

목 차

제1장 연구의 개요	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적	4
제2절 연구의 내용 및 방법	4
1. 연구의 내용	4
2. 연구의 방법	6
3. 연구의 흐름	7
제2장 미래 서울의 주요 트렌드 및 변곡점(Turning Points) : 양적 지표 중심으로	11
제1절 인구 및 가구의 변화	11
1. 인구수	11
2. 가구수	14
3. 인구 및 가구의 이동	16
제2절 사회경제적 변화	16
1. 경제규모	16
2. 소득 양극화 추이	17
3. 서울의 고용성장 변화 추이	17
제3절 서울시 주택수요공급	18
1. 주택보급률	18
2. 주택공급 잠재력	19
3. 주택점유형태	20
4. 소득대비 주거비 부담	21
제3장 미래 서울 2030, 주거공간의 진화 : 전망과 과제	25
제1절 도시공간 진화의 미래 담론에 관한 시각	25
제2절 서울 주거공간 변화의 주요 특성(1970~2010년)	26
1. 주거공간의 시대별 변화양상	26
2. 주거공간 변화의 특성(1970~2010년)	28

제3절 서울 주거공간 변화의 주요 추동요인	32
1. 서울의 급격한 도시화로 인한 주택수요	33
2. 아파트 가격의 지속적 상승 등 개발수익성	34
3. 신개발 및 기성시가지 정비를 위한 지원 정책	36
제4절 주거공간 변화를 주도해 온 추동요인(Driving Forces)의 변화	36
1. 사회적 요인 1 : 서울의 인구구조 변화전망	38
2. 사회적 요인 2 : 주거이동 동기가 강한 계층과 주거입지 성향	38
3. 사회적 요인 3 : 서울의 전출입 패턴과 내부 이동가구의 특성	41
4. 경제적 요인 1 : 후기 성장시대로 고용불안, 가계부채 및 소득양극화 심화	42
5. 경제적 요인 2 : 하우스푸어 및 주거비용부담 능력의 감소	44
6. 경제적 요인 3 : 재테크 수단으로서 주택 인식 감소	44
7. 새로운 기술발전, 환경 요인, 가치 요인 변화	45
8. 정책 요인의 변화	46
제5절 서울의 주거입지패턴과 향후 전망	46
1. 비아파트 지역의 유형별 입지특성과 변화전망	47
2. 아파트 지역의 유형별 입지 특성과 변화 전망	50
제6절 미래 서울, 주거공간의 변화 전망과 정책과제	52
1. 미래 서울, 주거공간의 변화 전망	52
2. 주거공간 진화에 따른 주요 정책과제	58
 제4장 미래 서울 2030, 경제활동중심지의 진화 : 전망과 과제	63
제1절 경제활동중심지 진화의 미래 담론에 관한 시각	63
제2절 경제활동중심지의 형성 과정	64
1. 서울의 경제활동중심지는 3핵 중심으로 형성	64
2. 주요 개발사업과 정책 변화 추이(1960~2010년)	66
3. 양적 측면의 변화요인	67
4. 기능적 측면의 변화 요인	73
5. 토지 및 인프라 공급의 변화 요인	74

제3절 경제활동중심지의 주요 변화양상	75
1. 서울시	75
2. 서울대도시권	77
제4절 경제활동중심지의 분산화패턴과 변화 요인	79
1. 경제활동중심지의 집적 규모(critical mass)	79
2. 경제활동중심지의 기능적 특성	81
3. 경제활동중심지의 공간적 분산 패턴 특성	84
제5절 경제활동중심지역의 추동요인 변화 양상	92
1. 경제활동중심지의 미래 추동요인의 변화 전망(STEEP)	92
2. 경제활동중심지의 변화를 추동하는 새로운 요인	93
제6절 미래 서울, 경제활동중심지의 변화 전망과 정책과제	105
1. 미래 서울, 경제활동중심지의 변화 전망	105
2. 경제활동중심지 진화에 따른 주요 정책과제	108
제5장 미래 서울 2030, 근린상업공간의 진화: 전망과 과제	113
제1절 근린상업공간 진화의 미래담론에 관한 시각	113
제2절 근린상업공간의 분포 및 특성	114
1. 근린상업공간 분포 현황	114
2. 근린상업공간의 분포 특성	116
제3절 근린상업공간 변화 패턴의 주요 특성(1997~2010년)	118
1. 서울시 상업시설의 총량은 GRDP 실질성장률 수준의 지속적 증가세를 유지	118
2. 근린상업공간 변화의 주요 특성	119
제4절 근린상업공간 변화를 추동하는 요인	126
1. 사회적 요인 : 1·2인 가구 증가와 고령화	126
2. 경제적 요인 : 외국인 관광객 및 주간 활동인구의 증가와 구매력 정체	127
3. 환경적 요인 : 도시 정비에 따른 지역 및 계층의 변화	128
4. 가치 요인 : 라이프스타일의 변화와 여가활동 수요의 증가	129

제5절 미래 서울, 근린상업공간의 변화 전망과 정책과제	130
1. 미래 서울, 근린상업공간의 변화 전망	130
2. 근린상업공간 진화에 따른 주요 정책과제	135
참고문헌	139

표 목 차

〈표 2-1〉 수도권 인구 추계(2005~2030년)	11
〈표 2-2〉 출생아수와 합계출산율의 변화(1996~2009년)	12
〈표 2-3〉 여성 미혼율(1985~2005년)	12
〈표 2-4〉 1990, 2010, 2030년 인구피라미드(전국/경기/서울)	13
〈표 2-5〉 수도권 가구 추계(2005~2030년)	14
〈표 2-6〉 서울시 평균 가구당 가구원수 변화 추이(1990~2030년)	15
〈표 2-7〉 서울시 1·2인 가구 추이(1990~2030년)	15
〈표 2-8〉 수도권 1·2인 가구 비율의 변화(1985~2005년)	15
〈표 2-9〉 서울시 주택보급률 추이(1990~2020년)	18
〈표 2-10〉 서울시 인구 천명당 주택수(2005~2020년)	19
〈표 2-11〉 주택유형별 가구수 추이(2005~2020년)	19
〈표 2-12〉 소득분위별 점유형태	20
〈표 2-13〉 주택점유형태의 변화	21
〈표 2-14〉 소득분위별 PIR·RIR	22
〈표 2-15〉 해외주요도시의 PIR 비교	22
〈표 3-1〉 서울의 주택보급률(1990, 2000, 2010년)	29
〈표 3-2〉 전국 최저주거기준 미달가구	29
〈표 3-3〉 시기별 서울시 자가거주율 및 주택점유형태별 가구수	30
〈표 3-4〉 주택유형별 거주 비율	31
〈표 3-5〉 자연발생형 주택지의 규모 및 입지패턴 특성(2010년)	48
〈표 3-6〉 격자형 주택지의 규모 및 입지패턴 특성(2010년)	49
〈표 3-7〉 중·저층 아파트 단지의 규모 및 입지패턴 특성(2010년)	51
〈표 3-8〉 고층 아파트 단지의 규모 및 입지패턴 특성(2010년)	51
〈표 3-9〉 총량적 주택수요 변화 전망	53
〈표 4-1〉 권역별 사무직 종사자수 및 비율	64
〈표 4-2〉 오피스 리모델링 용도변경 재건축 추진 사례	66
〈표 4-3〉 서울시 산업구조 변화(1981~2001년)	69
〈표 4-4〉 서울지역 아파트형공장 권역별 연도별 공급 현황	71

〈표 4-5〉 인천·경기지역 아파트형공장 권역별 연도별 공급 현황	72
〈표 4-6〉 업무용 오피스텔 권역별 연도별 공급 현황	76
〈표 4-7〉 주요 업무집적지 및 신규개발지의 가용지 공급 계획	87
〈표 4-8〉 주요 업무집적지 및 신규개발지의 기간시설로의 접근성	87
〈표 4-9〉 주요 업무집적지 및 신규개발지의 배후지 현황	88
〈표 4-10〉 주요 업무집적지 및 신규개발지의 Key tenant 현황	88
〈표 4-11〉 주요 업무집적지 및 신규개발지 평가(종합)	89
〈표 4-12〉 수도권 내 주요 업무집적지의 금융보험업 특화 경향	90
〈표 4-13〉 수도권 내 주요 업무집적지의 사무직 업종별 특화도(2009년)	91
〈표 4-14〉 산업분류별 종사자수 연평균 증가율	96
〈표 4-15〉 분당지역 오피스 공실률, 임대료 및 관리비 현황	98
〈표 4-16〉 인천지역 오피스 공실률, 임대료 및 관리비 현황	99
〈표 4-17〉 해외 스마트워크센터 도입 사례	100
〈표 4-18〉 백오피스 형태로 전환이 예상되는 업무기능	100
〈표 4-19〉 서울시 내 신규 개발에 따른 업무용지 공급 계획	101
〈표 4-20〉 수도권 내 신규 개발에 따른 업무용지 공급 현황	102
〈표 5-1〉 서울시 상업시설 유형별 연면적 현황(2010년)	115
〈표 5-2〉 상업시설 유형별 연면적 현황 및 증가율(1997~2010년)	118
〈표 5-3〉 상업시설 연면적, 지역내총생산, 인구 변화 추이(1997~2010년)	119
〈표 5-4〉 거래주체별 전자상거래 현황	123

그림 목차

〈그림 2-1〉 우리나라의 인구 피라미드(1985년)	13
〈그림 2-2〉 우리나라의 인구 피라미드(2005년)	13
〈그림 2-3〉 주택점유형태의 변화	21
〈그림 3-1〉 서울시 내 주거지역 현황(2010년)	26
〈그림 3-2〉 주거공간의 시기별 변화 양상	28
〈그림 3-3〉 주택점유형태별 가구수 변화 추이	30
〈그림 3-4〉 정비사업에 따른 아파트 단지개발 형태	31
〈그림 3-5〉 주택유형별 거처 비율	32
〈그림 3-6〉 주거공간의 외연적 확산	32
〈그림 3-7〉 인구 및 가구증가 추이(1960~2010년)	33
〈그림 3-8〉 서울시 근로자 가구 평균소득 추이	34
〈그림 3-9〉 시기별 주택유형별 주택가격 상승 비율	35
〈그림 3-10〉 부동산과 주식의 ‘위험대비 수익비율’의 추이	35
〈그림 3-11〉 향후 주거공간 변화를 추동하는 요인변화에 관한 논의의 틀	37
〈그림 3-12〉 추동요인 변화(STEEPV)에 따른 미래 서울의 주거공간 변화	37
〈그림 3-13〉 2010년(좌), 2040년(우) 서울의 인구피라미드	38
〈그림 3-14〉 주거이동 계층별 주거입지 경향	40
〈그림 3-15〉 수도권 지역별 순이동인구(1996~2011년)	42
〈그림 3-16〉 서울시 내 인구이동 상위 100위	42
〈그림 3-17〉 소득 5분위별 부채가구 및 가구당 부채	43
〈그림 3-18〉 서울의 소득양극화 지수	43
〈그림 3-19〉 아파트 가격상승률 추이와 정책변화	44
〈그림 3-20〉 규모별 아파트매매가격지수(수도권)	45
〈그림 3-21〉 주택 구매에 대한 기대이익	45
〈그림 3-22〉 주택유형 및 필지형태에 따른 서울시 주거공간 분류	47
〈그림 3-23〉 자연발생형 주택지 내 노후주택 비율 변화 전망(2030년)	49
〈그림 3-24〉 격자형 주택지 내 노후주택 비율 변화 전망(2030년)	50
〈그림 3-25〉 아파트 지역의 노후주택 비율 변화 전망(2030년)	52

〈그림 3-26〉 주거공간에 대한 인식 전환	54
〈그림 3-27〉 주거공간 변화에서 극복해야 할 구조적 문제	55
〈그림 3-28〉 역세권 중심의 주거수요 예상	55
〈그림 4-1〉 서울시 사무직 종사자 행정동별 분포 현황(2009년)	65
〈그림 4-2〉 오피스 연면적 분포(2010년)	65
〈그림 4-3〉 권역별 연면적 변화(2005~2010년)	65
〈그림 4-4〉 시기별 업무집적지 형성 요인	67
〈그림 4-5〉 서울 및 인천·경기 인구 변화 추이(1975~1990년)	68
〈그림 4-6〉 서울 및 인천·경기 총 종사자수 변화 추이(1981~1995년)	68
〈그림 4-7〉 서울시 산업구조 변화(1981~2001년, 종사자수)	69
〈그림 4-8〉 서울시 산업별 종사자수(1993년)	70
〈그림 4-9〉 서울시 산업별 종사자수(2000년)	70
〈그림 4-10〉 서울시 산업별 종사자수(2006년)	70
〈그림 4-11〉 서울 및 인천·경기 아파트형공장 누적 공급량(1999~2012년)	72
〈그림 4-12〉 3000대 기업본사 권역별 입지 분포	73
〈그림 4-13〉 권역별 사무실 연면적 비율 변화(누적)	75
〈그림 4-14〉 서울시 권역별 업무용 오피스텔 누적 공급량(1998~2012년)	76
〈그림 4-15〉 3핵vs기타 오피스 연면적 구성 비율 시기별 변화(1960~2010년)	77
〈그림 4-16〉 서울 및 인천·경기 인구 변화 추이(1975~2030년)	77
〈그림 4-17〉 서울 및 인천·경기 GRDP 변화(2000~2010년)	78
〈그림 4-18〉 서울vs인천·경기 사무직 종사자 비율 시기별 변화(1993~2006년)	78
〈그림 4-19〉 서울시(좌), 인천·경기(우) 총 종사자 대비 사무직 종사자 비율 분포	79
〈그림 4-20〉 서울시 경제활동 집적지역의 변화 패턴(2000~2009년)	80
〈그림 4-21〉 서울대도시권 경제활동 집적지역의 변화 패턴(2000~2009년)	81
〈그림 4-22〉 금융 및 보험업 특화도(2009년)	82
〈그림 4-23〉 사업서비스업 특화도(2009년)	82
〈그림 4-24〉 공공행정 특화도(2009년)	83
〈그림 4-25〉 개인서비스업 특화도(2009년)	83

〈그림 4-26〉 업종별 규모별 특화도(2009년)	84
〈그림 4-27〉 수도권 내 총종사자 15만 이상, 사무직 종사자비율 15% 이상 지역(2009년)	85
〈그림 4-28〉 수도권 경제활동중심지의 특성별 입지 패턴	86
〈그림 4-29〉 수도권 내 주요 업무집적지의 금융보험업 특화 경향(2009년)	90
〈그림 4-30〉 수도권 내 주요 업무집적지의 사무직 업종별 특화도(2009년)	91
〈그림 4-31〉 서울대도시권 내 새로운 경제활동중심지의 특성	92
〈그림 4-32〉 경제활동중심지 변화를 추동하는 요인(STEEP)	93
〈그림 4-33〉 서울시 종사자수 변화(1993~2006년)	93
〈그림 4-34〉 서울시 실질 부가가치액 변화(1993~2006년)	94
〈그림 4-35〉 3핵 vs 기타 2000~2009년 산업분류별 연평균증가율	95
〈그림 4-36〉 서울 vs 인천·경기 2000~2009년 산업분류별 연평균증가율	95
〈그림 4-37〉 분당 오피스 공급 추이(1994~2010년)	97
〈그림 4-38〉 분당 및 판교지역 오피스 누적 공급현황 및 예측(1994~2010년)	97
〈그림 4-39〉 분당지역 오피스 공실률 및 전세변동률	97
〈그림 4-40〉 인천지역 오피스 누적 공급현황 및 예측(1985~2010년)	98
〈그림 4-41〉 인천지역 오피스 공실률 및 전세변동률	99
〈그림 4-42〉 스마트워크의 개념	100
〈그림 4-43〉 서울시 내 업무공간 공급 가능지	101
〈그림 4-44〉 광역도로망계획(2006년)	102
〈그림 4-45〉 서울 외곽 및 수도권지역 주요 오피스 공급계획 현황	103
〈그림 4-46〉 서울대도시권 내 경제활동중심지 분산화 패턴 전망	106
〈그림 4-47〉 경제활동중심지에 영향을 미칠 수 있는 불확실한 미래 요인	107
〈그림 4-48〉 미래 서울 2030, 경제활동중심지의 변화 전망(종합)	107
〈그림 5-1〉 용도지역상 상업지역(2010년)	114
〈그림 5-2〉 실제 상업시설의 공간적 분포(2010년)	115
〈그림 5-3〉 서울시 상업시설 유형별 총 연면적 분포(2010년)	116
〈그림 5-4〉 생활중심지의 분포 특성	117
〈그림 5-5〉 상업시설 유형별 연면적 연평균 증가율	118

〈그림 5-6〉 상업시설 연면적 변화 추이	119
〈그림 5-7〉 소매업종별 개수 추이	120
〈그림 5-8〉 소매업종별 매출액 추이	120
〈그림 5-9〉 소매유통업 내 포지셔닝	120
〈그림 5-10〉 SSM 매출액 성장 추이 및 전망	120
〈그림 5-11〉 대형 쇼핑몰의 성장 및 변화특성	121
〈그림 5-12〉 재래시장 변천 과정	122
〈그림 5-13〉 재래시장 증감 추이	122
〈그림 5-14〉 온라인 쇼핑의 성장 및 변화과정	123
〈그림 5-15〉 사이버쇼핑(B2C, C2C) 거래액 증가 추이(2001~2011년)	124
〈그림 5-16〉 온라인·오프라인 매출액 비중 변화 추이	124
〈그림 5-17〉 취급상품범위별 사이버쇼핑 매출액 변화 추이	125
〈그림 5-18〉 운영형태별 사이버쇼핑 매출액 변화 추이	125
〈그림 5-19〉 근린상업공간 변화 추동 요인(STEEPV)	126
〈그림 5-20〉 도시정비에 따른 소비계층 및 도시조직 변화	129
〈그림 5-21〉 서울시 가계지출항목 변화	130
〈그림 5-22〉 주요 상점가 이미지	132
〈그림 5-23〉 산타마리아시장 입구	132
〈그림 5-24〉 상권 및 특화도에 따른 업태 변화	134