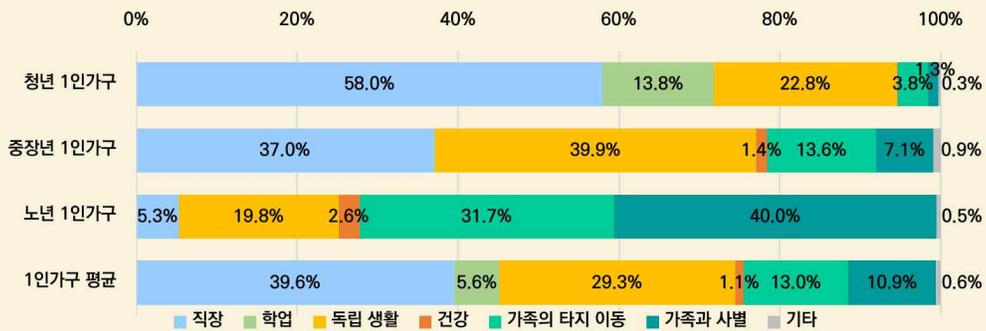
7) 일반가구는 가족과 5인 이하의 비혈연 관계의 구성원들이 함께하는 가구, 외국인가구는 외국인으로만 구성된 가구, 집단가구는 비혈연 6인 이상으로 구성되거나 시설(기숙사, 요양시설 등)에 거주하는 가구를 뜻함

8) 전체 가구 중 집단가구와 외국인가구를 제외한 일반가구를 대상으로 함

1인가구 더 알아보기

1인가구는 왜 혼자 사나요?

- 2020년 서울의 1인가구 중 직장을 이유로 따로 사는 가구는 39.6%, 독립생활을 위하여 따로 사는 가구는 29.3%
 - 연령대별로 혼자 사는 이유는 각기 다름. 청년세대(20세 미만~34세)는 1인가구의 40.3%를 차지하고, 직장(58.0%), 독립생활(22.8%), 학업(13.8%) 등이 주요 사유
 - 중장년(35~64세) 1인가구는 41.0%에 해당하고, 독립생활(39.9%), 직장(37.0%), 가족의 타지 이동(13.6%) 등이 주요 사유
 - 노년(65세 이상) 1인가구는 18.7%이며, 가족과 사별(40.0%), 가족의 타지 이동(31.7%), 독립생활(19.8%) 등이 주요 사유

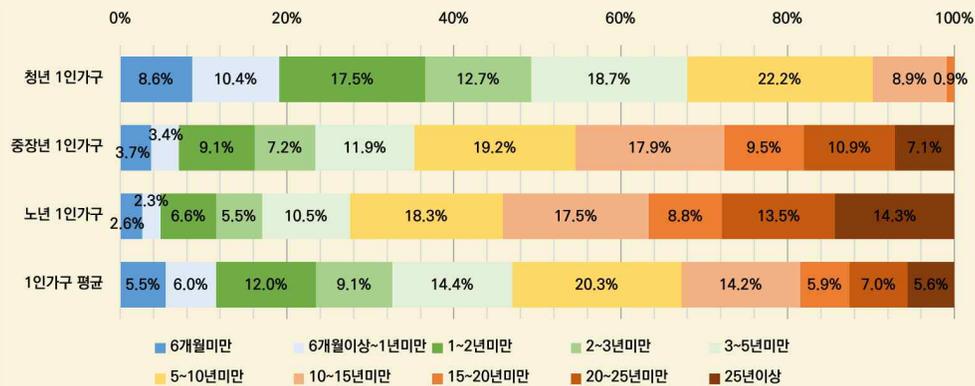


연령별 1인가구로 생활하는 사유

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2020

1인가구로 생활한 기간이 얼마나 될까요?

- 2020년 서울의 1인가구 중 32.6%가 혼자 산 기간이 3년 미만 가구, 3년 이상 10년 미만 가구 34.7%, 10년 이상 가구 32.7%
 - 청년가구는 절반 가량(49.3%)이 3년 미만 혼자 산 것으로 나타났으며, 중장년, 노년으로 연령대가 높아질수록 1인가구로 오랜 기간 생활한 비중이 큼
 - 중장년은 5년 이상 혼자 산 가구가 64.7%, 노년은 72.5%를 차지

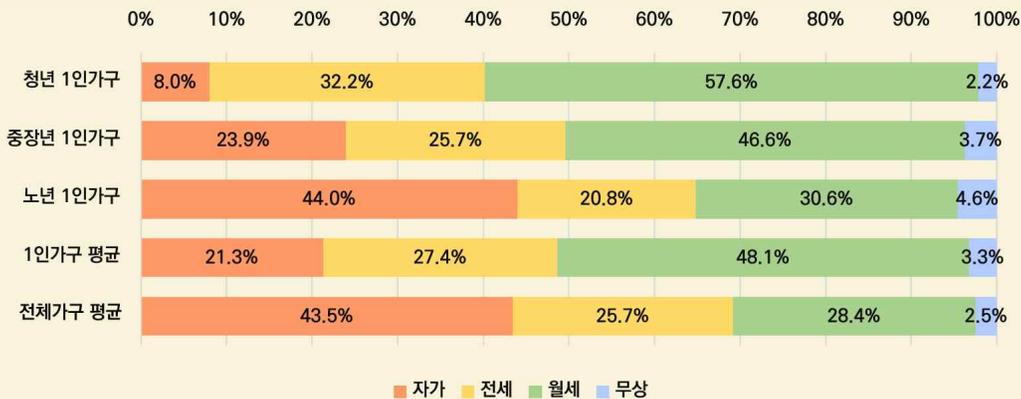


연령별 1인가구로 생활한 기간

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2020

❖ 1인가구는 어떤 주택에서 생활하나요?

- 2020년 서울의 1인가구 중 월세 거주 비율은 48.1%, 전세 27.4% 순
 - 전체 가구의 평균 자가 거주 비율 43.5%, 월세 거주 비율이 28.4%임. 1인가구는 가구 평균보다 월세 거주 비율은 19.7%p 크고, 자가의 비율은 22.2%p 작게 나타남
 - 특히 월세 거주 비율은 청년가구의 57.6%, 중장년가구의 46.6%로 높은 비율을 보임
 - 자가 거주 비율은 노년가구의 44.0%, 중장년가구 23.9%, 청년가구 8.0% 순



1인가구의 주택 거주형태

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2020

- 2020년 서울의 1인가구의 거주 주택 유형은 단독주택 38.6%, 아파트 22.4% 순
 - 전체 가구의 평균 아파트 거주 비율은 43.0%, 단독주택 26.1%, 주택 이외의 거처 7.5% 등임. 1인가구는 가구 평균보다 아파트 거주 비율은 20.6%p 낮고, 단독주택과 주택 이외의 거처 거주 비율이 12.5%p, 8.8%p 높게 나타남
 - 특히 주택 이외의 거처 거주 비율은 청년가구의 23.8%, 중장년가구의 14.5%로 높은 비율을 보임
 - 아파트 거주 비율은 노년가구의 38.3%, 중장년가구 24.8%, 청년가구 12.5% 순



1인가구의 거주 주택 유형

자료: 통계청, 인구총조사 20% 표본조사, 2020

4) 가구 변화

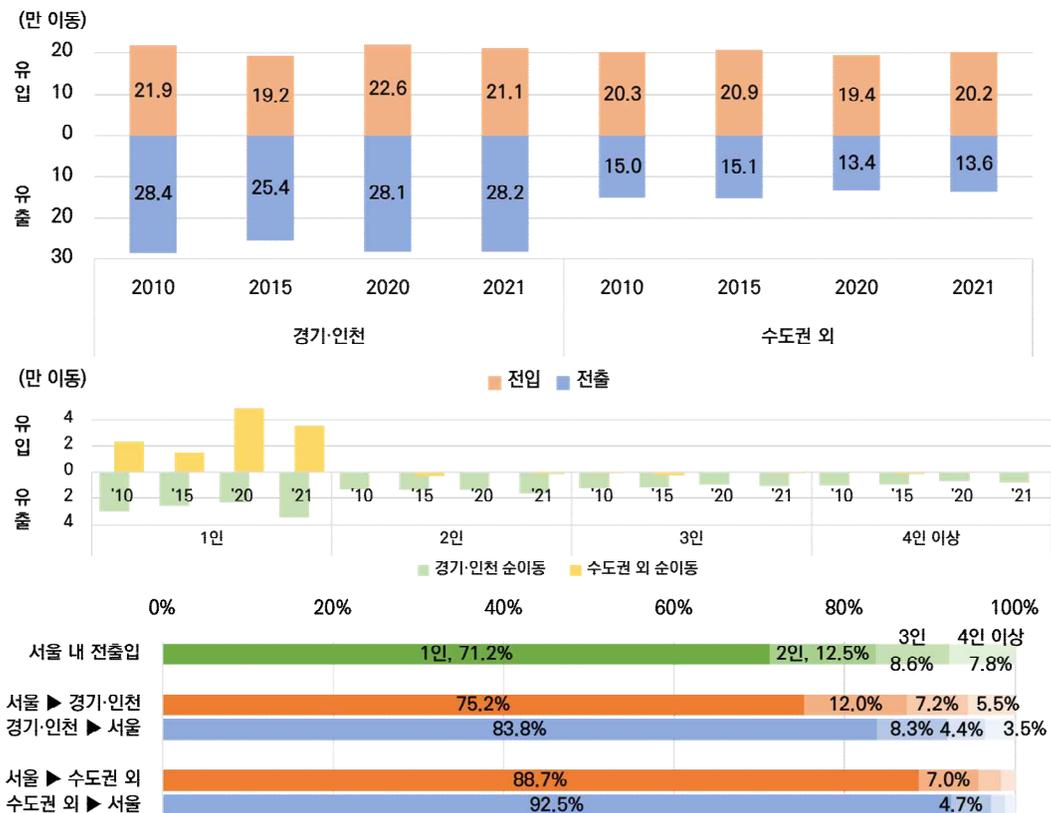
(1) 전입 및 전출 가구

○ 2021년 서울에서 3.7만 세대 유출

- 경기·인천으로 7.1만 세대 유출, 수도권 외 지역에서 3.3만 세대 유입
- 서울로 전입한 38.1만 세대 중 21.1만 세대는 경기·인천에서, 16.9만 세대는 수도권 외 지역에서 이동. 전년 전입한 40.8만 세대보다 6.6% 감소
- 서울에서 전출한 41.8만 세대 중 28.2만 세대는 경기·인천으로, 13.6만 세대는 수도권 외 지역으로 이동. 전년 전출한 41.5만 세대보다 0.9% 증가
- 서울 내에서는 61.9만 세대가 이동하였고, 전년(66.8만 세대)보다 7.4% 감소
 - 2010년 이후 서울과 경기·인천 간 세대 유출, 수도권 외 지역에서는 2015년을 제외하고 매년 유입

○ 전체 이동 중 1인세대가 차지하는 비중이 가장 크며, 특히 역외전입 중 비중이 높음

- 서울에서 경기·인천으로 전출한 세대의 75.2%, 수도권 외 지역 전출 중 88.7%가 1인세대. 반면, 경기·인천으로 전입한 세대의 83.8%, 수도권 외 지역 전입 중 92.5%가 1인세대
- 1인세대는 2020년 이후 순 유입되는 경향을 보이거나, 2인 이상 세대는 지속적으로 유출



[그림 2-8] 전입·전출의 변화와 가구구성별 이동세대

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2010~2021

미래 서울의 가구는 어떻게 달라질까요?

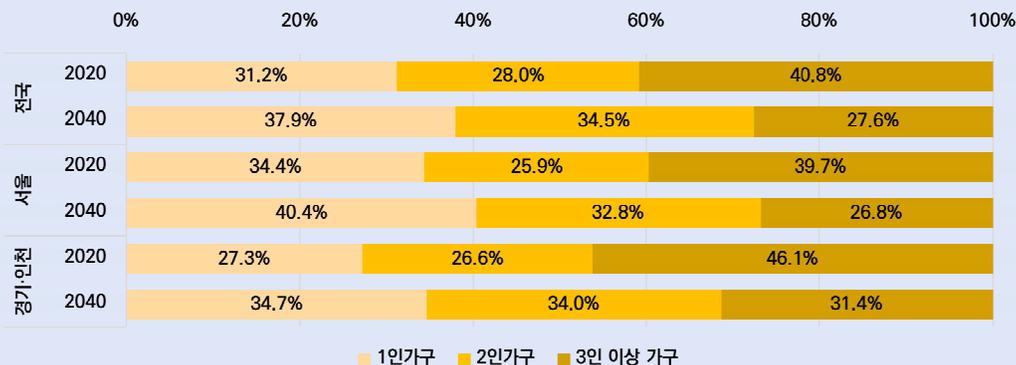
- 2040년 서울의 가구는 406.4만 가구, 2020년 대비 2.8% 증가할 것으로 추계
 - 서울의 가구는 2020년 395.3만 가구에서 2029년 412.6만 가구로 증가한 이후 2040년에는 406.4만 가구로 감소할 것으로 추계됨. 2040년 기준 가구의 연평균 증가율은 0.1%
 - 전년 가구추계로 전망한 2040년 서울 가구 수에 비하여 6.1% 증가
 - 동일 기간 전국의 추계 가구는 2039년까지 증가할 것으로 예상되며, 2040년까지 예측되는 연평균 증가율은 0.1%
 - 경기·인천은 2017년 563.7만 가구에서 2040년 743.1만 가구로 연평균 1.3% 증가 예상



서울과 경기·인천의 추계가구의 추이(2020~2040)

자료: 통계청, 장래가구추계, 2021

- 2040년 서울 1인 가구 비율 40.4%, 2인 가구 32.8%로 증가 전망
 - 서울의 1인 가구는 2020년 34.4%에서 2040년 40.4%로, 2인 가구는 25.9%에서 32.8%로 증가 예상
 - 전국에서도 2040년 1인 가구는 37.9%, 2인 가구는 34.5%로 소형가구 비중이 증가
 - 서울의 3인 이상 가구의 구성비는 2020년 39.7%에서 2040년 26.8%로 감소 예상
 - 동일 기간 경기·인천은 3인 이상 가구 구성비가 46.1%에서 31.4%로 감소 예측



전국과 서울의 가구원 수별 가구 구성비(2020, 2040)

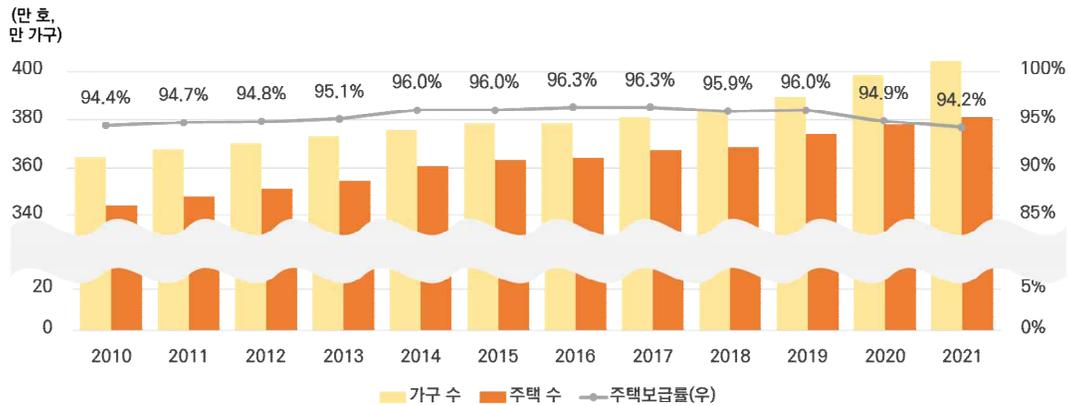
자료: 통계청, 장래가구추계, 2021

2_주택

1) 주택재고

(1) 주택보급률

- 2021년 서울의 주택 재고는 381.1만 호, 주택보급률은 94.2%
 - 2021년 주택 재고⁹⁾는 2010년 344.2만 호에서 연평균 0.9% 증가
 - 가구 수는 동일 기간 364.7만 가구에서 404.7만 가구로 연평균 0.9% 증가
 - 주택보급률은 2021년 94.2%로 2010년에 비하여 0.2%p 감소
 - 경기·인천의 주택보급률은 98.4%, 수도권 외 지역은 107.4%로 나타남

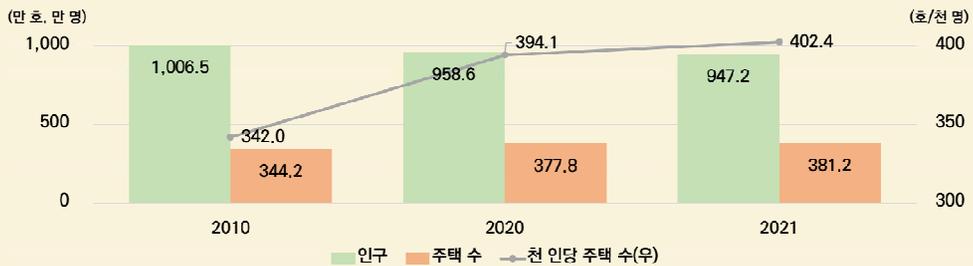


[그림 2-9] 가구 및 주택 수의 변화와 주택보급률

자료: 국토교통부, 주택보급률, 2010~2021

❖ 인구와 비교할 때, 주택은 어떻게 변화했나요?

- 2021년 인구 천 인당 주택 수는 402.4호, 2010년 대비 17.7% 증가
 - 인구 천 인당 주택 수는 2021년 402.4호, 2010년 342.0호에서 1.5% 증가함. 인구 감소의 영향으로 천 인당 주택 수는 주택보급률보다 증가한 양상을 보임
 - 인구 천 인당 주택 수는 서울이 경기·인천보다 큼
 - 2021년 경기·인천의 인구 천 인당 주택 수는 383.6호, 수도권 외 지역은 457.3호



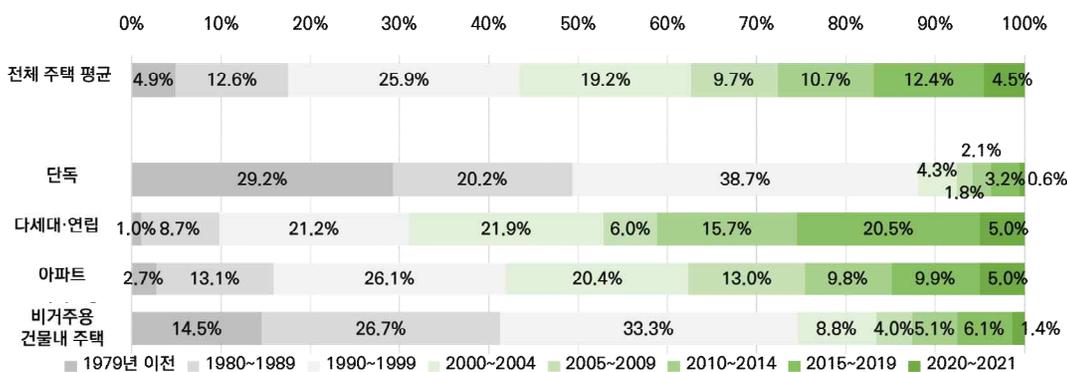
인구 천 인당 주택 수의 변화

자료: 국토교통부, 주택보급률, 2010~2021

⁹⁾ 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

(2) 건축연도별 구성비

- 2021년 서울 주택 재고 중 1989년 이전에 건축된 주택은 17.5%
 - 2020년 이후 건축된 주택은 13.9만 호(4.5%), 2010년대 70.9만 호(23.1%), 2000년대 88.7만 호(28.9%), 1990년대 79.6만 호(25.9%), 1989년 이전 53.7만 호(17.5%)¹⁰⁾
 - 1989년까지 건축된 주택은 아파트 53.6%, 단독 27.5%, 다세대·연립 16.8%로 구성
 - 서울시 주택 중 아파트 59.3%, 다세대·연립 30.1%, 단독 9.8%
 - 단독주택 중 건축연도 1979년 이전 29.2%, 1980년대 20.2%, 1990년대 38.7%로 가장 노후된 주택이 많은 유형
 - 반면, 다세대 및 연립주택의 건축연도는 2020년대 5.0%, 2010년대 36.1%, 2000년대 27.9%로 구성되어 2000년 이후 지어진 주택이 많음
 - 아파트의 건축연도는 1979년 이전 2.7%, 1980년대 13.1%, 1990년대 26.1%

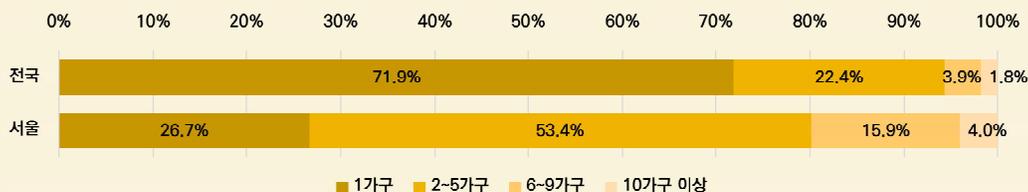


[그림 2-10] 주택 유형별 건축연도 구성비

자료: 통계청, 주택총조사, 2021

❖ 단독주택에는 몇 가구가 함께 살고 있나요?

- 2020년 서울의 단독주택ⁱ⁾ 중 26.7%만이 1가구 거주ⁱⁱ⁾
 - 전국 단독주택의 71.9%에 1가구씩 거주하는 반면, 서울은 여러 가구가 거주하는 단독주택의 비율이 72.3%에 달함
 - 2~5가구가 거주하는 단독주택은 전체의 53.4%이며 10가구 이상 주택은 4.0%임



단독주택의 거주 가구수별 구성

자료: 통계청, 주택총조사, 2020

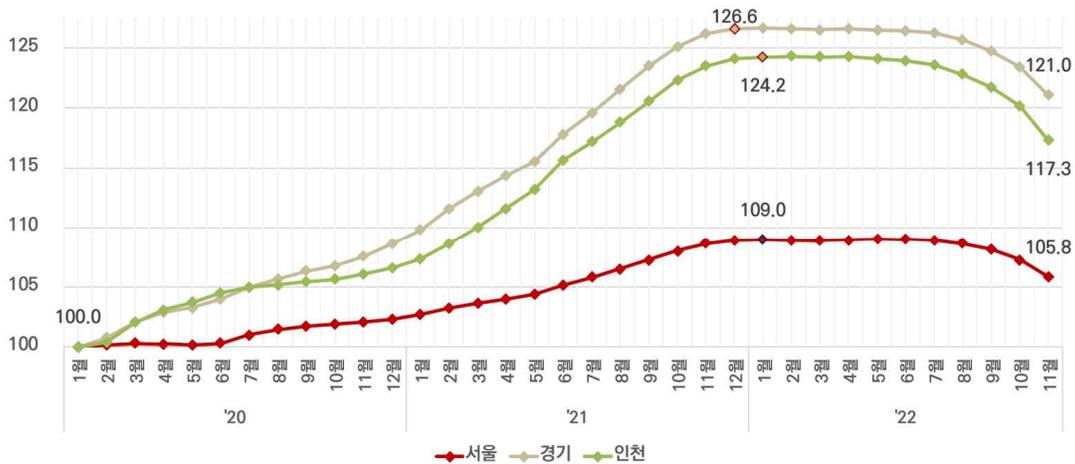
i) 건축법 시행령 상 단독주택에는 3층 이하, 바닥면적 660㎡ 이하, 19세대 이하 거주할 수 있는 다가구 주택, 같은 규모 조건을 갖추면서 여러 사람이 장기간 거주할 수 있으나 각 실별 독립된 주거 형태를 띄지 않는 다중주택을 포함
 ii) 빈집은 제외한 데이터를 바탕으로 함

10) 빈집을 포함하며 다가구 주택은 별도로 구분하여 산정하지 않음

2) 주택가격

(1) 주택가격지수

- 2022년 11월 서울의 주택매매가격지수는 2020년 1월 대비 5.8% 증가, 2022년 1월 대비 2.9% 감소
 - 주택 매매가격은 2020년 6월부터 2022년 1월까지 상승세였으나, 2022년 7월 이후로 차츰 감소
 - 지역별 주택매매가격지수¹¹⁾는 2022년 11월 서울 105.8, 경기 121.0, 인천 117.3으로 서울 외 수도권 지역에서 큰 등락 폭을 보임
 - 주택매매가격지수는 지역별 2020년 1월 가격을 기준(100.0)으로 재조정
 - 서울과 경기 지역은 2022년 1월, 인천 지역은 2022년 2월에 매매가격지수가 가장 높았음. 2022년 11월 매매가격지수는 고점 대비 서울 2.9%, 경기 4.4%, 인천 5.6% 하락
 - 주택매매가격지수의 지역별 고점은 서울 109.0, 경기 126.7, 인천 124.3



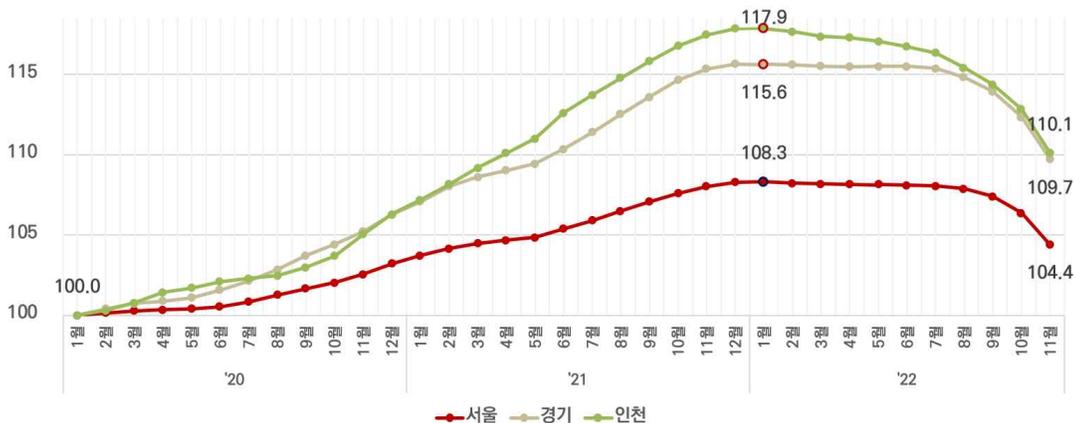
[그림 2-11] 지역별 주택매매가격지수

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2020.1.~2022.11.

- 서울의 주택전세가격지수는 2020년 1월 대비 4.4% 증가, 2021년 말까지 매달 상승 후 2022년 7월 이후 감소
 - 지역별 주택전세가격지수는 2022년 11월 서울 104.4, 경기 109.7, 인천 110.1로 상승하였으며, 매매와 마찬가지로 서울 외 수도권 지역에서 큰 상승 폭을 보임
 - 주택전세가격지수는 각 지역별 2020년 1월 가격을 기준(100.0)으로 재조정
 - 서울과 경기·인천 지역 모두 2022년 1월이 전세가격지수의 최고점이었으며, 11월 기준 서울의 전세가격지수는 고점보다 3.6% 하락하여 매매가격보다 큰 하락 폭을 보임

¹¹⁾ 주택가격지수는 2012년 1월부터 시계열이 구축되었으며, 이전 연도의 값은 중장기 추이 분석을 위하여 KB국민은행으로부터 기존 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 따라 연장한 값임

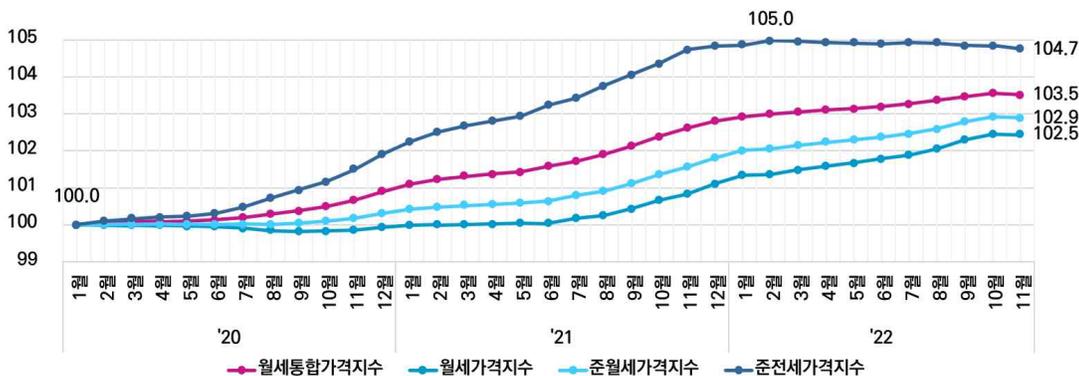
- 2022년 1월 주택전세가격지수는 서울 108.3, 경기 115.6, 인천 117.9까지 상승
- 경기의 전세가격지수는 고점 대비 5.1%, 인천은 6.6% 하락



[그림 2-12] 지역별 주택전세가격지수

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2020.1.~2022.11.

- 월세가격지수는 2020년 1월에 비해 2.5% 증가, 준전세가격지수는 4.7% 증가
 - 2022년 1월의 서울 월세통합가격지수를 기준(100.0)으로 했을 때, 2022년 11월 103.5까지 차츰 증가
 - 월세 유형에 따라 가격지수의 증가세는 다르게 나타남. 보증금이 상대적으로 작은 월세와 준월세는 가격 증가가 느렸던 반면, 준전세의 가격은 상대적으로 빠른 상승을 보임¹²⁾
 - 월세가격지수는 2021년 6월까지 지수는 100.0 수준에서 보합, 이후 2022년 11월 102.5까지 증가
 - 준월세가격지수는 2021년 1월부터 차츰 상승하였으며, 2022년 11월 102.9까지 꾸준히 상승
 - 준전세가격지수는 2020년 12월에는 101.9, 2021년 12월에는 104.8로 상승하였고, 2022년 2월 이후로 소폭 감소하며 둔화 추세



[그림 2-13] 주택월세가격지수

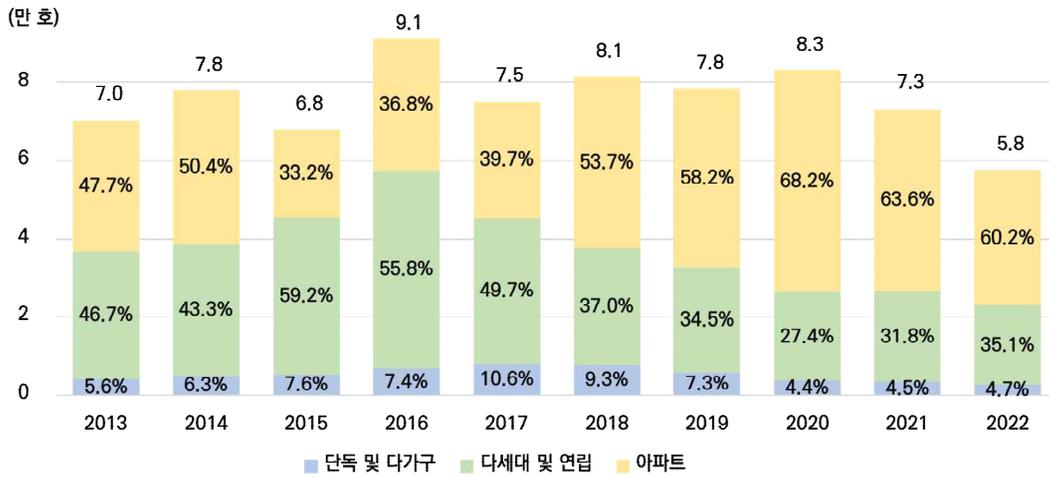
자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2020.1.~2022.11.

12) 보증금이 월세금의 240배를 초과하면 준전세, 12배 이상 240배 이하이면 준월세, 12배 미만이면 월세로 구분

3) 주택공급

(1) 주택 준공량

- 지난 10년간 준공된 주택은 75.7만 호, 이 중 공동주택이 93.2% 차지
 - 지난 10년간 공급주택 중 아파트는 38.6만 호(51.0%), 다세대 및 연립주택 31.9만 호(42.1%), 단독 및 다가구주택은 5.2만 호(6.8%)¹³⁾
 - 2013년에서 2017년까지는 다세대 및 연립주택의 공급량이 40%를 넘어섰음
 - 2018년부터 아파트의 공급량이 늘어났고, 2020년 이후 전체 공급량의 60% 이상을 차지
 - 2013년에서 2022년까지 서울에서 공급된 주택은 수도권에서 공급된 주택(261.6만 호)의 28.9%, 전국에서 공급된 주택(560.0만 호)의 13.5%



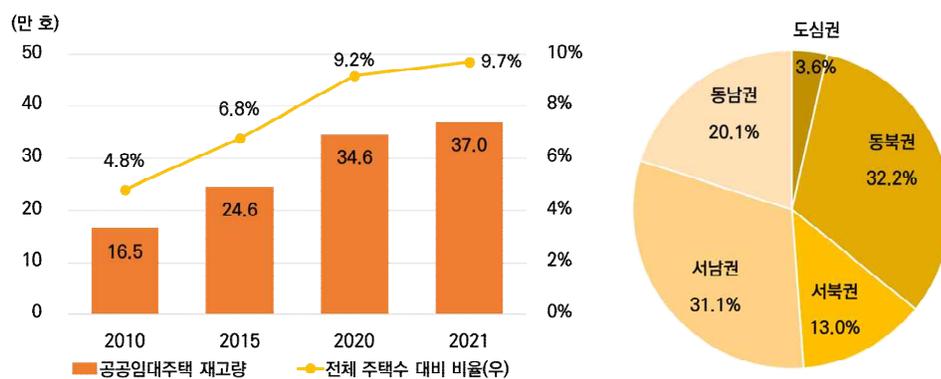
[그림 2-14] 주택 유형별 준공량

자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 2013~2022

13) 다가구주택의 가치를 별도로 구분하여 산정함

(2) 공공임대주택 비율

- 2021년 공공임대주택은 37.0만 호, 전체 주택의 9.7%
 - 공공임대주택은 2010년 16.5만 호에서 2021년까지 20.5만 호가 추가 공급되어 연평균 7.7% 증가
 - 전체 주택¹⁴⁾ 대비 공공임대주택 비율은 2010년 4.8%에서 2021년 9.7%로 4.9%p 증가
- 임대주택이 가장 많이 공급된 권역은 동북권(11.9만 호)
 - 권역별로 공공임대주택은 동북권 11.9만 호(32.2%), 서남권 11.5만 호(31.1%), 동남권 7.4만 호(20.1%), 서북권 4.8만 호(13.0%), 도심권 1.3만 호(3.6%)



[그림 2-15] 공공임대주택 비율

자료: 서울시 공공주택과, 임대주택통계, 2010~2021; 국토교통부, 주택보급률, 2010~2021

¹⁴⁾ 각 연도의 등록센서스를 기준으로 함. 인구주택총조사에서는 2015년부터의 등록센서스 데이터를 공개하고 있으나 국토교통부의 신규주택보급률에서는 다가구 구분 거처를 반영한 2010년부터의 등록센서스 데이터를 제공하고 있어 해당 값을 활용함

4) 거주실태

(1) 주택 규모별 구성비

- 2021년 서울의 주택 규모는 소형 48.6%, 중형 30.6%, 대형 20.8%
 - 서울 주택(306.8만 호) 중 소형주택(60㎡ 이하)은 149.1만 호(48.6%), 중형주택(60~85㎡)은 94.0만 호(30.6%), 대형주택(85㎡ 초과)은 63.8만 호(20.8%)¹⁵⁾
 - 주택 규모별 평균 거주인 수는 소형 2.1명, 중형 2.9명, 대형 4.9명으로 나타남
 - 소형주택 중 40㎡ 이하는 62.6만 호(20.4%), 40~60㎡는 86.5만 호(28.2%)
 - 대형주택 중 85~130㎡는 31.0만 호(10.1%), 130㎡ 초과는 32.8만 호(10.7%)
 - 경기·인천의 주택은 40㎡ 이하 비율 12.5%, 60~85㎡ 37.6%, 서울과는 규모별 구성의 차이가 큼
 - 2015년 서울의 주택 279.3만 호 중 소형주택(60㎡ 이하)은 125.2만 호(44.8%), 중형주택(60~85㎡)은 87.3만 호(31.2%), 대형주택(85㎡ 초과)은 66.8만 호(23.9%)
 - 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㎡ 초과는 35.1만 호(11.0%)
 - 2015년과 비교하면 주택재고의 27.5만 호가 증가한 가운데, 40㎡ 이하는 15.0만 호 늘어나 기존 재고에서 연평균 4.7% 증가
 - 40~60㎡는 8.9만 호, 60~85㎡는 6.7만 호 증가
 - 85~130㎡는 0.7만 호, 130㎡ 초과 주택은 2.3만 호 감소



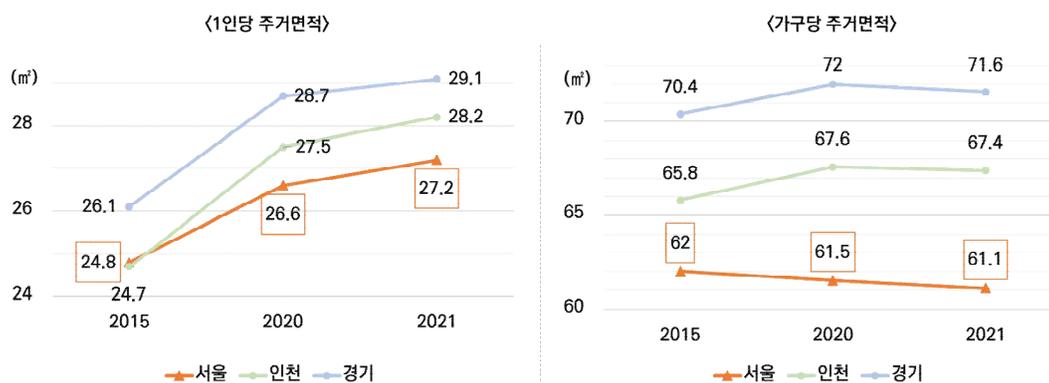
[그림 2-16] 주택 규모별 구성비 및 순증감

자료: 통계청, 주택총조사, 2015~2021

15) 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

- 2021년 서울의 1인당 주거면적은 27.2㎡로 2015년에 비하여 2.4㎡ 증가
 - 1인당 주거면적은 2015년 24.8㎡에서 2021년 27.2㎡로 증가
 - 경기도는 26.1㎡에서 29.1㎡, 인천은 24.7㎡에서 28.2㎡로 증가
 - 가구당 주거면적은 2015년 62.0㎡에서 2021년 61.1㎡로 0.9㎡ 감소
 - 가구당 평균 가구원 수 감소에 따라 서울의 가구당 주거면적도 감소
 - 반면, 경기도의 가구당 주거면적은 70.4㎡에서 71.6㎡, 인천은 65.8㎡에서 67.4㎡로 증가



[그림 2-17] 원단위별 주거면적

자료: 통계청, 주택총조사, 2015~2021

3_산업·경제

1) 경제규모

(1) 지역 내 총생산

- 2020년 서울의 지역 내 총생산(GRDP)은 417.6조 원으로 2010년에 비해 25.3% 증가
 - 서울의 지역 내 총생산¹⁷⁾은 2010년 333.2조 원에서 2020년 417.6조 원으로 연평균 2.3% 증가
 - 국내 총생산(GDP)은 동일 기간 1,432.7조 원에서 1,842.4조 원으로 연평균 2.5% 증가
 - 국내 총생산 중 서울의 비중은 2010년 23.3%에서 2020년 22.7%로 0.6%p 감소하였으나, 2017년 이후 지속적인 반등세를 보임



[그림 2-22] 서울의 지역 내 총생산

자료: 통계청, 지역소득, 2010~2020

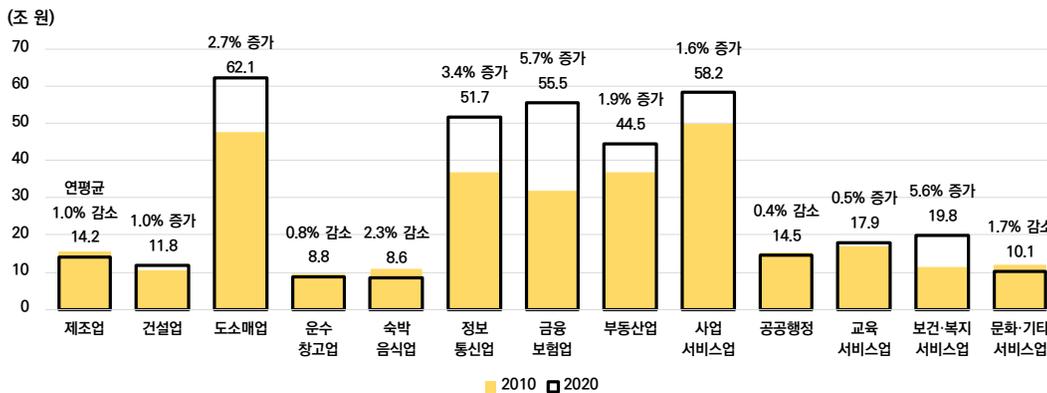
- 서울에서 부가가치가 큰 산업은 도소매업 > 사업서비스업 > 금융보험업 > 정보통신업
 - 산업별¹⁸⁾ 부가가치는 도소매업 62.1조 원, 사업서비스업 58.2조 원, 금융보험업 55.5조 원, 정보통신업 51.7조 원, 부동산업 44.5조 원 순¹⁹⁾
 - 2010년보다 산업별 부가가치가 증가한 산업은 금융보험업(연평균 변화율, 5.7%), 보건·복지서비스업(5.6%), 정보통신업(3.4%), 도소매업(2.7%), 부동산업(1.9%)

17) 본 보고서에서는 경제성장, 경기변동 등 국민경제의 실질적인 생활활동 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

18) 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

19) 2020년 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

- 2010년보다 산업별 부가가치가 감소한 산업은 숙박음식업(-2.3%), 제조업(-1.0%), 운수창고업(-0.8%), 공공행정(-0.4%)
 - 2019년과 비교하면 금융보험업은 부가가치가 13.9% 증가한 반면, 숙박음식업(-24.0%), 운수창고업(-16.6%), 문화·기타서비스업(-14.6%), 제조업(-6.8%)의 부가가치는 크게 감소



[그림 2-23] 산업별 부가가치의 변화

자료: 통계청, 지역소득, 2010~2020

- 2020년 지역 내 총생산이 큰 자치구는 강남구, 중구, 영등포구, 서초구, 종로구
 - 상위 5개 자치구의 지역 내 총생산은 강남구 69.0조 원(16.5%), 중구 55.6조 원(13.3%), 영등포구 37.1조 원(8.9%), 서초구 33.5조 원(8.0%), 종로구 32.4조 원(7.8%)으로 서울의 54.5%를 차지
 - 2010년에 비해 성장률이 큰 자치구의 지역 내 총생산은 강서구 15.5조 원(연평균 변화율, 6.5%), 송파구 28.3조 원(3.9%), 마포구 18.9조 원(3.7%), 성동구 11.4조 원(3.4%), 강남구 69.0조 원(3.3%)
 - 2010년에 비해 성장률이 작은 자치구의 지역 내 총생산은 강북구 3.1조 원(-2.2%), 동작구 6.1조 원(-0.3%), 광진구 6.0조 원(-0.1%)



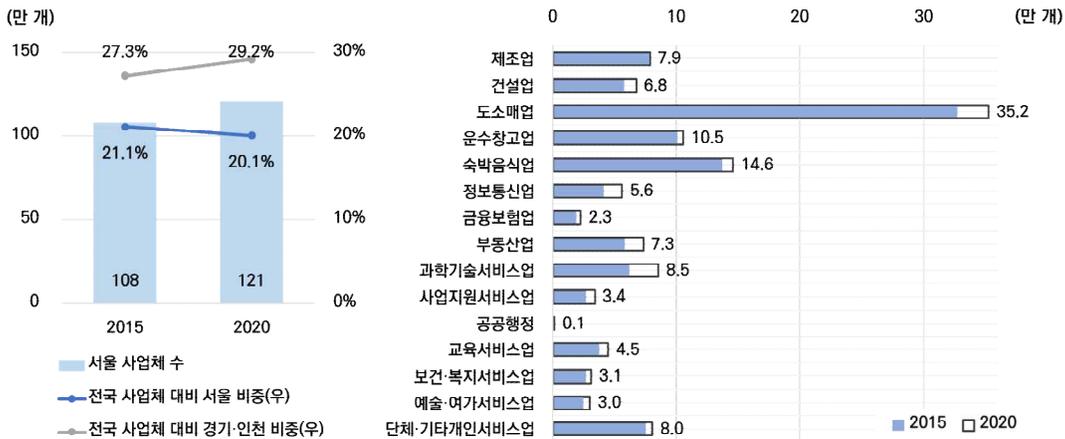
[그림 2-24] 자치구별 지역 내 총생산과 연평균 성장률

자료: 서울시 스마트도시담당관, 자치구별 지역 내 총 부가가치, 2010~2020

2) 산업구조

(1) 사업체 수²⁰⁾

- 2020년 서울의 사업체는 121.1만 개, 2015년보다 12.3% 증가
 - 사업체는 2015년 107.9만 개에서 2020년 121.1만 개로 연평균 2.3% 증가
 - 전국 사업체 대비 서울의 비중은 2015년 21.1%에서 2020년 20.1%로 감소
 - 같은 기간 경기·인천의 비중은 27.3%에서 29.2%로 증가
 - 사업체 중 도소매업(29.1%), 숙박음식업(12.0%), 운수창고업(8.7%)이 절반을 차지 (49.8%). 과학기술서비스업(7.1%), 단체·기타개인서비스업(6.6%), 제조업(6.5%)도 비중이 큼
 - 2015년과 비교하면 모든 산업에서 사업체가 증가하였음
 - 특히 사업체가 많이 증가한 산업은 과학기술서비스업(연평균 6.5%), 정보통신업(6.1%), 사업지원서비스업(4.7%), 부동산업(4.6%), 예술·여가서비스업(3.7%)
 - 제조업(0.1%), 공공행정(0.3%), 운수창고업(0.8%), 숙박음식업(1.2%), 단체·기타개인서비스업(1.2%), 도소매업(1.5%)은 사업체 수 정체



[그림 2-25] 사업체 현황

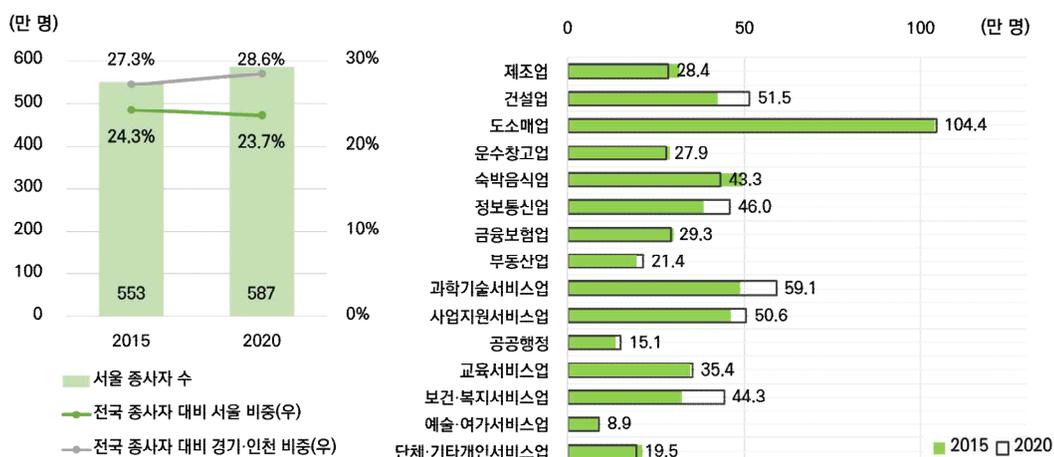
자료: 통계청, 경제총조사, 2015 ; 전국사업체조사, 2020

20) 2020년부터 전국사업체조사의 조사대상 사업체가 조사 기반에서 등록 기반으로 변경되어 기존 자료와 시계열 비교에 어려움이 있음. 상시 종사자가 없거나 등록된 장소가 없어 현장조사에서는 파악할 수 없었던 사업체(가구 내 사업체, 전자상거래, 1인 미디어, 프리랜서 등)까지 통계에 포함되면서 사업체가 크게 증가한 것이 등록 기반 통계의 특징임

(2) 종사자 수²¹⁾

○ 2020년 서울의 종사자는 586.9만 명, 2015년보다 6.2% 증가

- 종사자는 2015년 552.6만 명에서 2020년 586.9만 명으로 연평균 1.2% 증가
 - 전국 종사자 대비 서울의 비중은 2015년 24.3%에서 2020년 23.7%로 감소
 - 같은 기간 경기·인천의 비중은 27.3%에서 28.6%로 증가
- 2020년 종사자 중 가장 큰 비중을 차지하는 산업은 도소매업(17.8%), 과학기술서비스업(10.1%), 건설업(8.8%), 사업지원서비스업(8.6%), 정보통신업(7.8%), 보건·복지서비스업(7.6%), 숙박음식업(7.4%)
 - 2015년과 비교하면 보건·복지서비스업(연평균 6.5%), 건설업(3.9%), 과학기술서비스업(3.8%), 정보통신업(3.5%), 공공행정(2.1%), 부동산업(1.9%)의 종사자에서 증가폭이 큼
 - 숙박음식업(-2.7%), 제조업(-2.1%), 단체·기타개인서비스업(-1.8%), 운수창고업(-0.7%), 금융보험업(-0.5%)에서는 종사자가 감소함



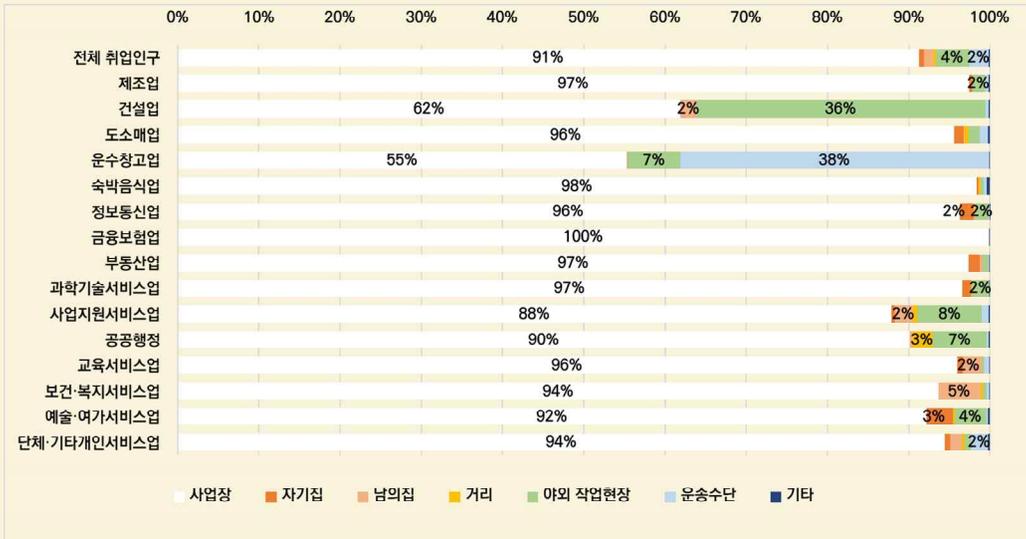
[그림 2-26] 종사자 현황

자료: 통계청, 경제총조사, 2015 ; 전국사업체조사, 2020

21) 2020년부터 전국사업체조사의 조사대상 사업체가 조사 기반에서 등록 기반으로 변경되어 기존 자료와 시계열 비교에 어려움이 있음. 상시 종사자가 없거나 등록된 장소가 없어 현장조사에서는 파악할 수 없었던 사업체(가구 내 사업체, 전자상거래, 1인 미디어, 프리랜서 등)까지 통계에 포함되면서 종사자가 크게 증가한 것이 등록 기반 통계의 특징임

❖ 취업자는 어떤 장소에서 일하고 있나요?

- 서울의 취업인구ⁱ⁾ 492.2만 명 중 사업장에서 일하는 인구는 91.3%, 그 외 장소에서 일하는 인구는 8.7%
 - 사업장 다음으로 근로장소로 많이 꼽힌 장소는 야외 작업현장 4.1%, 운송수단 2.4%, 남의 집 1.1%, 자기 집 0.7%, 거리 0.3%, 기타 0.2%
 - 사업장에서 일하는 비율이 가장 낮은 산업은 운수창고업(55.3%), 건설업(61.9%), 사업지원서비스업(87.9%), 공공행정(90.1%), 예술·여가서비스업(92.2%) 등
 - 야외 작업현장에서 일하는 취업인구는 20.2만 명으로, 근무장소 중 야외 작업현장 비중이 가장 높은 산업은 건설업(35.6%), 사업지원서비스업(8.0%), 공공행정(6.6%), 운수창고업(6.5%)
 - 운송수단에서 일하는 취업인구는 11.6만 명으로, 비중이 가장 높은 산업은 운수창고업(38.0%), 단체·기타개인서비스업(2.0%), 도소매업(1.0%)
 - 남의 집에서 일하는 취업인구는 5.6만 명으로, 보건·복지서비스업(5.2%), 교육서비스업(2.3%), 사업지원서비스업(2.2%), 건설업(2.0%), 단체·기타개인서비스업(1.5%)
 - 자기 집에서 일하는 취업인구는 3.3만 명으로, 예술·여가서비스업(3.2%), 정보통신업(1.7%), 부동산업(1.4%), 도소매업(1.2%), 과학기술서비스업(1.1%)
 - 거리에서 일하는 취업인구는 1.5만 명으로 공공행정(2.5%), 도소매업(0.6%), 사업지원서비스업(0.5%)



산업별 취업자의 근무장소

자료: 통계청, 인구총조사 표본조사(20%), 2020

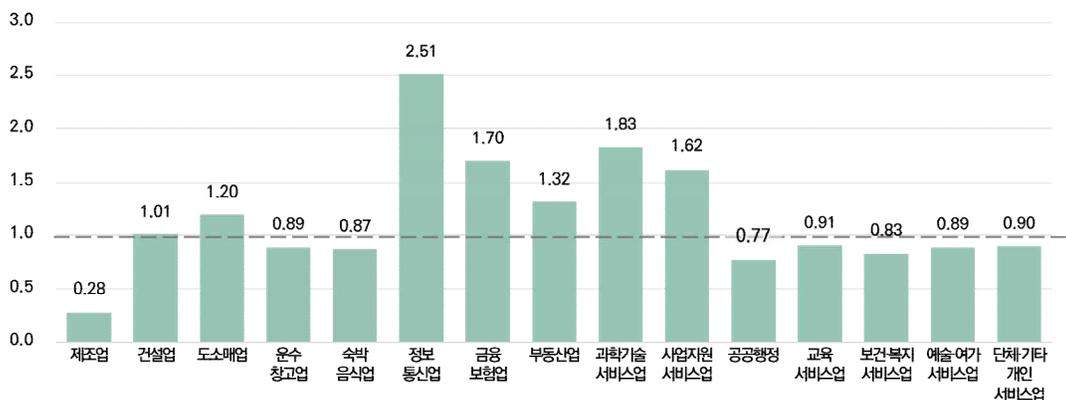
i) 서울의 사업체에 종사하는 종사자가 아닌 서울에 거주하는 취업자를 대상으로 한 조사임. 10만 명 이상의 취업자가 종사하는 산업을 기준으로 정리한 내용임(농림어업(0.2만 명), 광업(0.1만 명), 전기·가스·증기 및 공기조절공급업(1.2만 명), 수도·하수 및 폐기물 처리업(1.4만 명), 가구 내 고용활동 및 자가 소비 생산활동(1.3만 명), 국제 및 외국기관(0.3만 명) 등은 제외)

(3) 산업별 특화도

○ 2020년 서울의 특화산업은 정보통신업, 과학기술서비스업, 금융보험업, 사업지원서비스업, 부동산업, 도소매업

- 산업별 특화도(종사자 기준)는 정보통신업 2.51, 과학기술서비스업 1.83, 금융보험업 1.70, 사업지원서비스업 1.62, 부동산업 1.32

• 특화도가 낮은 산업은 제조업(0.28), 공공행정(0.77), 보건·복지서비스업(0.83)

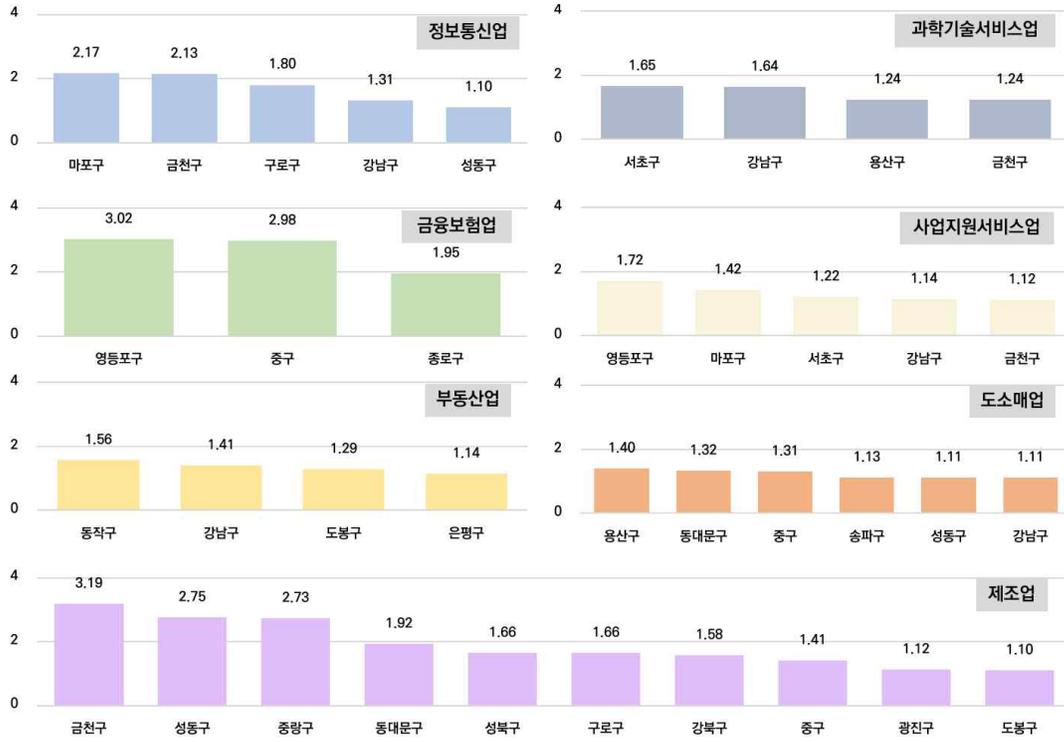


[그림 2-27] 산업별 특화도(종사자 기준)

자료: 통계청, 경제총조사, 2020

- 특화산업과 제조업은 일부 지역에 집중적으로 분포

- 도심권에서는 금융보험업(중구 2.98, 종로구 1.95), 도소매업(용산구 1.40, 중구 1.31), 제조업(중구 1.41), 과학기술서비스업(용산구 1.24)이 특화
- 동북권에서는 제조업(성동구 2.75, 중랑구 2.73, 동대문구 1.92, 성북구 1.66, 강북구 1.58, 광진구 1.12, 도봉구 1.10), 도소매업(동대문구 1.32, 성동구 1.11), 부동산업(도봉구 1.29), 정보통신업(성동구 1.10)이 특화
- 서북권에서는 정보통신업(마포구 2.17), 사업지원서비스업(마포구 1.42), 부동산업(은평구 1.14)이 특화
- 서남권에서는 제조업(금천구 3.19, 구로구 1.66), 금융보험업(영등포구 3.02), 정보통신업(금천구 2.13, 구로구 1.80), 사업지원서비스업(영등포구 1.72, 금천구 1.12), 부동산업(동작구 1.56), 과학기술서비스업(금천구 1.24)이 특화
- 동남권에서는 과학기술서비스업(서초구 1.65, 강남구 1.64), 부동산업(강남구 1.41), 정보통신업(강남구 1.31), 사업지원서비스업(서초구 1.22, 강남구 1.14), 도소매업(송파구 1.13, 강남구 1.11)이 특화
- 제조업은 금천구(3.19), 성동구(2.75), 중랑구(2.73), 동대문구(1.92), 성북구(1.66), 구로구(1.66), 강북구(1.58), 중구(1.41) 등에서 특화



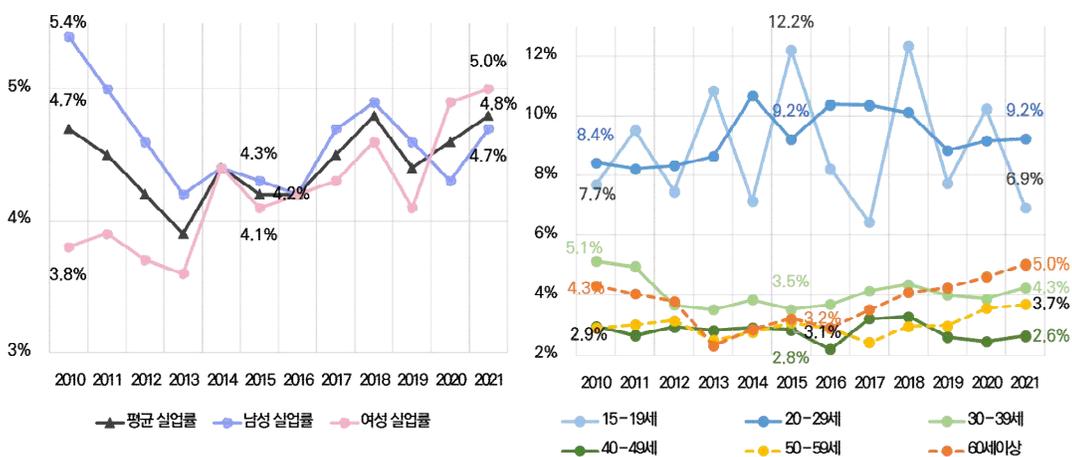
[그림 2-28] 서울시 대비 자치구별 특화산업(종사자 기준)

자료: 통계청, 경제총조사, 2020

3) 일자리

(1) 실업률

- 2021년 서울의 경제활동인구 531.2만 명, 실업률은 4.8%로 2020년에 비해 0.2%p 증가
 - 2010년 이후 서울의 실업률²²⁾은 2013년 3.9%로 최저, 2021년 4.8%로 최대
 - 남성 실업률은 4.7%, 여성 실업률은 5.0%
 - 남성 실업률은 2010년 5.4%에서 0.7%p 감소했으며, 여성 실업률은 2010년 3.8%에서 1.2%p 상승
 - 2010년 이후 남성 실업률이 높게 나타났으나, 2020년 이후 여성 실업률이 더 높은 현상이 지속
 - 연령별 실업률은 20대에서 높게 나타나고 있으며, 60대 이상에서 2016년 이후 지속적으로 증가
 - 실업률은 15~19세 6.9%, 20대 9.2%, 30대 4.3%, 40대 2.6%, 50대 3.7%, 60대 이상 5.0%
 - 20대 실업률은 2020년(9.1%) 대비 소폭 증가
 - 50대 실업률은 2017년 2.5%에서 증가, 60대 실업률은 2016년 2.8%에서 증가



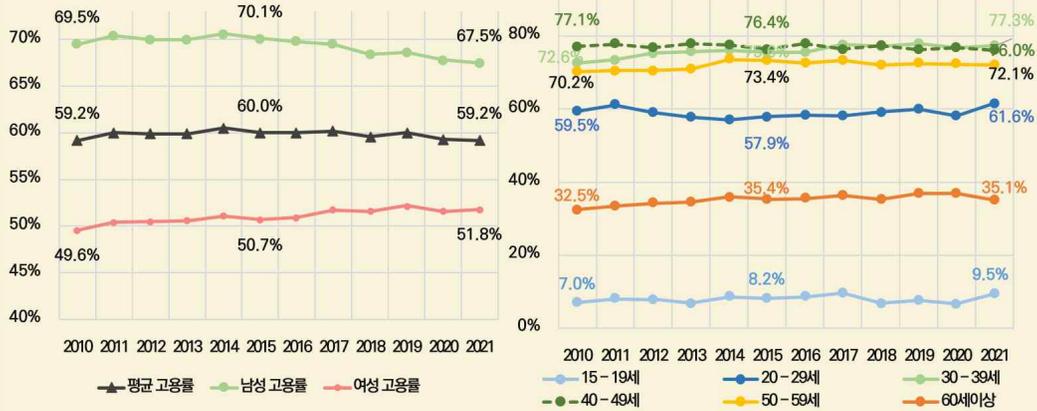
[그림 2-29] 실업률 추이

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 2010~2021

22) 실업률 = (경제활동인구-취업자 수)/경제활동인구×100

❖ 고용률은 어떻게 변화했나요?

- 2021년 서울의 고용률은 59.2%, 연령별로는 30대 > 40대 > 50대 > 20대 > 60대 이상
 - 서울의 고용률¹⁾은 2010년 49.2%, 2015년 60.0%, 2021년 59.2%
 - 성별 고용률은 남성 고용률 67.5%, 여성 고용률 51.8%, 전년 대비 감소
 - 남성 고용률은 2020년 67.8%에서 2021년 67.5%로 감소, 여성은 51.6%로 51.8%로 증가
 - 연령별로는 30·40대의 고용률이 가장 높고, 60대 이상에서 가장 낮음
 - 연령별 고용률은 20대 61.6%, 30대 77.3%, 40대 76.0%, 50대 72.1%, 60대 이상 35.1%임
 - 30대의 고용률은 2020년 76.8%에서 2021년 77.3%로 증가, 40대의 고용률은 76.9%에서 76.0%로 감소
 - 50·60대의 고용률은 각각 0.2%p, 1.8%p 감소



고용률 추이

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 2010~2021

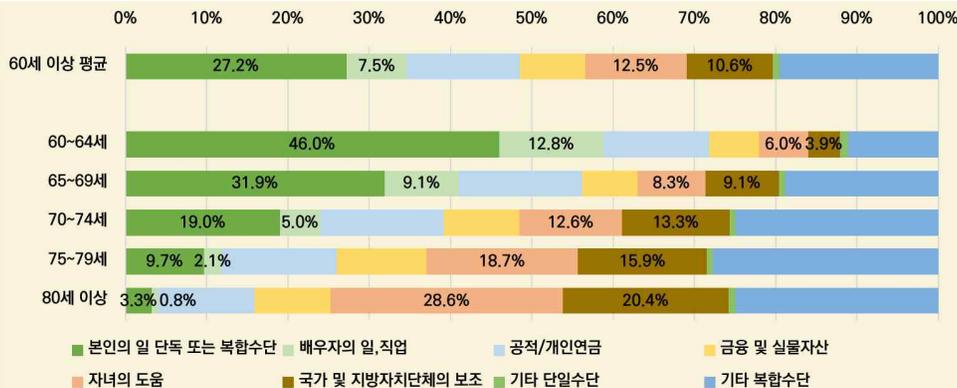
i) 고용률 = 취업자 수/생산가능인구×100, 15세 이상 인구를 모두 모수로 하며, 15~64세의 고용률은 66.6%

📦 60세 이상 인구의 경제활동 더 알아보기

❖ 60세 이상 고령자의 생활비 원천은 무엇인가요?

- 2020년 60세 이상 고령자 중 본인의 경제활동(일)을 생활비의 원천으로 응답한 비율은 27.2%
 - 고령자 중 연령대가 늘어날수록 경제활동이 생활비의 원천이라고 응답한 비율은 감소. 60~64세의 46.0%, 65~69세 31.9%, 70~74세 19.0%, 75~79세 9.7%, 80세 이상 3.3%ⁱ⁾. 배우자의 경제활동을 생활비 원천으로 응답한 비율도 연령대가 늘어남에 따라 감소
 - 반면, 국가 및 지방자치단체의 보조, 자녀의 도움이 생활비의 원천인 비율은 나이가 들수록 크게 나타남. 연금, 금융 및 실물자산을 응답한 비율은 세대 전반에서 편차가 크지 않음

i) 생활비의 원천이 본인의 일·직업으로 단독수단인 경우 외에, 본인이 일하면서 배우자가 함께 일하거나 공적연금, 국가 및 지방자치단체의 보조를 받는 등의 복합수단을 모두 포함함



고령자의 생활비 원천 현황

자료: 통계청, 인구총조사 표본조사(20%), 2020

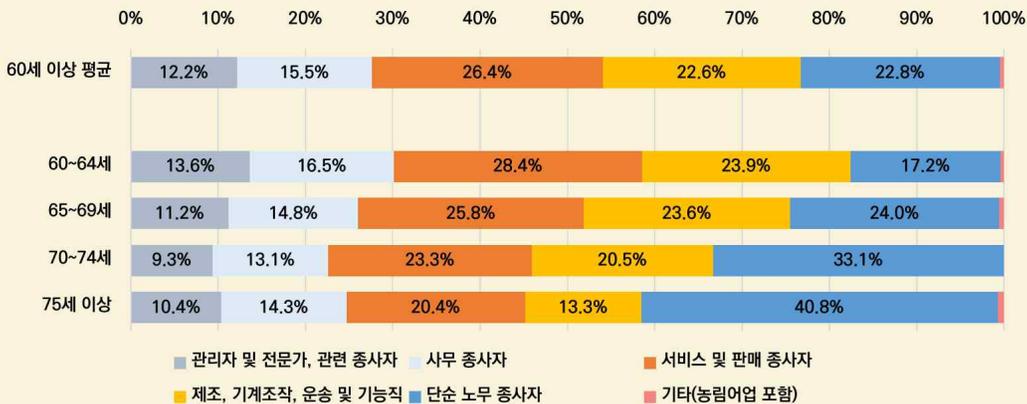
60세 이상 고령자는 어떤 산업에서 어떤 직업을 갖고 경제활동을 하나요?

- 2020년 일을 하는 60세 이상 고령자 중 68.9%가 임금 근로자, 27.9%는 자영업자
 - 60세 이상 고령자의 직업은 서비스 및 판매 종사자 26.4%, 단순노무직 22.8%, 제조·기계조작·운송 및 기능직 22.6%, 사무종사자 15.5%, 관리자·전문가 및 관련 종사자 12.2%로 다양한 직업에서 활동하고 있음을 알 수 있음
 - 연령대가 늘어날수록 단순 노무 종사자의 비율이 크게 증가함
 - 종사 산업은 도소매업(15.2%), 제조업(9.4%), 운수창고업(9.0%), 숙박음식업(8.9%), 사업지원서비스업(8.7%)이 절반 이상을 차지함



고령 취업자의 종사상 지위

자료: 통계청, 인구총조사 표본조사(20%), 2020



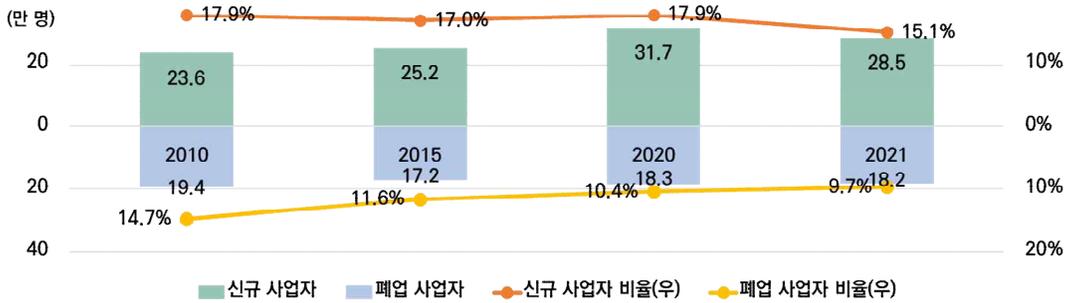
고령 취업자의 직업

자료: 통계청, 인구총조사 표본조사(20%), 2020

4) 창업

(1) 신규 및 폐업 사업자 수

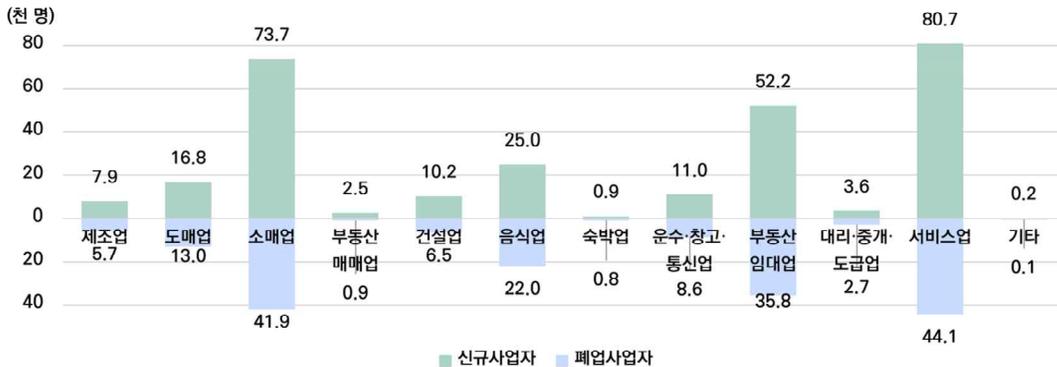
- 2021년 서울의 신규 사업자는 28.5만 명, 폐업 사업자는 18.2만 명
 - 신규 사업자²³⁾는 28.5만 명으로 전년 사업자의 15.1% 수준
 - 신규 사업자는 2020년 31.7만 명에서 2021년 28.5만 명으로 10.1% 감소
 - 전년 사업자 수 대비 신규 사업자의 비율은 2020년 17.9%에서 2021년 15.1%로 감소
 - 폐업 사업자는 18.2만 명으로 전년 사업자의 9.7% 수준
 - 폐업 사업자는 2020년 18.3만 명에서 2021년 18.2만 명으로 0.6% 감소
 - 전년 사업자 수 대비 폐업 사업자의 비율은 2020년 10.4%, 2021년 9.7%로 감소



[그림 2-30] 신규 및 폐업 사업자의 추이

자료: 국세청, 국세통계, 2010~2021

- 2021년 서울의 신규 및 폐업 사업자는 서비스업-소매업-부동산임대업 순으로 동일
 - 서울의 산업별 신규 사업자는 서비스업 8.1만 명(28.3%), 소매업 7.4만 명(25.9%), 부동산임대업 5.2만 명(18.3%), 음식업 2.5만 명(8.8%), 도매업 1.7만 명(5.9%) 순
 - 서울의 산업별 폐업 사업자는 서비스업 4.4만 명(24.2%), 소매업 4.2만 명(23.0%), 부동산임대업 3.6만 명(19.7%), 음식업 2.2만 명(12.1%) 순



[그림 2-31] 산업별 신규 및 폐업 사업자

자료: 국세청, 국세통계, 2021

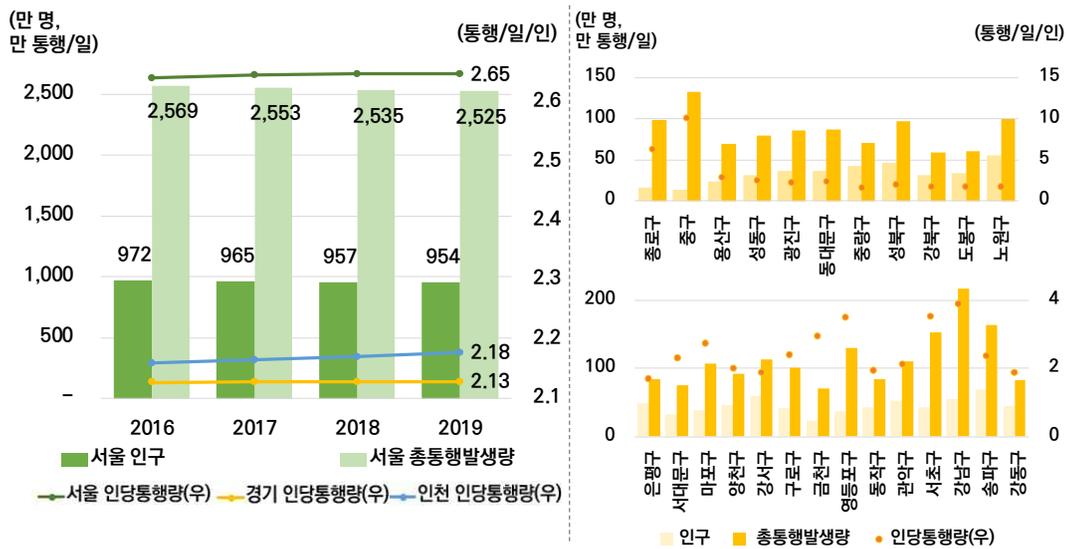
23) 법인사업자, 일반사업자, 간이사업자, 면세사업자를 일컬어 사업자로 정의함

4_교통

1) 통행수요

(1) 인구당 통행량

- 2019년 서울의 인구당 통행 발생은 2.65통행/일, 수도권 평균 2.33통행/일
 - 서울의 인구당 통행발생량²⁴⁾은 2016년 2.64통행/일, 2019년 2.65통행/일로 유사함. 이는 서울 통행발생량의 감소와 서울 인구 감소가 비례하여 이루어졌음을 나타냄
 - 경기의 인구당 통행발생량은 동일 기간 2.13을 유지하였고, 인천은 2.16에서 2.18로 소폭 증가하였음²⁵⁾
 - 중구(10.17), 종로구(6.32), 강남구(3.90), 서초구(3.53), 영등포구(3.49)와 같이 목적 통행량이 큰 지역이 인구당 통행발생량도 크게 나타남
 - 중랑구(1.66), 은평구(1.70), 강동구(1.89), 양천구(2.00), 성북구(2.11), 관악구(2.13)는 경기보다 인구당 통행량이 작음



[그림 2-32] 서울의 통행량 변화와 자치구별 1인당통행량

자료: 수도권교통본부, 2020년도 수도권 여객 기·종점 통행량 현행화 공동사업 최종보고서, 2020

24) 통행량은 서울시 발생기준(서울→서울, 서울→시외)이며, 통행은 최초출발지에서 최종목적지까지 이동하는 행위를 의미함
 25) 서울의 인구당 발생 목적통행량이 경기·인천 지역보다 큰 것은 여러 의미로 해석할 수 있음. 첫째 서울의 인구가 발생시키는 통행이 다른 지역보다 많거나, 둘째 서울 인구의 지역 내 통행 비율이 다른 지역보다 크거나, 셋째 서울을 도착지로 통행하는 타 지역의 인구가 상대적으로 많아서 다시 서울을 출발지로 이동하는 통행량이 많다고 볼 수 있음

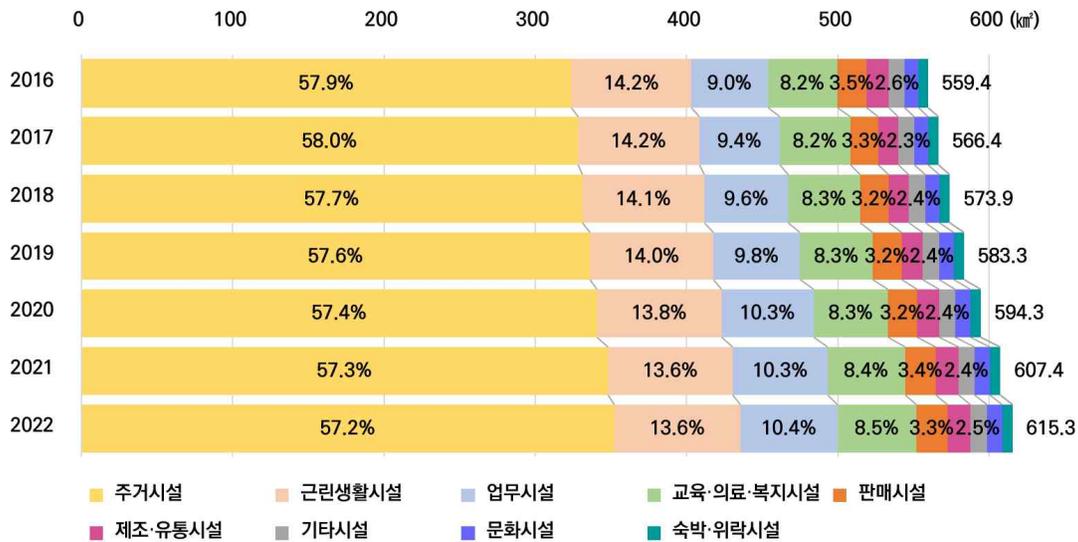
5_토지이용·도시정비

1) 토지이용

(1) 용도별 연면적

○ 2022년 서울 건축물 연면적은 총 615.3km², 2016년에 비해 10.0% 증가

- 서울시 건축물은 용도별²⁶⁾로 주거시설 352.2km²(57.2%), 근린생활시설 83.5km²(13.6%), 업무시설 64.0km²(10.4%), 교육·의료·복지시설 52.4km²(8.5%), 판매시설 20.4km²(3.3%), 제조·유통시설 15.2km²(2.5%), 기타시설 13.9km²(2.3%), 문화시설 10.1km²(1.6%), 숙박·위락시설 6.8km²(1.1%)로 구성
- 2016년과 비교하면 모든 용도에서 연면적이 증가함
 - 연평균 변화율이 큰 용도는 업무시설(4.0%), 교육·의료·복지시설(2.2%), 숙박·위락시설(2.1%) 등



[그림 2-33] 건축물 용도별 연면적

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2016~2022

26) 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(1.27), 동작구(1.27), 은평구(1.26)에서 특화
- 근린생활시설은 강남구(1.43), 중구(1.33), 광진구(1.23), 종로구(1.23), 관악구(1.22), 동대문구(1.21)에서 특화
- 업무시설은 종로구(3.11), 중구(3.10), 영등포구(2.15), 강남구(2.09), 마포구(1.51), 서초구(1.38)에서 특화
- 교육·의료·복지시설은 강동구(2.15), 서대문구(1.85), 성동구(1.76), 성북구(1.39), 노원구(1.35)에서 특화
- 판매시설은 중랑구(3.51), 중구(2.77), 관악구(2.00), 송파구(1.52), 강서구(1.39)에서 특화
- 제조·유통시설은 금천구(13.13), 구로구(3.82), 성동구(3.75), 영등포구(1.91), 송파구(1.40)에서 특화
- 문화시설은 종로구(2.46), 중구(1.55), 용산구(1.49), 구로구(1.49), 강남구(1.27), 강북구(1.20)에서 특화
- 숙박·위락시설은 중구(5.60), 종로구(2.43), 강남구(1.97), 용산구(1.77), 영등포구(1.31), 강북구(1.23)에서 특화

낮음 특화도 높음

구분	주거시설	근린생활시설	업무시설	교육·의료·복지시설	판매시설	제조·유통시설	기타시설	문화시설	숙박·위락시설
종로구	0.52	1.23	3.11	1.25	0.67	0.16	0.69	2.46	2.43
중구	0.39	1.33	3.10	0.71	2.77	0.31	1.33	1.55	5.60
용산구	0.96	1.03	1.01	0.59	1.36	0.23	3.31	1.49	1.77
성동구	0.92	0.84	0.54	1.76	0.57	3.75	1.50	0.88	0.21
광진구	1.08	1.23	0.55	1.23	0.70	0.05	0.36	0.73	1.19
동대문구	1.08	1.21	0.59	1.13	0.72	0.25	0.65	0.94	0.53
중랑구	1.17	0.84	0.15	0.51	3.51	0.40	0.99	0.67	0.22
성북구	1.24	0.87	0.13	1.39	0.30	0.06	0.63	1.17	0.17
강북구	1.22	1.12	0.25	0.76	0.50	0.09	0.32	1.20	1.23
도봉구	1.35	0.74	0.29	0.71	0.36	0.15	0.56	0.64	0.24
노원구	1.27	0.67	0.18	1.35	0.75	0.14	0.31	0.78	0.17
은평구	1.26	0.97	0.29	0.81	0.54	0.03	0.92	0.74	0.25
서대문구	1.09	0.94	0.44	1.85	0.27	0.03	0.43	1.08	0.92
마포구	0.92	1.17	1.51	0.78	0.42	0.21	2.61	0.80	1.17
양천구	1.27	0.85	0.52	0.73	0.38	0.18	0.57	1.02	0.05
강서구	1.00	0.81	0.93	1.29	1.39	0.88	1.27	0.71	0.66
구로구	0.99	0.72	0.77	0.64	1.29	3.82	1.88	1.49	0.68
금천구	0.70	0.78	0.58	0.53	0.89	13.13	1.28	0.30	0.58
영등포구	0.78	1.18	2.15	0.47	1.18	1.91	0.79	1.03	1.31
동작구	1.27	0.82	0.35	1.06	0.35	0.04	0.62	0.76	0.18
관악구	1.04	1.22	0.42	1.25	2.00	0.03	0.34	0.65	0.61
서초구	0.94	1.14	1.38	0.96	0.89	0.08	1.51	1.00	0.81
강남구	0.79	1.43	2.09	0.70	0.54	0.07	0.97	1.27	1.97
송파구	1.09	0.77	0.86	0.73	1.52	1.40	0.44	0.94	1.00
강동구	1.08	0.80	0.45	2.15	0.53	0.07	0.52	0.71	0.30

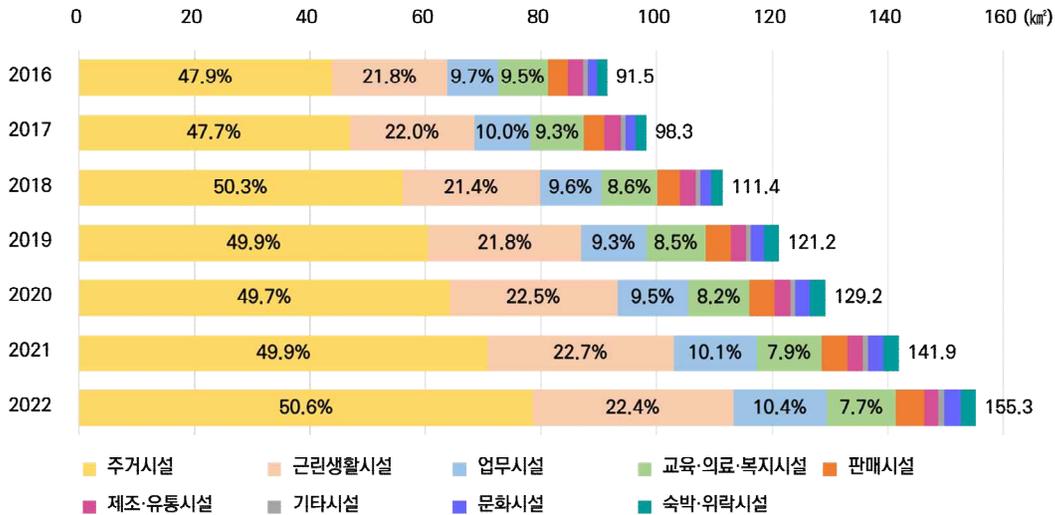
[그림 2-34] 자치구별 건축물 용도 특화도

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

(2) 노후 건축물 비율

○ 2022년 서울의 30년 이상 노후 건축물은 전체 건축물 연면적의 23.4%(155.3km²)

- 용도별 노후 건축물 연면적은 주거시설 50.6%, 근린생활시설 22.4%, 업무시설 10.4%, 교육·의료·복지시설 7.7%, 판매시설 3.2% 등으로 구성²⁷⁾
 - 노후 건축물 연면적은 주거시설 78.6km², 근린생활시설 34.7km², 업무시설 16.1km², 교육·의료·복지시설 12.0km², 판매시설 4.9km², 문화시설 2.8km², 숙박·위락시설 2.6km², 제조유통시설 2.5km² 순
 - 동일 용도 중 노후 연면적 비율이 높은 용도는 근린생활시설(50.0%), 숙박·위락시설(37.1%), 판매시설(29.7%), 문화시설(29.6%), 교육·의료·복지시설(26.9%), 업무시설(22.9%), 주거시설(18.6%), 제조·유통시설(14.9%) 순
- 노후 건축물 연면적은 2016년 91.5km²에서 2022년 155.3km²로 연평균 9.2%씩 증가
 - 노후 연면적 증가율이 큰 용도는 업무시설(10.5%), 주거시설(10.2%), 문화시설(9.7%), 근린생활시설(9.7%)임



[그림 2-35] 30년 이상 건축물 용도별 연면적

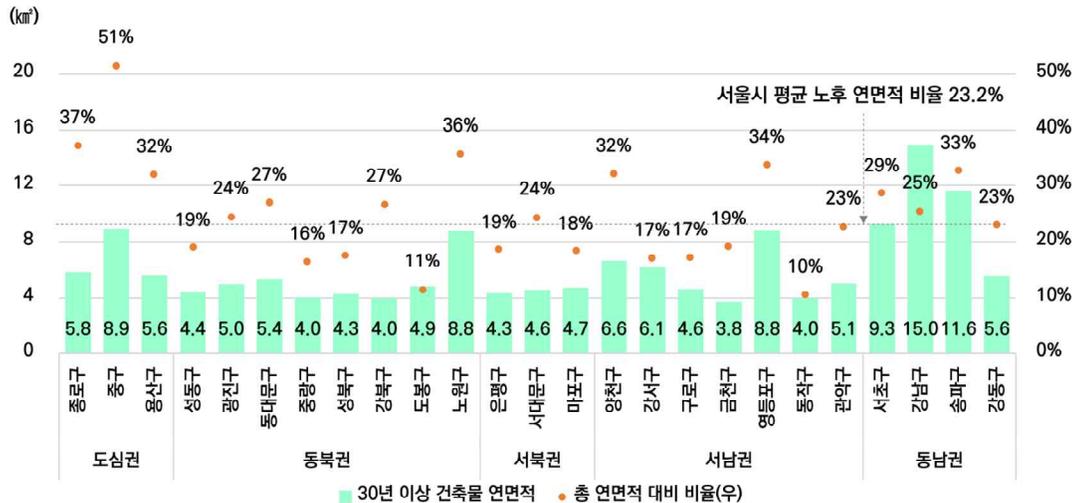
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2016~2022

○ 노후 건축물의 연면적 비율은 도심권(38.1%) > 동남권(24.5%) > 동북권(21.6%) > 서북권(21.2%) > 서남권(20.7%)

- 노후 건축물의 연면적 비율은 중구 43.7%, 종로구 37.1%, 용산구 32.4%, 노원구 31.9%, 양천구 31.0%, 영등포구 30.3%, 강북구 30.3% 순으로 나타남
 - 주거시설의 노후 비율이 높은 자치구는 노원구(32.0%), 양천구(30.2%), 영등포구(28.5%), 금천구(27.9%), 용산구(27.4%) 등임

²⁷⁾ 각 년도 8월의 건축물대장상 주용도를 기준으로 계산하였음

- 업무시설의 노후 비율이 높은 자치구는 중구(45.2%), 종로구(37.5%), 성북구(30.9%), 강북구(29.4%), 서초구(28.5%) 등임
- 판매시설의 노후 비율이 높은 자치구는 강남구(62.7%), 중구(57.7%), 종로구(54.9%), 용산구(49.5%), 노원구(41.1%) 등임

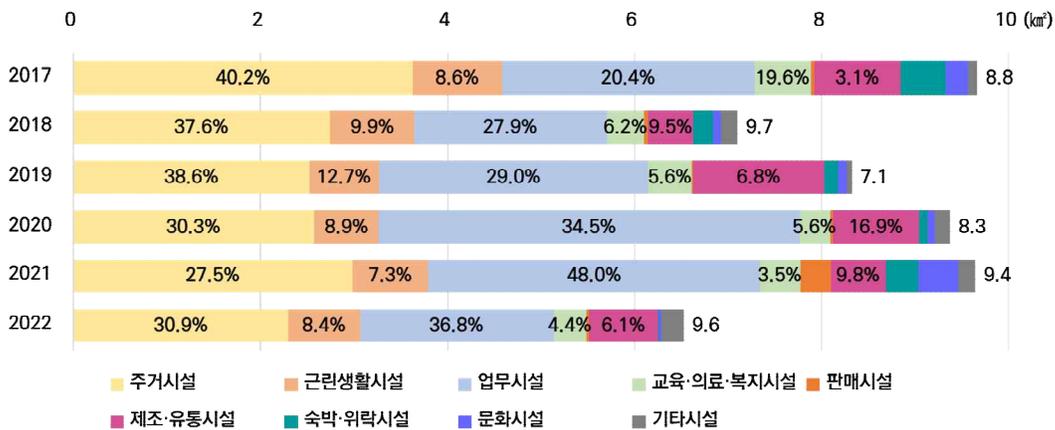


[그림 2-36] 자치구별 노후 건축물 연면적 비율

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

(3) 신축 허가 연면적

- 2017년 이후 서울의 신축 허가 연면적은 50.6km², 전체 건축물 연면적의 7.6%
 - 신축 허가 연면적²⁸⁾은 업무시설 35.1%, 주거시설 33.1%, 제조·유통시설 10.0%, 근린생활시설 9.6%, 교육·의료·복지시설 5.1%, 숙박·위락시설 2.5%, 문화시설 1.9%, 기타시설 1.8%, 판매시설 1.0%로 구성
 - 신축 허가 연면적은 업무시설 17.8km², 주거시설 16.8km², 근린생활시설 4.9km², 제조·유통시설 5.0km², 교육·의료·복지시설 2.6km², 숙박·위락시설 1.3km², 문화시설 0.9km², 기타시설 0.9km², 판매시설 0.5km²
 - 2022년 연면적 대비 신축 허가 연면적의 비율이 높은 용도는 제조·유통시설(30.1%), 업무시설(25.1%), 기타시설(12.5%), 숙박·위락시설(18.2%)
 - 그 외 문화시설 9.8%, 근린생활시설 6.9%, 기타시설 9.3%, 교육·의료·복지시설 5.5%, 주거시설 3.9%, 판매시설 2.9%로 나타남
 - 신축 허가를 받은 제조·유통시설은 금천구(43.6%), 영등포구(13.2%), 성동구(12.5%), 구로구(11.9%), 강서구(8.1%) 순으로 분포
 - 업무시설은 금천구(15.2%), 강남구(13.0%), 강서구(12.5%), 영등포구(7.3%), 중구(7.2%) 순으로 분포
 - 숙박·위락시설은 중구(32.0%), 강서구(15.6%), 송파구(11.1%), 마포구(10.5%), 강남구(7.5%), 영등포구(7.4%) 순으로 분포

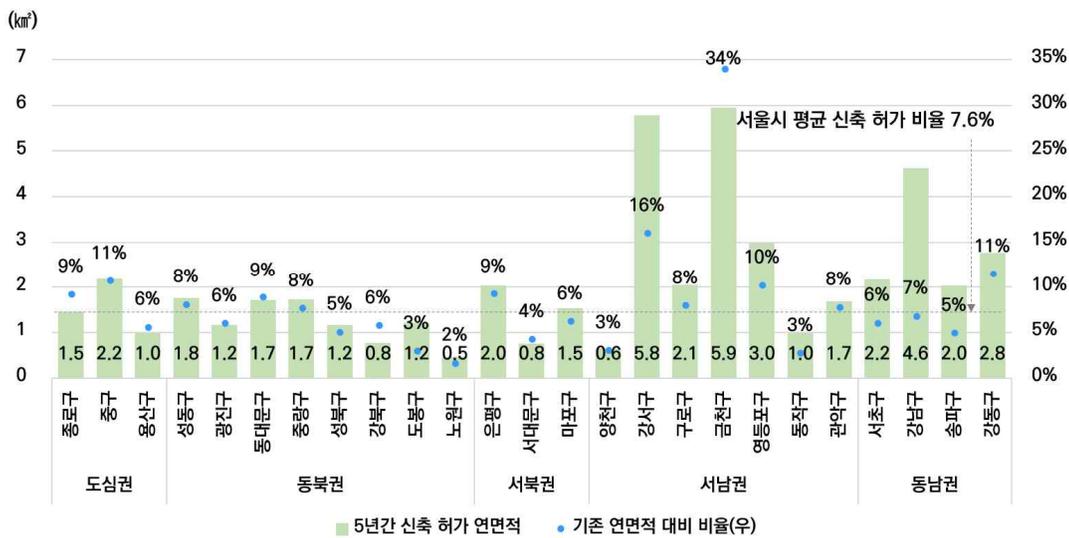


[그림 2-37] 건축물 용도별 허가 연면적

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2022.11.

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

- 2017년 이후 신축 허가면적이 큰 자치구는 금천구, 강서구, 강남구, 영등포구
 - 자치구별 신축 허가 연면적은 금천구 5.9km², 강서구 5.7km², 강남구 4.6km², 영등포구 3.0km², 강동구 2.8km² 순
 - 2022년 연면적 대비 신축 허가 비율이 큰 자치구는 금천구(33.9%), 강서구(16.0%), 강동구(11.5%), 중구(10.7%), 영등포구(10.2%) 순



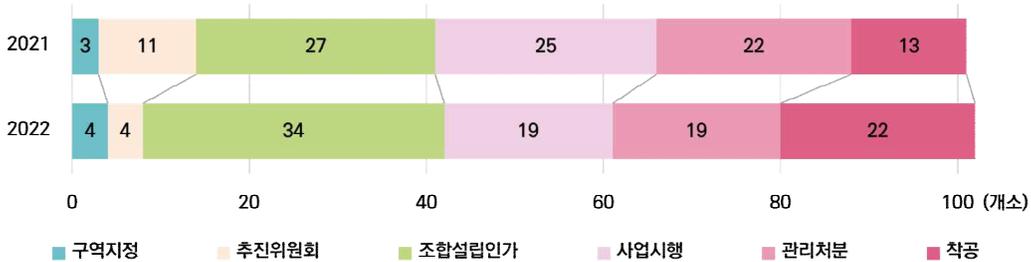
[그림 2-38] 자치구별 신축 허가 연면적

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2022.11. ; 건축물대장, 2022.8.

2) 도시정비

(1) 주택정비형 재개발사업 추진현황

- 주택정비형 재개발구역 102개 중 신규 지정된 구역은 1개소, 착공한 구역은 9개소
 - 2023년 4월 기준, 2021년과 비교하여 신규 지정된 구역은 1개소이고, 조합설립이 인가된 구역과 착공된 구역이 각각 7개소, 9개소 증가
 - 추진위원회가 구성된 구역 중 7개소는 조합설립이 인가
 - 사업 시행이 인가된 구역 중 6개소는 관리처분계획이 인가
 - 관리처분계획이 인가된 구역 중 9개소가 착공

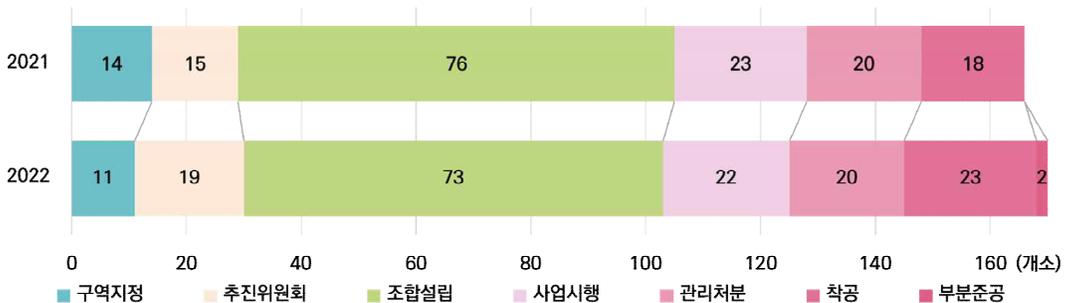


[그림 2-39] 주택정비형 재개발사업 추진단계별 개소수

자료: 서울시 주택정비지원센터, 정비사업 통계, 2023.4. 수정 보완

(2) 재건축사업 추진현황

- 재건축사업구역 170개 중 신규 지정된 구역은 4개소, 착공한 구역은 7개소
 - 2023년 4월 기준, 2021년과 비교하여 신규 지정된 구역은 4개소이며, 추진위원회 구성 구역과 착공된 구역은 각각 4개소, 5개소 증가
 - 조합설립이 인가된 구역 중 6개소에서 사업 시행이 인가
 - 사업 시행이 인가된 구역 중 6개소에서 관리처분계획이 인가
 - 사업 시행이 인가되었던 곳과 관리처분계획이 인가된 구역 중 7개소가 착공

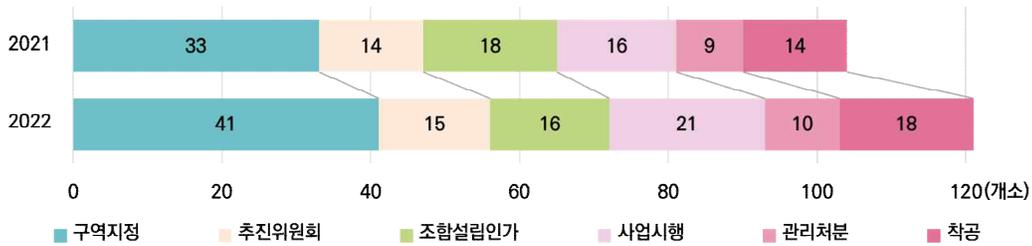


[그림 2-40] 재건축사업 추진단계별 개소수

자료: 서울시 주택정비지원센터, 정비사업 통계, 2023.4. 수정 보완

(3) 도시정비형 재개발사업 추진현황

- 도시정비형 재개발구역 121개 중 신규 지정된 구역은 17개소, 착공한 구역은 4개소
 - 2023년 4월 기준, 2021년과 비교하여 신규 지정된 구역은 17개소로 크게 늘었으며, 사업시행이 인가된 구역과 착공된 구역이 각각 5개소, 4개소 증가
 - 기존 구역 지정에서 그쳤던 구역의 4개소, 추진위원회 설립 구역 중 1개소, 조합설립 구역 중 3개소가 사업 시행
 - 사업시행이 인가된 구역 중 2개소에 관리처분계획이 인가되었고, 1개소가 착공
 - 관리처분계획이 인가된 구역 중 3개소가 착공

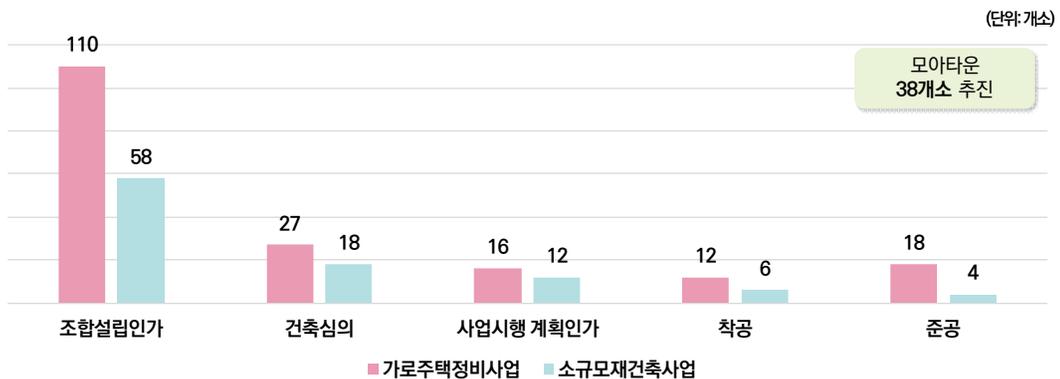


[그림 2-41] 도시정비형 재개발사업 추진단계별 개소수(2021, 2022)

주: 정비사업 데이터상 일자가 작성되지 않은 사업지 중 클린업시스템 등에서 자료를 찾을 수 없는 2개소를 제외
 자료: 서울시 주택정비지원센터, 정비사업 통계, 2023.4. 수정 보완

(4) 소규모주택정비사업 추진현황

- 소규모주택정비사업은 319개소로 성북구, 강서구, 중랑구에 많이 지정
 - 2022년 12월 기준, 가로주택정비사업은 183개소(57.4%), 소규모재건축사업은 98개소(30.7%), 모아타운38개소(11.9%) 분포
 - 가로주택정비사업은 성북구 22개소, 강동구 17개소, 중랑구 17개소 순으로 분포
 - 소규모재건축사업은 구로구 22개소, 강서구 8개소, 성북구 8개소 순으로 분포
 - 모아타운은 강서구 7개소, 중랑구 5개소 순으로 분포



[그림 2-42] 소규모주택정비사업 추진단계별 현황

자료: 서울시 전략주택공급과·공동주택지원과, 정비사업 통계, 2022.12.



Part. II

서울
도시변화 진단

제3장

심층 진단

1_ 지구중심

2_ 복합건축물



심층 진단지표

분류	항목	지표	출처	데이터	시간범위
지구 중심	토지특성	용도지역별 구성비	서울시	도시계획정보시스템 (UPIS)	2022
		대지 규모별 구성비	국토교통부	토지특성대장	2022
		역세권 비율	행정안전부 국가주소정보 시스템(KAIS, 보완)	역 반경 250m 권역	2021
	건축물 특성	용도별 연면적 구성비	국토교통부	건축물대장 총별개요	2022
		신축 허가 연면적 구성비	국토교통부	건축물허가대장	2022
		용적률	국토교통부	건축물대장 표제부	2022
		건폐율	국토교통부	건축물대장 표제부	2022
	활동	주간생활인구	서울시 빅데이터캠퍼스	KT생활인구	2017~2021
	일자리	종사자 수	통계청	전국사업체조사	2019
		산업별 종사자 구성비	통계청	전국사업체조사	2019
		산업별 특화도	통계청	전국사업체조사	2019
	복합 건축물	오피스텔	공급과 추이	국토교통부 건축행정시스템	건축물대장 표제부, 총별개요
개발 규모			국토교통부	건축물대장	2022
			(주)부동산114	오피스텔 공급현황	2022
입지 특성			국토교통부	건축물대장	2022
			국토교통부	토지특성정보	2022
			서울시 토지관리과	토지특성자료	2022
입지 가구 특성			통계청	주택총조사	2021
입지 사업체 특성		통계청	전국사업체조사	2019	
복합 특성		통계청	주택총조사	2021	
		국토교통부 건축행정시스템	건축물대장 총별개요	2022	
지식산업 센터		공급과 추이	국토교통부 건축행정시스템	건축물대장 표제부, 총별개요	2022
			한국산업단지공단	지식산업센터 현황	2022
	입지 특성	국토교통부	건축물대장	2022	
	입주 산업 특성	통계청	전국사업체조사	2019	
	입주 사업체 특성	통계청	전국사업체조사	2019	
	복합 특성	통계청	전국사업체조사	2019	
		국토교통부	건축물대장	2022	

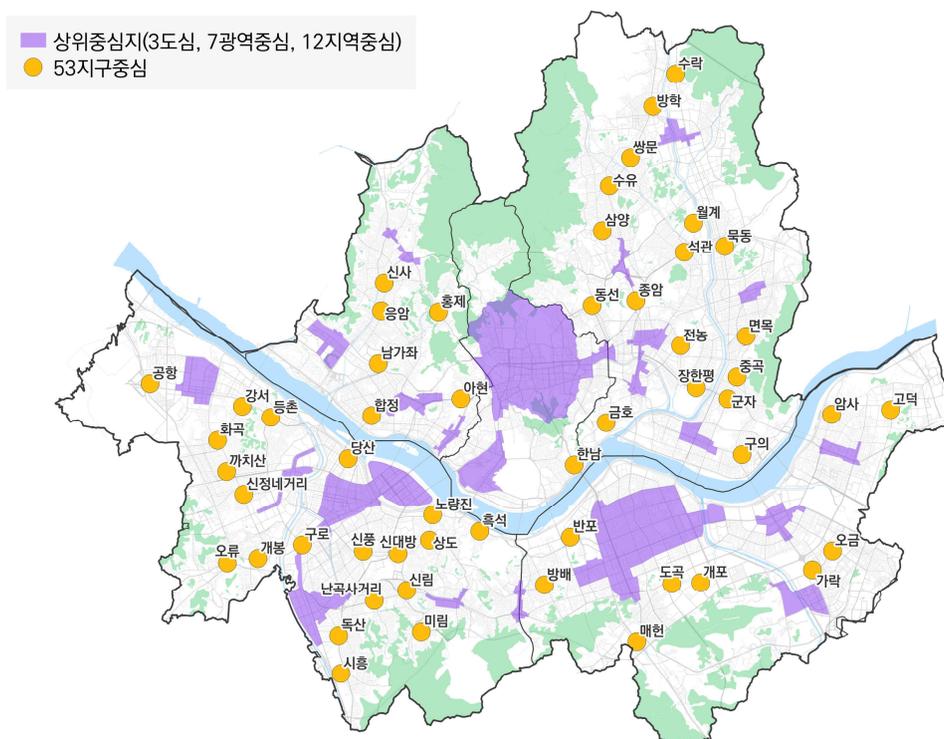


03. 심층 진단

1_지구중심

1) 개요

- 2040 서울 도시기본계획에서는 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위해 중심지체계의 육성방향과 대응 방향을 제시
 - 글로벌 도시경쟁력 강화를 위해 3도심-7광역중심-12지역중심(이하 상위중심지)의 집중 관리·육성 방안 마련
 - 시민 삶의 질 향상을 위해 지역 특성을 고려하여 53지구중심²⁹⁾을 지정·관리



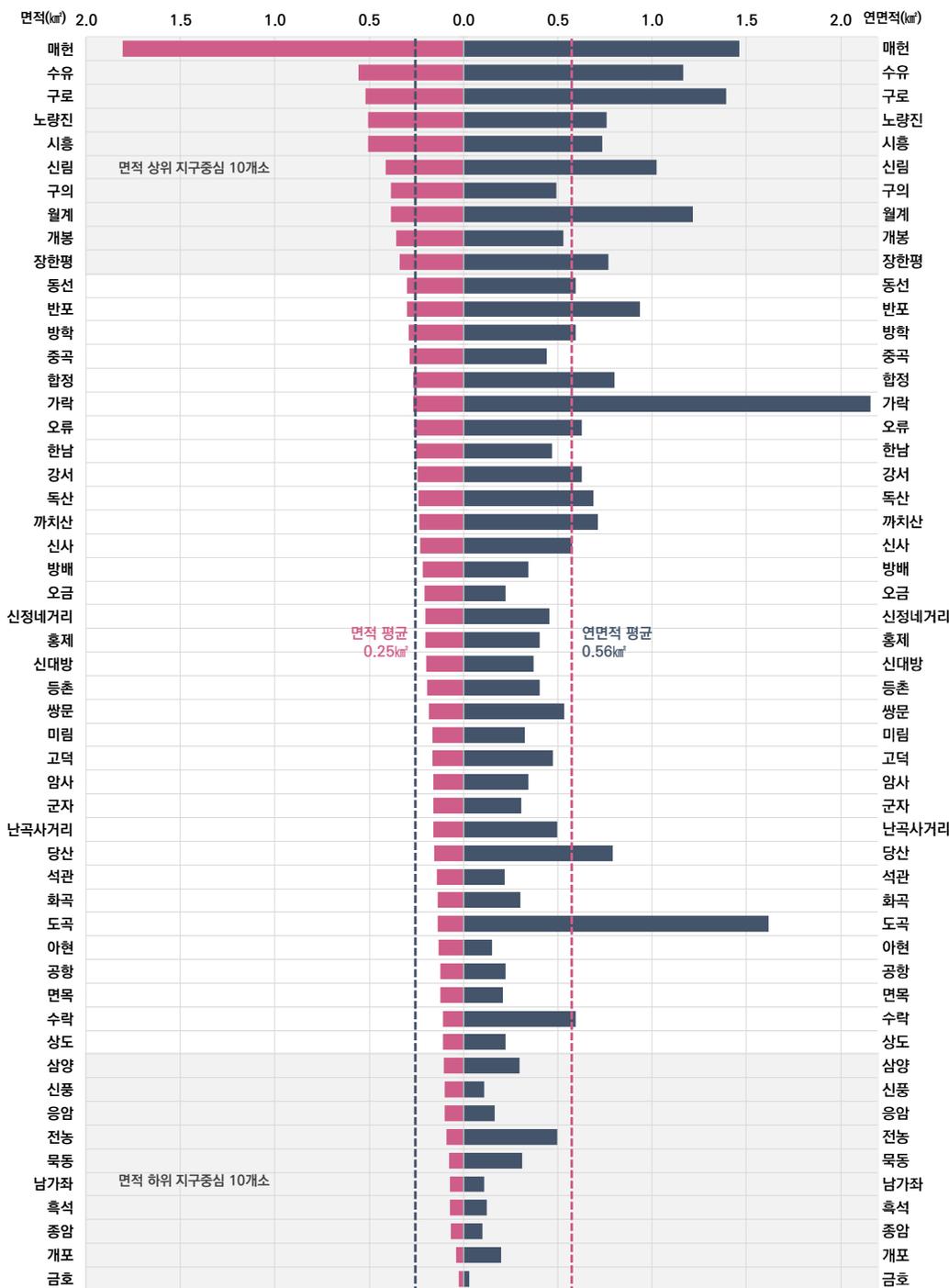
[그림 3-1] 2040 서울 도시기본계획 중심지 체계

자료: 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2022

²⁹⁾ 2030 생활권계획에서는 53개 지구중심의 범역을 확정하였음

- 심층 진단에서는 도시기본계획의 중심지체계 중 53지구중심의 토지 및 건축물 특성, 주간생활인구, 일자리를 진단
 - 지구중심은 도심권 1개, 동북권 17개, 서북권 6개, 서남권 20개, 동남권 9개 위치
 - 종로구·중구를 제외한 모든 자치구에 1개(용산구)에서 5개(강서구)의 지구중심 위치, 자치구 평균 2.4개소 위치
- 지구중심은 서울시 전체 면적의 2.2%, 건축물 연면적은 4.8% 차지
 - 지구중심의 평균 면적은 0.25km²이며, 최소 면적 0.03km²(금호)에서 최대 면적 1.80km²(매현)까지 다양함
 - 면적이 큰 지구중심은 매현(1.8km²)³⁰⁾, 수유(0.6km²), 구로(0.5km²), 노량진(0.5km²), 시흥(0.5km²) 순으로 나타남
 - 면적이 작은 지구중심은 금호(0.03km²)로 개포(0.04km²), 종암(0.07km²), 흑석(0.07km²), 남가좌(0.07km²), 목동(0.08km²) 순으로 나타남
 - 지구중심의 권역별 면적은 서남권 37.5%, 동북권 27.7%, 동남권 25.2%, 서북권 7.7%, 도심권 1.9%로 구성
 - 지구중심의 평균 연면적은 0.56km²이며, 연면적은 0.03km²(금호)에서 2.16km²(가락)까지 다양함
 - 연면적이 큰 지구중심은 가락(2.1km²), 도곡(1.6km²), 매현(1.5km²), 구로(1.4km²), 월계(1.2km²)
 - 연면적이 작은 지구중심은 금호(0.03km²), 종암(0.10km²), 남가좌(0.11km²), 신흥(0.11km²), 흑석(0.12km²)
 - 지구중심의 권역별 연면적은 서남권 36.7%, 동북권 28.2%, 동남권 26.1%, 서북권 7.4%, 도심권 1.6%를 차지
 - 서울에서 상위중심지의 면적은 10.4%, 건축물 연면적은 23.0%를 차지

30) 매현 지구중심은 범역 내 양재IC, 매현 시민의 숲 등이 포함되어 면적이 매우 큼



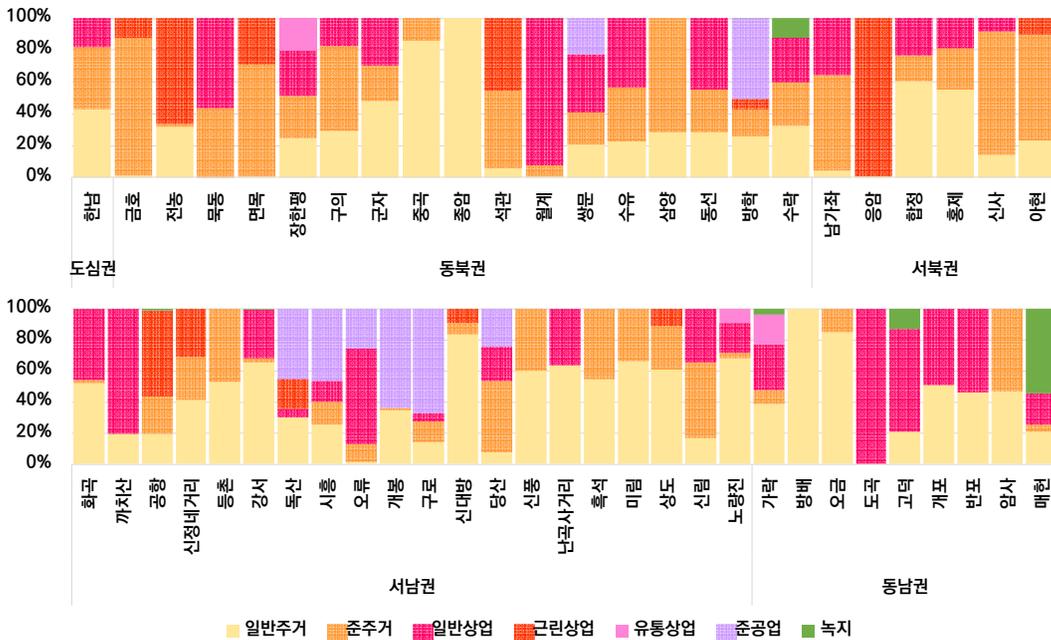
[그림 3-2] 지구중심별 면적과 연면적

자료: 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2022 ; 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

2) 토지특성

(1) 용도지역별 구성비

- 지구중심의 용도지역은 주거지역 54.1%, 상업지역 28.5%, 공업지역 9.3%, 녹지지역 8.2%로 구성
 - 지구중심은 일반주거지역 34.0%, 준주거지역 20.1%, 근린상업지역 3.8%, 유통상업지역 1.3%, 일반상업지역 23.4%, 준공업지역 9.3%, 녹지지역 8.2%를 차지
 - 지구중심마다 최고 용도지역은 차이를 보임. 일반상업지역은 31개(58.5%), 근린상업지역 11개(20.8%), 준주거지역 9개(17.0%)이며, 3종일반주거지역이 가장 고차 용도지역인 지구중심은 2개로 나타남
 - 주거지역의 비율이 100%인 지구중심은 중곡, 종암, 삼양, 등촌, 신흥, 흑석, 미림, 방배, 오금, 암사로 나타나며, 이 중 종암과 방배를 제외한 지구중심은 모두 준주거지역을 포함
 - 상업지역의 비율이 큰 지구중심은 도곡(99.7%), 응암(99.4%), 월계(92.5%)이며 도곡과 월계는 일반상업지역으로 구성되어있고, 응암은 근린상업지역으로 구성되어 있음. 또한, 장한평, 노량진, 가락은 유통상업지역을 포함
 - 준공업지역을 포함하는 지구중심은 구로(67.4%), 개봉(63.7%), 방학(50.7%), 시흥(46.6%), 독산(45.1%), 오류(26.1%), 당산(24.7%), 쌍문(22.7%)임
 - 녹지지역을 포함하는 지구중심은 매현(54.1%), 고덕(12.9%), 수락(12.3%)임

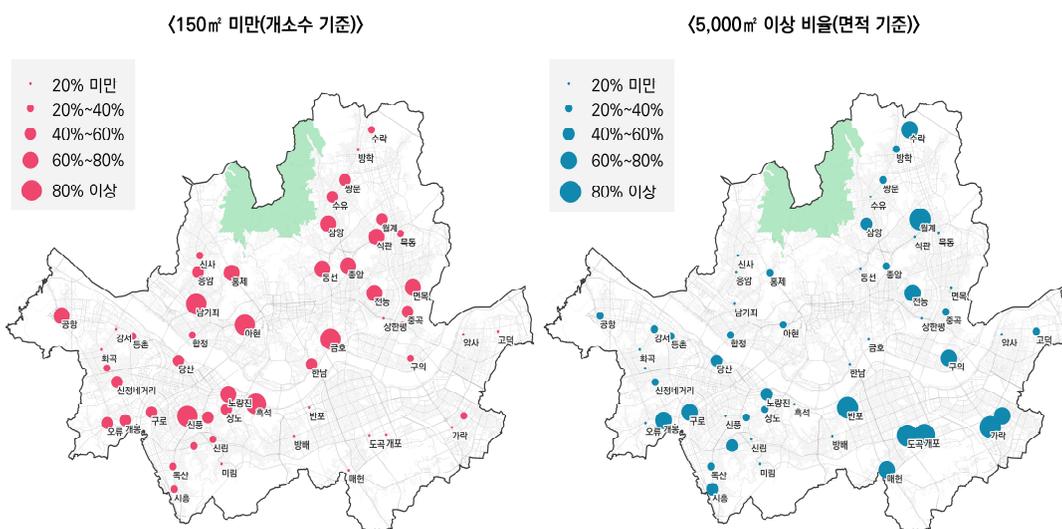


[그림 3-3] 지구중심의 용도지역

자료: 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2021

(2) 대지 규모별 구성비

- 지구중심의 평균 대지면적³¹⁾은 450.7㎡, 상위중심지의 평균 대지면적보다 큼
 - 서울시 평균 대지면적은 376.6㎡, 상위중심지의 평균 대지면적은 370.9㎡
 - 개소수 기준으로 1,000㎡ 미만 대지는 95.9%, 1,000㎡ 이상 ~ 3,000㎡ 미만은 2.7%, 3,000㎡ 이상은 1.3%를 차지
 - 150㎡ 미만 대지비율이 큰 지구중심은 금호(91.9%), 아현(86.1%), 남가좌(81.6%), 신풍(81.4%), 흑석(81.3%)
 - 5,000㎡ 이상 대지비율이 큰 지구중심은 도곡(28.6%), 개포(12.0%), 가락(11.5%)
 - 면적 기준으로 1,000㎡ 미만 대지는 65.2%, 1,000㎡ 이상 ~ 3,000㎡ 미만은 21.0%, 3,000㎡ 이상은 13.9%를 차지
 - 150㎡ 미만 대지비율이 큰 지구중심은 금호(55.5%), 흑석(42.4%), 아현(40.6%), 신풍(39.5%), 면목(38.1%)
 - 5,000㎡ 이상 대지비율이 큰 지구중심은 가락(94.5%), 월계(90.4%), 개포(88.4%), 도곡(86.4%), 반포(85.3%)

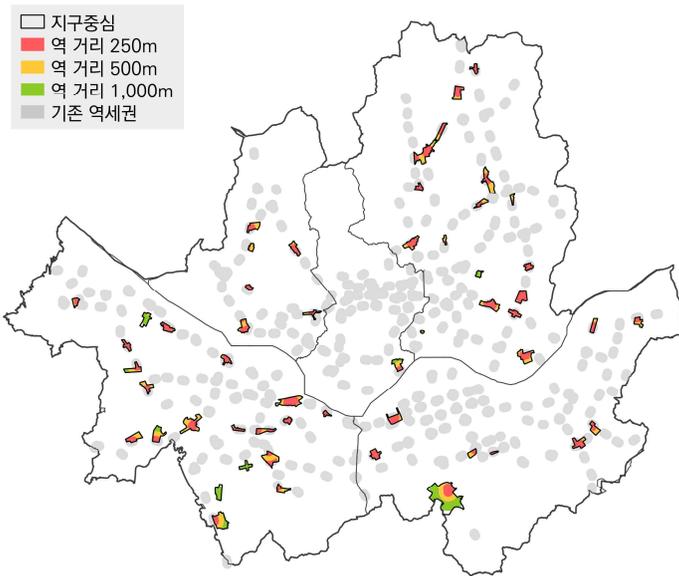


[그림 3-4] 지구중심별 대지 규모
 자료: 국토교통부, 토지특성정보, 2022

31) '대지'는 토지대장 상 지목이 대, 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소, 창고용지, 체육용지, 종교용지, 잡종지를 포함

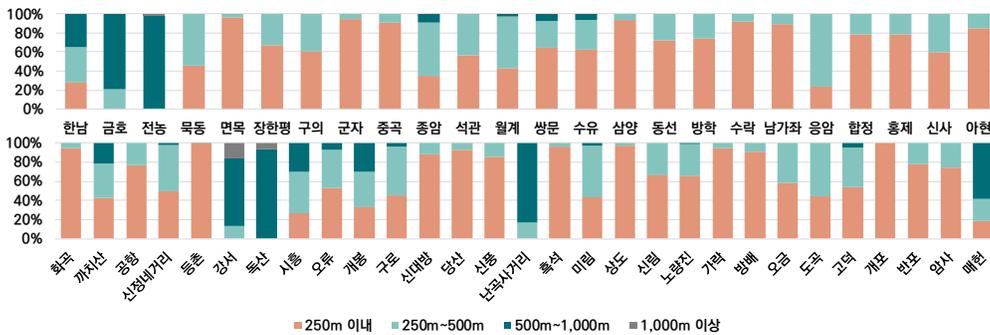
(3) 역세권 비율

- 지구중심에서 전철역 반경 250m 내 면적은 54.2%. 서울 내 전철역의 14.7%가 지구중심에 위치
 - 지구중심에는 총 45개의 역이 위치하며, 지구중심별 평균 전철역은 0.85개
 - 금호, 전농, 종암, 남가좌, 응암, 강서, 난곡사거리, 독산³²⁾ 지구중심에는 전철역이 없음. 특히 금호, 전농, 강서, 난곡사거리 지구중심은 가까운 역과 250m 이상 거리에 있음
 - 역세권³³⁾ 면적이 큰 지구중심은 개포(100%), 등촌(99.8%), 상도(97.5%), 면목(96.5%), 흑석(95.9%)임



[그림 3-5] 지구중심별 역세권

자료: 행정안전부 국가주소정보시스템(KAIS, 보완), 2022



[그림 3-6] 지구중심별 역세권 비율

자료: 행정안전부 국가주소정보시스템(KAIS, 보완), 2022

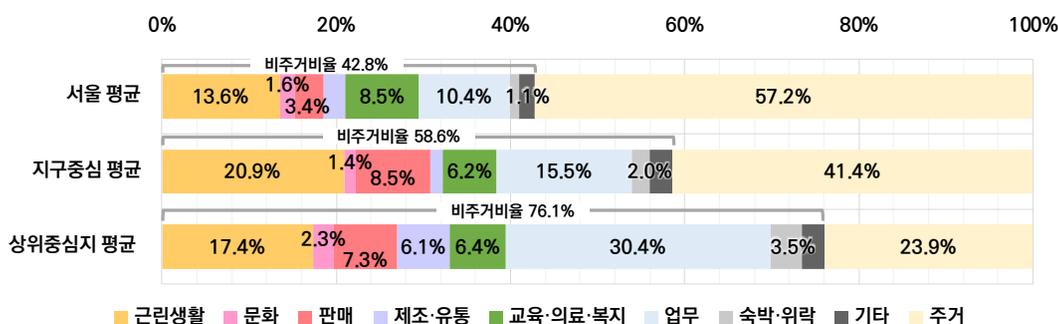
32) 2019년 착공한 신안산선이 개통 예정

33) 역 승강장을 기준으로 250m 거리 내 지역

3) 건축물 특성

(1) 용도별 연면적 구성비

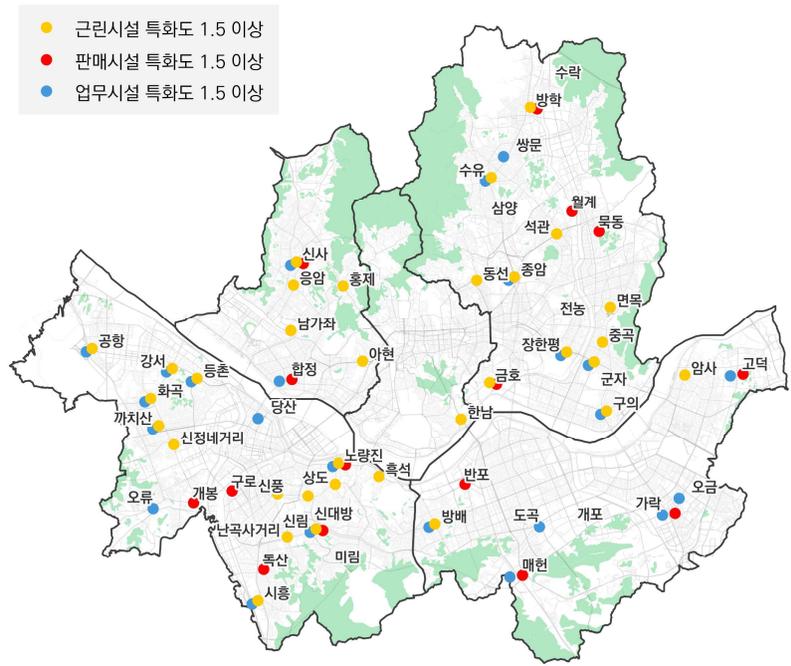
- 지구중심 건축물 연면적 중 비주거 비율은 58.6%, 주거시설은 41.4%를 차지
 - 지구중심의 비주거비율은 서울시 평균(42.8%)보다 높고 상위중심지 평균(76.1%)보다 낮음
 - 비주거 비율이 상위중심지 평균보다 높은 지구중심은 11개소로 장한평(93.0%), 매현(89.4%), 고덕(86.2%), 군자(84.9%), 노량진(84.8%) 등임
 - 서울시 평균보다 낮은 지구중심은 9개소로 월계(17.5%), 전농(17.6%), 삼양(23.8%), 수락(26.9%), 목동(31.5%) 등임
 - 지구중심 내 연면적의 용도별 비중은 근린생활시설 20.9%, 업무시설 15.5%, 판매시설 8.5%, 교육·의료·복지시설 6.2%, 숙박·위락시설 2.0%, 제조·유통시설 1.5%, 문화시설 1.4% 순
 - 지구중심은 상위중심지보다 주거시설(+17.5%p), 근린생활(+3.5%p), 판매시설(+1.2%p)의 비중이 큼. 반면, 업무시설(-14.9%p), 제조·유통시설(-4.6%p), 숙박·위락시설(-1.5%p), 교육·의료·복지시설(-0.2%p)은 비중이 작음
 - 지구중심은 서울시 평균보다 근린생활시설(+7.3%p), 판매시설(+5.1%p), 업무시설(+5.1%p), 숙박·위락시설(+0.9%p)의 비중이 크며, 주거시설(-15.8%p), 교육·의료·복지시설(-2.3%p), 제조·유통시설(-1.0%p), 문화시설(-0.2%p)은 비중이 작음
 - 지구중심의 건축물 연면적은 서울시 전체의 4.8% 차지
 - 서울시 용도별 총 연면적 중 지구중심이 갖는 비중은 판매시설 12.2%, 숙박위락 8.8%, 근린시설 7.5%, 업무 7.2%로 평균(4.8%)보다 큼
 - 문화시설(4.2%), 제조유통시설(2.9%), 교육·의료·복지시설(3.5%), 주거시설(3.5%)은 평균보다 낮음



[그림 3-7] 건축물 용도별 구성비

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

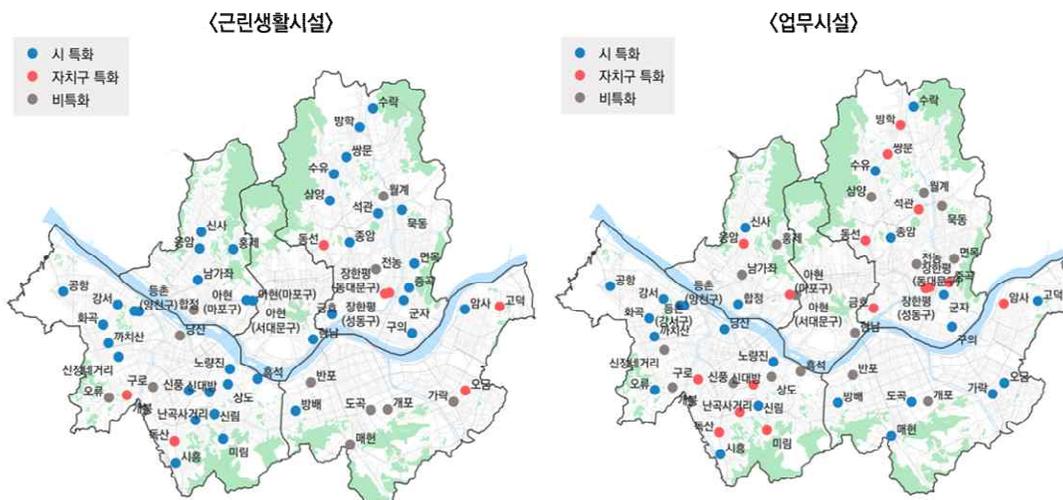
- 서울시 기준 지구중심의 비주거시설 특화도는 1.37, 주거시설 특화도는 0.72
 - 용도별 특화도³⁴⁾는 판매시설(2.52), 근린생활시설(1.54), 업무시설(1.50) 순으로 높음. 반면, 제조·유통시설(0.60), 교육·의료·복지시설(0.73), 문화시설(0.86)은 낮은 특화도를 보임
 - 판매시설 특화³⁵⁾ 지구중심은 16개소로 반포(11.88), 가락(7.12), 매현(6.20), 노량진(5.04), 독산(4.82) 등임
 - 근린생활시설 특화 지구중심은 35개소로 미림(4.63), 금호(3.79), 아현(3.77), 면목(3.52), 군자(3.41) 등임
 - 업무시설 특화 지구중심은 24개소로 장한평(3.77), 오류(3.43), 강서(3.43), 오금(3.15), 군자(2.91) 등임. 단, 장한평(53.0%), 오류(88.5%), 강서(59.0%), 군자(53.4%)는 업무시설 중 오피스텔 비율이 50%를 상회
 - 주거시설 특화도가 1.0 이상인 지구중심은 월계(1.44), 전농(1.44), 삼양(1.33), 수락(1.28), 묵동(1.20), 상도(1.11), 도곡(1.10), 난곡사거리(1.07), 신정네거리(1.05), 흑석(1.00)임



[그림 3-8] 지구중심 용도 특화도(서울시 기준)
 자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

34) 연면적 1.0km² 이상의 용도를 기준으로 정리한 내용임(기타(0.8만m²), 숙박위락시설(0.6만m²), 제조·유통(0.4만m²), 문화(0.4만m²) 등은 제외)
 35) 지구중심의 범역이 서울시 전체 면적의 2.2%만을 차지하고 있어, 특화 기준을 높여(1.5) 적용함

- 자치구 기준³⁶⁾ 비주거시설 특화 지구중심은 30개소, 노량진(3.09), 종암(2.73), 신대방(2.50), 방학(2.43), 장한평³⁷⁾(2.41, 동대문구) 순
 - 근린생활시설 특화 지구중심은 39개소로 서울시 기준 특화도(35개소) 대비 4개소 증가
 - 근린생활시설 특화도가 높은 지구중심은 금호(4.58), 면목(4.24), 아현³⁸⁾(4.04, 서대문구), 암사(3.85), 동선(3.80) 등임
 - 업무시설 특화 지구중심은 34개소로 서울시 기준 특화도(24개소) 대비 10개소 증가
 - 업무시설 특화도가 높은 지구중심은 종암(15.02), 수유(8.29), 동선(7.67), 장한평(7.11, 성동구), 수락(6.79) 등임. 단, 동선(70.8%), 장한평(53.0%), 수락(62.8%)은 업무시설 중 오피스텔 비율이 50%를 상회
 - 판매시설 특화 지구중심은 20개소로 서울시 기준 특화도(16개소) 대비 4개소 증가
 - 판매시설 특화도가 높은 지구중심은 노량진(15.59), 반포(13.97), 방학(11.58), 합정(10.56), 고덕(7.73) 등임
 - 자치구 기준 특화 지구중심이 적은 용도는 제조·유통시설(7개소), 교육·의료시설(7개소), 문화시설(15개소) 등이며 서울시 기준 특화도와 동일한 양상을 보임
 - 주거시설 특화도가 1.0 이상인 지구중심은 10개소로 도곡(1.40), 전농(1.34), 당산(1.25), 월계(1.13), 삼양(1.09), 신풍(1.05), 개포(1.05), 난곡사거리(1.03), 목동(1.02), 수락(1.00)임



[그림 3-9] 지구중심 용도 특화 분포도

주: 서울시 기준 특화된 경우 시 특화, 서울시 기준에서는 특화가 되지 않았으나 자치구 기준에서 특화된 경우 자치구 특화, 서울시와 자치구 기준 모두 특화되지 않은 경우 비특화로 표현

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

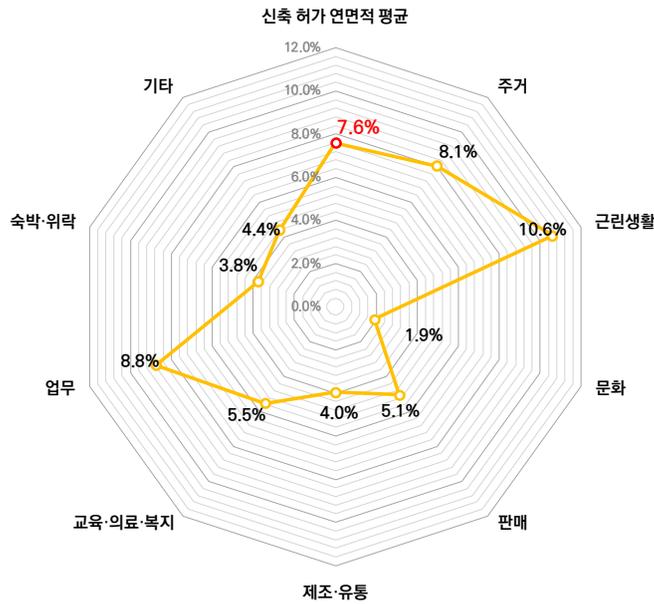
36) 해당 지구중심이 속해있는 자치구의 용도를 기준으로 지구중심 특화도 계산

37) 장한평 지구중심은 성동구, 동대문구의 경계에 자리함

38) 아현 지구중심은 서대문구, 마포구의 경계에 자리함

(2) 신축 허가 연면적 구성비

- 2015년 이후 신축 허가 연면적은 지구중심 총 연면적의 17%를 차지. 근린생활시설 (10.6%), 업무시설(8.8%), 주거시설(8.1%) 순
- 지구중심 전체 건축 연면적 29.7km² 중 2015년 이후 신축 허가 연면적은 5.0km²로 17.1% 차지
 - 신축 허가 연면적이 큰 지구중심은 상도(0.37km²), 독산(0.35km²), 신풍(0.31km²), 면목(0.24km²), 개봉(0.23km²)
- 지구중심 신축 허가 연면적은 서울 신축 허가 총 연면적(65.7km²)의 7.6%를 차지
 - 서울시 신축 허가 연면적의 33.0%가 상위중심지에서 발생했으며, 도심 15.1%, 광역중심 11.8%, 지역중심 6.1% 순
 - 서울의 용도별 신축 허가 연면적 중 지구중심 내 비중이 높은 용도는 근린생활시설 (10.6%), 업무시설(8.8%), 주거시설(8.1%)
 - 지구중심 내 허가 비중이 낮은 용도는 문화시설(1.9%), 숙박·위락시설(3.8%), 제조·유통시설(4.0%)³⁹⁾

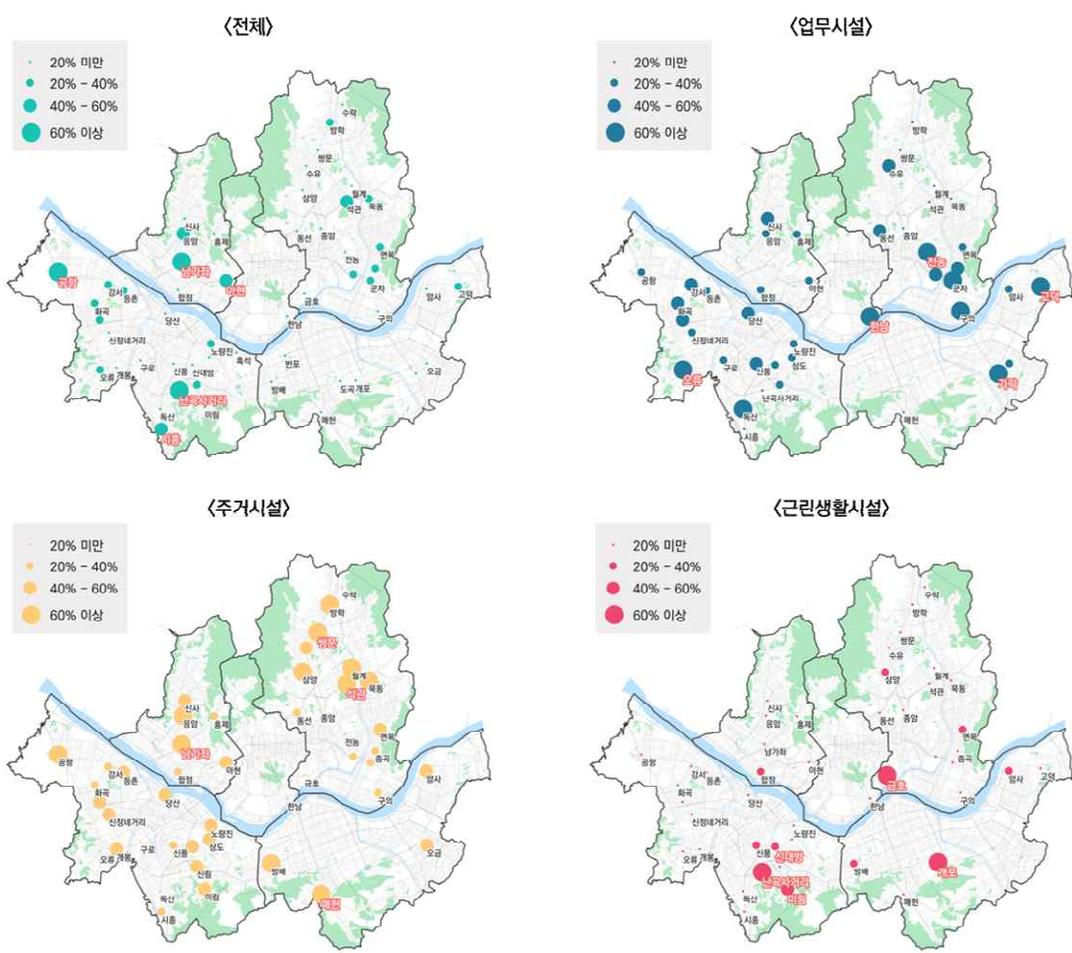


[그림 3-10] 지구중심의 신축 허가 연면적 비중

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2022.11.

39) 건축물허가대장 상 허가된 건축물의 연면적을 주용도 기준으로 집계함

- 지구중심 신축 허가 중 주거시설(37.6%), 업무시설(35.4%), 근린생활시설(13.4%)의 비율이 높은 반면, 문화시설(0.4%), 판매시설(0.6%), 숙박·위락시설(1.8%)의 비율은 낮음
 - 신축 허가 연면적 중 주거시설 비율이 높은 지구중심은 월계(94.5%), 석관(93.0%), 남가좌(89.4%), 쌍문(86.9%), 개봉(85.0%)
 - 신축 허가 연면적 중 업무시설 비율이 높은 지구중심은 가락(100.0%), 전농(96.5%), 고덕(95.5%), 오류(90.7%), 한남(77.3%)
 - 신축 허가 연면적 중 근린생활시설 비율이 높은 지구중심은 매현(100.0%), 월계(95.5%), 석관(91.7%), 남가좌(87.9%), 쌍문(86.7%)

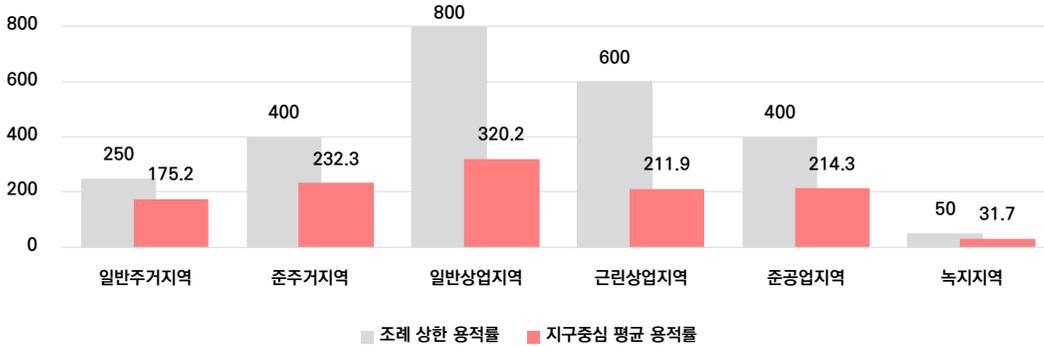


[그림 3-11] 지구중심별 신축 허가 연면적 비율

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2022.11.

(3) 용적률

- 2022년 지구중심에 입지한 건축물의 평균 용적률⁴⁰⁾은 226.4%
 - 평균 용적률이 높은 지구중심은 도곡(903.5%), 가락(490.5%), 고덕(406.7%), 오류(394.0%), 장한평(314.9%) 순
 - 평균 용적률이 낮은 지구중심은 흑석(131.2%), 신풍(134.3%), 삼양(146.5%), 전농(148.7%), 중곡(158.6%) 순



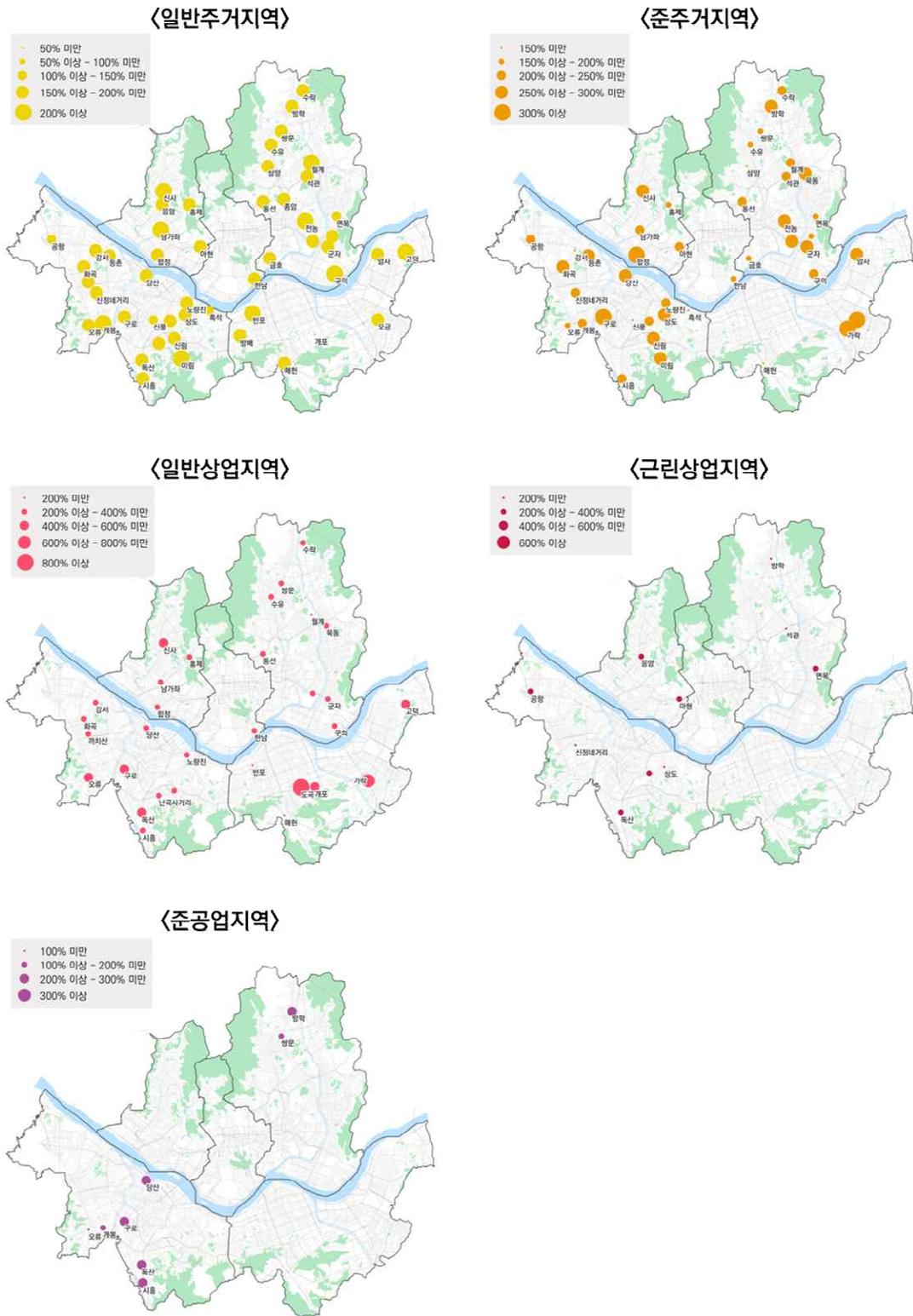
[그림 3-12] 지구중심 용도지역별 평균 용적률

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

- 지구중심 용도지역별 평균 용적률은 일반주거지역⁴¹⁾(이하 조례 상한 용적률, 250%) 175.2%, 준주거지역(400%) 232.3%, 일반상업지역(800%) 320.2%, 근린상업지역(600%) 211.9%, 준공업지역(400%) 214.3%, 녹지지역(50%) 31.7%
 - 일반주거지역의 평균 용적률은 고덕(250.0%), 남가좌(249.9%), 반포(235.5%), 미림(221.9%), 월계(209.7%) 순
 - 준주거지역의 평균 용적률은 오금(345.4%), 구로(319.7%), 합정(308.9%), 가락(306.7%), 화곡(272.7%) 순
 - 일반상업지역의 평균 용적률은 도곡(903.5%), 가락(604.9%), 독산(598.1%), 신사(531.5%), 구로(488.5%) 순
 - 근린상업지역의 평균 용적률은 아현(280.9%), 신대방(258.0%), 응암(252.3%), 공향(222.4%), 독산(222.3%), 면목(216.1%) 순
 - 준공업지역의 평균 용적률은 독산(243.9%), 당산(235.0%), 구로(208.8%), 시흥(208.3%), 방학(205.2%), 개봉(196.6%), 쌍문(189.8%), 오류(26.0%) 순

40) 건축물대장 표제부에 기입된 용적률의 산술평균으로 계산

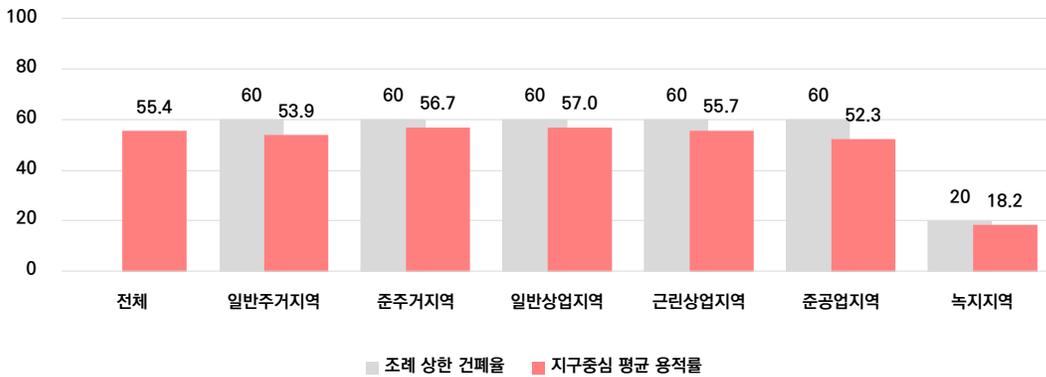
41) 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역을 포함함



[그림 3-13] 지구중심별 용적률 현황
 자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

(4) 건폐율

- 2022년 지구중심에 입지한 건축물의 평균 건폐율⁴²⁾은 55.4%
 - 평균 건폐율이 상대적으로 높은 지구중심은 금호(64.8%), 아현(63.0%), 흑석(59.5%), 상도(59.4%), 신사(58.3%) 순
 - 지구중심의 용도지역별 평균 건폐율은 일반주거지역(이하 조례 상한 건폐율, 60%) 53.9%, 준주거지역(60%) 56.7%, 일반상업지역(60%) 57.0%, 근린상업지역(60%) 55.7%, 준공업지역(60%) 52.3%, 녹지지역(20%) 18.2%
 - 일반주거지역 평균 건폐율은 금호(65.7%), 신사(60.0%), 아현(59.6%), 흑석(58.6%), 신흥(57.5%) 순
 - 준주거지역 평균 건폐율은 전농(86.9%), 금호(64.2%), 아현(63.1%), 흑석(61.2%), 삼양(59.3%) 순
 - 일반상업지역 평균 건폐율은 남가좌(60.0%), 노량진(59.9%), 동선(59.2%), 신림(58.7%), 수유(58.1%) 순
 - 근린상업지역 평균 건폐율은 상도(66.8%), 아현(62.0%), 공향(58.1%), 전농(57.9%), 응암(56.4%) 순
 - 준공업지역 평균 건폐율은 쌍문(56.9%), 당산(55.6%), 시흥(53.6%), 독산(52.5%), 방학(49.0%), 구로(48.4%), 개봉(47.0%), 오류(22.1%) 순



[그림 3-14] 지구중심 용도지역별 평균 건폐율

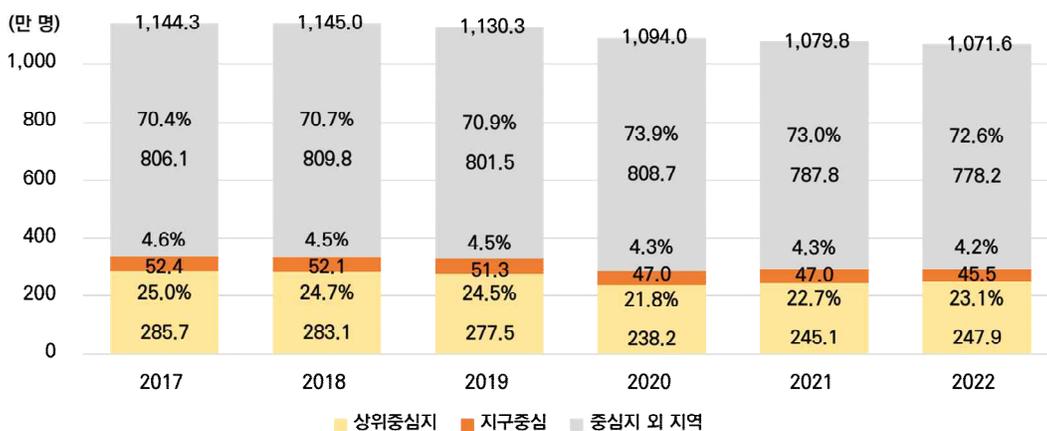
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022.8.

⁴²⁾ 건축물대장 표제부에 기입된 건폐율의 산술평균으로 계산

4) 활동

(1) 주간생활인구

- 지구중심의 평일 주간생활인구는 총 45.4만 명으로 서울시 전체의 4.2% 차지, 2017년 이후 감소세
 - 2017년에서 2022년까지 지구중심의 평일 주간생활인구⁴³⁾는 연평균 2.8% 감소. 같은 기간 서울의 주간생활인구는 연평균 1.3% 감소
 - 전체 주간생활인구 중 지구중심의 비중은 2017년 4.6%에서 2022년 4.2%로 소폭 감소
 - 상위중심지의 비중은 2017년 25.0%에서 2020년 21.8%로 크게 감소하였으나, 2022년 23.1%로 회복세를 보임
 - 중심지 외 지역의 주간생활인구 비중은 2019년 70.9%에서 2020년 73.9%로 코로나19 이후로 3.0%p 증가
 - 같은 기간 상위중심지의 비중이 2.7%p 감소한 데에 비해 지구중심은 상대적으로 감소폭(0.2%p)이 작았음
 - 이후 2022년까지 상위중심지에서는 주간생활인구 비중이 회복세. 지구중심은 비중이 소폭 하락



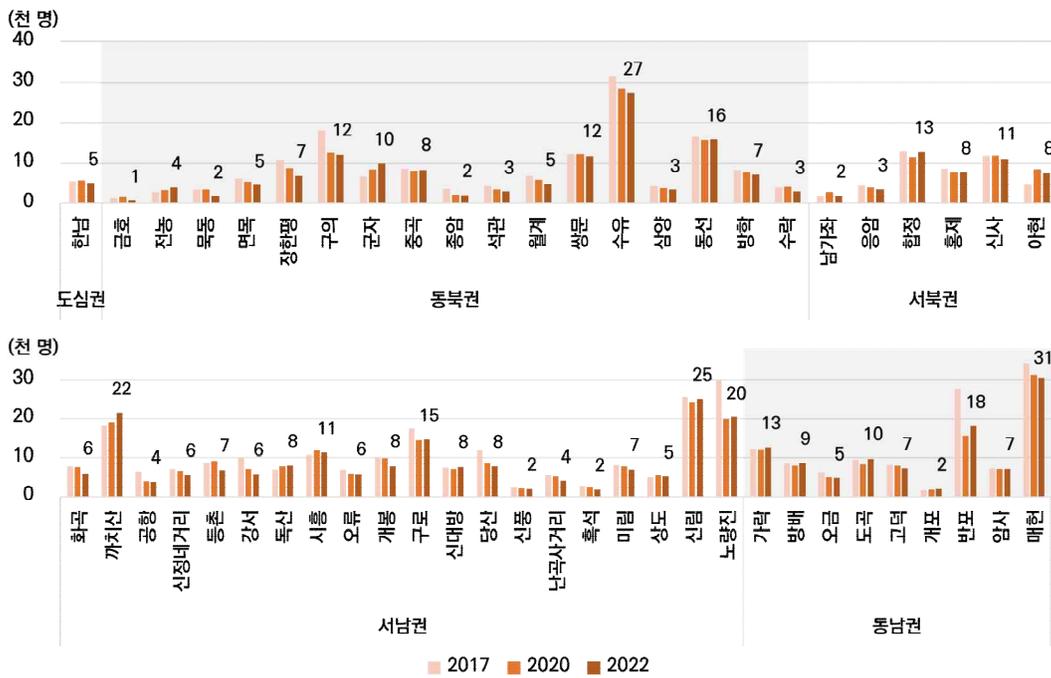
[그림 3-15] 평일 주간생활인구

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT 서울시 집계구단위 내외국인 생활인구, 2017~2022

- 2022년 평일 주간생활인구가 가장 많은 지구중심은 수유, 매현, 신림, 까치산, 가장 적은 지구중심은 목동, 금호, 남가좌
 - 지구중심의 평균 평일 주간생활인구는 8.6천 명, 2017년은 평균 9.9천 명

⁴³⁾ 매년 3월, 9월을 기준으로 분석하였으며, 삼일절이나 추석이 평일인 경우에는 분석에서 제외하였음. 생활인구는 서울시와 KT가 공공빅데이터와 통신데이터를 이용하여 추계한 특정지역, 특정시점에 존재하는 모든 인구로, 주간생활인구는 오전 9시부터 오후 6시까지 시간대별 집계된 내국인 생활인구의 평균으로 함. 주간생활인구는 집계구 단위로 집계되기 때문에 지구중심 내 포함되는 면적 비율로 생활인구를 할당하여 계산함

- 지구중심의 평일 주간생활인구는 0.8천 명(금호)에서 30.6천 명(매현)까지 분포
 - 평일 주간생활인구가 많은 지구중심은 매현(30.6천 명), 수유(27.3천 명), 신림(25.0천 명), 까치산(21.5천 명), 구로(14.6천 명), 합정(12.7천 명), 가락(12.6천 명)
 - 평일 주간생활인구가 적은 지구중심은 금호(0.8천명), 목동(1.8천 명), 흑석(1.8천 명), 남가좌(1.9천 명), 개포(2.0천 명), 신풍(2.0천 명), 중암(2.0천 명), 석관(2.9천 명), 수락(3.0천 명)
- 2017년 대비 평일 주간생활인구가 증가한 지구중심은 아현(연평균 변화율, 10.7%), 군자(8.0%), 전농(7.0%), 까치산(3.4%), 개포(2.9%), 독산(2.7%), 시흥(1.1%), 가락·신대방(0.7%), 도곡(0.4%), 상도(0.3%), 방배(0.1%)로 총 12개소임
 - 주간생활인구가 감소한 지구중심은 총 33개소. 감소폭이 가장 큰 지구중심은 목동(-11.9%), 중암(-10.5%), 강서(-10.4%), 금호(-9.1%), 장한평(-8.5%)
 - 서울시 전체 평일 주간생활인구의 감소(-1.3%)보다 작은 지구중심은 남가좌(-0.1%), 합정(-0.2%), 신림(-0.4%), 중곡·암사(-0.5%), 쌍문·동선(-0.7%)



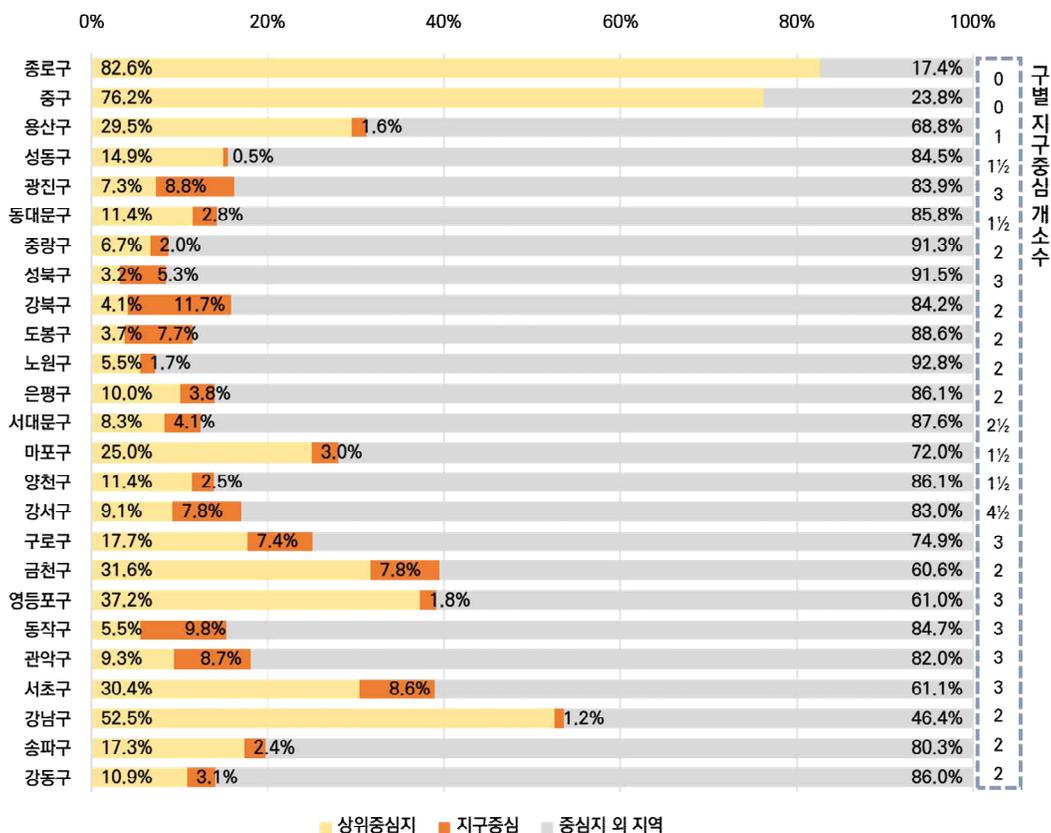
[그림 3-16] 지구중심 평일 주간생활인구의 변화

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT 서울시 집계구단위 내외국인 생활인구, 2017~2022

○ 지구중심의 주간생활인구 비율이 높은 자치구는 강북구, 동작구, 광진구

- 주간생활인구의 지구중심 분포 비율이 높은 자치구는 강북구(11.7%), 동작구(9.8%), 광진구(8.8%), 관악구(8.7%), 서초구(8.6%), 강서구·금천구(7.8%), 도봉구(7.7%), 구로구(7.4%)

- 주간생활인구의 지구중심 분포 비율이 낮은 자치구는 성동구(0.5%), 강남구(1.2%), 용산구(1.6%), 노원구(1.7%), 영등포구(1.8%)

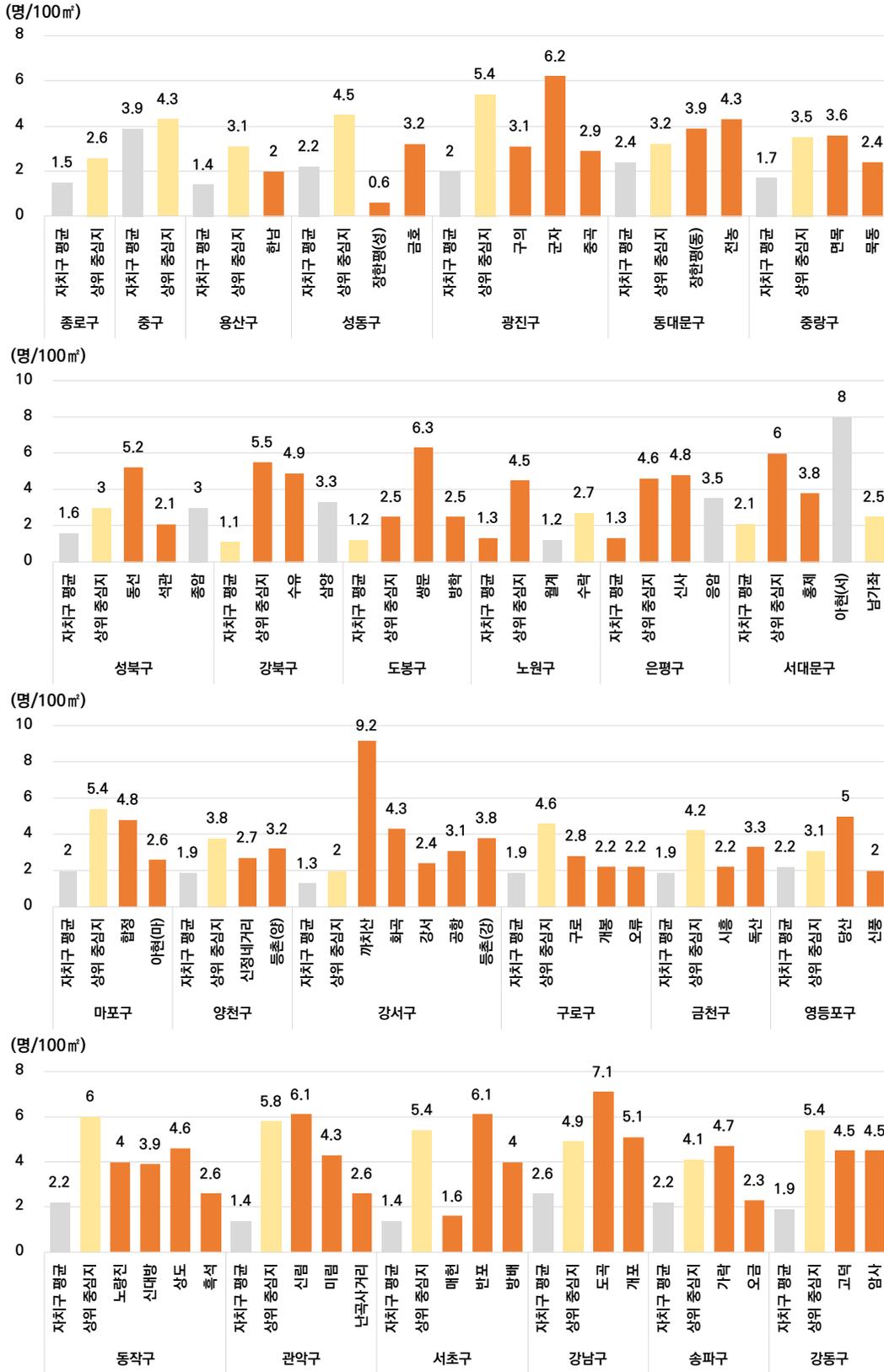


[그림 3-17] 자치구별 평일 주간생활인구의 중심지 위계별 분포

주: 장한평, 아현, 등촌은 두 자치구의 경계에 자리하므로 구별 지구중심 개소수에서 ½개로 표현
 자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT 서울시 집계구단위 내외국인 생활인구, 2022

○ 주간생활인구 밀도가 서울시 평균(2.9명/100m²)보다 낮은 지구중심은 18개소, 자치구 평균보다 낮은 지구중심은 15개소

- 지구중심의 평균 밀도는 3.8명, 상위중심지 평균 4.5명, 서울시 평균 2.9명, 중심지 외 지역 평균 2.6명
- 밀도가 높은 지구중심은 까치산(9.2명), 아현(8.0명), 도곡(7.1명), 쌍문(6.3명), 군자(6.2명), 반포(6.1명), 신림(6.1명)
 - 광진구, 성북구, 도봉구, 은평구, 서대문구, 강서구, 영등포구, 관악구, 강남구, 송파구는 상위중심지의 밀도를 상회하는 지구중심이 위치
- 밀도가 가장 낮은 지구중심은 장한평1(0.6명), 월계(1.2명), 매현(1.6명), 한남(2.0명), 신풍(2.0명)
 - 장한평1(성동구), 목동(중랑구), 월계(노원구), 아현2(마포구), 강서(강서구), 신풍(영등포구), 오금(송파구) 지구중심의 주간생활인구 밀도는 자치구 내 중심지 외 지역보다 낮음



[그림 3-18] 중심지별 평일 주간생활인구 밀도

주: 장한평, 아현, 등촌은 해당 자치구에 속하는 범역별 밀도를 분리하여 표기

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT 서울시 집계구단위 내외국인 생활인구, 2022; 서울시, 도시계획정보시스템(UPIS), 2021

(2) 산업별 종사자 구성비

- 지구중심에서 종사자 비율이 높은 사업은 도소매업, 숙박음식업, 사업지원서비스업, 보건복지서비스업
 - 지구중심의 산업별 종사자 수는 도매업 6.2만 명(19.6%), 숙박음식업 4.2만명 (19.6%), 사업지원서비스업 3.0만명(9.6%), 보건복지서비스업 2.9만명(9.2%) 순
 - 도소매업 종사자 비율은 월계 41.0%, 가락 37.7%, 반포 34.6%, 구로33.5%, 금호 32.8%
 - 숙박음식업 종사자 비율은 미림 32.0%, 응암 31.7%, 까치산 31.2%, 신림 30.2%, 흑석 28.0%
 - 사업지원서비스업 종사자 비율은 석관 35.3%, 당산 34.3%, 시흥 28.3%, 장한평 24.8%, 신풍 22.8%
 - 보건복지서비스업 종사자 비율은 고덕 40.5%, 증곡 40.5%, 한남29.7%, 화곡 27.2%, 남가좌 25.0%
 - 지구중심에서 종사자 규모가 작은 산업은 예술여가서비스업 0.7만명(2.2%), 부동산업 0.9만명(2.9%), 운수창고업 1.0만명(3.0%), 정보통신업 1.0만명(3.2%)임



[그림 3-21] 지구중심 산업별 종사자 현황

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

(3) 산업별 특화도

- 지구중심은 공공행정(1.65), 숙박음식업(1.39), 건설업(1.26), 보건복지서비스업(1.20)이 특화⁴⁵⁾
 - 공공행정 특화도가 높은 지구중심은 방학(9.20), 면목(7.00), 쌍문(6.00), 목동(5.86), 수유(5.59)
 - 숙박음식업 특화도가 높은 지구중심은 미림(3.38), 응암(3.34), 까치산(3.29), 신림(3.19), 흑석(2.96)

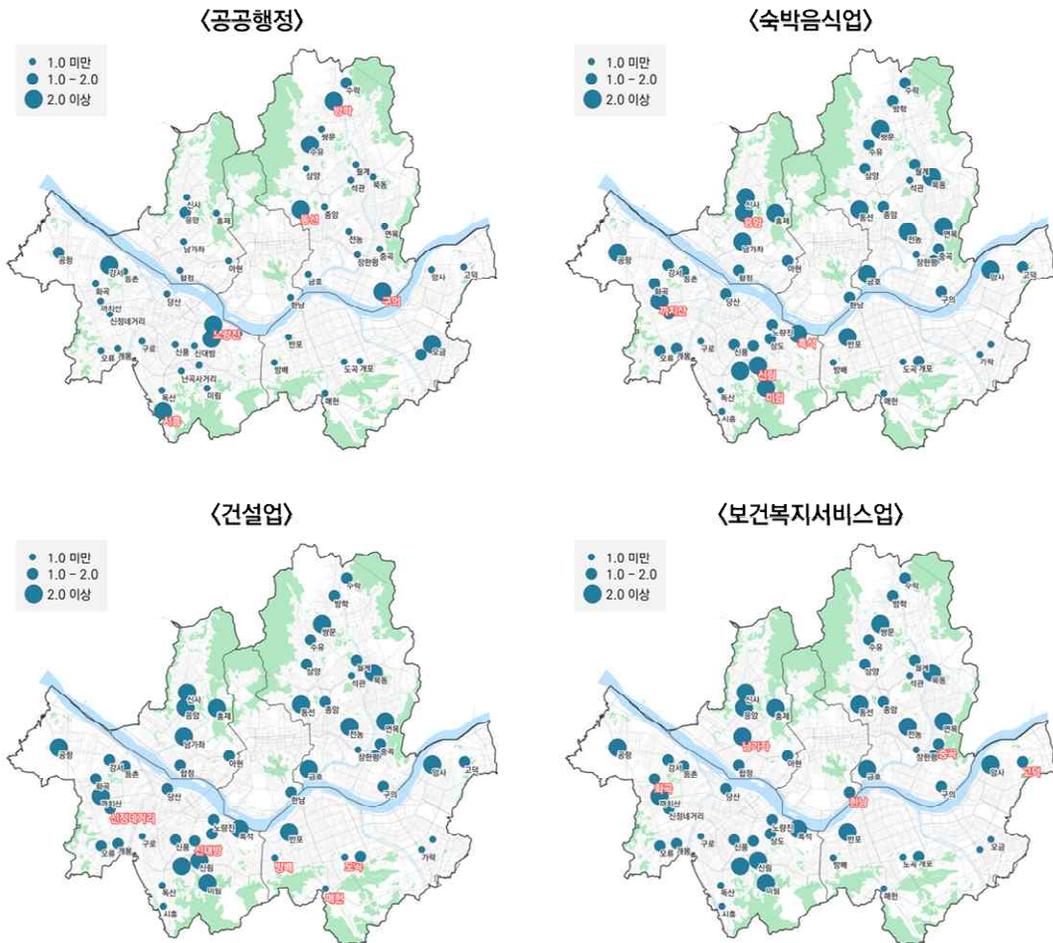
45) 1만 명 이상의 종사자가 종사하는 산업을 기준으로 정리한 내용임(운수창고업(1.0만 명), 부동산업(0.9만 명), 예술여가서비스업(0.7만 명)은 제외)

- 건설업 특화도가 높은 지구중심은 방배(5.48), 신대방(3.69), 신정네거리(2.59), 매현(2.34), 도곡(2.08)
- 보건복지서비스업은 아현(5.28), 구로(5.28), 중곡(3.86), 신대방(3.54), 가락(3.25)에서 특화



[그림 3-22] 지구중심 산업별 특화도

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019



[그림 3-23] 지구중심 산업별 특화도 분포

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

2_복합건축물

1) 개요

- 기술발전과 산업구조 고도화, 생활양식 변화에 따라 개별공간부터 도시까지 변화 중
 - 온라인 쇼핑, 온라인 교육, 재택근무, 원격의료 등 일상생활의 디지털 전환 가속화
 - 도시 공간구조, 토지이용, 개별 일상공간의 특성이 변화하면서 기능·용도의 복합화
 - 팬데믹에 따라 재택근무가 활성화되면서 주거 및 업무공간은 다양한 기능을 수용할 필요성 대두
 - 일자리, 교통·문화인프라가 잘 갖춰진 서울은 주거시설에 대한 높은 수요가 지속되어 왔으며 도심의 거주 증가로 인해 토지이용 복합이 강화되고 있는 추세
 - 1인가구가 늘어나면서 소형 주거시설에 대한 수요 증가, 근린생활시설, 상업시설과 같은 편의시설과의 복합에 대한 선호가 높게 나타남
 - 디지털 산업으로 산업구조가 재편되고 있으며, 첨단산업의 소요 공간은 기존 산업보다 축소되어 다양한 건축물 용도로 입지 확대
 - 건축 기술이 발달하면서 대규모 설비가 갖춰져야 하는 제조시설의 고밀 집적도 가능
 - 산업지원기능과 복합화된 산업시설에 대한 선호도 향상
- 여건 변화에 부응하는 복합시설의 공급 현황과 특성 진단 필요
 - 용도 및 기능이 복합된 시설이 최근 새롭게 등장한 형태는 아니지만, 수요가 증가하고 있고 향후 여건 변화에 발맞춰 다른 형태로 진화할 것으로 예상
 - 서울 도시변화의 단면으로서 복합시설의 공급현황과 입지, 이용과 같은 특성을 심층적으로 진단
- 심층 진단 대상 시설은 업무와 주거의 복합시설인 오피스텔과 다양한 산업의 복합시설인 지식산업센터
 - 주거기능과 일자리기능의 복합시설인 오피스텔과 공장, 업무시설, 상업시설 등이 복합된 다양한 산업의 집적시설인 지식산업센터의 공급 현황과 특성을 파악

✔ 오피스텔 정의와 데이터 개요

- 오피스텔은 「건축법 시행령」 상 “업무시설”, 「주택법 시행령」 상 “준주택”
 - 「건축법 시행령」 [별표1]에서는 일반업무시설 중 오피스텔을 ‘업무를 주로 하며 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것’으로 정의
 - 「주택법 시행령」 제4조에서는 오피스텔을 준주택으로 규정
 - 오피스텔은 업무시설에 거주 기능이 부속적으로 결합된 형태로 출발했지만, 2010년 개정된 「주택법 시행령」에서 오피스텔이 준주택으로 규정되면서 독립적인 주거시설로 인정
- 오피스텔은 건축물 용도 중 시설 종류로 구분된 유일한 복합시설
 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 용도별 건축물의 종류는 단일 기능에 대응하는 시설을 정의
 - 오피스텔은 업무와 주거의 복합기능을 위한 시설로 정의되며, 용도별 건축물에서 유일한 복합시설
- 2022년 4월 말 기준, 사업승인을 받은 건물 중 오피스텔이 포함된 건물을 대상
 - 업무시설이 주용도인 건축물 이외에도 공동주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 주용도면서 오피스텔이 복합된 건축물 포함
 - 건축물대장 층별 개요의 용도자료를 활용하여 오피스텔 포함 건축물을 도출
 - 건물 동 기준으로 분석 시 개발단위 기준으로 하여 2개동 이상이라도 동일 필지인 경우 1개소로 산정
 - 오피스텔 호수는 건축물대장을 근거로 하고 네이버 부동산 세대수 데이터로 보완 (분석 대상 건물 중 249개소의 오피스텔 호수 누락)
- 오피스텔 공간 관련 분석은 건축물대장과 토지특성자료 등 활용
 - 대지면적, 개발밀도 등 오피스텔 건축물 관련 분석은 건축물대장을 활용
 - 용도지역, 접도조건 등은 토지특성자료 이용
 - 오피스텔 전용면적은 (주)부동산114의 Repts(Real Estate Power Solution)에서 제공하는 데이터 활용
 - Repts의 오피스텔 통계는 50실 이상 오피스텔을 대상
- 주거용 오피스텔 현황, 가구 현황 등은 통계청의 주택총조사(2021년 기준) 자료 적용
- 오피스텔 입주 사업체 분석에서는 2019년 기준자료 활용에 따른 분석대상 오피스텔 조정
 - 2019년 사업체조사자료 이용에 따라 기준 시점을 일치시키기 위해 2020년 이전 사용승인을 받은 건축물을 대상으로 분석
 - 전체 5,203개소 중 4,334개소(83.3%)가 분석 대상

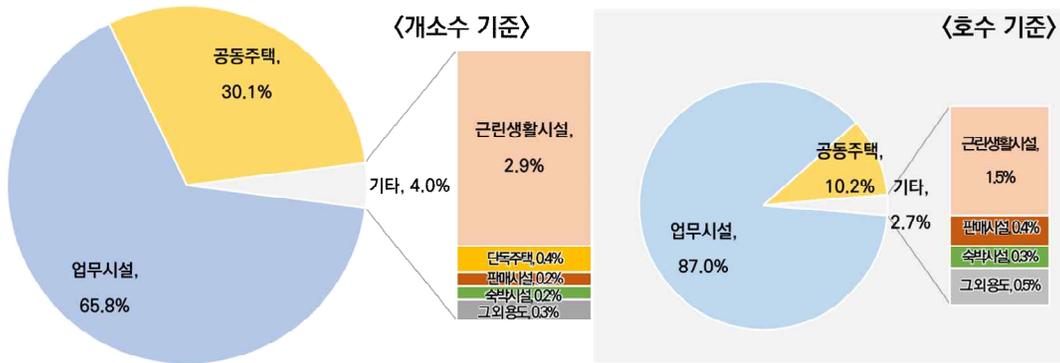
✔ 지식산업센터 정의와 데이터 개요

- 지식산업센터는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 산업집적법)에 따라 조성되는 산업복합시설
 - 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 사업체와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물을 의미(법 제2조 제13호)
 - 2010년 법률 개정에 따라 이전 명칭인 아파트형 공장에서 지식산업센터로 변경
 - 건축물 요건은 지상 3층 이상의 집합건축물로 지상층 바닥면적이 건축면적 300% 이상으로 규정. 또한, 6개 이상의 공장, 지식산업·정보통신업 사업장 등이 입주할 것을 명시
 - 이 외에도 지식산업센터에 입주가능한 시설의 범위와 규모를 법률로 제시
- 지식산업센터는 공장 총량규제 대상에서 제외되나 용도지역에 따라 설치 제한
 - 「수도권정비계획법」 제18조에 따라 서울시의 공장은 총량규제가 적용되어 신설이 제한되나 지식산업센터는 공장 총량규제 적용 대상에서 제외
 - 「서울특별시 도시계획 조례」상 용도지역 내 건축물 용도 규정에 따라 지식산업센터는 제3종일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역에 허용
 - 제3종일반주거지역은 시장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역으로 한정
- 2022년 4월 기준 건축물대장과 건축허가자료를 근거로 하며, 건축허가를 받거나 공사 중인 건을 포함한 지식산업센터 355개소가 대상
 - 팩토리온(FACTORY ON, 공장설립온라인지원시스템)에서 제공하는 신설 승인을 받은 지식산업센터와 팩토리온 자료에 누락된 건축물대장 상 16개소 지식산업센터를 포함
 - 신설 승인을 받았으나 타용도시설로 개발되거나 건축허가를 받지 않은 시설 14개소 제외
- 지식산업센터 공간 관련 분석은 건축물대장과 토지특성자료 등 활용
 - 대지면적, 개발밀도 등 건축물 관련 분석은 건축물대장을 활용
 - 용도지역, 접도조건 등은 토지특성자료 이용
- 입주 사업체 분석에서는 2019년 기준자료 활용에 따른 분석대상 지식산업센터 조정
 - 2019년 사업체 조사자료를 이용함에 따라 기준 시점을 일치시키기 위해 2019년 당시 입주 사업체가 있는 지식산업센터 264개소(74.4%)를 대상

2) 업무와 주거의 복합시설, 오피스텔

(1) 공급과 추이

- 서울의 오피스텔을 포함한 건물은 5,203개소, 35.7만 호(2022년 4월 말 기준)
 - 주용도가 업무시설인 건물이 65.8%, 공동주택이 30.1%를 차지
 - 건축물대장 상 주용도가 업무시설인 건물 중 35.6%가 오피스텔에 해당
 - 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 단독주택 외에도 교육연구시설, 공장, 창고시설, 자동차 관련 시설과 복합되기도 함
 - 오피스텔 공급량은 약 35.7만 호로 파악되며, 주용도가 업무시설인 비율이 87.0%

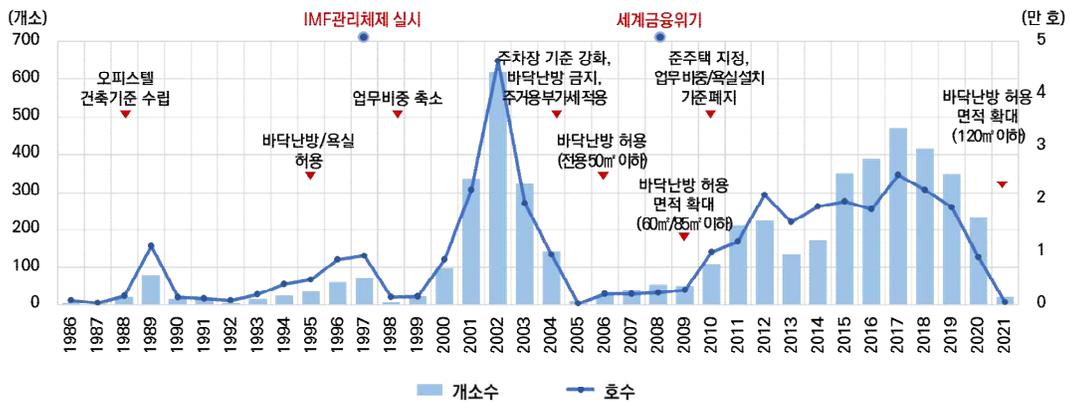


[그림 3-24] 오피스텔의 주용도 현황

주: 오피스텔 호수가 누락된 건물의 주용도는 업무시설 220개소, 근린생활시설 26개소, 숙박시설 2개소, 그 외 용도 1개소
 자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

○ 2000년대 전반과 2010년대 이후가 오피스텔 공급이 활발한 시기⁴⁶⁾

- 오피스텔 허가는 2002년에 가장 많았다가 급격히 감소하였고, 2015년 이후 다시 등락을 반복



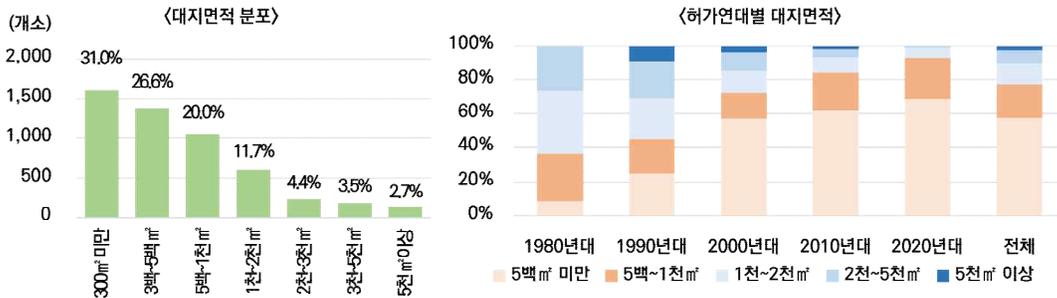
[그림 3-25] 오피스텔의 건축허가 추이

자료: 국토교통부, 건축물대장, 1986~2021

⁴⁶⁾ 건축허가연도 및 용도변경 건축허가를 기준으로 분석. 2022년 4월 기준 건축물대장상 오피스텔이 포함된 건물의 건축허가연도를 사용하여, 2022년 4월 이전에 건축허가를 받았으나 준공되지 않은 오피스텔은 제외

(2) 개발 규모

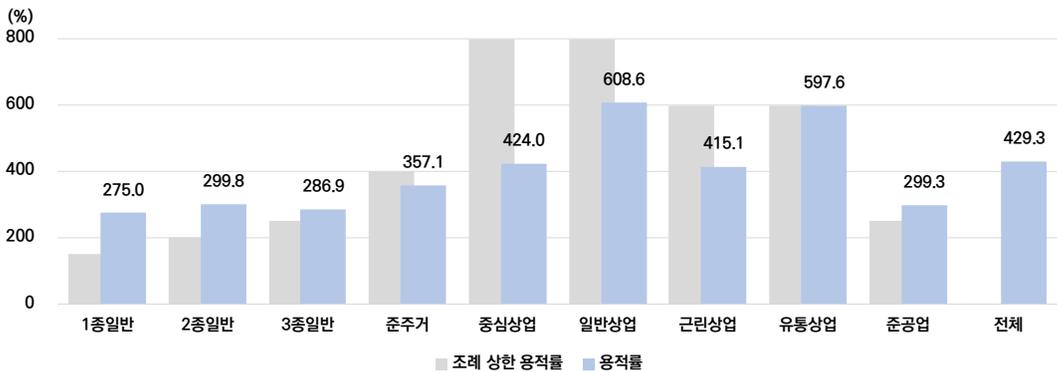
- 오피스텔의 평균 대지면적은 1,053.0㎡로, 전체 오피스텔의 77%가 1,000㎡ 미만 대지에 위치
 - 대지규모 1,000㎡ 미만 77.7%, 500㎡ 미만 57.6%, 5,000㎡ 이상 2.7%를 차지
 - 2000년 이후부터 대지규모 500㎡ 미만이 크게 증가하여 전체의 과반을 유지
 - 1990년대까지는 주로 대지규모 1,000㎡ 이상에서 개발되었으나 2000년대 이후는 1,000㎡ 미만이 70%를 상회



[그림 3-26] 오피스텔 대지면적

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

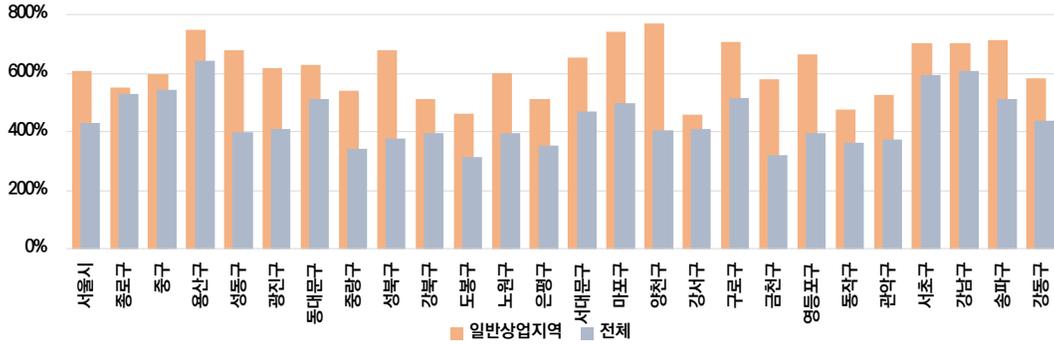
- 서울시 내 입지한 오피스텔의 평균 용적률은 429.3%, 지역에 따라 편차가 큼
 - 제1종일반주거지역(이하 조례상한용적률, 150%)에 위치한 오피스텔의 평균 용적률은 275.0%, 제2종일반주거지역(200%) 302.6%, 제3종일반주거지역(250%) 286.9%, 준주거지역(400%) 357.1%
 - 제1종 및 제2종일반주거지역 내 오피스텔 대부분은 일반주거지역 세분화 이전에 개발하여 조례용적률을 초과
 - 일반상업지역(800%) 내 오피스텔의 평균 용적률은 608.6%, 준공업지역(400%) 299.3%
 - 준공업지역 오피스텔은 절반 정도가 용적률 250%를 초과하여 개발되었으며 평균 용적률도 300%에 육박. 이는 임대주택 공급에 대한 용적률 인센티브에 기인



[그림 3-27] 용도지역별 오피스텔 평균 용적률

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

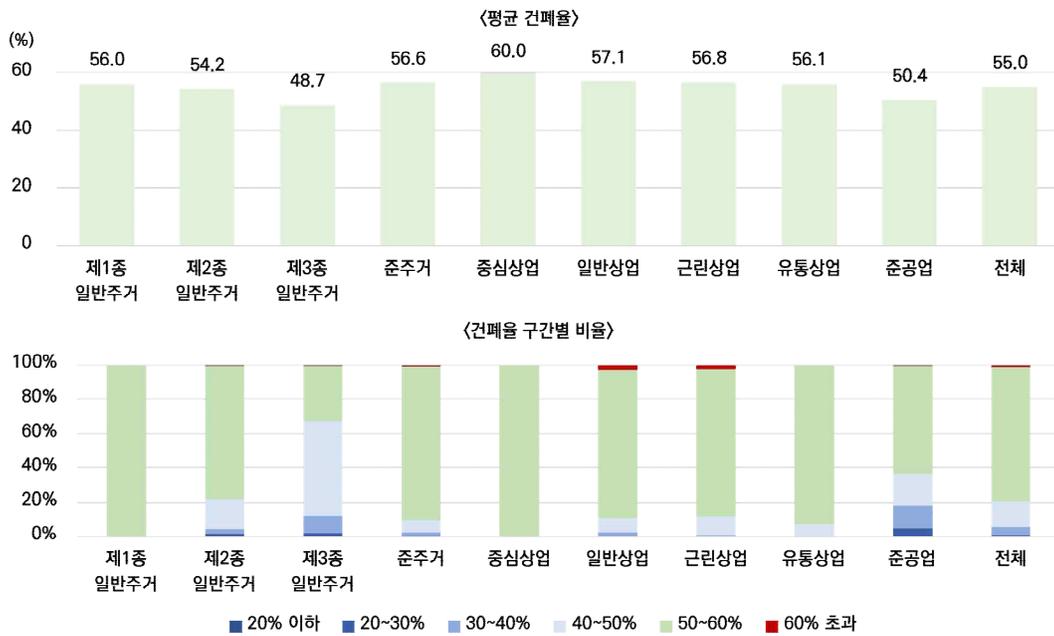
- 자치구별 평균 용적률은 용산구(644%), 강남구(609%), 서초구(593%), 중구(546%), 종로구(530%), 구로구(516%), 송파구(512%) 순으로 높음
- 자치구 일반상업지역 평균 용적률은 609%, 양천구가 772.6%로 가장 높고 강서구가 460.7%로 가장 낮음



[그림 3-28] 자치구별 오피스텔 평균 용적률

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

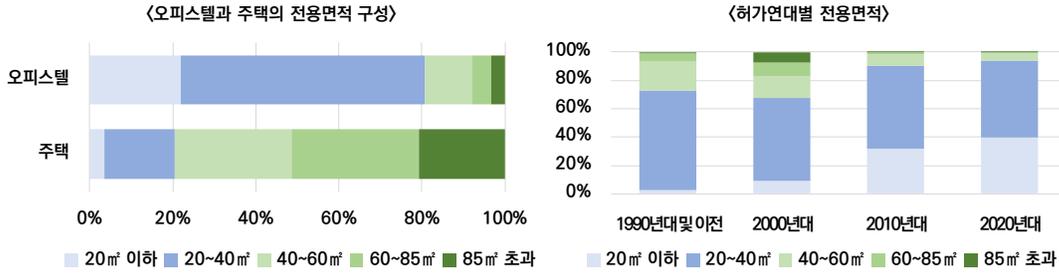
- 서울시 내 입지한 오피스텔의 평균 건폐율은 55%로, 대부분 조례상한건폐율(60%) 미만으로 개발
- 상업지역의 평균 건폐율은 56~60%로 상대적으로 높은 편이며, 제3종일반주거지역과 준공업지역의 건폐율은 각각 48.7%, 50.4%로 낮은 편임



[그림 3-29] 오피스텔 평균 건폐율 및 구간별 비율

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

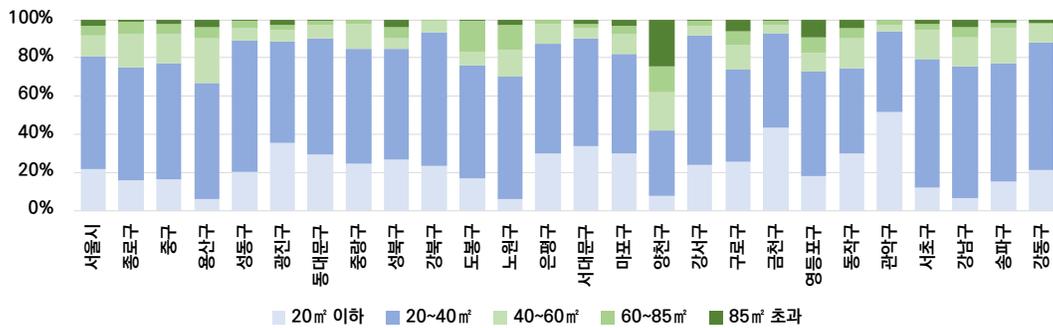
- 서울시 전체 오피스텔의 80%가 전용면적 40㎡ 이하인 소규모에 해당
 - 오피스텔 전용면적 40㎡ 이하는 전체 오피스텔의 80.8%, 85㎡ 초과는 3.3%를 차지
 - 2010년대 이후 오피스텔의 주력 공급 규모는 전용면적 20~40㎡의 소형
 - 전용면적 20㎡ 이하는 2010년부터 공급 비중이 늘어났고, 2020년대 들어서는 공급량 중 40% 가량을 차지



[그림 3-30] 오피스텔의 전용면적 현황

자료: (주)부동산114, 오피스텔 공급현황, 2022

- 관악구, 강북구, 금천구, 강서구, 동대문구, 서대문구 등에서는 전용면적 40㎡ 이하의 비율이 90%를 상회
 - 대부분의 자치구에서 전용면적 40㎡ 이하 비율이 70%를 넘음
 - 관악구는 20㎡ 이하 비율이 51.6%, 금천구는 43.8%를 차지
 - 반면, 양천구는 85㎡ 초과 비율 24.3%, 용산구는 40~60㎡ 비율이 22.9%에 달함

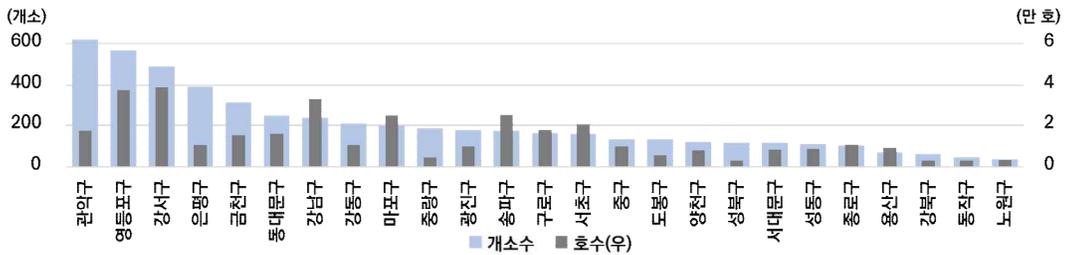


[그림 3-31] 자치구별 오피스텔 전용면적 비율

자료: (주)부동산114, 오피스텔 공급현황, 2022

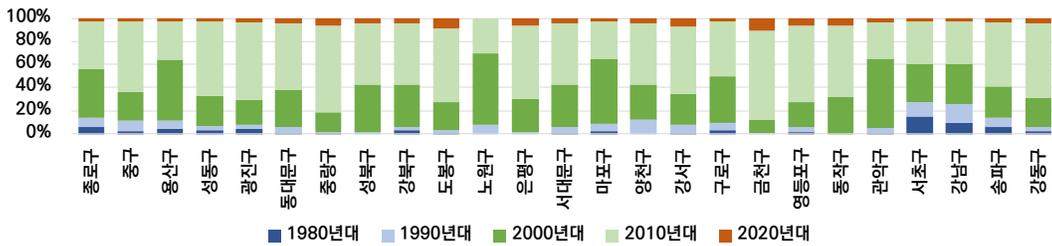
(3) 입지특성

- 관악구, 영등포구, 강서구에 가장 많은 오피스텔이 분포(개소수)
 - 호수 기준으로는 강서구, 영등포구, 강남구, 송파구 순으로 오피스텔이 가장 많음
 - 개소 수가 가장 많은 관악구는 소규모 건물 및 소형평수 위주로 공급
 - 자치구별로 시기에 따라 개발 경향이 다르게 나타남
 - 서초구, 강남구, 송파구는 다른 지역에 비해 1980~1990년대 공급이 많음
 - 종로구, 용산구, 노원구, 마포구, 관악구, 구로구는 2000년대에, 성동구, 중랑구, 금천구, 영등포구, 강동구는 2010년대에 높은 공급 비율을 보임



[그림 3-32] 자치구별 오피스텔 현황

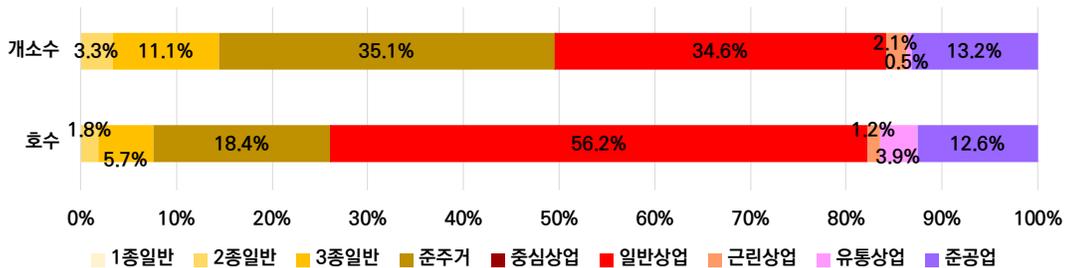
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022



[그림 3-33] 자치구별 오피스텔 개발 현황(개소수 기준)

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

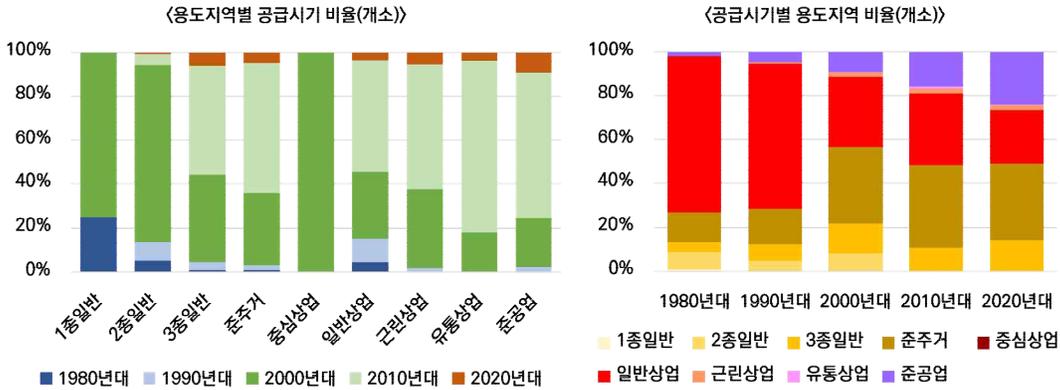
- 서울 전체 오피스텔의 69.7%(개소수)가 준주거지역과 일반상업지역에 분포
 - 개소수 기준, 준주거지역(35.1%), 일반상업지역(34.6%), 준공업지역(13.2%), 제3종 일반주거지역(11.1%) 순으로 많음
 - 중심상업지역, 제1종일반주거지역에도 오피스텔이 분포하지만, 소수에 해당
 - 호수 기준으로 일반상업지역에 56.2% 분포



[그림 3-34] 용도지역별 오피스텔 현황

자료: 국토교통부, 토지특성정보, 2022

- 시기별 오피스텔의 공급은 일반상업지역에서 준주거지역, 준공업지역으로 확대
 - 1990년대까지는 주로 일반상업지역에서 공급되었으나 2000년대부터는 준주거지역, 2010년대 후반부터 준공업지역, 제3종일반주거지역에서 공급 비중이 증가
 - 준공업지역은 산업구조 변화 및 건물 노후화에 따른 공장부지의 용도 전환, 높은 주택 수요, 공장부지의 공동주택 불허 등이 복합적으로 작용하여 2010년대 후반 이후 비율이 높음



[그림 3-35] 용도지역 및 공급시기별 오피스텔 입지 비율

자료: 국토교통부, 토지특성정보, 2022

- 서울시 내 입지한 전체 오피스텔의 58%(개소수)가 폭 12m 미만 도로에 입지
 - 개소수 기준으로 폭 4~8m 도로에 입지하는 오피스텔은 36.7%, 폭 25m 이상 도로에는 27.5%를 차지
 - 호수 기준으로 폭 12m 이상 도로에 입지하는 오피스텔은 69.3%를 차지

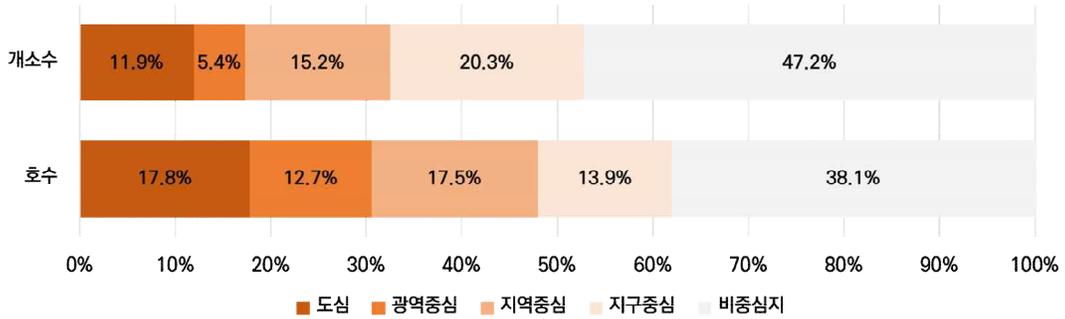


[그림 3-36] 접도조건별 오피스텔 입지 현황

자료: 서울시 토지관리과, 토지특성자료, 2022

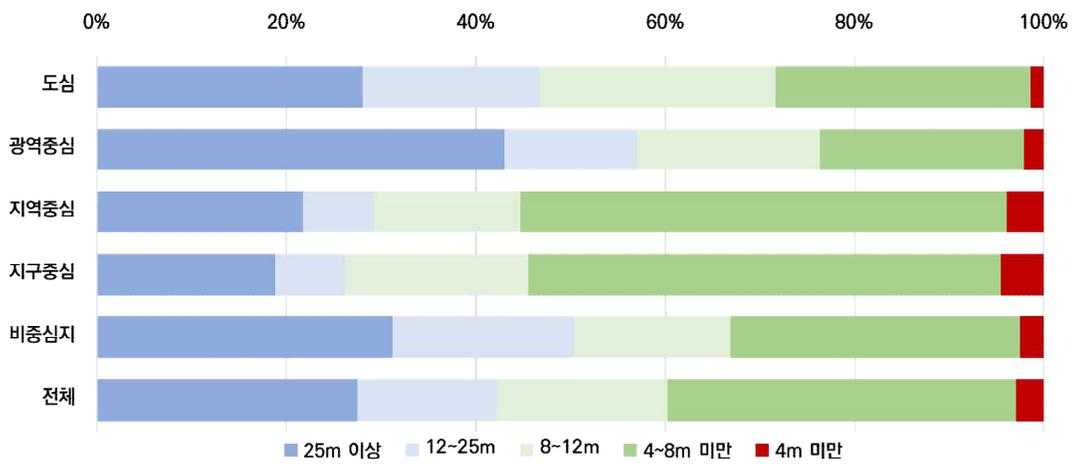
- 서울시 내 입지한 오피스텔의 52.8%(개소수)가 중심지에 분포, 광역중심은 간선도로변, 지역·지구중심은 이면부에 오피스텔 입지 경향
 - 개소수 기준으로 오피스텔은 지구중심(20.3%), 지역중심(15.2%), 도심(11.9%), 광역중심(5.4%) 순으로 입지

- 호수 기준으로 도심(17.8%), 지역중심(17.5%), 지구중심(13.9%), 광역중심(12.7%) 순
- 광역중심은 폭 25m 이상 도로 접도 비율이 높고, 지역·지구중심은 8m 미만 도로 접도 비율이 비중심지보다 높음



[그림 3-37] 중심지 위계별 오피스텔 입지 현황

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

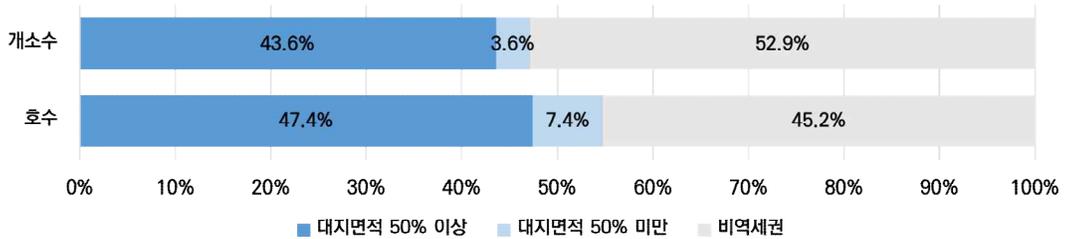


[그림 3-38] 중심지별 접도조건 분포 현황(개소수 기준)

자료: 국토교통부, 토지특성정보, 2022

○ 서울시 내 오피스텔의 50% 가량이 역세권에 입지

- 개소수 기준으로 47.1%, 호수 기준으로 54.7%가 역 반경 250m 내 입지



[그림 3-39] 역세권 오피스텔 입지 현황

주: 역세권은 역 승강장 경계 기준 250m 이내로 정의, 오피스텔 대지 일부가 포함되는 경우도 역세권 입지로 간주

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

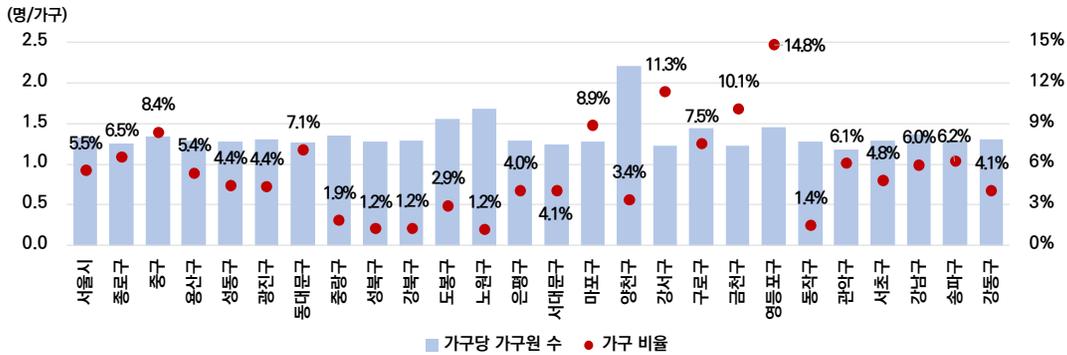
(4) 입주 가구 특성

- 서울시 전체 가구의 5.5%가 오피스텔에 거주, 가구당 가구원 수는 1.3인
 - 오피스텔에 거주하는 가구는 231,607가구로 서울 전체 가구의 5.5%를 차지
 - 오피스텔에 거주하는 가구원 수로는 총 308,464명이며, 가구당 평균 가구원 수는 1.3명
 - 주택의 가구당 가구원 수(2.3명)의 약 60% 수준
 - 오피스텔은 1~2인 가구가 주로 거주하는 주거 형태로 자리매김
 - 오피스텔의 공급량이 많은 영등포구, 강서구, 금천구는 지역 내 가구 중 10% 이상이 오피스텔에서 거주

[표 3-1] 거주유형별 가구당 가구원 수 현황

구분	서울시 전체 ⁴⁷⁾	주택	오피스텔
가구 수	4,191,171	3,848,936 (91.8%)	231,607 (5.5%)
가구원 수	9,361,974	8,824,040 (94.3%)	308,464 (3.3%)
가구당 가구원 수	2.2	2.3	1.3

자료: 통계청, 주택총조사, 2021
 주: ()는 서울시 전체 대비 비율



[그림 3-40] 자치구별 오피스텔 거주 가구 현황

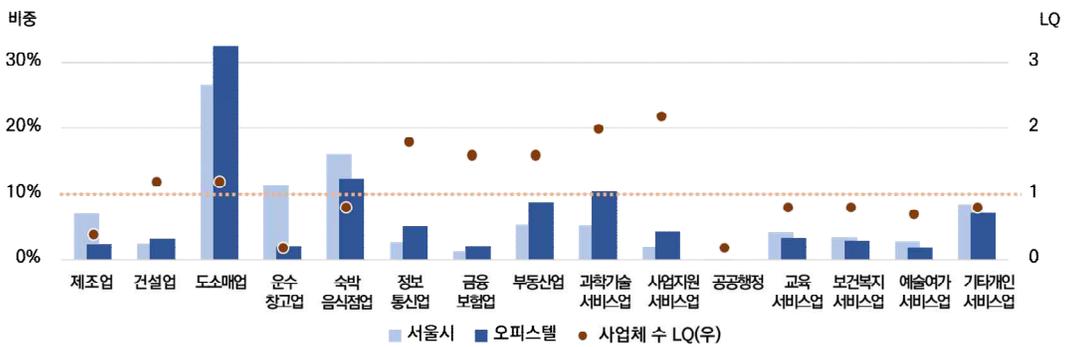
자료: 통계청, 주택총조사, 2021 ; 국토교통부, 건축물대장, 2021

⁴⁷⁾ 주택과 주택 이외의 거처를 포함. 주택 이외의 거처는 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등 주택의 요건을 갖추지 못한 거주 공간으로 규정

(5) 입주 사업체 특성

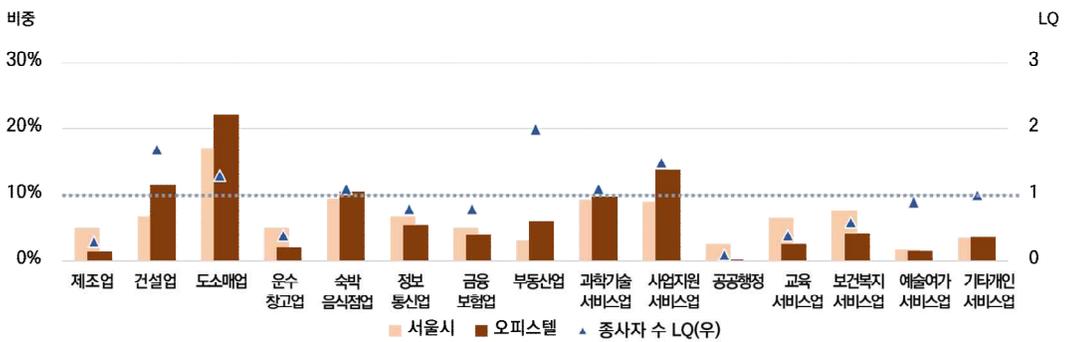
○ 서울시 내 오피스텔의 58.8%(개소수)에 사업체가 입주, 도소매업이 가장 큰 비중 차지, 사업지원서비스업과 과학기술서비스업이 특화

- 오피스텔 입주 사업체와 종사자 수는 서울시 전체 대비 각각 6.2%, 5.2%를 차지
- 오피스텔 입주 사업체의 산업별 비중은 도소매업(33.1%), 숙박음식업(12.4%), 과학기술서비스업(10.5%), 단체·기타개인서비스업(7.1%), 사업지원서비스업(4.4%) 순
- 종사자의 산업별 비중은 도소매업(22.1%), 사업지원서비스업(13.9%), 건설업(11.6%), 숙박음식업(10.5%), 과학기술서비스업(9.8%) 순
 - 건설업과 사업지원서비스업은 사업체 수 비중이 작지만, 종사자 수 비중이 큼
 - 정보통신업은 사업체 수 비중이 크지만, 종사자 수 비중이 작은 사업체 위주
- 과학기술서비스업, 사업지원서비스업, 건설업, 도소매업, 부동산업은 사업체와 종사자 수 모두 특화도가 높음
 - 정보통신업, 금융보험업은 사업체 기준, 숙박음식업은 종사자 기준 특화



[그림 3-41] 오피스텔 입주 산업 비중과 특화도(사업체 기준)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

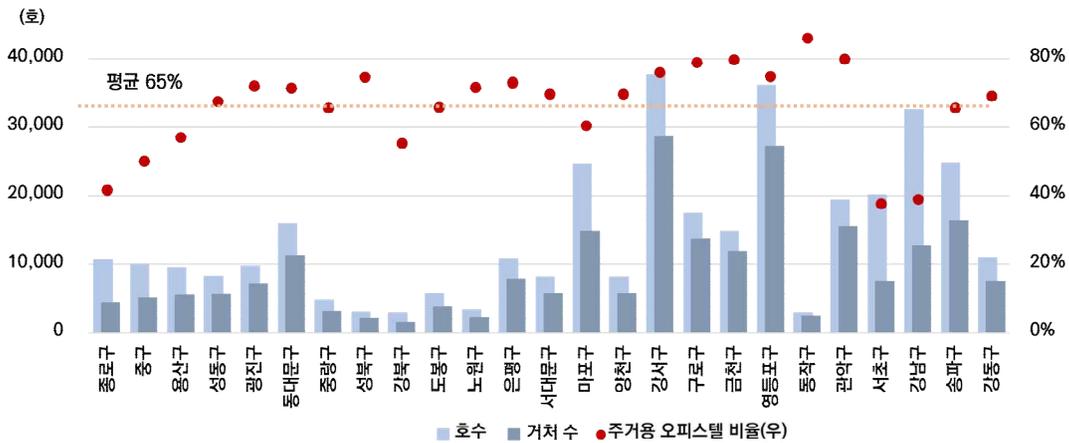


[그림 3-42] 오피스텔 입주 산업 비중과 특화도(종사자 기준)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

(6) 복합 특성

- 서울시 오피스텔의 약 65%가 주거용 오피스텔로 서남권에 많이 분포
 - 주택총조사에 따르면 서울 오피스텔의 65.2%가 주거용 오피스텔
 - 주거용 오피스텔 비율이 75% 이상인 자치구는 동작구, 관악구, 금천구, 구로구, 강서구, 영등포구 등
 - 서남권에 위치한 자치구라는 공통점이 있으며, 준공업지역 또는 고시생·학생·청년직장인 밀집지역이라는 특징
 - 주거용 오피스텔 비율이 50% 미만인 자치구는 도심에 해당하는 서초구, 강남구, 종로구, 중구
 - 서초구, 강남구, 마포구는 오피스텔이 많이 분포하고 있으나 주거용 오피스텔 비율이 낮은 자치구



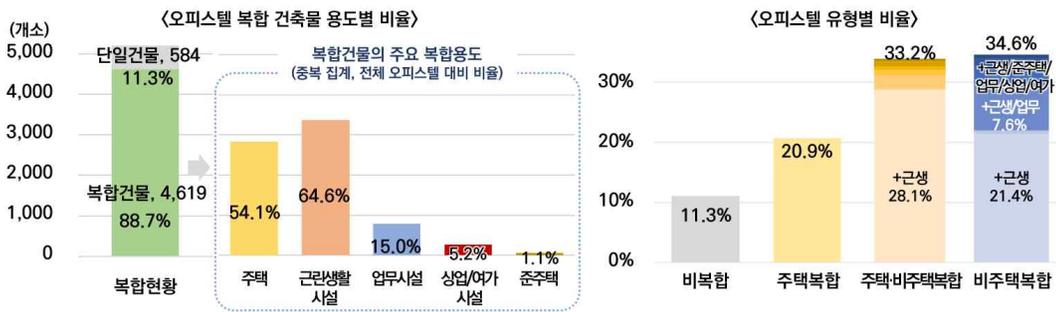
[그림 3-43] 자치구별 주거용 오피스텔 비율

주: 오피스텔 호수는 2021년 12월 말까지 사용승인을 받은 건축물로 한정.
호수가 누락된 건물은 평균 호수면적을 활용하여 호수 추정

자료: 통계청, 주택총조사, 2021

- 서울시의 오피스텔은 주택, 근린생활시설 등과 복합된 건축물이 88.7%를 차지
 - 주택과 복합된 오피스텔은 54.1%, 근린생활시설과 복합된 오피스텔은 64.6%를 차지
 - 업무시설 또는 상업·여가시설이 있는 오피스텔 중 근린생활시설과 복합되는 비율은 80%를 상회함
 - 반면, 오피스텔과 업무시설, 상업·여가시설로만 구성되는 비율은 1.9%
- 오피스텔은 용도복합 양상에 따라 비복합, 주택복합, 주택·비주택복합, 비주택복합 유형으로 구분
 - 일반적으로 오피스텔을 호실 단위로 업무용과 주거용으로 구분하지만, 건물 단위로 오피스텔과 복합되는 용도를 기준으로 4가지 유형 도출
 - ‘비복합’은 다른 용도와 복합하지 않고 오피스텔로만 구성된 유형
 - ‘주택복합’은 주택(48)과 준주택인 오피스텔을 복합개발한 유형

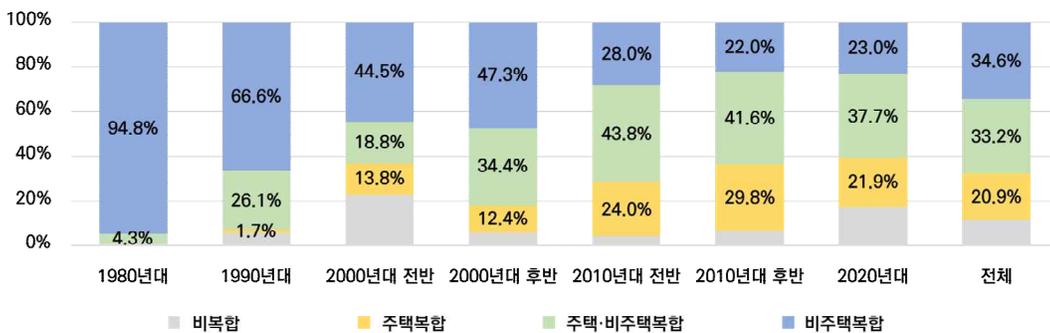
- ‘주택·비주택복합’은 주택과 비주택용도를 복합한 유형
 - ‘비주택복합’은 주택 없이 비주택용도와 복합한 유형
- 개소수 기준, ‘비주택복합’ 34.6%, ‘주택·비주택복합’ 33.2%, ‘주택복합’ 20.9%, ‘비복합’ 11.3%
- 복합된 비주택 용도로는 근린생활시설의 비율이 가장 큼
 - ‘비주택복합’ 유형이 전체 오피스텔에서 차지하는 비중이 34.6%인데, 21.4%가 근린생활시설과 복합이며 그 외 13.2%는 이외 준주택, 업무, 상업·여가 등의 기능을 포함함
 - ‘주택·비주택복합’ 유형은 전체의 33.2%를 차지하는데, 28.1%가 근린생활시설과 복합이며 그 외 5.1%는 기타 기능을 포함



[그림 3-44] 오피스텔 복합 유형과 복합 용도

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

- 건축허가 시기별로 보면 1990년대에는 ‘비주택복합’이 66.6%를 차지했으나, 2000년대부터는 ‘주택복합’, ‘주택·비주택복합’이 모두 증가
- 2020년대 ‘비복합’ 유형이 증가한 것은 준공업지역에 공급된 오피스텔의 영향



[그림 3-45] 건축허가 연대별 유형 비율

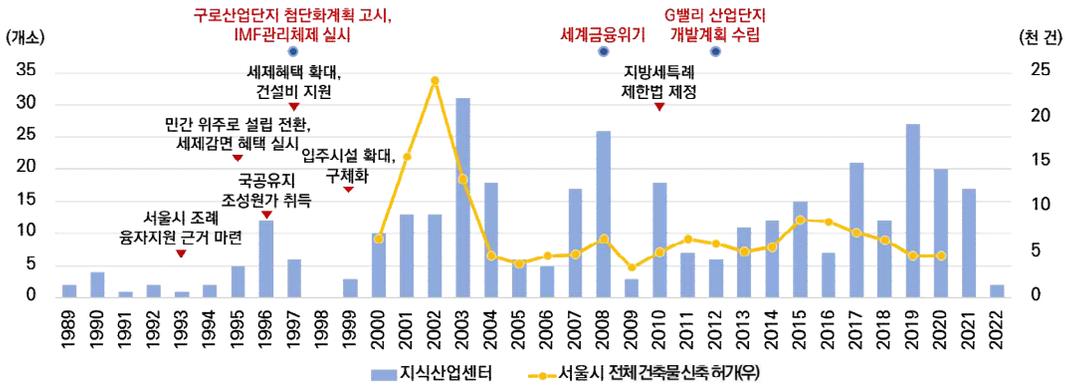
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

48) 주택은 규모와 세대수에 제한이 있음

3) 다양한 산업의 복합시설, 지식산업센터

(1) 공급과 추이

- 서울시에는 지식산업센터 302개소가 준공, 2003년, 2008년, 2019년에 건축허가 집중(2022년 4월 기준)
 - 건축허가를 받은 지식산업센터 355개소 중 302개소(85.1%)는 준공, 41개소(11.5%)는 건축 중, 12개소(3.4%)는 미착공
 - 지식산업센터의 신축 허가는 2003년, 2008년, 2019년에 집중되었다가 이후 다시 감소하는 추세
 - 2000년~2020년 건축허가 추이는 서울시 전체 건설 경기와는 다른 경향성을 보임

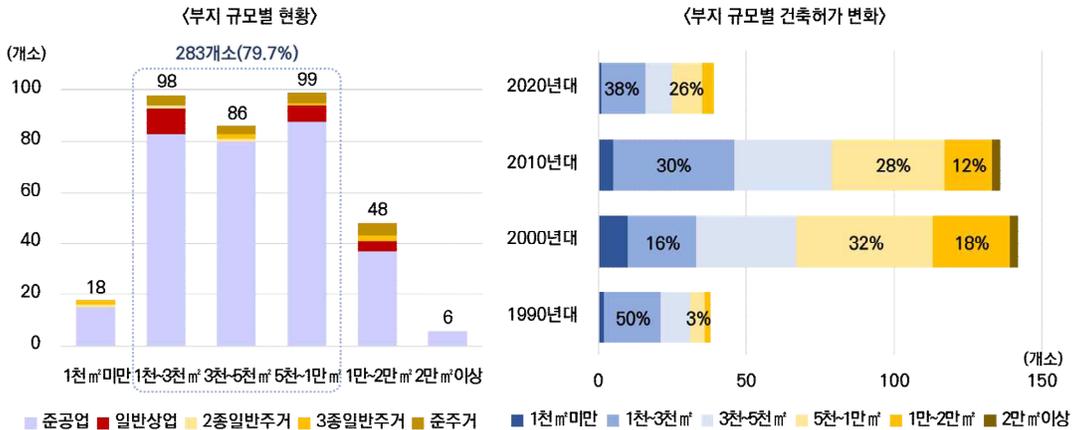


[그림 3-46] 지식산업센터 건축허가 추이

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022 ; 한국산업단지공단, 지식산업센터 현황, 2022

(2) 개발 현황

- 지식산업센터 부지의 지목은 공장용지가 72%, 부지 규모 1,000~10,000㎡가 대부분
 - 지목상 공장용지는 72.1%로 이 중 96.9%가 준공업지역에 입지
 - 다른 용도지역에 위치한 지식산업센터 부지의 지목은 대부분 대지

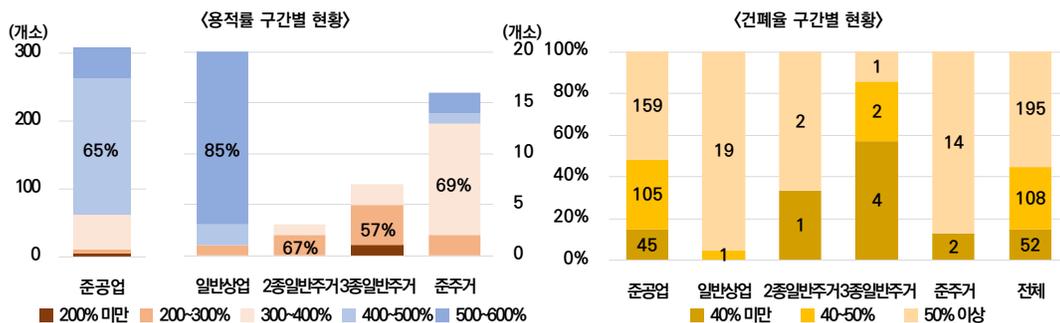


[그림 3-47] 지식산업센터 부지규모 구간별 현황 및 분포

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

- 지식산업센터 부지의 규모는 최소 368㎡에서 최대 30,180㎡까지 분포하며, 1,000~10,000㎡의 부지에 개발된 시설이 79.7%를 차지
 - 2000년대에는 5,000㎡ 이상 중·대규모가, 2010년대부터는 1,000~3,000㎡가 비중이 높음
 - 1,000㎡ 미만 소규모 부지는 대부분 준공업지역에 분포, 건축허가가 지속적으로 발생
- 지식산업센터 평균 용적률은 456%로, 최소 168%에서 최대 600%까지 분포
 - 준공업지역 내 지식산업센터 중 79.6%는 조례 상한 용적률 400%를 초과 개발
 - 준공업지역 평균 용적률은 457%이며 시기별로 평균 용적률이 증가 추세
 - 자치구별 평균 용적률은 강서구(480.7%), 영등포구(462.9%), 금천구(462.6%), 구로구(461.7%), 성동구(437.8%) 순
 - 상대적으로 평균 용적률이 낮은 성동구는 다른 자치구에 비해 3,000㎡ 미만 부지 비율이 높은 지역
 - 일반상업지역의 평균 용적률은 지역별로 차이가 큼
 - 송파구의 시설 대다수가 용적률 600%에 달하는 반면, 중구는 300% 이하로도 개발
 - 주거지역 내 지식산업센터의 용적률은 200~400%대에 대부분 분포하며 평균 용적률은 349.2%. 조례용적률을 초과하는 시설은 34.6%임
 - 제2종일반주거지역 시설의 100%, 제3종일반주거지역의 42.9%, 준주거지역의 18.8%가 조례용적률을 초과

- 지식산업센터 평균 건폐율은 49.8%로, 과반이 건폐율 50% 이상
 - 지식산업센터의 건폐율 40~50%는 30.4%, 40% 미만은 14.6%, 50% 이상은 54.9%임
 - 일반상업지역 내 95.0%, 준주거지역 내 87.5%가 건폐율 50% 이상. 평균 건폐율은 각각 57.8%, 54.2%임
 - 대지 규모가 클수록 건폐율이 낮아지는 경향을 보임. 부지 규모가 1,000~3,000㎡인 지식산업센터 중 80% 가량이 건폐율 50% 이상으로 개발



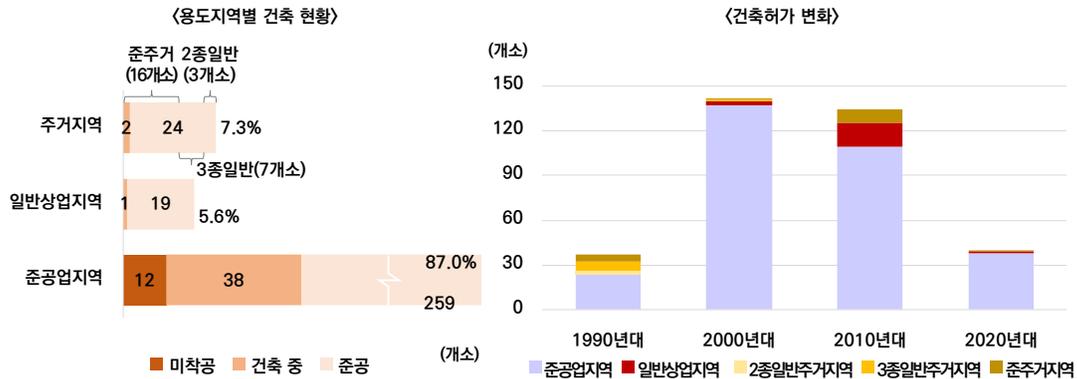
[그림 3-48] 용적률과 건폐율 구간별 현황

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022

(3) 입지 특성

○ 서울시 내 지식산업센터의 87%가 준공업지역에 위치

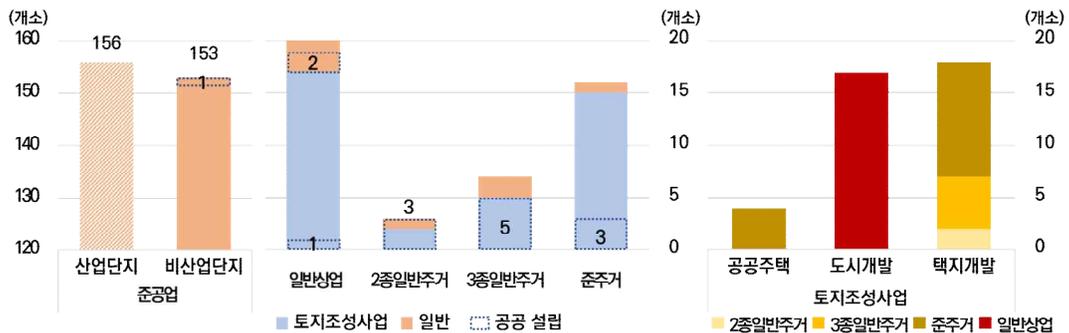
- 서울시 지식산업센터 중 준공업지역에 87.0%, 주거지역 7.3%, 상업지역 5.6% 위치
 - 1990년대에는 준공업지역 이외의 용도지역에서도 지식산업센터가 건립되었으나, 2000년대 이후부터는 준공업지역에 집중적으로 공급
 - 일반상업지역에서는 2013년 문정택지개발지구에 지식산업센터 공급
 - 준주거지역에서는 지식산업센터의 건축허가가 시기별로 계속 발생하였지만, 제2종 및 제3종일반주거지역에서는 대부분 1990년대에 공급



[그림 3-49] 지식산업센터 건축 현황 및 허가 추이

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022 ; 한국산업단지공단, 지식산업센터 현황, 2022

- 산업단지 내 위치한 지식산업센터는 43.9%를 차지. 공장부지 등 노후 건물부지를 개발
- 준공업지역 이외의 지식산업센터는 대부분 토지조성사업구역에서 개발
 - 준공업지역이 아닌 곳에 입지한 지식산업센터 중 84.8%는 공공주택지구, 택지개발지구, 도시개발사업구역과 같은 토지조성사업으로 조성된 부지에서 개발
 - 준공업지역이나 토지조성사업구역이 아닌 토지가 높은 일반지역에서 민간이 지식산업센터를 개발한 사례는 1.1%에 불과
- 시행주체가 공공인 지식산업센터는 4.2%, 대부분이 1990년대에 택지개발지구에 조성

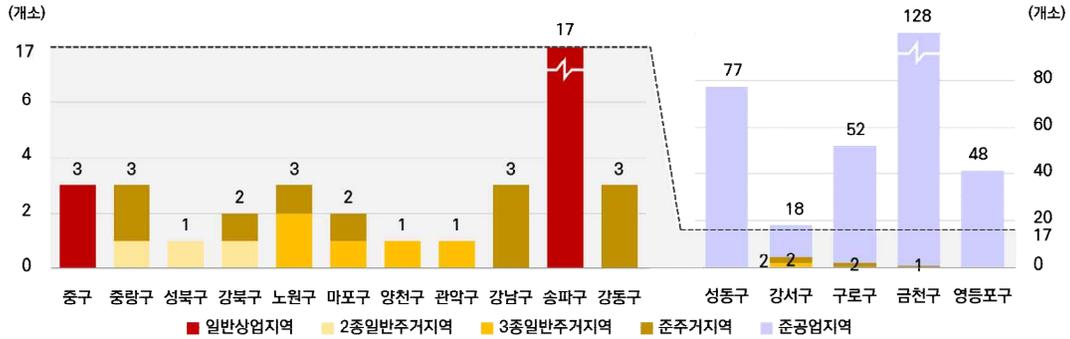


[그림 3-50] 용도지역별 부지특성

자료: 서울시 토지관리과, 토지특성자료, 2022

○ 금천구, 성동구, 구로구, 영등포구에 지식산업센터가 집중 분포

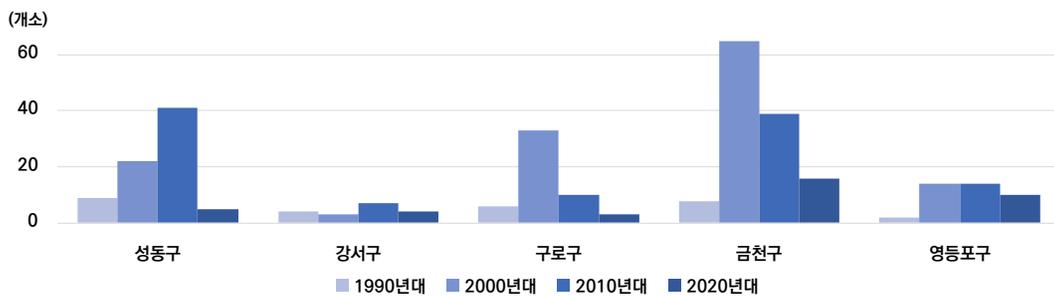
- 준공업지역이 있는 금천구, 성동구, 구로구, 영등포구, 강서구 순으로 지식산업센터가 다수 입지
- 송파구, 중구는 일반상업지역에, 그 외 자치구는 주거지역에 점적으로 분포
 - 송파구 문정택지개발지구에 다수 분포



[그림 3-51] 자치구별 용도지역별 지식산업센터 현황

자료: 한국산업단지공단, 지식산업센터 현황, 2022

- 시기별로는 1990년대 성동구, 금천구, 2000년대 금천구, 구로구, 2010년대 성동구, 금천구, 2020년대 금천구, 영등포구에서 건축허가 활발
 - 성동구는 2000년대부터 현재까지 꾸준히 건축허가 발생
 - 구로구는 G밸리 1단지 구조고도화 사업이 진행되면서 2000년대 초반에 건축허가가 집중
 - 금천구에는 서울시 지식산업센터의 36%가 입지하며, 2002~2003년, 2007~2008년, 2017~2020년에 지식산업센터 개발이 활발
 - 영등포구는 2000년대 후반, 2010년대 후반, 2020년대 초에 허가건수 증가
 - 강서구는 2010년대 후반에 마곡 산업단지 분양과 입주가 진행되면서 건축허가 증가

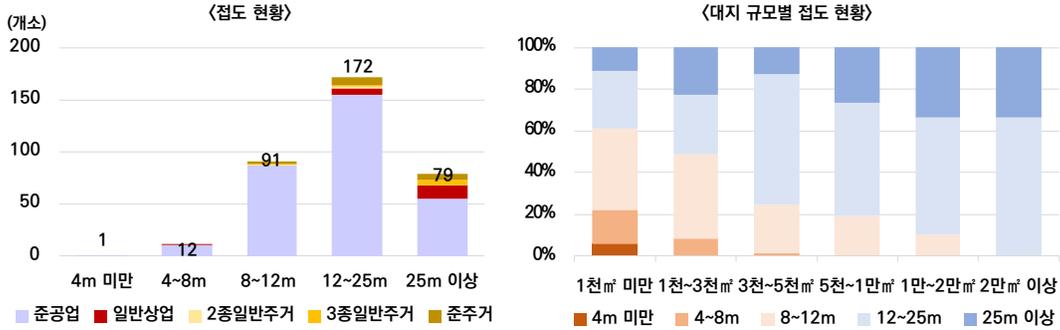


[그림 3-52] 준공업지역의 연대별 건축허가 현황

자료: 한국산업단지공단, 지식산업센터 현황, 2022

○ 서울시 지식산업센터 대부분이 폭 8m 이상 도로에 접면

- 지식산업센터의 96.3%가 폭 8m 이상 도로에 접면
 - 전체 지식산업센터의 70.7%가 폭 12m 이상 도로에 접면
- 8m 미만 도로에 접하는 지식산업센터는 주로 금천구 독산동, 성동구 성수동에 위치
 - 부지면적 3,000㎡ 이하의 소규모 지식산업센터는 주로 8m 미만 도로에 접면



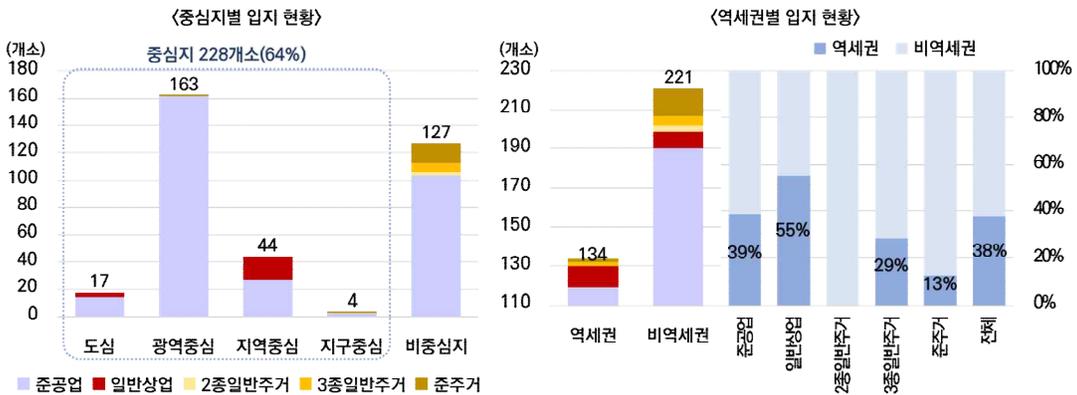
[그림 3-53] 지식산업센터 접도 현황
자료: 서울시 토지관리과, 토지특성자료, 2022

○ 지식산업센터의 64%가 지구중심 이상의 중심지에 입지

- 지식산업센터의 64.2%가 중심지에 입지, 특히 광역중심에 위치한 시설은 45.9%
 - 준공업지역 내 지식산업센터의 66.7%가 지구중심 이상 중심지에 입지
 - 일반상업지역 내 지식산업센터는 모두 지역중심 이상 중심지에 입지
 - 준주거지역 내 지식산업센터 중 12.5%만 중심지에 분포

○ 지식산업센터의 38%가 역세권에 분포

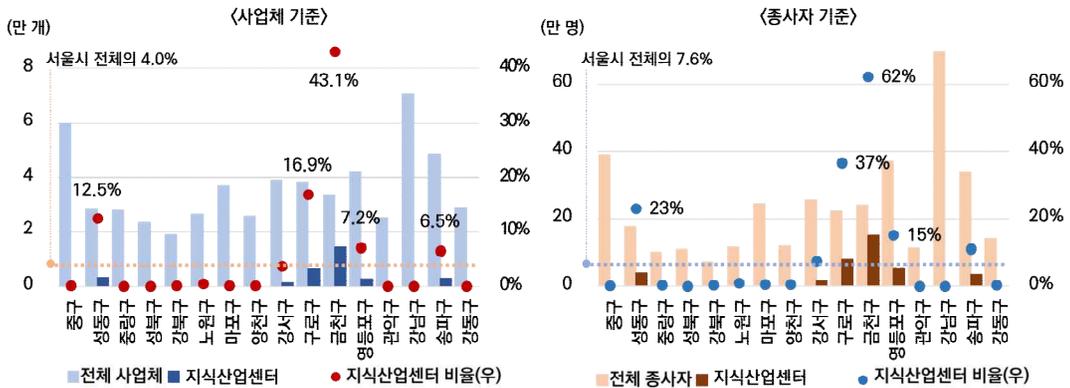
- 역세권에 입지한 지식산업센터는 37.7%로, 비역세권에 위치한 시설이 역세권에 입지한 시설보다 1.65배 많음
 - 일반상업지역과 준공업지역에서 지식산업센터의 역세권 입지비율이 높음



[그림 3-54] 지식산업센터 중심지 및 역세권 분포
자료: 한국산업단지공단, 지식산업센터 현황, 2022

(4) 입주 산업 특성

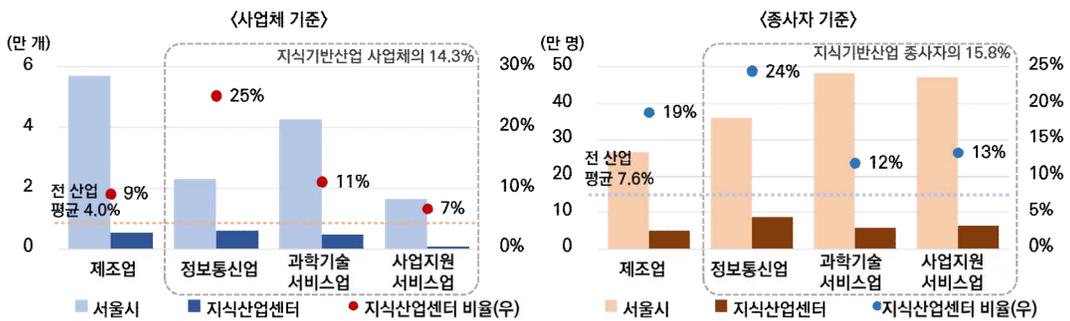
- 2019년 지식산업센터 입주 사업체와 종사자는 서울시 전체의 각각 4.0%, 7.6%를 차지⁴⁹⁾
 - 서울시 지식산업센터에 32,906개 사업체, 약 40만여 명 종사자가 입주
 - 금천구 전체 종사자의 62.2%, 구로구 36.7%, 성동구 23.1%, 영등포구 15.1%, 송파구 11.2%, 강서구 7.7%가 지식산업센터에서 근무



[그림 3-55] 자치구별 지식산업센터 산업규모 및 비중

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

- 서울시 지식기반산업⁵⁰⁾ 사업체의 14.3%, 종사자의 15.8%가 지식산업센터에 위치
 - 서울시 정보통신업 사업체의 25.4%, 종사자의 24.5%가 지식산업센터에 입주
 - 서울시 전체 제조업 사업체의 9.2%, 종사자의 18.9%가 지식산업센터에 입주



[그림 3-56] 지식산업센터 내 주요 산업별 규모 및 비중

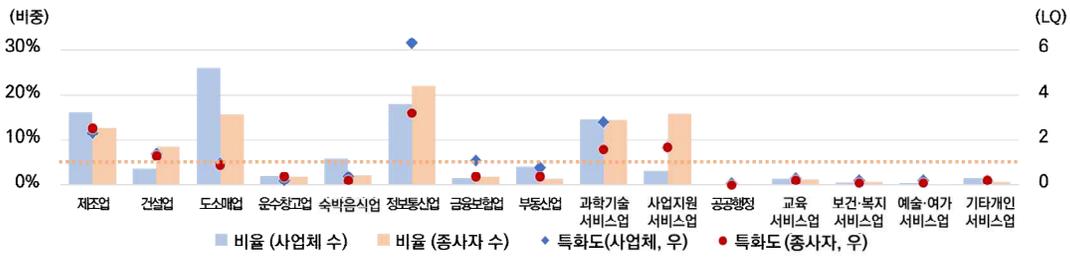
자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

49) 2019년 사업체조사자료를 활용하였으며 당시 지식산업센터 내 입주 사업체가 있는 지식산업센터 264개소를 대상으로 함

50) 지식기반산업은 정보통신업, 전문·과학·기술서비스업, 사업시설관리·사업지원·임대서비스업 전체로 정의

○ 지식산업센터 내 종사자 비중이 큰 산업은 정보통신업, 특화산업은 지식기반산업과 제조업

- 종사자는 정보통신업(22.2%), 사업지원서비스업(15.8%), 도소매업(15.6%), 과학기술서비스업(14.5%), 제조업(12.6%) 순으로 구성
- 사업체는 도소매업(26.1%), 정보통신업(18.0%), 제조업(16.0%), 과학기술서비스업(14.6%) 순으로 구성
- 지식산업센터에서는 종사자 기준으로 정보통신업(3.22), 제조업(2.49), 사업지원서비스업(1.75), 과학기술서비스업(1.56), 건설업(1.26)이 특화

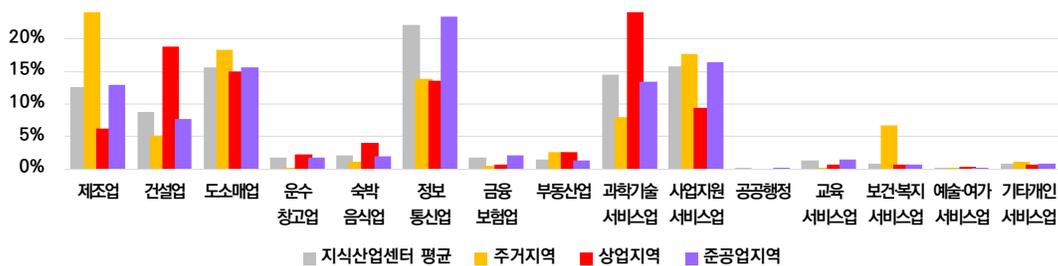


[그림 3-57] 지식산업센터 내 산업대분류 비중 및 특화도

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

○ 준공업지역 내 지식산업센터는 정보통신업, 일반상업지역에서는 과학기술서비스업, 주거지역에서는 제조업이 특화

- 준공업지역의 지식산업센터 내 종사자는 정보통신업(23.4%), 사업지원서비스업(16.5%), 도소매업(15.6%), 과학기술서비스업(13.5%) 등에 종사
 - 지식산업센터 평균 종사자 산업구성과 유사함
- 상업지역의 지식산업센터 내 종사자는 과학기술서비스업(25.1%), 건설업(18.9%), 도소매업(15.0%), 정보통신업(13.6%), 사업지원서비스업(9.4%) 등에 종사
 - 지식산업센터 평균 대비 건설업, 부동산업, 숙박음식점업, 과학기술서비스업 특화
- 주거지역의 지식산업센터 내 종사자는 제조업(24.2%), 도소매업(18.4%), 사업지원서비스업(17.7%), 정보통신업(13.9%), 과학기술서비스업(8.0%) 등에 종사
 - 지식산업센터 평균 대비 보건복지서비스업, 부동산업, 제조업, 기타개인서비스업 특화

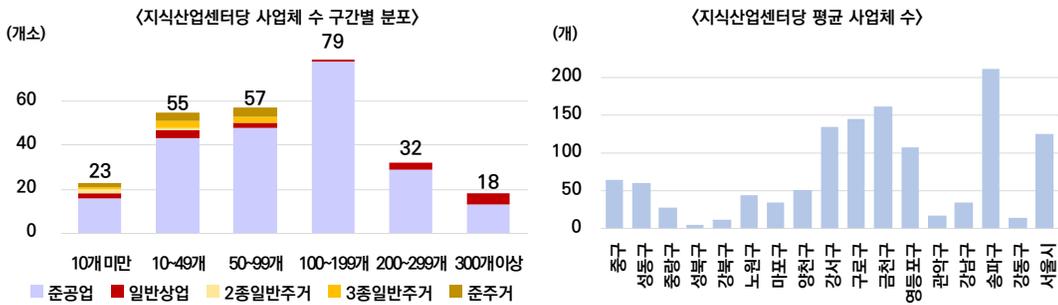


[그림 3-58] 용도지역별 지식산업센터의 산업 비중(종사자 기준)

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

(5) 입주 사업체 특성

- 지식산업센터당 입주 사업체 평균 125개, 지식산업센터의 49%에 100개 이상 사업체 입주
 - 100개 이상 사업체가 입주하는 지식산업센터는 48.9%를 차지. 300개 이상 사업체가 입주하고 있는 지식산업센터는 6.8%
 - 입주 사업체가 100개 이상인 지식산업센터는 준공업지역과 송파구에 분포
 - 준공업지역 시설당 평균 사업체 수는 127개, 강서구, 금천구, 구로구, 영등포구 순
 - 일반상업지역인 송파구 지식산업센터는 사업체 수가 평균 212개로 가장 큰 규모
 - 주거지역 내 지식산업센터는 입주업체가 100개 미만으로 분포, 평균 사업체 50개 미만



[그림 3-59] 지식산업센터당 사업체 수 분포

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

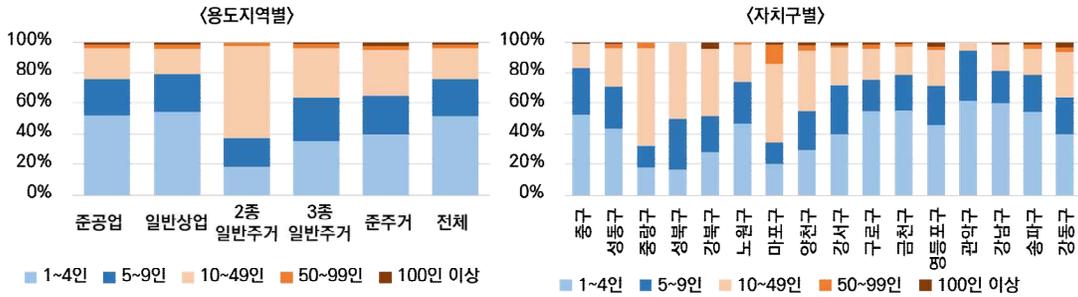
- 지식산업센터당 평균 종사자 1,502명, 종사자가 1,000명 이상인 지식산업센터 52%
 - 종사자가 1,000명 이상인 지식산업센터는 51.9%, 5,000명 이상은 4.2%
 - 종사자 수 1,000명 이상 시설 중 90.5%가 준공업지역에 입지
 - 준공업지역에 입지한 지식산업센터의 평균 종사자는 1,527명, 강서구, 영등포구, 구로구 순
 - 준공업지역 내 지식산업센터는 대부분 종사자 1,000명 이상
 - 일반상업지역의 지식산업센터의 평균 종사자는 2,308명
 - 송파구 내 지식산업센터당 평균 종사자는 2,544명
 - 준주거지역의 시설별 평균 종사자는 669명
 - 마포구·강서구에는 1,000명을 상회하는 비교적 큰 규모의 지식산업센터 입지



[그림 3-60] 지식산업센터당 종사자 수 분포

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

- 지식산업센터 내 사업체별 종사자 수는 평균 12명, 5인 미만 사업체가 52%를 차지
 - 지식산업센터 내 사업체별 평균 종사자는 12.1명이며, 최대 4,312명까지 분포
 - 5인 미만 사업체가 전체의 52.0%, 10인 미만이 75.7%를 차지. 지식산업센터에 입주하는 사업체는 대부분 소규모
 - 5인 미만 사업체 비율은 일반상업지역 54.3%, 준공업지역 52.1%, 준주거지역 39.5%
 - 5인 미만 비율이 높은 자치구는 관악구, 강남구, 금천구, 구로구, 송파구 순
 - 50인 이상 비율이 높은 자치구는 마포구, 강동구, 양천구, 영등포구 순

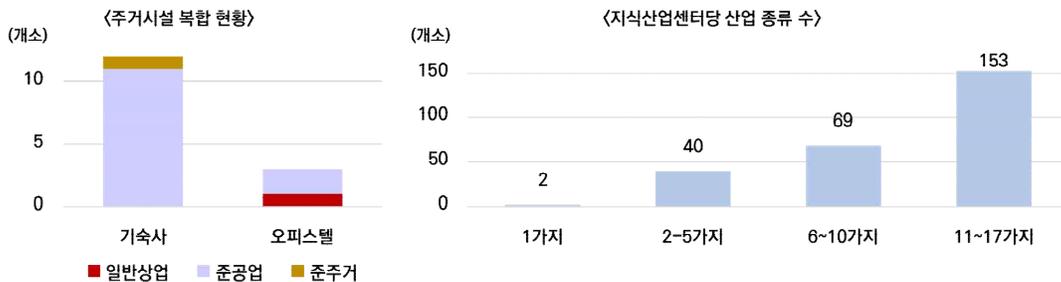


[그림 3-61] 지식산업센터 사업체당 종사자 수

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2019

(6) 복합 특성

- 전체 지식산업센터 중 4%만 오피스텔·기숙사 등의 주거시설과 복합⁵¹⁾, 시설별 평균 10.1개 업종이 입주
 - 지식산업센터의 산업지원시설로 기숙사를 설치한 비율은 3.4%, 오피스텔 설치 비율은 0.8%
 - 지식산업센터별 산업 종류(산업대분류 기준 21개)는 평균 10개, 최소 1개에서 최대 17개까지 여러 산업이 복합적으로 입지
 - 입주 주요 업종은 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업 등이지만 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설이 복합되어 다수의 산업이 복합



[그림 3-62] 지식산업센터 주거시설 복합 현황 및 지식산업센터당 산업 종류 수

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2022 ; 통계청, 전국사업체조사, 2019

⁵¹⁾ 산업집적법은 오피스텔을 산업단지 관리기본계획에서 허용하는 경우에 한정하여 산업단지 내 지식산업센터에만 허용하고 있으며, G밸리는 허용, 송파구에 있는 오피스텔은 지식산업센터와 별도로 구성

Part. II

서울
도시변화 진단

제4장

시민 설문조사

1_ 개요

2_ 도시변화

3_ 지구중심





04. 시민 설문조사

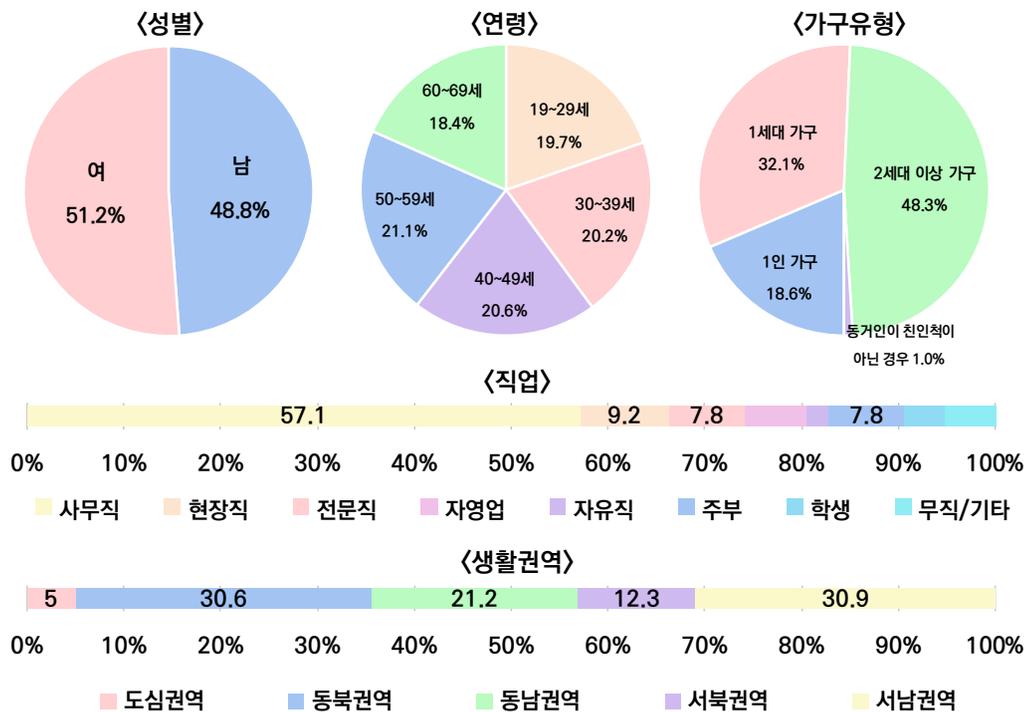
1_개요

1) 조사 목적

- 서울의 현황과 변화를 진단한 결과와 실제 서울 시민 체감과의 차이를 비교, 시민체감형 도시기본계획을 수립하기 위한 기초자료로 활용
- 도시기본계획의 중심지 체계 중 하나인 ‘지구중심’에 대한 서울 시민의 인지도 및 이용 현황을 파악, 향후 관련 계획을 실현하기 위한 참고 자료로 활용

2) 조사 개요

- 만 19세 이상 만 70세 미만의 서울시민 1,000명을 대상으로 설문
- 온라인 설문을 시행하였으며, 응답자는 2022년의 서울에 대한 인식과 체감을 응답



[그림 4-1] 설문 응답자 특성

3) 조사 내용

- 서울의 현황과 변화에 대한 시민의 체감과 근린생활 중심지인 ‘지구중심’에 대한 시민의 인식에 대해 질문
 - 인구, 주택, 산업, 교통 등의 주요 도시변화를 진단한 결과와 실제 시민의 체감을 대조하고 체감에 대한 이유를 설문
 - 각 지구중심에 대한 시민의 인지도, 방문 목적, 이용현황 등에 대해 질문

[표 4-1] 설문조사 세부내용

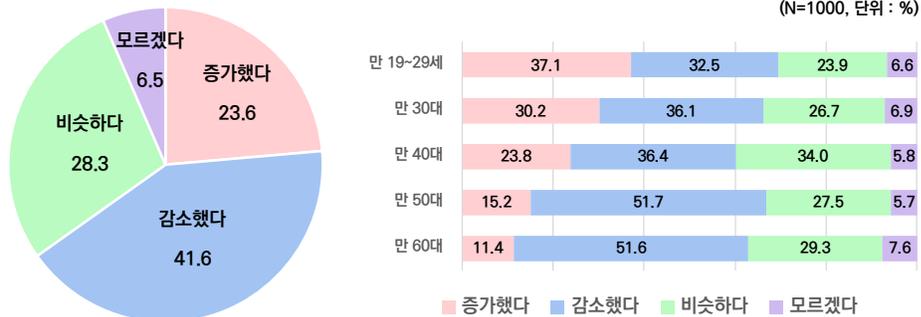
구분	항목	
도시변화	서울의 인구 변화 체감 및 이유	
	서울의 주택 수 변화 체감 및 이유	
	서울의 주택 가격 변화 체감 및 이유	
	향후 서울의 주택 가격 변화 예상	
	서울의 주택 전월세 가격 변화 체감 및 이유	
	향후 서울의 주택 전월세 가격 변화 예상	
	서울의 일자리 수 변화 체감 및 이유	
	주 이용 교통수단	
	서울 내 도로의 교통 체증 변화 체감	
	서울 버스의 차량 내 혼잡도 변화 체감	
	서울 지하철의 차량 내 혼잡도 변화 체감	
	서울시 공공자전거 대여서비스 이용 경험 및 이용 이유	
	서울의 자연재해로 인한 피해 변화 체감	
	우려하는 서울의 자연재해	
	서울의 사회재난으로 인한 피해 변화 체감	
	우려하는 서울의 사회재난	
	서울의 5대 강력범죄의 발생빈도 변화 체감	
	우려하는 서울의 5대 강력범죄	
	지구중심	지구중심 방문 경험
		인구 지구중심에 방문하지 않는 이유
지구중심을 선호하는 이유		
지구중심을 방문하는 목적		
지구중심 환경 만족도		
지구중심 내 추가적으로 조성되었으면 하는 희망시설		

2_도시변화

1) 서울의 인구 변화

- 전체 응답자의 41.6%는 서울 인구가 과거에 비해 감소했다고 응답
 - 서울 인구가 5년 전보다 '감소했다' 41.6%, '비슷하다' 28.3%, '증가했다' 23.6%
 - 인구가 감소했다고 느낀 이유는 '인구 변화에 대한 매체를 접해서'(69.0%), '거리에 보행자가 감소해서'(11.1%)
 - 인구가 증가했다고 느낀 이유는 '주로 이용하는 대중교통의 이용자가 늘어나서'(47.0%), '시설의 이용자가 늘어나서'(26.3%)
 - 연령이 낮을수록 인구가 증가한 것으로 체감한 비율이 높게 나타나는 경향이 있음
 - 20대는 인구가 증가했다고 응답한 비율이 37.1%로, 인구가 감소했다고 답한 비율보다 높음
 - 20대 제외 모든 연령층에서 인구가 감소했다고 응답한 비율이 높게 나타남

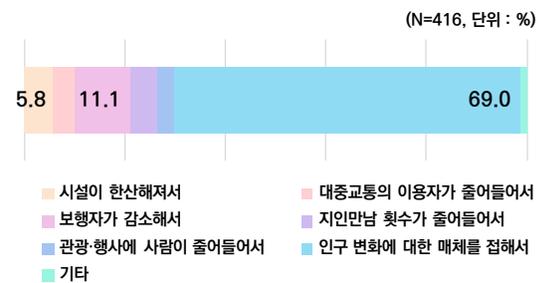
〈서울의 인구수 변화 체감〉



〈인구가 증가했다고 느끼게 된 이유〉



〈인구가 감소했다고 느끼게 된 이유〉



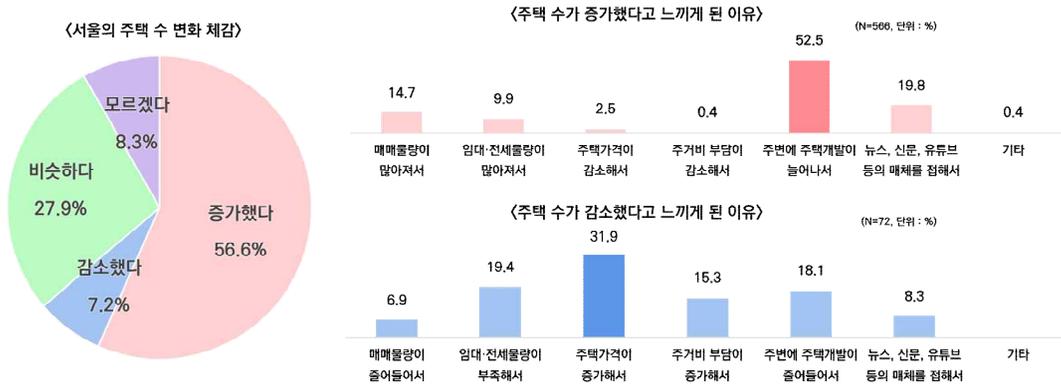
[그림 4-2] 서울의 인구수 변화 체감

💡 서울의 인구 변화는?

- 2021년 서울인구는 2016년 대비 3.6% 감소

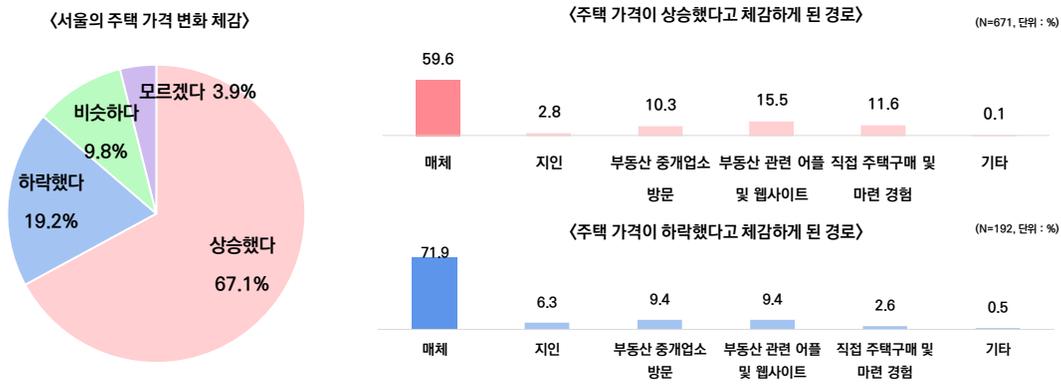
2) 서울의 주택 변화

- 전체 응답자의 56.6%는 서울의 주택 수가 과거에 비해 증가했다고 응답
 - 주택 수가 5년 전보다 '증가했다' 56.6%, '비슷하다' 27.9%, '감소했다' 7.2%
 - 주택 수가 증가했다고 느끼게 된 이유는 '주변에 주택개발이 늘어나서'(52.5%), '뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체를 접해서'(19.8%), '매매물량이 많아져서'(14.7%)
 - 주택 수가 감소했다고 느끼게 된 이유는 '주택 가격이 증가해서'(31.9%), '임대·전세 물량이 부족해서'(19.4%), '주변에 주택개발이 줄어들어서'(18.1%), '주거비 부담이 증가해서'(15.3%)



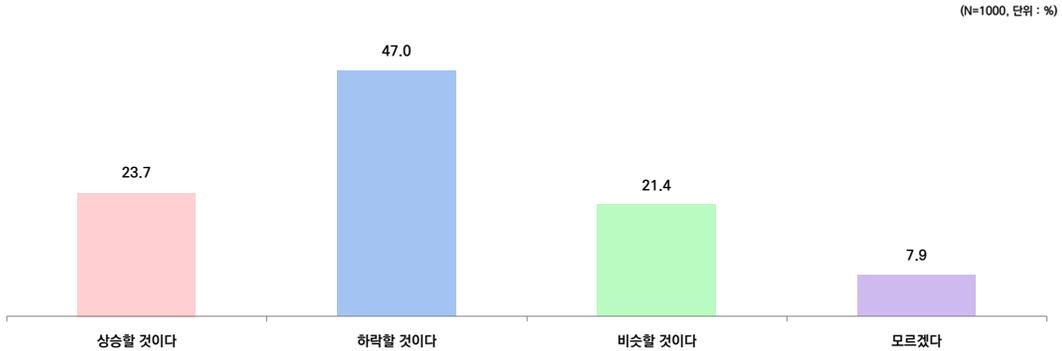
[그림 4-3] 서울의 주택 수 변화 체감

- 전체 응답자의 67.1%는 서울 주택 가격이 과거에 비해 상승했다고 응답
 - 주택 가격이 5년 전에 비해 '상승했다' 67.1%, '하락했다' 19.2%, '비슷하다' 9.8%
 - 주택 가격이 상승 또는 하락했다고 느끼게 된 경로로는 '뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체'를 가장 많이 꼽았음



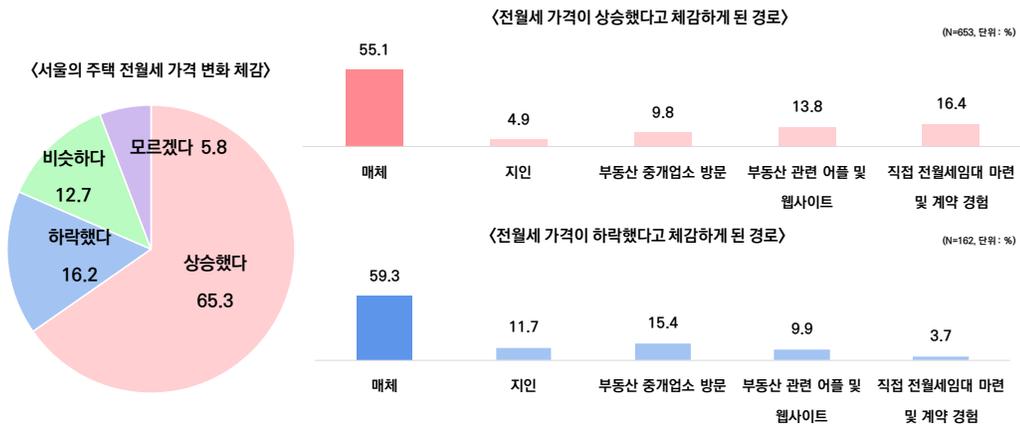
[그림 4-4] 서울의 주택가격 변화

- 전체 응답자의 47.0%는 5년 후 서울 주택 가격이 하락할 것이라고 응답
 - 향후 서울 주택 가격이 '하락할 것이다' 47.0%, '상승할 것이다' 23.7%, '비슷할 것이다' 21.4%



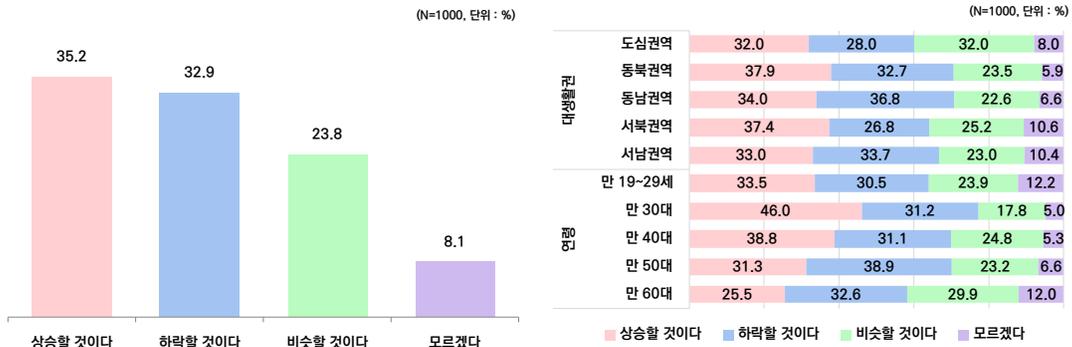
[그림 4-5] 향후 서울의 주택가격 예상

- 전체 응답자의 65.3%는 서울 주택 전월세 가격이 과거에 비해 상승했다고 응답
 - 주택 전월세 가격이 5년 전에 비해 '상승했다' 65.3%, '하락했다' 16.2%, '비슷하다' 12.7%
 - 주택 전월세 가격이 상승했다고 느끼게 된 경로는 '뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체'(55.1%), '직접 전월세 임대 마련 및 계약 경험'(16.4%), '부동산 관련 어플 및 웹사이트'(13.8%)
 - 주택 전월세 가격이 하락했다고 느끼게 된 경로는 '뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체'(59.3%), '부동산 중개업소 방문'(15.4%), '지인'(11.7%)



[그림 4-6] 서울의 주택 전월세 가격 변화

- 전체 응답자의 35.2%는 5년 후 서울 주택 전월세 가격이 상승할 것이라고 응답
 - 향후 서울 주택 전월세 가격이 '상승할 것이다' 35.2%, '하락할 것이다' 32.9%, '비슷할 것이다' 23.8%
 - 동북권 및 서북권 거주자는 향후 서울 주택 전월세 가격이 상승할 것이라고 응답한 비율이 높았음(각 37.9%, 37.4%)
 - 반면, 동남권 및 서남권 거주자는 전월세 가격이 하락할 것이라고 응답한 비율이 높았음(각 36.8%, 33.7%)
 - 20~40대는 주택 전월세 가격이 상승할 것이라는 응답 비율이 높았고 50~60대는 하락할 것이라는 응답 비율이 높게 나타남
 - 전월세 가격이 상승할 것이라고 응답한 비율은 20대 33.5%, 30대 46.0%, 40대 38.8%
 - 전월세 가격이 하락할 것이라고 응답한 비율은 50대 38.9%, 60대 32.6%



[그림 4-7] 향후 서울의 주택 전월세 가격 변화 예상

💡 서울의 주택 수 및 가격 변화는?

- 2022년 서울의 주택 수는 2017년 대비 3.0% 증가
- 2022년 주택매매가격지수는 2017년 대비 5.2% 증가
- 2022년 주택전세가격지수는 2017년 대비 4.2% 증가

3) 서울의 일자리 변화

- 전체 응답자의 49.2%는 과거에 비해 서울의 일자리가 줄었다고 응답
 - 일자리가 5년 전보다 '줄어들었다' 49.2%, '비슷하다' 29.5%, '증가했다' 8.2%. 모르겠다는 응답은 13.1%로 비율이 높은 편
 - 일자리 수가 줄어들었다고 느끼게 된 이유는 '실업자가 늘어나서'(30.5%), 구직활동에 어려움이 있어서'(26.4%), '일자리 변화에 대한 매체를 접해서'(23.2%)
 - 일자리 수가 늘어났다고 느끼게 된 이유로는 '일자리 변화에 대한 매체를 접해서'(41.5%), '구인공고가 늘어나서'(18.3%), '주변에 서울로 출근하는 사람이 늘어나서'(17.1%)



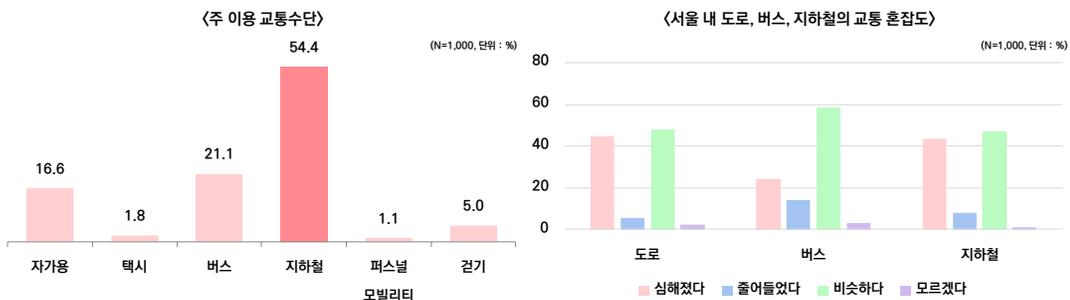
[그림 4-8] 서울의 일자리 변화 체감

💡 서울의 일자리 변화는?

- 2020년 서울의 종사자 수는 2015년 대비 6.2% 증가

4) 교통수단 이용

- 전체 응답자의 54.4%가 '지하철'을 주요 교통수단으로 이용
 - 주로 이용하는 교통수단은 '지하철' 54.4%, '버스' 21.1%, '자가용' 16.6%, '도보(걷기)' 5.0% 순
- 전체 응답자의 47.8%가 과거에 비해 서울의 도로 교통 체증이 비슷하다고 응답
 - 5년 전과 비교한 도로 내 혼잡도는 '비슷하다'(47.8%), '심해졌다'(44.6%), '줄어들었다'(5.4%), '모르겠다'(2.2%)
 - 버스 차량 내 혼잡도는 '비슷하다'(58.3%), '증가했다'(24.2%), '감소했다'(14.2%), '모르겠다'(3.3%)
 - 지하철 차량 내 혼잡도는 '비슷하다'(47.2%), '증가했다'(43.6%), '감소했다'(7.9%), '모르겠다'(1.3%)



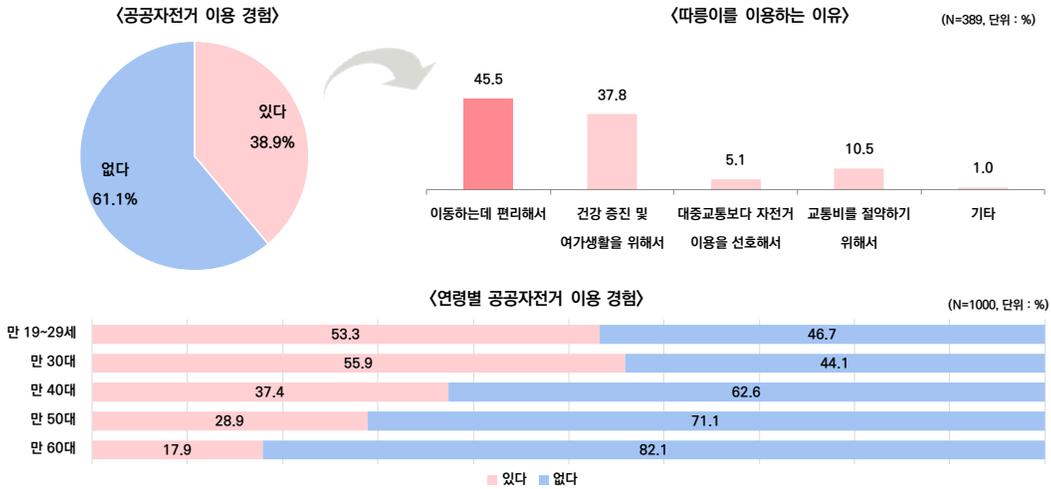
[그림 4-9] 교통수단 이용 및 혼잡도 변화

💡 서울의 교통 혼잡도 변화는?

- 2022년 서울의 평균 통행속도는 23.1km/h로 2017년(24.2km/h)보다 감소

5) 공공자전거 이용

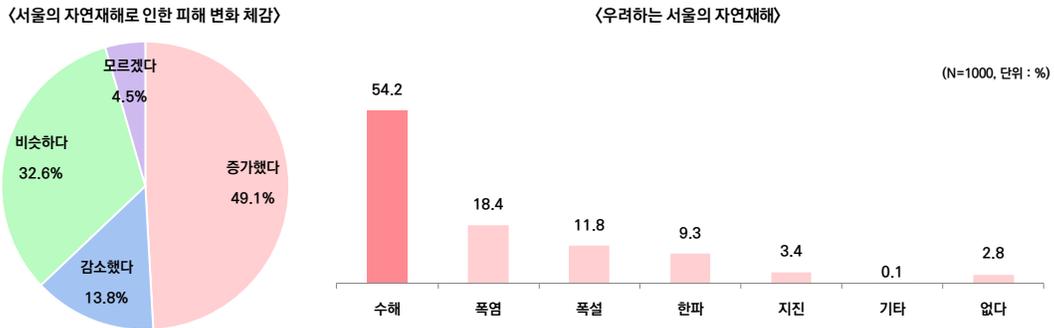
- 전체 응답자 중 38.9%가 공공자전거(따릉이)를 이용한 경험이 있다고 응답
 - 연령이 높을수록 공공자전거 이용 경험이 없다는 비율이 높음
 - 20~30대는 공공자전거를 이용 경험 비율이 절반 이상으로 높음
 - 40~60대는 공공자전거를 이용해 본 적 없다는 비율이 높음
 - 공공자전거를 이용하는 이유는 ‘이동하는데 편리해서’(45.5%), ‘건강 증진 및 여가 생활을 위해서’(37.8%)가 높게 나타남



[그림 4-10] 공공자전거 이용

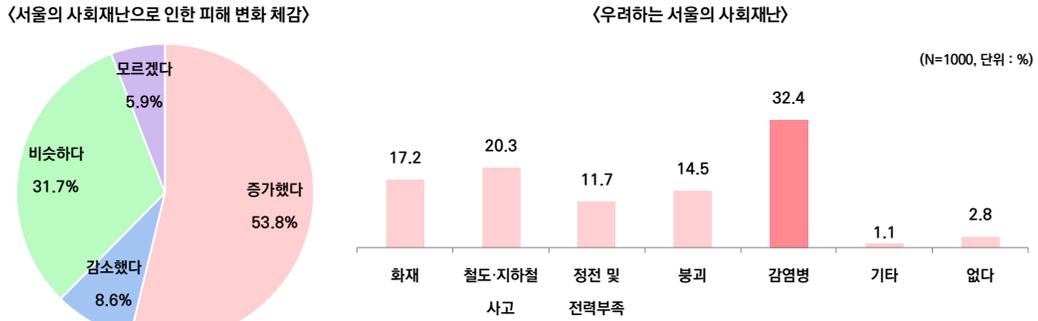
6) 서울의 자연재해와 사회재난

- 전체 응답자의 49.1%는 과거에 비해 자연재해로 인한 서울의 피해가 증가했다고 응답
 - 서울의 자연재해로 인한 피해가 ‘증가했다’ 49.1%, ‘비슷하다’ 32.6%, ‘감소했다’ 13.8%
 - 가장 우려하는 자연재해는 ‘수해’(54.2%), ‘폭염’(18.4%), ‘폭설’(11.8%), ‘한파’(9.3%) 순으로 나타남



[그림 4-11] 서울의 자연재해로 인한 피해 변화

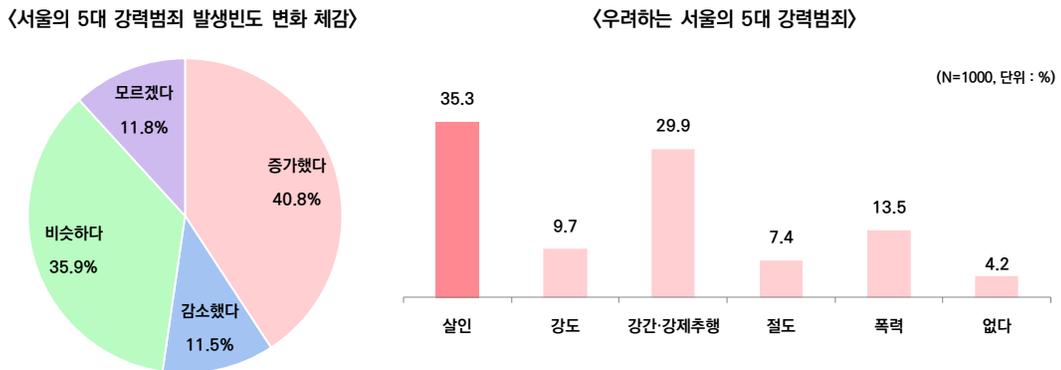
- 전체 응답자의 53.8%는 과거에 비해 사회재난으로 인한 서울의 피해가 증가했다고 응답
 - 서울의 사회재난으로 인한 피해가 ‘증가했다’ 53.8%, ‘비슷하다’ 31.7%, ‘감소했다’ 8.6%
 - 가장 우려하는 사회재난은 ‘감염병’(32.4%), ‘철도·지하철 사고’(20.3%), ‘화재’(17.2%), ‘붕괴’(14.5%) 순으로 나타남



[그림 4-12] 서울의 사회재난으로 인한 피해 변화

7) 서울의 5대 강력범죄

- 전체 설문 응답자의 40.8%가 과거에 비해 서울의 5대 강력범죄 발생빈도가 증가했다고 응답
 - 서울의 5대 강력범죄 발생빈도가 ‘증가했다’ 40.8%, ‘비슷하다’ 35.9%, ‘감소했다’ 11.5%
 - 가장 우려하는 5대 강력범죄는 ‘살인’(35.3%), ‘강간·강제추행’(29.9%), ‘폭력’(13.5%), ‘강도’(9.7%) 순으로 나타남



[그림 4-13] 서울의 5대 강력범죄의 발생빈도 변화 체감

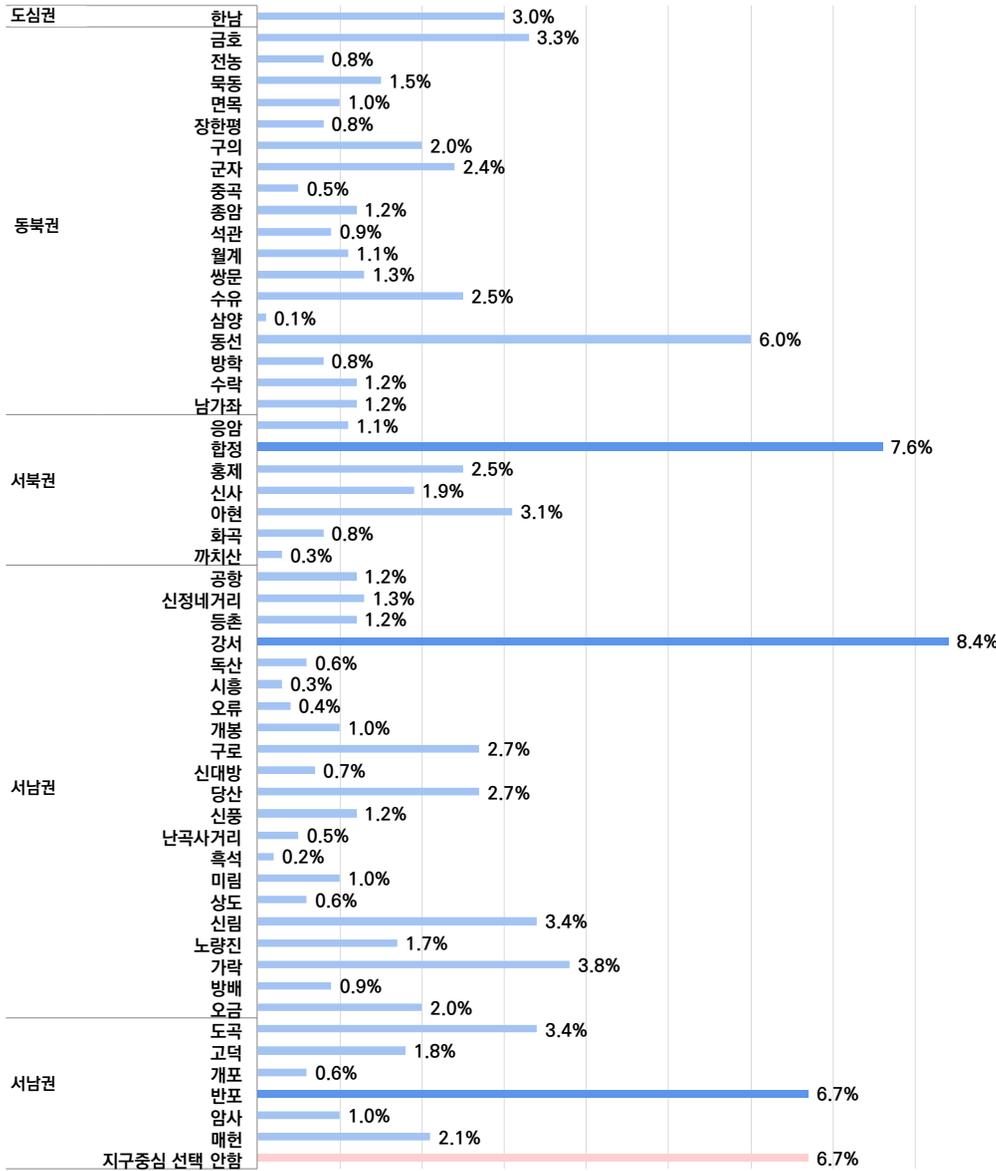
💡 서울의 5대 강력범죄 변화는?

- 2019년 서울의 5대 강력범죄 발생 건수는 2014년 대비 20.3% 감소

3_지구중심

1) 지구중심 방문 경험

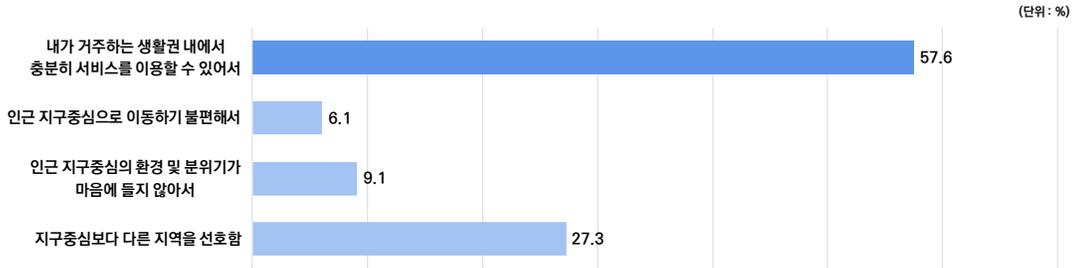
- 전체 설문 응답자 중 93.3%가 지구중심에 방문한 적이 있고 6.7%는 방문한 적이 없다고 응답
 - 53개 지구중심 중 가장 자주 방문한 지구중심은 강서(8.4%, 서남권), 합정(7.6%, 서북권), 반포(6.7%, 동남권) 순으로 나타남⁵²⁾



[그림 4-14] 지구중심 방문 비율

52) 응답자가 일상적으로 활동하는 권역을 고른 뒤, 해당 권역에서 거리를 확장한 지역 단위 내 지구중심 중 가장 자주 방문한 지역을 응답한 결과임

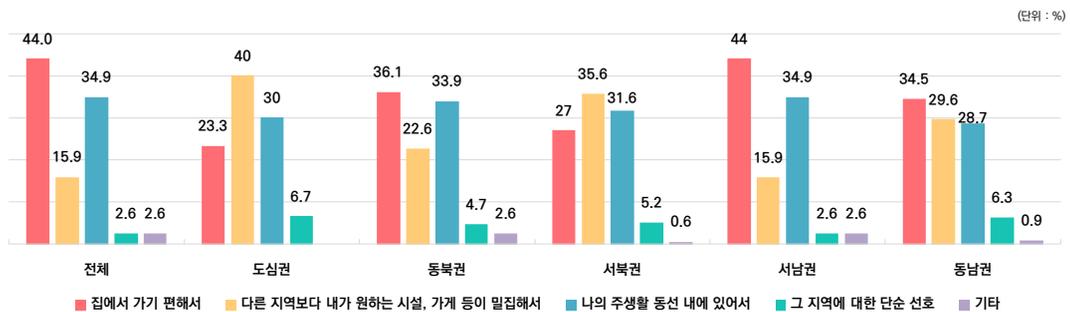
- 전체 응답자 중 6.7%는 지구중심을 방문한 적이 없다고 응답
 - 지구중심을 방문하지 않은 이유는 '내가 거주하는 생활권 내에서 충분한 서비스를 이용할 수 있어서'(57.6%)를 가장 많이 응답



[그림 4-15] 지구중심에 방문하지 않은 이유

2) 지구중심 선호이유

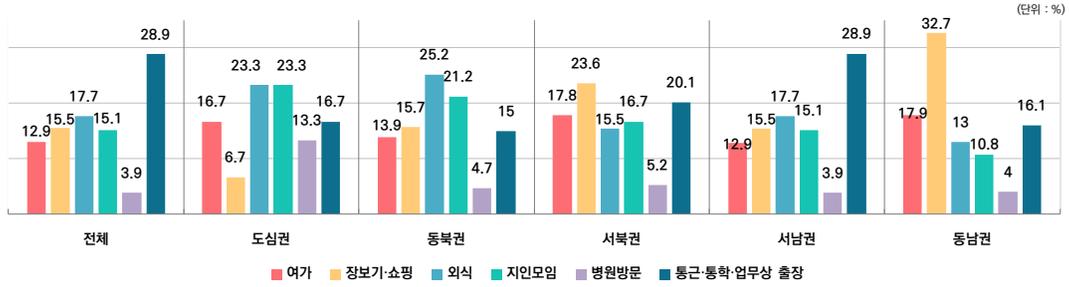
- 지구중심을 선호하는 이유는 '집에서 가기 편해서'-'나의 주생활 동선 내에 있어서' 순
 - 지구중심을 선호하는 이유는 '집에서 가기 편해서'(44.0%), '나의 주생활 동선 내에 있어서'(34.9%), '다른 지역보다 내가 원하는 시설, 가게 등이 밀집해서'(15.9%), '그 지역에 대한 단순 선호'(2.6%)로 나타남
 - '다른 지역보다 내가 원하는 시설, 가게 등이 밀집해서' 선호한다는 답변의 비율은 도심권, 서북권 지구중심에서 가장 높았음
 - '집에서 가기 편해서'라고 답변한 비율은 동북권, 서남권, 동남권 지구중심에서 가장 높았음



[그림 4-16] 지구중심 선호이유

3) 지구중심 방문목적

- 지구중심의 방문목적으로는 통근·통학·업무상 출장-외식-장보기·쇼핑 순
 - 지구중심의 방문목적은 통근·통학·업무상 출장(28.9%), 외식(17.7%), 장보기·쇼핑(15.5%), 지인모임(15.1%), 여가(12.9%), 병원방문(3.9%) 순으로 나타남
 - 장보기·쇼핑을 목적으로 방문했다는 답변 비율은 서북권, 동남권 지구중심에서 가장 높았음
 - 통근·통학·업무상 출장 목적은 서남권 지구중심에서 가장 많이 응답

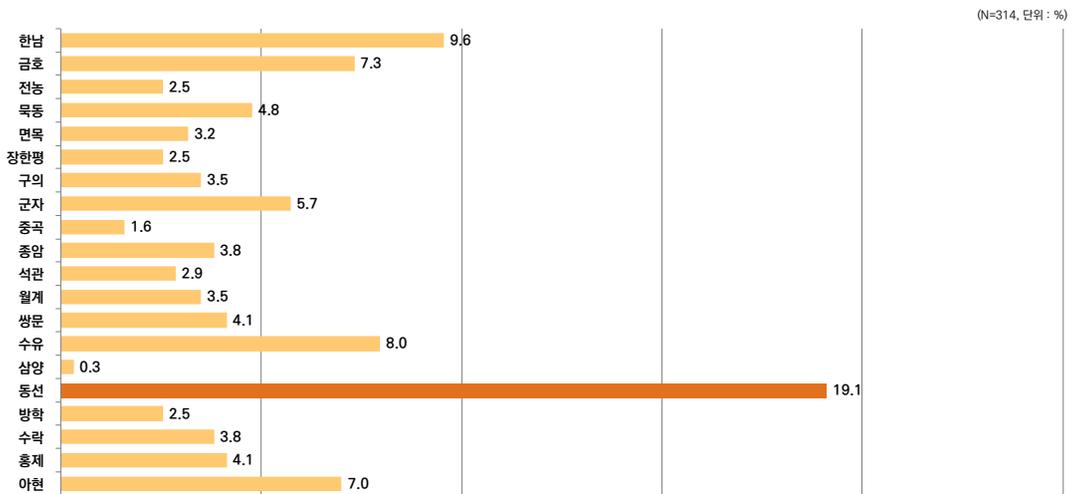


[그림 4-17] 지구중심 방문목적

4) 권역별 지구중심 이용 현황

(1) 도심권·동북권

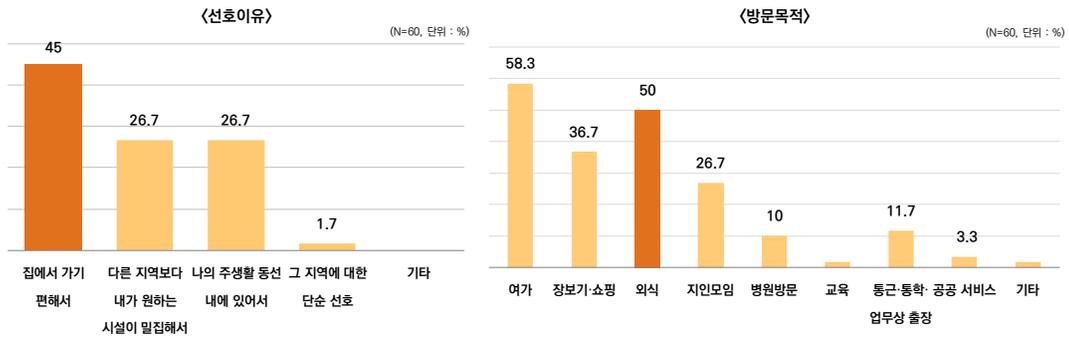
- 도심권 및 동북권⁵³⁾에서 생활하는 응답자가 자주 방문하는 지구중심은 ‘동선’
 - 도심권·동북권에서 자주 방문하는 지구중심은 동선(19.1%), 한남(9.6%), 수유(8.0%), 금호(7.3%) 순임



[그림 4-18] 지구중심 방문비율: 도심권·동북권

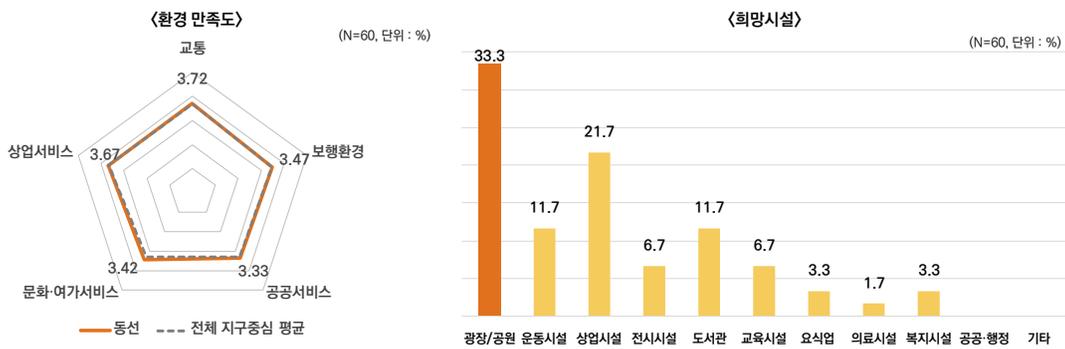
- 동선 지구중심을 선호하는 이유는 ‘집에서 가기 편해서’(45.0%), ‘나의 주생활 동선 내에 있어서’(26.7%), ‘다른 지역보다 내가 원하는 시설, 가게 등이 밀집해서’(26.7%) 등임
- 동선 지구중심을 방문하는 목적은 외식(26.7%), 여가(21.7%), 지인모임(20.0%) 순으로 나타남

53) 53개 지구중심 중 도심권에 위치한 지구중심은 1곳뿐이므로, 도심권 분석 결과를 동북권의 17개 지구중심과 종합하여 분석함



[그림 4-19] 동선 지구중심 선호이유 및 방문목적

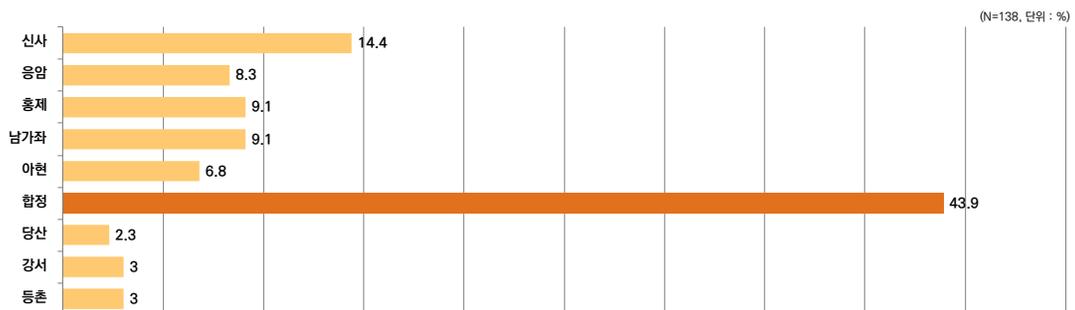
- 동선 지구중심의 환경 만족도에서 '교통'이 가장 높게 나타남
 - 부문별 만족도는 교통 3.72점, 상업 서비스 3.67점, 보행환경 3.47점, 문화·여가 서비스 3.42점, 공공서비스 3.33점으로 나타남
- 동선 지구중심에 추가적으로 조성되었으면 하는 시설은 광장·공원(33.3%), 상업시설(21.7%), 도서관(11.7%), 운동시설(11.7%) 순으로 나타남



[그림 4-20] 동선 지구중심 환경 만족도 및 희망시설

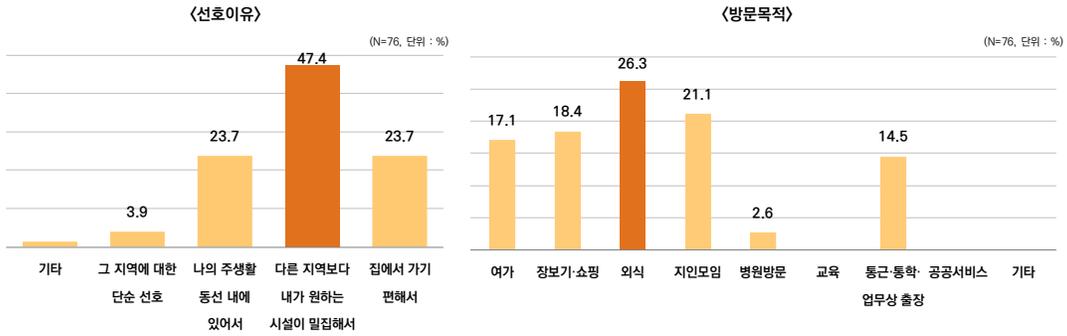
(2) 서북권

- 서북권에서 생활하는 응답자가 자주 방문하는 지구중심은 '합정'
 - 서북권에서 자주 방문하는 지구중심은 합정(43.9%), 신사(14.4%), 홍제/남가좌(9.1%) 순임



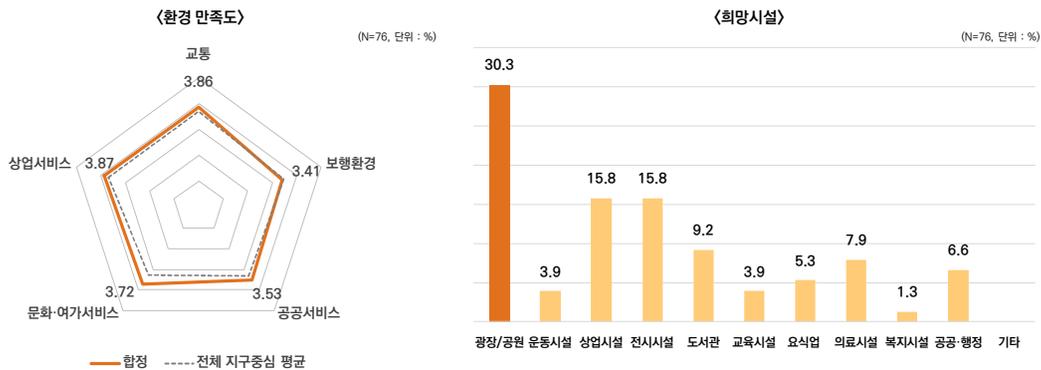
[그림 4-21] 지구중심 방문 비율: 서북권

- 합정 지구중심을 선호하는 이유는 '다른 지역보다 내가 원하는 시설, 가게 등이 밀집해서'(47.4%), '집에서 가기 편해서'(23.7%), '나의 주생활 동선 내에 있어서'(23.7%) 등임
- 합정 지구중심을 방문하는 목적은 외식(26.3%), 지인모임(21.1%), 장보기·쇼핑(18.4%), 여가(17.1%), 통근·통학·업무상 출장(14.5%) 순으로 나타남



[그림 4-22] 합정 지구중심 선호이유 및 방문목적

- 합정 지구중심의 환경 만족도에서 '상업서비스'가 가장 높게 나타남
 - 부문별 만족도는 상업서비스 3.87점, 교통 3.86점, 문화·여가 서비스 3.72점, 공공서비스 3.53점, 보행환경 3.41점으로 나타남
 - 합정역 지구중심의 보행환경 만족도(3.41점)는 전체 지구중심 평균(3.46점)보다 낮음
- 합정 지구중심에 추가적으로 조성되었으면 하는 시설은 광장·공원(30.3%), 상업시설(15.8%), 전시시설(15.8%) 순으로 나타남

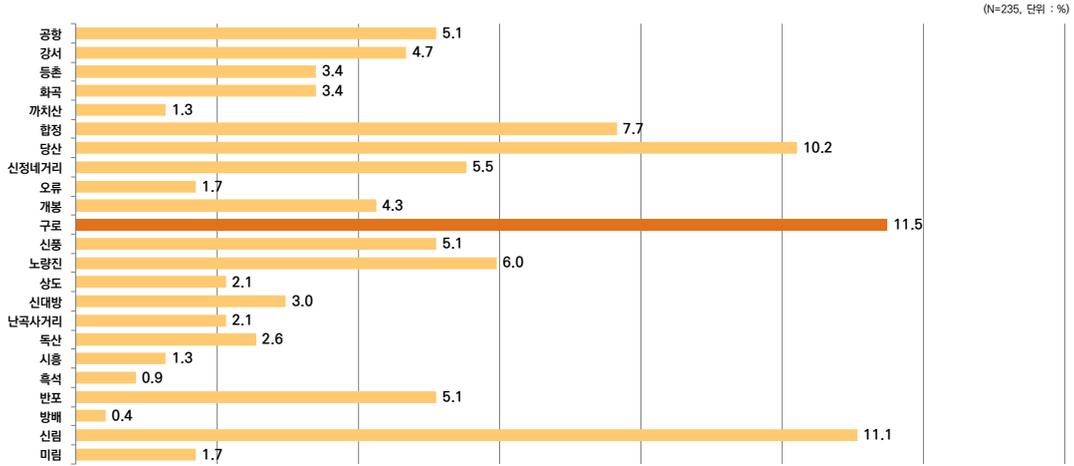


[그림 4-23] 합정 지구중심의 환경 만족도 및 희망시설

(3) 서남권

○ 서남권에서 생활하는 응답자가 자주 방문하는 지구중심은 ‘구로’

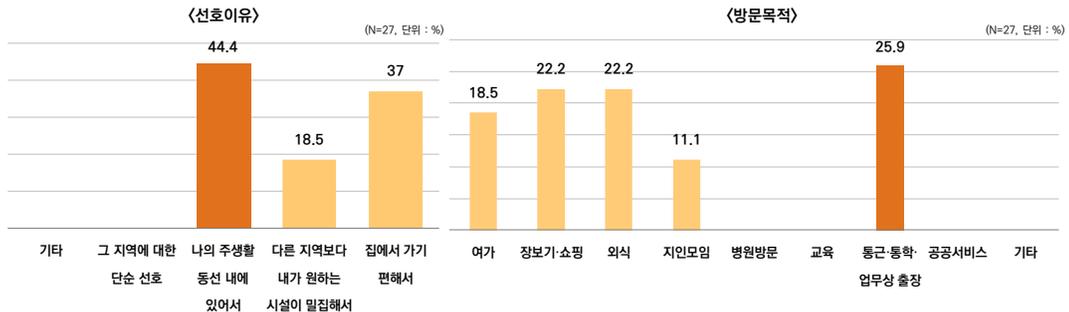
- 서남권에서 자주 방문하는 지구중심은 구로(11.5%), 신림(11.1%), 당산(10.2%) 순임



[그림 4-24] 지구중심 방문 비율: 서남권

- 구로 지구중심을 선호하는 이유는 ‘나의 주생활 동선 내에 있어서’(44.4%), ‘집에서 가기 편해서’(37.0%) ‘다른 지역보다 내가 원하는 시설, 가게 등이 밀집해서’(18.5%) 등임

- 구로 지구중심을 방문하는 목적은 ‘통근·통학·업무상 출장’(25.9%), ‘장보기·쇼핑’(22.2%), ‘외식’(22.2%), ‘여가’(18.5%), ‘지인모임’(11.1%) 순으로 나타남

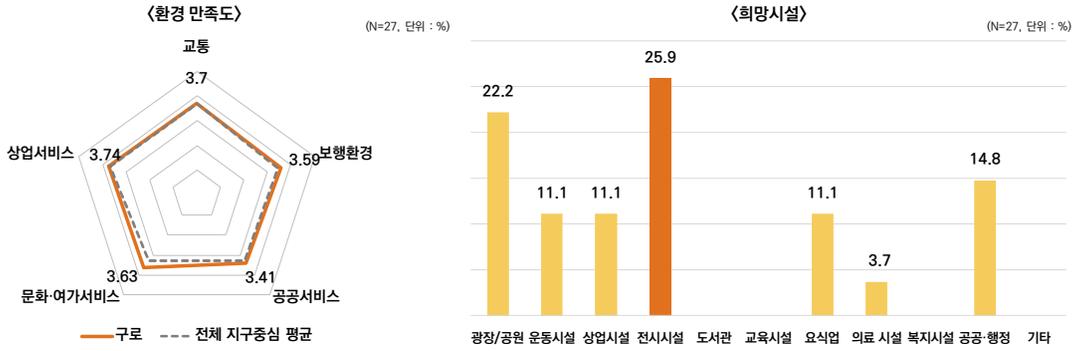


[그림 4-25] 구로 지구중심 선호이유 및 방문목적

- 구로 지구중심의 환경 만족도에서 ‘상업서비스’가 가장 높게 나타남

- 부문별 만족도는 상업서비스 3.74점, 교통 3.70점, 문화·여가 서비스 3.63점, 보행환경 3.59점, 공공서비스 3.41점으로 나타남

- 구로 지구중심에 추가적으로 조성되었으면 하는 시설은 전시시설(25.9%), 광장·공원 (22.2%), 공공·행정시설(14.8%) 순으로 나타남

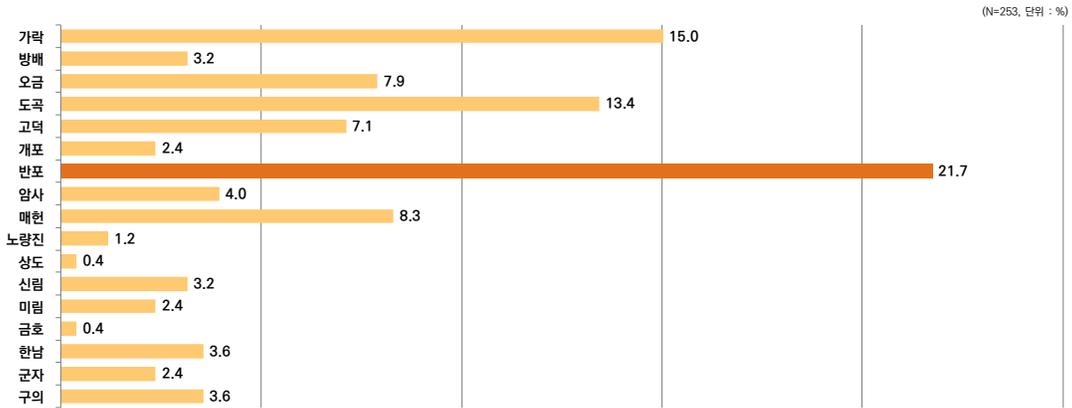


[그림 4-26] 구로 지구중심의 환경 만족도 및 희망시설

(4) 동남권

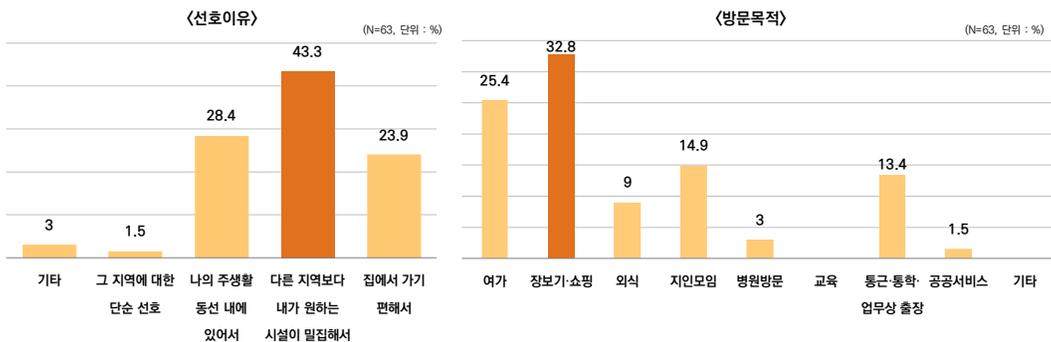
○ 동남권에서 생활하는 응답자가 자주 방문하는 지구중심은 ‘반포’

- 동남권에서 자주 방문하는 지구중심은 반포(21.7%), 가락(15.0%), 도곡(13.4%) 순임



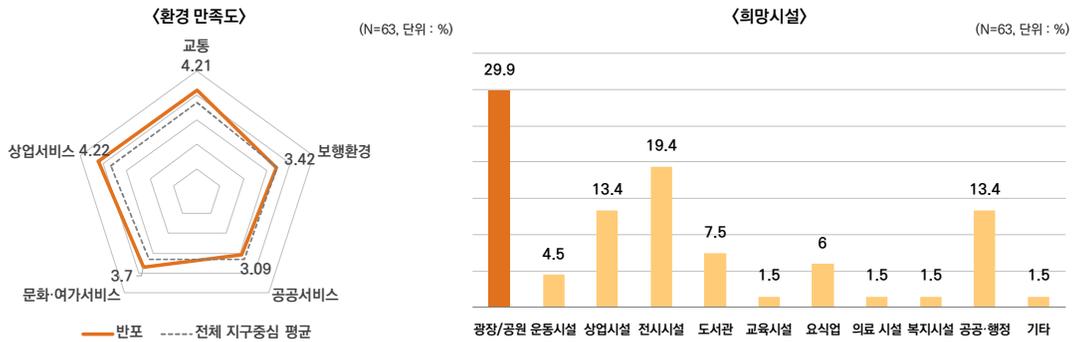
[그림 4-27] 지구중심 방문 비율: 동남권

- 반포 지구중심을 선호하는 이유는 ‘다른 지역보다 내가 원하는 시설, 가게 등이 밀집해서’(43.3%), ‘나의 주생활 동선 내에 있어서’(28.4%), 집에서 가기 편해서’(23.9%) 등임
- 반포 지구중심을 방문하는 목적은 ‘장보기·쇼핑’(32.8%), ‘여가’(25.4%), ‘지인모임’(14.9%), ‘통근·통학·업무상 출장’(13.4%), ‘외식’(9.0%) 순으로 나타남



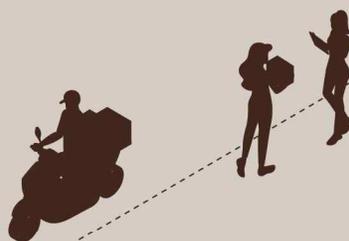
[그림 4-28] 반포 지구중심 선호이유 및 방문목적

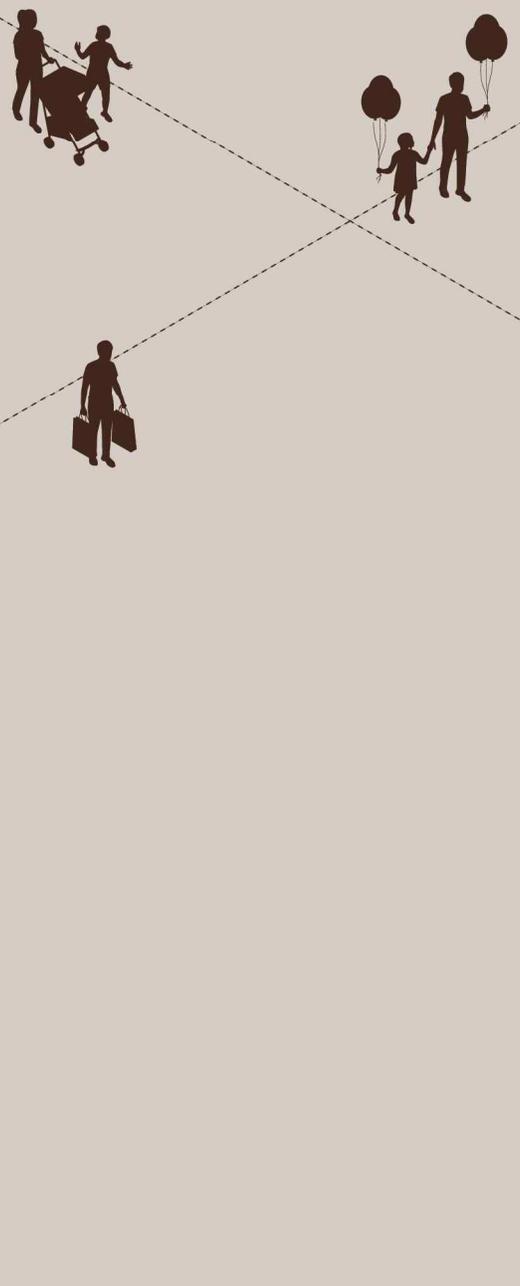
- 반포 지구중심의 환경 만족도에서 ‘상업서비스’가 가장 높게 나타남
 - 부문별 만족도는 상업서비스 4.22점, 교통 4.21점, 문화·여가 서비스 3.70점, 보행환경 3.42점, 공공서비스 3.09점으로 나타남
 - 반포 지구중심의 상업서비스, 문화·여가 서비스, 교통 만족도는 전체 지구중심 평균을 크게 상회함
 - 반면, 공공서비스, 보행환경 만족도는 전체 지구중심 평균보다 낮음
- 반포 지구중심에 추가적으로 조성되었으면 하는 시설로는 광장·공원(29.9%), 전시시설(19.4%), 상점시설(13.4%), 공공·행정시설(13.4%) 순으로 나타남



[그림 4-29] 반포 지구중심 환경 만족도 및 희망시설

서울
도시기본계획
모니터링
리포트
2022년





Part. III

성과 및
추진과정 진단



제1장

성과 및 추진과정 진단

1_ 성과 및 추진과정 진단체계

2_ 성과 진단지표





01. 성과 및 추진과정 진단

1_성과 및 추진과정 진단체계

1) 진단의 목적

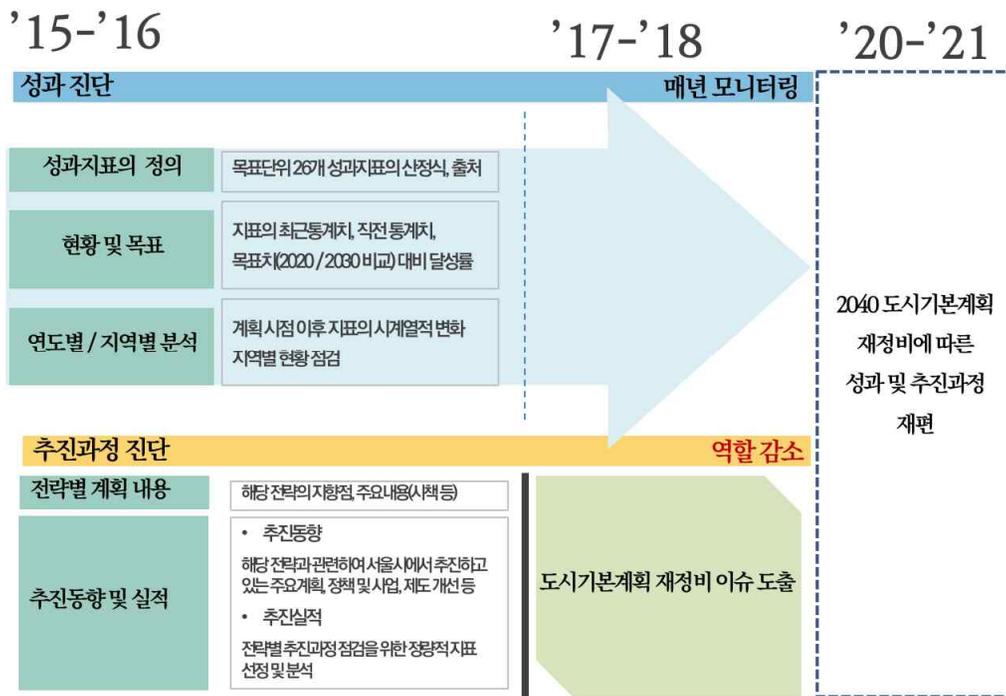
- 도시기본계획의 실현과정 점검을 통한 실행력 강화에 목적
 - 장기적 목표를 제시하는 도시기본계획의 실효성을 높이기 위하여 목표의 실현과정과 성과를 주기적으로 진단하고 환류할 필요
 - 금번 수립된 2040 서울도시기본계획의 내용과 구조에 대응하여 계획의 이행을 점검하기 적합한 형태로 진단 내용을 구성
 - 서울시에서 추진하는 공간정책에 대해 기본계획과의 연계성을 강화하기 위하여 중·장기계획의 방향성을 검토하고 차기 도시기본계획 수립 시 정책과의 유기적 연계를 보조



[그림 1-1] 성과 및 추진과정 진단의 구성

2) 진단의 운영 추이⁵⁴⁾

- 2030 서울도시기본계획에서 제시한 17개 목표별 지표를 토대로 보완. 26개의 지표를 대상으로 모니터링
 - 2030 서울도시기본계획에서 제시하는 핵심이슈별 계획의 목표와 전략이 시정에 어떻게 반영되는지 점검하고 성과와 보완과제를 도출하기 위하여 성과 및 추진과정 진단을 운영
 - 도시기본계획에서 성과 진단을 위한 목표별 지표를 제시하였고, 필요 시 보완하여 지표체계를 정교화하도록 제안⁵⁵⁾
 - 핵심이슈별 60개 전략의 추진과정을 진단하기 위해 기본계획과 관련한 주요 계획 및 사업, 관련 정책 등의 상황을 점검
 - 「2030 서울플랜 모니터링 구축 및 운영 매뉴얼」에서는 목표별 지표 중 일부를 수정하거나 추가·보완하여 26개의 지표체계를 수립
- 보완한 지표체계를 기준으로 2040 서울도시기본계획의 수립 시기 전까지 성과 진단을 연차별 시행
 - 성과진단은 목표의 달성 정도를 측정하기 위해 보완한 지표체계를 기준으로 계획이 수립된 기준 연도와 직전 연도, 현재 기준 현황과 향후 목표치(2020년, 2030년) 대비 달성도, 지역별 분석을 시행



[그림 1-2] 성과 및 추진과정 진단의 변화

54) 서울특별시, 2020, 「서울 도시기본계획 모니터링체계 운영 매뉴얼」, pp.40-41 보완

55) 서울특별시, 2014, 「2030 서울도시기본계획」, p.199

- 2015년부터 2018년까지 4개년도에 대해 동일한 지표를 토대로 목표달성도 측정
- 전략별 추진과정 진단은 60개 전략에 대하여 서울시가 추진하고 있는 계획·정책·사업·제도 등의 추진현황을 정성적으로 점검하여 성과와 과제를 도출
- 2015년, 2016년의 추진과정 진단은 60개 전략에 대해 서울시 실국·본부에서 추진하고 있는 관련 계획·정책·사업·제도 등의 추진과정과 성과를 파악하고 향후 개선과제를 도출하여 후속 정책과 계획에 반영토록 제안
- 2017년은 차기 도시기본계획 수립 시점 도래에 따른 준비 단계로 추진과정 진단에서 공간계획과 관련한 주요 계획을 검토함. 법정계획과 주요 행정계획을 대상으로 계획의 목적, 주요 내용, 관련 계획 및 사업추진현황을 진단하고 차기 기본계획에 반영 또는 검토가 필요한 사항을 제안
- 성과 및 추진과정 진단의 운영 경험에서 찾은 의의와 한계를 토대로 새로운 진단 틀 수립
 - 서울도시기본계획의 전략별 성과를 진단하는 최초의 성과 진단으로 2015년도 주요 지표의 검토 및 보완을 통해 모니터링을 진행해왔음. 정책의 투입과 과정이 아닌 산출과 결과를 다루는 지표는 정책이 바뀌어도 지속적인 모니터링이 가능하므로 장기간 이뤄지는 진단에 적정
 - 반면, 기존 지표는 목표마다 1:1로 매칭하여 선정하였으므로 정보를 단편화하거나 지표의 대표성에 한계를 갖는 등의 이슈에 대해 개선 필요
 - 추진과정에 대한 정성적 진단은 필요하지만 실효성 있는 결과를 도출하도록 보완책 마련 필요
 - 진단결과를 차기 계획 수립 시기에 반영하는 환류체계의 보완 및 고도화
 - 이와 같은 의의와 한계를 토대로 2040 서울도시기본계획의 성과 및 추진과정 진단에 대한 역할을 명확히 부여하고 변경된 계획내용과 구조에 대응하는 진단 틀 마련

3) 2040 서울도시기본계획 체계 및 구성

- 새로운 시대적 가치와 여건 변화를 반영한 2040 서울도시기본계획이 2023년 1월 확정 고시
 - 2040 서울도시기본계획은 저출생·고령화, 디지털 전환 대응, 기후변화 대응 지속가능 도시 구축, 글로벌 경쟁, 미래교통수단 등장 등의 여건 변화와 삶의 질 개선, 도시 경쟁력 등 시민이 뽑은 핵심 가치에 따라 “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”이라는 미래상을 구상
 - 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 ‘보행일상권 조성’, ‘수변 중심 공간 재편’, ‘중심지 기능 혁신’, ‘도시계획 대전환’, ‘탄소중립 안전도시 구축’, ‘기반시설 입체화’, ‘미래교통 인프라 구축’ 등 7개의 목표를 설정
 - 목표를 구체화하면서도 행정적 효율성을 고려하여 주택·정비, 경제·산업, 기후·환경, 안전·방재, 교통·물류, 사회·문화 등 6개 부문의 전략계획을 수립
 - 2030 서울도시기본계획은 7대 계획과제를 토대로 핵심 이슈를 도출하여 이슈별 전략계획을 구성하여 시민 친화적이면서도 행정분야의 융합을 강조하는 계획 구조를 가짐. 단, 실·국·본부와의 연계방안이 부재하여 실행에 한계
 - 2040 서울도시기본계획은 분야별 융합이 필요한 공간계획은 상위 목표로 제시하였고, 실·국·본부의 의견을 수렴하여 실효성을 제고한 부문별 전략계획을 수립



[그림 1-3] 2040 서울도시기본계획의 구성체계

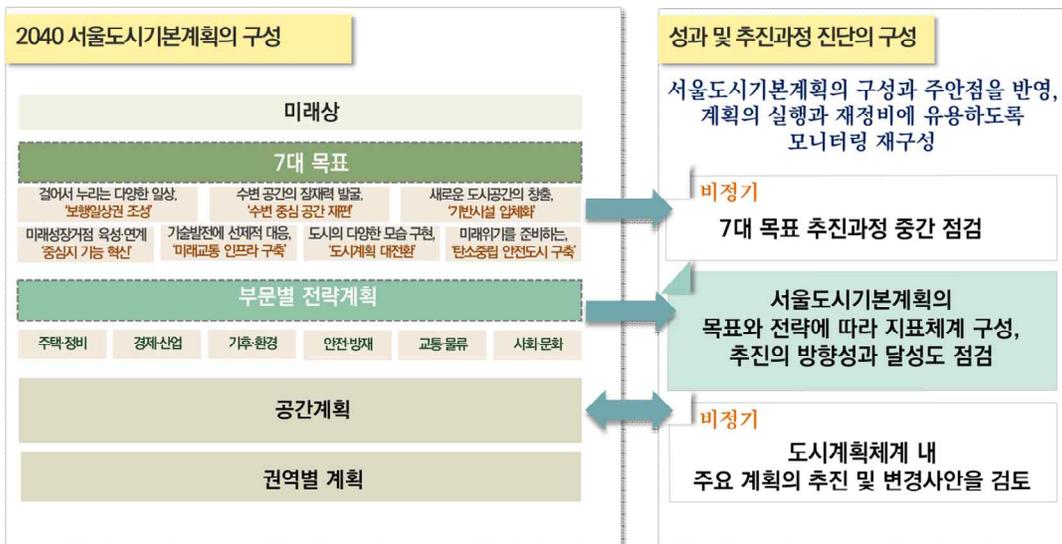
자료: 서울특별시, 2023, 「2040 서울도시기본계획」, p.10

[표 1-1] 2040 서울도시기본계획 7대 목표와 부문별 목표

구분1	구분2	7대 목표 및 부문별 목표
7대 목표	어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'
		수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'
		새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'
	서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'
		기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'
	대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'
도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'		
부문	주택·정비	양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도
		여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화
		첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련
		쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
	경제·산업	서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성
		혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성
		글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성
		공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
	기후·환경	2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환
		건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축
		사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 구축
		다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
	안전·방재	기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축
		안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축
		안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축
		도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
	교통·물류	미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축
		도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축
		스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모
		보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
	사회·문화	시민이 함께 사는 환경을 위한 지역 공동체 문화 정착
모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성		
시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축		
고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축		

4) 진단의 범위와 역할

- 모니터링에서는 서울도시기본계획의 7대 목표와 부문별 계획에 집중하여 성과와 추진과정을 진단
 - 2040 서울도시기본계획에서는 미래상을 공간으로 구체화하기 위하여 7대 목표를 제시
 - 기존의 성과 및 추진과정 진단은 2030 서울도시기본계획의 핵심이슈별 계획 진단에 초점에 초점
- 7대 목표는 목표별 추진과정에 대해 중간 점검
 - 기본계획의 지향점을 종합적으로 7대 목표는 지표로 압축하여 성과를 진단하기보다 추진과정에 대한 정성적 진단이 필요
 - 목표별 추진과정을 중간 점검하고 향후 방향성을 논의하는 방향으로 진단 구성
 - 목표별로 범위, 대상, 추진방법과 요건 등이 달라 동일한 형식으로 모니터링을 매년 시행하는 데에 한계가 있음
- 부문별 전략계획의 목표와 전략을 담을 수 있는 성과 진단지표로 구성
 - 성과 진단지표를 확장하여 목표별 단일지표체계의 대표성을 보완하고 계획의 주요 내용을 종합적으로 모니터링
- 공간정책과 관련된 주요 계획과 기본계획 간 연계성 강화
 - 서울시에서 추진하는 공간정책의 맥락을 파악하고 주요 중·장기계획과 도시기본계획 간의 정합성을 갖도록 도시계획체계 내 주요 변동사항을 업데이트
 - 계획별 주요내용, 추진현황을 검토하고 차기 도시기본계획 수립 시 주요하게 검토해야 하는 사안을 점검하여 정합성을 제고



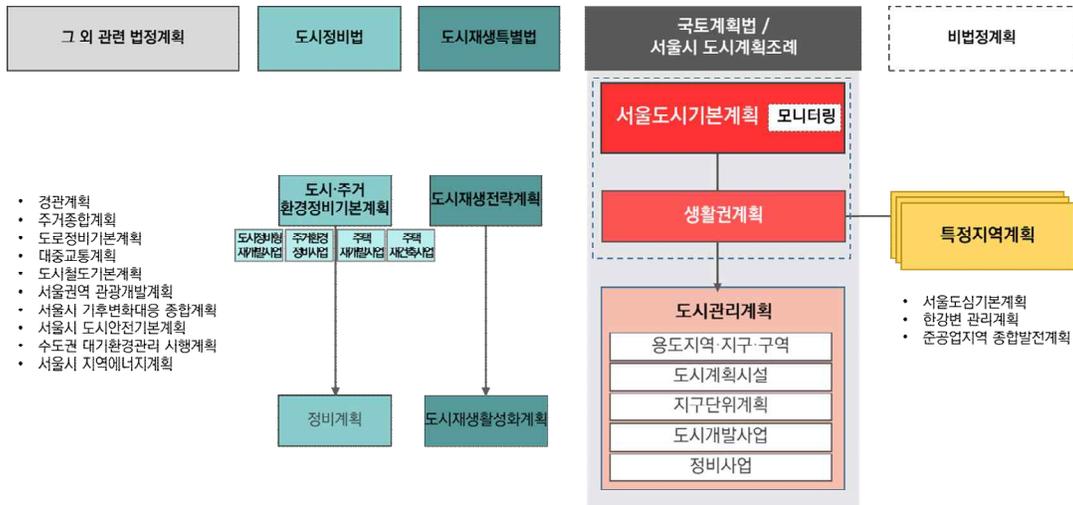
[그림 1-4] 2040 서울도시기본계획에 따른 성과 및 추진과정 진단의 구성



성과 진단지표의 지속적인 평가를 통해 계획의 실행력 강화

[그림 1-5] 2040 서울도시기본계획 성과 진단지표의 구성 방향

자료: 서울특별시, 2023, 「2040 서울도시기본계획」, p.178



[그림 1-6] 도시계획체계 내 계획 종합도

2_성과 진단지표

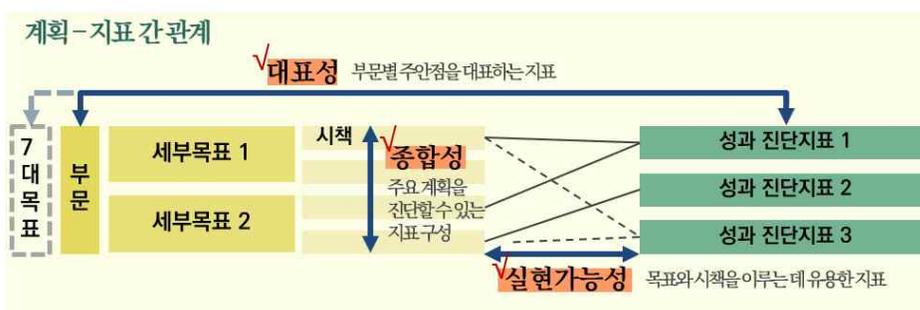
1) 성과 진단의 방향성

- 성과 및 추진과정 진단은 2040 서울도시기본계획의 지향점의 실현과정을 효과적으로 담을 수 있도록 방향성을 정립
 - 기존 2030 서울도시기본계획의 성과를 진단한 경험에서 장점을 계승하고 시사점을 개선하는 것을 기본 방향으로 설정
 - 기존의 성과 및 추진과정 진단은 도시기본계획에 대한 최초의 진단으로, 4차연도 까지 동일한 지표로 모니터링을 수행
 - 정책에 따른 산출-결과에 집중하여 성과 진단지표를 선정하여 장기적으로 성과를 진단하기에 적합
 - 단, 정량적이며 정보가 단편화되는 지표체계의 특성을 보완하기 위하여 의미가 모호한 지표를 지양하고 보조지표 등을 활용하여 정보를 명확히 전달할 수 있도록 유도
 - 서울 도시기본계획의 정책적 방향성과 의미를 토대로 추진현황을 효과적으로 담을 수 있는 진단의 틀을 마련
 - 부문별 계획의 주요 사안을 포괄하고 대표할 수 있는 지표를 선정
 - 부서별 목표가 상충되는 모호한 지표는 지양. 하나의 지표로 의미 전달이 어려운 경우에는 정보를 명확하게 전달하기 위하여 보조지표 활용
 - 목표와 부문별 전략 이행에 따른 계획의 달성 정도와 추진 방향을 객관적으로 판단할 수 있도록 지표를 선정
 - 계획과 지표 간 연관성과 대표성에 대하여 전문가 의견을 반영하고, 타당성있는 자료를 근거로 진단
 - 모니터링을 장기적으로 수행하기 위한 관점에서 지표 수집에 대한 변수가 적고 지속 가능하게 공감대를 형성할 수 있는 지표를 선정
 - 투입-과정 지표는 시기별 시정의 지향점이나 외부적 요인으로 방향성에 변동이 있을 수 있고 수명이 짧은 특성을 가지므로 지표 선정에 유의
 - 누구나 쉽게 파악할 수 있도록 명확하게 진단 결과를 구성
 - 기본계획의 추진과정을 시민, 전문가, 실무자 등 계획과 관계가 있는 모든 주체가 쉽게 이해할 수 있도록 구성

2) 성과 진단지표의 선정 원칙

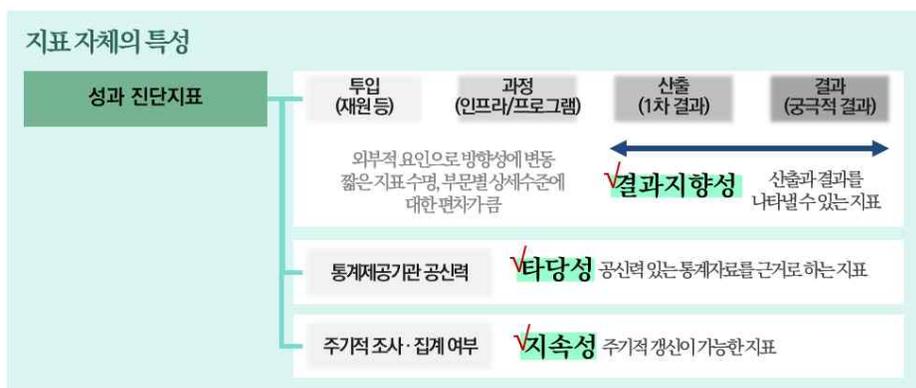
○ 성과 진단의 방향성에 따라 지표의 선정 원칙을 정립

- 계획과 지표 간 관계성에 대한 원칙과 지표 자체가 갖는 특성을 고려하여 지표를 선정
- 계획의 내용을 잘 함축하면서도 부문별 주안점에 대하여 충분히 설명할 수 있고, 계획 실현에서 유용한 지표를 선정
 - 7대 목표와 부문별 주안점을 잘 나타낼 수 있는 지표를 선정(대표성)
 - 다수의 지표가 부문별 주요 내용을 종합적으로 진단할 수 있도록 구성(종합성)
 - 계획상의 목표 실현과 밀접한 관계를 갖는 지표를 선정(실현가능성)



[그림 1-7] 계획-지표 간 관계에 따른 성과 진단지표 선정원칙

- 성과 진단지표는 일정 기간 정기적으로 모니터링하는 데에 의의가 있으므로, 보편적으로 이해할 수 있는 가치를 대표해야 함. 또한, 지표의 산출방식이 타당하고 전달방식은 명확해야 함
 - <투입-과정/활동-산출-결과> 중 사업지표를 지양하고 산출과 결과에 대해 다루는 지표 선정(결과지향성)⁵⁶⁾
 - 진단의 일관성을 위하여 주기적인 갱신이 가능하며 공신력을 갖는 지표를 선정 (타당성, 지속성)

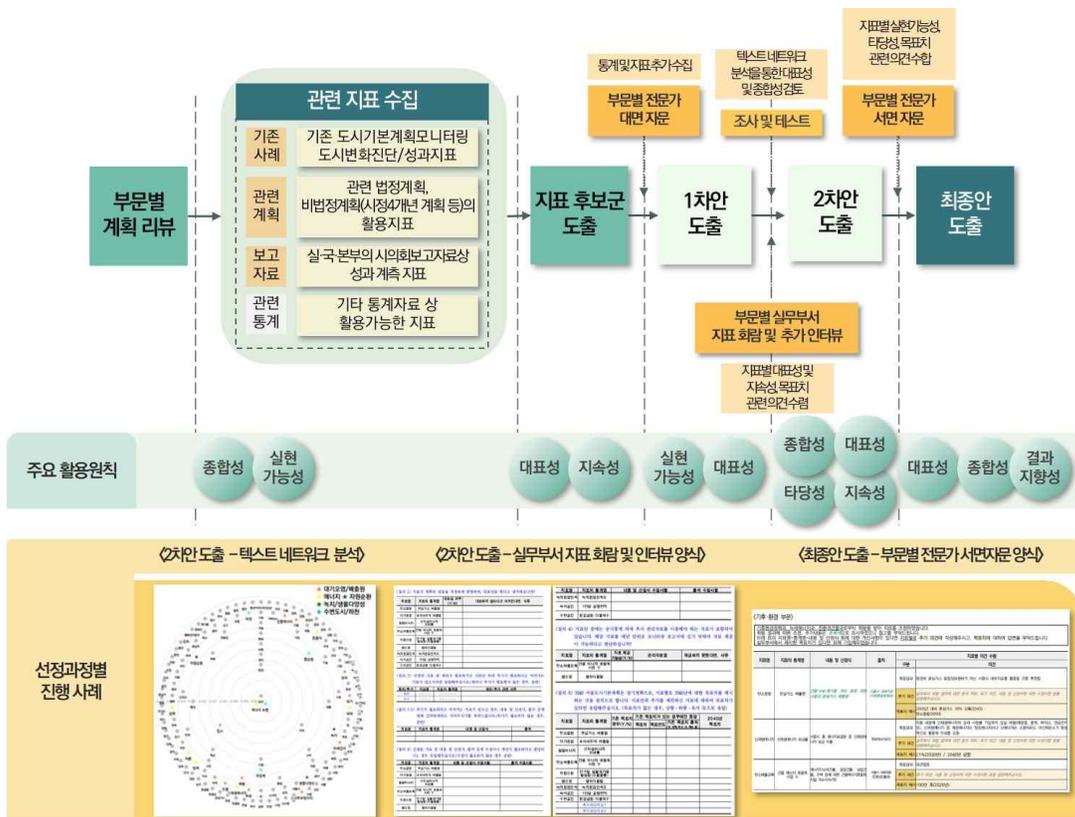


[그림 1-8] 지표의 특성에 따른 성과 진단지표 선정원칙

⁵⁶⁾ 투입은 정책에 대하여 투입되는 물적·인적 자원, 과정 및 활동은 인프라 및 프로그램의 도입, 산출은 주어진 정책으로 만들어진 1차적 결과, 결과는 산출에 따른 효과와 더 나아가서는 1,2차적, 직·간접적, 의도적/비의도적 효과까지를 포함함

3) 성과 진단지표의 선정 과정

- 2040 서울도시기본계획 성과 진단지표는 <관련 지표 수집 → 지표 후보군 도출 → 1차안 → 2차안 → 최종안>의 5단계 과정을 거쳐 도출
 - 목표와 부문별 계획 내용을 토대로 기존 모니터링 지표, 관련 법정·행정계획, 통계 등에서 지표를 수집
 - 기존의 성과 진단지표와 도시변화 진단지표, 실·국·본부 및 부문별 관련 법정계획, 주요 행정실시계획, 서울서베이 지표, 행정부처 통계자료, 실·국·본부별 성과 지표를 토대로 지표를 수집
 - 지표 수집군을 토대로 계획에 대한 대표성을 가지면서 지속적인 갱신이 가능하다고 판단되는 지표를 추려 지표 후보군을 도출
 - 2040 서울도시기본계획 수립추진위원회의 자문의견으로 목표 실현에 대한 유용성(실현가능성)과 대표성에 따라 지표를 보완. 통계와 지표를 추가로 수집하여 대표성 높은 지표를 1차안으로 도출
 - 전문가의 의견을 반영한 1차안의 종합성을 검토하고 객관성을 부여하기 위해 텍스트 분석을 시행. 내부적으로 검증한 1차안을 시정 관련 부서에 회람하고 의견을 수렴하여 2차안을 작성



[그림 1-9] 성과 진단지표 선정 과정

- 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표는 이슈별 목표와 지표 간 1:1 관계를 가졌으나, 2040 서울도시기본계획 성과 진단지표는 부문별 계획상 목표 및 전략의 주안점을 지표묶음이 설명하는 n:n 체계를 설정
- 지표가 설명하는 계획의 영역을 객관적으로 검증하기 위해, 부문별 계획에 대해 텍스트 네트워크 분석을 시행하여 주요 개념을 지표가 종합적으로 다루고 있는지 검토
- 계획에서 중요도가 높은 키워드를 도출하고 범주화하여 부문 내 주요 영역을 재확인한 후, 1차안 지표로 설명되지 않은 계획 영역이 있는지 비교하는 절차를 진행
- 부문별 유관 부서에 지표를 회람하고 인터뷰를 실시하여 선정지표의 대표성, 적정성에 대한 의견을 수렴. 또한, 목표치 설정의 적정 여부, 신규 지표 필요 여부, 지표가 부서 내 관리자료인 경우는 향후 관리 지속 여부 등에 대해 의견을 받아 2차안을 작성

[표 1-2] 성과 진단지표 1차안의 회람 실무부서

구분	총괄	주택·정비	경제·산업	기후·환경	안전·방재	교통·물류	사회·문화
관련 부서	도시계획국	주택정책실	경제정책실	기후환경본부 물순환안전국	안전총괄실	도시교통실	복지정책실 평생교육국 문화본부 시민건강국

- 작성된 2차안을 내부 연구진이 검토하고 전문가에게 추가적인 자문을 받아 지표별 실현가능성, 타당성, 목표치의 적정성에 대해 의견을 정리하고 최종안을 도출
 - 실무부서에서 제시한 지표 변경의견을 전문가와 공유하고 추가 의견을 수렴
 - 중복 및 유사지표를 분석하여 통합하거나 내용적 범위 등을 조율. 지표별로 정보를 명확히 제시하는지 검토하고, 필요한 경우 보조지표를 선정
 - 현재 시점에서는 자료 수집이 어렵지만, 추후 반영이 필요한 지표는 장기지표로 선정
- 각 단계를 진행할 때는 앞서 정리한 선정원칙을 기준으로 지표를 도출
- 관련 지표 수집으로 511개 지표 풀을 만들고 193개 지표 후보군을 추려냈으며 총 40개의 지표를 최종 선정

4) 성과 진단지표 최종안

- 부문별 전략계획은 6개 부문 24개 목표 70개 전략으로 구성, 총 40개의 성과 진단지표 선정
 - 주택·정비 8개, 경제·산업 5개, 기후·환경 9개, 안전·방재 5개, 교통·물류 6개, 사회·문화 7개의 성과 진단지표 선정
- 주택·정비 부문은 4개 목표, 13개 전략으로 구성, 8개의 성과 진단지표 선정
 - 주택·정비 부문에서는 주택 공급 활성화와 중심지 강화를 위하여 도시계획체계에서 제공할 수 있는 수단의 강화, 정비사업의 효율적 추진과 이에 따른 주거 안정 및 질적 향상, 주민 커뮤니티 및 수변공간 확보에 대한 사항 등을 다룸
 - 성과 진단지표로는 주택 및 공공주택 재고, 주거비 부담에 대한 서울의 현황을 파악하기 위하여 '주택보급률', '공공주택재고율', '주거비 과부담가구 비율'을 선정함. 주거와 주거환경의 질적 수준과 관련한 지표로 '최저주거기준 미달가구 비율', '주거환경만족도'를 활용함. 또한, 정비사업을 통한 주거환경 개선에 대한 지표로 '소규모 주

[표 1-3] 주택·정비 부문의 전략계획과 성과 진단지표

목표	전략	지표명	지표의 통계명
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화	주택재고	주택보급률 (천 인당 주택 수)
	부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화	공공주택재고	공공주택재고율*
	주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진	주거비부담	주거비 과부담가구 비율*
	중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진		
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보	주거수준	최저주거기준 미달가구 비율(단기)
	적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 자원방안 마련	주거환경만족	주거환경만족도
첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련	주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축	주거환경개선	소규모 주택정비사업 건수(사업면적)
	지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대		
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성	중심성강화	중심지 내 신축연면적 (전체 신축 중 비율)
	주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리	직주균형	직주균형지수* (내부고용률)
	수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보		

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임
 주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

택정비사업 건수'를 모니터링함. 중심지 육성과 권역별 직주균형은 '중심지 내 신축연면적'과 '직주균형지수'를 지표로 선정

- 지표에 따라 추가 정보가 필요한 경우 보조지표를 선정. '주택보급률'은 가구 대비 주택 수인데, 인구 대비 주택도 주요한 지표이므로 '천 인당 주택 수'를 병기
- '소규모 주택정비사업'은 정비규모를 파악하기 위하여 '사업 면적'을 함께 서술함
- '직주균형지수'는 지역별 자족성을 설명하는 지표이나 직주근접에 대한 정보는 설명할 수 없음. '내부고용률'(생활권별 고용자 중 지역 내부 통근자의 비율)을 활용하여 세부정보를 제공
- 지표 중 적합한 지표가 아직 통계로 구축되지 않은 경우는 단기지표로 진단을 시행하고 추후 지표를 변경. '최저주거기준 미달가구 비율'은 추후 적정주거기준 마련되고 조사되는 시기에 '적정주거기준 미달가구 비율'로 보완하여 진단

○ 경제·산업 부문은 4개 목표, 13개 전략으로 구성, 5개의 성과 진단지표 선정

- 경제·산업 부문은 신기술 산업, 핀테크·콘텐츠·관광산업을 포함하는 미래 산업 육성, 창업 인프라 및 프로그램 지원을 통한 창업생태계 구축, 노동 취약계층·소상공인·자영업자를 고려하는 상생 생태계 강화 등의 내용으로 구성
- 성과 진단지표로는 신기술산업, 문화산업의 육성을 다루는 '지식산업 종사자 수', '콘

[표 1-4] 경제·산업 부문의 전략계획과 성과 진단지표

목표	전략	지표명	지표의 통계명
서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성	미래 신기술 산업 육성을 통한 성장 동력 지속적 확보	신기술산업	지식산업 종사자 수
	지속적인 성장과 미래 변화를 담는 새로운 공간 수요 대응		
혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성	핀테크 산업 육성을 통한 디지털 금융 산업 선도	문화산업	콘텐츠산업 종사자 수
	스마트 기술과 전통산업의 접목을 위한 스마트 앵커시설 도입		
혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성	창업 활성화를 위한 다양한 제도 및 인프라 지원	혁신창업	벤처기업 수
	공익을 추구하는 창업기업·프로젝트에 대한 지원 강화		
글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성	대학가 중심의 캠퍼스타운 조성 및 미래 청년 인재 양성	소상공인 경기체감	소상공인 체감경기지수
	디지털 기반 미래형 콘텐츠 산업 육성을 위한 다각적 지원		
공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성	역동적인 글로벌 관광도시로의 도약을 위한 기반 마련 및 지원 확대	글로벌관광	외국인 관광객 수 (재방문율)*
	MICE·의료관광 등 다양한 산업 연계를 통한 관광 생태계 구축		
공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성	경제주체 간 상생 생태계 강화 및 공동 협업 확대	글로벌관광	외국인 관광객 수 (재방문율)*
	노동 취약계층의 사각지대 해소 및 선제적 지원 제공		
공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성	소상공인·자영업자의 사업 비용부담 완화 및 사회안전망 강화		

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임

주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

텐츠산업 종사자 수', 혁신창업과 밀접한 연관을 갖는 '벤처기업 수', 관광산업 육성의 결과지표인 '외국인 관광객 수', 소상공인 경기체감을 조사하여 지수화한 '소상공인 체감경기지수'를 선정

- '외래관광객의 재방문율'은 관광 만족도와 연관성을 가지므로 병기하여 추이 비교

○ 기후·환경 부문은 4개 목표, 11개 전략으로 구성, 9개의 성과 진단지표 선정

- 기후·환경 부문은 탄소 중립을 위한 배출원 관리, 자립적 자원순환 체계 구축, 생물다양성과 물순환 체계 확보, 수변공간 활성화 등의 내용을 포함
- 성과 진단지표로는 탄소배출 감축 수단 중 대표성을 갖는 '신재생에너지 보급률', '건물 에너지 효율화 사업 수', 결과에 해당하는 '온실가스 배출량', '초미세먼지 농도'를 포함하며, 자원순환 및 물순환 지표로 '인구당 생활폐기물 발생량', '물재이용량'을 선정. 또한, 녹지환경-공원-수변공간의 활성화 및 시민 체감을 다루기 위하여 '녹지환경 만족도', '1인당 공원면적', '한강공원 이용객수'를 채택
- 수도권매립지 가연성 폐기물 직매립 금지, 소각장 확충 등이 자원순환 관리 분야에서 주요하게 다루지고 있으므로 '생활폐기물 매립률'을 '인구당 생활폐기물 발생량'과 함께 모니터링

[표 1-5] 기후·환경 부문의 전략계획과 성과 진단지표

목표	전략	지표명	지표의 통계명
2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환	건물 부문의 탄소배출을 감축하기 위한 친환경 기술 개발 및 적극 적용	탄소중립	온실가스 배출량
	미래 모빌리티 기술 활용과 친환경 수송 차량 및 관련 인프라 확충	대기질개선	초미세먼지 농도*
	에너지 전환을 위한 청정에너지 기반 구축	신재생에너지	신재생에너지 보급률*
	대기 환경을 고려한 공간계획과 배출원 관리체계 강화	탄소배출감축	건물 에너지 효율화 사업 수
건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축	자원순환·관리 자립을 위한 분산형 폐기물처리 시설 구축	자원순환	인구당 생활폐기물 발생량(매립률)
	기후 행동 포용적 거버넌스 구축을 위한 시민 행동 활성화	물순환	물재이용량*
사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 구축	건물 에너지 분야 효율성 개선 및 도심 속 생물 다양성 확보	녹지환경만족	녹지환경만족도
	지속가능한 통합 물순환 체계 구축	공원확충	1인당 공원면적*
다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성	수변 공간을 생활의 중심으로 활성화하기 위한 단계별 전략 수립	수변공간활성화	한강공원 이용객수
	하천의 크기와 위계에 따른 수변 공간 활성화 전략 마련		
	지역 맥락을 고려한 수변 공간 개발 가이드라인 제시		

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임
 주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

○ 안전·방재 부문은 4개 목표, 12개 전략으로 구성, 5개의 성과 진단지표 선정

- 안전·방재 부문은 일상생활 안전관리 체계 강화, 안정적인 의료복지 체계 구축, 기반 시설 및 안전관리 고도화, 나아가서는 기후변화 및 신종 대형재난에 대한 방재체계를 구축하는 사항으로 구성
- 성과 진단지표로는 자연재난, 사회재난의 피해규모를 나타내는 ‘자연재난 피해액’, ‘사회재난 사고건수’, ‘제1급감염병 환자 수’를 포함함. 또한, 범죄의 발생규모로 5대 범죄 발생건수, 시설물 안전 지표로 재난안전 시설물 비율을 모니터링
 - ‘제1급감염병 환자 수’는 제1급감염병이 유행한 해에만 모니터링하는 비정기 지표
 - ‘자연재난 피해액’에는 ‘이재민 수’, ‘사회재난 사고건수’에는 ‘사망자 수’를 병기
- 안전·방재 부문의 성과 진단지표는 타 부문의 지표와는 달리 정책 시행에 따른 성과보다 외부 영향이 크게 작용하고 예측이 어려운 특성을 지님. 따라서 해당 지표들은 성과 진단지표이지만 관리지표로서의 역할도 큼

[표 1-6] 안전·방재 부문의 전략계획과 성과 진단지표

목표	전략	지표명	지표의 통계명
기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축	기후변화에 따른 도시재난의 선제적 대응 시스템 구축	자연재난	자연재난 피해액 (이재민 수)
	전통적인 자연·사회재난의 범주를 넘어선 신종 복합재난 대비		
	건강위험물질로부터 안전한 시민 보건 시스템 구축	사회재난	사회재난 사고건수 (사망자 수)*
안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축	보행 친화적 생활환경을 위한 안전한 이동 네트워크 구축	범죄	5대범죄 발생건수
	일상생활 속 안전 확보를 위한 안전관리체계 강화		
	시민의 안전의식 강화와 안전문화 구축		
안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축	지속가능한 공공의료 복지체계 구축	감염병	제1급감염병 환자 수 (비정기)
	수요자 중심의 생애과정별 건강보장 지원체계 구축	시설물안전	재난안전 시설물 비율
	안전한 시민보건시스템 구축		
도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화	대중교통 노후시설 교체 및 상시 안전관리체계 구축	시설물안전	재난안전 시설물 비율
	스마트 기술을 접목한 안전관리 체계 구축		
	미래환경 변화에 대비한 도시 인프라 구축·정비		

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임
 주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

○ 교통·물류 부문은 4개 목표, 11개 전략으로 구성, 6개의 성과 진단지표 선정

- 교통·물류 부문은 미래교통수단과 대중교통의 확충, 광역화를 고려하는 교통체계 구축과 물류체계를 뒷받침할 기반시설 조성, 안전한 보행환경 구현 등을 포함
- 성과 진단지표로는 보행안전 지표로 '보행자 교통사고 사망자 수', 대중교통의 총 이용량과 환승편의성을 다루는 '대중교통통행량', '대중교통수단 간 환승소요시간'을 선정함. 또한, 쾌적한 대기환경을 위한 '친환경차량 보급대수', 자율주행 환경을 제공하는 '첨단도로 연장', 도시 물류체계를 지원하는 '도시 물류시설 면적'을 채택
 - 대중교통통행량 외에도 전체 통행 중 대중교통의 비중도 중요하므로 '대중교통수단 분담률'을 병기
 - 친환경차량은 전체 차량 중 '보급률', 첨단도로는 전체 도로 중 첨단도로의 '비율'을 함께 작성하여 총량 중 비중이 얼마나 증가하는지를 모니터링
 - '대중교통수단 간 환승소요시간'은 단기지표로 향후 대중교통 환승시설이 조성되면 '환승시설의 수'로 대체하여 성과를 진단
 - '도시 물류시설의 면적'은 향후 통계로 관리되는 시점에 지표로 포함하여 모니터링 예정

[표 1-7] 교통·물류 부문의 전략계획과 성과 진단지표

목표	전략	지표명	지표의 통계명
미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축	신 교통수단·기술발전 등 미래 환경 변화에 대비한 인프라 구축·정비	보행안전	보행자 교통사고 사망자 수
	통합 모빌리티 플랫폼 개발 지속 추진 다양한 이동 수단의 기능 정립 및 교통 네트워크 마련 서울형 도심항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	대중교통이용	대중교통통행량 (수단분담률)*
도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축	철도망 확충 및 고도화로 3도심 간 직결체계 추진과 지역균형발전 도모	환승편의성제고	대중교통수단 간 환승소요시간(단기)
	노선버스 운영 효율화 추진을 통해 대중교통 지속가능성 확보 주요 거점 환승시설 개선 및 추가 확대를 통한 광역화 대응	친환경교통	친환경차량 보급대수(보급률)
스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모	입체적 개발을 통한 사람 중심의 교통환경 조성과 생활물류서비스 지원 효율적이고 친환경적인 스마트 도시물류체계 구축	첨단교통	첨단도로 연장(비율)
보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	보행자가 안전한 도시·생활환경 조성 지속 추진 교통수단의 오염물질 배출 감소를 위한 다각적인 방안 마련	도시물류지원	도시 물류시설 면적(장기)

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임

주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

- 사회·문화 부문은 4개 목표, 10개 전략으로 구성, 7개의 성과 진단지표 선정
 - 사회·문화 부문은 지역공동체 문화 정착, 다양한 사람이 인정받는 사회 조성, 생애단계별 문화-예술-교육-보건 등의 지원체계 구축, 돌봄 및 사회안전망 구축 등의 내용을 포함
 - 성과 진단지표로는 사회적 관계망 지표인 '공동체지수', 아동과 노인 돌봄을 다루는 '국공립어린이집 보육분담률', '재가노인돌봄률', 복지안전망의 관리지표인 '빈곤율'이 있으며, 문화인프라, 평생교육 참여, 공공보건 인프라 지표로 '인구 십만 명당 문화기반시설 수', '평생학습참여율', '인구 십만 명당 지역공공보건기관 수'를 모니터링
 - '재가노인돌봄률'은 장기요양 인정 노인 가운데 재가돌봄을 받는 수혜율로 지역사회 계속거주(Aging in place)⁵⁷⁾의 관점에서 주요한 지표이지만, 노인장기요양 보험 제도에서 이용자가 시설로 갈지 집에서 서비스를 받을지 선택할 수 있으므로 장기요양 인정 노인 중 전체 서비스 이용자의 비율('노인돌봄서비스 수혜율')도 함께 모니터링
 - 공공보건에서 보건소만큼이나 공공병원의 역할이 중요하므로, '인구 십만 명당 지역공공보건기관 수' 외에도 '공공병원 병상 수'를 병기

[표 1-8] 사회·문화 부문의 전략계획과 성과 진단지표

목표	전략	지표명	지표의 통계명
시민이 함께 사는 환경을 위한 지역 공동체 문화 정착	공동체 활성화를 위한 지원체계 마련	사회적관계망	공동체지수
	다양한 세대가 함께 사는 주거공간과 서비스 제공		
모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성	평등하고 건강한 노동환경 조성 모든 시민의 적극적 사회참여 활동 보장	아동돌봄	국공립어린이집 보육분담률*
	다양한 사회 구성원 존중 및 인정		
시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축	생애주기별 문화예술교육체계 정착	노인돌봄	재가노인돌봄률 (노인돌봄서비스 수혜율)
	생애발달단계와 생애전환기에 따른 맞춤형 교육시스템 구축	복지안전망	빈곤율*
	시민의 건강한 삶을 보장하기 위한 공공보건의료체계 구축	문화인프라	인구 십만 명당 문화기반시설 수*
		평생교육참여	평생학습참여율*
고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축	세대를 아우르는 사회적 돌봄 강화	공공보건인프라	인구 십만 명당 지역공공 보건기관 수* (공공병원 병상 수)
	세대 간 형평성 제고 및 미래세대 보호를 위한 제도적 지원		

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임

주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

57) 요양원이나 병원으로 주거지를 옮기지 않고 생활하던 가정에서 노후를 보내는 것

- 성과 진단지표별 달성도는 목표치 기반 척도를 활용하는 일부 지표 외에 현재 상태를 기반으로 실현 정도를 측정하는 등 유연하게 접근
 - 관련 계획이나 정책적 의지에 따라 명확한 목표치를 설정한 경우는 해당 수치를 준용하는 목표치를 설정
 - 그 외의 경우는 추세 혹은 기준 연도 값 대비의 개선율 등을 활용하여 달성 정도를 정량화

[표 1-9] 2040 서울도시기본계획 성과 진단지표(종합)

부문	지표명	지표의 통계명	내용 및 산정식	출처	목표치 및 관리방향
주택·정비	주택재고	주택보급률 (천 인당 주택 수)	서울시 가구 대비 주택 수(서울시 전체 주택 수/전체 가구 ×100)와 인구 천 인당 주택 수(전체 주택 수/서울시 인구 ×1,000)	국토교통부	증가
	공공주택 재고	공공주택재고율*	공공주택 수/서울시 전체 주택 수×100	서울시 내부자료 (주택정책과)	증가
	주거비부담	주거비과부담가구 비율*	주거비과부담가구 기준(RIR 25% 또는 HCIR 30%)을 초과하는 가구 수/임차 거주 가구 수	서울시 주거실태조사	감소
	주거수준	최저주거기준 미달가구 비율(단기)	국토교통부 기준 최저주거기준 미달 가구/총 조사대상가구 ×100, 적정주거기준 공표 시 지표 변경	서울시 주거실태조사	감소
	주거환경 만족	주거환경만족도	시민이 본인 거주 주변 환경(상업, 의료, 문화시설, 공공기관 접근성, 녹지, 교통, 접근, 안전, 교육, 환경(소음, 대기오염, 미화) 및 이웃관계 등)에 대하여 만족하는 정도	서울시 주거실태조사	증가
	주거환경 개선	소규모 주택정비사업 건수(사업면적)	저층 주거지지역을 대상으로 하는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축·재개발사업, 건축협정 등 사업의 인허가 누적건수 및 사업구역 면적	서울시 내부자료 (주택정책과 주거환경개선과)	증가
	중심성 강화	상위중심지 내 신축연면적 (전체 신축 중 비율)	도심, 광역중심, 지역중심에 대한 신축 허가 연면적과 전체 서울에서 중심지가 차지하는 비율	건축물허가대장	증가
	직주균형	직주균형지수* (내부고용률)	대생활권별 취업자 수 대비 고용자 수(권역별 고용자 수/권역별 취업자 수×100)와 생활권별 고용자 중 지역 내부 통근자 비율	국가교통DB 또는 통계청 지역별고용조사	권역별 차등 관리
경제·산업	신기술 산업	지식산업 종사자 수	「산업발전법 시행령」에서 지정하는 창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 지식서비스 산업 종사자 수	통계청 사업체기초통계	증가
	문화산업	콘텐츠산업 종사자 수	출판, 만화, 음악, 영화, 게임, 애니메이션, 방송, 광고, 캐릭터, 지식정보, 콘텐츠솔루션, 공연산업 종사자 수	문화체육관광부 콘텐츠산업조사	증가
	혁신창업	벤처기업 수	「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에서 정한 요건을 갖추며 벤처기업 확인과정을 거친 기업의 수(매년 6월 말 기준)	벤처기업확인기관 벤처확인 종합관리시스템	증가
	소상공인 경기체감	소상공인 체감경기지수	소상공인과 전통시장의 상인들이 체감하는 경기의 수준을 지수화한 경기실사지수(BSI, Business Survey Index)	중소벤처기업부 소상공인시장 경기동향조사	증가
	글로벌 관광	외국인 관광객 수 (재방문율)*	서울에 방문한 외래관광객 수(입국 외래관광객 수×서울 방문 비율) 및 서울에 재방문하였다고 응답한 비율	문화체육관광부 외래관광객 실태조사	3,000만 명 (2030)

[표 1-9 계속] 2040 서울도시기본계획 부문별 성과 진단지표(종합)

부문	지표명	지표의 통계명	내용 및 산정식	출처	목표치 및 관리방향
기후·환경	탄소중립	온실가스 배출량	건물·수송·폐기물 처리 등에 따른 서울의 온실가스 배출량	서울시 내부자료 (기후환경정책과)	2005년 대비 70% 감축
	대기질 개선	초미세먼지 농도*	서울시 대기 중 2.5 μ m보다 작은 초미세먼지의 농도	서울특별시 대기환경정보	10 μ g/m ³ (2040)
	신재생 에너지	신재생에너지 보급률*	서울시 총 에너지보급량 중 신·재생에너지 보급 비율	한국에너지공단	21% (2030)
	탄소배출 감축	건물 에너지 효율화 사업 수	에너지다소비건물, 공공건물, 상업건물, 주택 등에 대한 건물에너지효율화 사업 개소수(누적)	서울시 내부자료 (친환경건물과)	100만 호 (2026)
	자원순환	인구당 생활폐기물 발생량(매립률)	서울시민 1인당 하루 평균 생활폐기물 배출량(서울 하루 평균 생활폐기물 배출량/인구 수)과 생활폐기물 중 매립되는 비율	서울통계	0.86kg/인/일 (2027)
	물순환	물재이용량*	빗물, 중수도시설, 하수처리수로 대체하여 이용한 물의 양	서울시 내부자료 (수변감성도시과)	증가
	녹지환경 만족	녹지환경만족도	시민이 현재 거주하는 지역의 녹지환경(공원, 숲 등)에 대하여 만족하는 정도	서울서베이	증가
	공원확충	1인당 공원면적*	공원 면적(도시자연공원구역+도시계획시설공원+국립공원)/인구수	서울시 공원통계	증가
	수변공간 활성화	한강공원 이용객수	산책, 낚시, 자전거, 인라인, 운동·수상시설, 수영장, 행사 등을 위하여 한강공원을 이용한 이용객 수	서울시 통계정보시스템	증가
안전·방재	자연재난	자연재난 피해액(이재민 수)	자연재난에 따른 피해액과 이재민 수	행정안전부 재해연보	감소
	사회재난	사회재난 사고건수 (사망자 수)*	사회재난(화재, 붕괴, 폭발, 철도, 가스, 항공기 사고 등)으로 인한 사고 및 사망자 수	행정안전부 재난연감	감소
	감염병	제1급감염병 환자 수(비정기)	치명률이 높거나 집단발생의 우려가 커 졌시 신고가 필요하고 높은 수준의 격리가 필요한 제1급 감염병(에볼라 바이러스, 신종인플루엔자, SARS 등)의 확진자 수	질병관리청 법정감염병 발생보고	감소
	범죄	5대범죄 발생건수	살인, 강도, 강간강제추행, 절도, 폭력 등 범죄 건수	서울통계	감소
	시설물 안전	재난안전 시설물 비율	시설물 안전법 대상 시설물(교량, 건축물, 기타 토목시설물 등) 중 시설물 안전등급이 B등급 이상에 해당하는 시설물의 비율(개소 기준)	국도안전관리원 국도안전통계연보	증가
교통·물류	보행안전	보행자 교통사고 사망자 수	도로 교통사고에 따른 보행자 중 사망자 수	도로교통공단 통계	2019년 대비 50% 감소 (2030)
	대중교통 이용	대중교통통행량 (수단분담률)*	버스, 지하철·철도를 이용하여 통행하는 통행량 및 총 통행량 중 비중	서울통계	75% (2030)
	환승 편의성 제고	대중교통수단 간 환승소요시간(단기)	버스-버스, 버스-지하철, 지하철-지하철 간 평균 환승 소요 시간	교통카드 자료분석	감소
	친환경 교통	친환경차량 보급대수(보급률)	전기, 수소 등록차량 및 서울시 전체 등록차량 대비 비중	국도교통부 통계	증가
	첨단교통	첨단도로 연장(비율)	IT기술을 접목하여 보행자와 차량을 지원(차량과 도로인프라간 정보교류, 신호개방 등 도로인프라 구축)하는 시설이 갖추어진 도로 연장 및 첨단화 비율	서울시 내부자료 (미래첨단교통과)	증가
	도시물류 지원	도시 물류시설 면적(장기)	물류단지 내 물류시설, 물류시설법에 따라 등록된 물류창고 및 도시 내 물류체계 효율화를 위해 조성된 생활물류시설 연면적	서울시 내부자료 (물류정책과)	증가

[표 1-9 계속] 2040 서울도시기본계획 부문별 성과 진단지표(종합)

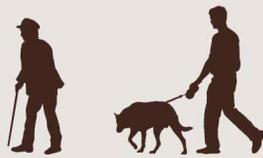
부문	지표명	지표의 통계명	내용 및 산정식	출처	목표치 및 관리방향
사회·문화	사회적 관계망	공동체지수	시민 중 우울할 때 대화할 수 있는 사람, 몸이 아플 때 도움받을 수 있는 사람, 급할 때 돈을 빌려줄 수 있는 사람이 있다고 응답한 비율(OECD 공동체지수 중 관계망지수)	서울서베이	증가
	아동돌봄	국공립어린이집 보육분담률*	서울시 전체 영유아 대비 국공립어린이집 정원의 비율(서울시 소재 국공립어린이집 정원/서울시 전체 영유아 수×100)	서울통계	증가
	노인돌봄	재가노인돌봄률(노인돌봄서비스 수혜율)	돌봄이 필요할 것으로 추정되는 65세 이상 노인 중 '재가 돌봄' 수혜 비율(방문요양 서비스, 주·야간보호 서비스, 단기보호 서비스, 방문목욕 서비스)의 이용자수(장기요양 재가서비스 이용 노인 수 / 장기요양 인정 노인 수×100)과 전체 돌봄 수혜 비율(장기요양 서비스 총 이용 노인 수 / 장기요양 인정 노인 수×100)	서울시 내부자료(어르신정책과)	증가
	복지 안전망	빈곤율*	소득인정액 기준 중위 50% 이하 서울시민의 비율	서울시 서울복지실태조사	감소
	문화 인프라	인구 십만 명당 문화기반시설 수*	서울인구 십만 명당 문화기반시설의 개소수(서울시 문화기반시설(공공도서관, 등록박물관, 등록미술관, 공연장, 문예회관, 지방문화원, 문화의 집) 총 수 / 서울 총인구×100,000)	통계청 e-지방지표 보완(서울통계 활용)	증가
	평생교육 참여	평생학습참여율*	국가학력체계에 포함되는 형식교육, 평생교육기관에서 운영하는 교육과정을 통한 비형식교육에 참여한 성인의 연간 평생학습 참여율	서울 평생교육진흥원, 서울시민의 평생 학습 실태조사	증가
	공공보건 인프라	인구 십만 명당 지역공공 보건기관 수*(공공병원 병상 수)	서울인구 십만 명당 보건소, 보건분소, 보건지소의 수(서울시 보건소, 보건분소, 보건지소 총 개소수 / 서울 총인구×100,000)와 공공병원(국립중앙의료원, 국립대학 병원, 시립병원 등)의 병상 수	서울통계 및 국립중앙의료원 공공의료기관 현황	증가

주1: *표시가 있는 지표는 기존 2030 서울도시기본계획 성과 진단지표를 보전 또는 보완한 지표임

주2: 성과 진단지표와 목표치는 향후 여건 변화, 타 계획 수립에 따라 보완하거나 변경할 수 있음

참고문헌





참고문헌

보고서 및 단행본

- 맹다미 외 9인, 2021, 「서울 도시기본계획 모니터링 리포트」, 서울연구원
 서울특별시, 2014, 「2030 서울도시기본계획」
 서울특별시, 2017~2021, 「주거실태조사」
 서울특별시, 2020, 「서울 도시기본계획 모니터링체계 운영 매뉴얼」
 서울특별시, 2023, 「2040 서울도시기본계획」
 수도권교통본부, 2020, 「2020년도 수도권 여객 기·종점 통행량 현행화 공동사업 최종보고서」

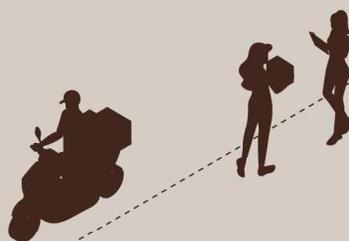
사이트

- 국세통계포털: tasis.nts.go.kr
 국토교통부 건축데이터 민간개방 시스템: open.eais.go.kr
 법제처 국가법령정보센터: law.go.kr
 (주)부동산114: r114.com
 서울 열린데이터광장: data.seoul.go.kr
 서울특별시 빅데이터캠퍼스: bigdata.seoul.go.kr
 서울특별시 정비사업 정보몽땅: cleanup.seoul.go.kr
 통계청 국가통계포털: kosis.kr
 한국부동산원 부동산통계정보: www.reb.or.kr/r-one
 한국산업단지공단: kicox.or.kr
 한국은행 경제통계시스템: ecos.bok.or.kr
 행정안전부 공공데이터포털: data.go.kr
 Noun Project: thenounproject.com

기타자료

- 「서울특별시 도시계획조례」
 「도시·군기본계획수립지침」
 국토교통부, 토지특성자료
 서울특별시, 인구밀도 통계
 서울특별시 공공주택과, 임대주택통계
 서울특별시 전략주택공급과·공동주택지원과, 정비사업 통계
 서울특별시 주택정책지원센터, 정비사업 통계
 서울특별시 도시계획정보시스템(UPIS)

서울
도시기본계획
모니터링
리포트
2022년



부록





[문1-2] 인구 감소를 느끼게 된 이유는 무엇입니까? [1개 응답]

- ① 주로 이용하는 시설이 한산해져서
 - ② 주로 이용하는 대중교통의 이용자가 줄어들어서
 - ③ 거리에 보행자가 감소해서
 - ④ 지인과의 만남·약속 횟수가 줄어들어서
 - ⑤ 관광지 및 행사에 사람이 줄어들어서
 - ⑥ 인구 변화에 대한 매체(뉴스, 신문 등)를 접해서
 - ⑦ 기타()
- (☞ 응답 후 문2로 이동)

주택 부문

[문2] 5년 전과 비교해, 현재 서울의 주택 수가 어떻게 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 증가했다 (☞ 문2-1로 이동)
- ② 감소했다 (☞ 문2-2로 이동)
- ③ 비슷하다 (☞ 문3으로 이동)
- ④ 모르겠다 (☞ 문3으로 이동)

[문2-1] 주택 수가 증가했다고 느끼게 된 이유는 무엇입니까? [1개 응답]

- ① 매매물량이 많아져서
 - ② 임대·전세물량이 많아져서
 - ③ 주택가격이 감소해서
 - ④ 주거비 부담이 감소해서
 - ⑤ 주변에 주택개발이 늘어나서
 - ⑥ 뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체를 접해서
 - ⑦ 기타()
- (☞ 응답 후 문3으로 이동)

[문2-2] 주택 수가 감소했다고 느끼게 된 이유는 무엇입니까? [1개 응답]

- ① 매매물량이 줄어들어서
 - ② 임대·전세물량이 부족해서
 - ③ 주택가격이 증가해서
 - ④ 주거비 부담이 증가해서
 - ⑤ 주변에 주택개발이 줄어들어서
 - ⑥ 뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체를 접해서
 - ⑦ 기타()
- (☞ 응답 후 문3으로 이동)

[문3] 5년 전과 비교해, 현재 서울의 주택 가격이 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 상승했다 (☞ 문3-1로 이동)
- ② 하락했다 (☞ 문3-2로 이동)
- ③ 비슷하다 (☞ 문4로 이동)
- ④ 모르겠다 (☞ 문4로 이동)

[문3-1] 어떤 경로를 통해 주택 가격이 상승했다고 체감하였습니까? [1개 응답]

- ① 뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체
 - ② 지인
 - ③ 부동산 중개업소 방문
 - ④ 부동산 관련 어플 및 웹사이트
 - ⑤ 직접 주택구매 및 마련 경험
 - ⑥ 기타()
- (☞ 응답 후 문4로 이동)

[문3-2] 어떤 경로를 통해 주택 가격이 하락했다고 체감하였습니까? [1개 응답]

- ① 뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체
 - ② 지인
 - ③ 부동산 중개업소 방문
 - ④ 부동산 관련 어플 및 웹사이트
 - ⑤ 직접 주택구매 및 마련 경험
 - ⑥ 기타()
- (☞ 응답 후 문4로 이동)

[문4] 향후 5년간 서울의 주택 가격이 어떻게 달라질 것으로 예상하십니까? [1개 응답]

- ① 상승할 것이다
 - ② 하락할 것이다
 - ③ 비슷할 것이다
 - ④ 모르겠다 .
- (☞ 응답 후 문4로 이동)

[문5] 5년 전과 비교해, 현재 서울의 주택 전월세 가격이 어떻게 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 상승했다 (☞ 문5-1로 이동)
- ② 하락했다 (☞ 문5-2로 이동)
- ③ 비슷하다 (☞ 문6으로 이동)
- ④ 모르겠다 (☞ 문6으로 이동)

[문5-1] 어떤 경로를 통해 전월세 가격 시세가 상승했다고 체감하였습니까? [1개 응답]

- ① 뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체
 - ② 지인
 - ③ 부동산 중개업소 방문
 - ④ 부동산 관련 어플 및 웹사이트
 - ⑤ 직접 전월세임대 마련 및 계약 경험
 - ⑥ 기타()
- (☞ 응답 후 문6으로 이동)

[문5-2] 어떤 경로를 통해 전월세 가격 시세가 하락했다고 체감하였습니까? [1개 응답]

- ① 뉴스, 신문, 유튜브 등의 매체 ② 지인 ③ 부동산 중개업소 방문
④ 부동산 관련 어플 및 웹사이트 ⑤ 직접 전월세임대 마련 및 계약 경험 ⑥ 기타()

[문6] 향후 5년간 서울의 주택 전월세 가격이 어떻게 달라질 것으로 예상하십니까? [1개 응답]

- ① 상승할 것이다 ② 하락할 것이다
③ 비슷할 것이다 ④ 모르겠다

일자리 부문

[문7] 5년 전과 비교해, 현재 서울의 일자리 수가 어떻게 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 늘어났다 (☞ 문7-1로 이동) ② 줄어들었다 (☞ 문7-2로 이동)
③ 비슷하다 (☞ 문8로 이동) ④ 모르겠다 (☞ 문8로 이동)

[문7-1] 일자리 수가 늘어났다고 느끼시게 된 이유는 무엇입니까? [1개 응답]

- ① 구인공고가 늘어나서 ② 실업자가 줄어서
③ 구직활동이 원활해져서 ④ 일자리 변화에 대한 매체(뉴스, 신문 등)를 접해서
⑤ 주변에 서울로 출근하는 사람이 늘어나서 ⑥ 현재 근무하는, 혹은 주변 사업체의 일자리가 늘어서
⑦ 기타() (☞ 응답 후 문8로 이동)

[문7-2] 일자리 수가 줄어들었다고 느끼시게 된 이유는 무엇입니까? [1개 응답]

- ① 구인공고가 줄어서 ② 실업자가 늘어나서
③ 구직활동에 어려움이 있어서 ④ 일자리 변화에 대한 매체(뉴스, 신문 등)를 접해서
⑤ 주변에 서울 바깥으로 출근하는 사람이 늘어나서
⑥ 현재 근무하는, 혹은 주변 사업체의 일자리가 줄어서 ⑦ 기타()
(☞ 응답 후 문8로 이동)

교통 부문

[문8] 현재(최근 3개월 이내) 이동할 때 주로 이용하는 교통수단은 무엇입니까? [1개 응답]

- ① 자가용 (☞ 문8-1로 이동) ② 택시 (☞ 문8-1로 이동) ③ 버스 (☞ 문8-2로 이동)
④ 지하철 (☞ 문8-3으로 이동) ⑤ 자전거·킥보드 등 퍼스널 모빌리티 (☞ 문9로 이동)
⑥ 걷기 (☞ 문9로 이동) ⑦ 기타 () (☞ 문9로 이동)

[문8-1] 5년 전과 비교해, 서울 내 도로의 교통 체증이 어떻게 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 심해졌다 ② 줄어들었다 ③ 비슷하다 ④ 모르겠다
(☞ 응답 후 문9로 이동)

[문8-2] 5년 전과 비교해, 버스의 차량 내 혼잡도가 어떻게 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 증가했다 ② 감소했다 ③ 비슷하다 ④ 모르겠다
(☞ 응답 후 문9로 이동)

[문8-3] 5년 전과 비교해, 지하철의 차량 내 혼잡도가 어떻게 달라졌다고 느끼십니까? [1개 응답]

- ① 증가했다 ② 감소했다 ③ 비슷하다 ④ 모르겠다
(☞ 응답 후 문9로 이동)

[문9] 서울시 공공자전거 대여서비스인 파릉이를 이용한 적이 있습니까? [1개 응답]

- ① 있다 (☞ 문9-1로 이동) ② 없다 (☞ 문10으로 이동)

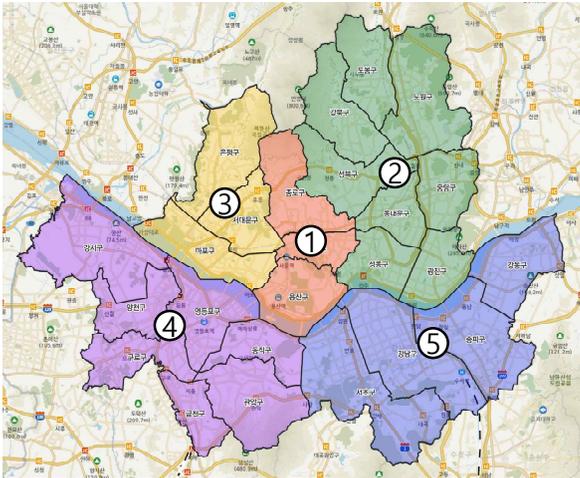
2. 지구중심

다음은 “지구중심”에 대한 시민체감도 조사입니다.

서울시 도시기본계획 내 중심지체계 중 하나인 지구중심은 쇼핑, 오락, 여가 등 주민의 일상 생활 활동의 거점으로서 서울시에서 육성·관리하고 있습니다.

[문16] 귀하가 *일상적인 생활 활동을 하는 곳은 어디입니까? [1개 응답]

(*일상적인 생활 활동 : 쇼핑, 여가, 취미, 사회적 관계 등, 출퇴근은 제외)



- ① 종로구, 중구, 용산구 내(☞ 문 16-1)
- ② 동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구 내(☞ 문 16-2)
- ③ 은평구, 서대문구, 마포구 내(☞ 문 16-3)
- ④ 강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구 내(☞ 문 16-4)
- ⑤ 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 내(☞ 문 16-5)

[문16-1] 다음은 귀하의 생활권 내에 지정된 ‘*지구중심58)’의 목록입니다. 최근 1년간 방문해본 적 있는 중심지를 모두 응답해주세요. [복수 응답] (문 16 ① 종로구, 중구, 용산구 내 응답자)



- ① 홍제역
- ② 아현역
- ③ 금호역/금호사거리
- ④ 한남오거리
- ⑤ 성신여대역
- ⑥ 지구중심 목록 중 방문한 곳이 없음 (☞ “⑥ 없다” 선택 시 문18로 이동)

58) 응답자의 이해를 돕기 위해 지구중심 이름을 가까운 전철역이나 도로명으로 대체하여 기재함

[문16-2] 다음은 귀하의 생활권 내에 지정된 '지구중심'의 목록입니다. 최근 1년간 방문해본 적 있는 중심지를 모두 응답해주세요. [복수 응답] (문 16 ② 동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구 내 응답자)



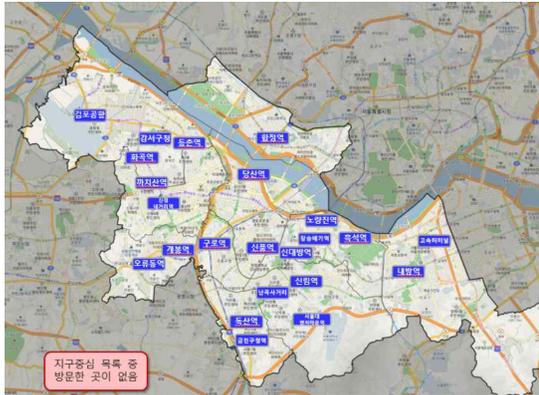
- ① 수락산역 ② 방학역 ③ 쌍문역 ④ 수유역
- ⑤ 삼양사거리역 ⑥ 광운대역(월계)
- ⑦ 돌곶이역 ⑧ 맥골역 ⑨ 성신여대역
- ⑩ 고려대역(중앙) ⑪ 전농동사거리
- ⑫ 사가정역 ⑬ 중곡역 ⑭ 장한평역
- ⑮ 군자역 ⑯ 구의역 ⑰ 금호역(금호사거리)
- ⑱ 한남오거리
- ⑲ 지구중심 목록 중 방문한 곳이 없음
(☞ “⑲ 없다” 선택 시 문18로 이동)

[문16-3] 다음은 귀하의 생활권 내에 지정된 '지구중심'의 목록입니다. 최근 1년간 방문해본 적 있는 중심지를 모두 응답해주세요. [복수 응답] (문 16 ③ 은평구, 서대문구, 마포구 내 응답자)



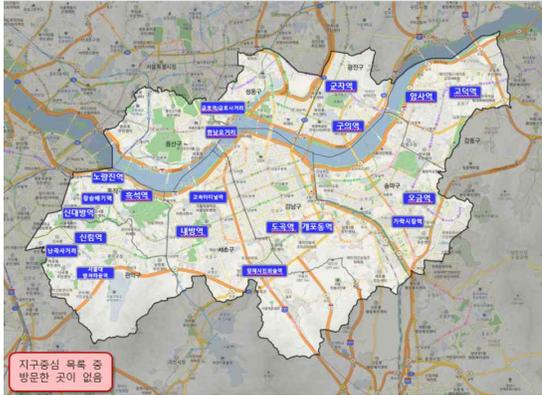
- ① 응암역 ② 새질역 ③ 홍제역 ④ 가좌역
- ⑤ 아현역 ⑥ 합정역 ⑦ 당산역 ⑧ 강서구청
- ⑨ 등촌역 ⑩ 지구중심 목록 중 방문한 곳이 없음
(☞ “⑩ 없다” 선택 시 문18로 이동)

[문16-4] 다음은 귀하의 생활권 내에 지정된 '지구중심'의 목록입니다. 최근 1년간 방문해본 적 있는 중심지를 모두 응답해주세요. [복수 응답] (문 16 ④ 강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구 내 응답자)



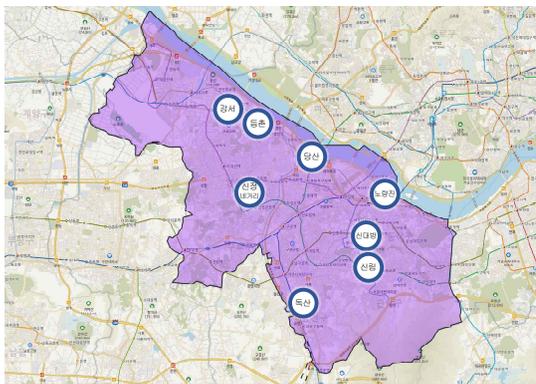
- ① 김포공항 ② 강서구청 ③ 등촌역 ④ 화곡역
 - ⑤ 까치산역 ⑥ 합정역 ⑦ 당산역
 - ⑧ 신정네거리역 ⑨ 오류동역
 - ⑩ 개봉역 ⑪ 구로역 ⑫ 신풍역
 - ⑬ 노량진역 ⑭ 장승배기역 ⑮ 신대방역
 - ⑯ 난곡사거리 ⑰ 독산역 ⑱ 금천구청역
 - ⑲ 흑석역 ⑳ 고속터미널 ㉑ 내방역
 - ㉒ 지구중심 목록 중 방문한 곳이 없음
- (※ “㉒ 없다” 선택 시 문18로 이동)

[문16-5] 다음은 귀하의 생활권 내에 지정된 '*지구중심'의 목록입니다. 최근 1년간 방문해본 적 있는 중심지를 모두 응답해주세요. [복수 응답] (문 16 ⑤ 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 내 응답자)



- ① 노량진역 ② 장승배기역 ③ 흑석역
 - ④ 신대방역 ⑤ 신림역 ⑥ 난곡사거리
 - ⑦ 서울대 벤처타운역 ⑧ 금호역/금호사거리
 - ⑨ 한남오거리 ⑩ 고속터미널역
 - ⑪ 내방역 ⑫ 양재시민의숲역
 - ⑬ 도곡역 ⑭ 개포동역 ⑮ 군자역
 - ⑯ 구의역 ⑰ 암사역 ⑱ 고덕역 ⑲ 오금역
 - ㉑ 가락시장역
 - ㉒ 지구중심 목록 중 방문한 곳이 없음
- (※ “㉒ 없다” 선택 시 문18로 이동)

[문17] 이 중 가장 자주 방문한 중심지는 어디입니까? [1개 응답] (문 16-1, 16-2, 16-3, 16-4, 16-5에서 각 응답자가 답변한 지구중심의 목록 중 선택)



- (문 16-4에서 강서, 노량진, 당산, 독산, 등촌, 신대방, 신림, 신정네거리 선택 예시)
- ① 강서 ② 노량진 ③ 당산 ④ 독산
 - ⑤ 등촌 ⑥ 신대방 ⑦ 신림 ⑧ 신정네거리

[문17-1] (문17 선택 지역에) 얼마나 자주 방문하십니까? [1개 응답]

- ① 년 1~5회 ② 년 6회~10회 ③ 월 1회~3회 ④ 주 1회 이상 ⑤ 기타()

【문19】귀하의 가구유형은 어떻게 되십니까?

- ① 1인 가구
- ② 1세대 가구(부부 또는 기타친인척과 함께 거주하는 경우)
- ③ 2세대 이상 가구(조부모님, 부모님, 자녀, 손주와 함께 거주)
- ④ 동거인이 친인척이 아닌 경우(비친족 가구)

【문20】귀하의 최종 학력은 어떻게 되십니까?

- ① 고졸 이하
- ② 대졸
- ③ 대학원졸(석사)
- ④ 대학원졸(박사)

【문21】귀하의 직업은 무엇입니까?

- ① 사무직
- ② 서비스/영업직
- ③ 생산/단순노무직/기능직
- ④ 자영업
- ⑤ 전문직/전문기술직
- ⑥ 경영/관리직
- ⑦ 자유직/프리랜서
- ⑧ 농/림/수산업
- ⑨ 학생
- ⑩ 무직
- ⑪ 전업주부
- ⑫ 기타()

서울 도시기본계획 모니터링 리포트(2022)

서울연 2022-BR-13

발행인 박형수

발행일 2023년 2월 28일

발행처 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.