

서울 도시기본계획 모니터링 리포트 2024

 서울연구원
The Seoul Institute

도시 모니터링



연구책임

맹다미 서울연구원 미래공간연구실장

연구진

김묵한 서울연구원 경제혁신연구실장

백선헤 서울연구원 포용도시연구실장

유정민 서울연구원 탄소중립센터 연구위원

허자연 서울연구원 미래공간연구실 연구위원

홍상연 서울연구원 스마트교통연구실 연구위원

백세나 서울연구원 미래공간연구실 초빙부연구위원

반영권 서울연구원 미래공간연구실 연구원

강지윤 서울연구원 미래공간연구실 연구원

최원빈 서울연구원 미래공간연구실 연구원

* 이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

* 「서울 도시기본계획 모니터링 리포트 2024 - 도시 모니터링」은 웹 보고서로 최초 발간되었으나, 웹 보고서는 최신 결과에 한정하여 공개하는 원칙에 따라 보고서 형태로 변환하여 공개합니다.

* 최신 도시 모니터링 결과는 서울연구데이터서비스(data.si.re.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

목차

01. 인구·가구

1_ 인구 변화	1
2_ 가구 변화	9

02. 주택

1_ 주택 재고	12
2_ 주택 공급	15
3_ 주거비 부담	16
4_ 거주실태	19

03. 산업·경제

1_ 경제규모	21
2_ 산업구조	23
3_ 일자리 및 창업	28

04. 토지이용·도시정비

1_ 토지이용	32
2_ 용도지역·지구·구역	39
3_ 정비사업	42

05. 교통

1_ 통행량	44
2_ 통행특성	49
3_ 대중교통	51
4_ 녹색교통	53

06. 안전·환경

1_ 도시안전	55
2_ 환경	57

07. 심층진단: 중심지

1_ 중심지 개요	62
2_ 토지 특성	64
3_ 건축물 특성	66
4_ 활동	73
5_ 일자리	78

01. 인구·가구

1_인구 변화

1) 인구

- 2023년 서울 인구는 933만 명으로 2015년 대비 5.8% 감소
 - 서울 인구는 2023년 933.5만 명으로 2015년(990.7만 명) 이후 연평균 0.7% 감소
 - 전년 대비 서울 인구는 0.5% 감소
 - 전국 인구는 5,114.6만 명으로 2015년 이후 연평균 0.05% 증가
 - 서울 인구는 전국 인구의 18.3%로 2015년(19.4%) 대비 1.2%p 감소
 - 수도권 인구는 2,584.7만 명으로 전국 인구의 50.5%, 2015년 이후 연평균 0.4% 증가
 - 경기·인천의 인구는 1,651.3만 명으로 전국 인구의 32.3%, 수도권 인구의 63.9%, 수도권 인구 중 비중은 2015년(60.6%) 대비 3.3%p 증가
 - 2023년 서울의 연령별 인구 비율은 유소년인구(0~14세) 9.5%, 청년인구(15~34세) 26.9%, 중장년인구(35~64세) 45.6%, 고령인구(65세 이상) 18.0%로 구성
 - 고령인구는 2015년 120.1만 명에서 2023년 168.3만 명으로 40.0% 증가
 - 유소년인구는 122.4만 명에서 88.7만 명으로 27.5% 감소
 - 청년인구는 251.3만 명으로 13.1% 감소, 중장년인구는 425.2만 명으로 7.4% 감소

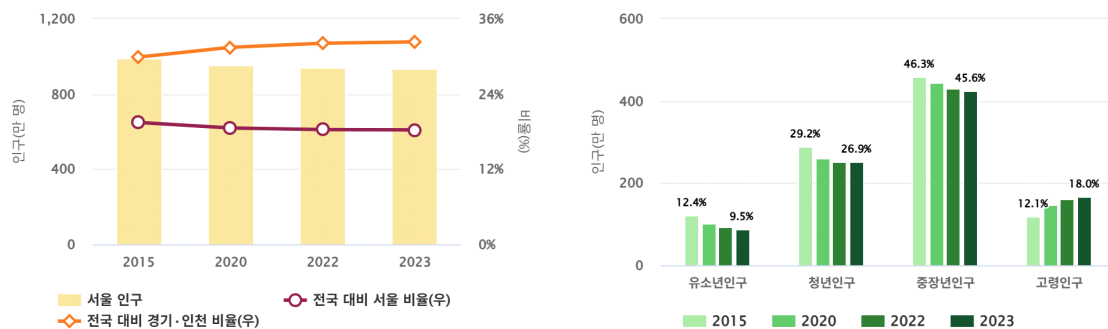


그림 1-1 인구 변화

자료: 통계청, 인구동향조사, 2015~2023

- 서울의 대부분 자치구에서 전년보다 인구 감소, 강남구, 동대문구, 서대문구 등에서는 증가
 - 2023년 인구가 많은 자치구는 송파구(65.2만 명), 강서구(56.3만 명), 강남구(53.0만 명), 노원구(49.9만 명), 관악구(48.1만 명)
 - 인구가 적은 자치구는 중구(11.9만 명), 종로구(13.9만 명), 용산구(21.2만 명), 금천구(22.7만 명), 성동구(27.7만 명)

- 2015년 대비 인구 감소율이 큰 자치구는 노원구(13.0%), 강북구(11.8%), 도봉구(11.7%), 양천구(9.3%), 서초구(9.0%)
- 전년 대비 인구가 감소한 자치구는 21개. 감소율이 큰 자치구는 강북구(1.7%), 용산구(1.6%), 도봉구(1.5%), 종로구(1.4%), 성동구(1.3%)
- 전년 대비 인구가 증가한 자치구는 강남구(1.3%), 동대문구(0.7%), 서대문구(0.5%) 등 4개. 중구는 0%대의 미미한 증가를 보임

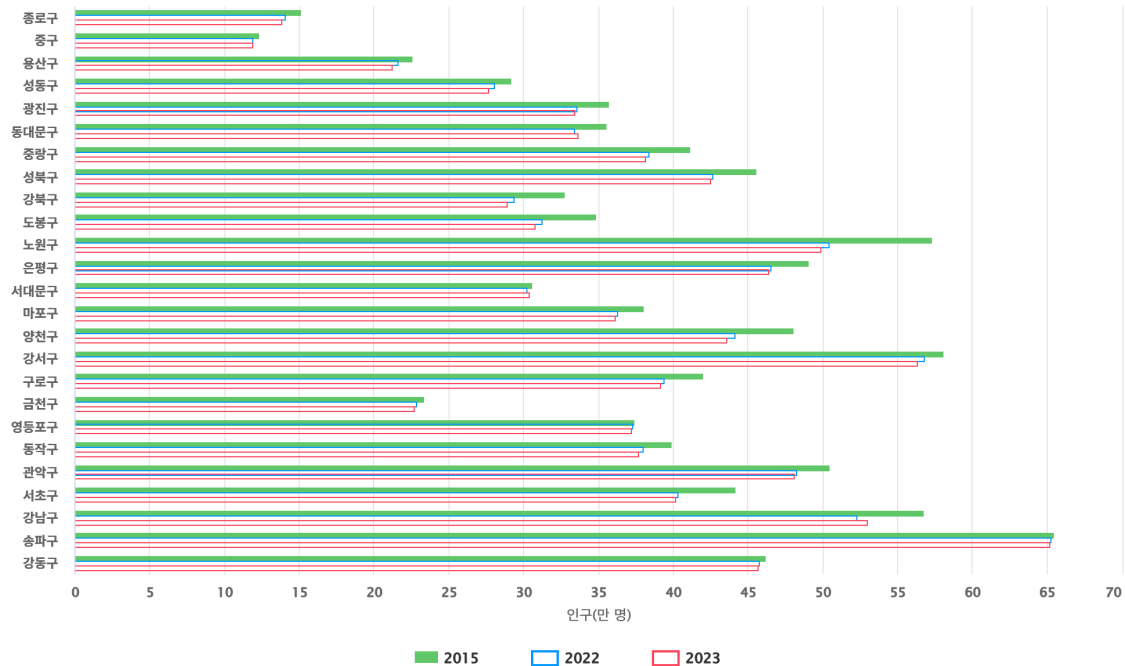


그림 1-2 자치구별 인구 변화
자료: 통계청, 인구동향조사, 2015~2023

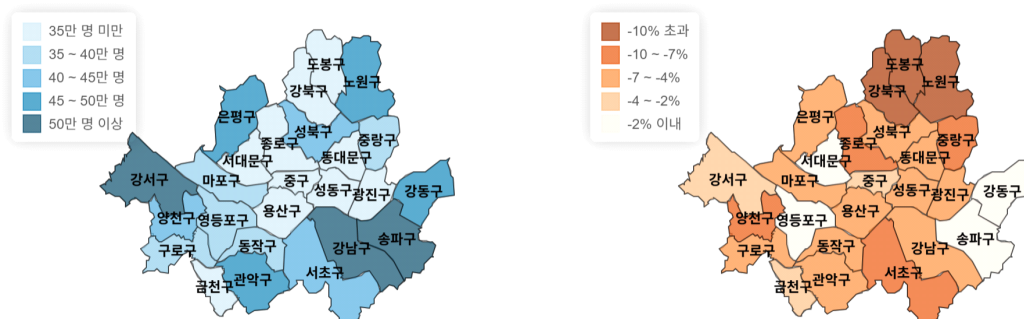


그림 1-3 자치구별 인구 분포 및 인구 변화
자료: 통계청, 인구동향조사, 2015~2023

- 2015년 대비 유소년인구는 모든 자치구에서 감소, 고령인구는 모든 자치구에서 증가
- 유소년인구의 감소 폭이 큰 자치구는 관악구(42.9%), 강북구(41.2%), 도봉구(38.2%), 노원구(36.7%), 금천구(34.8%)
- 유소년인구가 상대적으로 적게 감소한 자치구는 강동구(12.1%), 강남구(13.4%), 송파구(17.1%), 서대문구(18.2%), 영등포구(21.1%)

- 서울시 25개 자치구 모두 고령인구 비율이 15% 이상. 비율이 20%를 상회하는 자치구는 강북구(23.2%), 도봉구(22.2%), 중구(20.7%), 중랑구(20.0%)
- 고령인구의 비율이 상대적으로 낮은 자치구는 마포구(15.5%), 강남구(15.6%), 서초구(15.7%), 송파구(16.1%), 광진구(16.4%)

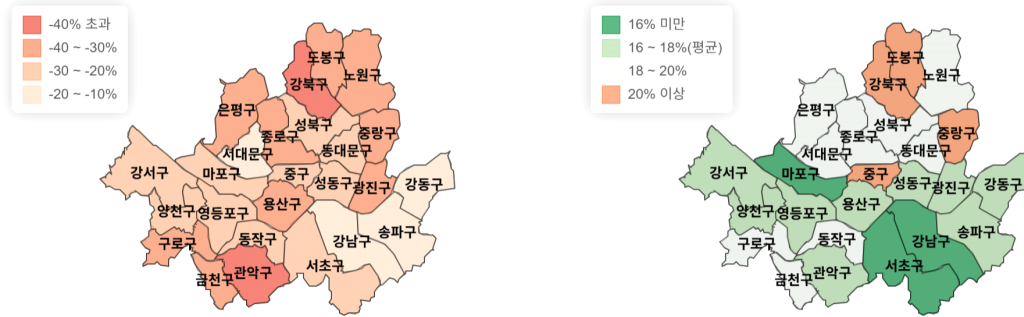
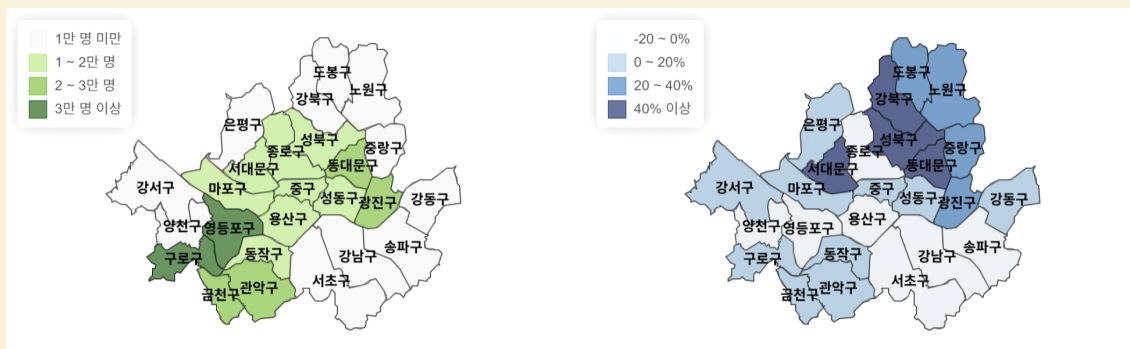


그림 1-4 유소년인구 변화율 및 고령인구 비율
자료: 통계청, 인구동향조사, 2015~2023

❖ 외국인 인구는 어떻게 변했나요?

- 2023년 서울의 외국인은 36.6만 명, 2015년 대비 8.6% 증가
- 외국인은 2023년 36.6만 명으로 2015년(33.7만 명) 이후 연평균 1.0% 증가
- 외국인이 많은 자치구는 구로구(4.3만 명), 영등포구(4.3만 명), 금천구(2.5만 명), 관악구(2.4만 명), 동대문구(2.3만 명)
- 외국인이 적은 자치구는 도봉구(0.4만 명), 양천구(0.5만 명), 은평구(0.6만 명), 노원구(0.6만 명), 서초구(0.6만 명)
- 2015년 대비 외국인이 증가한 자치구는 동대문구(56.8%), 강북구(55.8%), 서대문구(54.9%), 성북구(41.1%), 도봉구(39.5%) 등
- 외국인이 감소한 자치구는 종로구(17.8%), 영등포구(12.6%), 서초구(10.2%), 양천구(8.7%), 용산구(5.8%) 등



외국인 인구 현황 및 변화율
자료: 통계청, 인구총조사, 2015~2023

2) 인구밀도

- 2023년 서울의 인구밀도는 259.0명/ha, 2015년 대비 6.7% 감소
 - 서울의 인구밀도(시가화면적 기준)는 2023년 259.02명/ha으로 2015년(277.56명/ha) 이후 연평균 0.9% 감소
 - 인구밀도가 높은 자치구는 중랑구(346.6명/ha), 노원구(345.2명/ha), 강동구(337.6명/ha), 양천구(327.2명/ha), 관악구(316.8명/ha)
 - 인구밀도가 낮은 자치구는 종로구(117.8명/ha), 중구(132.5명/ha), 용산구(168.8명/ha), 서초구(202.6명/ha), 서대문구(203.9명/ha)

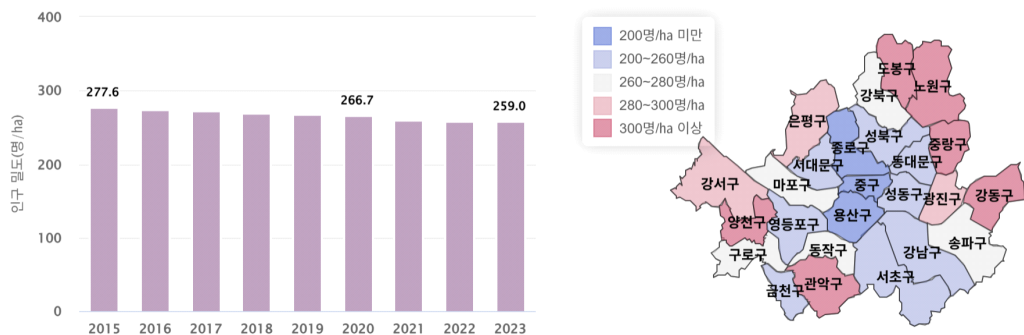


그림 1-5 인구밀도 변화 및 인구밀도

주: 인구밀도는 시가화면적(용도지역 상 녹지지역을 제외)을 토대로 산정(내외국인 기준)
 자료: 서울시 도시공간본부, 시가화면적 통계, 2015~2023; 서울시, 인구밀도 통계, 2015~2023

3) 출생아 및 사망자 수

- 2024년 서울시 인구는 1.1만 명 자연 감소, 2021년부터 인구 자연 감소 지속
 - 지난 3년간 서울 인구는 자연 감소가 진행 중
 - 2021년 서울 인구는 최초로 자연 감소(3,267명), 2024년 11,200명으로 감소 폭 증가
 - 서울의 출생아는 4.2만 명, 2015년(8.3만 명)에 비해 49.9%(연평균 7.4%) 감소
 - 동일 기간 수도권 출생아 중 서울 비중은 37.4%에서 32.5%로 4.9%p 감소
 - 조출생률(인구 천 명당 출생아 수)은 8.4명에서 4.5명으로 감소
 - 서울의 사망자는 5.3만 명, 2015년(4.3만 명)에 비해 22.4%(연평균 2.3%) 증가
 - 동일 기간 수도권 사망자 중 서울 비중은 39.3%에서 35.6%로 감소
 - 조사망률(인구 천 명당 사망자 수)은 4.3명에서 5.7명으로 증가

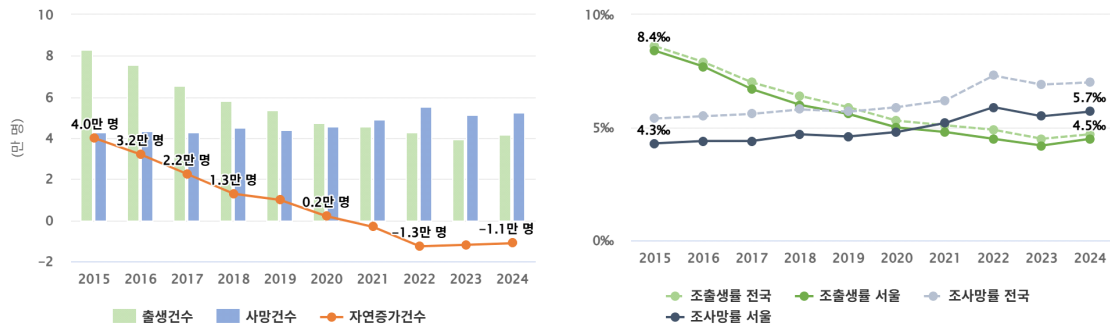


그림 1-6 출생 및 사망 변화 추이
자료: 통계청, 인구동향조사, 2015~2024

4) 전입 및 전출인구

- 2024년 서울 인구의 0.5%(4.5만 명) 유출, 전년 대비 43.0% 증가
 - 서울로 전입한 인구¹는 42.8만 명으로 전년(43.0만 명) 대비 0.4% 감소
 - 경기·인천에서 서울로 전입한 인구는 26.0만 명으로 전입인구 중 60.7%를 차지
 - 수도권 외 지역에서 서울로 전입한 인구는 16.8만 명으로 전입인구 중 39.3%를 차지
 - 전입인구는 청년인구 46.4%, 중장년인구 37.0%, 유소년인구 8.7%, 고령인구 7.9%로 구성
 - 서울에서 전출한 인구는 47.3만 명으로 전년(46.1만 명) 대비 2.5% 증가
 - 서울에서 경기·인천으로 전출한 인구는 33.5만 명으로 전출인구 중 70.8%를 차지
 - 서울에서 수도권 외 지역으로 전출한 인구는 13.8만 명으로 전출인구 중 29.2%를 차지
 - 전출인구는 청년인구 42.3%, 중장년인구 39.7%, 고령인구 9.0%, 유소년인구 9.0%로 구성
 - 서울 내 인구이동은 79.3만 명으로 전년(77.7만 명) 대비 2.1% 증가

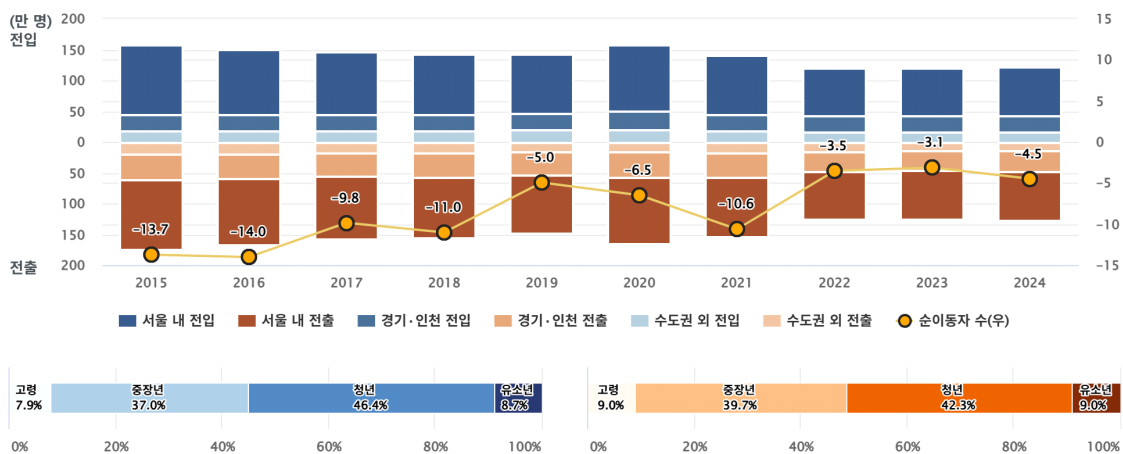


그림 1-7 전입·전출인구의 변화
자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2015~2024

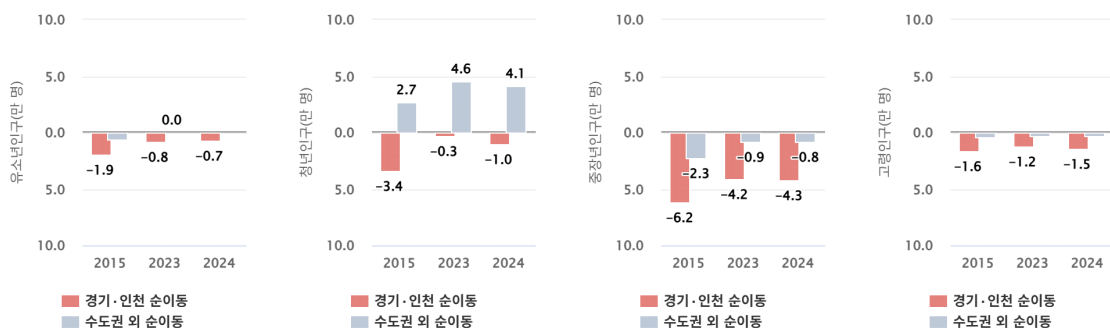


그림 1-8 순이동인구의 연령별 변화
자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2015~2024

¹ 서울 내 이동은 제외하고, 타 지역 간의 이동만을 다룸. 전출 인구도 동일

- 서울시 25개 자치구에서 인구가 순 유입된 자치구는 3개, 그 외 자치구는 모두 유출
 - 순 유입이 큰 자치구는 강동구(17.7천 명), 강남구(11.9천 명), 서초구(0.4천 명)
 - 순 유출이 큰 자치구는 용산구(8.9천 명), 강서구(6.7천 명), 노원구(6.0천 명), 은평구(4.6천 명), 송파구(4.5천 명)



그림 1-9 자치구별 순이동자 수
자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2024

5) 야간인구 대비 주간인구

- 2023년 서울의 야간인구 대비 주간인구의 비율은 104.0%
 - 서울의 주간인구는 1,050.9만 명, 야간인구는 1,010.8만 명
 - 주간인구가 많은 자치구는 강남구(96.4만 명), 송파구(74.1만 명), 서초구(64.1만 명). 주간인구가 적은 자치구는 금천구(23.2만 명), 도봉구(24.2만 명), 강북구(25.9만 명)
 - 야간인구가 많은 자치구는 송파구(73.3만 명), 강남구(70.7만 명), 강서구(54.3만 명). 야간인구가 적은 자치구는 중구(19.7만 명), 금천구(20.6만 명), 종로구(22.8만 명)
 - 서울의 야간인구 대비 주간인구 비율은 104.0%, 서울시 평균보다 높은 자치구는 10개
 - 중구(182.2%), 종로구(154.3%), 강남구(136.4%), 서초구(128.6%), 영등포구(120.6%) 등 업무, 여가, 상업 기능이 집적된 중심지에서 주간인구 비율이 높게 나타남
 - 야간인구 대비 주간인구의 비율이 100% 이하인 자치구는 14개
 - 은평구(84.6%), 관악구(85.3%), 중랑구(86.7%), 도봉구(88.5%), 강북구(89.1%) 등 주거시설이 집적된 자치구의 주간인구 비율이 낮게 나타남
 - 야간인구 대비 주간인구의 비율은 2017년 103.5%에서 0.5%p 증가
 - 서대문구(5.2%p), 강서구(5.1%p), 성동구(3.6%p), 강북구(2.6%p), 마포구(2.5%p)는 주간인구 비율이 2017년보다 증가
 - 중구(-7.2%p), 종로구(-5.6%p), 금천구(-2.9%p), 용산구(-2.8%p), 동대문구(-2.3%p)는 주간인구 비율이 2017년에 비해 감소

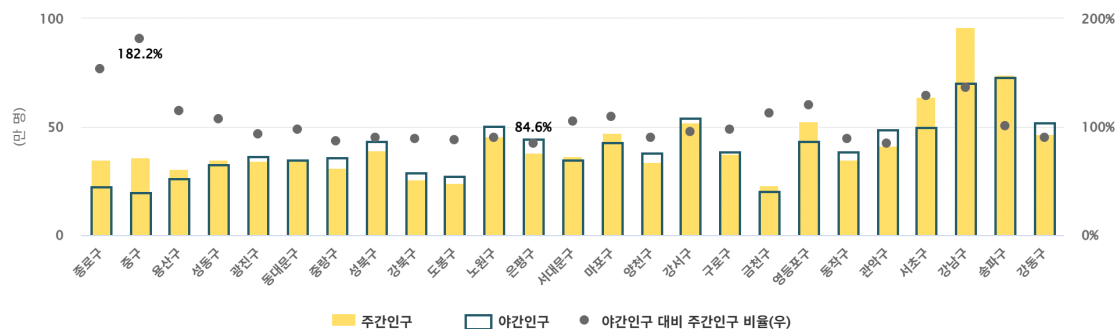


그림 1-10 자치구별 주간인구와 야간인구 비교

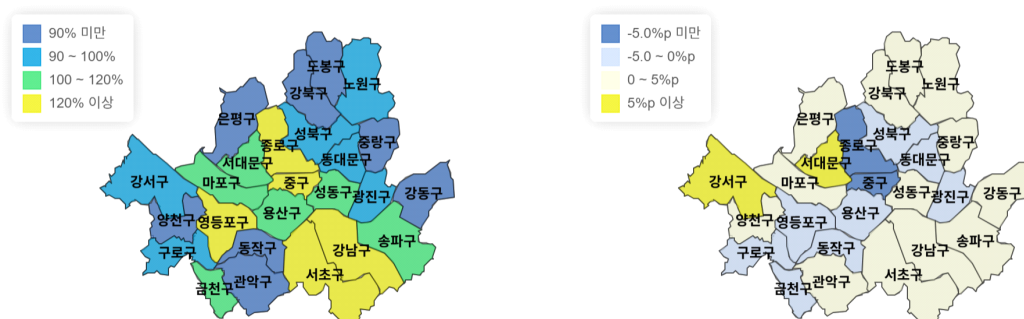


그림 1-11 야간인구 대비 주간인구 현황 및 변화

자료: 서울시 열린데이터광장, 서울생활인구(내국인), 2017~2023

2_가구 변화

1) 가구

- 2023년 서울의 가구 수는 429.8만 가구, 2015년 대비 9.8% 증가
 - 총 가구 수는 2015년(391.5만 가구)에 비해 연평균 1.2% 증가
 - 서울의 가구는 일반가구 414.2만 가구(96.4%), 외국인가구 15.4만 가구(3.6%), 집단가구 0.2만 가구(0.1%)로 구성²
 - 2015년 대비 일반가구는 연평균 1.1% 증가, 외국인가구 2.4% 증가, 집단가구 0.7% 증가
 - 1인 가구 162.7만 가구(39.3%), 2인 가구 108.1만 가구(26.1%), 3인 가구 77.4만 가구(18.7%), 4인 이상 가구 65.9만 가구(15.9%)로 구성³
 - 1인 가구는 2015년 111.6만 가구에서 2023년 162.7만 가구로 45.9% 증가
 - 2인 가구는 93.0만 가구에서 16.2% 증가
 - 3인 가구는 81.7만 가구에서 5.3% 감소
 - 4인 이상 가구는 92.1만 가구에서 28.4% 감소
 - 평균 가구원 수는 2.2명으로 2015년(2.5명)에 비해 0.3명 감소

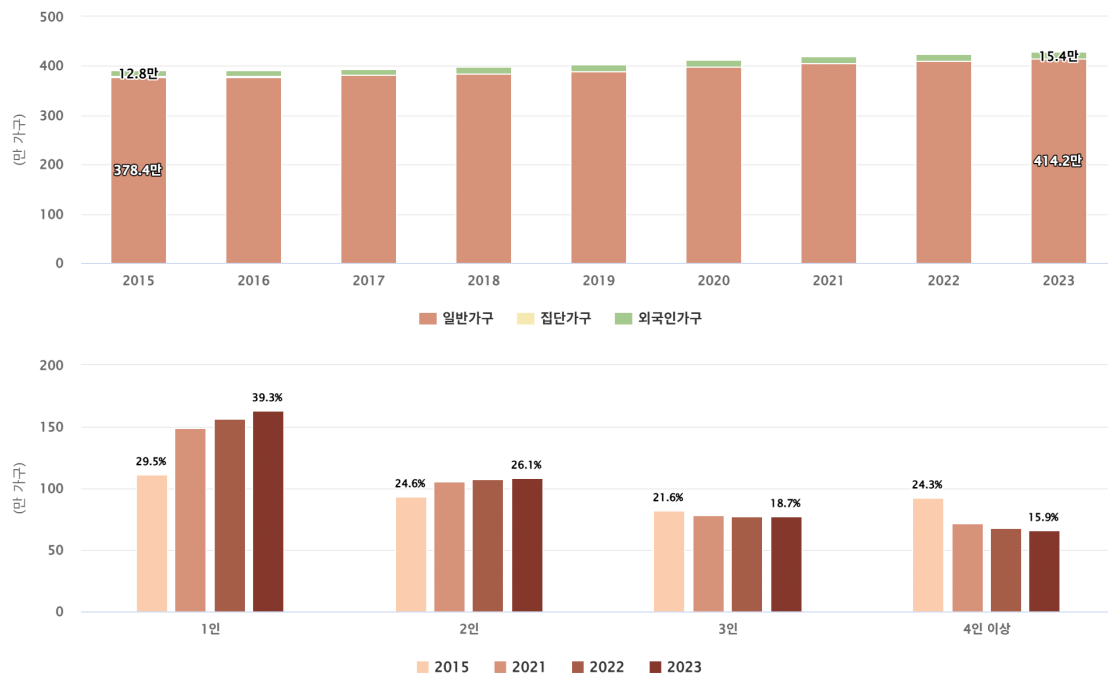


그림 1-12 가구 형태 및 가구원 수별 가구 변화

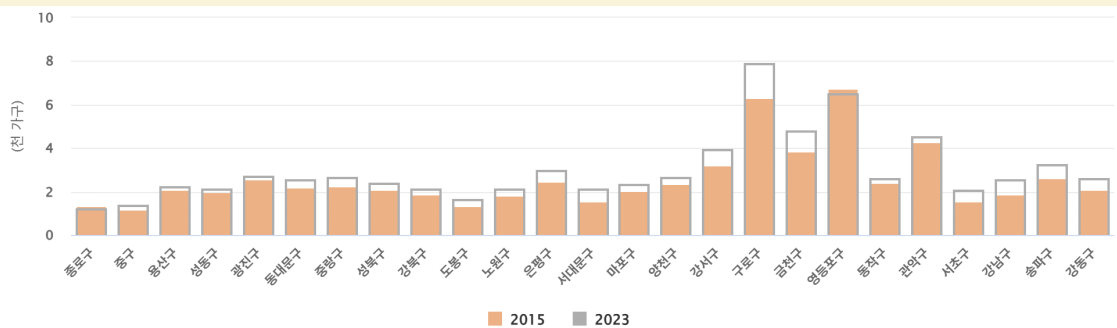
자료: 통계청, 인구총조사, 2015~2023

² 일반가구는 가족과 5인 이하의 비혈연 관계의 구성원들이 함께하는 가구, 외국인가구는 외국인으로만 구성된 가구, 집단가구는 비친족 6인 이상으로 구성되거나 시설(기숙사, 요양시설 등)에 거주하는 가구를 뜻함

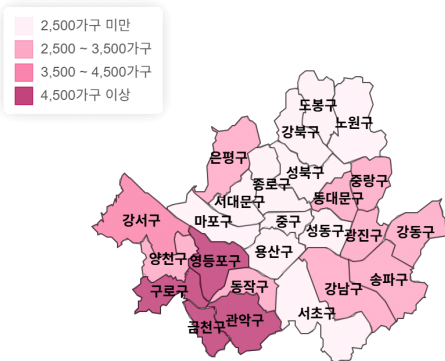
³ 전체 가구 중 집단가구와 외국인가구를 제외한 일반가구를 대상으로 함

❖ 다문화 가구는 어떻게 변했나요?

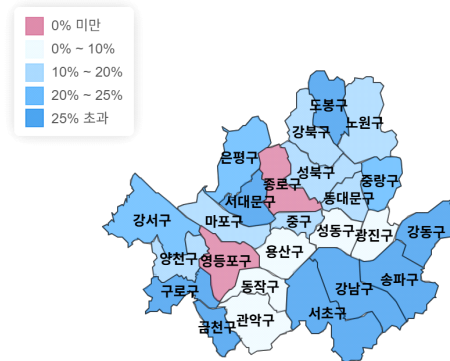
- 2023년 서울의 다문화 가구는 7.5만 가구, 2015년 대비 16.4% 증가
- 다문화 가구는 2015년 6.40만 가구에서 2023년 7.45만 가구로 연평균 1.9% 증가
- 다문화 가구가 많은 자치구는 구로구(7.9천 가구), 영등포구(6.5천 가구), 금천구(4.8천 가구), 관악구(4.5천 가구), 강서구(4.0천 가구)
- 다문화 가구가 적은 자치구는 종로구(1.2천 가구), 중구(1.4천 가구), 도봉구(1.7천 가구), 서초구(2.1천 가구), 강북구(2.1천 가구)
- 2015년 대비 다문화 가구가 증가한 자치구는 서초구(37.4%), 서대문구(36.4%), 강남구(35.5%), 강동구(28.4%), 도봉구(27.0%)
- 2015년 대비 다문화 가구가 감소한 자치구는 종로구(9.2%), 영등포구(3.1%)



다문화 가구(2023)



다문화 가구의 변화율(2015-2023)



다문화 가구 현황 및 변화

자료: 통계청, 인구총조사, 2015~2023

2) 전입 및 전출 가구

- 2024년 서울의 순유출 세대는 5,428세대
 - 서울로 35.8만 세대가 전입하여 전년(35.9만 세대) 대비 0.2% 감소
 - 경기·인천에서 서울로 전입한 가구는 20.6만 세대(전입세대의 57.5%)
 - 수도권 외 지역에서 서울로 전입한 세대는 15.2만 세대(42.5%)
 - 서울에서 36.3만 세대가 전출하여 전년(35.2만 세대) 대비 3.3% 증가
 - 서울에서 경기·인천으로 전출한 가구는 24.3만 세대(전출세대의 67.0%)
 - 서울에서 수도권 외 지역으로 전출한 가구는 12.0만 세대(33.0%)
 - 서울 내에서는 53.6만 세대가 이동하였고, 전년(52.3만 세대) 대비 2.5% 증가
 - 경기·인천으로 3.8만 세대 유출, 수도권 외 지역에서 3.2만 세대 유입
 - 전입·전출 세대 중 가장 큰 비중은 1인 세대
 - 총 전입 세대 중 1인 세대 88.5%, 2인 세대 6.1%, 3인 세대 3.1%, 4인 이상 세대 2.3%
 - 경기·인천에서 서울로 전입한 세대 중 1인 84.9%, 2인 7.6%, 3인 4.3%, 4인 이상 3.2%
 - 수도권 외 지역에서 서울로 전입한 세대 중 1인 93.3%, 2인 4.1%, 3인 1.6%, 4인 이상 1.0%
 - 총 전출 세대 중 1인 세대 81.9%, 2인 세대 9.8%, 3인 세대 5.1%, 4인 이상 세대 3.2%
 - 서울에서 경기·인천으로 전출한 세대 중 1인 77.9%, 2인 11.6%, 3인 6.6%, 4인 이상 4.0%
 - 서울에서 수도권 외 지역으로 전출한 세대 중 1인 90.2%, 2인 6.2%, 3인 2.2%, 4인 이상 1.4%

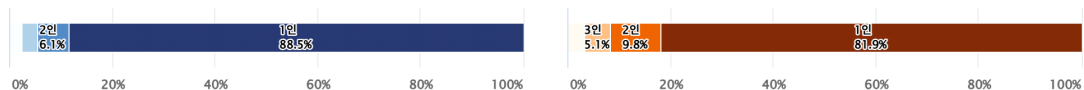
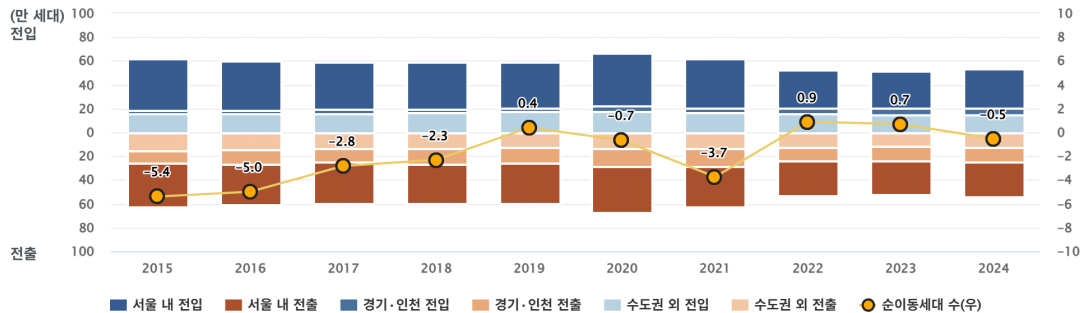


그림 1-13 전입·전출 세대의 변화

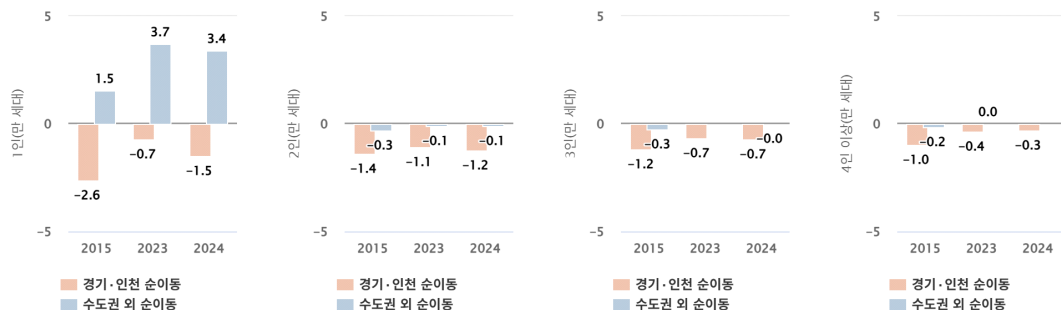


그림 1-14 순이동 세대의 변화

자료: 통계청, 국내인구이동통계, 2015~2024

02. 주택

1_주택 재고

1) 주택보급률

- 2023년 서울의 주택 재고는 387.9만 호, 주택보급률은 93.6%
 - 주택 재고⁴는 2015년 363.3만 호에서 연평균 0.8% 증가
 - 가구 수는 2023년 414.2만 가구로 2015년 378.4만 가구에서 연평균 1.1% 증가
 - 주택보급률은 2015년 96.0%에서 2.4%p 감소

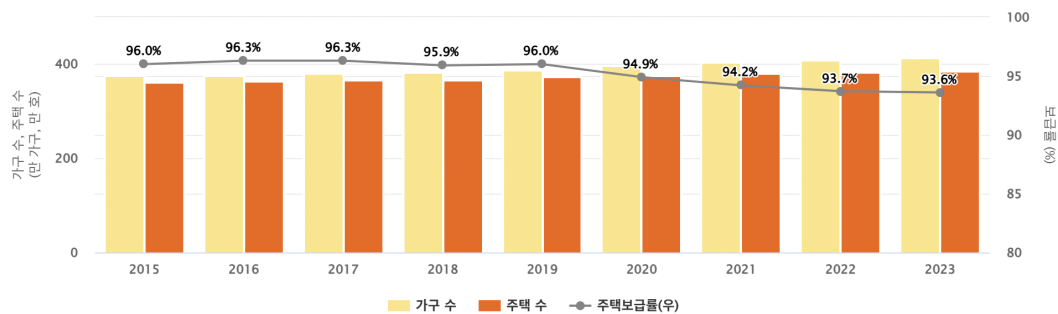
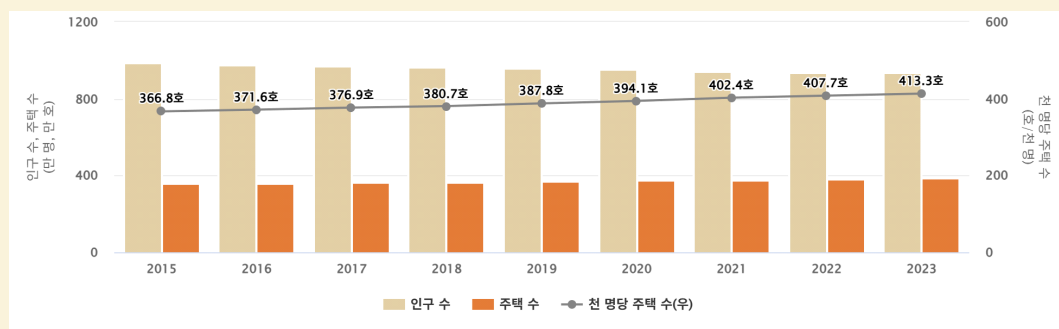


그림 2-1 가구 및 주택 수의 변화와 주택보급률

자료: 국토교통부, 新주택보급률, 2015~2023

❖ 인구 수에 비해 주택은 얼마나 공급되었나요?

- 2023년 인구 천 명당 주택 수는 413.3호, 2015년 대비 12.7% 증가
 - 인구 천 명당 주택 수는 인구 감소로 2015년 366.8호에서 12.7% 증가
 - 인구 수는 2023년 938.5만 명으로, 2015년 990.4만 명보다 52.0만 명(5.2%) 감소⁵
 - 인구 천 명당 주택 수는 서울이 경기·인천보다 큼
 - 경기·인천의 인구 천 명당 주택 수는 397.5호, 수도권 외 지역은 471.7호



인구 천 인당 주택 수의 변화

자료: 국토교통부, 주택보급률, 2015~2023

⁴ 주택 재고는 다가구주택 구분거처를 반영한 값(동→호)을 기준으로 하며 국토교통부 통계를 활용함. 주택보급률의 두 지표 (주택보급률과 인구 천 명당 주택 수) 및 주택 공급 부분의 지표에 한정하며, 그 외 지표는 통계청 주택총조사를 기준으로 함

⁵ 국토교통부의 주택보급률 통계는 인구총조사를 기준으로 함

2) 주택 유형별 구성비

- 2023년 서울의 주택 재고 중 공동주택이 90% 차지
 - 2023년 주택 중 아파트, 다세대 및 연립주택을 포함한 공동주택은 총 283.6만 호
 - 유형별 재고는 단독주택 29.2만 호(9.2%), 아파트 188.7만 호(59.8%), 다세대 및 연립주택 95.0만 호(30.1%), 비주거용 건물 내 주택 2.7만 호(0.9%)
 - 2015년도에 비해 주택 중 아파트의 비율은 1.2%p 증가, 다세대 및 연립주택의 비율은 2.5%p 증가
 - 단독주택은 2023년 9.2%로 2015년 12.7%에 비해 3.5%p 감소

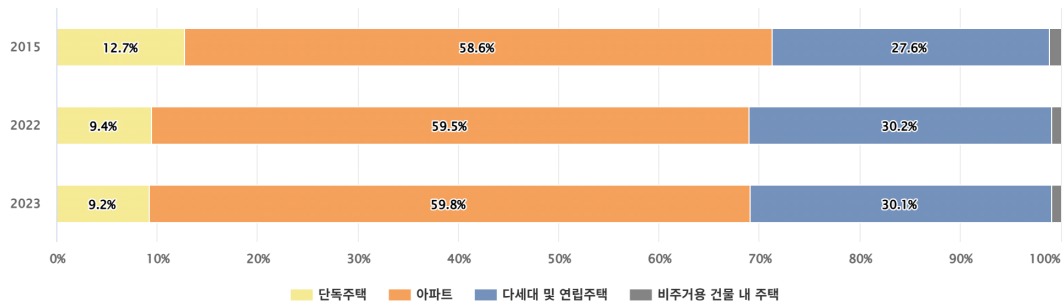


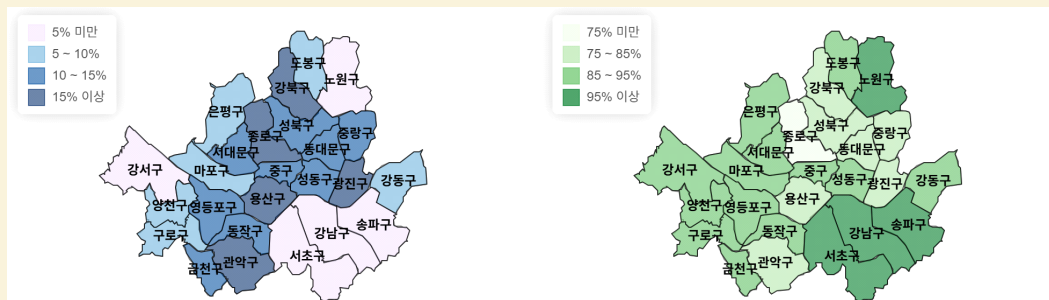
그림 2-2 주택 유형별 구성비

주: 빈집을 포함하며 다가구주택은 별도로 구분하여 산정하지 않음

자료: 통계청, 주택총조사, 2015~2023

❖ 자치구별로 주택 유형에 따른 현황은 어떤가요?

- 2023년 지역별 주택 중 공동주택 비율은 노원구, 송파구, 강남구 순, 단독주택 비율은 종로구, 용산구, 강북구 순
 - 공동주택이 가장 많은 자치구는 송파구(21.2만 호), 강서구(19.3만 호) 순
 - 아파트가 가장 많은 자치구는 노원구(16.7만 호, 지역 내 주택의 86.6%)
 - 다세대 및 연립주택이 많은 자치구는 은평구(7.8만 호, 47.1%)
 - 종로구, 용산구, 강북구, 관악구, 광진구를 제외한 모든 자치구의 단독주택 비율은 15% 미만
 - 종로구는 단독주택 비율이 24.7%(1.2만 호)로 가장 높고, 성북구는 단독주택이 2.1만 호(14.6%)로 가장 많이 분포



단독주택 및 공동주택 비율

자료: 통계청, 주택총조사, 2023

3) 건축연도별 구성비

- 2023년 서울 전체 주택 재고 중 30년 이상 노후 주택 비율은 26.0%
 - 30년 이상 주택은 아파트 51.6%, 단독주택 24.9%, 다세대 및 연립주택 21.5%로 구성
 - 노후기간별 주택은 30년 이상 82.0만 호(26.0%), 20년~30년 미만 94.6만 호(30.0%), 20년 미만 139.0만 호(44.0%)
 - 단독주택은 30년 이상 70.1%, 20년~30년 미만 20.8%로 이 외 주택 유형보다 노후 비율이 높음
 - 다세대 및 연립주택은 20년 미만 45.9%, 20년~30년 미만 33.0%, 30년 이상 21.0%
 - 아파트는 20년 미만 45.7%, 20년~30년 미만 31.9%, 30년 이상 22.4%로 구성

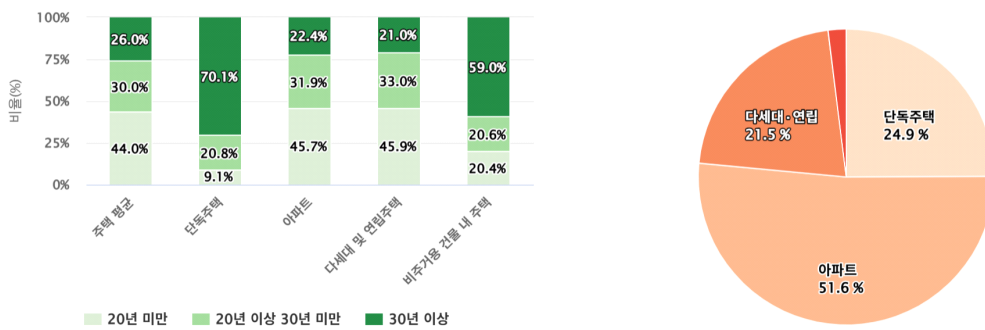


그림 2-3 주택 유형별 노후기간 구성비율 및 30년 이상 주택의 유형별 구성

주: 빈집을 포함하며 다가구주택은 별도로 구분하여 산정하지 않음

자료: 통계청, 주택총조사, 2023

2_주택 공급

1) 주택 준공량

- 서울의 주택 준공은 감소세, 2024년 준공 중 공동주택 비율은 97.7%로 증가
 - 2015년부터 2024년까지 주택 준공량은 총 69.3만 호, 이 중 공동주택이 93.4% 차지
 - 아파트 37.9만 호(54.7%), 다세대 및 연립주택 26.8만 호(38.7%), 단독 및 다가구주택 4.6만 호(6.6%)
 - 최근 3년간 준공 주택은 아파트 10.0만 호(69.2%), 다세대 및 연립주택 3.9만 호(26.7%), 단독 및 다가구주택 0.6만 호(4.0%)로 구성
 - 2015년부터 2024년까지 서울의 주택 준공량은 수도권(265.8만 호)의 26.1%를 차지

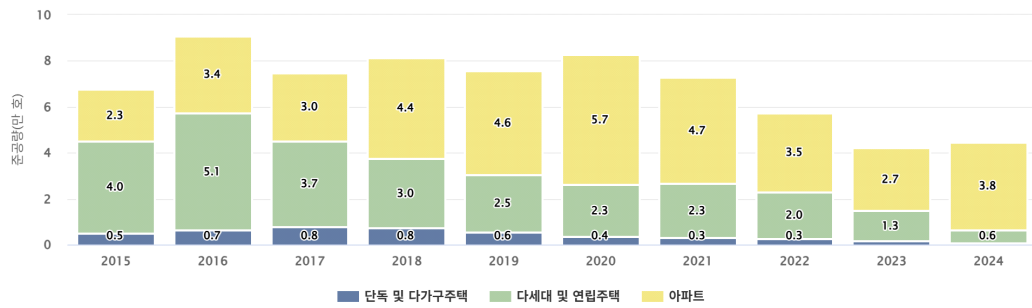
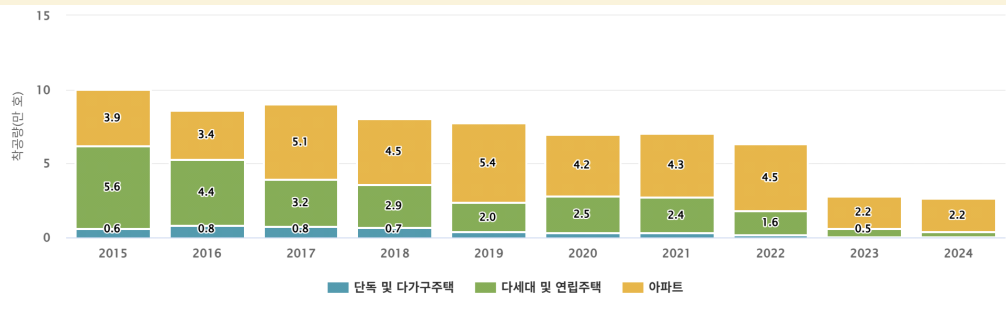


그림 2-4 주택 유형별 준공량

자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 2015~2024

❖ 신규 주택의 착공량은 어떻게 변했나요?

- 착공량도 2017년부터 감소세, 특히 단독 및 다가구주택 비율은 5% 미만으로 하락
 - 2015년부터 2024년까지 주택 착공량은 총 69.6만 호, 이 중 공동주택이 차지하는 비율은 93.5%
 - 착공주택 중 아파트는 39.6만 호(56.9%), 다세대 및 연립주택 25.5만 호(36.6%)
 - 단독 및 다가구주택은 4.5만 호(6.5%)를 차지
 - 2024년 주택 착공량은 2.7만 호로 2015년에 비해 연평균 13.7% 감소
 - 2024년 주택 유형별 착공량은 아파트 2.2만 호(83.3%), 다세대 및 연립 0.4만 호(14.0%), 단독 및 다가구 0.1만 호(2.7%)



주택 유형별 착공량

자료: 국토교통부, 주택건설실적통계, 2015~2024

3_주거비 부담

1) 주택가격지수⁶

- 서울의 주택매매가격지수는 2023년 5월까지 하락한 후 소폭 상승 전환
 - 지역별 주택매매가격지수는 2024년 12월 서울 96.3, 인천 88.0, 경기 88.9
 - 2024년 12월 서울의 주택매매가격지수는 2022년 1월 대비 3.7% 감소, 2023년 1월 대비 2.3% 증가, 2024년 1월 대비 3.1% 증가
 - 주택매매가격지수의 지역별 최고점은 서울 100.0(2022년 5월), 인천 100.1(2022년 2월), 경기 100.0(2022년 1월), 2024년 12월 매매가격지수는 고점 대비 서울 3.7% 감소, 인천 12.0% 감소, 경기 11.1% 감소
 - 지역별 최저점은 서울 92.3(2023년 5월), 인천 87.3(2024년 4월), 경기 87.3(2023년 5월)

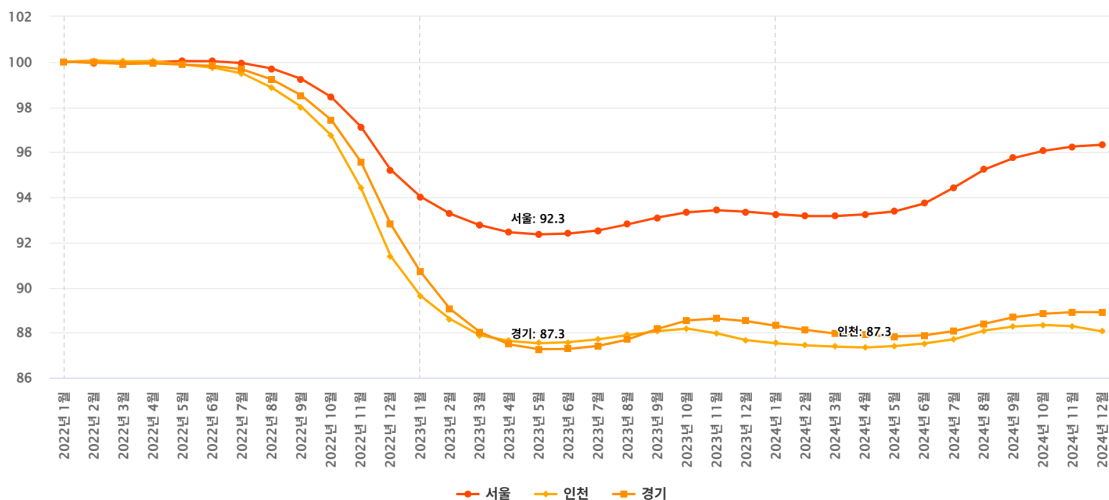


그림 2-5 지역별 주택매매가격지수

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2022.1.~2024.12

- 서울의 주택전세가격지수는 2023년 6월 이후 소폭 상승 전환. 매매가격보다 깊은 낙폭 보여
 - 지역별 주택전세가격지수는 2024년 12월 서울 91.4, 인천 87.9, 경기 88.4
 - 2024년 12월 서울의 주택전세가격지수는 2022년 1월 대비 8.6% 감소, 2023년 1월 대비 0.7% 증가, 2024년 1월 대비 2.7% 증가
 - 주택전세가격지수의 지역별 최고점은 서울 100.0(2022년 1월), 인천 100.0(2022년 1월), 경기 100.0(2022년 1월), 2024년 12월 전세가격지수는 고점 대비 서울 8.6% 감소, 인천 12.1% 감소, 경기 11.6% 감소
 - 지역별 최저점은 서울 86.8(2023년 6월), 인천 83.4(2023년 7월), 경기 83.5(2023년 6월)

⁶ 가격지수는 지역별 2022년 1월 가격을 기준(100.0)으로 재조정

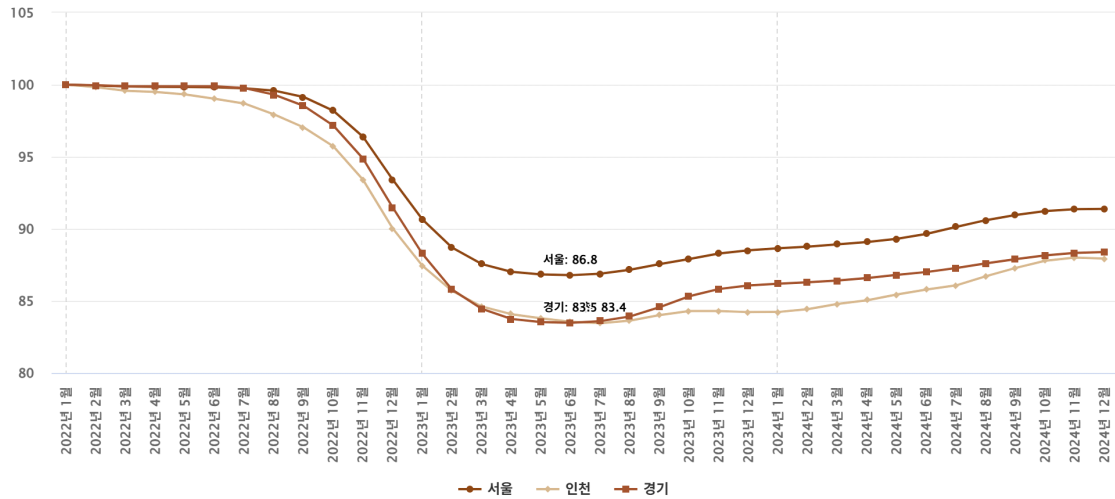


그림 2-6 지역별 주택전세가격지수

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2022.1.~2024.12.

- 서울의 월세통합가격지수는 강보합세, 월세는 오르고 준전세는 하락
 - 2024년 12월 월세통합가격지수⁷는 101.9, 2022년 1월 대비 1.9% 증가
 - 월세가격지수는 105.1로 2022년 1월 대비 5.1% 증가, 준월세가격지수는 103.7로 3.7% 증가
 - 준전세가격지수는 98.1로 1.9% 감소

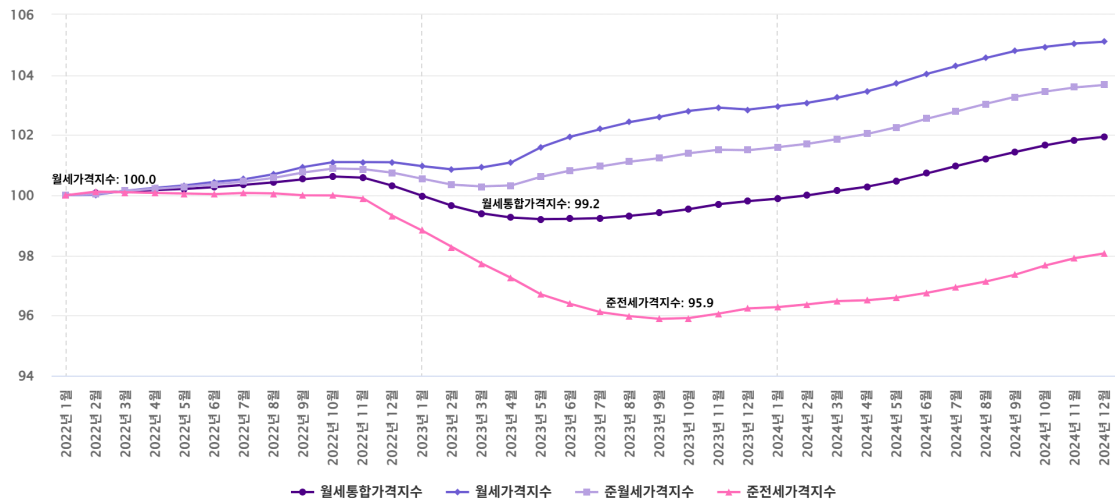


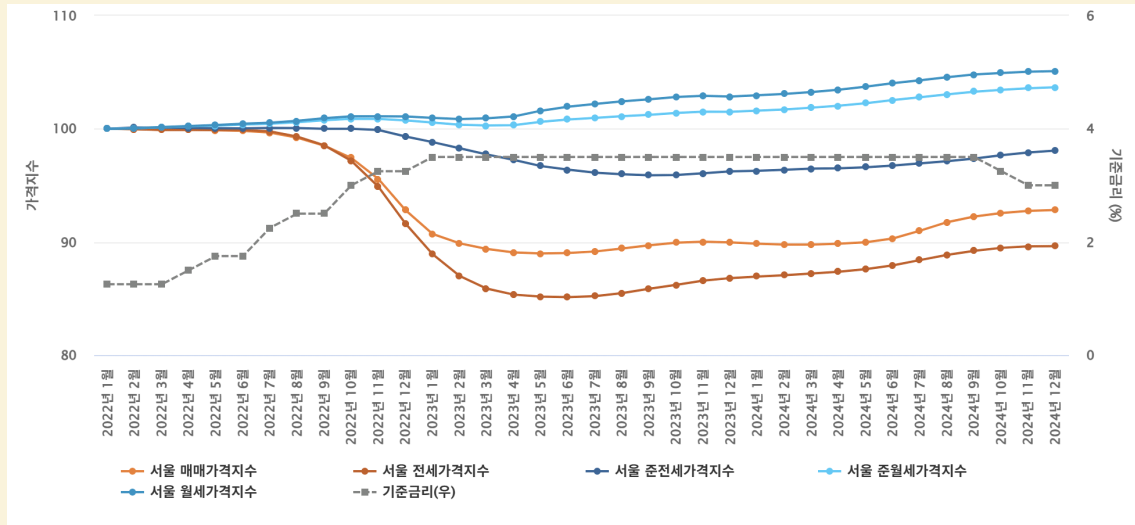
그림 2-7 지역별 주택월세가격지수

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2022.1.~2024.12.

⁷ 월세통합가격지수는 '월세'(보증금이 월세의 12개월치 이하), '준월세'(12~240개월치), '준전세'(240개월치 초과)를 모두 합쳐 산정

❖ 기준금리가 주택가격에 영향을 주나요?

- 금리가 3%대로 진입하면서 주택가격 하락세 시작
 - 금리가 오르면서 보증금이 낮은 월세와 준월세의 가격은 오히려 반등
 - 서울의 주택매매가격지수는 2022년 1월에 100.0, 주택전세가격지수는 2022년 1월에 100.0이 최고점
 - 기준금리는 2021년 7월 이후 꾸준히 상승하였고, 2023년 1월부터 금리 3.5%의 최고점을 유지하였으며, 2024년 10월부터 하락을 보임



주택가격지수와 기준금리의 변화

자료: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사, 2022.1.~2024.12; 한국은행 경제통계시스템, 기준금리, 2022.1.~2024.12.

4_거주실태

1) 주택 규모별 구성비

- 2023년 서울의 주택 규모는 소형 49.5%, 중형 30.4%, 대형 20.1% 차지
 - 서울의 전체 주택(315.5만 호)에서 60㎡ 이하 소형주택은 156.1만 호(49.5%), 60~85㎡ 중형주택은 95.9만 호(30.4%), 85㎡ 초과 대형주택은 63.5만 호(20.1%)⁸
 - 소형주택 중 40㎡ 이하는 66.6만 호(21.1%), 40~60㎡는 89.5만 호(28.4%)
 - 대형주택 중 85~130㎡는 31.1만 호(9.9%), 130㎡ 초과는 32.4만 호(10.3%)
 - 경기·인천의 주택은 40㎡ 이하가 12.4%, 60~85㎡가 38.4%로 서울과 규모별 구성이 상이
 - 2015년과 비교하면 대형 주택은 감소, 소형·중형 주택은 증가
 - 40㎡ 이하 주택 19.0만 호(연평균 4.3%) 증가, 40~60㎡ 11.8만 호(1.8%) 증가, 60~85㎡ 8.7만 호(1.2%) 증가
 - 85~130㎡ 주택은 0.5만 호(연평균 0.2%) 감소, 130㎡ 초과는 2.7만 호(1.0%) 감소

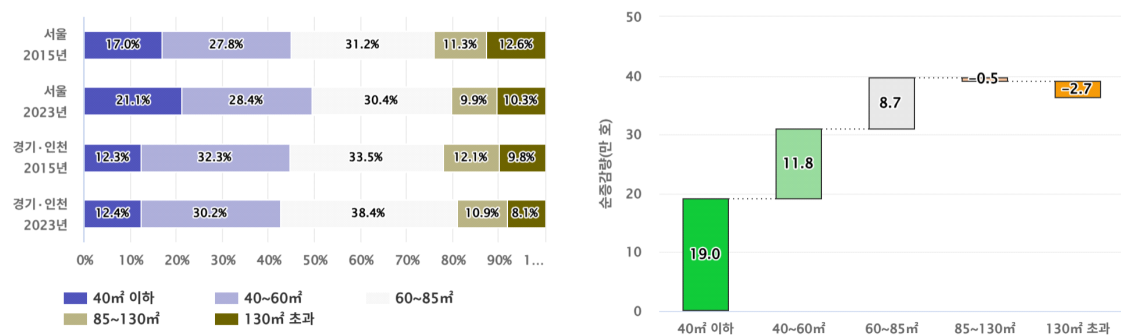


그림 2-8 주택 규모별 구성비 및 규모별 주택의 순증감

자료: 통계청, 주택총조사, 2015·2023

⁸ 주택 전체 재고 구성비를 보기 위하여 빈집을 포함하여 분석하였고, 단독주택 중 다가구주택은 별도로 구분하여 산정하지 않음. 아파트 등 공동주택은 전용면적을 기준으로 하였고, '2025 서울주거종합계획'의 주택 규모 기준에 따라 소형, 중형, 대형으로 구분함

2) 1인당 주거면적

- 2023년 서울의 1인당 주거면적은 27.9㎡로, 2015년 대비 12.5% 증가
 - 1인당 주거면적은 2015년 24.8㎡에 비해 3.1㎡ 증가
 - 경기도는 30.2㎡로 2015년 26.1㎡ 대비 15.7% 증가
 - 인천은 29.4㎡로 2015년 24.7㎡ 대비 19.0% 증가, 서울은 경기·인천에 비해 증가폭 적음
 - 가구당 주거면적은 60.7㎡이며, 2015년 62.0㎡에 비해 1.3㎡(2.1%) 감소
 - 경기도는 71.8㎡로 2015년 70.4㎡에 비해 2.0% 증가
 - 인천은 68.0㎡로 2015년 65.8㎡에 비해 3.3% 증가

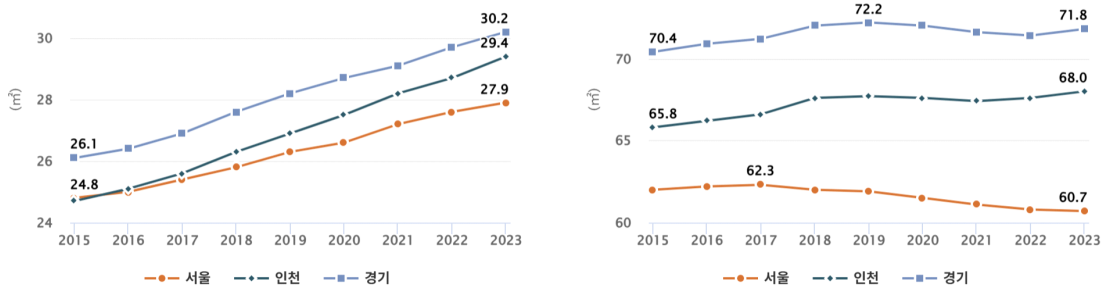


그림 2-9 1인당 주거면적 및 가구당 주거면적

자료: 통계청, 주택총조사, 2015~2023

03. 산업·경제

1_경제규모

1) 지역 내 총생산

- 2023년 서울의 지역 내 총생산(GRDP)은 508.1조 원, 2015년에 비해 21.9% 증가
 - 서울 GRDP⁹는 2015년(416.9조 원) 이후 연평균 2.5% 증가
 - 국내 총생산(GDP)은 2,246.6조 원으로 2015년 대비 연평균 2.5% 증가
 - 국내 총생산 중 서울의 비중은 2023년 22.6%로 2015년과 유사한 수준이나 2020년 이후 약한 감소세
 - 수도권 총생산 중 서울의 비중은 2023년 42.4%로 2015년 대비 2.6%p 감소

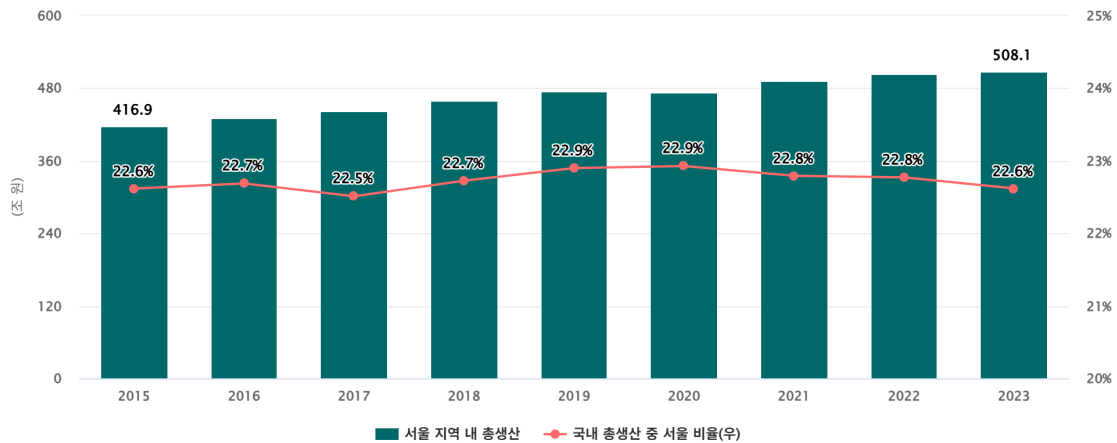


그림 3-1 서울의 지역 내 총생산

자료: 통계청, 지역소득, 2015~2023

- 서울에서 부가가치가 큰 산업은 도소매업 > 사업서비스업 > 금융보험업 > 정보통신업 > 부동산업¹⁰
 - 주요 산업¹¹ 부가가치는 도소매업 79.6조 원, 사업서비스업 74.2조 원, 금융보험업 59.1조 원, 정보통신업 55.8조 원, 부동산업 48.0조 원
 - 그 외 보건·복지서비스업 26.9조 원, 교육서비스업 20.7조 원, 제조업 20.2조 원, 공공행정업 18.3조 원, 운수창고업 14.8조 원, 문화·기타서비스업 14.4조 원, 건설업 12.9조 원, 숙박음식업 11.9조 원
 - 2015년보다 부가가치가 증가한 산업은 보건·복지서비스업(연평균 변화율 6.2%), 금융보험업

⁹ 여기서는 경제성장, 경기변동 등 국민경제의 실질적인 생산활동 동향 등을 알아보기 위해서 실질 GRDP를 활용하여 추이를 살피며, 모든 가격은 2020년을 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

¹⁰ 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→공공행정업, 보건업 및 사회복지서비스업→보건·복지서비스업, 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업→예술·여가서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업→단체·기타개인서비스업

¹¹ 2023년 서울의 산업 중 사업체 수가 1천 개소 이하 혹은 종사자 수가 1.5만 명 이하인 4개 산업(농업, 임업 및 어업; 광업; 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업; 수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업)은 산업·경제 진단에서 제외함. 단, 지역 내 총생산의 문화 및 기타서비스업에는 원료재생 및 환경복원업을 포함

(6.1%) 등 총 12개

- 부가가치가 감소한 산업은 제조업(-0.4%)이 유일

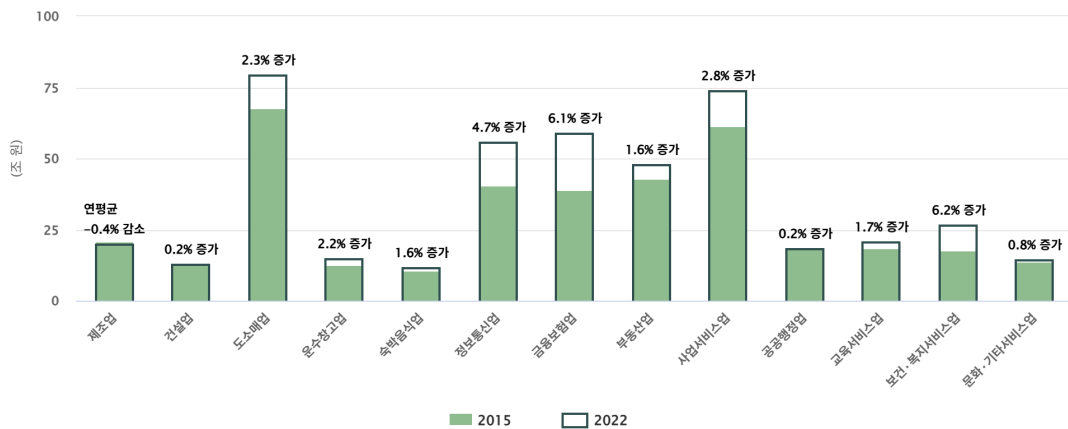


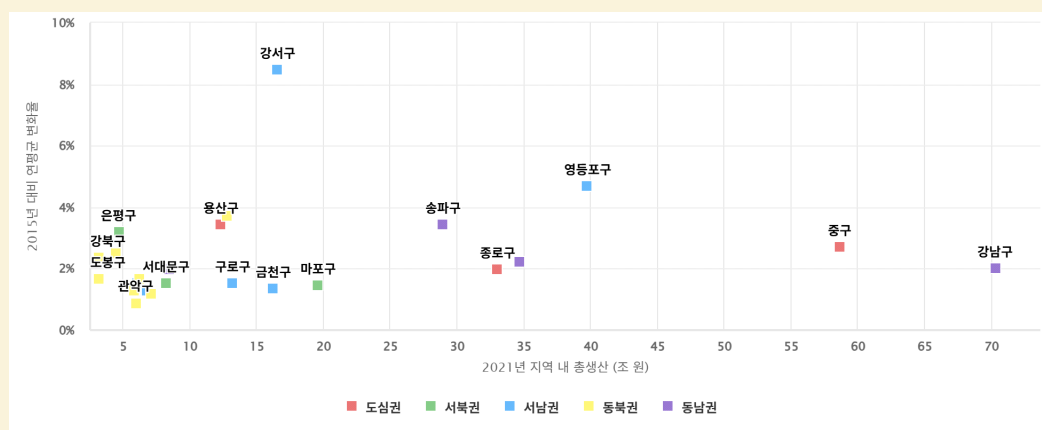
그림 3-2 산업별 부가가치의 변화

자료: 통계청, 지역소득, 2015~2022

주: 산업별 지역 내 총부가가치는 사업서비스업에 과학기술서비스업과 사업지원서비스업을, 문화·기타서비스업에 예술·여가서비스업, 수도·하수·폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업, 단체·기타개인서비스업을 포함하여 공표

자치구별로 GRDP 현황은 어떤가요?

- 2021년 GRDP가 높은 자치구는 강남구, 중구, 영등포구, 서초구, 종로구 순
 - GRDP 상위 5개 자치구의 합은 서울시 전체의 54.7%
 - 강남구 70.3조 원(서울시 총생산 중 자치구 비율 16.3%), 중구 58.6조 원(13.6%), 영등포구 39.7조 원(9.2%), 서초구 34.7조 원(8.0%), 종로구 33.0조 원(7.6%) 순으로, 동남권과 도심권에서 높게 나타남
 - 2015~2021년 연평균 성장률은 강서구(8.5%), 영등포구(4.7%) 순으로 높게 나타남
 - 연평균 성장률이 큰 자치구의 GRDP는 강서구 16.5조 원(8.5%), 영등포구 39.7조 원(4.7%), 성동구 12.7조 원(3.7%), 송파구 28.9조 원(3.4%), 용산구 12.3조 원(3.4%)



자치구별 GRDP와 연평균 성장률

자료: 서울시 스마트도시담당관, 자치구별 지역 내 총 부가가치, 2015~2021

2_산업구조

1) 사업체 수¹²

- 2023년 서울의 사업체는 117.7만 개, 2015년보다 9.1% 증가
 - 사업체는 117.7만 개로 2015년 107.9만 개에서 연평균 1.1% 증가
 - 전국 사업체 대비 서울의 비중은 18.8%로 2015년 21.1%보다 2.3%p 감소
 - 전국 사업체 대비 경기·인천의 비중은 30.2%로 2015년 27.3%에서 2.9%p 증가
 - 수도권 사업체 대비 서울의 비중은 38.5%로 2015년 43.7%보다 5.2%p 감소
 - 도소매업(33.2만 개, 서울시 사업체의 28.2%), 숙박음식업(13.9만 개, 11.8%), 운수창고업(11.8만 개, 10.0%)이 전체 사업체의 50.0% 차지
 - 그 외 사업체가 많은 산업은 과학기술서비스업(8.1만 개, 6.9%), 단체·기타개인서비스업(7.9만 개, 6.7%), 부동산업(7.1만 개, 6.0%) 등
 - 2015년에 비해 공공행정업 및 제조업을 제외한 모든 산업에서 사업체 수가 증가
 - 사업체 수가 크게 증가한 산업은 정보통신업(연평균 4.1%), 교육서비스업(3.4%), 과학기술서비스업(3.3%), 금융보험업(3.2%) 등
 - 공공행정업(-0.2%), 제조업(-1.9%)은 사업체 수 감소

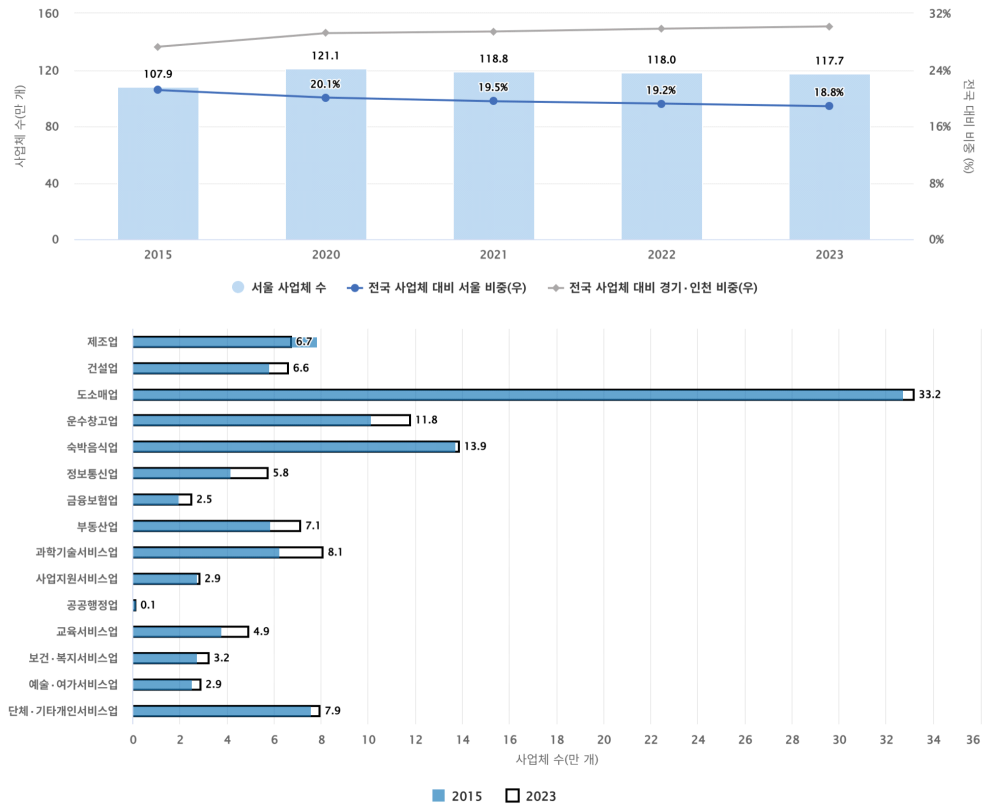


그림 3-3 사업체 현황(2015~2023)

자료: 통계청, 경제총조사, 2015; 전국사업체조사, 2023

¹² 2020년부터 전국사업체조사의 통계가 조사 기반에서 등록 기반으로 변경되었음. 상시 종사자가 없거나 등록된 장소가 없어 현장조사에서는 파악할 수 없었던 사업체(가구 내 사업체, 전자상거래, 1인 미디어, 프리랜서 등)가 통계에 포함됨에 따라 사업체와 종사자 수가 크게 증가하였으며, 기존 통계와의 시계열 비교가 어려워짐. 다만 경제총조사는 동일한 기준에 대한 2015년의 통계를 제시하였으므로, 사업체 수와 종사자 수는 2015년과 증감을 비교함

2) 종사자 수

- 2023년 서울의 종사자는 580.1만 명, 2015년보다 5.0% 증가
 - 종사자는 580.1만 명으로 2015년 552.6만 명에서 연평균 0.6% 증가
 - 전국 종사자 대비 서울의 비중은 22.8%로 2015년 24.3%p보다 1.5%p 감소
 - 전국 종사자 대비 경기·인천의 비중은 29.3%로 2015년 27.3%에서 1.9%p 증가
 - 수도권 종사자 대비 서울의 비중은 43.8%로 2015년 47.1%보다 3.3%p 감소
 - 도소매업(95.0만 명, 서울시 종사자의 16.4%), 과학기술서비스업(62.9만 명, 10.8%), 사업지원 서비스업(52.5만 명, 9.0%), 정보통신업(50.8만 명, 8.7%), 보건·복지서비스업(48.7만 명, 8.4%) 이 전체 종사자의 53.4% 차지
 - 그 외 종사자가 많은 산업은 숙박음식업(46.3만 명, 8.0%), 건설업(40.8만 명, 7.0%), 교육서비스업(36.4만 명, 6.3%) 등
 - 2015년에 비해 보건·복지서비스업, 정보통신업 등 서비스업 중심으로 종사자 수 증가
 - 종사자 수가 증가한 산업은 보건·복지서비스업(연평균 5.2%), 정보통신업(3.5%), 과학기술서비스업(3.2%) 등
 - 종사자 수가 감소한 산업은 제조업(-3.3%), 단체·기타개인서비스업(-1.9%), 도소매업(-1.1%) 등

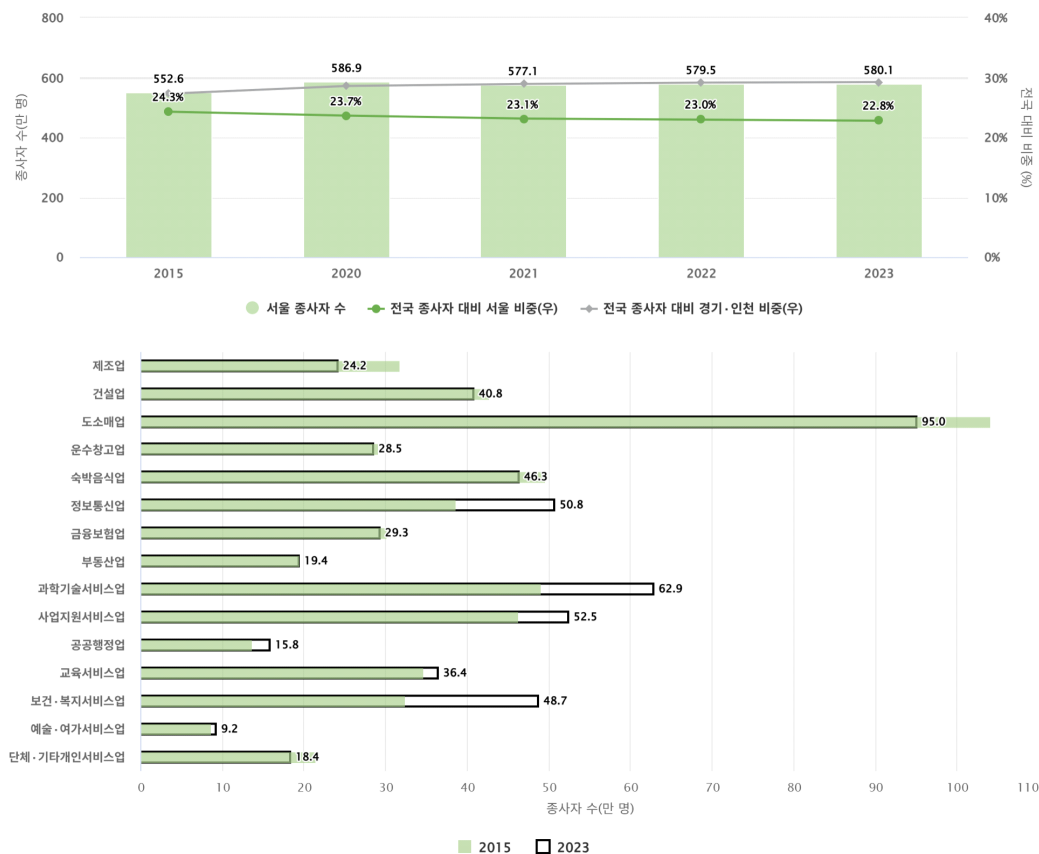


그림 3-4 종사자 현황(2015-2023)

자료: 통계청, 경제총조사, 2015; 전국사업체조사, 2023

3) 산업별 특화도

- 2023년 서울의 전국 대비 특화산업은 정보통신업, 과학기술서비스업, 금융보험업, 사업지원서비스업
 - 종사자 수 기준 특화도가 높은 산업은 정보통신업(특화도 2.55), 과학기술서비스업(1.85), 금융보험업(1.76), 사업지원서비스업(1.72), 부동산업(1.26), 도소매업(1.17)
 - 특화도가 낮은 산업은 제조업(0.26), 공공행정업(0.77), 보건·복지서비스업(0.83)



그림 3-5 산업별 특화도

자료: 통계청, 전국사업체조사, 2023

주: 종사자 수를 기준으로 특화도를 계산

- 자치구에 따라 다양한 특화산업이 집적¹³
 - 도심권에서는 금융보험업(중구 3.10, 종로구 1.81), 사업지원서비스업(중구 1.36, 용산구 1.13), 도소매업(용산구 1.30, 중구 1.14), 제조업(중구 1.37), 과학기술서비스업(용산구 1.28, 중구 1.14)이 특화
 - 동북권에서는 제조업(중랑구 2.81, 성동구 2.72, 동대문구 1.94), 부동산업(도봉구 1.36), 도소매업(동대문구 1.30, 성동구 1.15), 정보통신업(성동구 1.24)이 특화
 - 서북권에서는 정보통신업(마포구 2.03), 사업지원서비스업(마포구 1.21)이 특화
 - 서남권에서는 제조업(금천구 3.47, 구로구 1.66), 금융보험업(영등포구 3.06), 정보통신업(금천구 2.12, 구로구 1.71), 사업지원서비스업(영등포구 1.84, 구로구 1.19), 과학기술서비스업(금천구 1.27, 강서구 1.13), 부동산업(동작구 1.25, 관악구 1.16)이 특화
 - 동남권에서는 과학기술서비스업(서초구 1.60, 강남구 1.60), 정보통신업(강남구 1.50), 사업지원서비스업(서초구 1.47), 부동산업(송파구 1.35, 강남구 1.33, 서초구 1.12), 도소매업(송파구 1.19, 강남구 1.12)이 특화

¹³ 서울시 대비 특화도를 계산



그림 3-6 산업별 특화 자치구
주: 서울시 대비 특화도를 계산 자료: 통계청, 경제총조사, 2023

○ 주요 산업은 산업별로 특정 행정동에 집중

- 정보통신업은 상암동(5.86), 구로3동(4.01), 잠실6동(2.89), 가산동(2.86), 중림동(2.39) 순으로 집적
- 과학기술서비스업은 가양1동(3.11), 양재2동(3.02), 양재1동(2.56), 아현동(2.32), 역삼1동(2.23) 순으로 집적
- 금융보험업은 여의동(6.06), 소공동(5.25), 명동(4.68), 번1동(3.43), 회현동(3.39) 순으로 집적
- 사업지원서비스업은 개봉3동(6.85), 개포3동(3.91), 문래동(3.91), 당산2동(3.74), 도화동(3.66) 순으로 집적
- 부동산업은 쌍문3동(5.10), 장지동(4.59), 구로4동(4.49), 개포3동(4.37), 개포2동(3.57) 순으로 집적
- 도소매업은 가락1동(4.42), 신당동(3.88), 제기동(2.79), 황학동(2.78), 원효로2동(2.75) 순으로 집적
- 제조업은 창신2동(10.20), 송인1동(9.73), 동화동(6.51), 장위2동(6.35), 신당5동(6.13) 순으로 집적

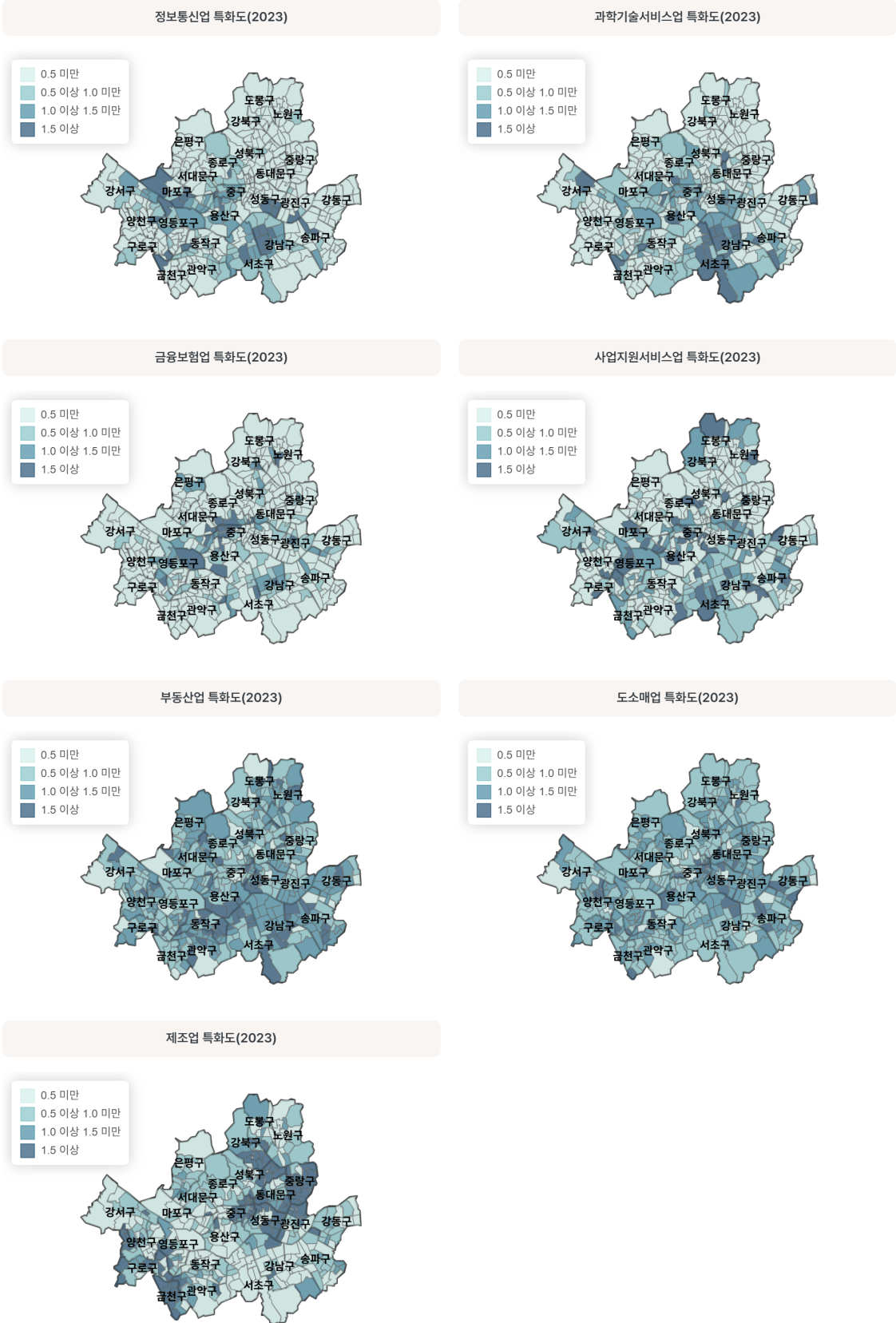


그림 3-7 행정동별 산업별 특화도
자료: 통계청, 경제총조사, 2023

3_일자리 및 창업

1) 일자리

- 2024년 서울시 고용률은 61.7%, 연령별 고용률은 30대 > 40대 > 50대 > 20대 > 60세 이상
 - 2024년 서울시 15세 이상 인구 847.0만 명 중 경제활동인구는 539.3만 명으로 경제활동참가율은 63.7%
 - 서울시 고용률¹⁴은 2015년 60.0%, 2023년 61.1%, 2024년 61.7%로 점차 증가
 - 성별 고용률은 남성 69.0%, 여성 55.2%로 차이가 나타남
 - 2015년 고용률에 비해 남성은 1.1%p 감소, 여성은 4.5%p 증가
 - 남성 고용률은 2015년 70.1%에서 2024년 69.0%로 감소, 여성 고용률은 2015년 50.7%에서 2024년 55.2%로 증가
 - 연령별 고용률은 30대가 가장 높고, 60세 이상이 가장 낮음
 - 연령별¹⁵ 고용률은 20대 63.2%, 30대 84.4%, 40대 78.3%, 50대 74.5%, 60세 이상 38.7%
 - 모든 연령대에서 고용률은 증가, 증가 폭은 20대 5.3%p, 30대 8.8%p, 40대 1.9%p, 50대 1.1%p, 60세 이상 3.3%p로 나타남

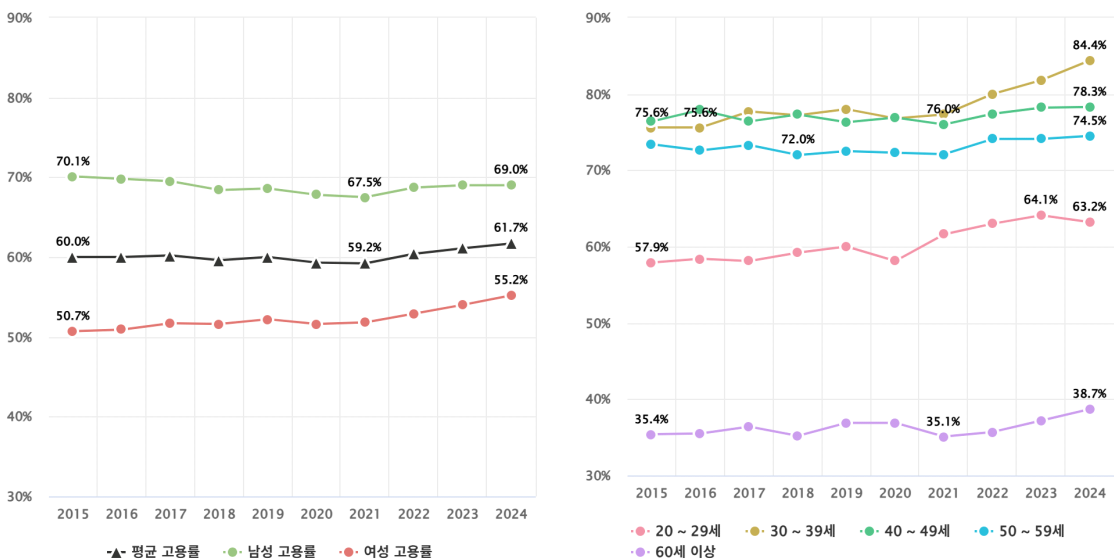


그림 3-8 고용률 추이
 자료: 통계청, 경제활동인구조사, 2015~2024

¹⁴ 고용률은 만 15세 이상 인구 중 취업자가 차지하는 비율
¹⁵ 10대(15~19세)는 비교 대상에서 제외. 2024년 서울의 10대 인구는 총 36.0만 명이며 경제활동참가율은 7.7%로, 타 연령층과 경제활동 참가 양상에 차이가 있어 진단에서 제외

- 2024년 서울의 실업률은 3.0%, 연령별 실업률은 20대 > 60대 이상 > 30대 > 50대 > 40대 순
 - 2024년 서울의 경제활동인구 539.3만 명 중 취업자(522.8만 명)를 제외한 실업자는 16.4만 명, 서울의 실업률¹⁶은 3.0%로 2015년 4.2%, 2020년 4.6%에 비해 개선. 전년도보다 소폭 증가
 - 성별 실업률은 남성 3.1%, 여성 2.9%
 - 남성 실업률은 2015년 4.3%에서 1.2%p 감소, 여성 실업률은 2015년 4.1%에서 1.2%p 감소
 - 연령별 실업률은 20대가 가장 높음
 - 20대 5.0%, 30대 2.8%, 40대 2.1%, 50대 2.5%, 60대 이상 3.2%
 - 20대 실업률은 2024년 5.0%로 2015년에 비해 4.3%p 감소

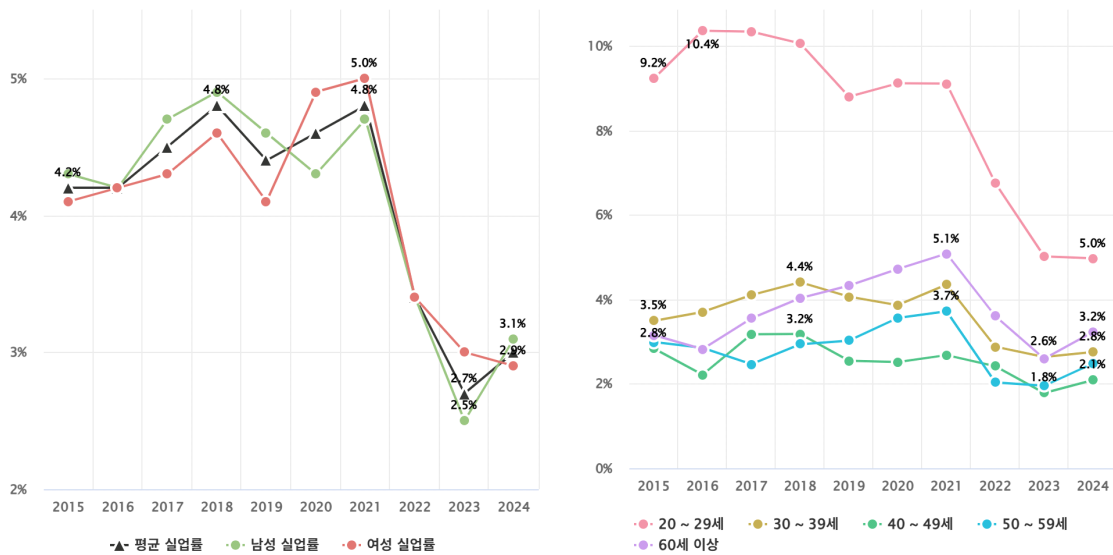


그림 3-9 실업률 추이

자료: 통계청, 경제활동인구조사, 2015~2024

¹⁶ 실업자가 경제활동인구(취업자와 구직활동을 한 실업자의 합)에서 차지하는 비율

2) 창업

- 2023년 서울의 신규 사업자는 23.8만 명, 폐업 사업자는 19.4만 명
 - 신규 사업자는 23.8만 명으로 2015년 25.2만 명 대비 연평균 0.7% 감소
 - 전년 사업자 대비 신규 사업자의 비율은 2023년 11.7%로 2015년 17.0%보다 5.4%p 감소
 - 폐업 사업자는 2023년 19.4만 명으로 2015년 17.2만 명 대비 연평균 1.5% 증가
 - 전년 사업자 대비 폐업 사업자의 비율은 2023년 9.5%로 2015년 11.6%보다 2.1%p 감소

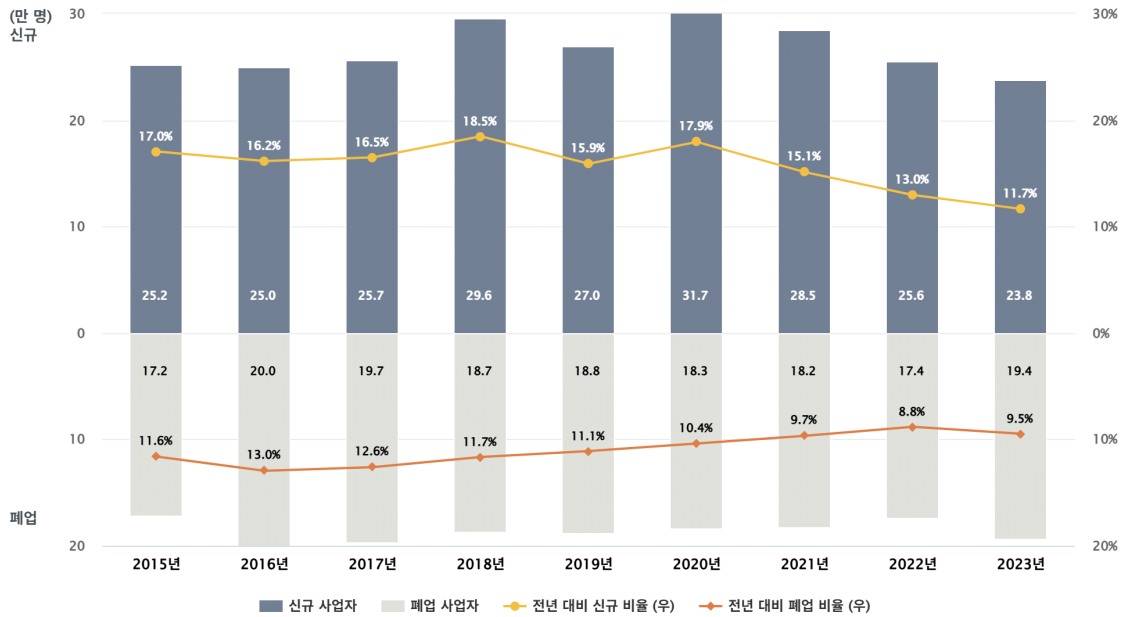


그림 3-10 신규 및 폐업 사업자의 추이

자료: 국세청, 국세통계, 2015~2023

- 서울에서 신규 및 폐업 사업자 수가 많은 산업은 소매업, 서비스업, 음식업, 부동산임대업
 - 서울시 신규 사업자의 62.1%가 소매업, 서비스업
 - 소매업 7.4만 명(31.3%), 서비스업 7.3만 명(30.8%), 음식업 2.6만 명(11.1%), 부동산임대업 2.0만 명(8.4%), 도매업 1.3만 명(5.5%) 순
 - 전체 폐업 사업자의 55.3%가 소매업, 서비스업
 - 소매업 5.6만 명(29.1%), 서비스업 5.1만 명(26.2%), 음식업 2.5만 명(13.1%), 부동산임대업 2.2만 명(11.2%), 도매업 1.3만 명(6.8%) 순

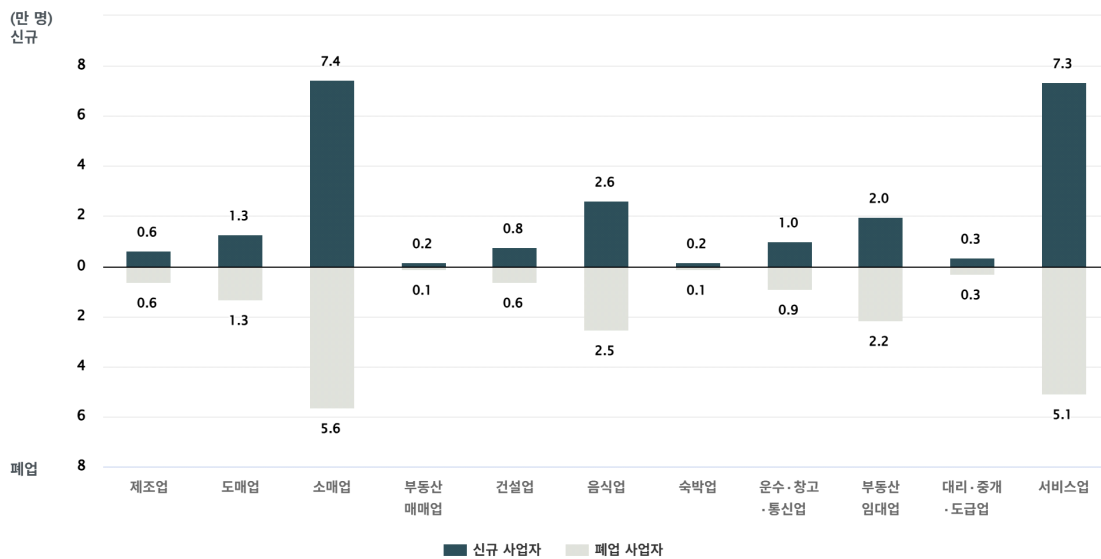


그림 3-11 산업별 신규 및 폐업 사업자
자료: 국세청, 국세통계, 2023

04. 토지이용·도시정비

1_토지이용

1) 용도별 연면적

- 2024년 서울시 건축물 연면적은 639.7km², 이 중 주거시설 56.1%, 근린생활시설 14.5%, 업무시설 10.4% 차지
 - 용도별¹⁷ 건축물은 주거시설 358.7km²(56.1%), 근린생활시설 92.5km²(14.5%), 업무시설 66.8km²(10.4%)로 구성
 - 그 외 교육·의료·복지시설 53.4km²(8.3%), 판매시설 23.3km²(3.6%), 제조·유통시설 16.6km²(2.6%), 기타시설 11.4km²(1.8%), 문화시설 10.2km²(1.6%), 숙박·위락시설 7.0km²(1.1%) 순으로 구성
- 2024년 서울시 건축물 연면적은 2018년 대비 11.5% 증가
 - 서울의 건축물 연면적은 639.7km²로 2018년(573.9km²) 대비 연평균 1.8% 증가
 - 연평균 증가율이 큰 용도는 판매시설(3.8%), 제조·유통시설(3.5%), 업무시설(3.2%)로 나타남

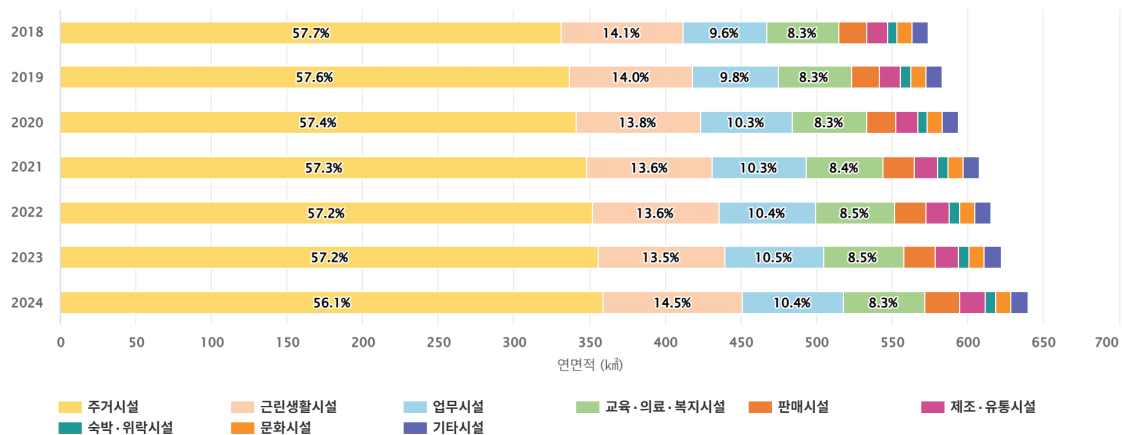


그림 4-1 건축물 용도별 연면적
자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물대장 총별개요, 2018~2024

¹⁷ 매해 8월 건축물대장의 총별개요를 활용하여 집계. 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표 1을 기준으로 분류하되, 총 297개의 분류를 9개 주요 용도로 유형화 ①주거시설(단독주택, 공동주택), ②근린생활시설(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설), ③문화시설(문화 및 집회시설, 종교시설), ④교육·의료·복지시설(의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설), ⑤판매시설(판매시설), ⑥업무시설(업무시설), ⑦숙박·위락시설(숙박시설, 위락시설, 관광휴게시설), ⑧제조·유통시설(공장, 창고시설), ⑨기타시설(위험물 저장 및 처리 시설, 자동차관련시설, 동물·식물관련시설, 자원순환관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 가설건축물, 장례시설)

- 건축물 연면적이 큰 자치구는 강남구(55.1km²), 송파구(45.3km²), 강서구(38.6km²)
 - 주거시설 연면적이 큰 자치구는 송파구(27.3km²), 강남구(24.3km²), 강서구(21.3km²)
 - 근린생활시설 연면적이 큰 자치구는 강남구(11.5km²), 서초구(6.2km²), 영등포구(5.4km²)
 - 업무시설 연면적이 큰 자치구는 강남구(11.6km²), 중구(7.2km²), 영등포구(7.2km²)

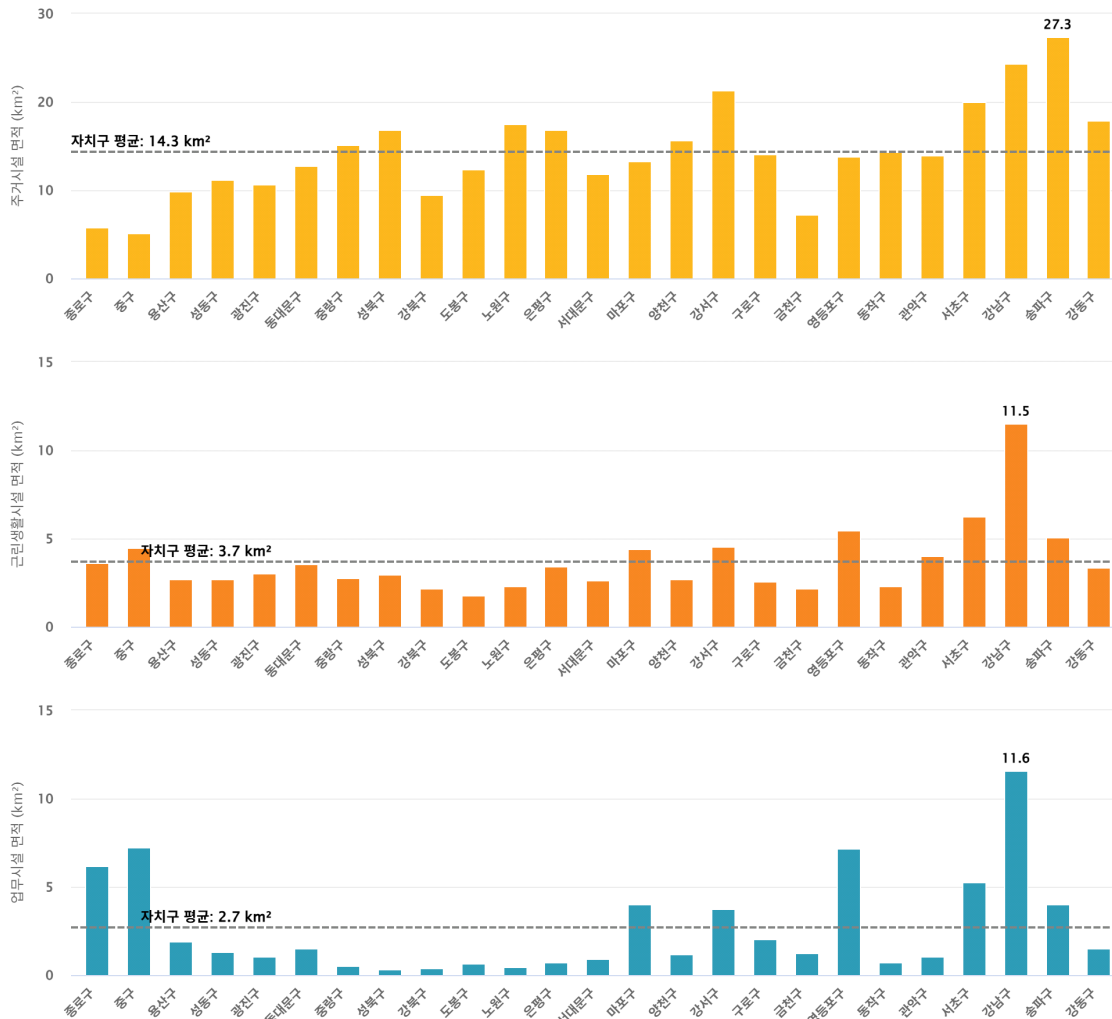


그림 4-2 자치구 건축물 용도별 연면적

자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물대장 총별개요, 2024.8.

- 주거시설과 근린생활시설은 자치구별로 비교적 고르게 분포, 제조·유통시설, 업무시설 등은 일부 자치구에 집중
 - 주거시설은 도봉구(1.35), 노원구(1.29), 동작구(1.28), 양천구(1.27), 은평구(1.27)에서 특화
 - 근린생활시설은 강남구(1.45), 중구(1.32), 종로구(1.27), 관악구(1.24), 광진구(1.20)에서 특화
 - 업무시설은 종로구(3.00), 중구(2.96), 영등포구(2.13), 강남구(2.02), 마포구(1.48)에서 특화
 - 교육·의료·복지시설은 강동구(2.11), 서대문구(1.81), 성동구(1.77), 성북구(1.41), 강서구(1.40)에서 특화
 - 판매시설은 중랑구(3.32), 중구(2.99), 송파구(1.95), 용산구(1.58), 영등포구(1.34)에서 특화
 - 제조·유통시설은 금천구(13.27), 구로구(3.69), 성동구(3.49), 영등포구(1.94), 송파구(1.30)에서

특화

- 숙박·위락시설은 중구(5.63), 종로구(2.38), 강남구(1.86), 용산구(1.69), 마포구(1.32)에서 특화
- 문화시설은 종로구(2.49), 중구(1.51), 구로구(1.49), 용산구(1.45), 강남구(1.25)에서 특화

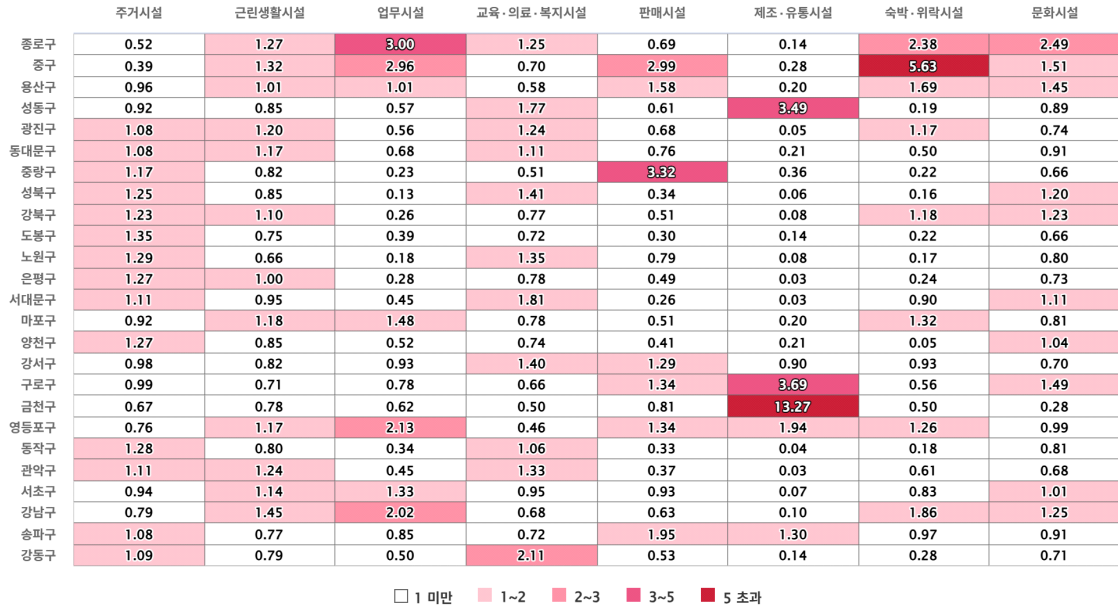


그림 4-3 자치구별 건축물 용도 특화도
자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물대장 총별개요, 2024.8.

2) 노후 건축물 비율

- 2024년 서울의 30년 이상 노후 건축물 연면적은 29.6%(184.3㎢) 차지
 - 노후 건축물 연면적은 184.3㎢로 2018년 111.4㎢에서 연평균 8.8% 증가
 - 노후 연면적 증가율이 큰 용도는 업무시설(10.0%), 주거시설(9.7%), 문화시설(9.5%), 근린생활시설(8.6%), 기타시설(7.1%)
 - 노후 건축물 비율은 주거시설 53.1%(97.8㎢), 근린생활시설 21.2%(39.0㎢), 업무시설 10.3%(18.9㎢)로 구성
 - 그 외 노후 건축물 비율은 교육·의료·복지시설 7.6%(14.0㎢), 판매시설 3.1%(5.7㎢), 문화시설 1.7%(3.2㎢), 숙박·위락시설 1.4%(2.6㎢), 제조·유통시설 1.0%(1.9㎢), 기타시설 0.7%(1.2㎢) 차지
 - 동일 용도 내 노후 연면적 비율이 높은 용도는 근린생활시설(55.5%), 숙박·위락시설(35.7%), 판매시설(33.0%), 문화시설(32.9%), 교육·의료·복지시설(30.3%)
 - 주거시설(25.4%), 업무시설(24.1%), 기타시설(16.5%), 제조·유통시설(11.0%)은 평균 노후 비율보다 낮음

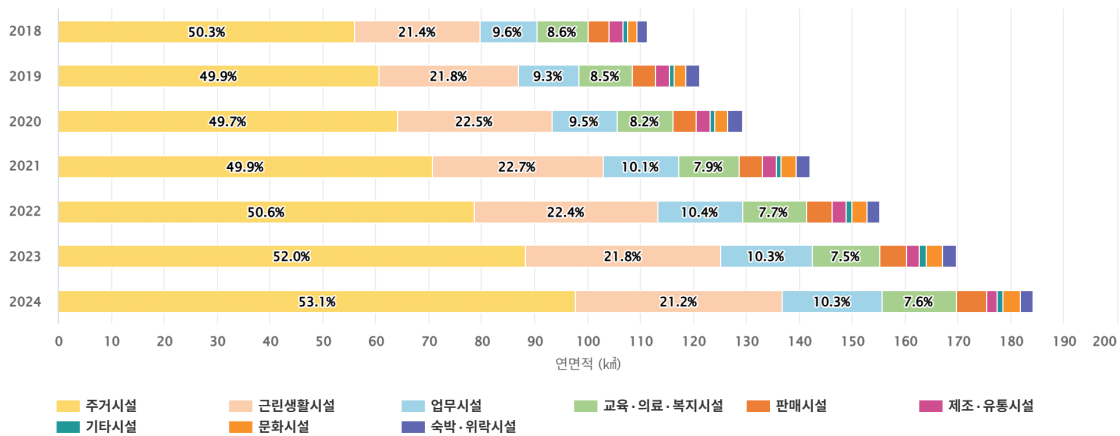
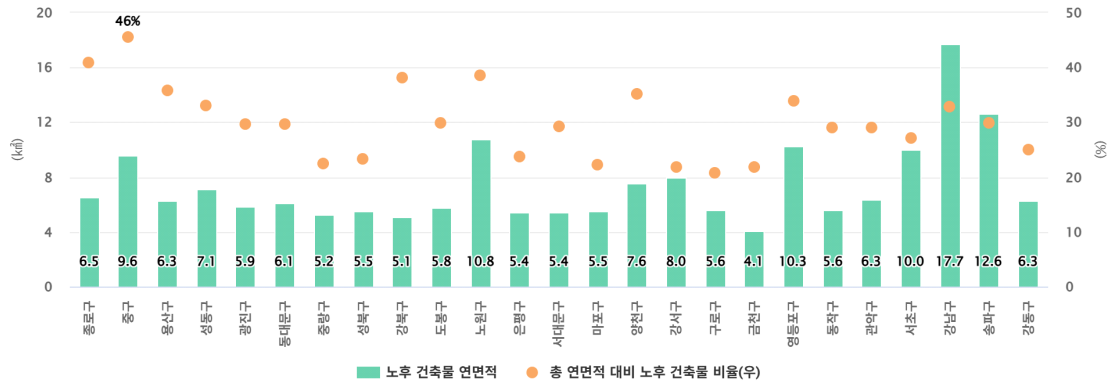


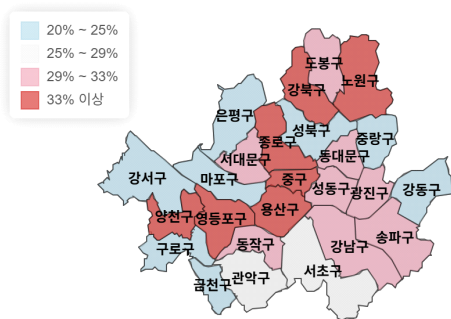
그림 4-4 노후 건축물 용도별 연면적

자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물대장 표제부, 2018~2024

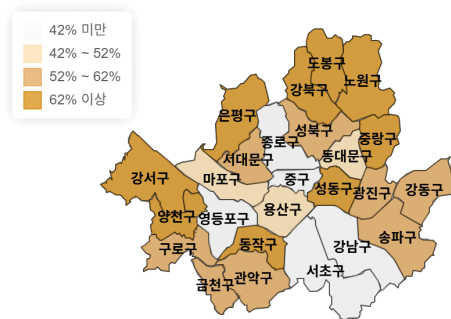
- 노후 건축물 연면적 비율이 높은 자치구는 중구(45.6%), 종로구(40.8%), 노원구(38.5%), 강북구(38.1%)
 - 노후 건축물 중 주거시설 비중이 큰 자치구는 노원구(75.3%), 도봉구(75.3%), 양천구(70.3%), 동작구(69.7%), 은평구(68.8%)
 - 근린생활시설 비중이 큰 자치구는 동대문구(33.1%), 마포구(28.4%), 중랑구(27.6%), 서초구(25.7%), 광진구(25.6%)
 - 업무시설 비중이 큰 자치구는 중구(38.9%), 종로구(28.9%), 강남구(23.9%), 영등포구(21.3%), 서초구(20.6%)



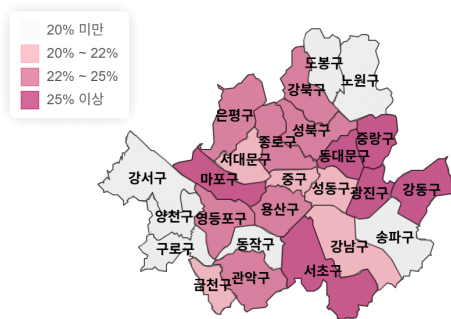
총 연면적 대비 30년 이상 노후 비율(2024)



노후 건축물 중 주거시설 비율(2024)



노후 건축물 중 근린생활시설 비율(2024)



노후 건축물 중 업무시설 비율(2024)

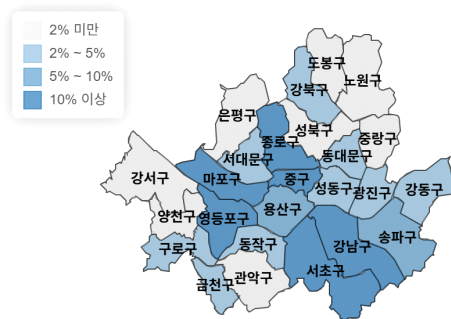


그림 4-5 자치구별 노후 건축물 연면적
자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물대장 표제부, 2024.8.

3) 신축 허가 연면적

- 2019년 이후 서울 신축 허가 연면적은 44.5km², 2024년 전체 건축물 연면적의 6.9%
 - 2019년에서 2024년까지 서울 신축 허가 연면적¹⁸은 44.5km²이며, 업무시설 17.4km²(39.1%), 주거시설 12.8km²(28.7%), 제조·유통시설 4.9km²(10.9%)로 구성
 - 그 외 신축 허가 연면적은 근린생활시설 4.1km²(9.1%), 교육·의료·복지시설 2.2km²(5.0%), 기타시설 1.0km²(2.3%), 문화시설 0.9km²(2.0%), 숙박·위락시설 0.7km²(1.5%), 판매시설 0.6km²(1.4%)로 나타남
 - 2024년 용도별 연면적 대비 신축 허가 비율이 높은 용도는 제조·유통시설(29.3%), 업무시설(26.1%), 숙박·위락시설(9.4%)
 - 그 외 기타시설 9.0%, 문화시설 8.6%, 근린생활시설 4.4%, 교육·의료·복지시설 4.1%, 주거시설 3.6%, 판매시설 2.7% 순
 - 2024년 서울 신축 허가 연면적은 3.1km², 2019년(8.3km²)의 37.3% 수준

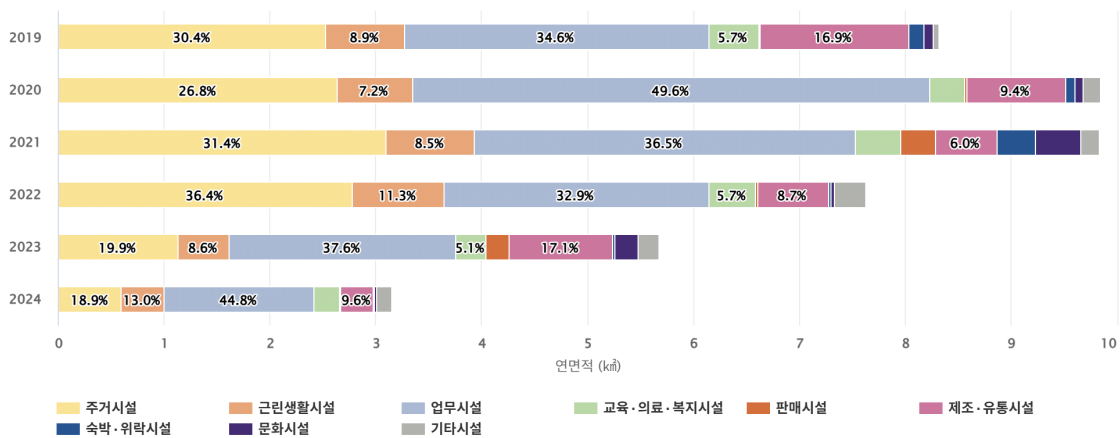


그림 4-6 건축물 용도별 신축 허가 연면적(2019~2024)

자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물허가대장, 2024.11.

- 2019년 이후 누적 신축 허가 연면적이 큰 자치구는 금천구(5.3km²), 강서구(5.0km²), 강남구(4.2km²), 서초구(2.8km²), 중구(2.7km²)
 - 2024년 연면적 대비 신축 허가 비율이 큰 자치구는 금천구(27.2%), 강서구(13.0%), 중구(11.4%), 영등포구(8.2%), 성동구(7.8%) 순

¹⁸ '용도별 연면적'과 동일한 용도 분류를 따르며 대장에 기입된 주용도를 기준으로 집계

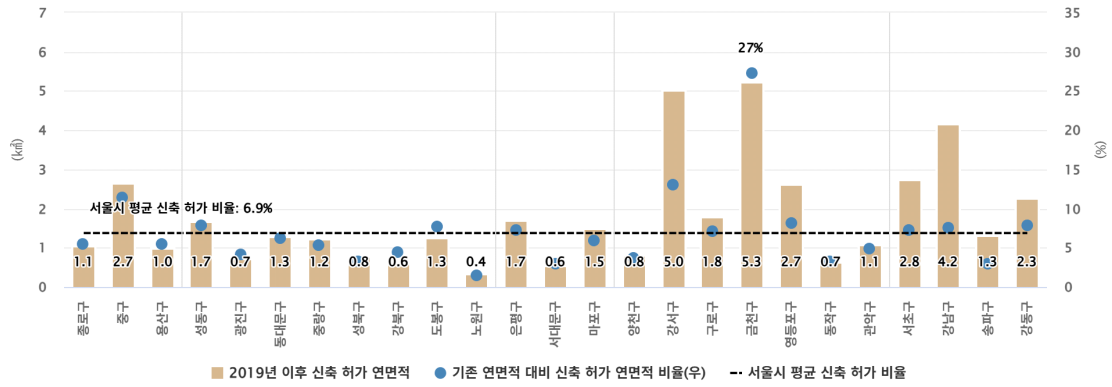


그림 4-7 2019년 이후 자치구별 신축 허가 연면적

자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물허가대장, 2024.11.; 건축물대장, 2024.8.

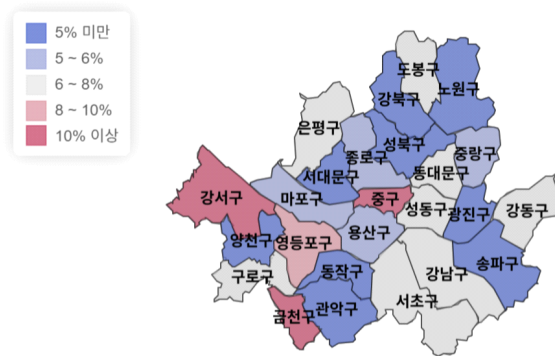


그림 4-8 자치구별 기존 연면적 대비 신축 허가 비율(2024, 5년간 신축과 비교)

자료: 국토교통부 건축행정시스템, 건축물허가대장, 2024.11.; 건축물대장, 2024.8.

2_용도지역·지구·구역

1) 용도지역

- 서울의 용도지역은 주거지역 53.9% 상업지역 4.2%, 준공업지역 3.3%, 녹지지역 38.6%로 구성
 - 2023년 주거지역 326.5km², 상업지역 25.6km², 준공업지역 19.9km², 녹지지역 233.4km² 지정
 - 주거지역은 제2종일반주거지역 43.2%, 제3종일반주거지역 30.1%, 제1종일반주거지역 20.7%, 준주거지역 4.2%, 제1종전용주거지역 1.5%, 제2종전용주거지역 0.3%로 구성
 - 상업지역은 일반상업지역 89.2%, 유통상업지역 5.9%, 근린상업지역 3.4%, 중심상업지역 1.4%로 구성
 - 녹지지역은 자연녹지지역 99.5%, 생산녹지지역 0.5%, 보전녹지지역 0.03%로 구성

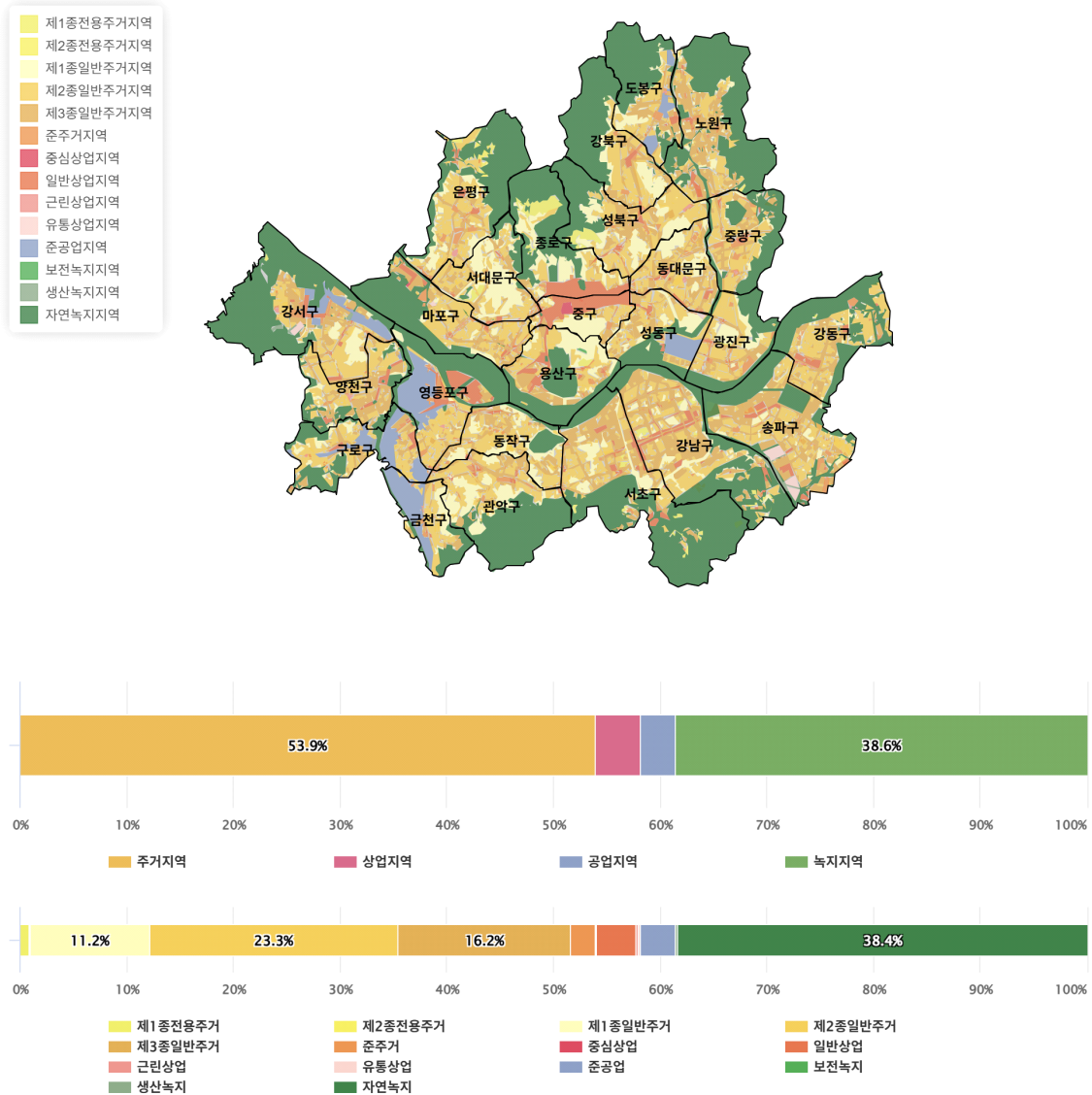


그림 4-9 용도지역 현황

자료: 서울특별시 UPIS, 용도지역 공간정보; 서울특별시 도시계획과, 용도지역 현황, 2023

2) 용도지구

- 서울시 용도지구 면적은 92.9km²로 전체 면적의 15.3%에 해당
 - 2023년 용도지구는 보호지구 59.5km²(64.0%), 경관지구 16.3km²(17.6%), 고도지구 9.2km²(9.9%), 방화지구 3.4km²(3.7%), 개발진흥지구 3.0km²(3.2%), 문화지구 1.0km²(1.1%), 취락지구 0.5km²(0.5%) 순으로 지정
 - 보호지구는 용도지구 중 가장 큰 비중(64.0%)을 차지하며 공항시설(62.3%), 공용시설(1.0%), 중요시설(0.7%)로 구성. 주로 강서구와 양천구에 집중 분포
 - 경관지구는 자연(13.3%), 특화(4.0%) 시가지(0.2%)로 구성. 종로구, 성북구, 서대문구 등에 분포
 - 고도지구는 주요 산(남산, 북한산)이나 시설물(경복궁, 국회의사당) 주변에 위치
 - 방화지구는 50% 이상이 중구에 위치
 - 개발진흥지구는 종로 귀금속지구, 성수 IT지구, 마포 디자인출판지구 등 9개소 지정
 - 문화지구는 전통문화, 공연예술문화, 음악문화진흥을 위해 지정되어 있으며 종로구, 서초구에 3개소 지정
 - 취락지구는 강동구, 서초구, 강남구 등에 분포

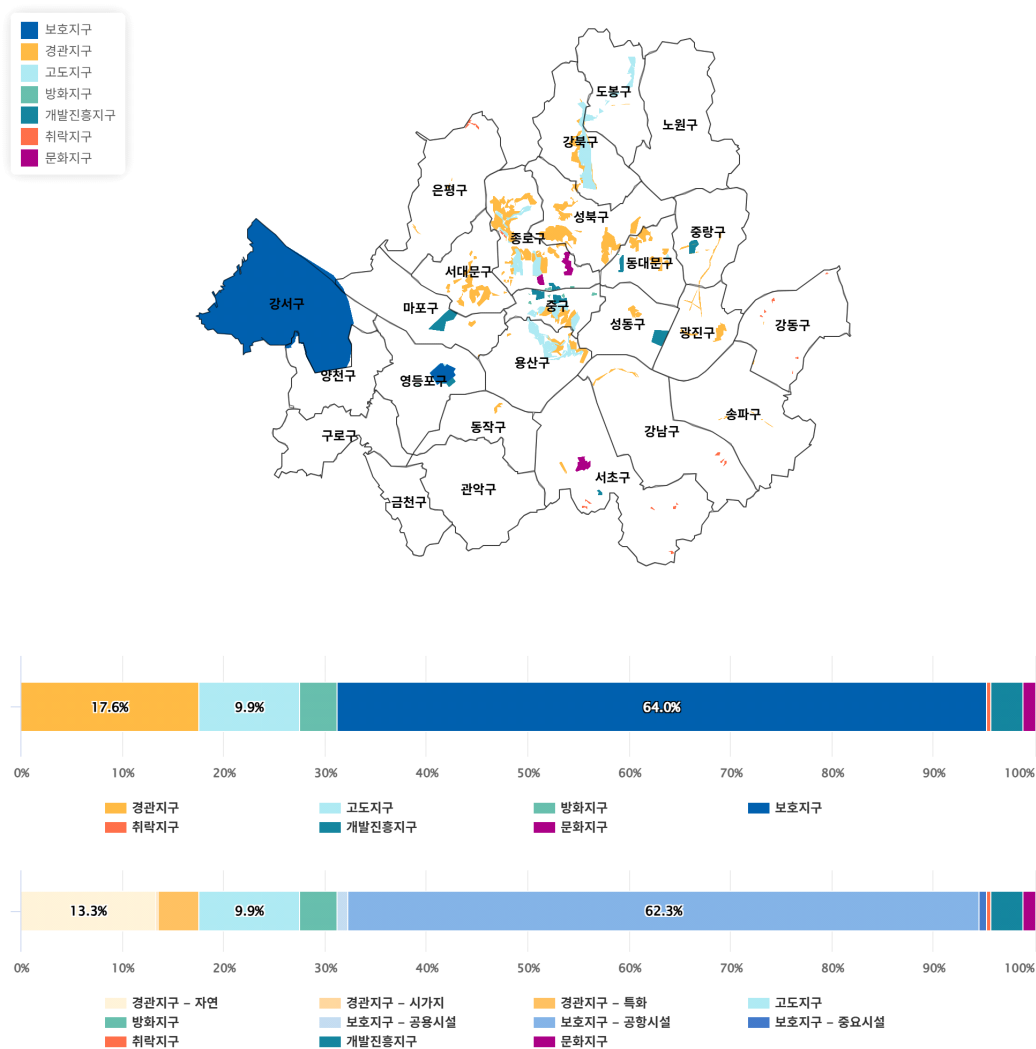


그림 4-10 용도지구 현황

자료: 서울특별시 UPIS, 용도지역 공간정보; 서울특별시 도시계획과, 용도지역 현황, 2023

3) 용도구역

- 2024년 서울시 개발제한구역은 총 149.1㎢, 서울시 전체 면적의 24.6%
- 개발제한구역은 주로 서울시 외곽에 위치하며 강북구, 도봉구, 노원구 등 총 19개의 자치구, 98개 행정동에 분포
- 이 외의 용도구역으로는 도시자연공원구역이 있으며, 북한산, 관악산, 남산 등 서울의 주요 산에 위치

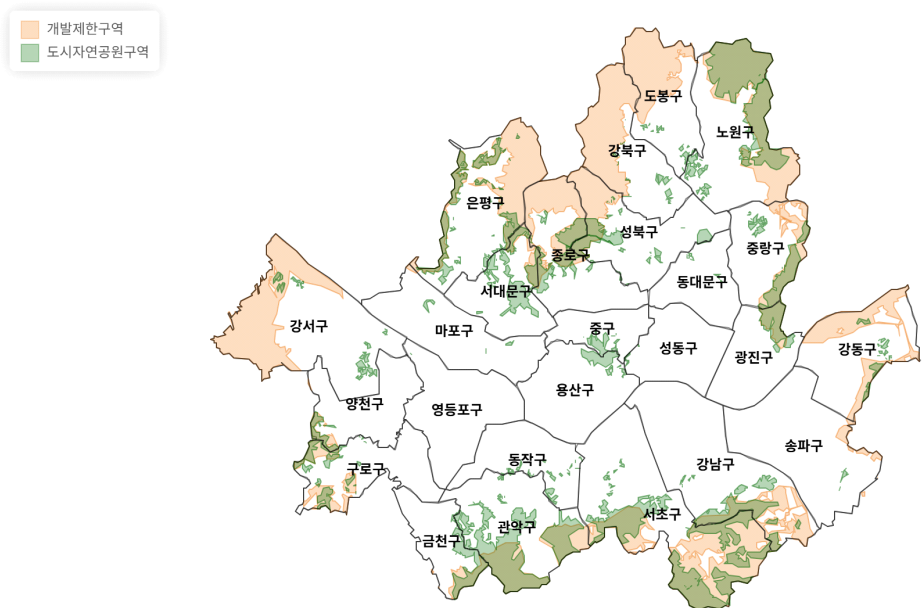


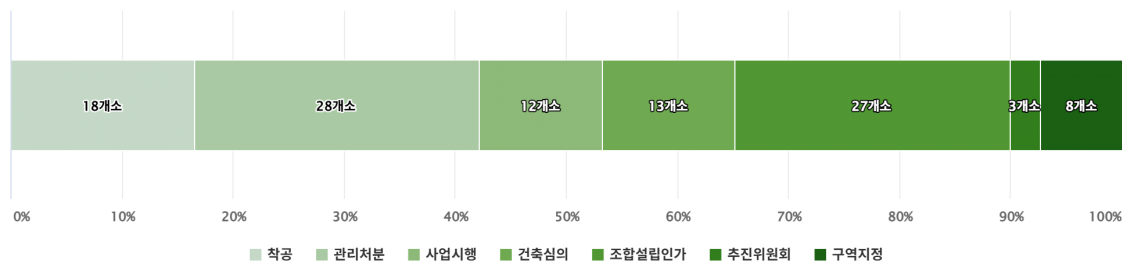
그림 4-11 용도구역 현황

자료: 서울특별시 정원도시정책과, 개발제한구역 통계, 2024; 서울특별시 UPIS, 용도구역 공간정보, 2024

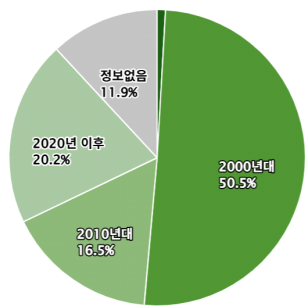
3_정비사업

1) 주택정비형 재개발사업 추진 현황

- 서울의 주택정비형 재개발구역은 총 109개소, 2020년 이후 구역지정은 22개소(20.2%)
 - 2024년 9월 기준, 구역 지정 단계의 구역은 8개소(7.3%), 조합 설립 인가 구역은 27개소(24.8%), 착공한 구역은 18개소(16.5%)임
 - 그 외 추진위원회가 구성된 구역은 3개소(2.8%), 건축 심의가 이행된 구역은 13개소(11.9%), 사업 시행이 인가된 구역은 12개소(11.0%), 관리처분계획이 인가된 구역은 28개소(25.7%)
 - 구역 지정 시기별로 2000년대 55개소(50.5%), 2010년대 18개소(16.5%), 2020년 이후 22개소(20.2%), 2000년대 이전 14개소(12.8%) 등
 - 2024년 신규 지정된 구역은 7개소(6.4%)
 - 주택정비형 재개발구역은 성북구 17개소, 동대문구 15개소, 동작구 11개소 순으로 지정되었음



구역 지정 시기별 비중(2024)



자치구별 구역 지정 현황(2024)

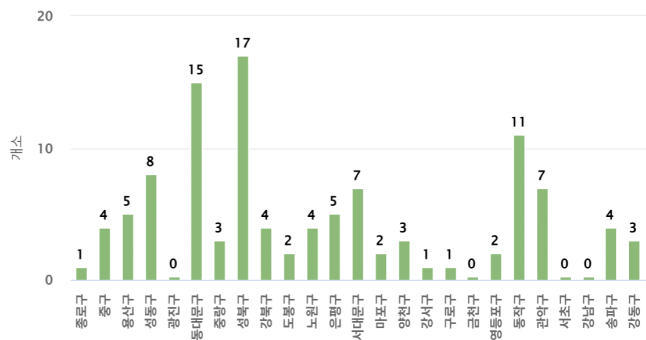
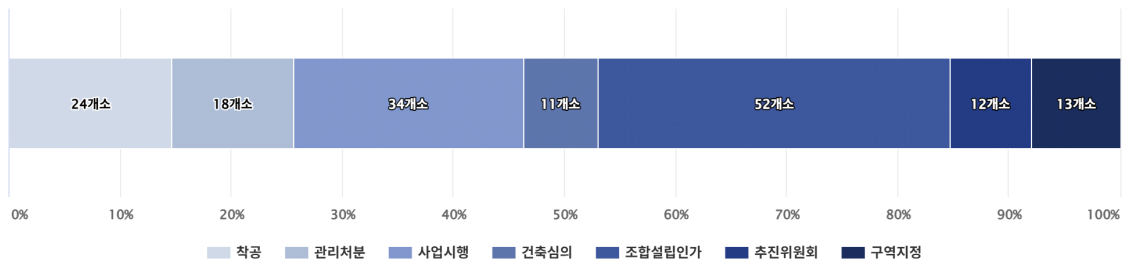


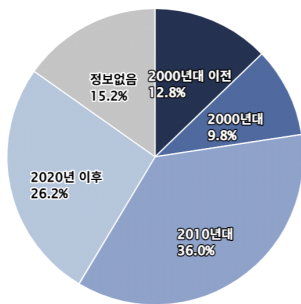
그림 4-12 주택정비형 재개발사업 추진단계별 현황
 자료: 서울시 주택정책실, 정비사업 통계, 2024.9.

2) 재건축사업 추진현황

- 서울의 재건축구역은 총 164개소, 2020년 이후 구역지정은 43개소(26.2%)
 - 2024년 9월 기준, 구역 지정 단계의 구역은 13개소(7.9%), 조합 설립 인가 구역은 52개소(31.7%), 착공한 구역은 24개소(14.6%)
 - 그 외 추진위원회가 구성된 구역은 12개소(7.3%), 건축 심의가 이행된 구역은 11개소(6.7%), 사업 시행이 인가된 구역은 34개소(20.7%), 관리처분계획이 인가된 구역은 18개소(11.0%)
 - 구역 지정은 2010년대에 59개소(36.0%), 2000년대 이전 46개소(28.0%), 2020년 이후 43개소(26.2%), 2000년대 16개소(9.8%) 등
 - 2024년 신규 지정은 11개소(6.7%)
 - 재건축구역은 서초구 31개소, 강남구 24개소, 영등포구 20개소 순으로 지정되었음



구역 지정 시기별 비중(2024)



자치구별 구역 지정 현황(2024)

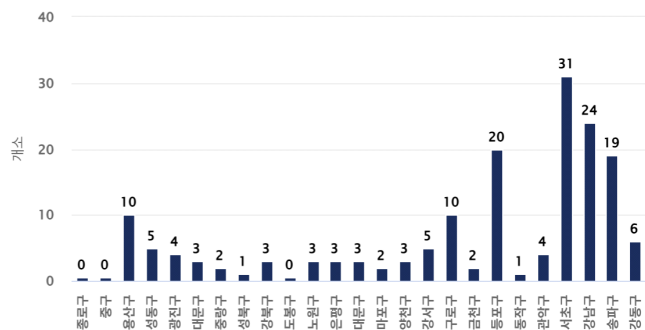


그림 4-13 재건축사업 추진단계별 현황

자료: 서울시 주택정책실, 정비사업 통계, 2024.9.

05. 교통

1_통행량

1) 가·종점별 통행량

- 2022년 서울의 일평균 통행량은 3,498만 건, 2021년에 비해 381.4만 건 증가
 - 서울시 통행량은 내부 통행량¹⁹ 2,756만 건(78.8%), 유입 통행량²⁰ 369만 건(10.5%), 유출 통행량²¹ 373만 건(10.7%)
 - 2021년에 비해 서울시 내부·유입·유출 통행은 증가
 - 내부 통행은 총 311.2만 건 증가. 내부 통행 중 권역 내 통행은 248만 건(연평균 12.4%) 증가, 권역 간 통행은 63.5만 건(14.2%) 증가
 - 유입 통행은 총 44.6만 건 증가. 유입 통행 중 경기·인천에서 유입된 통행은 44.1만 건(14.6%) 증가, 수도권 외 지역에서 이동한 통행은 1만 건(2.2%) 증가
 - 유출 통행은 총 25.5만 건 증가. 유출통행 중 경기·인천으로 유출된 통행은 40.0만 건(13.0%) 증가, 수도권 외 지역으로 이동한 통행은 14만 건(36.8%) 감소

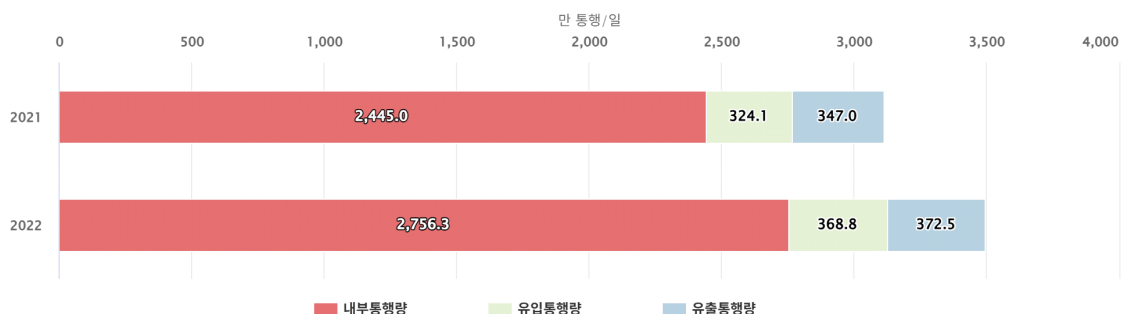


그림 5-1 서울시 일평균 통행량

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점 통행량 전수화 공동사업, 2021·2022

- 2022년 서울시 통행 중 동일권역 내 이동이 가장 큰 비중(64.2%)을 차지
 - 2022년 서울시 통행량 중 기·종점별 구성비는 내부 통행 > 유출 통행 > 유입 통행
 - 서울시 권역 내 통행량은 전체의 64.2%, 권역 간 통행량은 14.6%
 - 서울로의 유입 통행량 중 경기·인천에서 출발한 비율은 전체의 9.9%, 수도권 외 지역에서 출발한 비율은 0.7%
 - 서울에서의 유출 통행량 중 경기·인천을 도착지로 하는 비율은 전체의 9.9%, 수도권 외 지역 비율은 0.7%

¹⁹ 수도권의 기·종점통행량 조사에 따른 분석 결과로 서울, 경기·인천을 목적지로 하는 통행은 출발지에 제한이 없지만, 수도권 외 지역으로 가는 통행은 출발지가 수도권인 경우만 포함함

²⁰ 기점이 서울 외부(경기·인천, 수도권 외 지역)이고, 종점이 서울시 내부인 통행량

²¹ 기점이 서울시 내부이고, 종점이 서울 외부(경기·인천, 수도권 외 지역)인 통행량

- 2022년 통행은 2021년에 비하여 내부·유입 통행 비율 증가, 유출 통행 비율은 감소
 - 서울시 내부통행의 비중은 0.3%p 증가. 동일권역 내 이동은 0.1%p 증가, 타 권역 간 이동은 0.3%p 증가
 - 서울 유입 통행은 0.1%p 증가. 경기·인천에서의 유입 0.2%p 증가, 수도권 외 지역에서의 유입 0.1%p 감소
 - 서울 유출 통행은 0.5%p 감소. 경기·인천으로의 유출 0.1%p 증가, 수도권 외 지역으로의 유출 0.6%p 감소

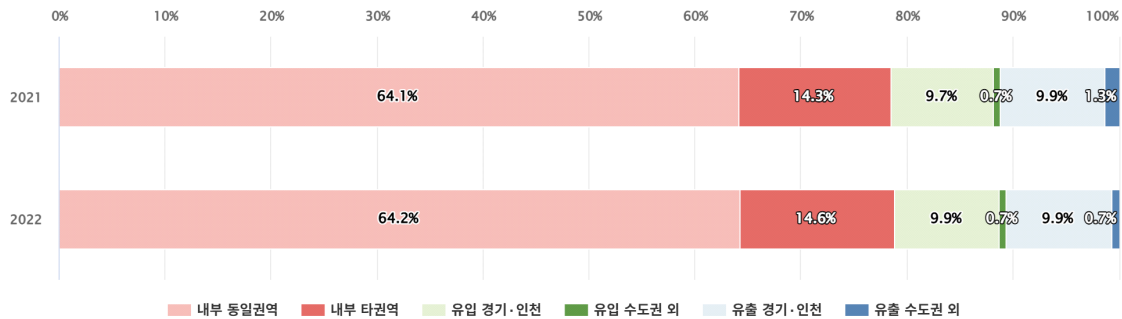


그림 5-2 서울시 통행량의 가·종점별 구성비

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 가·종점통행량 전수화/현행화 공동사업, 2021·2022

통행량을 조사하는 방법에 어떤 변화가 있었나요?

- 5년마다 실시하는 통행량 전수화조사는 2016년까지 가구 방문조사와 일부 온라인조사 등을 통하여 자료를 수집. 2021년 이후에 실시한 조사는 팬데믹에 따라 설문 방법으로 온라인조사, 전화조사를 채택, 자료 수집단위는 가구조사에서 개인조사로 변경
 - 표본 추출은 2010년에 읍면동의 통/반, 2016년에 조사구(2010년 인구주택총조사의 10% 표본조사구)를 기준으로 하다가, 2021년 이후 SKT 통신사 가입자로 전환
 - 통행의 목적 구분도 2010년 10개에서 2016년 12개로 세분화(여가/오락/외식/친지방문에서 외식, 친지방문을 개별 범주화), 2021년 이후 병원진료를 추가하여 총 13개의 목적으로 구분

통행량 조사 시기별 조사방법 비교

구분	2010	2016	2021년 이후
조사대상	가구조사	가구조사	개인조사
조사방법	가구방문조사	가구방문조사, 거점조사, 온라인조사	온라인조사, 전화조사(고연령층)
조사원	행정조직(통반장)을 이용	조사업체에 고용된 전문조사원	Self-Survey, 조사업체의 전화조사원
표본추출틀	읍면동의 통/반	조사구 (2010년 인구주택총조사 10% 표본조사구)	SKT 통신사 가입자

출처: 서울특별시·인천광역시·경기도, 2022, 「2022년 수도권 여객 O/D 전수화 공동사업 최종보고서」, 「일려두기」 발해

2) 목적별 통행 비율

- 2022년 서울시 전체 통행량의 목적별²² 통행 비율은 귀가 > 출근 > 여가 > 사고 > 업무 > 기타 > 교육 순
 - 서울 종점 통행량의 목적별 구성비는 귀가 36.4%, 출근 16.0%, 여가 12.7%, 사고 11.9%, 업무 9.2%, 기타 7.4%, 교육 6.4%
 - 서울시 일평균 목적별 통행량은 귀가 1,273.2만 건, 출근 559.8만 건, 여가 445.9만 건, 사고 417.9만 건, 업무 321.4만 건, 기타 257.3만 건, 교육 222.1만 건
 - 2021년에 비해 기타 목적 통행 비율은 증가하였으나, 그 외 목적 통행 비율은 모두 감소
 - 기타 통행 비율은 증가(2.3%p), 귀가(-0.9%p), 출근(-0.6%p), 여가(-0.3%p), 사고(-0.3%p), 업무(-0.3%p), 교육(-0.04%p) 등 통행 비율은 감소

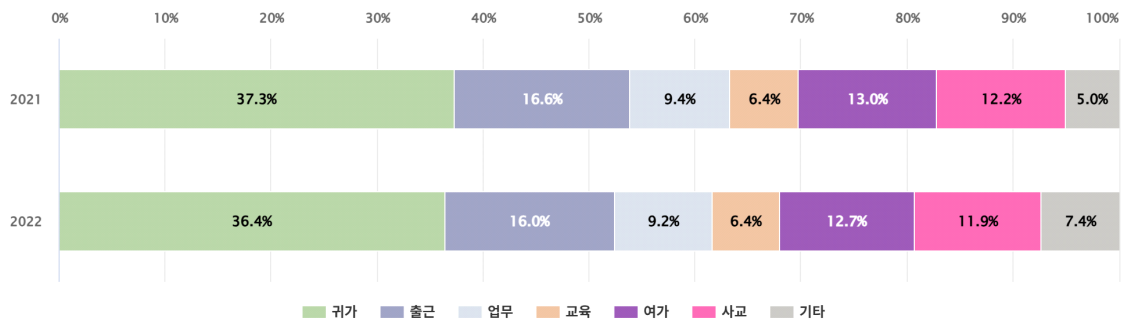


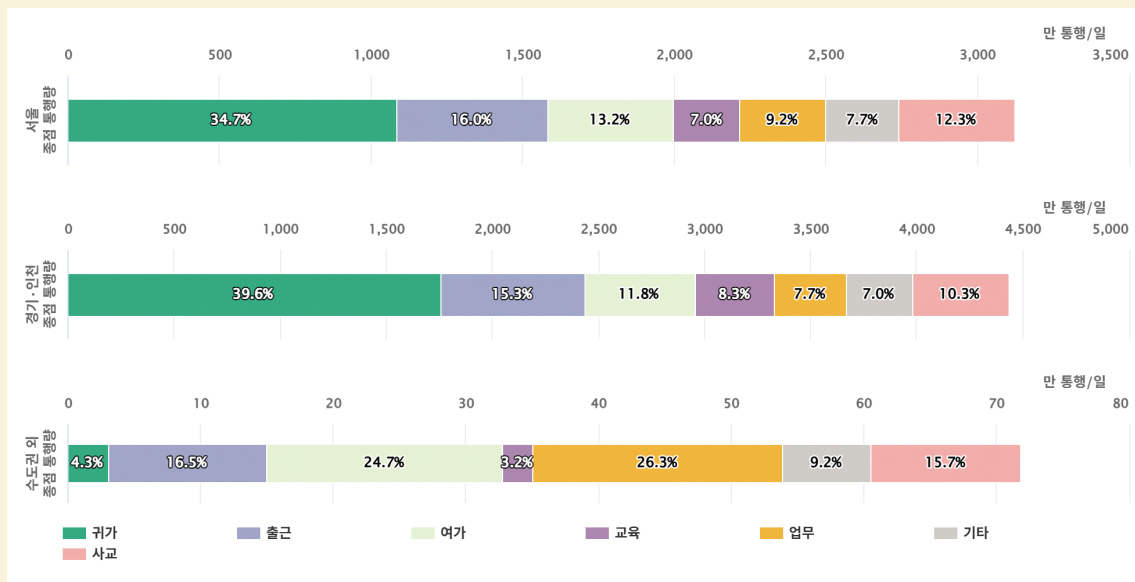
그림 5-3 서울시 목적별 통행비

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 전수화/현행화 공동사업, 2021·2022

²² 수도권 여객 기·종점통행량자료는 목적을 세부적으로 집계하고 있으나, 여기에서는 귀가, 출근, 업무, 교육, 여가, 사고, 기타 등 7개로 단순화하였음. 단순화하기 위해 관련 목적을 다음과 같이 통합하였음. '교육' 목적 통행은 등교와 학원 목적 통행을 통합, '업무' 목적 통행은 업무와 귀사 목적 통행을 통합, '여가' 목적 통행은 쇼핑과 여가/운동/관광/레저 목적 통행을 통합, '사고' 목적 통행은 배웅, 외식, 친지방문 목적 통행을 통합하였음

❖ 출발 또는 도착지점에 따라 사람들의 통행 목적은 어떤 특성을 갖나요?

- 도착지를 서울로 하는 통행은 출근-여가-사교, 경기·인천은 출근-여가-사교, 수도권 외 지역은 업무-여가-출근 순(귀가 목적 제외)ⁱ
 - 서울로 도착하는 통행은 출근 외에 여가, 사교 비율이 높음
 - 목적별 통행량은 귀가 1,085.3만 건(34.7%), 출근 499.4만 건(16.0%), 여가 411.9만 건(13.2%), 사교 383.1만 건(12.3%), 업무 286.0만 건(9.2%), 기타 241.6만 건(7.7%), 교육 217.6만 건(7.0%) 순
 - 경기·인천으로 도착하는 통행은 출근 외에 여가, 사교의 비율이 높음
 - 목적별 통행량은 귀가 1,758.0만 건(39.6%), 출근 679.3만 건(15.3%), 여가 522.5만 건(11.8%), 사교 456.0만 건(10.3%), 교육 368.4만 건(8.3%), 업무 341.1만 건(7.7%), 기타 312.2만 건(7.0%) 순

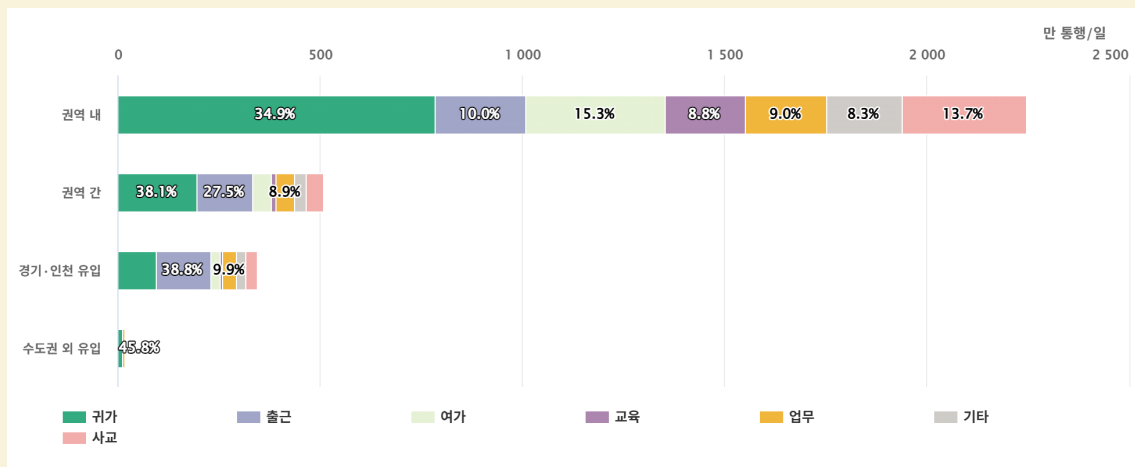


중점별 목적통행의 비율

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·중점통행량 전수화 공동사업, 2022

- 수도권 외 지역으로 도착하는 통행은 교육 비율이 낮고, 업무, 여가 비율이 높음
 - 목적별 통행량은 업무 18.9만 건(26.3%), 여가 17.8만 건(24.7%), 출근 11.8만 건(16.5%), 사교 11.3만 건(15.7%), 기타 6.6만 건(9.2%), 귀가 3.1만 건(4.3%), 교육 2.3만 건(3.2%) 순
- 서울로 도착하는 통행 중 같은 권역 내 통행은 여가-사교-출근 비율 높음. 경기·인천발 통행은 출근-업무-사교, 수도권 외 지역발 통행은 기타-업무-사교 순(귀가 목적 제외)
 - 서울시 같은 권역 내 목적통행은 여가, 사교의 비율이 높음. 이는 쇼핑, 운동, 외식 등을 위하여 같은 권역 내에서 이동하는 비율이 크다는 것을 의미
 - 권역 내 통행의 목적은 귀가(34.9%), 여가(15.3%), 사교(13.7%), 출근(10.0%), 업무(9.0%), 교육(8.8%), 기타(8.3%) 순

- 서울시 내 다른 권역으로 통행하는 목적은 출근, 업무, 사교, 여가 등의 비율이 높음
 - 권역 간 통행의 목적은 귀가(38.1%), 출근(27.5%), 업무(8.9%), 사교(8.8%), 여가(8.6%), 기타(5.5%), 교육(2.6%) 순
- 경기·인천에서 서울로 통행하는 목적은 출근이 가장 많음
 - 경기·인천 유입통행의 목적은 출근(38.8%), 귀가(27.6%), 업무(9.9%), 사교(8.4%), 여가(6.7%), 기타(6.5%), 교육(2.1%) 순
- 수도권 외 지역에서 서울로 통행하는 목적은 기타, 업무 비율이 높고 출근 비율이 낮음
 - 수도권 외 유입통행의 목적은 귀가(45.8%), 기타(20.6%), 업무(15.8%), 사교(10.5%), 여가(5.1%), 교육(1.3%), 출근(0.9%) 순



서울 중점통행의 기점별 목적통행비율

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·중점통행량 전수화 공동사업, 2022

i 수도권 외 기·중점통행량 조사에 따른 분석 결과로 서울, 경기·인천을 목적지로 하는 통행은 출발지에 제한이 없지만, 수도권 외 지역으로 가는 통행은 출발지가 수도권인 경우만 포함함

2_통행특성

1) 교통수단별 분담률

- 2022년 서울시 교통 분담률은 버스 및 지하철 65.4%, 승용차 29.2%
 - 서울의 일평균 버스 및 지하철·철도 통행량은 2,016.3만 건
 - 서울시 일평균 통행량 3,170.5만 건 중 분담률은 지하철·철도 44.7%, 버스 20.7%, 승용차 29.2%, 택시 3.3%, 기타 2.2%
 - 전체 통행량은 2015년 대비 70.5만 건/일(연평균 0.3%) 감소
 - 교통수단별 통행량은 2015년 대비 버스 218.4만 건(4.1%), 택시 121.3만 건(10.7%) 감소
 - 승용차 119.3만 건(2.1%), 지하철·철도 106.4만 건(1.2%), 기타 43.4만 건(3.8%) 증가, 특히 승용차의 수단분담률은 6.2%p 증가

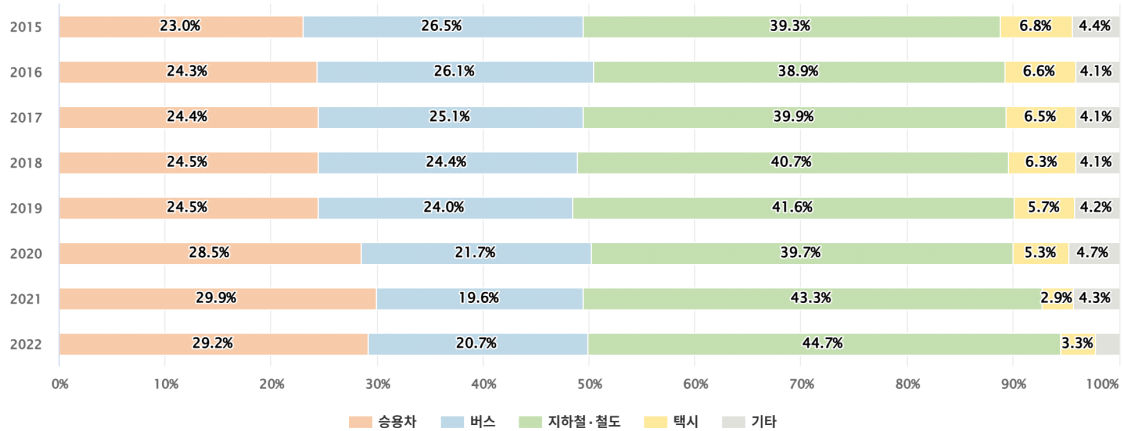


그림 5-4 교통수단별 분담률

자료: 서울특별시 도시교통실, 1일 교통수단별 통행현황 통계, 2015~2022

❖ 서울시 내에서 이동하는 차량의 평균 통행속도는 어떤가요?

- 2023년 서울 내 차량의 평균 통행속도는 22.8km/h
 - 시간대별 속도는 오전 24.3km/h, 낮 22.6km/h, 오후 20.0km/h
 - 2015년과 비교하였을 때, 오전 평균속도는 3.0km/h 감소, 낮 3.1km/h 감소, 오후 2.0km/h 감소
 - 도로 위계별 평균 통행속도는 도시고속도로 49.9km/h, 주간선도로 23.7km/h, 보조간선도로 21.0km/h
 - 도시고속도로의 통행속도는 시간대별로 오전 50.5km/h, 낮 53.0km/h, 오후 38.0km/h
 - 주간선도로의 통행속도는 오전 26.0km/h, 낮 23.4km/h, 오후 20.3km/h
 - 보조간선도로의 통행속도는 오전 22.4km/h, 낮 20.9km/h, 오후 18.7km/h



서울 내 차량의 평균 통행속도

자료: 서울시 도시교통실, 승용차통행속도 통계, 2015~2023

주: 평균 통행속도 측정시간대 6~22시, 오전 7~9시, 낮 12~14시, 오후 18~20시

3_대중교통

1) 지하철 이용인원 및 혼잡도

- 2023년 서울시 지하철의 1일 평균 이용인원은 721.1만 명으로 전년 661.1만 명 대비 9.1% 증가, 노선별 일평균 이용인원은 2호선 > 5호선 > 7호선 > 3호선 > 4호선 순
- 노선별 일평균 이용인원은 2호선이 전체의 약 26.6%로 가장 많음
 - 2호선 192.1만 명(총 수송 인원 중 노선별 비율, 26.6%), 5호선 91.7만 명(12.7%), 7호선 84.5만 명(11.7%), 3호선 79.6만 명(11.0%), 4호선 76.5만 명(10.6%), 9호선 62.3만 명(8.6%), 6호선 51.0만 명(7.1%), 1호선 39.6만 명(5.5%), 8호선 29.2만 명(4.0%), 우이신설선 7.4만 명(1.0%), 신림선 7.3만 명(1.0%) 순
- 노선별 최대 혼잡도²³는 4호선이 가장 높고, 1호선이 가장 낮음
- 혼잡도는 4호선 166%, 우이신설선 162%, 9호선 156%(급행열차 기준, 일반열차 101%), 7호선 153%, 2호선 144%, 신림선 142%, 3호선 140%, 8호선 139%, 5호선 127%, 6호선 111%, 1호선 109% 순
- 2022년 대비 노선별 혼잡도는 2호선이 28.3%p 감소, 우이신설선 7.5%p 증가
 - 노선별 혼잡도는 우이신설선 7.5%p, 8호선 2.3%p, 1호선 1.3%p 증가

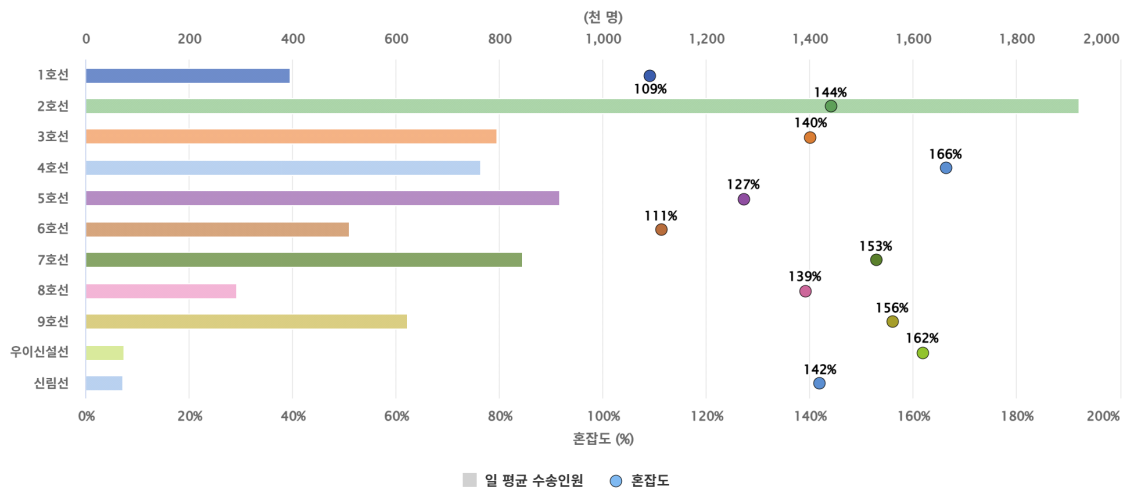


그림 5-5 지하철 이용 현황

자료: 서울특별시 도시교통실, 지하철 운행현황 통계, 2023

²³ 지하철의 혼잡도는 열차 1량당 정원 대비 이용승객 인원으로, 승차인원과 좌석 수가 일치하는 경우를 혼잡도 34%로 산정. 단, 운영주체가 다른 9호선, 우이신설선, 신림선의 혼잡도는 노선별 가장 혼잡한 역의 오전점두시간대 평균을 기준으로 함

2) 버스 노선 및 차량 수

- 2022년 서울에서 운영 중인 버스 노선은 373개, 차량은 7,389대
 - 버스 노선은 2015년에 비해 18개 증가, 차량은 93대 감소
 - 노선은 지선 230개(47.3%), 간선 161개(33.1%), 광역 15개(3.1%), 맞춤 48개(9.9%), 심야 30개(6.2%), 순환 2대(0.4%) (2024년 기준²⁴)
 - 노선별 버스는 간선 3,578대(48.5%, 노선별 평균 22.2대), 지선 3,412대(46.2%, 14.8대), 광역 167대(2.3%, 11.1대), 심야 139대(1.9%, 4.6대), 맞춤 66대(0.9%, 1.4대), 순환 22대(0.3%, 11.0대)가 운행 중(2024년 기준)

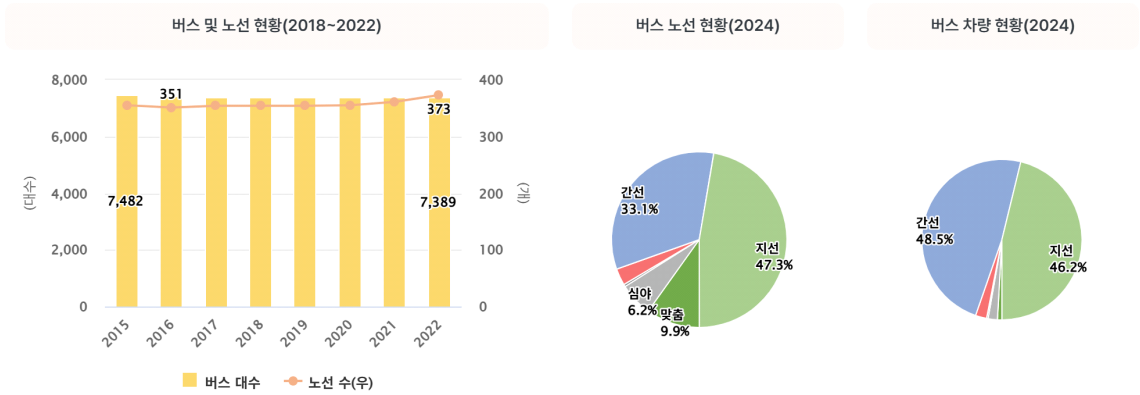


그림 5-6 버스 및 노선 현황

자료: 서울시 도시교통실, 시내버스현황, 2018~2022; 서울시 교통정보시스템 TOPIS, 서울시 버스운행노선 현황, 2024.8.

²⁴ 2024년 8월 TOPIS 자료

4_녹색교통

1) 저공해자동차 등록 대수

- 2024년 등록된 서울시 저공해자동차는 35.0만 대, 2015년부터 연평균 29.1% 증가
 - 서울시 등록 차량 317.7만 대 중 저공해자동차²⁵는 11.0%를 차지
 - 저공해자동차는 2015년에 비해 31.5만 대 증가, 비율은 9.9%p 증가
 - 저공해자동차 중 전기차는 연평균 61.0% 증가
 - 하이브리드 26.3만 대(저공해자동차 중 비율 75.1%), 전기 8.4만 대(24.0%), 수소 0.3만 대(0.9%) 순
 - 전기차 비중 2015년 3.3%에서 20.7%p 증가, 하이브리드 비중 2015년 96.7%에서 21.6%p 감소, 수소차 비중 2015년 0.0%에서 0.9%p 증가

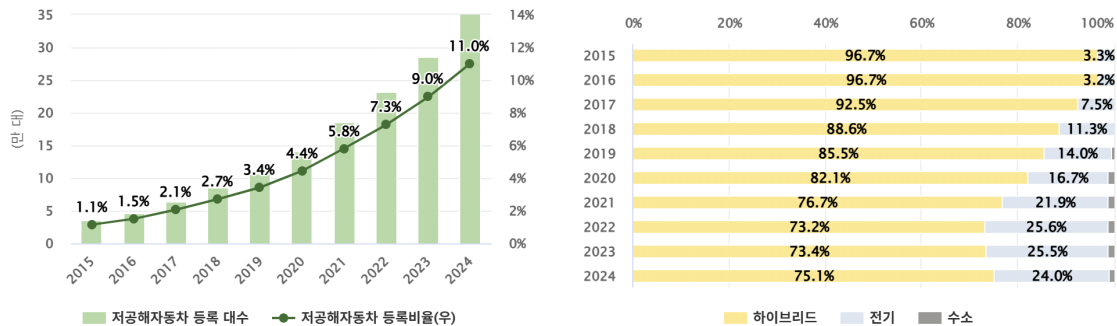


그림 5-7 저공해자동차 현황

자료: 서울시 도시교통실, 자동차등록현황보고, 2015~2024

²⁵ 저공해자동차에 전기, 수소, 하이브리드 차량을 포함

2) 전기차 충전기 수

- 2024년 서울의 전기차 충전기는 5.9만 개, 충전기 1개당 전기차 수는 1.4대
 - 서울시 등록 전기차는 8.2만 대²⁶(서울시 등록 차량의 2.6%)이며 서울 내 전기차 충전소는 5.9만 개소
 - 전기차 충전기는 강남구(4.9천 개), 송파구(4.6천 개), 서초구(3.9천 개)에 많이 위치. 반면 강북구(0.9천 개)에 가장 적게 분포
 - 자치구별 충전기 1개당 등록 전기차 수는 강남구가 2.9대로 가장 많음
 - 충전기 1개당 전기차 대수가 많은 자치구는 강남구(2.9대), 구로구(2.1대), 서초구(1.9대), 반면 금천구(0.8대), 성북구, 마포구, 노원구(1.0대)는 적음
 - 자치구에 따라 전기차 등록 대수와 충전기 설치 비율의 편차가 큼

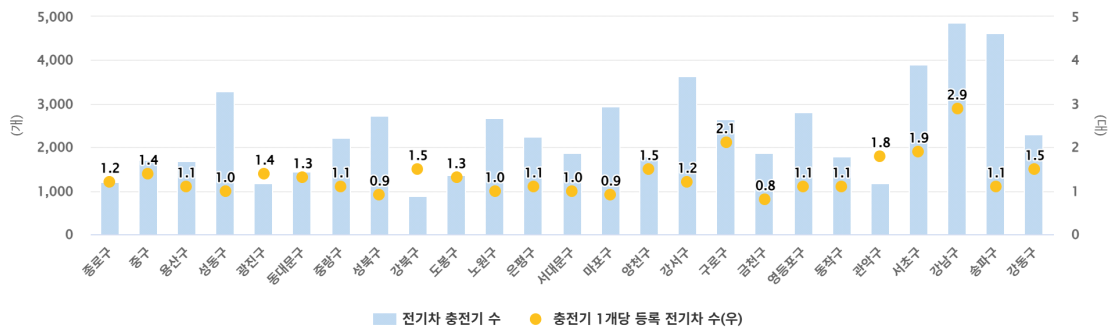


그림 5-8 자치구별 전기차 충전기 분포

자료: 환경부 무공해차 통합누리집, 전기차 충전소 찾기, 2024.10.; 서울시 도시교통실, 자치구별 연료별 자동차등록현황, 2024.10.

²⁶ 전기차 충전소의 데이터와 시점을 일치하기 위하여 전기차 등록 대수도 2024년 10월을 기준으로 비교

06. 안전·환경

1_도시안전

1) 5대 범죄 발생 현황

- 2023년 서울의 5대 범죄 건수는 2015년에 비해 감소, 강간·강제추행 범죄는 증가
 - 2023년 서울에서 발생한 5대 범죄는 8.6만 건, 검거 건수는 6.5만 건
 - 범죄 유형별로 폭력 4.3만 건(50.0%), 절도 3.7만 건(43.0%), 강간·강제추행 5.8천 건(6.7%), 살인 0.1천 건(0.2%), 강도 0.1천 건(0.1%)
 - 검거한 사건은 폭력 3.8만 건(58.0%), 절도 2.2만 건(33.3%), 강간·강제추행 5.4천 건(8.3%), 살인 0.1천 건(0.2%), 강도 0.1천 건(0.2%)
 - 서울의 5대 범죄 건수는 2015년 12.6만 건보다 연평균 4.7% 감소

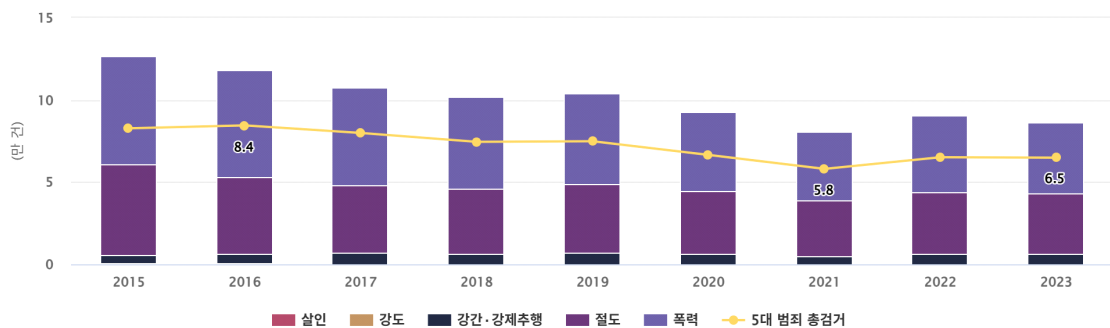


그림 6-1 5대 범죄 발생 및 검거

자료: 서울지방경찰청, 5대 범죄 발생현황 통계, 2015~2023

- 서울시 5대 범죄, 도로·상점·주거지 등 4곳에서 전체의 60% 발생
 - 2023년 서울시 5대 범죄 발생 5건 중 3건은 도로, 상점/창고, 아파트·연립·다세대, 음식점·유흥업소에서 발생
 - 2023년 범죄 발생 장소는 도로 1.7만 건(전체 발생의 19.4%), 상점/창고 1.4만 건(16.5%), 아파트·연립·다세대 1.3만 건(14.7%), 음식점·유흥업소 0.8만 건(9.3%), 교통수단 0.3만 건(3.6%) 순

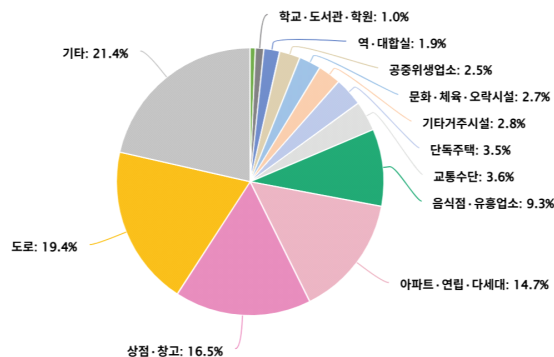


그림 6-2 장소별 5대 범죄 발생 현황

자료: 서울지방경찰청, 5대 범죄 발생현황 통계, 2023

2) 자연재난 피해 현황

- 2023년은 2015년 이후 인명피해와 재산피해가 세 번째로 큰 해
 - 자연재난²⁷으로 인한 사망 및 실종 3명, 이재민 130명, 재산피해 11.7억 원²⁸
 - 2023년 서울의 태풍과 호우로 인한 이재민 65세대. 건물 중 63개 동이 침수, 4개 동이 반파
 - 서울시 재산피해는 주로 공공시설, 건물에서 발생
 - 2023년 장소별 피해액은 공공시설 8.6억 원, 건물 3.2억 원

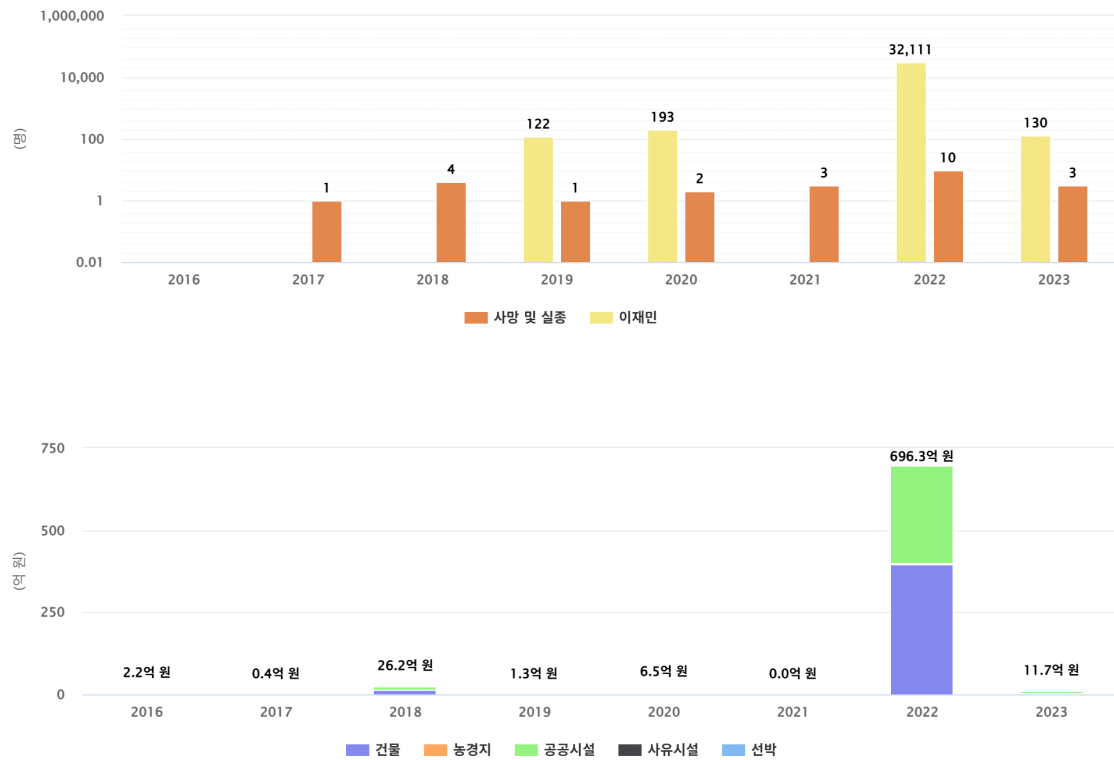


그림 6-3 자연재난 인명 피해 및 재산 피해

자료: 행정안전부, 재해연보, 2016~2023

주: 피해액은 2023년의 가격을 기준으로 환산

²⁷ 태풍, 호우, 대설, 폭염, 풍랑, 강풍 등 자연현상으로 인하여 발생하는 재난을 의미함. 지난 10년간 서울에서는 태풍과 호우에 따른 피해만 집계되었음

²⁸ 피해액의 화폐가치 기준연도는 2023년임

2_환경

1) 폐기물 발생량

- 2022년 서울의 폐기물 발생량은 4.3만 톤/일, 폐기물 재활용 비율은 88.3%
 - 서울의 1일 폐기물 발생량은 4.3만 톤, 폐기물 종류별로 건설폐기물 2.9만 톤(66.7%), 생활폐기물 0.8만 톤(19.5%), 시설계폐기물 0.3만 톤(8.0%), 음식물폐기물 0.2만 톤(5.8%)²⁹
 - 재활용되는 1일 폐기물량은 총 3.8만 톤으로, 전체 폐기물의 88.3%가 재활용
 - 1일 재활용량 중 건설폐기물 2.9만 톤(재활용 비율 99.8%), 생활폐기물 0.4만 톤(51.7%), 시설계폐기물 0.3만 톤(73.7%), 음식물폐기물 0.2만 톤(99.4%), 지정폐기물 76.1톤(21.2%)
 - 폐기물 발생량과 재활용량은 2015년 이후 증가
 - 2015년 1일 폐기물 발생량은 4.2만 톤으로 연평균 0.5% 증가, 시설계폐기물(6.5%), 생활폐기물(4.3%), 지정폐기물(0.2%) 증가, 건설폐기물(0.6%), 음식물폐기물(3.3%) 감소
 - 2015년 1일 재활용량은 3.6만 톤으로 2022년에는 연평균 1.0% 증가, 전체 폐기물 중 재활용 비율은 3.0%p 증가
 - 2022년 폐기물 발생량과 재활용량은 2021년 대비 모두 감소
 - 2021년 대비 1일 폐기물발생량은 0.5만 톤 감소, 재활용량은 0.3만 톤 감소
 - 2021년 대비 건설폐기물(5,069.1톤), 지정폐기물(8.4톤) 감소, 시설계폐기물(878.0톤), 생활폐기물(725.9톤), 음식물폐기물(25.7톤) 증가

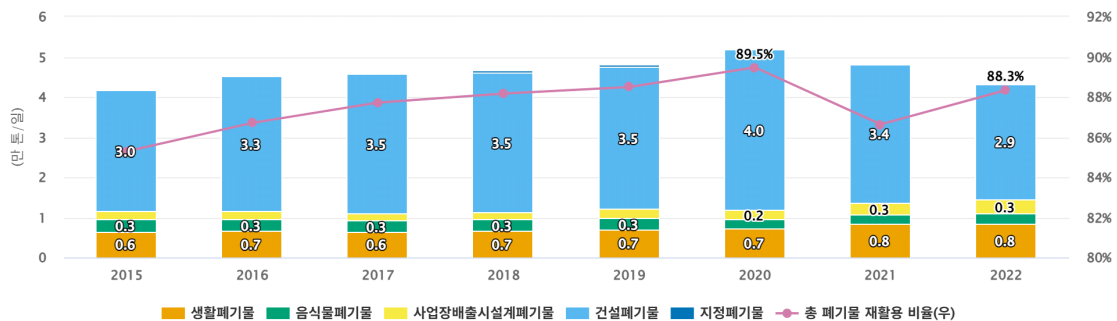


그림 6-4 폐기물 발생량 및 재활용률
자료: 환경부, 폐기물 재활용 현황 통계, 2015~2022

²⁹ 지정폐기물 358.7톤은 폐기물 발생량 합계에 포함되지 않음

2) 에너지 소비량

- 2022년 서울의 최종 에너지 소비량은 13,227천 toe, 2015년 대비 11.6% 감소
 - 최종 에너지 소비량은 13,227천 toe, 1인당 최종 에너지 소비량은 1.40toe/인
 - 부문별 최종 에너지 소비량은 가정·상업부문 8,154천 toe(61.6%), 수송부문 3,697천 toe(28.0%), 공공·기타부문 703천 toe(5.3%), 산업부문 674천 toe(5.1%)
 - 전국 에너지 소비의 부문별 구성비는 산업 62.4%, 가정·상업 17.6%, 수송 17.4%, 공공·기타 2.6% 순
 - 서울은 전국보다 산업부문 비중이 작고, 가정·상업의 비중이 큼
 - 최종 에너지 소비량은 2015년 14,966천 toe에서 연평균 1.7% 감소
 - 최종 에너지 소비량의 연평균 변화율은 가정·상업 부문 0.6% 증가, 산업 부문 12.7%, 공공·기타 부문 5.6%, 수송 부문 2.2% 감소
 - 에너지 소비의 부문별 비중은 2015년에 비해 가정·상업 부문에서 9.3%p 증가한 반면, 산업 부문 6.6%p, 공공·기타 부문 1.7%p, 수송 부문 1.0%p 감소
 - 1인당 최종 에너지 소비량은 2015년 1.50toe/인에서 0.10toe/인 감소

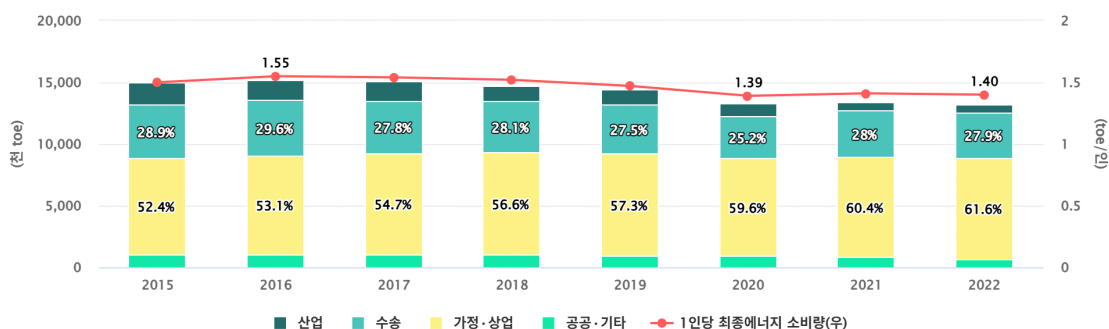


그림 6-5 최종 에너지 소비량 추이

자료: 에너지경제연구원, 지역에너지통계연보, 2015~2022

- 최종 에너지 소비에서 에너지원은 전력·석유·가스 순, 열에너지와 신재생에너지 비중 증가
 - 에너지원별 최종 에너지 소비량은 전력 419.6만 toe(31.7%), 석유 411.9만 toe(31.1%), 가스 409.4만 toe(31.0%)
 - 그 외 열에너지 51.4만 toe(3.9%), 신재생 및 기타 27.6만 toe(2.1%), 석탄 2.8만 toe(0.2%)
 - 에너지원별 비중은 2015년에 비해 석유 12.3%p, 석탄 0.5%p 감소, 그 외 전력 5.6%p, 가스 4.4%p, 열에너지 2.4%p, 신재생 및 기타 0.3%p 증가
 - 에너지원별 에너지 소비량의 연평균 변화율은 열에너지 12.7%, 전력 1.0%, 신재생 및 기타 0.5%, 가스 0.4% 증가
 - 반면 석탄과 석유는 각각 16.7%, 6.3% 감소

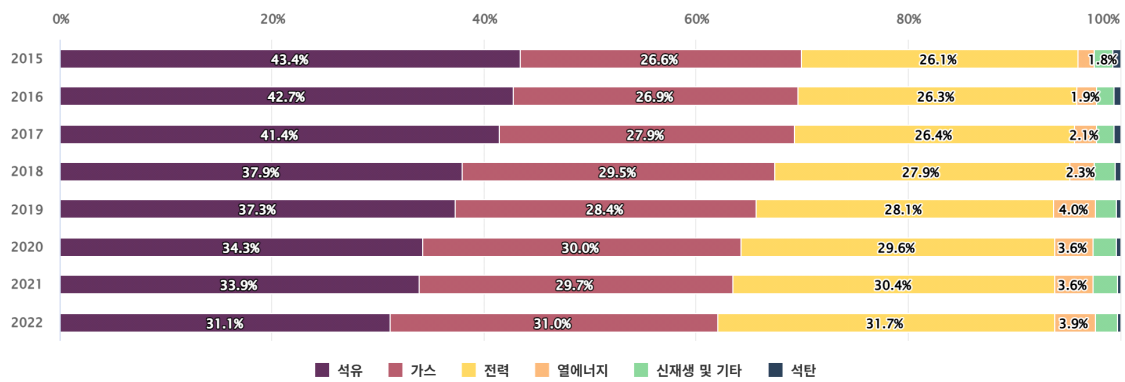


그림 6-6 에너지원별 최종 에너지 소비 비중
 자료: 에너지경제연구원, 지역에너지통계연보, 2015~2022

3) 온실가스 배출량

- 2022년 서울시의 온실가스 배출량은 2016년에 비해 5.1% 감소
 - 서울시 온실가스 총 배출량은 4,656.0만 톤(CO₂환산량)
 - 연료 연소, 산업공정 및 제품 생산 등 직접적 배출·흡수에 따른 직접배출량은 2,072.7만 톤, 행정구역 내·외부에서 생산된 전력 및 열에너지를 소비하는 간접배출원에서 발생한 간접배출량은 2,583.2만 톤
 - 부문별 배출량³⁰은 에너지 4,021.9만 톤(86.4%), 폐기물 502.5만 톤(10.8%), 산업공정 및 제품생산 133.6만 톤(2.9%)
 - 농업, 산림 및 기타 토지이용 부문에서는 2.1만 톤의 온실가스를 흡수
 - 2016년에 비해 온실가스 배출량은 5.1% 감소, 직접배출량에서 12.1%, 간접배출량에서 1.3% 감소
 - 에너지 부문 4.4%, 폐기물 부문 9.7%, 산업공정 및 제품생산 부문 10.4%, 농업, 산림 및 기타 토지이용 부문 58.0% 감축

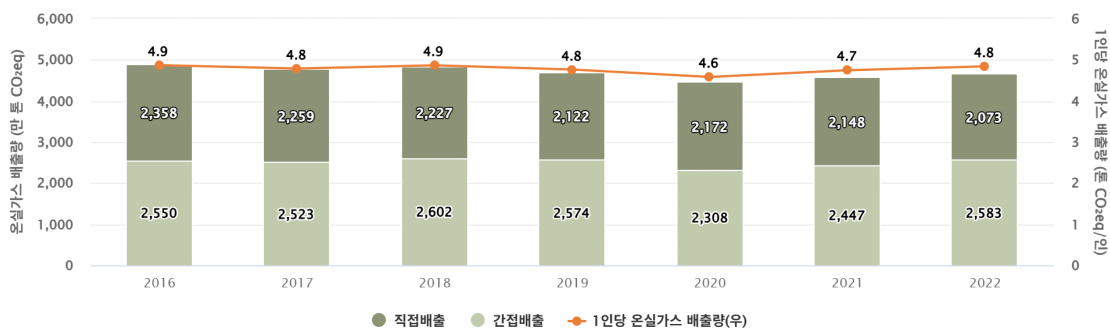


그림 6-7 온실가스 배출량

자료: 서울특별시, 「서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년도분)」, 2024

³⁰ 직접·간접 배출을 부문별로 더한 수치

4) 공원 면적

- 2023년 서울의 공원 면적은 173.1㎢, 1인당 공원면적은 18.0㎡/인
 - 서울시 행정구역 면적 대비 공원이 차지하는 비율은 28.6%
 - 도시계획시설(공원) 및 기타 공원 면적은 총 167.9㎢(97.0%)이며, 이 중 미조성 공원 면적은 21.7㎢(12.6%)
 - 도시자연공원구역 면적은 69.2㎢(40.0%), 국립공원의 면적은 37.5㎢(전체 공원의 21.7%)
 - 1인당 공원 면적은 18.0㎡/인으로, 2015년에 비해 연평균 1.2% 증가
 - 2015년 이후 전체 공원 면적은 연평균 0.4% 증가, 인구 0.7% 감소

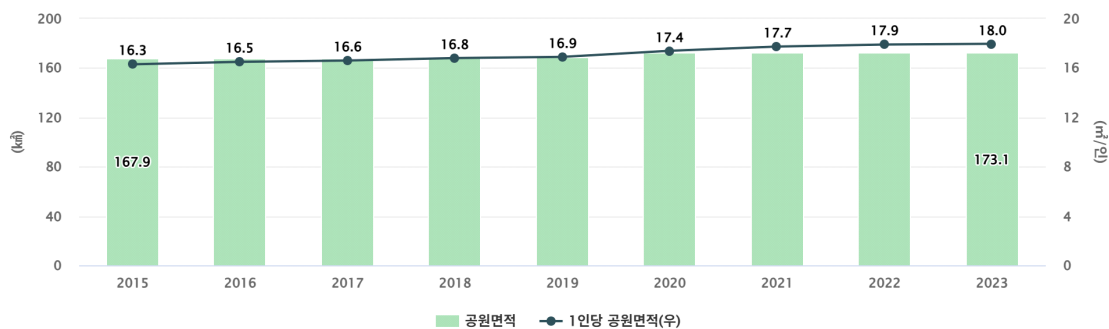


그림 6-8 공원 면적

자료: 서울시 공원여가정책과, 서울시 공원통계, 2015~2023

- 전체 공원 면적은 서초구, 도보생활권공원 면적은 송파구, 1인당 공원 면적은 종로구가 가장 넓음
 - 2023년 전체 공원 면적은 서초구 15.1㎢, 노원구 14.7㎢, 강북구 14.6㎢ 순으로 큼
 - 서울시 평균 1인당 공원 면적은 18.0㎡/인이며, 자치구별로는 종로구 76.0㎡/인, 강북구 49.7㎡/인, 서초구 36.6㎡/인 순으로 큼
 - 도보생활권공원 면적은 송파구 4.4㎢, 마포구 4.3㎢, 강남구 3.7㎢ 순
 - 서울의 1인당 도보생활권공원 면적³¹은 5.8㎡/인이며, 자치구별로 종로구 20.1㎡/인, 마포구 11.6㎡/인, 중구 10.6㎡/인 순으로 큼

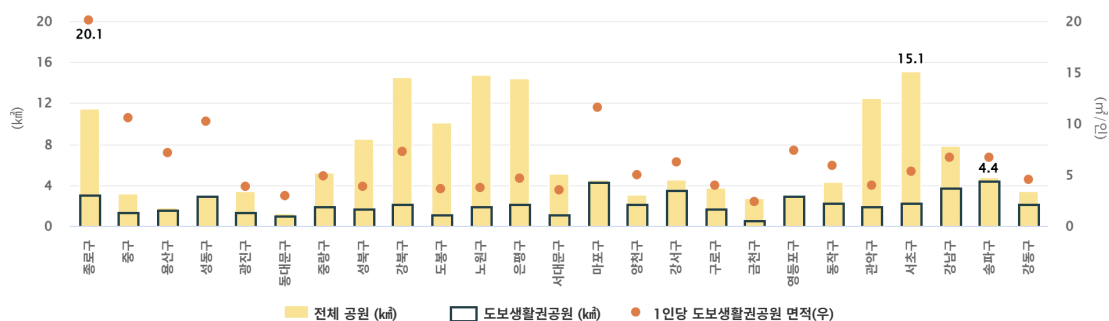


그림 6-9 자치구별 공원면적

자료: 서울시 공원여가정책과, 서울시 공원통계, 2023

31 도보생활권공원은 공원이용자가 걸어서 접근하기 쉽고 자주 이용하는 공원을 의미, 묘지공원·서울대공원·국립공원·도시자연공원구역은 제외 (근린공원+어린이공원+소공원+체육+문화+역사+수변+생태+놀이+가로공원+기타공원) / 서울 인구

07. 심층진단: 중심지

1_중심지 개요

- 2040 서울도시기본계획에서는 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지체계를 유지, 도시경쟁력을 강화하기 위해 중심지 기능 고도화 유도
 - 글로벌 도시경쟁력 강화를 위해 3도심·7광역중심·12지역중심으로 지정
 - 시민 삶의 질 향상을 위해 자치구 내 생활권 중심지인 53지구중심을 지정하고 관리

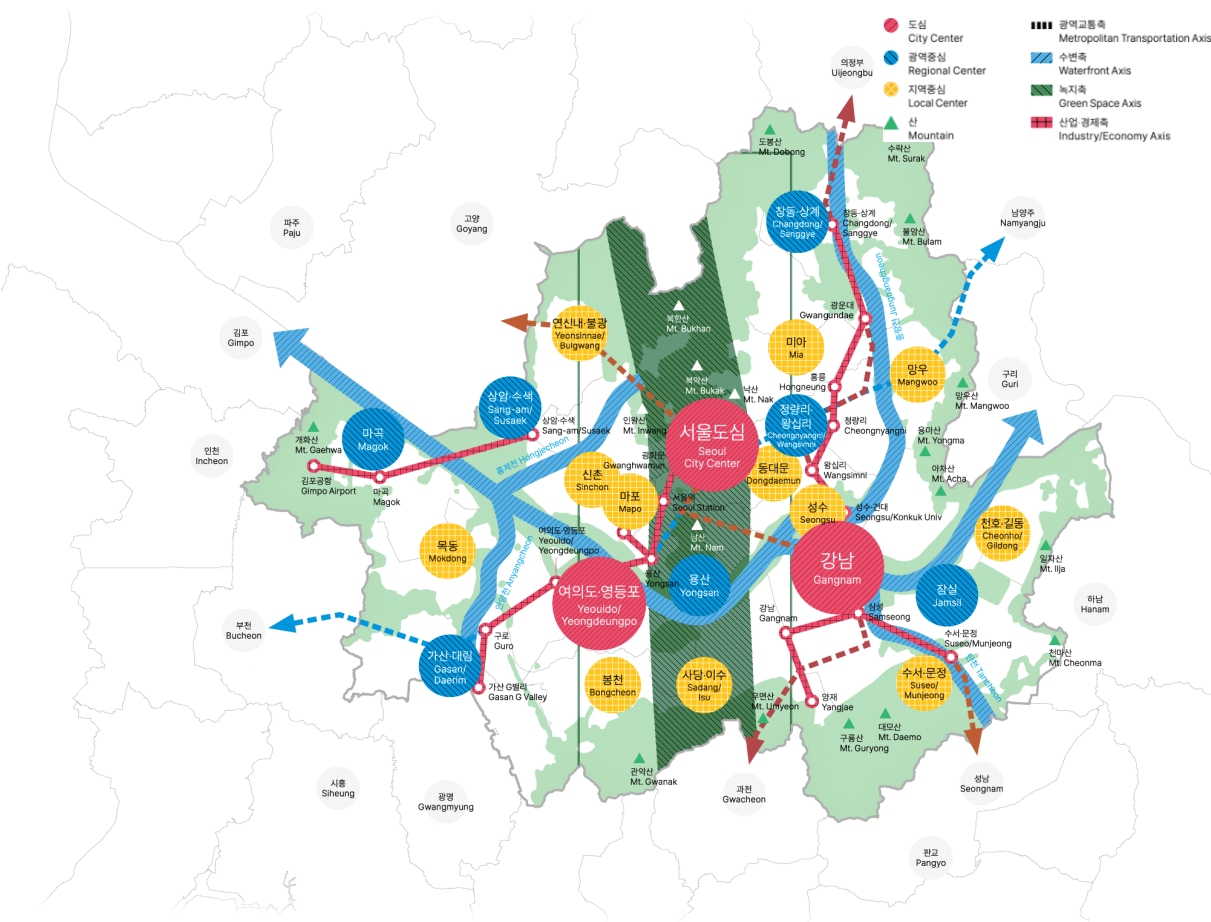


그림 7-1 2040 서울도시기본계획 중심지 체계
 자료: 서울시 도시공간본부, 서울도시공간포털 웹사이트(urban.seoul.go.kr)

- 중심지는 서울시 전체 면적의 12.6%, 건축물 연면적은 28.6% 차지
 - 중심지 면적은 총 76.2km²로 서울시 전체의 12.6%를 차지. 도심은 38.9km²(중심지 중 51.0%), 광역중심은 14.0km²(18.4%), 지역중심은 10.2km²(13.4%), 지구중심은 13.1km²(17.2%)임
 - 도시의 면적은 서울도심 18.3km², 강남 14.0km², 여의도·영등포 6.6km² 순으로 큼
 - 광역중심의 평균 면적은 2.0km²이며, 최대 면적은 3.3km²(가산·대림), 최소 면적은 0.9km²(창동·상계)
 - 지역중심의 평균 면적은 0.9km²이며, 최대 면적은 1.9km²(수서·문정), 최소 면적은 0.5km²(동대문)
 - 중심지의 건축물 연면적은 183.2km²로 서울시 전체 연면적의 28.6%를 차지. 도심 86.5km²(중심지 중 47.2%), 광역중심 37.6km²(20.5%), 지역중심 28.0km²(15.3%), 지구중심 31.1km²(17.0%)
 - 도시의 연면적은 강남 37.3km², 서울도심 32.6km², 여의도·영등포 16.6km² 순으로 큼
 - 광역중심의 평균 연면적은 5.4km²로, 최대 연면적은 12.2km²(가산·대림), 최소 연면적은 2.5km²(창동·상계)
 - 지역중심의 평균 연면적은 2.3km²로, 최대 연면적은 4.6km²(수서·문정), 최소 연면적은 1.2km²(동대문)

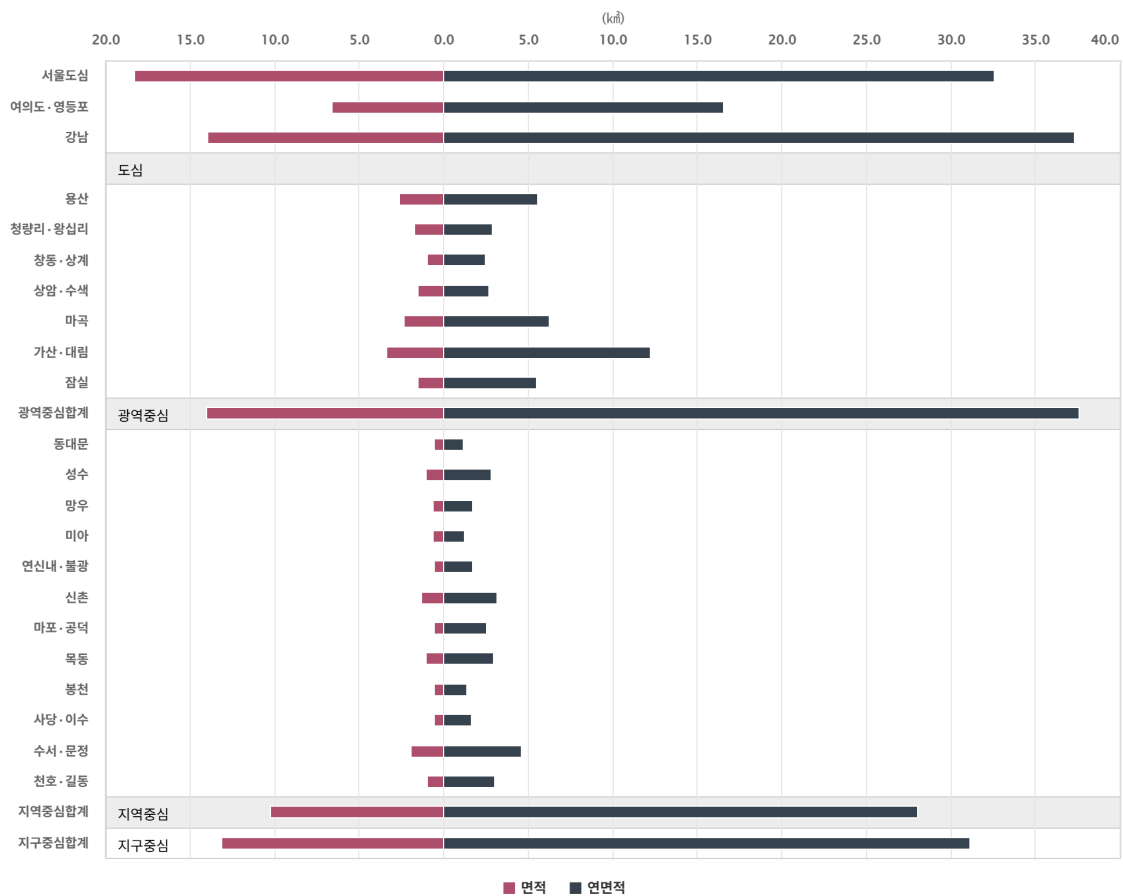


그림 7-2 중심지별 면적과 건축물 연면적

자료: 서울시 도시공간본부, 도시계획정보시스템(UPIS), 2023; 국토교통부, 건축물대장, 2024.8.

2_토지 특성

1) 역세권 비율

- 중심지 내 전철역 역세권 면적은 42.3%, 서울 내 전철역 중 46.1%가 중심지에 위치
 - 도심 내 역 승강장 기준 250m에 해당하는 면적은 38.4%, 도심에는 전철역이 총 49개(서울시 전체 역의 15.8%) 위치
 - 역세권 비율은 강남 41.8%, 여의도·영등포 39.8%, 서울도심 35.2% 순으로 높음
 - 도심에는 평균 16.3개 역이 분포. 서울도심 21개, 강남 18개, 여의도·영등포 10개의 역이 위치
 - 광역중심 내 역세권 면적은 38.5%, 광역중심에는 전철역이 총 25개(8.1%) 위치
 - 역세권 비율은 청량리·왕십리 64.6%, 창동·상계 41.6%, 용산 41.3% 순으로 높음
 - 광역중심에는 평균 3.6개 역이 분포. 용산 5개, 청량리·왕십리, 마곡 4개의 역이 위치
 - 지역중심 내 역세권 면적은 46.8%, 지역중심에는 전철역이 총 23개(7.4%) 위치
 - 역세권 비율은 사당·이수 82.9%, 연신내·불광 78.9%, 동대문 77.1% 순으로 높음
 - 지역중심에는 평균 1.9개 역이 분포. 신촌 4개, 천호·길동 3개의 역이 위치. 반면 목동에는 전철역이 위치하지 않음
 - 지구중심 내 역세권 면적은 54.5%, 지구중심에는 총 46개(14.8%)의 전철역이 위치



그림 7-3 중심지별 역세권 현황

자료: 행정안전부 국가주소정보시스템(KAIS, 2023)을 바탕으로 가공

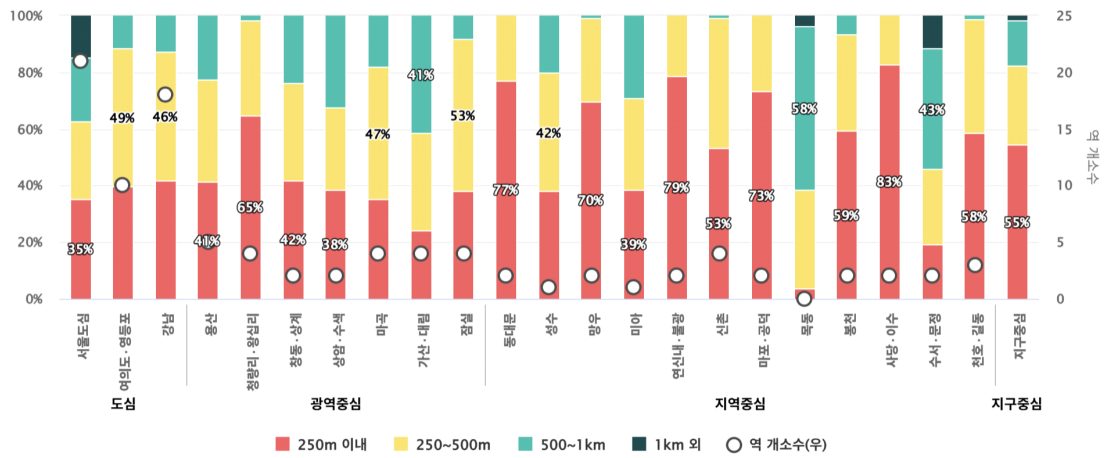


그림 7-4 중심지별 역세권 비율
 자료: 행정안전부 국가주소정보시스템(KAIS, 2023)을 바탕으로 가공

3_건축물 특성

1) 용도별 연면적 구성비

- 중심지에는 숙박·위락, 업무, 제조·유통, 판매시설이 집적
 - 중심지의 건축물 연면적은 서울시 전체 연면적의 28.6% 차지
 - 중심지 내 입지 비중이 큰 용도는 숙박·위락시설(동일 용도 내 서울시 전체 연면적의 81.3%), 업무시설(74.6%), 제조·유통시설(67.3%), 판매시설(61.7%)
 - 그 외 기타시설(40.1%), 근린생활시설(37.9%), 문화시설(36.4%), 교육·의료·복지시설(21.7%), 주거시설(13.2%)

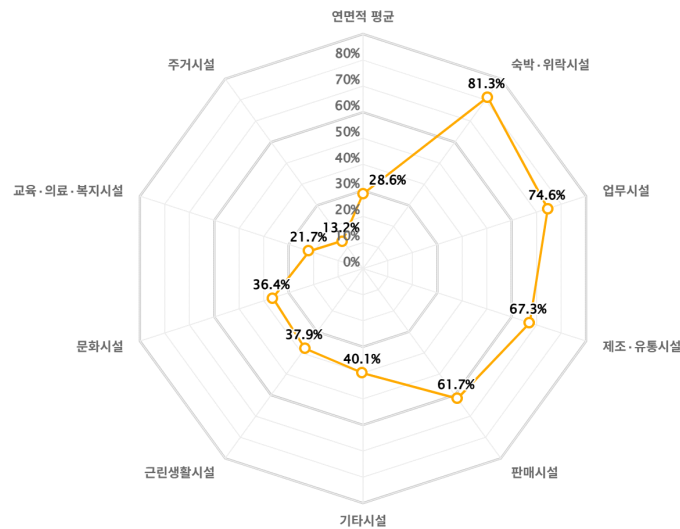


그림 7-5 용도별 서울시 대비 중심지 내 연면적 비율

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2024.8.

- 중심지의 비주거 비율은 74.1%, 서울의 평균(43.9%) 대비 30.2%p 높은 비중
 - 중심지의 용도별 건축물 연면적 비율은 업무시설 27.2%, 주거시설 25.9%, 근린생활시설 19.1% 등으로 구성
 - 도심은 업무시설 35.2%, 주거시설 22.4%, 근린생활시설 21.2%
 - 광역중심은 제조·유통시설 21.6%, 업무시설 21.0%, 주거시설 20.5%
 - 지역중심은 주거시설 27.6%, 업무시설 23.4%, 근린생활시설 19.8%
 - 지구중심은 주거시설 40.6%, 근린생활시설 21.5%, 업무시설 15.7%
- 중심지에서는 숙박·위락, 업무, 제조·유통, 판매시설이 특화
 - 중심지 건축물 용도의 특화도는 숙박·위락시설 2.84, 업무시설 2.60, 제조·유통시설 2.35, 판매시설 2.15, 기타시설 1.40, 근린생활시설 1.32, 문화시설 1.27으로 나타남
 - 도심에서는 숙박·위락시설(3.67), 업무시설(3.37), 문화시설(1.69)이 특화
 - 서울도심의 특화 용도는 숙박·위락시설(5.45), 업무시설(3.76), 판매시설(2.34)

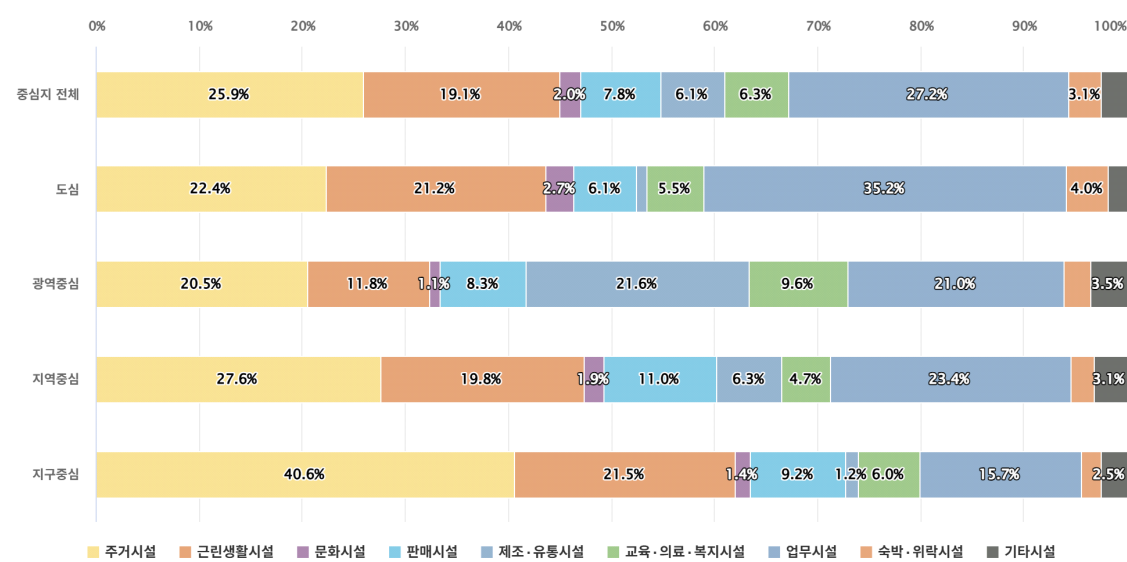


그림 7-6 중심지 건축물 용도별 구성비
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2024.8.

- 여의도·영등포의 특화 용도는 업무시설(3.28), 판매시설(3.06), 숙박·위락시설(2.12)
- 강남의 특화 용도는 업무시설(3.08), 숙박·위락시설(2.80), 근린생활시설(1.73)

		업무	제조·유통	숙박·위락	근린생활	판매	문화	교육·의료·복지	기타	주거
도심	서울도심	3.76	0.23	5.45	1.30	2.34	2.24	0.96	1.21	0.23
	여의도·영등포	3.28	1.54	2.12	1.20	3.06	1.04	0.30	0.66	0.46
	강남	3.08	0.04	2.80	1.73	0.49	1.51	0.56	1.06	0.52
광역중심	용산	2.23	0.36	2.92	0.85	3.54	1.21	0.26	3.42	0.66
	청량리·왕십리	1.67	0.34	1.10	1.97	4.52	0.68	0.27	2.08	0.51
	창동·상계	1.40	0.07	2.29	1.09	2.18	0.57	0.54	0.84	0.93
	상암·수색	4.49	1.12	0.79	0.65	1.08	0.85	1.13	7.55	0.21
	마곡	2.90	0.13	2.87	1.07	0.83	0.51	5.04	1.02	0.06
	가산·대림	0.74	25.04	0.63	0.48	0.71	0.19	0.28	1.20	0.22
	잠실	2.85	0.00	6.52	0.59	5.57	1.42	0.32	0.96	0.49
지역중심	통대문	3.33	0.18	2.53	1.93	0.64	1.03	0.79	0.52	0.39
	성수	1.36	8.43	0.67	0.99	1.81	0.56	1.23	4.72	0.41
	망우	1.00	0.01	1.64	0.88	4.42	1.28	0.24	1.11	0.94
	미아	0.29	0.07	2.38	1.53	6.23	1.08	0.96	2.52	0.63
	연신내·불광	0.72	0.02	1.81	2.88	1.94	0.83	0.56	1.18	0.60
	신촌	1.92	0.01	5.29	2.92	2.05	1.63	0.52	1.25	0.27
	마포·공덕	4.54	0.02	5.73	0.78	0.37	0.29	0.34	3.52	0.43
	목동	2.72	0.00	0.01	0.65	1.99	3.87	0.74	1.54	0.71
	봉천	2.85	0.01	1.89	2.28	0.99	1.28	0.63	0.59	0.42
	사당·이수	1.16	0.01	1.61	1.91	0.27	0.75	0.39	0.40	0.93
	수서·문정	3.03	9.45	0.42	0.31	8.19	0.50	0.17	0.76	0.10
	천호·길동	2.03	0.02	2.21	1.35	2.31	0.94	0.59	1.76	0.69
지구중심	지구중심	1.50	0.47	1.76	1.49	2.54	0.88	0.72	1.42	0.72

□ 1 미만 □ 1 ~ 2 □ 2 ~ 3 □ 3 ~ 5 ■ 5 초과

그림 7-7 중심지별 용도의 특화도
자료: 국토교통부, 건축물대장, 2024.8.

- 광역중심에서는 제조·유통시설(8.33), 숙박·위락시설(2.36), 판매시설(2.28)이 특화
 - 제조·유통시설이 특화된 광역중심은 가산·대림(25.04), 상암·수색(1.12)
 - 숙박·위락시설이 특화된 광역중심은 잠실(6.52), 용산(2.92), 마곡(2.87), 창동·상계(2.29), 청량리·왕십리(1.10)
 - 판매시설이 특화된 광역중심은 잠실(5.57), 청량리·왕십리(4.52), 용산(3.54), 창동·상계(2.18), 상암·수색(1.08)
- 지역중심에서는 판매시설(3.01), 제조·유통시설(2.42), 업무시설(2.24)이 특화
 - 판매시설이 특화된 지역중심은 수서·문정(8.19), 미아(6.23), 망우(4.42), 천호·길동(2.31), 신촌(2.05), 목동(1.99), 연신내·불광(1.94), 성수(1.81)
 - 제조·유통시설이 특화된 지역중심은 수서·문정(9.45), 성수(8.43)
 - 업무시설이 특화된 지역중심은 마포·공덕(4.54), 동대문(3.38), 수서·문정(3.03), 봉천(2.85), 목동(2.72), 천호·길동(2.03), 신촌(1.92), 성수(1.36), 사당·이수(1.16), 망우(1.00)
- 지구중심에서는 판매시설(2.54), 숙박·위락시설(1.76), 업무시설(1.50)이 특화

2) 신축 허가 연면적 구성비

- 2019년부터 2024년까지 서울 신축 허가 연면적의 46.9%가 중심지에 위치, 도심(18.2%), 광역중심(13.2%), 지역중심(7.8%), 지구중심(7.6%) 순으로 구성
 - 중심지에서의 신축 허가 연면적은 총 20.8km²이며 도심 8.1km², 광역중심 5.9km², 지역중심 3.5km², 지구중심 3.4km² 순으로 신축 허가 규모가 큼
 - 도심은 강남(3.7km²), 서울도심(3.1km²), 여의도·영등포(1.3km²) 순
 - 광역중심은 가산·대림(2.5km²), 마곡(1.8km²), 청량리·왕십리(0.5km²) 순
 - 지역중심은 신촌(0.7km²), 천호·길동(0.6km²), 성수(0.4km²) 순

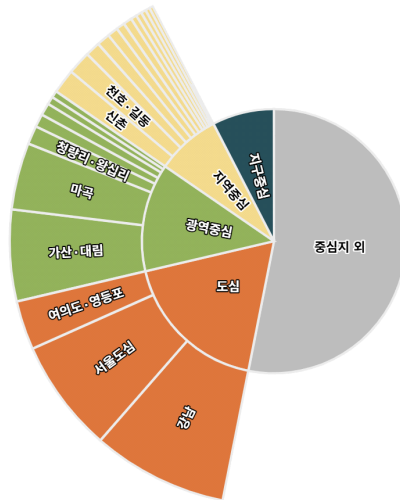


그림 7-8 신축 허가 연면적의 중심지 위계별 분포(2019~2024)

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2024.11.

- 신축 중 중심지에 위치하는 비중이 높은 시설은 숙박·위락, 문화, 업무, 제조·유통, 교육·의료·복지
 - 도심에 위치하는 비중이 높은 용도는 숙박·위락시설(49.2%³²), 업무시설(30.2%), 근린생활시설(26.6%)
 - 광역중심에 위치하는 비중이 높은 용도는 문화시설(53.8%), 제조·유통시설(39.3%)
 - 지역중심에 위치하는 비중이 높은 용도는 주거시설(10.8%), 업무시설(9.3%)
 - 지구중심에 위치하는 비중이 높은 용도는 교육·의료·복지시설(10.8%), 주거시설(10.4%)
- 중심지 내 신축 허가 연면적 중 용도별 비율은 업무시설 39.1%, 주거시설 28.7%, 제조·유통시설 10.9%
 - 도심 내 신축 허가는 업무시설(64.8%), 근린생활시설(13.3%), 주거시설(10.8%) 순으로 구성
 - 서울도심은 업무, 주거, 숙박·위락시설, 여의도·영등포는 업무, 주거, 제조·유통시설, 강남은 업무, 근린생활, 주거시설이 큰 비중을 차지

³² 신축 허가된 용도별 연면적 중 중심지 위계별 분포 비중

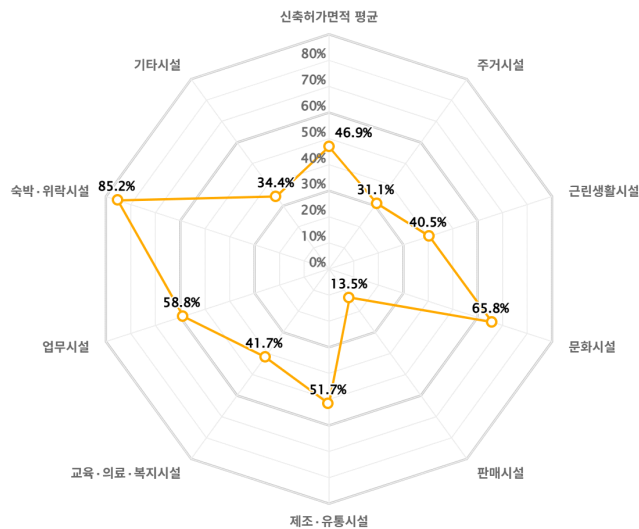


그림 7-9 중심지의 신축 허가 연면적 비중(2019~2024)

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2024.11.

- 광역중심 내 신축 허가는 업무시설(38.0%), 제조·유통시설(32.4%), 문화시설(8.0%) 순으로 구성
 - 업무시설의 비율이 높은 광역중심은 상암·수색(90.7%), 잠실(85.8%)
 - 제조·유통시설의 비율이 높은 광역중심은 가산·대림(76.8%), 청량리·왕십리(0.3%)
 - 문화시설의 비율이 높은 광역중심은 창동·상계(40.0%), 마곡(18.5%)
- 지역중심의 신축 허가는 업무시설(46.6%), 주거시설(39.6%), 근린생활시설(6.1%) 순으로 구성
 - 업무시설의 비율이 높은 지역중심은 목동(97.8%), 마포·공덕(75.7%), 수서·문정(67.4%)
 - 주거시설의 비율이 높은 지역중심은 망우(70.7%), 신촌(62.0%), 천호·길동(61.4%)
 - 근린생활시설의 비율이 높은 지역중심은 봉천(21.4%), 신촌(11.8%), 미아(10.4%)
- 지구중심의 신축 허가는 주거시설(39.5%), 업무시설(33.1%), 제조·유통시설(9.5%) 순으로 구성

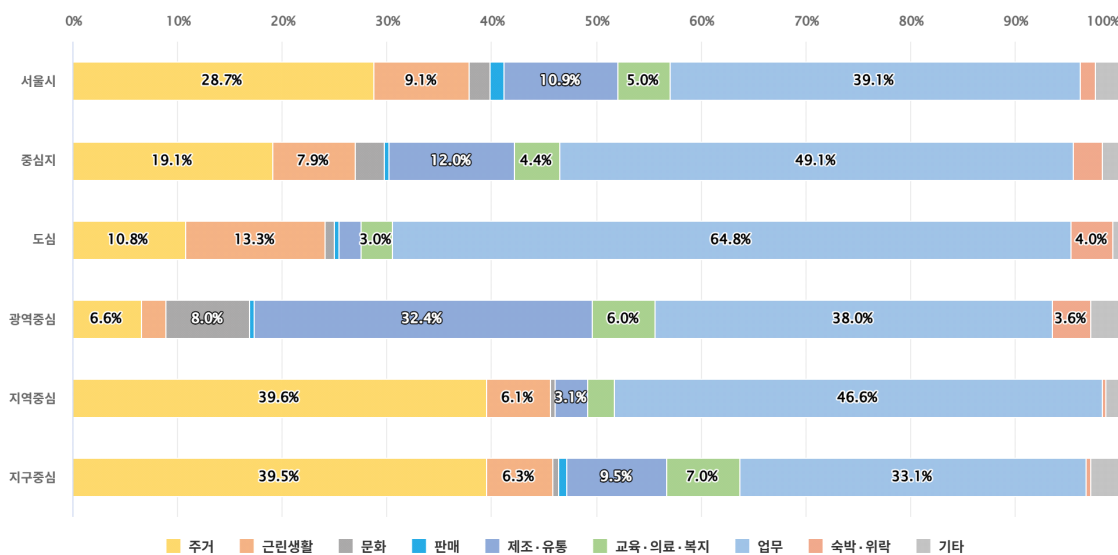


그림 7-10 중심지 신축 허가 연면적의 용도별 구성비(2019~2024)

자료: 국토교통부, 건축물허가대장, 2024.11.

3) 용적률

- 2024년 서울시 중심지 내 상업지역의 평균 용적률은 363.8%
 - 중심지별 상업지역의 평균 용적률³³은 도심 395.5%, 광역중심 381.9%, 지역중심 349.2%, 지구중심 310.0%
 - 도심 중 상업지역 평균 용적률은 강남 532.4%, 여의도·영등포 422.8%, 서울도심 327.5% 순
 - 광역중심 중 상업지역 평균 용적률은 마곡 582.4%, 잠실 569.6%, 상암·수색 506.9% 순으로 높음. 밀도가 낮은 광역중심은 용산 303.4%, 청량리·왕십리 312.5%, 가산·대림 318.3%
 - 지역중심 중 상업지역 평균 용적률은 마포·공덕 659.6%, 수서·문정 535.9%, 목동 499.8% 순으로 높음. 밀도가 낮은 지역중심은 미아 209.5%, 망우 259.5%, 천호·길동 304.9%
 - 중심지별 준공업지역의 평균 용적률은 도심 180.3%, 광역중심 324.0%, 지역중심 230.9%, 지구중심 217.1%
 - 중심지별 준공업지역 평균 용적률은 가산·대림 329.4%, 마곡 304.0%, 성수 230.9%, 여의도·영등포 180.3% 순

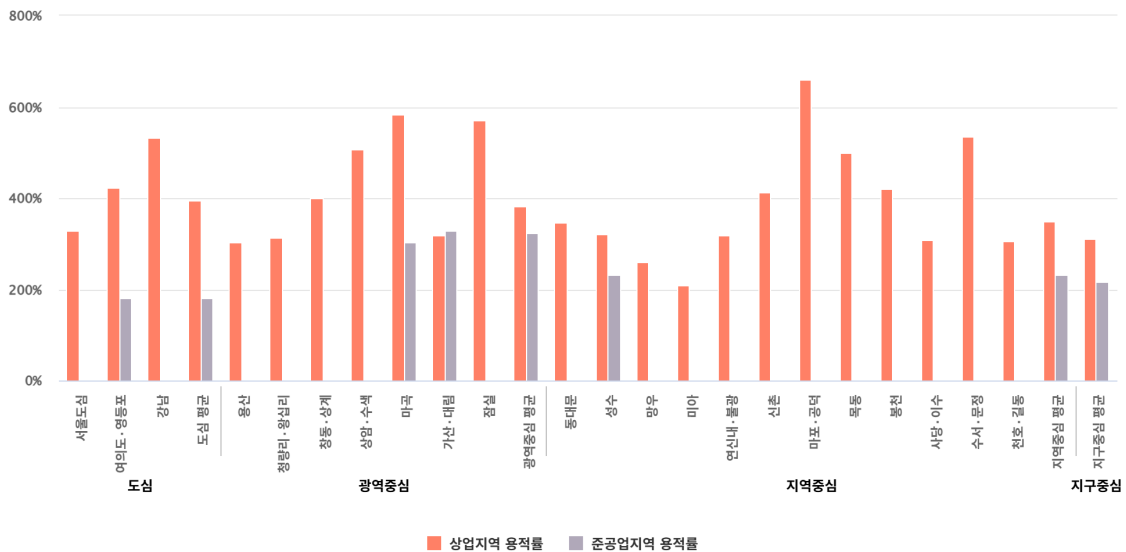


그림 7-11 중심지별 건축물의 평균 용적률

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2024.8.

³³ 건축물대장 표제부에 기입된 용적률의 산술평균으로 계산

4) 건축연한

- 중심지의 건축물 연면적 기준 건축연한³⁴ 30년 이상은 26.0%
 - 도심의 사용승인연도 중위값은 1993년. 서울도심 1983년, 여의도·영등포 1985년, 강남 1998년
 - 서울도심의 30년 이상 건축물의 비율(연면적 기준)은 46.4%로 3도심 중 가장 높음
 - 여의도·영등포는 20년 미만 건축물 비율이 44.8%로 3도심 중 가장 높음
 - 강남은 20년 이상 건축물이 전체의 73.8%를 차지
 - 광역중심의 사용승인연도 중위값은 1988년. 용산 1971년, 청량리·왕십리 1983년, 창동·상계 1992년, 가산·대림 1993년, 잠실 1998년, 상암·수색 2000년, 마곡 2018년
 - 5년 미만 건축물 비율이 높은 광역중심은 마곡(33.2%)
 - 30년 이상 건축물 비율이 높은 광역중심은 창동·상계(51.8%), 청량리·왕십리(33.4%), 잠실 (30.8%)
 - 지역중심의 사용승인연도 중위값은 1991년. 미아 1980년, 동대문 1981년, 연신내·불광 1990년, 봉천 1990년, 마포·공덕 1991년, 성수 1991년, 신촌 1992년, 망우 1992년, 천호·길동 1992년, 사당·이수 1993년, 목동 2001년, 수서·문정 2015년
 - 30년 이상 건축물 비율이 높은 지역중심은 사당·이수(49.9%), 동대문(38.0%), 마포·공덕 (33.3%)
 - 지구중심의 사용승인연도 중위값은 1992년

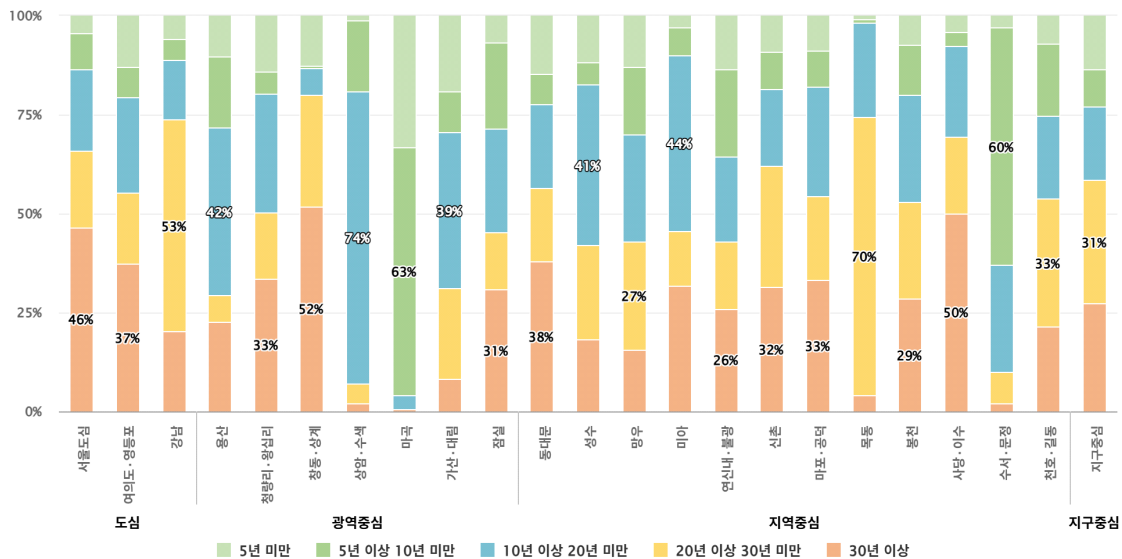


그림 7-12 중심지의 건축 연한별 구성비

자료: 국토교통부, 건축물대장, 2024.8.

³⁴ 사용승인연도 기준

4_활동

1) 주간생활인구

- 중심지의 평일 주간생활인구는 2024년 308.5만 명, 2021년에 비해 5.6% 증가, 2019년에 비해 6.2% 감소
 - 2024년 서울의 평일 주간생활인구³⁵는 1,073.1만 명으로 2021년 대비 0.6% 감소
 - 2024년 서울의 평일 주간생활인구 중 중심지 비율은 28.8%로, 2021년 27.0%, 2022년 27.4%, 2023년 28.6%에 이어 회복세
 - 2021년과 2024년 평일 주간생활인구는 도심 13.9%에서 15.2%, 광역중심 4.5%에서 4.9%, 지역중심 4.3%에서 4.4%로 증가, 지구중심은 4.4%로 유사한 수준

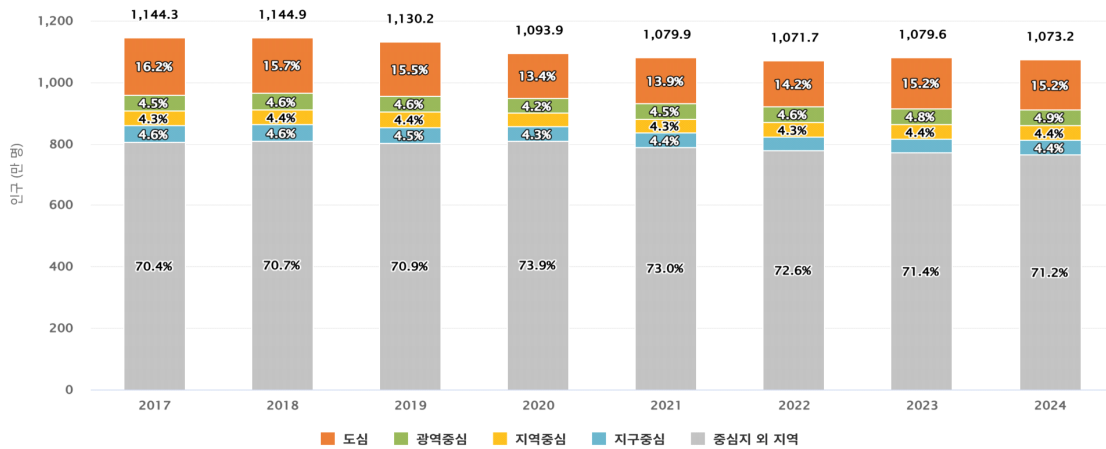


그림 7-13 서울시 내 평일 주간생활인구의 중심지 위계별 분포

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 2017~2024

- 2024년 중심지별 평일 주간생활인구는 도심 162.6만 명 > 광역중심 52.1만 명 > 지구중심 47.0만 명 > 지역중심 46.9만 명
 - 도시의 주간생활인구는 2024년 162.6만 명으로 2021년 대비 8.1% 증가
 - 중심지별 주간생활인구는 서울도심 11.9%, 여의도·영등포 8.8%, 강남 5.5% 증가
 - 광역중심의 주간생활인구는 52.1만 명으로 2021년 대비 7.2% 증가
 - 중심지별 주간생활인구는 용산 4.2%, 청량리·왕십리 10.4%, 창동·상계 0.9%, 상암·수색 1.3%, 마곡 19.1%, 가산·대림 2.3%, 잠실 16.2% 증가
 - 지역중심의 주간생활인구는 46.9만 명으로 2021년 대비 1.7% 증가
 - 중심지별 주간생활인구는 연신내·불광 28.4%, 신촌 12.2%, 성수 6.5%, 사당·이수 5.2% 증가
 - 반면, 목동(-18.8%), 망우(-10.4%), 마포·공덕(-5.8%), 미아(-3.2%) 등은 감소

³⁵ 매년 3월, 9월을 기준으로 분석하였으며, 삼일절이나 추석에 평일이던 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 중심지 내 포함되는 면적 비율로 생활인구를 할당하여 계산함

- 지구중심의 주간생활인구는 47.0만 명으로 2021년과 유사함. 중심지 외 지역 764.6만 명으로 2.9% 감소

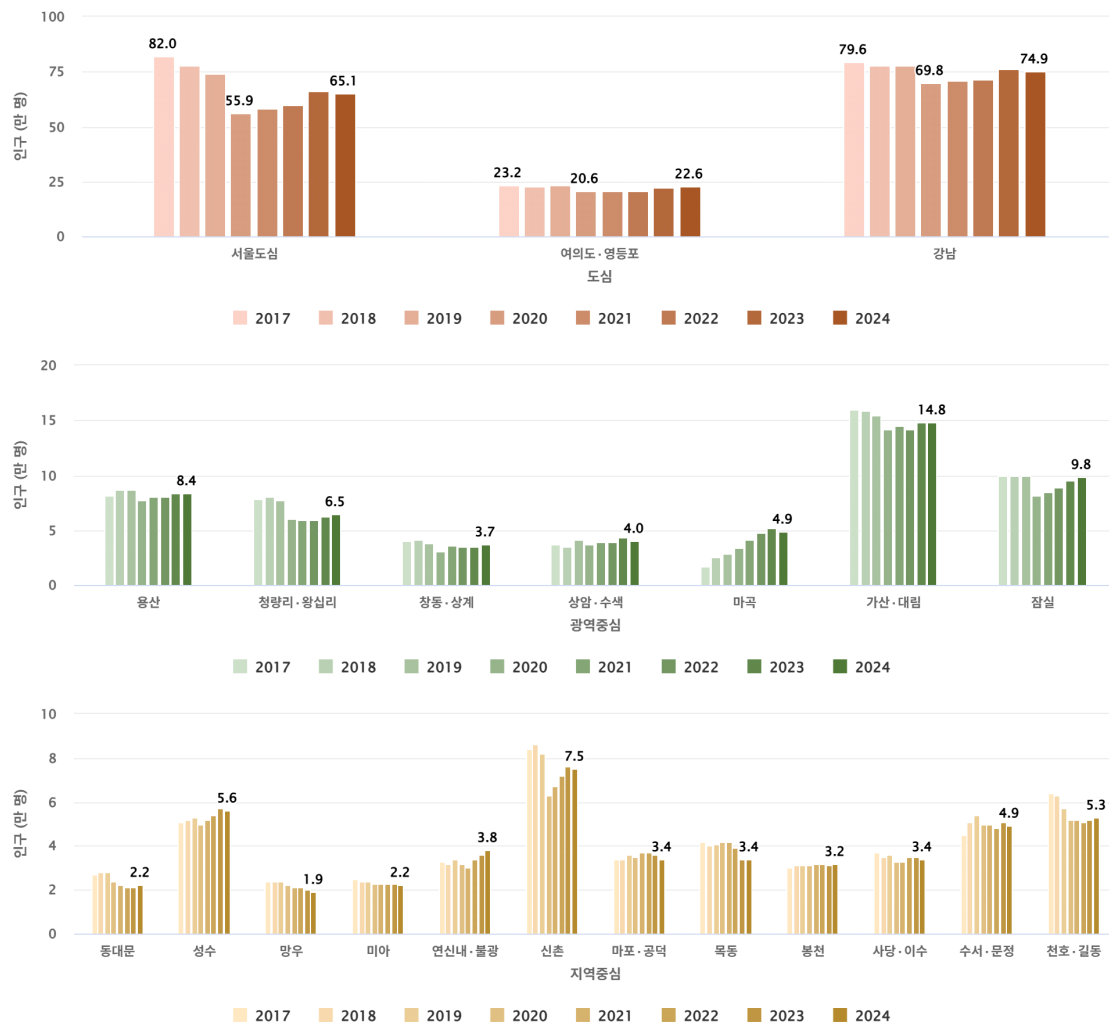


그림 7-14 중심지별 평일 주간생활인구(2017~2024)

자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 2017~2024

- 중심지의 주간생활인구 비율이 높은 자치구는 종로구, 중구, 강남구, 금천구
 - 주간생활인구의 중심지 분포 비율은 3도심과 광역중심이 위치한 종로구(84.3%), 중구(78.9%), 강남구(53.9%), 금천구(41.5%), 영등포구(40.9%), 서초구(40.3%), 용산구(32.6%)에서 서울시 평균(28.8%)보다 높게 나타남
 - 주간생활인구의 중심지 분포 비율이 낮은 자치구는 노원구(7.9%), 중랑구(8.2%), 성북구(8.4%), 양천구(12.7%), 서대문구(12.8%), 도봉구(13.0%), 강동구(14.2%) 순
 - 지구중심 주간생활인구 분포는 서울시 평균 4.4%이며, 강북구(12.9%), 동작구(9.8%), 서초구(9.8%), 도봉구(9.0%) 등이 평균을 상회

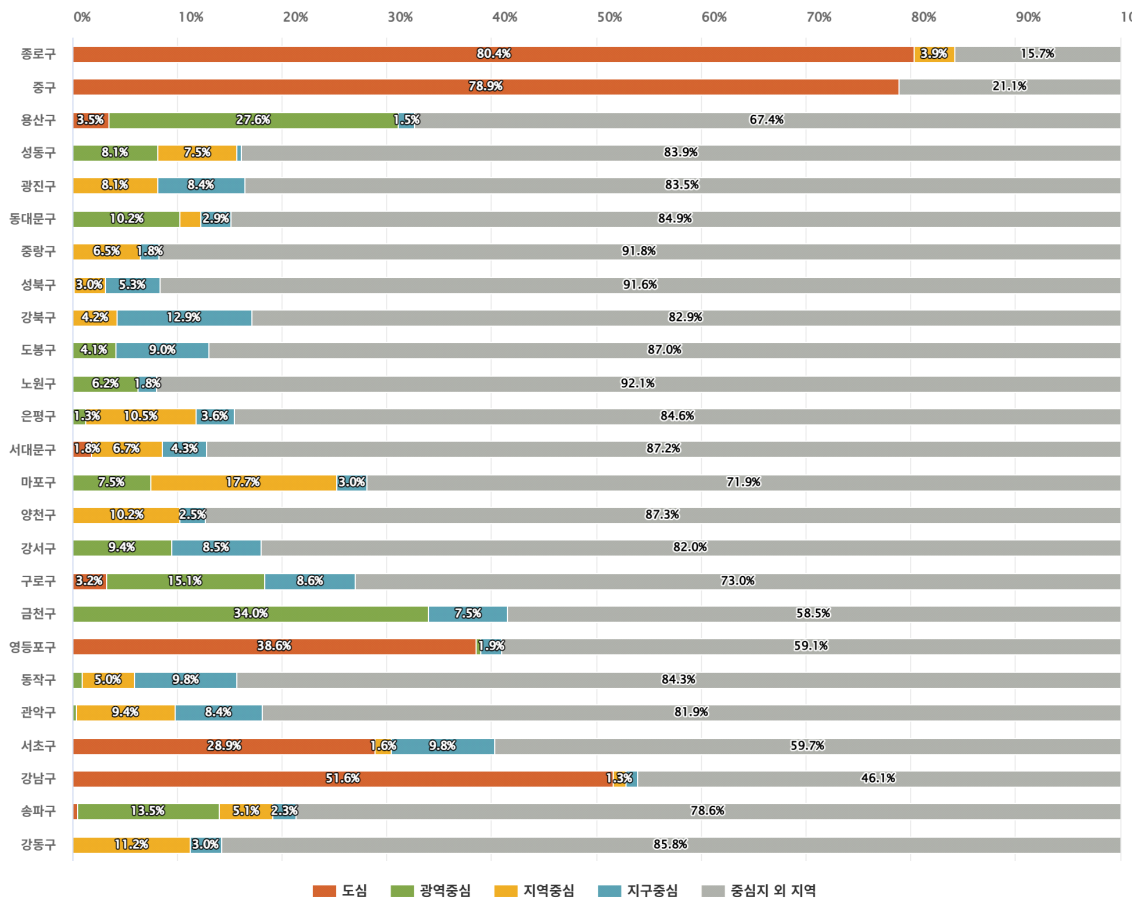


그림 7-15 자치구별 평일 주간생활인구의 중심지 위계별 분포(2024)
자료: 서울시 빅데이터캠퍼스, KT생활인구, 2024

2) 목적별 통행

- 2022년 중심지의 주요 목적통행³⁶은 출근(390만 건), 여가(293만 건), 사교(282만 건)
 - 서울시 전체 목적 통행에서 중심지가 높은 비율을 차지하는 통행은 출근(78.1%), 업무(77.7%), 사교(73.5%), 여가(71.2%), 기타(70.0%), 교육(58.6%)³⁷
 - 서울시의 목적별 통행 대비 업무 35.1%, 출근 34.1%, 사교 26.5%, 여가 19.4%가 도심으로 통행
 - 출근 14.3%, 업무 12.2%, 사교 11.4%, 여가 11.4%가 광역중심으로 통행
 - 기타 17.9%, 사교 17.0%, 여가 16.8%, 업무 14.5%가 지역중심으로 통행
 - 여가 30.4%, 기타 30.0%, 교육 28.9%, 사교 25.4%가 지구중심으로 통행

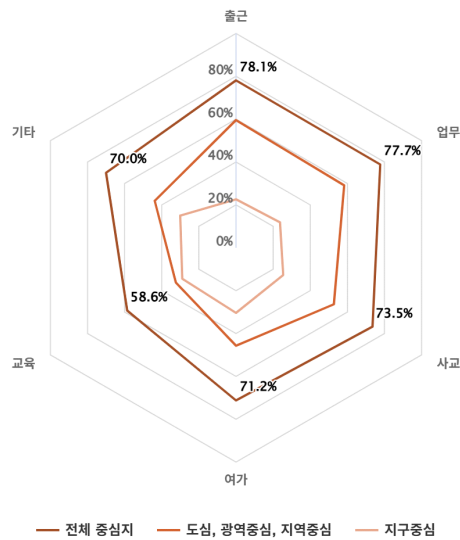


그림 7-16 목적별 통행량의 중심지 위계별 분포(2022)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 전수화 공동사업, 2022

- 도심·광역중심은 출근 목적통행이 가장 많고, 지역중심은 여가·출근·사교 목적통행이 고르게 분포
 - 도심에는 출근(170.4만 건), 사교(101.7만 건), 업무(100.5만 건) 목적의 통행이 많음
 - 서울도심은 출근 59.2만 건(34.2%), 사교 35.1만 건(20.2%), 업무 31.5만 건(18.2%)
 - 여의도·영등포는 출근 30.7만 건(30.6%), 사교 20.1만 건(20.0%), 여가 19.6만 건(19.4%) 순
 - 강남은 출근 80.5만 건(32.9%), 업무 51.4만 건(21.0%), 사교 46.5만 건(19.0%)
 - 광역중심에는 출근(71.3만 건), 여가(46.9만 건), 사교(43.8만 건) 목적의 통행이 많음
 - 출근 목적 통행량은 가산·대림 24.2만 건, 마곡 10.3만 건, 잠실 8.5만 건 순, 통행 중 출근 목적 비율이 높은 중심지는 가산·대림(45.4%), 마곡(31.2%), 상암·수색(30.9%)
 - 여가 목적 통행량은 잠실 10.1만 건, 청량리·왕십리 10.1만 건, 창동·상계 7.3만 건 순, 통행 중 여가 목적 비율이 높은 중심지는 잠실(28.9%), 청량리·왕십리(25.9%), 창동·상계(22.8%)

³⁶ 수도권 여객 기·종점통행량자료상에는 목적을 세부적으로 집계하고 있으나, 여기에서는 7개로 단순화(‘교육’ 목적 통행은 등교와 학원목적 통행을 통합, ‘업무’ 목적 통행은 업무와 귀사 목적 통행을 통합, ‘여가’ 목적 통행은 쇼핑과 여가/운동/관광/레저 목적 통행을 통합, ‘사교’ 목적 통행은 배웅, 외식, 친지방문 목적 통행을 통합)하였음. 단, 서울시의 전체 주거시설 중 중심지 내 입지한 비율이 13%인 것을 고려하여 귀가 목적을 제외하고 분석

³⁷ 수도권 여객 기·종점 통행량자료에서는 교통존체계를 행정구역체계에 따르며 가장 작은 단위는 서울의 행정동 단위임. 해당 지표는 중심지 경계에 속하는 행정동의 통행량을 집계한 결과이며, 중심지에 대한 정확한 통행 목적과는 차이가 있을 수 있음

- 사고 목적 통행량은 가산·대림 9.1만 건, 청량리·왕십리 7.3만 건, 잠실 6.7만 건 순, 통행 중 사고 목적 비율이 높은 중심지는 용산(21.6%), 잠실(19.2%), 청량리·왕십리(18.8%)
- 지역중심에는 여가(69.2만 건), 출근(68.8만 건), 사고(65.1만 건) 목적의 통행이 많음
- 여가 목적 통행량은 신촌 11.1만 건, 목동 7.8만 건, 미아 6.9만 건 순, 통행 중 여가 목적 비율이 높은 중심지는 미아(31.9%), 망우(30.6%), 목동(23.4%)
- 출근 목적 통행량은 신촌 10.7만 건, 수서·문정 8.9만 건, 성수 6.9만 건 순, 통행 중 출근 목적 비율이 높은 중심지는 동대문(34.6%), 수서·문정(33.6%), 마포·공덕(24.2%)
- 사고 목적 통행량은 신촌 14.3만 건, 천호·길동 7.0만 건, 목동 6.1만 건 순, 통행 중 사고 목적 비율이 높은 중심지는 사당·이수(26.7%), 신촌(25.3%), 봉천(23.4%)

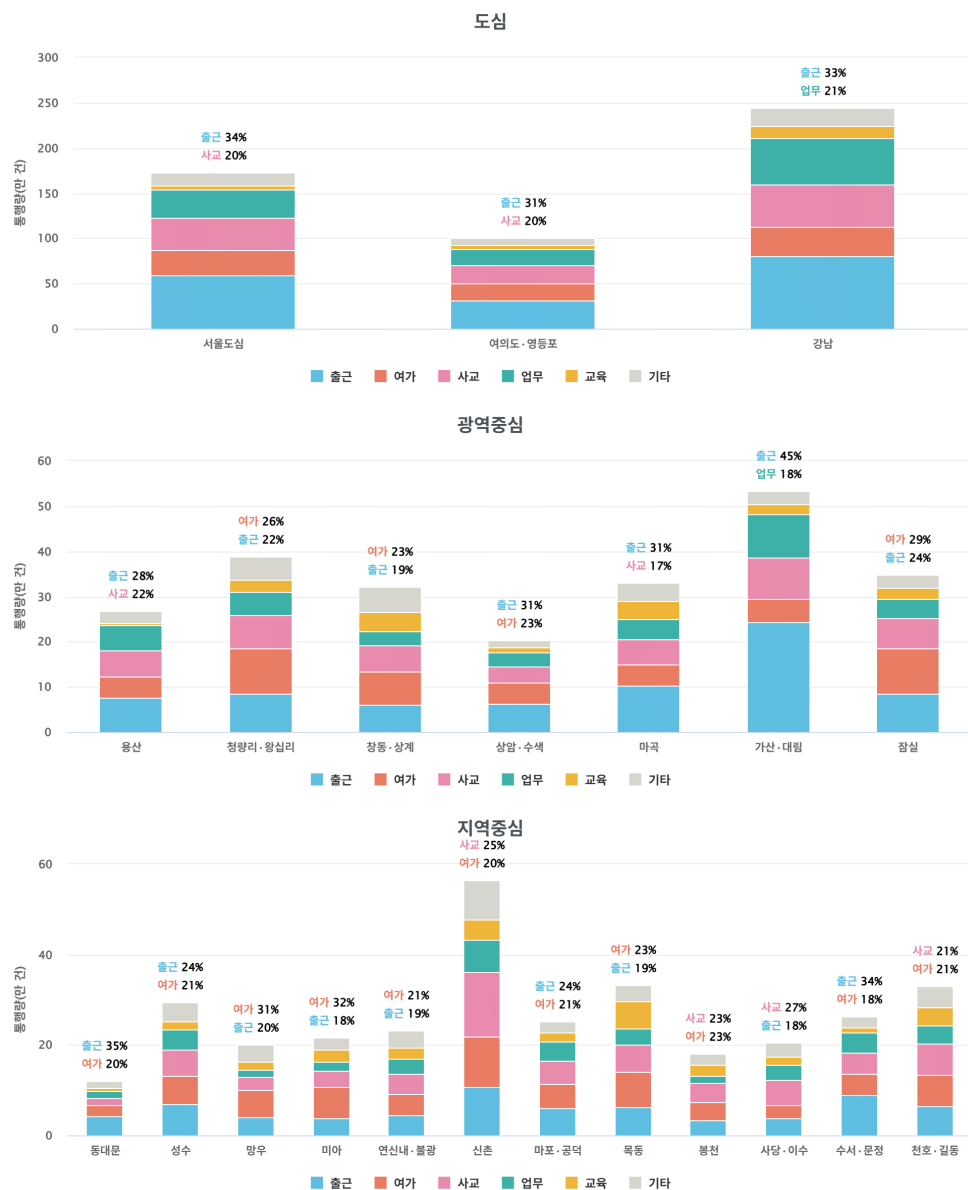


그림 7-17 중심지별 목적 동행(2022)

자료: 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 전수화 공동사업, 2022

5_일자리

1) 종사자 수

- 2022년 중심지 내 종사자는 301.8만 명으로 서울시 종사자(579.5만 명)³⁸의 52.1%
 - 도심 내 사업체의 종사자는 166.6만 명으로 서울시 전체 종사자의 28.7%를 차지
 - 강남 74.3만 명(12.8%), 서울도심 60.9만 명(10.5%), 여의도·영등포 31.4만 명(5.4%) 순
 - 광역중심 내 사업체의 종사자는 62.1만 명(10.7%), 지역중심 39.8만 명(6.9%), 지구중심 33.3만 명(5.7%)
 - 광역중심의 종사자는 가산·대림 28.0만 명(4.8%), 마곡 8.5만 명(1.5%), 잠실 8.4만 명(1.4%), 용산 6.8만 명(1.2%), 상암·수색 4.7만 명(0.8%), 청량리·왕십리 3.6만 명(0.6%), 창동·상계 2.1만 명(0.4%) 순
 - 지역중심의 종사자는 수서·문정 11.1만 명(1.9%), 성수 4.9만 명(0.8%), 마포·공덕 4.8만 명(0.8%), 신촌 4.3만 명(0.7%) 순

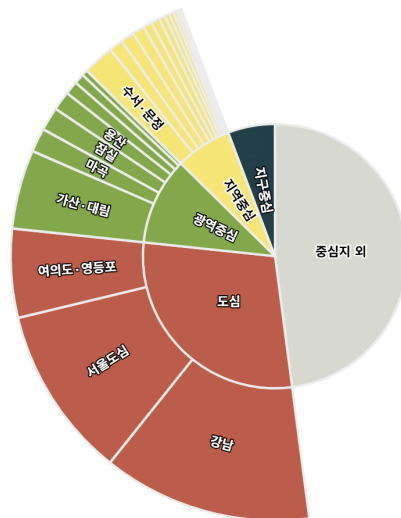


그림 7-18 중심지 위계별 종사자 분포
자료: 통계청, 전국사업체조사(위치정보 포함), 2022

³⁸ 사업체조사상 응답자가 기재한 주소(지번)가 연속지적도와 일치하지 않는 경우 위치정보 포함 자료에서 제외, 사업체 위치정보의 총 사업체와 종사자 수는 전국사업체조사(KOSIS) 자료와는 차이가 있음

2) 산업별 종사자 구성비

- 종사자 기준으로 중심지에 밀집한 산업은 금융보험업, 정보통신업, 과학기술서비스업, 사업지원서비스업, 공공행정업
- 서울의 전체 금융보험업 종사자 29.7만 명 중 중심지 내 종사 비율은 86.3%
 - 서울시 전체 금융보험업 종사자 중 도심의 비율이 67.7%로 집중, 서울도심 29.3%, 여의도·영등포 23.9%, 강남 14.4%
 - 광역중심 7.4%, 지역중심 6.3%, 지구중심 4.9%
- 정보통신업 종사자 51.8만 명 중 중심지 내 종사 비율은 73.6%
 - 강남(21.5%), 가산·대림(15.2%), 서울도심(9.1%)에 집중
- 과학기술서비스업 종사자 60.6만 명 중 중심지 내 종사 비율은 68.3%
 - 강남(23.3%), 서울도심(11.3%), 가산·대림(7.5%), 여의도·영등포(5.9%), 지역중심(7.0%), 지구중심(5.2%)에 집중
- 사업지원서비스업 종사자 48.8만 명 중 중심지 내 종사 비율은 61.2%
 - 강남(17.8%), 여의도·영등포(10.3%), 서울도심(10.0%), 가산·대림(6.1%), 지역중심(8.1%), 지구중심(5.2%) 등에 분포
- 공공행정업 종사자 16.1만 명 중 중심지 내 종사 비율은 56.9%
 - 서울도심(21.1%), 지구중심(12.6%), 여의도·영등포(5.8%), 강남(5.1%), 지역중심(5.4%), 목동(2.7%) 등에 분포

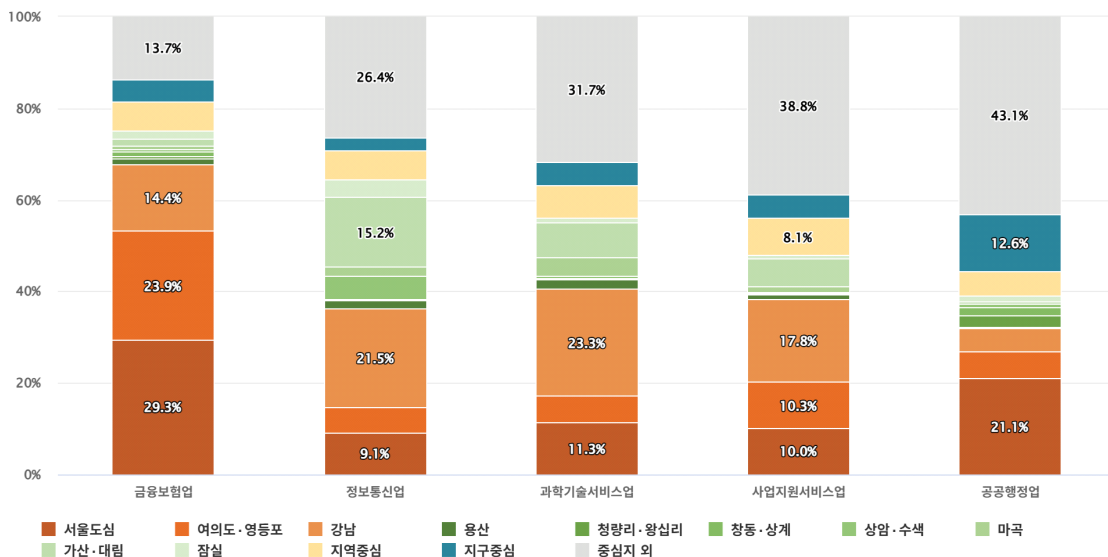


그림 7-19 특화산업의 중심지 위계별 종사자 분포

자료: 통계청, 전국사업체조사(위치정보 포함), 2022

3) 산업별 특화도

- 종사자 기준 중심지 특화산업은 금융보험업, 정보통신업, 과학기술서비스업, 사업지원서비스업
 - 도심은 금융보험업(서울시 대비 특화도 2.35), 과학기술서비스업(1.41), 사업지원서비스업(1.33), 정보통신업(1.26)이 특화
 - 서울도심의 특화산업은 금융보험업(2.79), 공공행정업(2.01)
 - 여의도·영등포는 금융보험업(4.40), 사업지원서비스업(1.91)
 - 강남은 과학기술서비스업(1.82), 정보통신업(1.68), 사업지원서비스업(1.39), 부동산업(1.30)
 - 광역중심은 정보통신업(2.62), 제조업(1.50), 과학기술서비스업(1.46)이 특화
 - 용산의 특화산업은 도소매업(1.82), 과학기술서비스업(1.72), 정보통신업(1.49), 금융보험업(1.12)
 - 청량리·왕십리는 공공행정업(3.81), 도소매업(1.88), 숙박음식업(1.62), 예술·여가서비스업(1.39)
 - 창동·상계는 공공행정업(4.88), 금융보험업(2.69), 숙박음식업(1.91), 보건·복지서비스업(1.58)
 - 상암·수색은 정보통신업(6.18)의 특화도가 중심지 특화도 중 가장 높음. 그 외 산업의 특화도는 1.0 미만
 - 마곡은 과학기술서비스업(2.84), 정보통신업(1.39), 운수창고업(1.29)
 - 가산·대림은 정보통신업(3.15), 제조업(2.76), 과학기술서비스업(1.54), 사업지원서비스업(1.27)
 - 잠실은 정보통신업(2.63), 예술·여가서비스업(1.93), 도소매업(1.40), 숙박음식업(1.28)
 - 지역중심은 건설업(1.37), 숙박음식업(1.26), 사업지원서비스업(1.18)이 특화

		특화도															
		서울도심	여의도·영등포	강남	용산	청량리·왕십리	창동·상계	상암·수색	마곡	가산·대림	잠실	동대문	성수	망우	미아	연신내·불광	신촌
도심	서울도심	1.06	0.70	1.09	0.67	1.02	0.86	2.79	0.90	1.08	0.95	2.01	0.48	0.54	0.80	0.63	
	여의도·영등포	0.51	0.80	0.68	0.42	0.73	1.05	4.40	0.62	1.09	1.91	1.07	0.21	0.37	0.64	0.76	
	강남	0.33	0.95	0.98	0.27	0.77	1.68	1.13	1.30	1.82	1.39	0.40	0.41	0.56	0.72	0.69	
광역중심	용산	0.30	0.35	1.82	0.49	1.10	1.49	1.12	0.77	1.72	0.89	0.32	0.19	0.22	0.95	0.73	
	청량리·왕십리	0.94	0.32	1.88	0.72	1.62	0.30	1.08	0.87	0.32	0.39	3.81	0.28	1.30	1.39	0.97	
	창동·상계	0.10	0.45	1.05	0.54	1.91	0.19	2.69	0.78	0.27	0.49	4.88	0.79	1.58	1.37	0.81	
	상암·수색	0.38	0.18	0.71	0.40	0.78	6.18	0.44	0.35	0.73	0.32	0.86	0.24	0.26	0.59	0.39	
	마곡	0.60	0.87	0.82	1.29	0.86	1.39	0.54	0.83	2.84	0.80	0.13	0.18	0.66	0.77	0.50	
	가산·대림	2.76	0.72	0.83	0.45	0.38	3.15	0.31	0.54	1.54	1.27	0.09	0.29	0.15	0.21	0.30	
	잠실	0.42	0.85	1.40	0.43	1.28	2.63	1.27	0.84	0.76	0.47	0.82	0.15	0.42	1.93	0.55	
지역중심	동대문	2.18	0.44	1.41	0.20	0.87	0.31	2.36	1.23	0.23	2.30	0.24	0.82	0.66	1.50	0.48	
	성수	3.57	0.58	1.12	0.48	1.07	1.15	0.32	0.97	1.00	1.24	0.03	0.16	0.85	0.72	1.54	
	망우	1.17	0.87	1.26	0.60	2.36	0.18	1.09	1.26	0.20	0.54	0.23	0.67	1.83	2.64	1.14	
	미아	0.59	0.25	1.44	0.16	2.53	0.28	0.92	0.84	0.29	0.17	1.28	0.53	2.85	1.78	1.26	
	연신내·불광	0.42	0.26	1.40	0.12	2.48	0.40	1.99	1.42	0.26	0.25	0.40	0.55	2.13	1.66	1.66	
	신촌	0.28	0.27	1.07	0.37	2.53	1.20	0.63	1.28	0.96	0.96	0.11	1.15	0.58	1.83	1.92	
	마포·공덕	0.21	0.37	0.78	1.38	0.66	1.18	1.82	0.88	1.37	2.50	1.31	0.21	0.52	0.28	1.04	
	목동	0.13	0.34	0.98	0.17	1.38	1.54	1.03	0.68	0.25	0.45	5.21	2.47	0.53	1.97	1.09	
	북천	0.31	1.78	0.77	0.15	1.95	0.64	0.44	1.79	0.30	0.63	0.08	0.88	2.43	1.69	1.76	
	사당·이수	0.18	0.35	0.61	1.12	2.11	0.73	2.68	1.04	0.77	2.05	0.06	0.38	0.98	1.27	0.82	
	수서·문정	0.54	3.51	1.05	0.63	0.44	1.04	0.20	1.11	1.74	0.96	0.46	0.08	0.21	0.43	0.49	
	천호·길동	0.28	0.91	1.50	0.34	1.53	0.29	1.18	1.05	0.47	0.81	0.26	0.44	2.48	1.26	1.17	

□ 1 미만 ■ 1 ~ 2 ■ 2 ~ 3 ■ 3 ~ 5 ■ 5 초과

그림 7-20 중심지별 산업 특화도

자료: 통계청, 전국사업체조사(위치정보 포함), 2022

- 동대문의 특화산업은 금융보험업(2.36), 사업지원서비스업(2.30), 제조업(2.18), 예술·여가서비스업(1.50)
- 성수는 제조업(3.57), 단체·기타개인서비스업(1.54), 사업지원서비스업(1.24), 정보통신업(1.15)
- 망우는 예술·여가서비스업(2.64), 숙박음식업(2.36), 보건·복지서비스업(1.83), 부동산업(1.26)
- 미아는 보건·복지서비스업(2.85), 숙박음식업(2.53), 예술·여가서비스업(1.78), 도소매업(1.44)
- 연신내·불광은 숙박음식업(2.48), 보건·복지서비스업(2.13), 금융보험업(1.99), 예술·여가서비스업(1.66)
- 신촌은 숙박음식업(2.53), 단체·기타개인서비스업(1.92), 예술·여가서비스업(1.83), 부동산업(1.28)
- 마포·공덕은 사업지원서비스업(2.50), 금융보험업(1.82), 운수창고업(1.38), 과학기술서비스업(1.37)
- 목동은 공공행정업(5.21), 교육서비스업(2.47), 예술·여가서비스업(1.97), 정보통신업(1.54)
- 봉천은 보건·복지서비스업(2.43), 숙박음식업(1.95), 부동산업(1.79), 건설업(1.78)
- 사당·이수는 금융보험업(2.68), 숙박음식업(2.11), 사업지원서비스업(2.05), 예술·여가서비스업(1.27)
- 수서·문정은 건설업(3.51), 과학기술서비스업(1.74), 부동산업(1.11)
- 천호·길동은 보건·복지서비스업(2.48), 숙박음식업(1.53), 도소매업(1.50), 예술·여가서비스업(1.26)
- 지구중심의 특화산업은 공공행정업(2.19), 숙박음식업(1.44), 보건·복지서비스업(1.35), 건설업(1.22)

4) 사업체 수

- 2022년 중심지 내 사업체는 45.0만 개로 서울시 사업체(118.0만 개)³⁹의 38.1%
 - 도심에 위치한 사업체는 23.3만 개로 서울시 사업체의 19.7%를 차지. 광역중심은 8.2만 개(6.9%), 지역중심 6.9만 개(5.9%), 지구중심 6.6만 개(5.6%)
 - 도심에 위치한 사업체는 서울도심 9.5만 개(8.1%), 강남 9.1만 개(7.7%), 여의도·영등포 4.6만 개(3.9%)
 - 광역중심에 위치한 사업체는 가산·대림 3.6만 개(3.0%), 마곡 1.2만 개(1.0%), 청량리·왕십리 1.0만 개(0.9%), 용산 1.0만 개(0.8%), 잠실 0.8만 개(0.7%), 창동·상계 0.4만 개(0.3%), 상암·수색 0.3만 개(0.3%)
 - 지역중심에 위치한 사업체는 수서·문정 1.4만 개(1.2%), 신촌 1.1만 개(0.9%), 천호·길동 0.7만 개(0.6%), 마포·공덕 0.6만 개(0.5%), 성수 0.6만 개(0.5%), 목동 0.5만 개(0.4%), 동대문 0.4만 개(0.4%), 봉천 0.4만 개(0.3%), 사당·이수 0.4만 개(0.3%), 연신내·불광 0.4만 개(0.3%), 망우 0.3만 개(0.2%), 미아 0.3만 개(0.2%)

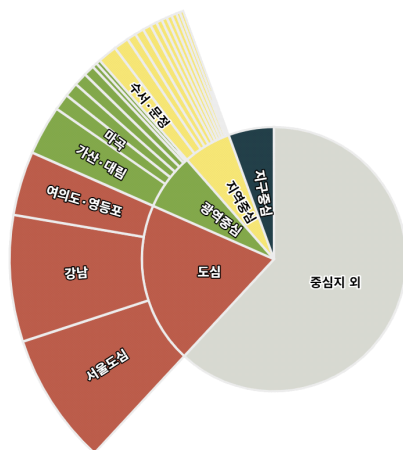


그림 7-21 중심지 위계별 사업체 분포
 자료: 통계청, 전국사업체조사(위치정보 포함), 2022

³⁹ 사업체조사상 응답자가 기재한 주소가 연속지적도상 지번이 일치하지 않는 경우 위치정보 포함 자료에서 제외, 사업체 위치정보의 총 사업체와 종사자 수는 전국사업체조사(KOSIS) 자료와는 불일치

참고문헌

보고서 및 단행본

맴다미 외, 2024, 「서울 도시기본계획 모니터링 리포트(2023년도)」, 서울연구원
 서울특별시, 2019, 「2025 서울주거종합계획」
 서울특별시, 2023, 「2040 서울도시기본계획」
 서울특별시, 2024, 「서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년도분)」
 서울특별시·인천광역시·경기도, 2022, 「2022년 수도권 여객 O/D 전수화 공동사업 최종보고서」
 에너지경제연구원, 2024, 「2024 지역에너지통계연보」
 행정안전부, 2024, 「2023 재해연보(자연재난)」

사이트

국세통계포털: tasis.nts.go.kr
 국토교통부 건축데이터 민간개방 시스템: open.eais.go.kr
 법제처 국가법령정보센터: law.go.kr
 서울 열린데이터광장: data.seoul.go.kr
 서울도시공간포털: urban.seoul.go.kr
 서울특별시 교통정보시스템(TOPIS): topis.seoul.go.kr
 통계청 국가통계포털: kosis.kr
 한국부동산원 부동산통계정보: www.reb.or.kr/r-one
 한국은행 경제통계시스템: ecos.bok.or.kr

기타자료

「건축법 시행령」
 국세청, 국세통계
 국토교통부, 건축물대장
 국토교통부, 건축물허가대장
 국토교통부, 주택건설실적통계
 국토교통부, 주택보급률
 서울지방경찰청, 5대 범죄 발생현황 통계
 서울특별시 공원여가정책과, 서울시 공원통계
 서울특별시 교통정보시스템(TOPIS), 서울시 버스운행노선 현황
 서울특별시 도시계획과, 용도지역 현황
 서울특별시 도시계획정보시스템(UPIS), 용도지역·용도구역 공간정보
 서울특별시 도시교통실, 1일 교통수단별 통행현황 통계

서울특별시 도시교통실, 승용차통행속도 통계
 서울특별시 도시교통실, 시내버스 현황
 서울특별시 도시교통실, 자동차등록현황보고
 서울특별시 도시교통실, 지하철 운행현황 통계
 서울특별시 빅데이터캠퍼스, KT 생활인구
 서울특별시 스마트도시담당관, 자치구별 지역 내 총부가가치
 서울특별시 정원도시정책과, 개발제한구역 통계
 서울특별시 주택정책실, 정비사업 통계
 서울특별시, 서울 생활인구(내국인)
 서울특별시·인천광역시·경기도, 수도권 여객 기·종점통행량 전수화 공동사업
 통계청, 경제총조사
 통계청, 경제활동인구조사
 통계청, 국내인구이동통계
 통계청, 인구동향조사
 통계청, 인구총조사
 통계청, 전국사업체조사(위치정보 포함 자료)
 통계청, 주택총조사
 통계청, 지역소득
 한국부동산원, 전국주택가격동향조사
 한국은행 경제통계시스템, 기준금리
 행정안전부, 국가주소정보시스템(KAIS)
 환경부, 폐기물 재활용 현황 통계

서울 도시기본계획 모니터링 리포트(2024년)
- 도시 모니터링

서울연 2024-IR-05

발행인 오균

발행일 2025년 4월 30일

발행처 서울연구원

ISBN 979-11-7552-168-1(95530) 비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57



이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.