



2009

지표로 본 서울시 도시공간특성에 관한
연구 : 생활환경 격차 분석을 중심으로

Seoul's Spatial Characteristics : Local Disparity Analysis
in the Built Environments

맹 다 미

**지표로 본 서울시 도시공간특성에 관한 연구
: 생활환경 격차 분석을 중심으로**

Seoul's Spatial Characteristics : Local Disparity Analysis
in the Built Environments

2009

Ⅱ 연구진 Ⅱ

연구책임 맹 다 미 • 도시기반연구본부 부연구위원
연구원 오 정 현 • 도시기반연구본부 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

1. 연구개요

1) 연구의 배경

- 지난 50여 년간 서울은 급격한 도시화 및 산업화로 인구 급증과 도시의 공간적 확대 등 도시의 양적 성장을 단기간에 경험하였음. 1960~1970년대를 거치면서 서울의 인구는 폭발적으로 증가하였고, 1980년대에 들어서도 강남지역의 개발과 함께 지속적인 인구증가를 경험하였음. 이러한 서울의 인구증가 추이는 1990년대 1기 신도시 개발로 인해 둔화되기 시작해 1990년대 중반기부터 안정세로 접어들음.
- 과거의 서울은 짧은 기간 동안 압축성장을 겪으면서 개발주도의 패러다임이 만연하였으나 성숙한 도시화 단계에 들어섬에 따라 도시관리 패러다임으로 전환해야 할 필요성이 대두됨. 최근 서울시의 지속가능한 도시발전과 도시문제 해결을 위해 많은 도시정책이 제안되고 계획이 수립되고 있지만, 아직까지도 개발주도의 패러다임으로 도시문제에 접근하고 있는 실정임. 이에 따라 도시관리 측면에서 도시공간특성을 구체적으로 진단해 특정 지역에 대한 이해도를 높임으로써 이를 바탕으로 그 지역의 도시문제를 해결할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있음.

2) 연구의 목적

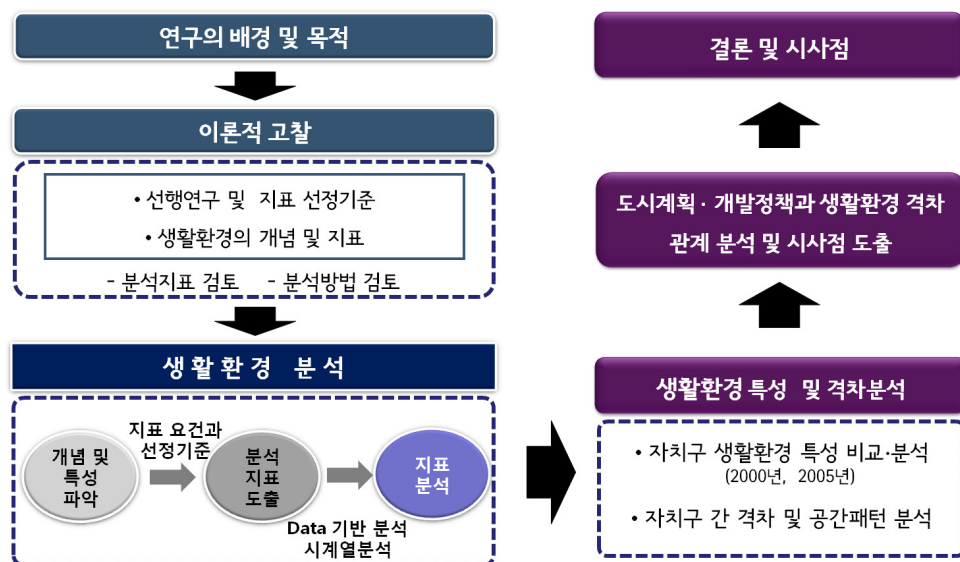
- 이 연구에서는 서울시의 도시공간특성 중 생활환경 특성을 대표할 수 있는 지표를 도출하고 이를 체계적으로 분석하고자 함. 지속적인 도시관리 측면에서 시계열적으로 접근하여 두 시점의 생활환경 특성과 변화를 살펴보고, 자치구 간 생활환경 격차의 분석과 통계분석(요인 및 군집분석)을 통해 특성에 따라 지역을 유형화하고자 함.
- 이러한 정량적인 분석을 토대로 서울시의 도시계획과 개발정책의 관계를 파악하여 정책적 시사점을 도출하고자 함. 이를 통해 지속가능한 도시관리 차원에서 생활환경의 변화를 파악할 수 있는 데이터와 지표를 제공하고, 서울시 생활환경을 지속적으로 분석하고 모니터링하기 위한 토대를 마련하는 것이 연구의 목적임.

3) 연구의 범위

- 이 연구의 공간적 범위는 서울시 전역이며, 분석의 기초단위는 서울시 25개 자치구를 대상으로 함. 분석의 단위는 데이터 구축의 용이성, 공간단위 등을 고려하였음.
- 서울시 자치구 실태와 공간적인 변화를 진단하기 위하여 2000년과 2005년 데이터 분석을 기반으로 연구를 진행하며, 데이터 구축 가능 여부와 필요에 따라 시간적 범위는 다소 차이가 있음.

4) 연구의 내용 및 구성

- 이 연구의 내용은 크게 제1장 연구의 개요, 제2장 이론적 배경, 제3장 서울시 생활환경 특성 및 변화 분석, 제4장 서울시 생활환경 격차 분석, 그리고 제5장 결론 및 정책적 시사점으로 구성됨.



〈그림 1〉 연구 흐름도

2. 서울시 생활환경 특성 및 변화 분석

- 이 연구에서는 생활환경 특성을 분석하기 위해 선행연구 및 이론검토를 통해 선정한 인구, 주거환경, 산업경제, 기반시설, 공공시설부문의 총 26개 지표를 이용하였음.

○ 제1절에서는 각 부문의 지표별로 2000년과 2005년의 데이터 분포 현황 및 5년간 변화 동향을 비교 분석하였음.

〈표 1〉 생활환경격차 분석 지표

구분	지표	기준연도		설명
인구 부문	인구증감률	1995~2000	2000~2005	5년간 인구 증감률
	순인구밀도	2000	2005	인구 / 시가화면적(ha)
	노령화 지수	2000	2005	(65세 이상 인구 / 15세 미만 인구) × 100
	대졸 이상 인구비율	2000	2005	(대졸 이상 인구 / 20세 이상 인구) × 100
주거 환경 부문	아파트비율	2000	2005	(아파트수 / 총 주택수) × 100
	노후주택비율	2000	2005	(1970년 이전 주택수 / 총 주택수) × 100
	순주택밀도	2000	2005	주택호수 / 시가화면적
	평균필지면적	2000	2007	구별 필지면적 / 필지 개수
	1인당 주거면적	2000	2008	총 주거면적(m ²) / 인구수
	아파트 3.3m ² 당 가격	2000	2009	아파트 매매상한가 / 3.3m ²
	자가주택비율	2000	2005	자가주택 보유 가구수 / 전체가구수
산업 경제 부문	종사자수 증감률	1991~2000	2000~2007	종사자수 증감률
	순고용밀도	2000	2007	종사자수 / 시가화면적
	순사업체밀도	2000	2007	사업체수 / 시가화면적
	재정자립도	2000~2002	2007~2009	3년간 재정자립도의 평균
	가구당 자가용 승용차 보유율	2000	2005	(자가용 승용차 대수 / 가구수) × 100
기반 시설 부문	1인당 도시공원면적	2000	2008	도시공원면적 / 주민등록인구
	주차장확보율	2000	2008	(주차면수 / 자동차 등록대수) × 100
	초고속인터넷 이용률	2003	2008	초고속인터넷 이용비율
	도로보급률	2000	2008	유효도로연장 / √시가화면적 × 인구
	지하철 역수	2002	2009	지하철 역수
공공 시설 부문	인구 만명당 문화시설수	2000	2005	문화시설수 / 10,000명
	인구 10만명당 병원수	2000	2005	병원수 / 100,000명
	인구 만명당 공공도서관수	2000	2005	공공도서관수 / 10,000명
	초중고 노후 학교건물 비율	2000	2005	(30년 이상 건물 수 / 총 학교건물수) × 100
	인구 만명당 사회복지시설수	2000	2005	사회복지시설수 / 10,000명

1) 부문별 생활환경지표의 비교·분석

서울시 25개 자치구의 생활환경을 인구, 주거환경, 산업경제, 기반시설 및 공공시설부문별 지표를 통해 비교한 결과, 각 지표에 따라 다양한 분포와 패턴을 보이지만 전반적인 경향은 다음과 같이 정리할 수 있음.

○인구부문

- 종로구, 중구, 용산구가 속한 도심권역의 경우 지속적인 인구 감소와 낮은 인구밀도, 심각한 노령화를 보이고 있는 반면에 강서구, 양천구, 관악구, 중랑구, 도봉구, 송파구, 강동구 등 서울시 외곽지역에 위치한 자치구의 경우 인구 증가, 또는 높은 인구밀도를 나타내며 상대적으로 젊은 층의 인구 비율이 높은 수준임.
- 동남권역의 경우 노령화 지수가 낮고, 대졸 이상의 인구비율이 높은 권역으로 고학력의 젊은 인구가 집중된 지역으로 볼 수 있음.

○주거환경부문

- 종로·중구 등 기성시가지의 특성을 띤 자치구의 경우 노후주택비율이 높으나, 1인당 주거면적 및 평균필지면적은 낮은 편임. 반면에 서초·강남구를 중심으로 한 강남지역과 한강 인접 자치구의 경우 높은 아파트 3.3㎡당 가격, 넓은 1인당 주거면적, 낮은 노후주택 비율로 인해 기성시가지와의 주거환경 격차가 발생함.
- 주거환경부문 지표 중 자치구 간 격차가 가장 큰 것은 건축 한지 30년 이상 된 노후주택 비율로 나타남.
- 전반적인 주거환경 수준은 개선되고 있으나, 주거유형 중 아파트 위주의 개발 진행으로 주거환경의 획일화가 우려됨.

○산업경제부문

- 산업경제부문의 지표 분석 결과, 산업·경제 중심지가 위치한 자치구와 그 외 자치구 간 격차가 존재함.
- 도심과 부도심에 위치한 종로구, 중구, 강남구, 서초구 등은 순고용밀도 및 순사업체밀도, 그리고 재정자립도가 다른 자치구에 비해 상당히 높고, 가구당 자가용 승용차 보유율 또한 높아 경제적 수준이 높은 지역임.
- 반면, 도봉구, 노원구, 금천구, 구로구, 은평구 등 서울 외곽지역에 위치한 자치구는 산업경제 관련 지표 수준이 낮는데, 이는 다른 용도에 비해 주거용도가 밀집되어 산업경제 기반이 취약하기 때문임.
- 산업경제부문 지표의 변이계수(지역 간 격차 분석지수) 중 종사자증감률의 변이계수는 2000년에 2.82로 가장 높았다가 2007년 1.16으로 감소함. 그러나 여전히 자치구 간 종사자수 증감에 있어서 큰 격차가 존재하고 있음.

○기반시설부문

- 기반시설부문에 있어서 도심지역과 서초구 및 강남구, 영등포구 등 중심지에 위치한 지

역의 기반시설이 전반적으로 양호함.

- 서울시의 주차장 확보율 및 초고속 인터넷 이용률은 전반적으로 과거에 비해 향상되어 양호한 수준을 유지하고 있으나, 여전히 도시 외곽지역의 수준은 상대적으로 낮아 이 지역을 중심으로 기반시설 정비 및 공급이 필요함.

○공공시설부문

- 문화 및 의료시설, 공공도서관의 공급정도는 도심 및 부도심 지역의 자치구가 다른 자치구에 비해 월등히 높은 수준이며, 교육시설과 교육수준 정도에 있어서는 강북지역과 강남지역, 기성시가지와 신시가지 간 격차가 발생하고 있음.
- 사회복지시설은 다른 공공시설과 달리 기성시가지와 노후 주거지 밀집 지역에 더 많이 입지하고 있음.

2) 자치구별 생활환경 특성의 종합분석

서울의 자치구별 생활환경 특성은 중심지 입지 여부 및 조성시기(기성시가지와 신시가지)에 따라 구별됨. 도심의 종로·중구 및 부도심의 서초·강남구는 다른 지역에 비해 산업경제 기능이 특화되어 있음. 종로·중구의 경우 공공시설부문에 있어서 문화·교육·의료시설 등이 다른 자치구에 비해 잘 갖추어져 있지만, 구시가지로서 주거환경은 신시가지인 서초·강남구 등에 비해 낙후되어 있음. 종로·중구와 접하여 위치하고 있는 자치구들 또한 구시가지의 특성을 가지고 있어 주거환경이 취약하고, 중심지가 위치한 자치구에 비해 산업경제부문에 있어 경쟁력이 약하므로 주거환경 개선과 함께 기반시설 및 공공시설의 개선과 공급이 필요함. 1970~1980년대 개발로 비교적 신개발지의 특성을 지닌 지역인 노원구, 강서구, 양천구 등은 구시가지에 비해 주거환경 및 기반시설이 양호하나 주거중심의 지역이기 때문에 산업·경제 기능과 공공시설 부문이 취약한 편임.

3. 서울시 생활환경 격차 분석

1) 자치구 간 생활환경 격차 분석

- 자치구 간 생활환경 격차 정도를 파악하기 위해서 변이계수를 통한 격차 분석을 하였음. 2000년 대비 2005년 지표의 변이계수 값은 전반적으로 감소하여 생활환경 격차가 감소했음을 알 수 있음. 특히, 인구부문의 변이계수 값은 다른 부문에 비해 매우 낮은 수준이며,

2000~2005년간 지속적으로 감소하여 지역 격차가 가장 작은 부문임. 그러나 2005년 노후 주택 비율, 아파트 3.3㎡당 가격, 자가주택비율, 순고용밀도, 만명당 문화시설수의 변이계수 값은 2000년에 비해 증가하여, 이 지표와 관련한 자치구 간 불균형은 다소 심화되었을 보여줌.

〈표 2〉 자치구 간 격차가 나타나는 지표(2005년 변이계수 기준)

구분	자치구 간 격차 존재하는 지표 ($0.5 \leq C.V. < 1$)	자치구 간 격차가 심한 지표 ($1 \leq C.V.$)	2000~2005년간 격차가 증가한 지표
지표명	순고용밀도, 순사업체밀도, 1인당 도시공원면적, 인구 10만명당 병원수, 인구 만명당 공공도서관수, 노후 학교건물비율, 인구 만명당 사회복지시설수	노후주택비율, 고용자수 증감률, 인구 만명당 문화시설수	노후주택비율, 아파트 3.3㎡당 가격, 자가주택비율, 순고용밀도, 초고속 인터넷 이용률, 인구 만명당 문화시설수

○ 변이계수를 통한 자치구별 평가로 어떤 부문의 격차가 증가하고 감소하였는지를 파악할 수 있으나, 특정 부문에 있어서 자치구별 수준의 높낮음을 평가하는 것은 불가능함. 따라서 도시 생활환경의 다섯 개 부문 중 원활한 도시 활동 및 양호한 도시환경 유지를 위해 필수적인 기반시설부문과 공공시설부문에 한하여 자치구의 수준을 표준점수화하여 평가하였음. 기반시설 및 공공시설 부문 표준점수에 따라 서울시 25개 자치구는 중심지가 위치한 자치구와 주거밀도가 높고 외곽에 위치한 자치구로 구분되는 경향을 나타냄. 녹지 및 교통기반시설, 문화·의료시설 등 공공시설 공급수준이 양호한 자치구는 표준점수가 높은 편으로 주로 도심에 위치한 중구·종로구와 부도심에 위치한 영등포구, 서초·강남구 등이 해당됨. 반면 표준점수가 낮은 자치구는 강북구, 은평구, 금천구, 도봉구, 중랑구, 광진구, 관악구 등 서울 외곽에 위치한 기성시가지의 특성을 나타내는 지역이 대부분임.

2) 생활환경 격차 패턴 분석

○ 상관관계분석과 다중공선성 검증, 그리고 연구의 목적을 고려하여 생활환경 격차 분석 지표 26개 중 14개를 최종 분석 변수로 추출하였음.

〈표 3〉 분석 변수

구분	
인구부문	순인구밀도
	노령화 지수
	대졸 이상 인구비율
주거환경부문	아파트비율
	평균 필지면적
	아파트 3.3㎡당 가격
산업경제부문	순고용밀도
	재정자립도
기반시설부문	주차장 확보율
	도로보급률
	지하철 역수
공공시설부문	인구 만명당 문화시설수
	인구 10만명당 병원수
	인구 만명당 공공도서관수

○ 위의 14개 지표를 이용하여 2000년과 2005년을 기준으로 요인분석을 수행한 결과, 2000년과 2005년 모두 고유값 1 이상인 요인은 각각 3개 추출되었음.

— 2000년 기준 : 요인 1은 경제적 활동이 집중되고 양호한 기반시설을 갖춘 “중심지”를, 요인 2는 거주민의 사회경제적 수준이 높은 “신시가지”를, 요인 3은 공공시설이 잘 갖추어진 “기성시가지”를 설명하는 요인임.

— 2005년 기준 : 요인 1은 양호한 기반시설을 갖춘 “경제중심지”의 특성을, 요인 2는 고차 공공시설 및 서비스 공급이 잘 이루어지는 “기성시가지”의 특성을, 요인 3은 사회경제적 수준이 높은 주민이 거주하는 “신시가지”의 특성을 나타내는 요인임.

〈표 4〉 요인분석의 요인 부하량(2000년 기준)

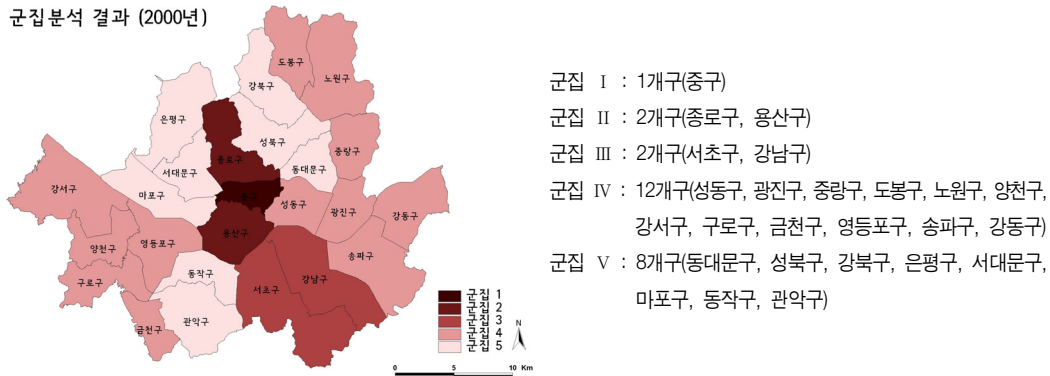
구분	요인부하량(직교회전)		
	요인 1	요인 2	요인 3
순고용밀도	0.947	-0.081	0.067
재정자립도	0.772	0.458	0.219
지하철 역수	0.763	0.221	0.074
주차장 확보율	0.760	0.243	0.247
인구 10만명당 병원수	0.755	-0.056	0.527
도로보급률	0.731	0.186	0.331
대졸 이상 인구비율	0.161	0.904	0.145
평균 필지면적	0.079	0.899	-0.277
아파트 3.3㎡당 가격	0.123	0.854	0.204
아파트비율	0.224	0.723	-0.464
인구 만명당 공공도서관수	0.082	0.126	0.878
인구 만명당 문화시설수	0.376	-0.064	0.781
노령화 지수	0.386	-0.307	0.761
순인구밀도	-0.612	-0.125	-0.667
설명력(%)	32,320	24,079	23,322
누적 설명력(%)	32,220	56,399	79,721

〈표 5〉 요인분석의 요인 부하량(2005년 기준)

구분	요인부하량(직교회전)		
	요인 1	요인 2	요인 3
순고용밀도	0.871	0.155	-0.042
주차장 확보율	0.821	-0.225	0.281
지하철 역수	0.771	0.121	0.319
시가화계수당 유효도로보급률	0.695	0.360	0.088
재정자립도	0.683	0.427	0.436
인구 만명당 공공도서관수	-0.198	0.912	0.050
인구 만명당 문화시설수	0.266	0.827	-0.134
인구 10만명당 병원수	0.499	0.696	0.024
순인구밀도	-0.611	-0.672	-0.051
노령화 지수	0.367	0.616	-0.547
평균 필지면적	-0.006	-0.150	0.906
대졸 이상 인구비율	0.292	0.139	0.816
아파트 3.3㎡당 가격	0.337	0.210	0.791
아파트비율	0.139	-0.441	0.732
설명력(%)	29,022	25,091	23,946
누적 설명력(%)	29,022	54,113	78,059

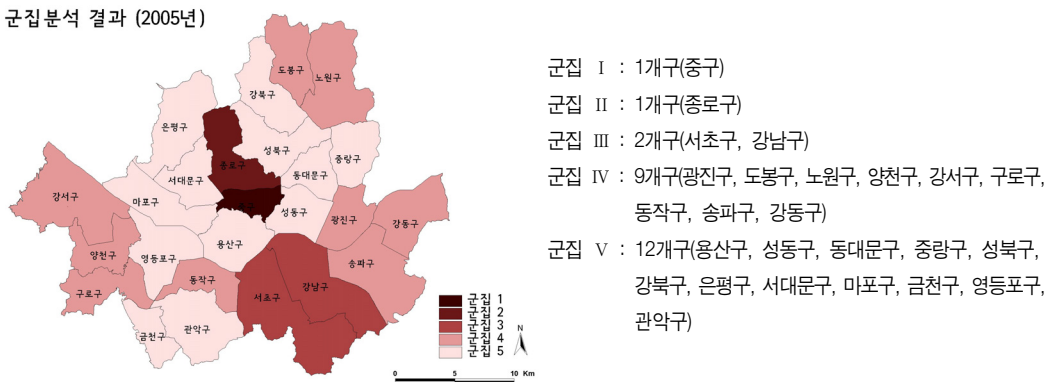
○2000년과 2005년 각각 3개 요인의 요인 점수를 이용하여 서울시 25개 자치구를 대상으로 군집분석을 수행함. 군집분석 결과, 서울시 25개 자치구는 유사한 생활환경적 특성에 따라 5개의 군집으로 나누어짐.

군집분석 결과 (2000년)



〈그림 2〉 군집분석 결과(2000년 기준)

군집분석 결과 (2005년)



〈그림 3〉 군집분석 결과(2005년 기준)

○2000년과 2005년의 군집특성 및 변화

- 서울시 자치구는 중심지에 위치한 자치구와 그렇지 않은 자치구로 구분되며, 중심지에 위치하지 않은 자치구는 중심지 인접 자치구와 서울 외곽에 위치한 자치구로 다시 분류될 수 있음.
- 중심지와의 근접 여부와 함께 구시가지와 신시가지의 특성에 따라서도 생활환경의 차이가 존재함.
- 또한 시간이 지남에 따라 중심지와 그 외의 지역으로 구분이 점차 명확해지면서, 중심지

기능은 강화되고 그 외 지역의 경제적 기능은 쇠퇴하는 경향을 나타냄.

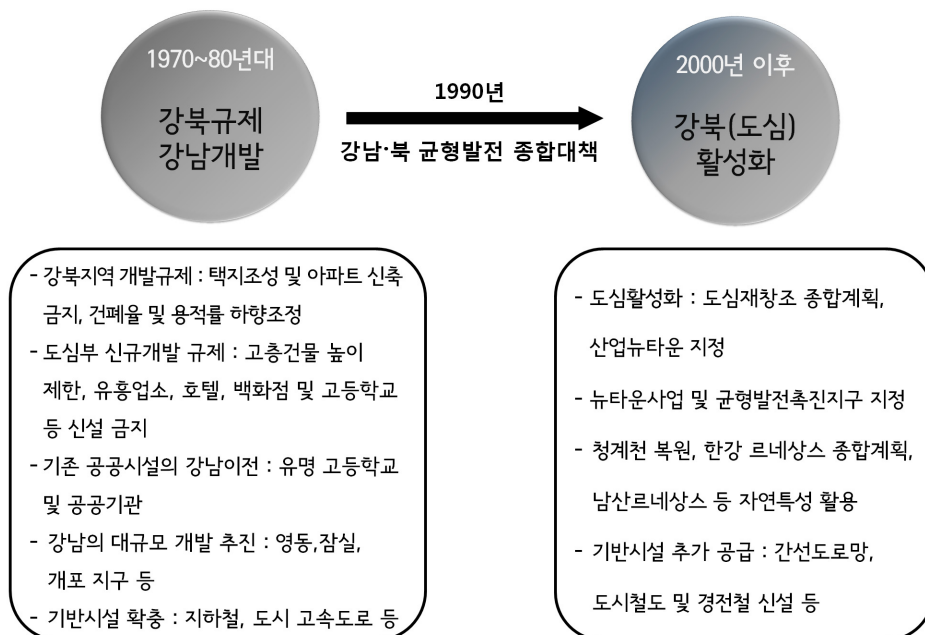
3) 서울시 생활환경 격차와 도시개발정책

○2000년 이전의 도시개발정책

- 강북개발 억제, 강남개발 활성화 추진 : 유흥업소, 호텔, 백화점, 고등학교 등 신설 금지, 유명고등학교와 법원, 검찰청, 국립도서관 등 강남이전 추진 등
- 1960~1970년대 토지구획정리사업, 1980년대 택지개발사업을 통해 대규모 주거 개발, 1990년 이후 서울시 경계를 넘어선 지역에 신도시 개발

○2000년 이후 도시개발정책

- 강남개발에 집중한 도시정책은 1990년 강남·북 균형발전 종합대책 발표를 기점으로 강북(도심) 활성화로 방향을 전환
- 도시 및 주거환경정비사업, 뉴타운사업 등을 통한 기성시가지의 노후 주거지 정비 및 생활환경 개선을 위한 정책 추진, 균형발전촉진지구의 지정을 통한 지역 중심지 특성 발굴 및 육성
- 청계천 복원사업, 도심재창조 종합계획, 용산국제업무지구 개발 등 지역특성을 강화하기 위한 거점사업도 추진



〈그림 4〉 서울시 도시개발정책의 주요 변화

- 1990년 이후 도시정책의 흐름을 살펴보면, 주요 시책의 공간적 대상이 ‘강남’에서 ‘강북(도심)’으로 변화되었음을 알 수 있음. 특히 특정지역의 개발 혹은 지역 간 불균형을 완화하기 위해 적용하는 정책적 수단은 거점개발 추진, 대규모 개발지구 지정, 인프라 추가 공급 등으로 이전과 유사한 틀을 유지하고 있음. 그러나 과거의 개발주도 정책일변도에서 벗어나 2000년대에는 개발중심 정책과 더불어 자연특성 활용, 경제 활성화 유도 등 물리·사회·경제적인 측면에서 다양한 정책을 펴고 있음.
- 부문별로 살펴보면, 부문별 문제 해결을 위한 정책이 제시되고 있으나 이전과 달리 직접적인 문제해결과 함께 지역의 생활환경 수준 향상을 위한 간접적인 계획도 추진되고 있음. 생활환경지표의 분석결과에 따르면, 2000년에 비해 2005년 부문별 생활환경 격차는 다소 완화되었으나 여전히 존재하고 있음.
 - 인구부문의 경우, 서울시의 인구는 전체적으로 감소 추세이며, 특히 도심권에서 지속적인 인구 감소 및 낮은 인구밀도 등으로 인한 공동화 현상이 두드러지게 나타나고 있음. 이러한 현상을 완화하고자 “도심부관리계획(2000)” 및 “도심재창조종합계획(2007)”을 수립하고, 재정비촉진지구를 지정(창신·송의, 세운)하는 등 도심활성화를 위한 시책을 펼치고 있는 실정임.
 - 주거환경부문에서는 1인당 주거면적, 아파트 가격 등에서 기성시가지와 신시가지 간, 강북지역과 강남지역 간 격차를 보이고 있음. 특히 강남·북 간 주거환경 격차를 완화하기 위해 생활권단위의 계획을 통해 기반시설을 확보하고 종합적인 주거환경정비를 목적으로 하는 뉴타운사업이 진행되고 있음. 그러나 뉴타운사업이 서울시 주거환경에 미치는 효과 및 영향에 대해서는 향후 연구가 필요함.
 - 산업경제부문의 경우, 다양한 경제활동의 중심지 집중이 가속화되면서 중심지와 그 외 지역 간의 구분이 점차 명확해지고 있으며, 이와 함께 재정적 격차도 증가하고 있음. 특히 재정자립도는 자치구의 기반시설 및 공공시설, 생활환경 수준을 좌우하는 요인이므로 재정력 격차는 균형발전을 위해 해결해야 할 주요한 문제 중 하나로 거론되고 있음. 최근 준공업지역의 산업개발진흥지구 및 산업뉴타운 지정 등 산업활성화에 대한 정책적 관심은 바람직하지만, 복지정책과 연계하여 특정지역의 고용을 창출할 수 있는 기반을 마련하는 분위기가 조성될 필요가 있음.
 - 자치구 간 격차가 큰 기반시설 및 공공시설부문의 경우, 생활환경이 낙후된 것으로 평가된 지역의 도시기반시설 및 공공시설이 여전히 부족한 상황임. 따라서 이러한 시설의 확충을 위한 공공부문의 역할이 더욱 강조됨.

- 서울시 차원에서 다양한 사업들이 추진되고 있는데 이러한 사업들이 완료되어 나타나는 효과와 특성에 대해서는 지속적인 모니터링과 연구가 필요함.

4. 연구의 결론

1) 서울시 자치구별 생활환경 특성 파악

- 서울시의 자치구는 기성시가지와 계획적 신시가지, 그리고 경제중심지 기능보유여부에 따라 다음과 같은 생활환경 특성을 나타냄.
 - 기성시가지 중 중심지 주변 지역은 인구 밀도 및 노령화 지수가 높으나, 인구의 사회·경제적 수준은 낮은 편임. 또한 주거 밀집도, 노후주택비율 등은 높으나, 기반시설 및 공공시설의 공급이 부족한 실정임.
 - 반면, 신시가지 중 산업·경제기능을 갖춘 자치구의 경우 비교적 양호한 주거환경, 높은 사회·경제적 수준, 양호한 기반시설 및 공공시설을 갖추고 있어, 기성시가지 및 주거중심 자치구와의 생활환경 격차가 나타남.

2) 서울시 자치구 간 생활환경 격차의 변화

- 인구부문은 전반적으로 자치구 간 균등한 분포를 보이며 2000~2005년간 격차는 완화된 것으로 나타남.
- 주거환경부문에 있어서는 노후주택비율과 아파트 3.3㎡당 가격의 변이계수 값이 증가하여 자치구 간 격차가 증가했음을 보여줌.
- 산업경제부문에 있어서는 순고용밀도의 자치구 간 격차가 약간 증가하였으며, 이외의 지표에 있어서는 격차가 감소함.
- 기반시설부문에서는 1인당 도시공원면적의 변이계수 값이 상당히 높은 수준으로 2000~2005년간 변이계수값이 감소하였으나 여전히 지역 간 격차가 큰 편임.
- 공공시설부문은 생활환경의 5개 부문 중 불균형 정도가 가장 심각한 상황이며, 생활환경 지표 중 인구 만명당 문화시설수는 자치구 간 가장 큰 격차를 나타내 불균형이 악화되었음을 보여줌.

3) 서울시 자치구 생활환경 특성에 따른 군집성향

- 서울시의 생활환경 특성 분석 결과, 기성시가지와 계획적 신시가지 특성을 지닌 지역, 그리고 경제적 중심지가 위치한 지역과 그 외의 지역으로 군집되는 성향을 보였음. 이는 서울시 도시공간정책, 생활환경 격차, 공간적 특성과 밀접한 관계가 있음을 보여주는 것으로, 생활환경 격차를 해소하기 위해서는 지역의 공간적 특성에 대한 이해가 반드시 선행되어야 함을 의미함. 따라서 생활환경을 구성하는 요소들(인구, 도시 활동, 시설) 간의 순환 연결고리를 고려하여 생활환경 격차 문제에 접근할 필요가 있음.

5. 정책적 시사점

- 서울시 지역 특성 파악 및 지속가능한 도시관리를 위해 현재 시행 중인 도시개발사업과 다양한 정책을 평가하고 지속적인 모니터링과 연구가 필요함.
- 지역 간 격차가 크게 나타나는 도시기반시설 및 공공시설의 경우, 시설마다 서비스 범역이 다르기 때문에 시설 특성에 따른 입지 및 공급시설 수의 결정이 이루어져야 함. 시정부 차원의 개입이 필요하며, 가장 취약한 지역에 우선적으로 공급할 수 있는 단계적인 전략이 필요함.
- 지속가능한 도시발전을 위해서는 거시적 관점과 미시적 관점의 도시관리가 모두 이루어져야 함. 따라서 효율적인 도시관리를 위해 시정부와 자치구는 상하 수직관계가 아닌 파트너로서 긴밀한 협조체계를 구축해야 할 것임.
- 점적인 도시정비·개발사업으로는 종합적인 개선 및 발전을 기대하기 어려움. 따라서 장기적인 안목을 가지고 도시정비 및 개발사업의 우선순위를 정하여 단계적으로 추진해야 할 것임.

목 차

제1장 서론	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적	4
제2절 연구의 범위 및 구성	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 내용 및 구성	5
3. 연구의 차별성	6
제2장 이론적 배경	9
제1절 선행연구의 검토	9
제2절 지표선정 기준 및 체계	15
제3절 생활환경의 개념 및 조작적 정의	19
제3장 지표로 본 서울시 생활환경 특성 및 변화 분석	23
제1절 생활환경 지표의 개요	23
제2절 부문별 생활환경 지표의 비교·분석	26
1. 인구부문	26
2. 주거환경부문	32
3. 산업경제부문	42
4. 기반시설부문	49
5. 공공시설부문	56
제3절 자치구별 생활환경 특성의 종합분석	63
제4장 서울시 생활환경 격차 분석	71
제1절 자치구 간 생활환경 격차 분석	71
1. 부문별 생활환경 격차 분석	71
2. 생활환경 수준 분석 : 기반시설 및 공공시설부문	76

제2절 생활환경 격차 패턴 분석	79
1. 분석방법	79
2. 분석결과	81
제3절 서울시 생활환경 격차와 도시개발정책	93
1. 서울시 도시개발정책의 변화 고찰	93
2. 서울시 생활환경 격차와 도시개발정책	99
3. 소결	104
 제5장 결론 및 정책적 시사점	 107
제1절 결론	107
제2절 정책적 시사점	108
 참고문헌	 113
부 록	119
영문요약	163

표 목 차

〈표 1-1〉 서울시 권역구분	5
〈표 2-1〉 생활환경 격차 관련 선행연구 개요	12
〈표 2-2〉 관련 선행연구에서 사용된 지표	15
〈표 2-3〉 지표 선정 체계	17
〈표 2-4〉 지표의 요건	17
〈표 2-5〉 도시생활환경의 개념 및 조작적 정의	20
〈표 3-1〉 자치구별 생활환경 격차 분석을 위한 지표	25
〈표 3-2〉 인구부문 상·하위 5개 자치구	31
〈표 3-3〉 주거환경부문 상·하위 5개 자치구	41
〈표 3-4〉 산업경제부문 상·하위 5개 자치구	48
〈표 3-5〉 기반시설부문 상·하위 5개 자치구	55
〈표 3-6〉 공공시설부문 상·하위 5개 자치구	62
〈표 3-7〉 자치구별 생활환경 특성의 종합분석	64
〈표 4-1〉 인구부문 표준편차 및 변이계수	72
〈표 4-2〉 주거부문 표준편차 및 변이계수	73
〈표 4-3〉 산업경제부문 표준편차 및 변이계수	73
〈표 4-4〉 기반시설부문 표준편차 및 변이계수	74
〈표 4-5〉 공공시설부문 표준편차 및 변이계수	75
〈표 4-6〉 자치구 간 격차가 나타나는 지표(2005년 변이계수 기준)	76
〈표 4-7〉 기반시설부문 표준점수 상·하위 5개 자치구	77
〈표 4-8〉 공공시설부문 표준점수 상·하위 5개 자치구	78
〈표 4-9〉 분석변수 선정 과정	80
〈표 4-10〉 최종 분석 지표	81
〈표 4-11〉 공통성(2000년 기준)	82
〈표 4-12〉 요인분석의 요인 부하량(2000년 기준)	82
〈표 4-13〉 요인점수(2000년 기준)	84
〈표 4-14〉 공통성(2005년 기준)	87
〈표 4-15〉 요인분석의 요인 부하량(2005년 기준)	88

〈표 4-16〉 요인점수(2005년 기준)	90
〈표 4-17〉 외환위기 이후 부동산 및 주택정책	96
〈표 4-18〉 도시공간정책의 변화	98

그림 목차

〈그림 1-1〉 서울시 자치구 및 권역 분포	5
〈그림 1-2〉 연구 흐름도	6
〈그림 2-1〉 지표 선정 및 연구 진행 단계	16
〈그림 2-2〉 도시생활환경의 개념도	19
〈그림 3-1〉 인구증감률	26
〈그림 3-2〉 자치구별 인구증감률	27
〈그림 3-3〉 순인구밀도	27
〈그림 3-4〉 자치구별 순인구밀도	28
〈그림 3-5〉 노령화 지수	28
〈그림 3-6〉 자치구별 노령화 지수	29
〈그림 3-7〉 대졸 이상 인구비율	29
〈그림 3-8〉 자치구별 대졸 이상 인구비율	30
〈그림 3-9〉 아파트 비율	32
〈그림 3-10〉 자치구별 아파트 비율	33
〈그림 3-11〉 노후주택비율	33
〈그림 3-12〉 신축주택비율	33
〈그림 3-13〉 자치구별 노후주택비율	34
〈그림 3-14〉 순주택밀도	34
〈그림 3-15〉 자치구별 순주택밀도	35
〈그림 3-16〉 평균필지면적	35
〈그림 3-17〉 자치구별 평균필지면적	36
〈그림 3-18〉 1인당 주거면적	36
〈그림 3-19〉 자치구별 1인당 주거면적	37
〈그림 3-20〉 아파트 3.3㎡당 가격	37
〈그림 3-21〉 자치구별 아파트 3.3㎡당 가격	38
〈그림 3-22〉 자가주택비율	39
〈그림 3-23〉 주택보급률	39
〈그림 3-24〉 자치구별 자가주택비율	39

〈그림 3-25〉 종사자수 증감률	42
〈그림 3-26〉 자치구별 종사자수 증감률	43
〈그림 3-27〉 순고용밀도	43
〈그림 3-28〉 자치구별 순고용밀도	44
〈그림 3-29〉 순사업체밀도	44
〈그림 3-30〉 자치구별 순사업체밀도	45
〈그림 3-31〉 재정자립도	45
〈그림 3-32〉 자치구별 재정자립도	46
〈그림 3-33〉 가구당 승용차 자가용 보유율	46
〈그림 3-34〉 자치구별 가구당 자가용 승용차 보유율	47
〈그림 3-35〉 1인당 도시공원면적	49
〈그림 3-36〉 자치구별 1인당 도시공원면적	49
〈그림 3-37〉 주차장확보율	50
〈그림 3-38〉 자치구별 주차장확보율	51
〈그림 3-39〉 초고속 인터넷 이용률	51
〈그림 3-40〉 자치구별 초고속 인터넷 이용률	52
〈그림 3-41〉 도로보급률	52
〈그림 3-42〉 자치구별 도로보급률	53
〈그림 3-43〉 지하철 역수	53
〈그림 3-44〉 자치구별 지하철 역수	54
〈그림 3-45〉 인구 만명당 문화시설수	56
〈그림 3-46〉 자치구별 인구 만명당 문화시설수	57
〈그림 3-47〉 인구 10만명당 병원수	57
〈그림 3-48〉 자치구별 인구 10만명당 병원수	58
〈그림 3-49〉 인구 만명당 공공도서관수	58
〈그림 3-50〉 자치구별 인구 만명당 공공도서관수	59
〈그림 3-51〉 초중고 노후 학교건물 비율	59
〈그림 3-52〉 초중고 신축 학교건물 비율	59

〈그림 3-53〉 자치구별 초중고 노후 학교건물 비율	60
〈그림 3-54〉 인구 만명당 사회복지시설수	61
〈그림 3-55〉 자치구별 인구 만명당 사회복지시설수	61
〈그림 4-1〉 군집분석 결과(2000년 기준)	85
〈그림 4-2〉 군집분석 결과(2005년 기준)	91
〈그림 4-3〉 서울시 생활환경 격차의 순환과정	99
〈그림 4-4〉 서울시 도시개발정책의 주요 변화	101

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 범위 및 구성

제1장

서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

서울은 지난 50여 년간 지속적으로 급속하게 성장해옴. 1960~1970년대 급속한 도시화와 산업화로 인한 인구급증과 도시의 공간적 확대를 거쳐, 1980년대 후반 이후에는 인구급증에 따른 주택난 해소를 위해 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등 대규모 개발 사업이 추진되었음. 그러나 서울지역 내 개발가능지 부족으로 더 이상의 택지개발 추진이 불가능하게 되어 서울시계의 그린벨트를 뛰어넘는 신도시개발이 추진되기에 이르렀음. 1990년대 초 서울시를 중심으로 도심으로부터 20~30km 부근의 신도시가 개발되었고, 1990년대 말에는 서울 도심으로부터 30~60km가량 떨어진 광교, 동탄, 평택 등의 2기 신도시가 지정되면서 서울 외곽으로 그 범위가 확대되고 있음. 또한 2009년 3월 보금자리주택건설특별법이 국회를 통과하면서 이제는 서울시 외곽의 개발제한구역을 일부 해제하고 보금자리주택 건설사업을 추진하고 있음.

서울은 더 이상의 새로운 개발을 추진하기보다는 현재의 도시공간을 최대한 효율적으로 사용해야 하는 국면에 접어들었음. 즉, 이전의 개발주도 패러다임에서 도시관리 패러다임으로 전환해야 할 시기가 도래한 것임. 이에 따라 서울시의 지속가능한 도시발전과 도시문제 해결을 위해 많은 도시정책이 제안되고 계획이 수립되고 있음. 하지만 지역의 공간적 특성에 대한 정확한 파악과 지역에 대한 깊은 이해 없이 제안된 피상적인 정책은 도시 문제해결뿐만 아니라 지속가능한 발전을 추진하기에는 한계가 있음.

따라서 도시공간특성 중 생활환경에 대한 구체적인 진단과 이제까지 추진되어 온 서울시 도시정책의 검토가 이루어져야 함. 이 연구에서는 사람들이 거주하고 일하며 여가생활을 즐기는

등 일상적인 활동과 관련된 생활환경을 인구, 주거환경, 산업·경제, 기반시설, 공공부문의 5개 부문으로 구분하고, 부문별 지표를 활용한 자치구 생활환경 격차를 비교·분석함. 이를 통해 도시정책 수립을 위한 기초 자료로 활용될 수 있는 자료를 구축하고, 서울시 지역균형발전을 위한 정책의 기본방향을 제안하고자 함.

2. 연구의 목적

이 연구에서는 서울시 자치구의 생활환경 특성을 대표할 수 있는 지표 개발 및 체계적인 분석을 수행하고, 시계열 데이터 수집을 통해 생활환경 격차의 변화를 살펴볼 것임. 서울시 생활환경 특성에 따른 현황분석 및 특성에 따른 지역 유형화를 통해 서울시 생활환경의 특성을 파악하고, 도시계획 및 개발정책을 검토하여 정책적 시사점을 도출하고자 함. 이를 통해 지속가능한 도시관리 차원에서 시계열 자료를 이용해 생활환경의 변화를 지속적으로 분석하고 모니터링하기 위한 토대를 마련하는 것이 이 연구의 목적임.

제2절 연구의 범위 및 구성

1. 연구의 범위

○공간적 범위

이 연구의 공간적 범위는 서울시 전역을 대상으로 하며, 분석의 기초단위는 서울시 25개 자치구를 대상으로 함. 이는 생활권역별로 분석할 경우 공간단위가 너무 넓기 때문에 생활권역 간 지표 차이가 불분명할 수 있으며, 동단위로 분석하는 경우 상세한 분석이 가능하나 일부 지표에 있어서 데이터 구득의 한계가 있기 때문임.



〈표 1-1〉 서울시 권역구분

권역	자치구
도심권	종로구, 중구, 용산구
동북권	동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구

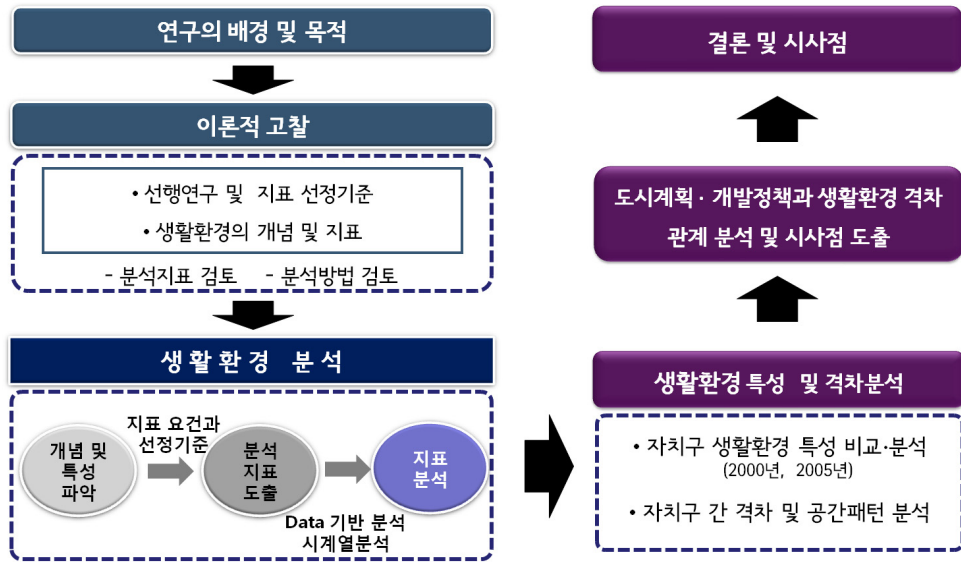
〈그림 1-1〉 서울시 자치구 및 권역 분포

○시간적 범위

서울시 자치구의 실태와 공간적인 변화를 진단하기 위하여 2000년과 2005년 데이터 분석을 기반으로 연구를 진행하며, 데이터 구득 가능 여부와 필요에 따라 시간적 범위는 차이가 있음.

2. 연구의 내용 및 구성

제1장 서론에서는 연구의 배경 및 목적, 연구범위 및 연구방법, 연구의 차별성에 대해 기술하였으며, 제2장에서는 선행 연구 및 이론검토를 통한 지표 도출 기반을 마련하였음. 3장과 4장에서는 선행연구 및 이론 검토를 통해 도출된 도시 생활환경 부문 지표를 비교·분석하여 2000년과 2005년의 자치구 실태를 기술하였으며, 이후 지표의 요인 및 군집분석을 수행하여 특성에 따라 지역을 유형화하였음. 또한 서울시 도시정책을 검토하고 도시정책과 생활환경 격차와의 관계를 분석하였음. 마지막 5장에서는 연구 결과를 종합 정리하는 동시에 서울시 균형발전을 위한 미래 도시정책과 계획 수립을 위한 정책적 시사점을 제시하였음.



〈그림 1-2〉 연구 흐름도

3. 연구의 차별성

기존 연구에서는 도시의 생활환경 실태 파악 및 격차를 측정하기 위한 다양한 연구방법이 이용되고 있지만, 다음과 같은 한계가 있음.

첫째, 지표를 단순 비교한 경우 가시적인 현황파악에 그칠 뿐 지표 간 관계 및 다수의 지표가 동시에 미치는 복합적인 영향 등을 고려하지 못하는 한계가 있음.

둘째, 기존의 연구들은 대부분 생활환경과 관련하여 여러 가지 지표를 선정하여 한 시점에서 생활환경 현황 및 격차 여부 확인, 물리적 확산 등의 연구 가설 확인에 중점을 두고 있어 시계열 분석 및 도시정책과의 관계 등에 대한 고려가 이루어지지 않았음. 이 연구에서는 생활환경을 5개 부문으로 구분하여 부문별 불균형 여부를 확인하고, 격차가 발생하고 있는 생활환경 요인을 파악하며 그러한 요인과 도시정책과의 관계에 대해서도 살펴봄. 또한 2003년 서울시 불균형 패턴을 분석한 『서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안』을 근간으로 하여, 지속가능한 도시 관리를 위해서 시계열자료를 이용해 생활환경 격차 변화를 지속적으로 분석하고 모니터링하고자 함.

제2장 이론적 배경

제1절 선행연구의 검토

제2절 지표선정 기준 및 체계

제3절 생활환경의 개념 및 조작적 정의

제 2 장

이론적 배경

제1절 선행연구의 검토

이 연구에서는 도시공간구조를 생활환경 측면에 관한 변수를 사용하여 서울시 25개 자치구별 공간적 특성을 정량적으로 살펴보고자 함. 즉 자치구 생활환경 여건에 영향을 끼치는 공간적 특성이 있음을 규명함으로써, 앞으로의 일괄적인 주거환경 개선 및 경제 기능 입지 등의 정책이 아니라 자치구의 근본적인 공간특성을 개선 및 발전시킬 수 있는 정책 제안 시 토대를 마련하고자 함.

이에 따라 서울시의 정책에 있어서 중요한 문제로 거론되고 있는 지역균형발전의 지표 및 측정에 관한 각종 문헌 검토를 토대로 먼저 도시공간구조 및 생활환경의 정의와 이를 측정하기 위한 지표와 지역 특성 측정 시 고려해야 할 사항 및 분석을 위해 사용된 지표를 살펴보았음.

도시공간구조는 연구자의 시각과 접근방법에 따라 다양하게 정의되고 있음. Bourne(1982)은 도시공간구조를 도시 구성 요소 및 활동의 배열, 물리적인 공간 패턴의 도시 형태와 각 구성 요소 간의 상호작용, 연계, 흐름으로 표현되는 하부 체계 간의 상호작용이라 정의함. Horton and Reynolds(1982)는 도시공간의 구성요소를 선형적 특성(예: 네트워크, 연결점, 표면(주거인구밀도)으로 보고, 도시공간구조를 시간에 따라 지리적 공간에서 일어나는 현상의 분포(distribution)라고 정의함.

이외에 도시공간구조를 구성 요소들 간의 공간적 분포와 관계가 아닌 도시에서 일어나는 제반활동(activity)을 중심으로 동적인 관계로 설명하는 학자도 있음. Lynch & Rodwin(1958)은 도시공간을 유동적 체계(Flow system : 사람, 상품, 정보 등의 흐름)와 점유 공간(Adapted space : 사용되고 있는 모든 공간)으로 보았으며, Webber(1964)는 도시공간을 커뮤니케이션 및 교통

네트워크의 공간적 형태와 활동(activity)이 일어나는 장소라고 주장하였음. 국내 학자 중 전명진(1995)은 도시공간구조를 도시의 경제적, 사회적 활동 주체(가계, 기업, 정부 등)들의 제반활동이 도시공간상에 구현된 상태라고 정의하였으며, 조명호·임창호(2001)는 통근통행 자료를 이용하여 도시활동 집중도와 타 지역에 대한 영향력 지표를 도출함으로써 지역 간 도시 활동의 상호작용을 근간으로 도시공간구조를 분석하였음.

이상의 정의를 토대로, 도시공간은 ‘사회적·물리적 구성요소인 시설의 입지·배열과 주거·상업·업무 기능 및 상호작용 등의 도시 내 활동(activity)의 상호관계에 의해 형성되는 생활환경’으로 정의할 수 있음. 따라서 이 연구에서는 도시의 생활환경 여건을 파악함으로써 도시공간특성을 살펴보고자 함.

생활환경과 관련하여 전반적인 생활환경의 지역별 격차 및 불균형 정도, 주택 수준, 지가 등 주거환경 부문의 격차, 그리고 인구 및 산업 분포와 이동패턴에 관한 연구가 이루어졌으며, 기초통계자료와 지니계수 및 타일계수 등 가공된 데이터의 단순 비교 및 순위 비교 방법과 요인 및 군집분석을 통한 분석 방법이 주로 사용되었음.

지표의 백분율, 지니계수 및 변동계수 등으로 표준화한 후 지표의 단순한 비교를 통해 지역 간 격차 여부를 확인한 연구를 수행한 이주희(2002)는 서울을 강남과 강북으로 대별하여 지표를 백분율로 표준화하고 지역 간 단순 상호비교 분석을 수행하여 서울시의 지역 불균형을 파악하였음. 지표의 단순비교와 통계적 분석방법이 모두 사용된 연구를 수행한 서울시(2003)는 자치구의 생활환경 격차 분석을 위해 인구, 주거환경, 산업·경제, 기반시설, 그리고 문화·의료·교육 등 5개 부문을 정하고, 부문별 대표적인 지표를 추출하였음. 부문별 지표의 최고·최저치, 순위를 비교분석하였고, 변이계수를 산출하여 지표 간 격차 정도를 파악하였음. 자치구별 생활환경 비교 분석을 수행한 지표 중 일부 지표를 이용하여 군집분석을 함으로써 서울시 자치구 간 불균형 정도에 따라 지역을 유형화하였음.

사례지역을 대상으로 인구, 주거, 산업·경제, 복지, 문화 등 전반적인 부문에 걸친 생활환경 격차, 불균형 정도를 측정한 연구가 다수 있으며, 그 밖에 주택 수준 및 지가 수준 등 주거환경 부문에 초점을 두어 분석한 연구도 있음. 박환용·문진아(2002)는 주택시장의 지역격차에 영향을 미치는 요인을 추출하여 지역별·권역별 주택시장 특성을 분석하고, 주거수준 차이에 따른 주택시장을 분류하여 지역별 격차를 실증적으로 보여줌. 한주연(2002)은 주택가격 함수를 이용하여 대상지역의 주택 가격 분포의 차이를 확인하고, 가격 형성에 미치는 요인에 대한 분석을 수행하였으며, 채미옥(1998), 임석희·이용우(2002), 전병혜·이명훈·서명중(2008)은 지가 분포에 따른 도시공간특성을 연구하였음.

일부 연구자들은 전반적인 생활환경 여건에 대한 분석이 아닌 인구 또는 산업 등 특정 부문에 초점을 두고 지역 간 불균형에 대해 분석하였음. 김영·하창현(2002)은 인구 및 산업부문 지표의 요인분석, 회귀분석 등의 통계분석과 인구이동 패턴을 분석하여 지역불균형 성장 요인을 규명하였으며, 권일·류상구(2005)는 지역별 인구부문 지표의 지니계수와 변동계수 분석을 통해 지역의 불균형 수준을 측정함. 이 연구는 연구 대상지역 단위가 시, 또는 읍면동 등 하나인 기존의 연구와 다르게 분석 대상 지역을 9개 지역, 시·도 단위, 시·군·구 단위, 시·구·읍·면 단위, 그리드 단위의 다섯 개 수준으로 구분하여 분석지표 값을 산출·분석하였음. 최은영(2004)은 인구 분포가 아닌 인구이동 패턴을 중심으로 분석하였는데, 인구특성에 따라 이동 패턴이 결정되며 이동한 인구 특성에 따라 지역 격차가 발생함을 증명하였음.

생활환경 격차 분석 및 불균형 여부 확인에 그치지 않고 한 단계 더 나아가 불균형 발생에 영향을 미치는 요인에 대한 분석을 수행한 연구로 이재원·이우종(2007)과 김은래·이명훈(2004)의 연구를 들 수 있음. 이재원·이우종(2007)은 서울시 25개 자치구로 공간범위를 한정하고, 10년간(1996~2005년)의 시계열 자료를 이용하여 주거, 경제, 재정, 공공부문의 16개 변수를 선정하고, 도시기능 및 구조를 분석한 후 요인분석과 군집분석을 이용하여 지역특성에 따른 유형화를 실시하였음. 요인분석 결과로 나온 변수에 대한 요인 값을 독립변수로 하고 서울시의 대표적인 격차로 지적되고 있는 주거여건, 재정·경제 격차 등을 종속변수로 하여 다중회귀분석을 수행하였음. 분석 결과 서울시의 불균형은 강남·북 간 격차, 부도심 간 격차, 기성시가지와 신시가지의 격차임을 확인하였음. 김은래·이명훈(2004)은 서울시 25개 자치구와 522개 행정동을 대상으로 주성분분석을 실시하여 서울시의 지역별 물리적, 사회경제적 공간특성을 파악하였음. 주성분분석을 통해 도출된 주요 공간특성과 자치구의 주거환경 및 재정 상태와의 관계를 회귀분석으로 검증하였음. 연구결과 강남지역이 강북지역에 비해 양호한 재정 상태와 주거환경을 갖추게 된 원인은 교육, 교통, 문화, 산업 활동의 집중 때문임을 밝히고, 강남지역에 대해서는 적절한 제어수단을 강구하고 그 이외의 구에 대해서는 성장관리정책을 추진할 것을 제안하였음.

〈표 2-1〉 생활환경 격차 관련 선행연구 개요

학자	연구 목적	지 표	연구의 범위	연구방법	연구 결과
이주희 (2002)	전반 적인 생활 환경 격차 분석	제정부, 도시계획현황, 도시개발현황, 주택부, 공원부, 생활여건, 도로부, 통행량부, 산업부, 교육부에 대한 총 53개 지표 사용	공간 범위 : 서울시 자치구 시간 범위 : 1995년~1999년	지표별 비율분석	서울시 강남·북 지역 격차발생원 인 규명: 강남개발 강북규제 정책, 철도부동산 개발방식, 다해도시 조성 실패, 무분별한 학교이전 추진
서울시 (2003)		인구부: 인구증가를 순인구밀도, 노령화 지수 주거환경부: 노후주택비율, 1인당 주거면적, 아파트 3.3㎡당 가격, 차량통행 불가능필지 산업경제부: 종사자수 증감률, 순고용밀도, 재정지출도, 대형승용차 등록비율 기반시설부: 1인당 공원면적, 주차장 확보율, 정보화지수 문화의료교육부: 인구 만명당 문화시설수, 인구 10만명당 병원수, 초·중고 노후학교건물 비율, 전문대졸 이상 인구비율	공간 범위 : 서울시 자치구 시간 범위 : 2000년 기준	요인분석 및 군집분석	서울시 불균형은 강남·북 격차에 의한 것이 아닌 신시가지와 구시가 지 간 불균형 문제
김은래, 이명훈 (2004)		〈자치구 기준 분석〉 상주인구밀도, 대학졸업자비율, 총인구, 가구수, 1인당 지방세, 재산세, 자가용 승용차 보유대 수, 자기취업비율, 사업체수, 종사자수, 중고등학교수, 차량당 주차면적, 노후주택비율, 1인당 도로연장, 시가지 면적당 총 연상면적, 1인당 주거면적, 도시가스 사용률 〈행정동 기준 분석〉 대학졸업자비율, 종사자수, 자기취업비율, 인구밀도, 가구당 자가용 승용차 등록비율, 사업체수, 1인당 주거면적, 아파트 비율, 노후주택비율, 소형주택비율, 시가지 면적당 총 연상면적	공간 범위 : 서울시 자치구와 522 개 행정동 시간 범위 : 2000년 기준	주성분분석, 회귀분석	강남지역이 강북에 비해 주거 및 상 업기능 조화롭게 배치 동남권 3개구(서초, 강남, 송파구)와 이외 지역 간 생활환경 격차 존재
김경수, 김형빈 (2006)		인구(인구증가율, 세대당 인구수, 인구밀도, 노령화인구비율), 교육(초·중고등학교수, 초등학교 학급당 학생수, 초등학교 교원당 학생수), 사회복지(천인당 의사수, 천인당 의료기관 병상수, 저소득 주민수), 문화(영화관수, 공연시설수), 교통(도로율, 도로포장률, 자동차보급률, 주차공 간, 버스노선수, 지하철노선), 산업경제(1인당 지방세 징수액, 1인당 세출액, 재정지출도, 부문별 예산현황, 지방세규모, 보조금규모, 제조업체수), 생활환경(공공기관수, 주택점유형태, 노후아파 트 비율, 신설아파트 건설추이, 가구당 1인당 주거면적, 재개발/재건축/주거환경개선 사업현황, 1인당 도시공원 조성면적, 시기화구역, 상수도보급률, 하수도보급률, 1인당 1일 상수도 급수량)	공간 범위 : 부산광역시 3개 권역 (서남권, 중부권, 동부권) 시간 범위 : 1995년~2002년	변이계수, 지니계수	부산시 권역 간 격차는 높은 수준이 나 점차 감소 추세
이재원, 이우중 (2007)	최저 수준 의 생활 환경 격차 분석	주거부: 주택보급률, 자가주택비율, 아파트비율, 단독주택비율 경제부: 사업체수, 금융 및 보험업체수, 300명 이상 사업체수 재정부: 재산세, 종합토지세 공공부: 문화시설수, 중·고등학교 학급수, 1인당 공원면적, 주차장면적, 도로율, 광로율, 지하철노선수	공간 범위 : 서울시 자치구 시간 범위 : 10년(1996년~2005년)	요인분석, 군집분석	서울시 공간적 불균형 현상 : 강남· 북 격차, 부도심 간 격차, 기성시가 지와 신시가지의 격차로 나타남.
최영출, 양덕근, 최외출 (2007)		인구(인구밀도, 세대수, 총전입 이동률, 총전출 이동률), 물리적 환경(주택보급률, 1인당 포장도 로 연장, 도로포장률, 상수도보급률, 하수도보급률), 생활환경(인구 만인당 시장개수, 인구 천인 당 금융기관수, 1인당 자동차 등록대수, 인구 천인당 학교 총계, 인구 천인당 의료기관 병상수, 인구 천인당 공무원수, 인구 천인당 극장수, 1인당 공원면적), 재정(재정력지수)	공간 범위 : 16개 광역자치단체 시간 범위 : 2000년 및 2005년	주성분분석 지표종합	한국의 국가불균형수준은 심각한 상태

〈표 계속〉 생활환경 격차 관련 선행연구 개요

학자	연구 목적	지 표	연구의 범위	연구방법	연구 결과
우영진, 최명선, 김의준 (2008)		기반시설 : 상수도보급률, 하수도보급률, 1인당 도로연장 문화시설 : 천명당 문화시설개수 교육 : 4년제 대학생 비율, 중고등학교 학생 1인당 교원수 복지 : 천명당 병상수, 천명당 공원면적 재정 : 1인당 지방세	공간 범위 : 5대 광역권(수도권, 영남권, 호남권, 충청권, 강원권) 시간 범위 : 1990년, 1995년, 2000년, 2005년 4개 시점	지니계수	사회지표의 지역격차 감소 추세, 경제적 측면의 지역격차보다 사회적 측면의 지역격차가 심각한 상황
박승규, 윤종현 (2008)	진반 적인 생활 환경 격차 분석	인구부문 : 인구밀도, 세대수, 총전임이동률, 총진출이동률 물리적 환경 부문 : 주택보급률, 1인당 포장도로 연장, 도로포장률, 상수도보급률, 하수도보급률 생활환경부문 : 인구 만인당 시장개수, 인구 천인당 금융기관수, 1인당 자동차 등록대수, 인구 천인당 학교 출제, 인구 천인당 의료기관 병상수, 인구 천인당 공무원수, 인구 천인당 극장수, 1인당 공원면적 재정부문 : 재정력지수	공간범위 : 수도권 시군구 56개 지역 시간범위 : 1999년~2005년	통합지표의 분석, 계수 비교 (지니계수, 변이계수 등)	서울시는 북부지역의 격차가 남부지역 격차보다 큰 반면, 경기도 및 수도권은 남부지역의 격차가 더 크게 존재, 서울시는 인구 및 물리적 환경부문, 경기도는 생활환경과 재정부문, 수도권은 생활환경 부문에 있어서 격차가 뚜렷이 나타남.
전병혜, 이민호, 유식문 (2008)		인구밀도, 유년인구비율, 경제활동인구비율, 노인인구비율, 대학졸업자수 비율, 제조업 및 서비스업 임지계수, 총사업체 밀도, 통근통학, 주간인구지수 변화, 1인당 지방세액 변화, 노후주택비율, 신축건물비율, 단독주택비율, 자기점유비율	공간 범위 : 수도권 시간 범위 : 1995년, 2005년	지역특성 분석 및 유형화 (주상분분석, 비계층적 군집분석)	수도권 5개 지역으로 유형 구분 : 중심지, 보완지역, 행정중심지, 주변지역, 자개발낙후지역
한주연 (2002)		주택가격	공간 범위 : 서울시 및 수도권 시군구 시간 범위 : 1997년~2001년	주택가격 지역분포 변화	서울 및 수도권 지역 내 주택가격 격차 심화, 특히 서울의 일부 강남지역과 기타 지역 간 주택가격 양극화 더욱 심화
박환용, 문진아 (2002)	주거 환경 격차	주택 및 지역 환경 측면 : 소형주택비율, 80년 이전 공동주택비율, 단독주택비율, 최소필지규모 미달 비율주택 내부 환경 측면 : 과밀정도, 목욕탕 없는 가구비율 및 목욕탕 공동사용가구비율, 부엌 재래식사용 가구비율, 화장실 공동사용가구비율 사회경제적 측면 : 임차가구비율, 일반 및 특례수급자 가구비율	공간 범위 : 서울시 25개 자치구 시간 범위 : 2000년 기준	요인분석	동남권 지역과 타 지역 간 주택시장의 격차 크게 존재
채미옥 (1998)	지가 격차	지가분포 설명 요인 : 접근성, 입지성 요인(용도지역, 토지용도, 도로접면, 학군 등)	공간 범위 : 서울시 시간 범위 : 1990년, 1993년, 1996년	지가경사 합수, 특성가격 합수	서울시 중심지의 지가영향력은 높은 수준이며, 입지적 특성과 다핵입지적 특성에 의해 중심지에 높은 지가가 형성된다고 볼 수 있음.

〈표 계속〉 생활환경 격차 관련 선행연구 개요

학자	연구 목적	지 표	연구의 범위	연구방법	연구 결과
임석희, 이용우 (2002)		지역별 소득, 고용, 지역특성(예: 신산업지역, 주거지역 등), 아파트 및 지가에 따른 지역 구분, 지가(1998, 2002)	공간 범위 : 서울시 자치구 시간 범위 : 1998년~2002년	지가 및 아파트에 의한 지역 격차 파악	사회적 양극화 심화에 따른 공간적 양극화 심화
전병해, 이명훈, 서명중 (2008)	지가 격차	인구사회 측면 : 인구수, 인구밀도, 학교수, 공원비율 행정서비스 측면 : 공무원 1인당 주민수 경제측면 : 제조업 종사자수, 도소매 및 음식숙박업 종사자수, 운수 및 통신 종사자수, 금융 및 보험업 종사자수, 보건 및 사회복지사업 종사자수, 오락문화 및 운동관련시설 종사자수, 공공 및 개인서비스 종사자수	공간 범위 : 수원시 시간 범위 : 1983년~2002년	지가분포도, Clark의 인구밀도경사함수 적용, 주성분분석, 회귀분석	수원시는 교외화 단계로 변화하고 있음. 도심이 위치한 구시가지와 신개발지 간 불균형 발생 및 심화
김영, 하창현 (2002)		인구부분 지표 : 시군별 읍면동 인구의 분산 및 집중도(지니계수), 인구이동패턴, 인구중심점, 바깥측정치 산업부분 지표 : 산업분포 및 특성(집중계수, 특허계수), 사업체 규모, 접근성에 따른 인구 및 산업분포 패턴	공간 범위 : 부산시, 울산시 포함 경상남도 시간 범위 : 1970년~2000년	요인분석, 군집분석, 회귀분석	경남지역의 인구 및 산업분포가 동부(일부) 지역으로의 집중 가속화로 불균형 발생
최은영 (2004)	인구 분포 및 이동 특성	시군구별 인구이동자료(1996~2000), 시도별 인구이동자료(1985~2003)	공간 범위 : 전국 시군구 시간 범위 : 1996년, 2000년	인구이동 분석	도·농 간 인구이동에서 도시 간 인구 이동으로 변화, 서울로의 유입 인구 특성이 과거에 비해 사회경제적 지위 수준이 향상된 특성을 띠고 있어 선택적 인구이동이 발생 → 서울의 영향력과 수도권 인구집중 강화
권일, 류상구 (2005)		공간단위별(9개 지역, 시도 단위, 시군구 단위, 시구읍면 단위, 그리드 단위) 인구 분포	공간 범위 : 전국 시간 범위 : 1960년~2000년 중 인구 및 주택센서스 조사시점 기준	지니계수, 변동계수, 요인분석	경기, 경북, 경남지역의 불균형은 감소하는 반면, 강원, 전북, 전남은 증가하고 충북, 충남 및 제주지역은 정체 상태
김창식, 우명제 (2000)	중심지 식별	고용밀도, 고용비율, 사무실연상면적(Q지수), 사무실연상면적, 상업연상면적(Q지수), 상업연상면적, 최고지가, 상업연상면적(LQ지수), 상업연상면적(밀도), 문화연상면적, 문화연상면적(밀도), 목적동행량	공간 범위 : 서울시 행정동 시간 범위 : 1991년, 1996년	군집분석, 중심지능력 유사성 분석	중심지 특성 다양 : 여러 기능을 하는 중심지와 특화된 기능을 가진 중심지가 존재하고 있음.
이관국, 임채성, 윤시운 (2001)	중심지 특성 파악	중심지체계 결정 : 고용자수, 사무실연상면적밀도, 사무실연상면적(Q지수), 상업연상면적, 상업연상면적(LQ지수), 통행자수, 통행밀도 중심지 위계별 특성 : 건축물 연상면적	공간 범위 : 부산시 209개 행정동 시간 범위 : 1999년	중심지식별 (고지오인 분석, 군집분석)	부산시 중심지 체계 : 2도심 4부도심 5하위중심지로 식별

위의 선행연구 검토를 통해 여러 연구에서 빈번하게 사용된 지표를 유형화하여 <표 2-2>와 같이 구분·정리함. 인구부문의 경우 인구의 밀도와 사회·경제적 특성을 나타내는 지표가 많이 사용되었고, 주거환경부문의 경우 주택 유형 및 건축연도 등과 같은 주택 자체의 특성과 재개발·재건축사업, 주거밀도, 지가, 차량통행 불가능 필지 등 주거가 입지한 지역의 특성에 관한 지표가 활용됨. 산업·경제부문의 경우는 종사자 및 사업체 수와 밀도, 입지계수(LQ) 등 경제활동의 밀집정도와 재정자립도, 1인당 종합토지세, 자동차 보급률 등 재정 상태를 평가하기 위한 지표가 사용됨. 기반시설과 문화, 의료, 교육, 복지시설 등 공공부문을 평가하기 위한 지표로는 도로, 지하철 등 교통 기반시설의 정비 수준, 학교 및 병원, 공연시설 등의 공급 수준이 활용됨. 선행연구에 사용된 다음의 다양한 지표 중 연구의 목적성에 부합하고 제2절에서 다루어질 지표 선정 기준에 적합한 지표를 생활환경 측면의 지표로 선정하여 분석하고자 함.

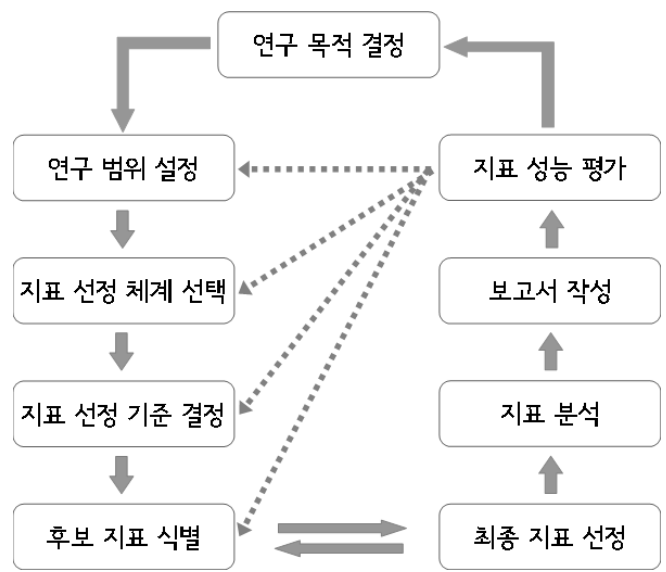
<표 2-2> 관련 선행연구에서 사용된 지표

생활환경 측정 지표	
인구부문	밀도(인구, 가구, 유년인구, 노년인구) 인구수, 가구수, 세대당 인구수, 대학졸업자수, 전문대졸 인구비율, 인구증감률, 총전입·전출 이동률, 인구분포(지니계수, 바키측정치, 집중계수, 평균편차거리), 가구당 자가용 승용차 보유율
주거환경부문	비율(단독주택, 노후주택, 신축건물), 주거밀도, 지가, 주택가격, 주택점유유형, 재개발·재건축사업현황, 주택보급률, 1인당 주거면적, 차량통행 불가능 필지비율
산업·경제부문	고용자수, 사업체수, 사업체수밀도, 고용밀도, 종사자수 증감률, 입지계수(LQ), 지방세액, 재정자립도, 예산규모, 1인당 종합토지세, 자동차보급률, 대형승용차 등록비율, 승용차보유대수, 저소득주민수, 인구 만인당 시장수, 인구 천인당 금융기관수, 사무실공간분포
공공부문	도로(연장, 도로율, 도로포장률, 광로율, 고속도로율), 주차장면적, 직주근형, 버스노선수, 지하철노선, 상·하수도보급률, LAN선 설치수, 정보화지수, 통근통행(통근통행량, 통행밀도, 통근거리)
	초·중·고등학교수, 초등학교 학급당 학생수, 초등학교 교원당 학생수, 초중고 노후학교건물비율, 천인당 의사수, 천인당 의료기관 병상수, 인구 천인당 극장수, 공연시설수, 인구 천인당 공무원수, 공공기관수

제2절 지표선정 기준 및 체계

선행 연구에서 살펴보았듯이, 생활환경 격차를 분석함에 있어서 다양한 부문의 여러 가지 지표가 사용될 수 있음. 좋은 연구 수행을 위해서는 많은 지표보다는 가장 적절한 지표를 선정하는 것이 중요하며, 지표를 선출하는 방법과 기준은 여러 가지가 있을 수 있음. 따라서 지금부터 지표 선출에 관련된 국내·외 문헌 검토를 통해 지표의 개념부터 지표선정 체계, 지표선정 기준, 지표의 평가와 선정, 그리고 지표 개발 시 고려해야 할 사항까지 알아보고자 함.

지표라는 것은 어떤 현상이나 그 변화에 대한 표현 또는 요약된 정보로, 값 자체의 의미와 시스템 전체에 대한 정보가 쉽게 전달되도록 복잡한 현상을 계량화 또는 단순화 하여 표현하기 위한 기능을 가져야 함(이용우·윤양수·최영국, 2003). 지표의 선정 및 연구 체계 수립을 위해 Maclaren(1996)과 Wong(2006), 이용우·윤양수·최영국(2003)의 연구 내용을 종합적으로 고려하여 다음과 같은 순서와 기준에 따라 연구 지표를 선정하고자 함.



출처 : Maclaren(1996), Urban Sustainability Reporting, Journal of the American Planning Association, Vol. 62, No.2, p.189

〈그림 2-1〉 지표 선정 및 연구 진행 단계

① 연구 목적 설정 및 지표 파악

구체적인 연구 목적의 설정이 선행되어야 하며, 관련 정책과 연구, 문헌검토 등을 통해 필요한 지표를 파악함.

② 지표 범위 설정

연구 활용 주체, 활용 수준에 따른 지표 상세 정도, 지표의 시간적·공간적 범위와 몇 개의 지표를 사용할 것인지를 결정해야 하고, 동일한 분석 목적의 연구에서 모두 쓰일 수 있는 핵심 지표(core or fundamental indicators)를 선정함.

③ 지표 선정 체계 구축

지표를 선정하는 방법은 9가지 정도로 축약될 수 있으며, 연구 목적과 연구 방법에 따라 선정 체계를 구축하도록 함.

〈표 2-3〉 지표 선정 체계

구분	특성
도메인 기반 체계 (Domain-based frameworks)	연구 주제와 관련된 도메인별로 지표를 나열하는 방법이며, 연구 목적과 직접적으로 연계가 되지 않는 단점이 있음.
목적 지향성 체계 (Goal-based frameworks)	연구 목적의 성취를 위한 지표를 나열하는 방법으로, 연구 주제와 관련한 다양한 측면 고려가 부족한 단점이 있을 수 있음(예: '대분류 - 주제 - 소주제 - 소주제별 지표' 순의 가지치기 형태로 발전).
부문별 체계 (Sectoral frameworks)	연구 주제를 구성하는 부문별 지표를 나열하는 방법임(예 : 지속가능성 - 주거, 교통, 폐기물처리, 토지이용 부문 등).
이슈 중심 체계 (Issue frameworks)	현재 논의되고 있는 이슈 중 연구 주제와 관련된 이슈를 목록화하여 지표를 도출하는 방법으로, 관련 지표의 도출이 가장 어려운 체계이며 구조적으로도 가장 취약한 지표 도출 체계임.
인과관계 체계 (Causal frameworks)	인과관계에 의해 지표를 도출하는 방법으로 분석대상에 영향이 미치면 변화가 발생하여 대응책이 제시되는 것으로, '상황-압력-대응(Condition-Stress-Response) 체계'라고도 함. 이 방법은 지표의 선정과 제거의 근거를 제시할 수 있다는 장점이 있음.
복합적 체계 (Combination frameworks)	위에서 제시된 각각 체계의 단점을 극복하기 위해 하나 이상의 체계를 같이 사용하여 지표를 도출하는 방법임.
주제접근방식 (Theme framework)	파악하고자 하는 현상을 크게 분야별로 구분한 후, 분야별 정책목표에 따라 하위분야로 세분화하고 이에 따라 관련지표를 선정하는 방식으로, 분야별로 '목표-전략-실천수단' 또는 '주제-세부주제' 등의 계층적 구분을 통해 도출
상향식 접근법 (bottom-up approach)	관련된 혹은 중요하다고 생각되는 모든 요소와 이슈를 나열하는 방법임.
하향식 접근법 (top-down approach)	분석하고자 하는 개념과 관련된 요소를 연역적으로 도출하는 방법임.

출처 : Maclaren(1996), Urban Sustainability Reporting, Journal of the American Planning Association, Vol. 62, No.2, p.191

④ 지표선정기준 설정

3단계에서 선정된 체계에 의해서 연구 목적 및 특성에 부합되는 지표를 나열하고, 다음의 종합적인 지표 선정 기준에 의해서 분석 가능하며 논리적으로 타당한 지표를 선정함. 실제로 다음의 기준을 모두 만족시키는 지표를 찾는 것은 불가능하기 때문에, 다음 기준 중 다수의 조건을 만족시키는 것을 1차적으로 선정함.

〈표 2-4〉 지표의 요건

요건	의미
대표성(representative)	나타내고자 하는 현상을 대표할 것
타당성(validity) 또는 객관성	지표의 작성이 신뢰할 만한 방법론에 의한 과학적 타당성이 있을 것
단순성(simplicity) 또는 용이성	지표의 의미 및 지표가 제공하는 정보를 일반 대중이 쉽게 이해할 수 있어야 함.
지속성(continuity)	시계열적 분석이 가능하고 주기적으로 자료갱신이 가능하여야 함.
유용성(availability)	적절한 시간과 비용수준에서 자료의 확보가 가능하여야 함.
종합성(comprehensiveness)	실용적 측면에서 총체적 정보를 제공하여야 함.
민감성(sensitivity)	크고 작은 변화를 파악할 수 있어야 함.
신뢰성(reliability)	반복 측정에서도 같은 결과를 도출할 수 있어야 함.
비용 효율성(cost-effective)	적당한 비용 지불로 데이터 수집 및 활용이 가능해야 함.

출처 : 이용우·윤양수·최영국(2003), 지속가능한 국토개발지표 설정에 관한 연구, 국토연구원

⑤ 잠재적인 후보지표 식별

4단계에서 선정된 지표 중에서 잠재적인 지표를 발굴해 내는 단계로, 다른 연구의 지표를 참고하거나, 전문가의 자문 또는 설문조사 등의 방법을 활용하도록 함. 그리고 추출된 지표들이 실제로 구득가능한지를 확인하고, 가능하다면 데이터의 시점, 대상지역 일치 여부, 해석의 불명확성 여부 등을 고려하고, 사용이 불가능한 경우 대안 지표를 발굴하도록 하며 대안으로 제시된 측정법이 검증 목적에 부합하는지도 반드시 확인해야 함. 또한 종합적인 지표 구축 시 정확한 비교를 위해 필요시 지표의 표준화 수행, 지표 간 상관관계 등의 검토가 필요함.

⑥ 지표의 평가와 선정

3~5단계를 통해 선정된 지표를 평가하여 최종 지표를 결정하는 단계로, 가장 유용한 방법은 매트릭스를 활용하는 것임. 열에 모든 지표를 기재하고, 만족시켜야 하는 연구 목표, 지표 체계의 기준, 종합적인 기준 등을 행에 기재하여, 각각의 경우에 대해 점수를 부여하여 종합점수로 선택할 수 있음.

⑦ 자료 수집과 결과 분석

선정된 지표에 대한 자료를 수집하고 분석하는 단계로, 분석 결과로 나온 수치에 대한 해석이 연구자마다 다를 수 있으므로, 주의가 요구되며 오해의 소지가 없도록 명확한 설명이 제시되어야 함.

⑧ 보고서 작성 및 발표

분석 결과를 보고서로 작성하는 단계로 지표의 의미, 지표의 중요성, 경향, 추세 예측 등을 서술함.

⑨ 지표의 유용성 평가

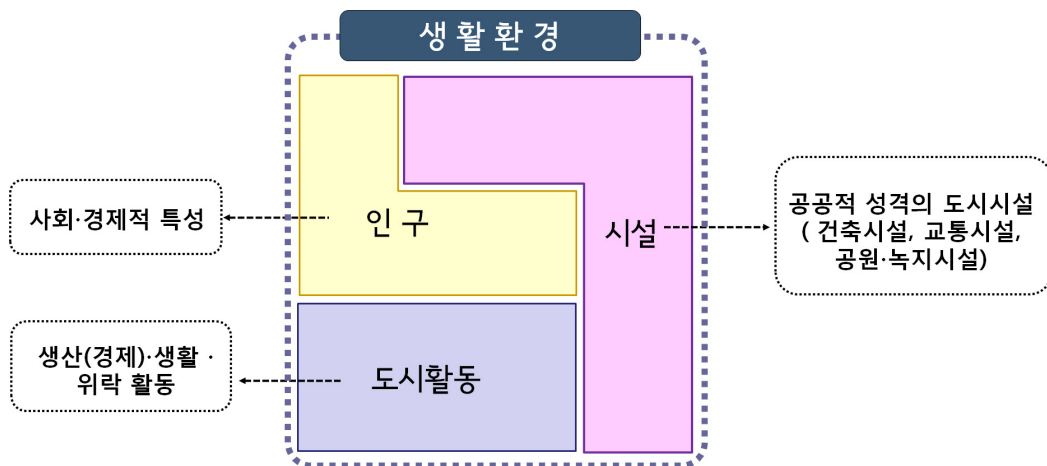
연구 목적 달성을 위한 영향과 요인의 측정을 위한 지표의 측정이 적합했는지 여부를 평가하는 단계로, 지표의 측정방법, 사용 데이터의 적합 여부를 평가하고, 필요하면 지표의 수정 또는 제거, 그리고 새로운 지표를 추가함.

이상 위에서 살펴본 지표가 갖추어야 할 요건과 지표 선정 방법에 따라 선행연구에서 검토한 여러 가지 지표 중 이 연구에 적합한 지표를 선정하고자 함. 다음 제3절에서는 생활환경의 개념화 및 조작적 정의, 그리고 선정된 지표를 소개하고자 함.

제3절 생활환경의 개념 및 조작적 정의

생활환경이란 주거환경을 포함한 도시생활을 영위하는데 기본적으로 필요한 환경을 지칭하는 것으로, 이 연구에서는 생활환경의 구성 요소로 시민(citizen), 활동(activity), 토지(land) 및 시설(facility)로 봄.¹⁾ 이들 3가지 구성요소는 서로 상호관계를 가지고 도시를 구성하고 있으며 각 요소는 하나의 틀 속에서 서로 영향을 주고받는 체계(system)로 파악되어야 함.

첫 번째 요소인 시민은 도시를 구성하는 가장 기본적인 단위라 할 수 있으며, 시민의 수, 밀도, 그리고 사회·경제적 특성 등을 정량적인 지표로 산출하여 도시의 특성을 파악하는 수단으로 활용할 수 있음. 두 번째 요소인 도시 활동은 도시 안에 거주하고 일하고 여가활동 등을 영위하는 시민들의 행태를 의미함. 살기 좋은 도시 공간 조성을 위해 이러한 시민의 행태 파악은 도시계획에 있어서 필수적으로 고려해야 할 사항이라 할 수 있음. 도시 활동의 구성 요소를 영국의 도시계획가인 게데스(P.Geddes)는 생활, 생산, 위락의 세 가지로 요소로 보았고, 프랑스의 르코르뷔제(Le Corbusier)는 교통을 추가하여 네 가지 요소로 구분함. 마지막 요소인 토지 및 시설은 도시의 물리적인 형태를 결정짓는 요소이자 시민의 도시 활동이 이루어지는 공간으로 건축시설, 도로 및 철도, 공원·녹지시설 등 공공적인 성격을 띠는 물리적인 요소로 구성되어 있음.



〈그림 2-2〉 도시생활환경의 개념도

1) 대한민국토·도시계획학회, 2008, 『도시계획론』

도시생활환경 각 요소의 개념화 및 개념에 따른 조작적 정의 다음 <표 2-5>와 같이 정리할 수 있음.

<표 2-5> 도시생활환경의 개념 및 조작적 정의

생활환경 구성 요소	개념화	조작적 정의
인구	사회·경제적 특성	[인구부문] 인구증감률, 순인구밀도, 노령화 지수, 대졸 이상 인구비율
도시활동	생산·생활· 위락 활동	[산업·경제부문] 중사자증감률, 순고용밀도, 순사업체밀도, 재정자립도, 가구당 승용차 자가용 보유율
시설	공공적 성격의 도시시설 : 건축시설, 교통시설, 공원·녹지 시설 등	[주거부문] 아파트비율, 노후주택비율, 순주택밀도, 평균필지면적, 아파트 3.3㎡당 가격, 자가주택비율, 1인당 주거면적 [기반시설부문] 1인당 도시공원면적, 주차장 확보율, 초고속인터넷 이용률, 시가화계수당 유효도로보급률, 지하철 역수 [문화·의료·교육·복지부문] 문화시설수, 병원수, 공공도서관수, 노후 학교건물 비율, 사회복지시설수

제3장 지표로 본 서울시 생활환경 특성 및 변화 분석

제1절 생활환경 지표의 개요

제2절 부문별 생활환경 지표의 비교·분석

제3절 자치구별 생활환경 특성의 종합분석

제 3 장

지표로 본 서울시 생활환경 특성 및 변화 분석

제1절 생활환경 지표의 개요

이 연구에서 생활환경 특성을 분석하기 위해 선행연구 및 이론검토를 통해 자치구의 생활환경을 구성하는 부문을 인구, 주거환경, 산업·경제, 기반시설, 공공시설²⁾의 5개 부문으로 정의함.

○5개 부문 및 부문별 지표는 생활환경 개념 및 조작적 정의에 따라 다음의 같이 구성되며, 자세한 지표 산출 계산방법 및 출처는 <표 3-1>과 같음.

- (1) 인구부문 : 해당 지역 인구의 사회경제적 특성과 변화 추세 파악
- (2) 주거환경부문 : 해당 지역의 주거환경 특성과 변화 추세 파악
- (3) 산업경제부문 : 자치구별 산업·경제기반 및 소득수준 파악
- (4) 기반시설부문 : 1인당 도시공원 면적, 자동차 등록대수 대비 주차장 확보율, 초고속 인터넷 활용 정도, 도로 및 지하철의 기반시설 공급 정도를 지표로 선정하여 기반시설

- 2) 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조에 따르면 기반시설과 공공시설을 다음의 표와 같이 정의하고 있음. 그러나 이 연구에서는 교통·정보통신 등의 공간시설을 기반시설부문으로, 문화·교육·의료·복지 관련 시설을 공공시설부문으로 분류하여 지표를 분석함.

〈표〉 기반시설 및 공공시설의 법적 정의

구 분	정 의
기반시설	“기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설 등 공공·문화체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설 사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설
공공시설	“공공시설”이란 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다.

수준 평가³⁾

- (5) 공공시설부문 : 문화시설수, 공공도서관수, 병원수, 노후 학교건물 비율, 사회복지시설 수를 지표로 선정함.

분석의 공간단위는 25개 자치구로, 이는 지역 간 생활환경의 변화 및 실태를 통해 서울시 내부에서의 지역 간 격차를 파악하기 위함. 몇 개의 자치구를 통합하여 생활권역별로 분석할 경우, 공간단위가 너무 넓기 때문에 생활권역 간 지표 차이가 뚜렷하게 나타나지 않을 수 있음. 또한 행정동별로 분석할 경우, 자치구 단위보다 구체적인 분석이 가능하지만 일부 지표의 경우 데이터 구득의 한계⁴⁾가 있을 수 있음.

연구의 시간적 범위는 생활환경의 시계열적 변화를 살펴보기 위해 2000년과 2005년을 기준으로 하였음. 최신 데이터가 구득 가능한 경우 가장 최근 연도의 데이터와 2000년의 데이터를 비교하였으며 인구와 주택관련 데이터의 경우 인구주택총조사가 5년 단위로 제공되기 때문에 2000년과 2005년을 기준으로 사용하였음.

-
- 3) 서울시의 경우 2008년 현재 상·하수도 보급률은 강동구만이 99%이고 다른 자치구는 모두 100%로 상하수도 보급률은 이 연구의 지표로 포함시키지 않았음.
- 4) 행정동 단위의 경우, 데이터가 다양하게 제공되지 않고 기본적인 데이터만이 제공되거나 행정구역의 변화로 인해 과거 추세자료를 구득할 수 없는 경우가 있음.

〈표 3-1〉 자치구별 생활환경 격차 분석을 위한 지표

구분	지표	기준년도		설명	단위	출처
인구 부문	인구증감률	1995~2000	2000~2005	5년간 인구 증감률	%	인구주택총조사
	순인구밀도	2000	2005	인구 / 시가화면적(ha)	인/ha	인구주택총조사, 서울통계연보
	노령화 지수	2000	2005	(65세 이상 인구 / 15세 미만 인구) × 100	%	인구주택총조사
	데칼 이상 인구비율	2000	2005	(데칼 이상 인구 / 20세 이상 인구) × 100	%	인구주택총조사
	아파트비율	2000	2005	(아파트수 / 총 주택수) × 100	%	인구주택총조사
주거 환경 부문	노후주택비율	2000	2005	(1970년 이전 주택수 / 총 주택수) × 100	%	인구주택총조사
	순주택밀도	2000	2005	주택호수 / 시가화면적	호/ha	인구주택총조사, 서울통계연보
	평균필지면적	2000	2007	구별 필지면적 / 필지 개수	m ²	국토해양부 지목별 지적등록현황
	1인당 주거면적	2000	2008	총 주거면적(m ²) / 인구수	m ² /인	건물분 과세자료, 서울통계연보(주민등록인구)
	아파트 3.3m ² 가격	2000	2009	아파트 매매상한가 / 3.3m ²	만원/평	부동산 114 이파트시세
산업 경제 부문	자기주택비율	2000	2005	자기주택 보유 가구수 / 전체 가구수	%	인구주택총조사
	종사자수 증감률	1991~2000	2000~2007	종사자수 증감률	%	사업체기초통계조사보고서
	순고용밀도	2000	2007	종사자수 / 시가화면적	인/ha	사업체기초통계조사보고서, 서울통계연보
	순사업체밀도	2000	2007	사업체수 / 시가화면적	개소/ha	사업체기초통계조사보고서, 서울통계연보
	재정자립도	2000~2002	2007~2009	3년간 재정자립도의 평균	%	서울시 자치구예산현황
기반 시설 부문	가구당 자기용 승용차 보유율	2000	2005	(자기용 승용차 대수 / 가구수) × 100	%	인구주택총조사, 서울통계연보
	1인당 도시공원면적	2000	2008	도시공원면적 / 주민등록인구	m ² /인	서울통계연보
	주거장확보율	2000	2008	(주거면수 / 자동차 등록대수) × 100	%	서울통계연보
	초고속인터넷 이용률	2003	2008	초고속인터넷 이용비율	%	서울서베이
	도로보급률	2000	2008	유효도로연장 / $\sqrt{\text{시가화면적}} \times \text{인구}$		서울통계연보
공공 시설 부문	지하철 역수	2002	2009	지하철 역수	개소	서울시 교통국 새주소사업
	인구 만명당 문화시설수	2000	2005	문화시설수 / 10,000명	개소/만명	서울통계연보, 인구주택총조사
	인구 10만명당 병원수	2000	2005	병원수 / 100,000명	개소/10만명	서울통계연보, 인구주택총조사
	인구 만명당 공공도서관수	2000	2005	공공도서관수 / 10,000명	개소/만명	서울통계연보, 인구주택총조사
	초중고 노후 학교건물 비율	2000	2005	(30년 이상 건물 수 / 총 학교 건물수) × 100	%	한국교육통계연구센터
	인구 만명당 사회복지시설수	2000	2005	사회복지시설수 / 10,000명	개소/만명	서울통계연보, 인구주택총조사

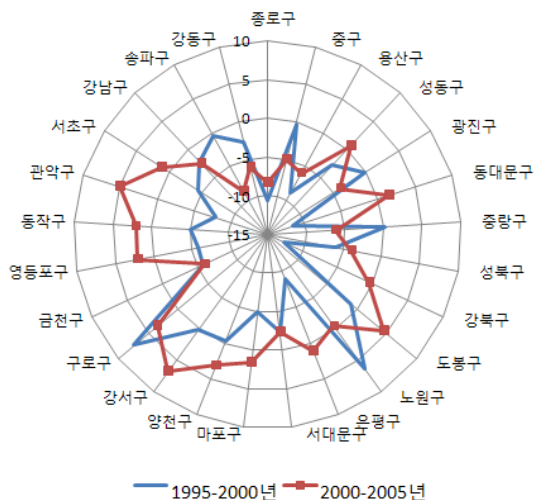
제2절 부문별 생활환경 지표의 비교·분석

이 절에서는 제1절에서 정리한 각 부문의 지표별로 2000년과 2005년의 데이터 분포 및 5년간 변화 동향을 비교 분석하였으며, 각 지표의 상·하위 5개 자치구와 변이계수를 산출하여 자치구별 지표의 격차 정도를 파악하였음.

1. 인구부문

인구부문의 지표는 각 자치구 인구의 사회경제적 특성과 변화를 분석함으로써 생활환경 격차를 파악하기 위한 지표임. 이를 위해 ①인구증감률, ②시가화면적을 기준으로 한 순인구밀도, ③노령화 지수를 분석하고, ④인구의 사회경제적 특성을 나타내는 대졸 이상 인구 비율을 지표로 선정하여 자치구별로 비교·분석함.

1) 인구증감률



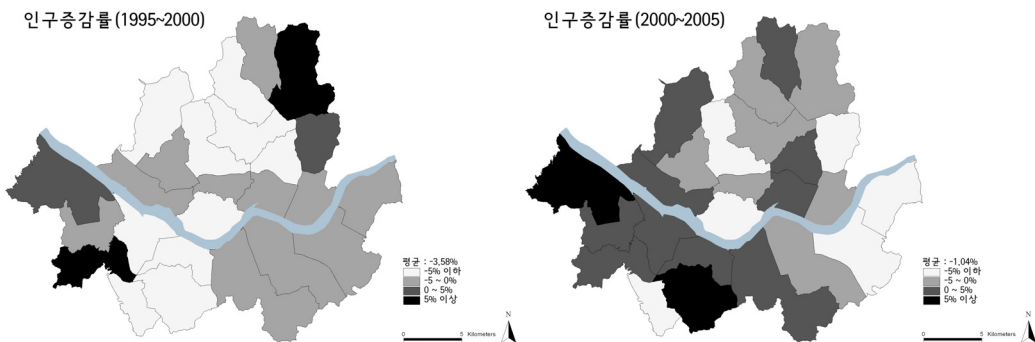
〈그림 3-1〉 인구증감률

인구증감률은 2000년과 2005년을 기준으로 각각 5년 전 인구와 비교하여 증감 정도를 백분율로 표현한 것으로, 값이 클 수록 해당 자치구의 인구가 큰 폭으로 증가하였음을 의미함.

1995~2000년간 서울의 인구는 평균 -3.6%의 감소율을 보였으나, 2000~2005년에는 감소율이 평균 -1.0%로 다소 둔화되었음. 1995~2000년간 두드러진 인구 감소율을 보인 자치구는 강북지역의 강북구 (-12.63%), 동대문구(-11.57%), 종로구 (-10.60%) 등이었으나, 2000~2005년에는

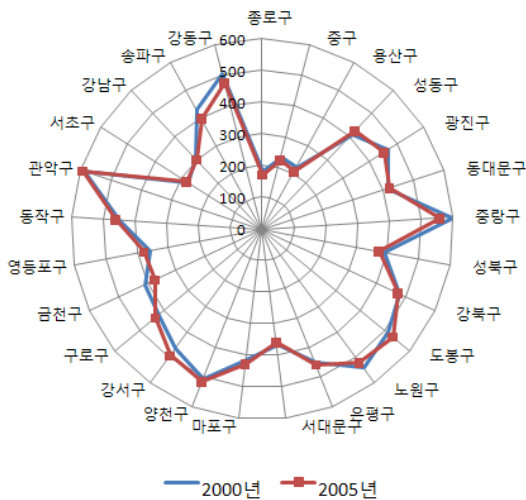
송파구(-8.66%)의 급격한 인구 감소와 함께, 강북지역의 종로구(-8.29%), 중랑구(-6.15)와 강남지역의 강동구(-6.09%), 금천구(-6.01%) 등에서도 인구가 감소함. 2000~2005년간 송파구와 강동구의 인구가 큰 폭으로 감소하였는데 이는 1971년 토지구획정리 사업에 의해 조성된 천호

및 잠실지구 등 대규모 주거지역의 재건축사업으로 인한 타 지역으로의 인구 유출이 컸기 때문이다. 인구감소율이 높은 강북지역의 종로구, 중구, 용산구, 성북구 등은 1960년 이전 형성된 구 시가지로 낙후한 주거환경과 도심재개발로 인해 상주인구 감소현상이 지속적으로 나타나고 있음. 지난 10년간의 서울시 전반의 인구 감소는 서울시 주요 주거 집중 지역의 재개발 및 재건축 시기 도래로 인한 사업 시행과 함께 서울시 외곽의 신도시 개발 및 대규모 택지개발로 인한 인구 유출로 판단됨.



〈그림 3-2〉 자치구별 인구증감률

2) 순인구밀도



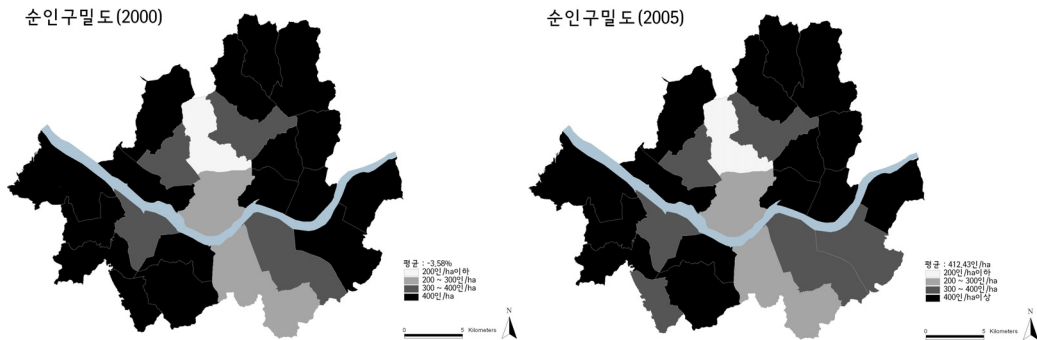
〈그림 3-3〉 순인구밀도

2000년 현재, 서울시 평균 순인구밀도는 시가화면적 1ha당 416.86명으로, 대규모 택지개발이나 재개발 등이 활발히 이루어진 중랑구(599.29명/ha), 관악구(591.21명/ha), 노원구(540.10명/ha)는 높은 순인구밀도를 나타냄. 또한 순인구밀도가 낮은 자치구는 도심권역에 해당하는 종로구(185.41명/ha), 용산구(223.07명/ha), 중구(234.98명/ha) 순으로 나타남.

2005년의 서울시 평균 순인구밀도는 시가화면적 1ha당 412.43명으로 2000년에 비해 약간 감소하였으며, 여전히 주거

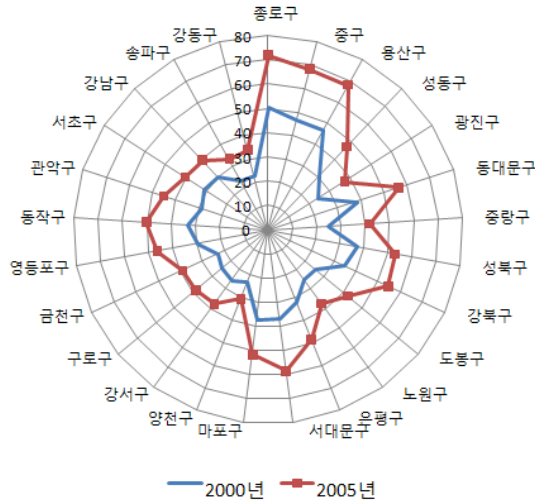
중심의 동북권역 자치구와 관악구의 순인구밀도가 높게 나타나고, 도심권(종로구, 중구, 용산

구) 및 서초구, 강남구의 순인구밀도는 낮을 뿐만 아니라 지속적인 감소 추세를 보임. 2000~2005년간 서울시 순인구밀도의 감소는 서울시 전반적인 인구 감소에 기인한 것으로 판단되며, 도심 및 부도심에 위치한 자치구의 순인구밀도는 낮은 수준으로 1980년대 이후 도심재개발로 인해 상주인구의 급격한 감소 현상이 나타나고 있음.



〈그림 3-4〉 자치구별 순인구밀도

3) 노령화 지수



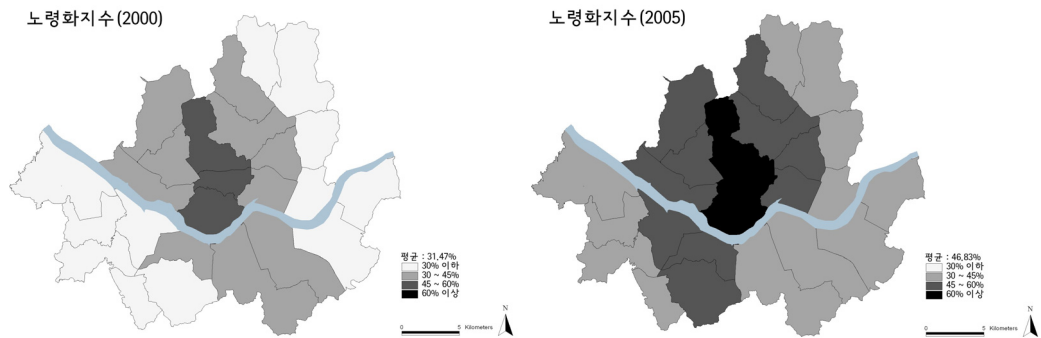
〈그림 3-5〉 노령화 지수

노령화 지수는 인구의 연령별 구성현황을 나타내는 지표로, 65세 이상 인구수를 15세 미만 인구수로 나눈 값에 100을 곱하여 산출함. 노령화 지수는 유소년층 인구수와 비교하여 노령인구가 얼마나 되는지를 나타내며, 지수가 높을수록 노령 인구가 많음을 의미함.

서울시 노령화 지수는 2000년 평균 31.47%에서 2005년 46.83%로 증가하여 서울시의 인구가 급격히 노령화되고 있음을 알 수 있음. 특히 2000년과 2005년 모두 도심권역에 해당하는 종로구, 중구, 용산구의 노령화 지수가 높게 나타남.

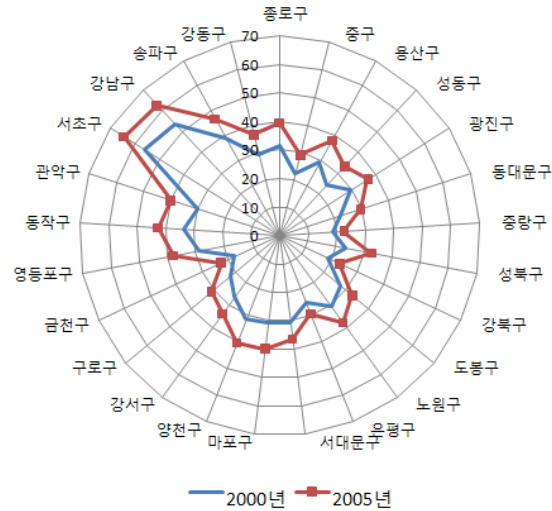
2000년 기준 노령화 지수가 높은 자치구는 종로구(50.63%), 용산구(46.90%), 중구(46.85%) 순이며, 낮은 자치구는 금천구(23.09%), 양천구(23.14%), 강동구(23.17%)순임. 2005년에도 도심권의 종로구(71.91%), 중구(68.23%), 용산구

(68.04%) 순으로 노령화 지수가 높게 나타났으며, 2000년에 비해 도심권의 노령화가 더욱 심화되었음. 2005년에 낮은 노령화 지수를 나타낸 자치구는 양천구(30.56%), 송파구(33.33%), 강동구(33.88%) 순임. 전반적으로 기성시가지에 해당하는 자치구의 노령화 지수가 높은 수준이나, 신시가지에 속하는 자치구의 노령화 지수는 낮은 수준을 나타냄.



〈그림 3-6〉 자치구별 노령화 지수

4) 대졸 이상 인구비율

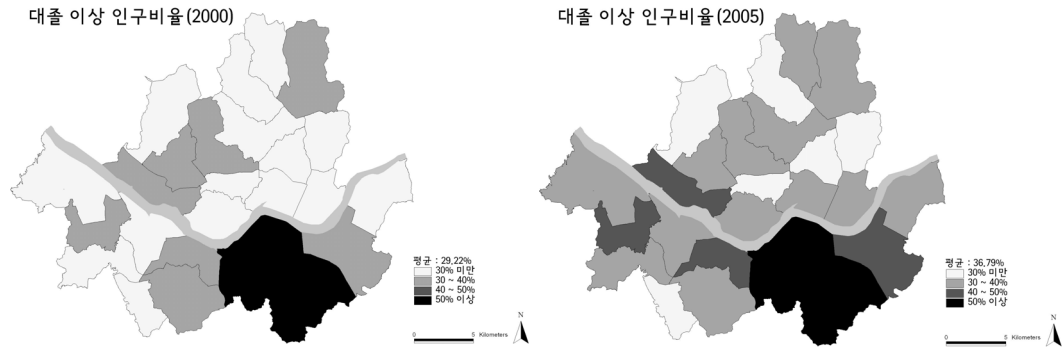


〈그림 3-7〉 대졸 이상 인구비율

인구의 교육수준을 통한 사회경제적 특성을 파악하기 위해, 고학력자 비중을 나타내는 대졸 이상 인구비율을 지표로 사용함.

4년제 대학졸업 이상의 인구비율은 2000년 29.22%에서 2005년 36.79%로 증가하였으며, 2000년과 2005년 모두 강남구, 서초구, 송파구의 고학력 거주 비율이 높은 것으로 나타남. 2005년 현재 대졸 이상 인구 비율이 높은 상위 자치구는 서초구(64.40%), 강남구(62.43%), 송파구(46.58%), 동작구(42.60%) 순이며,

하위 자치구는 서울시 외곽에 위치한 금천구(22.52%), 중랑구(22.64%), 강북구(23.29%) 순임.



〈그림 3-8〉 자치구별 대졸 이상 인구비율

5) 인구부문 종합정리

인구부문 지표 중 인구증감률은 자치구별 격차가 가장 크게 발생하고 있음. 종로구, 중구, 용산구 등 서울시 도심권역에 위치한 자치구의 경우 지속적인 인구 감소와 낮은 인구밀도, 심각한 노령화 수준을 나타내고 있는 반면, 강서구, 양천구, 관악구, 중랑구, 도봉구, 송파구, 강동구 등 서울시 외곽지역에 위치한 자치구의 경우 인구가 증가하거나, 인구밀도가 높으며 상대적으로 젊은 층의 인구 비율이 높은 분포를 보임. 동남권역의 경우 노령화 지수가 낮고, 대졸 이상 인구비율이 높아 고학력의 젊은 인구가 집중된 지역으로 볼 수 있음.

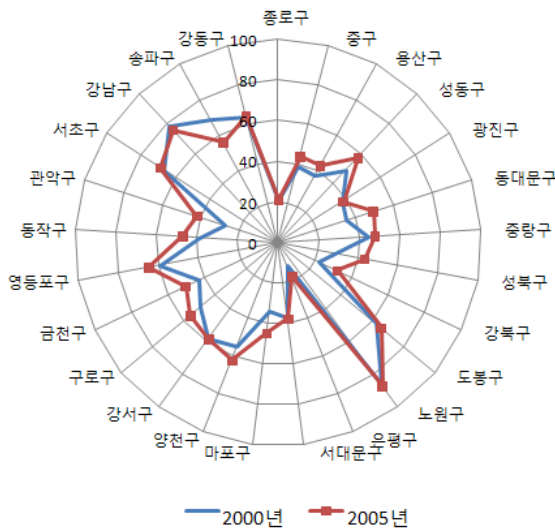
〈표 3-2〉 인구부문 상·하위 5개 자치구

구분	인구증감률 (5년간)(%)	순인구밀도 (인/ha)	노령화 지수 (%)	대졸 이상 인구비율(%)	인구증감률 (5년간)(%)	순인구밀도 (인/ha)	노령화 지수 (%)	대졸 이상 인구비율(%)
기준 년도	1995~2000	2000	2000	2000	2000~2005	2005	2005	2005
상위 5개	구로구	7.53	599.29	50.63	55.64	594.80	71.91	64.40
	노원구	6.50	591.21	46.90	53.16	559.25	68.23	62.43
	강서구	0.28	540.10	46.85	38.61	531.36	68.04	46.58
	종로구	0.21	509.98	38.14	33.28	518.98	58.46	42.60
	광진구	-0.18	507.45	37.23	31.59	516.54	56.41	40.56
하위 5개	강북구	-12.63	185.14	23.09	17.32	171.46	30.56	22.52
	동대문구	-11.57	223.07	23.14	18.65	208.36	33.33	22.64
	종로구	-10.60	234.98	23.17	18.81	224.90	33.88	23.29
	용산구	-8.81	278.76	23.44	22.10	281.51	37.19	29.19
	은평구	-8.80	308.91	24.21	22.28	301.77	37.27	29.56
평균	-3.58	416.86	31.47	29.22	-1.04	412.43	46.83	36.79
변이 계수	-1.39	0.26	0.25	0.31	-4.22	0.26	0.24	0.27

2. 주거환경부문

자치구 간 주거환경을 비교·분석하기 위한 지표로 ①아파트비율, ②1970년 이전에 건축한 노후주택비율, ③순주택밀도, ④평균필지면적, ⑤1인당 주거면적, ⑥아파트 3.3㎡당 가격, ⑦자가주택비율을 선정하였음.

1) 아파트 비율

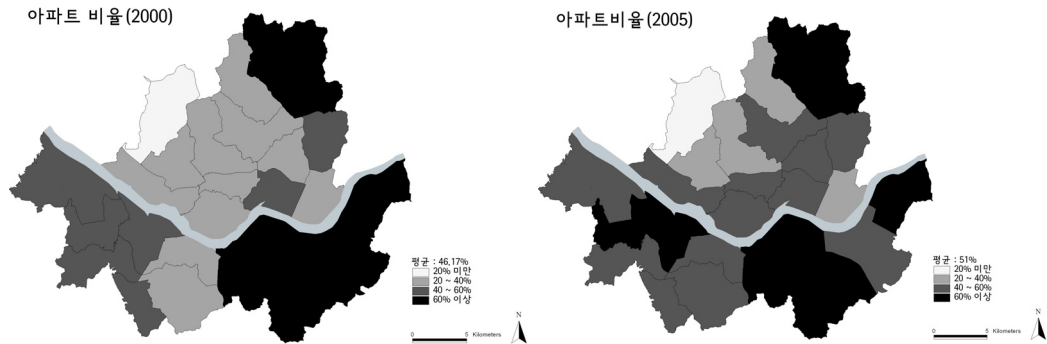


〈그림 3-9〉 아파트 비율

서울시 주택 유형 중 아파트의 비율은 2000년 평균 46%에서 2005년 51%로 증가하여, 서울시 주택이 아파트 위주로 획일화되고 있음. 2000년 현재 노원구, 강남구, 송파구 등은 아파트 비율이 전체 주택의 60% 이상을 차지하고 있음. 특히, 노원구의 경우 구 전체 주택의 86% 이상이 아파트로 구성되어 있어, 아파트 비율이 12%인 은평구와 큰 차이를 보임.

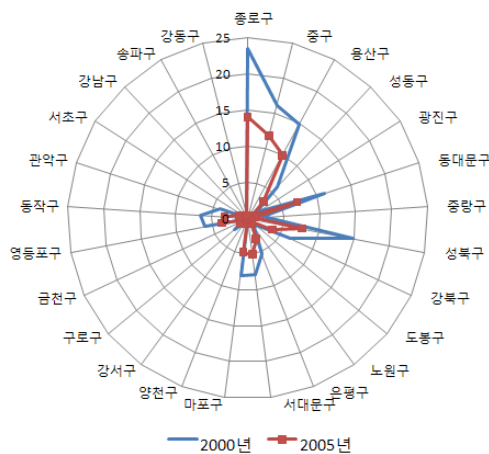
2005년에는 노원구, 강남구, 서초구, 도봉구의 아파트 비율이 높은 수준이며, 영등포구(65.12%)와 양천구(62.37%)의

아파트 비율도 상승하였음. 2005년 송파구의 아파트 비율은 2000년에 비해 크게 감소하였는데 이는 잠실지구의 재건축사업으로 인한 아파트 비율의 감소로 보임. 은평구의 경우, 행정구역 내 자연녹지 및 구릉지 등의 비율이 높은 지형적 영향으로 인해 2000년과 2005년 모두 아파트의 비율이 전체 주택의 20% 미만이나, 뉴타운사업 완료 후에는 크게 상승할 것으로 예상됨. 2005년 현재 서울의 주거유형 중 아파트가 차지하는 비율은 50% 이상임에도 불구하고, 아파트 위주로 개발되는 주거지 재건축과 재개발, 뉴타운사업 시행 시 그 비율은 지속적으로 증가할 것으로 보임.

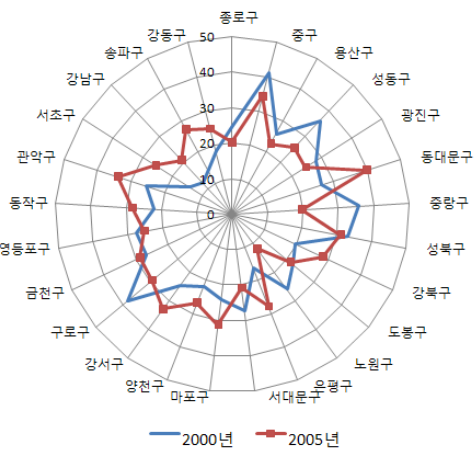


〈그림 3-10〉 자치구별 아파트 비율

2) 노후주택비율



〈그림 3-11〉 노후주택비율

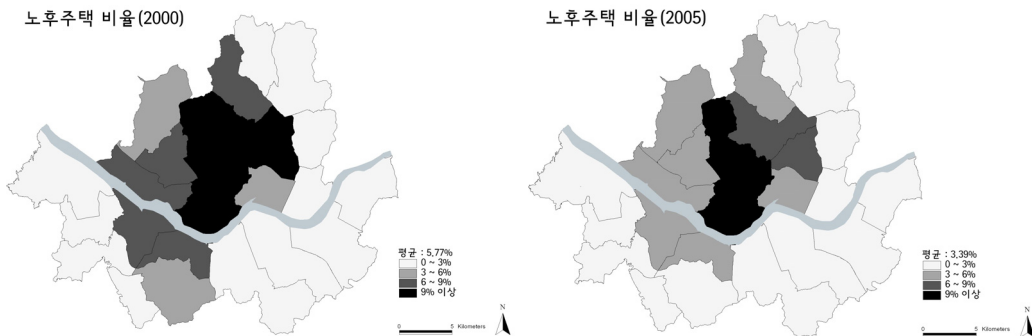


〈그림 3-12〉 신축주택비율

서울시 총 주택 중 30년 이상 된 주택의 비율은 2000년 약 5.77%에서 2005년에는 3.39%로 감소하였음. 종로구, 중구, 용산구, 성북구, 동대문구 등 구시가지에서 2000년과 2005년 모두 높은 노후주택 비율을 보였으며, 노후주택 비율이 낮은 하위5개 자치구는 모두 강남지역에 분포하고 있음. 2000~2005년간 노후주택비율은 감소하였으나, 2005년에도 종로구(14.03%) 및 중구(11.08%)의 노후주택비율은 여전히 10% 이상의 수준임.

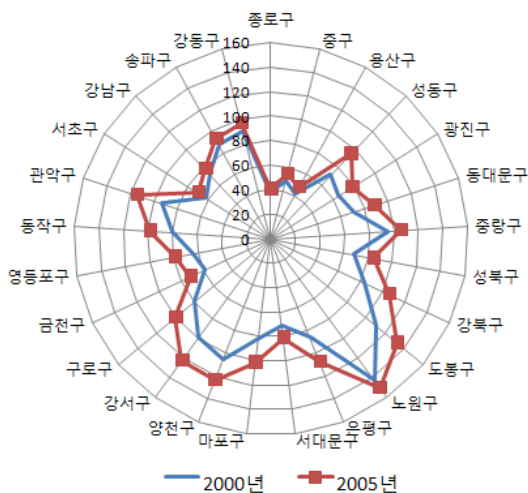
노후주택비율의 감소는 신축주택비율의 증가로 설명될 수 있음. 건축한 지 5년 이내의 주택 비율을 의미하는 신축주택비율의 경우 2000년 현재(1995년 이후 신축주택의 비율) 강북지역의 중구(41.05%), 구로구(38.44%), 성동구(36.03%), 중랑구(35.65%) 등 순으로 높게 나타나고 있

어 이 지역에서 주택 건축이 활발히 이루어짐을 알 수 있음. 2005년 현재(2000년 이후 신축주택비율), 2000년과 비교하여 전반적으로 신축주택비율이 상승하였으며, 동대문구(39.83%), 중구(34.17%), 관악구(33.82%), 강서구(32.96%) 등 강북지역과 서남권역의 신축주택비율이 높게 나타남. 1995년보다 2000년 이후 신축주택비율이 높은 자치구인 강서구, 양천구, 강북구, 서초구, 강남구, 송파구 등은 1970~1980년대 토지구획정리사업과 택지개발사업으로 대규모 주거지 개발이 이루어졌던 곳으로 주택 개발연한이 도래하여 주택 재개발 사업이 추진된 것으로 판단됨.



〈그림 3-13〉 자치구별 노후주택비율

3) 순주택밀도



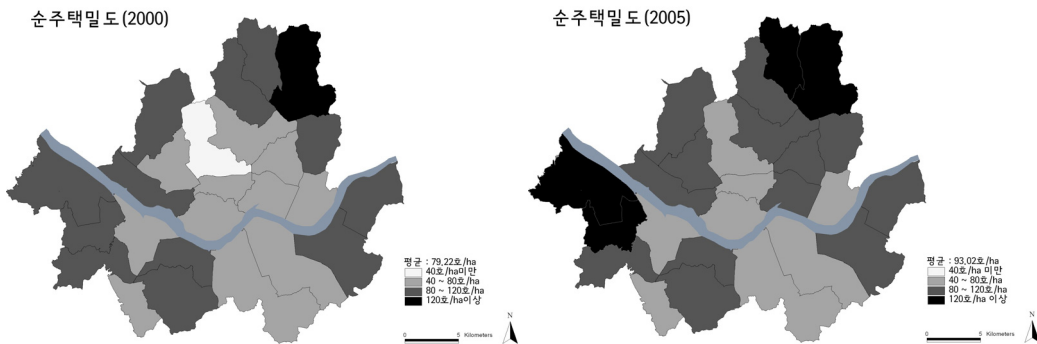
〈그림 3-14〉 순주택밀도

순주택밀도는 시가화면적 1ha당 주택 호수로 산출하며, 순주택밀도가 높을수록 주택이 밀집된 지역임을 의미함.

서울시 평균 순주택밀도는 2000년 73.2호/ha에서 2005년 93.0호/ha로 증가하였음. 2000년 순주택밀도가 높은 자치구는 노원구(143.5호/ha), 도봉구(111.0호/ha), 양천구(106.3호/ha) 순이었으며, 2005년에도 노원구(150.2호/ha), 도봉구(133.2호/ha), 양천구(123.8호/ha)순으로 상위 3개 자치구는 동일하지만 순주택밀도는 증가하였음. 노원구 및 도봉구의

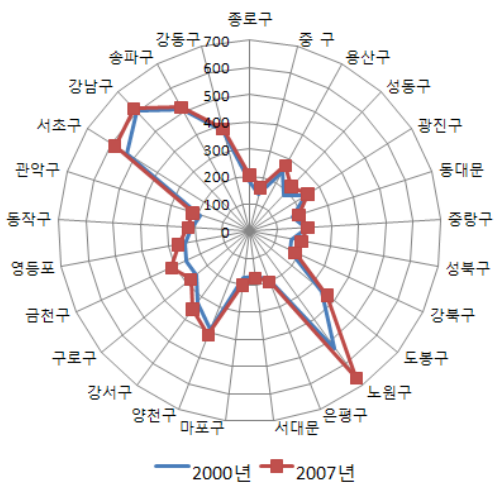
지역으로 아파트 비율 및 주택밀도가 높음.

순주택밀도가 낮은 자치구는 2000년에는 도심권역에 위치한 종로구(37.4호/ha), 용산구(42.0호/ha), 중구(48.8호/ha) 순이며, 2005년에도 2000년과 동일한 순위이지만 순주택밀도(종로구 : 40.39호/ha, 용산구 : 47.8호/ha, 중구 : 54.0호/ha)는 전반적으로 증가하였음. 순주택밀도가 높은 자치구는 주로 서울 외곽지역에 위치하고 아파트비율이 높으며, 특히 아파트비율의 증가가 주택밀도의 증가로 이어지고 있음.



〈그림 3-15〉 자치구별 순주택밀도

4) 평균필지면적



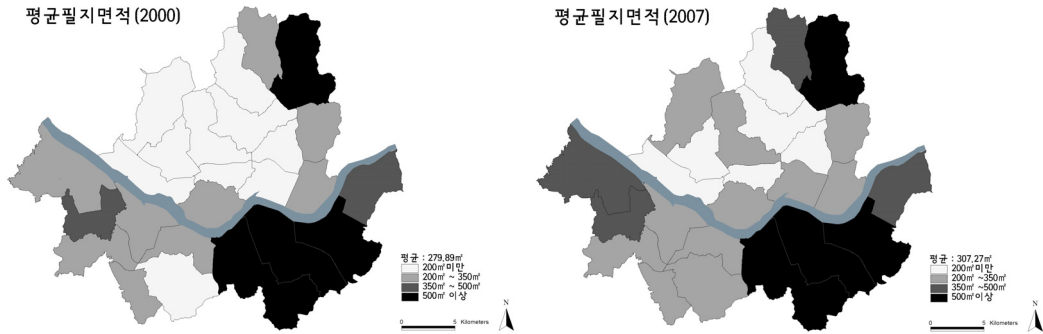
〈그림 3-16〉 평균필지면적

평균필지면적은 각 자치구의 총 대지면적을 자치구 총 필지수로 나누어 산출하며, 값이 클수록 필지규모가 크고 비교적 신규개발 지역이자 대규모 개발이 이루어진 지역을 의미함.

서울시 평균 필지면적은 2000년 279.89㎡에서 2007년 307.27㎡으로 약간 증가하였음. 평균 필지 면적이 500㎡ 이상인 지역은 2000년과 2007년 모두 노원구와 동남권의 서초구, 강남구, 송파구임. 이 지역은 1970년대와 1980년대 토지구획정리사업과 택지개발사업을 통해 대규모 개발이 이루어져 필지가 정형적이고 면적이 넓은 편임.

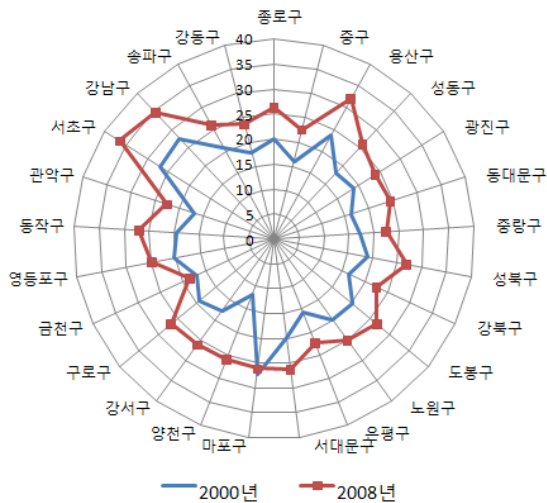
2007년 현재 평균필지면적이 좁은 지역은 기성시가지에 해당하는 중구(164.30㎡), 성북구

(193.53m²), 강북구(185.35m²) 등의 순임. 2000~2007년간 평균필지면적이 큰 폭으로 증가한 자치구는 노원구(25.33%), 성북구(24.85%), 성동구(23.32%) 등의 순으로 최근 개발 사업으로 인해 세세필지의 합필 때문으로 여겨짐.



〈그림 3-17〉 자치구별 평균필지면적

5) 1인당 주거면적



〈그림 3-18〉 1인당 주거면적

서울시 평균 1인당 주거면적은 2000년 19.29m²/인에서 2008년 25.79m²/인으로 약 33.7%가 증가함. 2000년 강남구(27.6m²/인), 마포구(27.25m²/인), 서초구(26.8m²/인) 순으로 높은 수치를 보이고 있으며, 2008년에는 서초구(36.4m²/인), 강남구(34.5m²/인), 용산구(31.9m²/인)의 순으로 나타나고 있음.

2000~2008년간 서울시 평균 1인당 주거면적은 증가하였으나, 최고 주거면적과 최저 주거면적의 격차는 2000년 15.74m²/인⁵⁾에서 2005년 17.82m²/인⁶⁾으로 더욱 증

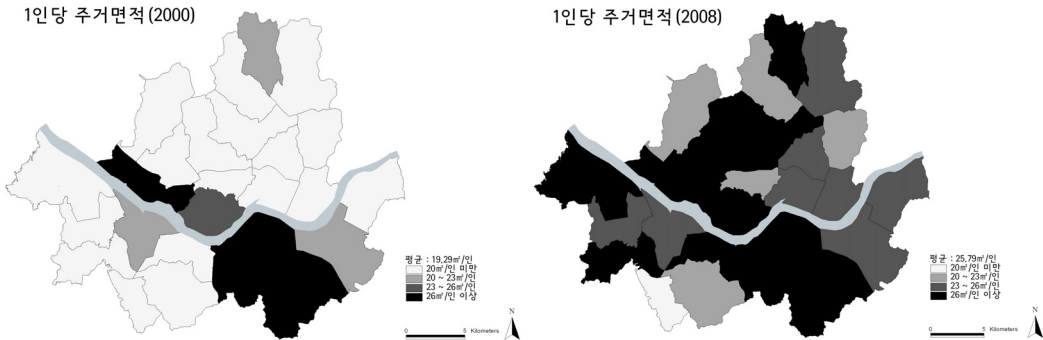
가하였음. 2000년과 2008년의 1인당 주거면적의 변화 중 특이한 사항은, 전반적인 주거면적의

5) 최고 주거면적 : 강남구 27.57m²/인 - 최저 주거면적 : 양천구 11.83m²/인

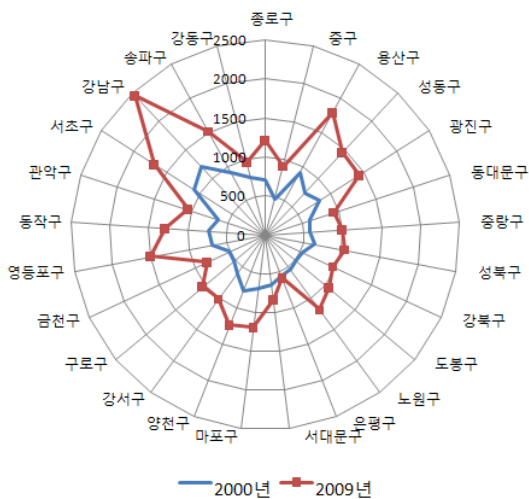
6) 최고 주거면적 : 서초구 36.42m²/인 - 최저 주거면적 : 금천구 18.60m²/인

증가에도 불구하고 마포구의 경우 2000년 27.3㎡/인에서 2008년 26.1㎡/인으로 감소한 반면, 양천구의 경우 5년간 13.9㎡/인, 약 117.7%에 해당하는 큰 폭의 상승이 있었음.

서울시 1인당 주거면적의 증가는 인구 감소에 따른 영향도 있지만 기성시가지의 재개발, 재건축, 뉴타운 사업 등으로 기존 주택이 멸실되고 신규주택이 건설되었기 때문인데, 특히 1995~2005년 사이 신규주택이 주로 중소·중대형 규모로 건설되기 때문임.



〈그림 3-19〉 자치구별 1인당 주거면적



〈그림 3-20〉 아파트 3.3㎡당 가격

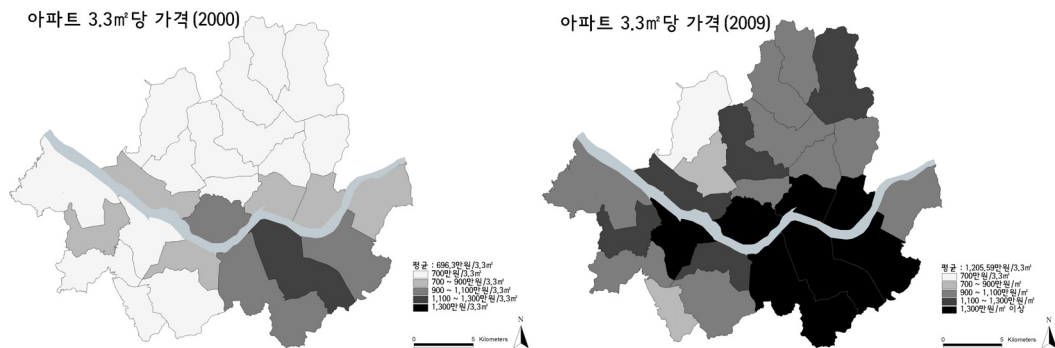
6) 아파트 3.3㎡당 가격

부동산 가격은 그 지역 가계의 부에 큰 영향을 미치는 요인으로 아파트 가격의 차이가 크다는 것은 지역 간 격차가 큼을 의미함. 부동산 114의 아파트 매매상한가에 의한 서울시 아파트 3.3㎡당 가격 평균은 2000년 696.30만원/3.3㎡에서 2009년 1205.59만원/3.3㎡으로 2배가량 상승함). 2000년 아파트 3.3㎡당 가격이 가장 높은 자치구는 강남구(1198.10만원/3.3㎡), 서

- 7) 2000년과 2009년의 아파트 3.3㎡당 가격 비교를 위하여 2000년 3.3㎡당 아파트 가격에 경제 전체의 물가수준을 나타내는 지표인 GDP 디플레이터 곱하여 2009년 가격으로 조정함.

비교하고자 하는 기준년도가 2000년과 2009년인 경우 ‘2009년 GDP 디플레이터 = (2000 명목 GDP / 2009 실질 GDP) * 100’ 라는 산출식을 통한 2009년 GDP 디플레이터 값을 2000년 값에 곱하여 2000년의 아파트 가격을 2009년 기준으로 조정할 수 있음. 위의 식을 통해 산정된 2009년 GDP 디플레이터의 값은 1.2062212임. 즉, 이 값을 2000년 아파트 가격에 곱함으로써 2000년 아파트 3.3㎡당 가격을 2009년 3.3㎡당 아파트 가격으로 조정하였음.

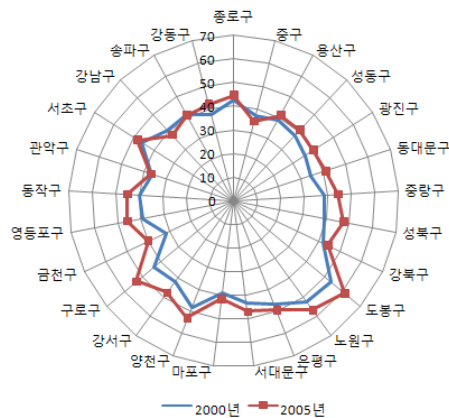
초구(1084.19만원/3.3㎡), 용산구(911.02만원/3.3㎡)의 순이며, 2009년 아파트 가격 상위 3개 자치구는 2000년과 동일하며 높은 아파트 가격 수준을 유지함(강남구:2446.65만원/3.3㎡, 용산구:1783.35만원/3.3㎡, 서초구:1686.48만원/3.3㎡). 아파트 3.3㎡당 가격이 가장 높은 자치구(강남구:1198.10만원/3.3㎡)와 가장 낮은 자치구(중구:469.40만원/3.3㎡)의 격차는 2000년에는 약 2.6배였으나, 2005년에는 약 4.1배(최고가 : 강남구2446.65만원/3.3㎡, 최저가 : 은평구 596.56만원/3.3㎡)로 더욱 증가하였음. 아파트 3.3㎡당 가격의 분포를 살펴보면 2000년에는 서초구 및 강남구, 2009년에는 동남권역과 한강 인접지역에 위치한 자치구들을 중심으로 높은 수준의 아파트 가격이 형성됨.



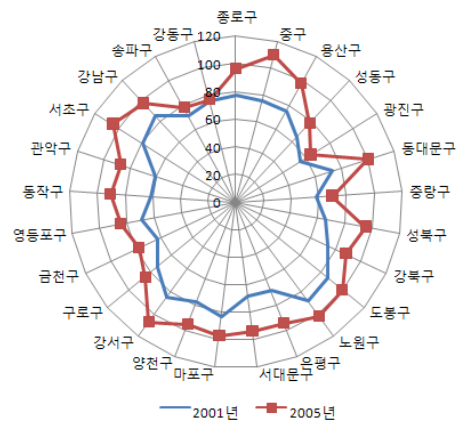
〈그림 3-21〉 자치구별 아파트 3.3㎡당 가격

7) 자가주택비율

자가주택비율은 실질적으로 주택을 소유하고 있는 가구의 비율을 나타내는 지표로, 주택의 총량을 나타내는 주택보급률과 비교하여 살펴보았음. 서울시 자가주택비율은 2000년 41.31%에서 2005년 45.02%로 증가하였고, 주택보급률 또한 2001년 72.6%에서 2005년 90.6%로 증가함. 그러나 2005년을 기준으로 살펴보면 자가주택비율은 주택보급의 절반 수준에 불과함.

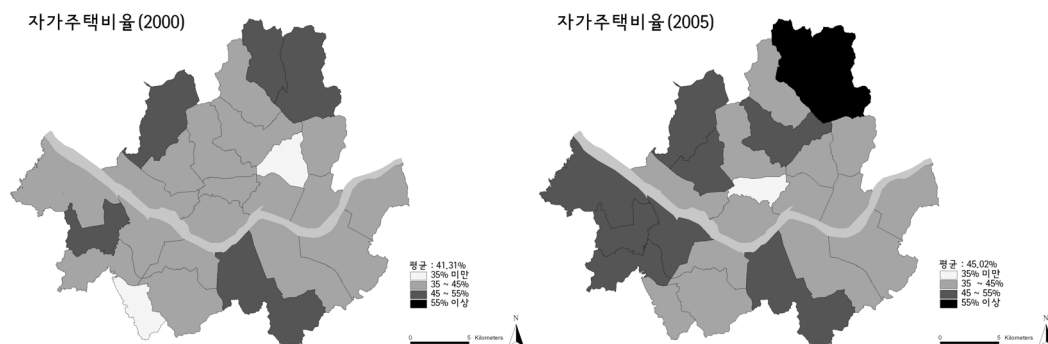


〈그림 3-22〉 자가주택비율



〈그림 3-23〉 주택보급률

2000년에 높은 자가주택비율을 나타낸 자치구는 도봉구(53.52%), 노원구(52.60%), 양천구(48.37%) 등의 순이며, 2005년에도 도봉구(61.00%)와 노원구(56.90%)의 순으로 자가주택비율이 높음. 2000년 금천구(31.81%), 동대문구(34.44%), 광진구(35.99%) 등의 순으로 자가주택비율이 낮았으며, 2005년에는 중구(34.62%), 관악구(36.58%), 강남구(38.07%)의 순으로 자가주택비율이 낮음. 중구, 강남구, 송파구의 자가주택비율이 2000년과 비교하여 2005년에 감소한 반면, 주택보급률은 모든 자치구에서 증가함. 특히 중구의 경우 주택보급률이 100% 이상으로 높은 수준임. 주택보급률이 2001~2005년간 20% 가까이 증가함에도 불구하고 자가주택비율의 증가폭이 낮은 것은 다양한 소득계층의 수준에 적합한 주택의 공급이 이루어지지 못했기 때문인 것으로 추정됨.



〈그림 3-24〉 자치구별 자가주택비율

8) 주거환경부문 종합정리

주거환경과 관련된 지표 중 건축한 지 30년 이상 된 노후주택비율의 변이계수 값이 가장 크게 나타나, 노후주택의 분포가 주거환경 요소 중 자치구별로 가장 큰 격차를 나타내고 있음. 평균필지면적의 비교 시, 기성시가지가 대부분인 강북지역의 평균필지면적은 200m² 미만으로 작은 반면, 상대적으로 신규개발지인 동남권의 필지면적은 비교적 넓은 수준임. 종로구, 중구 등 기성시가지는 노후주택비율이 높으며 1인당 주거면적이 낮은 경향을 나타내 전반적으로 주거환경 수준이 낮음을 알 수 있음. 반면에 서초구와 강남구를 중심으로 하여 강남지역과 한강 인접지역의 주거환경 수준은 상대적으로 양호하여 그 이외의 자치구와 생활환경 격차를 보임.

2000~2005년간 아파트 3.3m²당 가격의 격차는 더욱 증가하였고, 자가주택비율 역시 자치구 간 격차가 크게 존재함. 주거환경 부문 지표의 변이계수 값은 2000년에 비해 2005년 감소하여 전반적으로 주거환경 수준이 개선되고 있으나, 주거유형 중 아파트 위주의 개발로 인한 주거환경의 획일화가 우려되는 상황임.

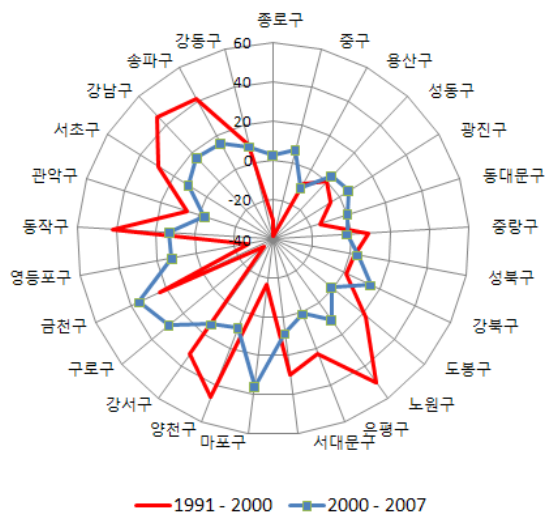
〈표 3-3〉 주거환경부문 상·하위 5개 자치구

구분	아파트비율(%)	노후주택비율(%)	순주택밀도(호/ha)	평균필지면적(㎡)	1인당 주거면적(㎡/인)	아파트 3.3㎡당 가격(만원/3.3㎡)	자기주택비율(%)							
기준년도	2000	2000	2000년	2000년	2000	2000	2000							
	노원구	86.03	종로구	23.43	노원구	143.46	강남구	605.03	강남구	27.57	강남구	1198.10	도봉구	53.52
상위5개	강남구	78.15	중구	16.1	도봉구	111.03	서초구	532.99	마포구	27.15	서초구	1084.19	노원구	52.60
	송파구	69.07	용산구	14.86	양천구	106.32	노원구	530.69	서초구	26.82	용산구	911.02	양천구	48.37
	서초구	66.20	성북구	14.83	강서구	100.58	송파구	509.92	용산구	23.69	송파구	900.33	은평구	47.00
	강동구	63.73	동대문구	11.07	중랑구	95.64	양천구	385.26	송파구	20.71	광진구	821.37	서초구	46.40
	은평구	12.44	강남구	0.11	종로구	37.41	중구	141.97	양천구	11.83	중구	469.40	금천구	31.81
하위5개	종로구	20.90	서초구	0.2	용산구	42.04	성북구	155.01	은평구	15.60	금천구	511.79	동대문구	34.44
	강북구	21.92	양천구	0.28	중구	48.75	강북구	166.98	중구	15.96	도봉구	518.63	광진구	35.99
	관악구	27.77	금천구	0.72	금천구	58.97	서대문	168.63	동대문구	16.01	강북구	528.36	관악구	36.48
	성북구	28.21	송파구	0.73	서초구	62.08	동대문	168.72	강북구	16.32	구로구	528.53	중구	37.30
	평균	46.17	5.77	79.22	279.89	19.29	696.3	41.31						
변이계수	0.40	1.06	0.29	0.49	0.19	0.26	0.13							
기준년도	2005	2005	2005년	2007년	2008	2009	2005							
	노원구	87.13	종로구	14.03	노원구	150.18	노원구	665.12	서초구	36.40	강남구	2446.65	도봉구	61.00
상위5개	강남구	75.91	중구	11.80	도봉구	133.22	강남구	617.80	강남구	34.50	용산구	1783.35	노원구	56.90
	서초구	68.69	용산구	9.88	양천구	123.78	서초구	582.07	용산구	31.90	서초구	1686.48	구로구	53.37
	도봉구	65.68	성북구	7.65	강서구	123.03	송파구	517.23	동작구	27.00	송파구	1509.25	양천구	53.24
	영등포구	65.12	동대문구	7.17	관악구	114.36	양천구	409.39	성북구	26.90	영등포구	1494.46	은평구	49.76
	은평구	17.99	강남구	0.02	종로구	40.39	중구	164.30	금천구	18.60	은평구	596.56	중구	34.62
하위5개	종로구	20.87	서초구	0.09	용산구	47.81	서대문	175.13	은평구	22.30	금천구	820.79	관악구	36.58
	강북구	32.10	양천구	0.12	중구	53.95	강북구	185.35	관악구	22.40	서대문구	842.88	강남구	38.07
	광진구	37.64	금천구	0.36	서초구	70.23	동대문	190.41	중구	22.50	중구	904.67	금천구	39.89
	서대문구	37.76	송파구	0.38	금천구	72.52	성북구	193.53	종로구	22.50	동대문구	925.44	광진구	39.93
	평균	51.00	3.39	93.02	307.27	25.79	1205.59	45.02						
변이계수	0.31	1.15	0.28	0.48	0.15	0.32	0.14							

3. 산업경제부문

산업경제부문의 지표는 자치구의 산업경제기반과 재정 상태, 그리고 자치구에 거주하는 구민의 경제적 수준을 직·간접적으로 파악하기 위한 것임. 이를 위해 ①종사자수 증감률, ②시가화면적 기준의 순고용밀도, ③순사업체밀도, ④재정자립도(3년간 평균), ⑤가구당 자가용 승용차 보유율을 이용하여 분석하였음.

1) 종사자수 증감률



〈그림 3-25〉 종사자수 증감률

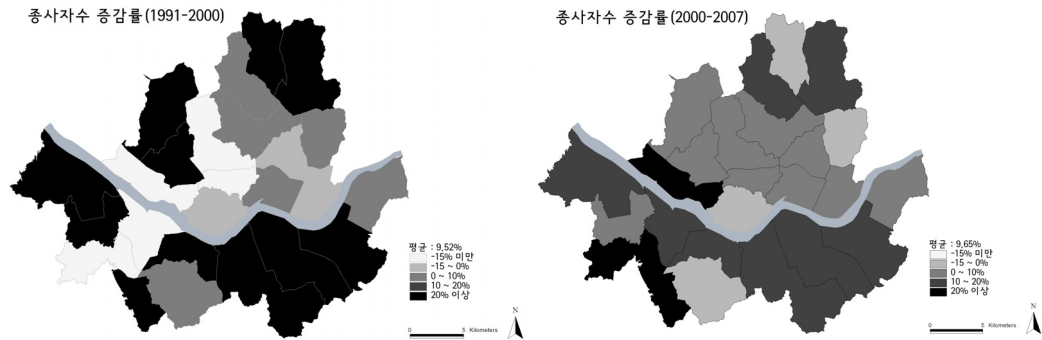
1991~2000년과 2000~2007년⁸⁾ 사이 서울시 종사자수 증감률의 평균은 각각 9.52%와 9.65%로 양호한 편이나, 자치구 간 큰 격차가 존재함. 1991~2000년 사이 종사자수 증가율이 높은 자치구는 노원구(49.98%), 양천구(46.20%), 강남구(45.69%) 순으로 50%에 가까운 증가율을 나타냄. 반면, 종사자수 증가율이 하위에 속한 자치구는 중구(-38.31%), 구로구(-33.98%), 종로구(-30.56%) 등의 순으로 최상위 노원구와 최하위 중구 간 90%에 가까운 격차를 보이고 있음.

도심부의 종사자수는 현저히 감소하고 있는데, 이는 도심권의 제조업이 위축되어 제조업의 종사자수가 큰 폭으로 감소하였기 때문임. 도심권의 제조업과 더불어 서비스업의 종사자수도 감소하였으나 제조업 대비 서비스업 종사자 비중은 지속적으로 증가하는 경제의 서비스화 추세가 진행되고 있음(김선웅·김상일, 2007). 1990년대 준공업 지역의 감소로 구로구, 영등포구 등의 종사자수가 크게 감소하였으나 2000년대 들어 서울디지털산업단지의 활성화로 금천구, 구로구의 종사자수는 다시 증가 추세를 보임.

2000~2007년에는 상위 자치구에 해당하는 마포구(35.75%), 금천구(35.52%)등의 종사자수

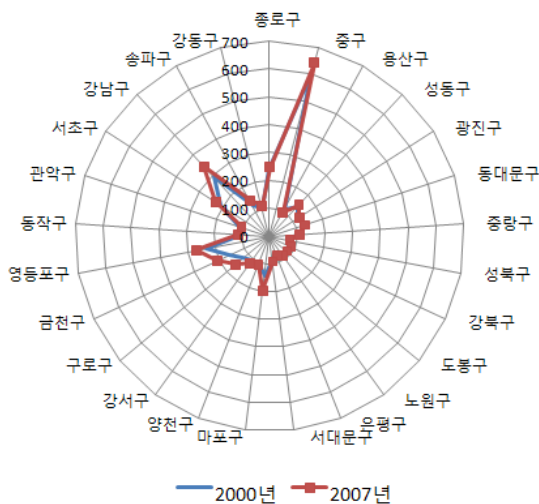
8) 인구증감률의 경우 인구주택총조사가 이루어지는 5년 단위로 분석을 수행하였으나, 사업체기초통계조사의 경우 연 단위 통계자료가 공급되는 자료로 1990년대와 2000년대의 종사자 및 사업체의 변화를 파악하기 위한 분석을 수행함. 1990년의 데이터 구득이 불가능하여 1991년 데이터를 사용하였으며, 가장 최신 데이터인 2007년 데이터를 이용하여 분석함.

증가율은 여전히 높지만, 하위 자치구에 속하는 용산구(-10.55%), 관악구(-3.43%) 등의 감소율은 줄어 이전과 비교하여 최상위 자치구와 최하위 자치구 간의 격차는 약 50%로 감소하였음. 2000~2007년간 종사자수 증감율의 평균은 1991~2000년의 평균과 비슷하나 변이계수 값이 2.82(1991~2000년)에서 1.16(2000~2007년)으로 자치구 간 격차는 감소함.



〈그림 3-26〉 자치구별 종사자수 증감률

2) 순고용밀도



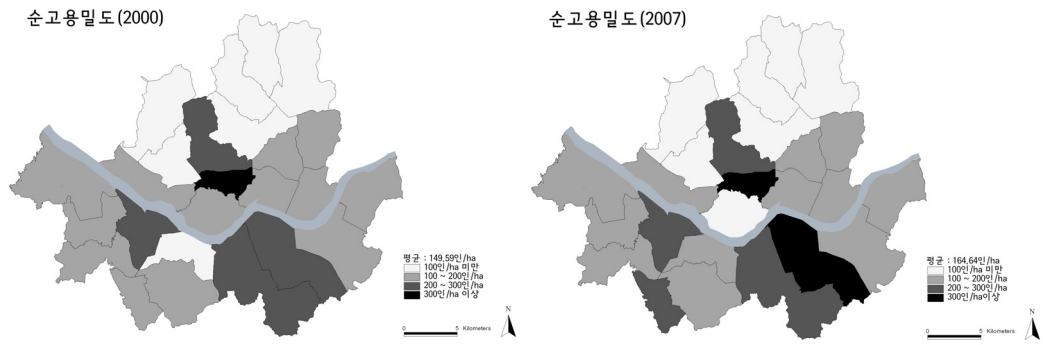
〈그림 3-27〉 순고용밀도

순고용밀도는 시가화면적 1ha당 고용자수로 고용의 집적 정도를 나타내는 지표임.

서울시 평균 순고용밀도는 2000년 149.59명/ha에서 2007년 164.64명/ha로 전반적으로 고용기반이 개선됨. 순위의 변화는 있지만 2000년과 2005년 모두 고용밀도가 높은 5개 자치구는 중구(598.56명/ha), 강남구(292.88명/ha), 종로구(239.88명/ha), 영등포구(232.56명/ha), 서초구(208.34명/ha)이며, 고용밀도가 낮은 5개 자치구는 성북구(70.70명/ha), 은평구(72.14명/ha), 강북구(74.75명/ha), 노원구(77.61명/ha), 도봉구(82.89명/ha)로 최상위 자치구의 순고용밀도는 최하위 자치구의 8~9배 수준에 달해 매우 큰 격차가 존재함.

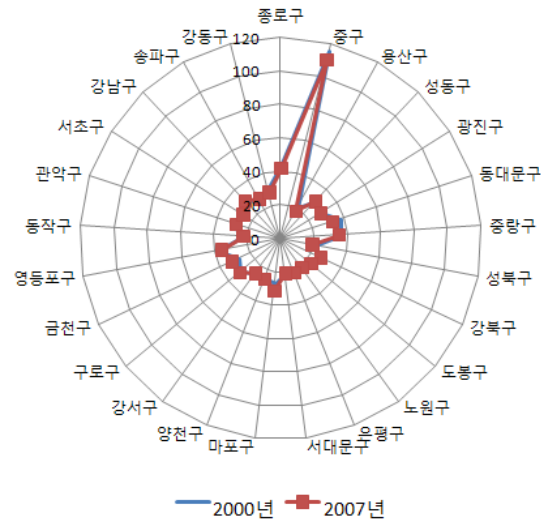
상위 5개 자치구의 종사자수는 서울시 전체 종사자수의 약 45%를 차지하고 있어, 대부분의

고용이 도심 및 부도심 등 주요 경제중심지가 위치한 자치구에 밀집되어 있음을 알 수 있음. 반면, 동북권의 경우 서울시 전체인구의 1/3이 거주하는 지역이지만 종사자수는 전체의 20%에도 못 미치는 수준으로 고용기반이 취약한 실정임.



〈그림 3-28〉 자치구별 순고용밀도

3) 순사업체밀도



〈그림 3-29〉 순사업체밀도

순사업체밀도는 시가화면적 1ha당 입지한 사업체 수로, 사업체의 집적 정도를 나타내는 지표임.

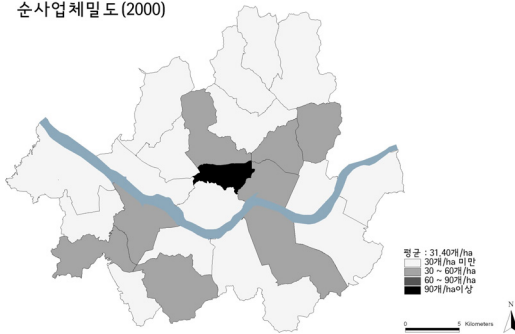
서울시 평균 순사업체밀도는 2000년 18.51개/ha에서 2007년 17.36개/ha로 감소하였음. 2000년 순사업체밀도가 높은 자치구는 중구(115.6개/ha), 종로구(43.2개/ha), 영등포구(38.0개/ha) 순이었으며, 2007년에도 중구(109.9개/ha)와 종로구(42.0개/ha), 영등포구(35.9개/ha) 순으로 상위 3개 자치구는 동일하지만 순사업체밀도는 감소하였음.

순사업체밀도가 낮은 자치구는 2000년에 노원구(20.1개/ha), 성북구(20.3개/ha), 용산구(21.13개/ha) 순이었으며, 2007년에는 용산구(18.6개/ha), 성북구(19.0개/ha), 서대문구(20.75개/ha) 순임. 하위 자치구의 순사업체밀도도 상위 자치구와 마찬가지로 감소하였으며, 최상위 자치구와 최하위 자치구 간 격차 또한 2000년

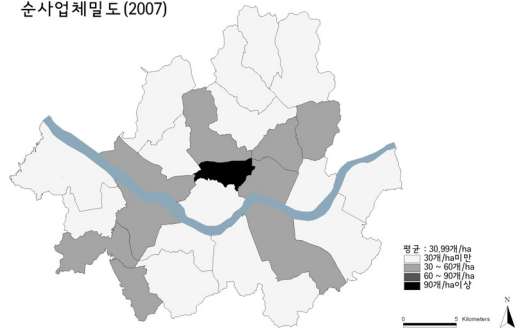
95.5개/ha에서 2007년 91.3개/ha로 감소하였음.

사업체수로 비교할 경우 2000년과 2007년 모두 중구 다음으로 높은 자치구는 강남구와 송파구이며, 순사업체밀도 또는 사업체수를 기준으로 비교하더라도 중구가 여전히 가장 높은 수준을 나타내고 있음. 하지만 종사자수를 비교해 볼 때, 중구의 종사자수보다 강남구의 종사자수가 높게 나타남. 이는 중구의 경우 소규모의 사업체가 밀집해 있는 반면, 강남구에는 대규모의 기업이 주로 입지해있는 것으로 해석할 수 있음.

순사업체밀도 (2000)

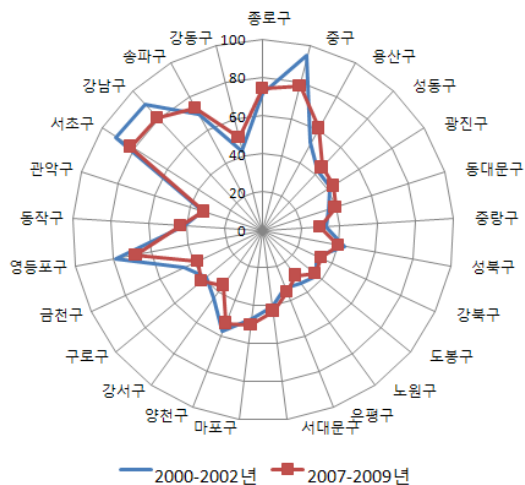


순사업체밀도 (2007)



〈그림 3-30〉 자치구별 순사업체밀도

4) 재정자립도



〈그림 3-31〉 재정자립도

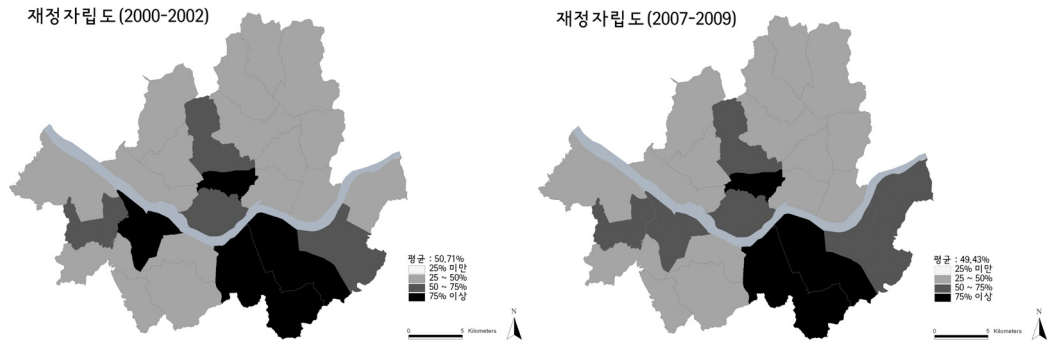
자치구별 재정기반을 파악하기 위해 3년간의 재정자립도 평균을 사용하여 재정자립도의 변화를 비교하였음.

서울시 평균 재정자립도는 2000~2002년 50.71%에서 2007~2009년 49.43%로 소폭 하락함. 자치구별로 살펴보면 2000~2002년 재정자립도 상위 자치구는 중구(94.4%), 서초구(91.1%), 강남구(89.9%), 영등포구(78.3%) 순이며, 재정자립도 하위 자치구에는 강북구(31.3%), 은평구(32.2%), 관악구(33.0%) 등이 속함.

2007~2009년 재정자립도 상위 자치구는 동남권이 강세로 서초구(82.0%), 강남구(81.0%)가 각각 1, 2위이며 중구(78.2%)와 종로구

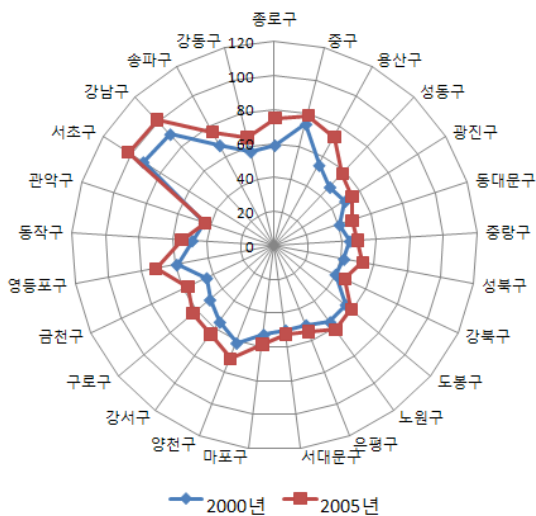
(74.4%)가 그 뒤를 이음. 재정자립도 하위 자치구로는 노원구(29.0%), 중랑구(30.2%), 관악구(32.3%) 등이 속해 있음.

재정자립도에 의해 서울시 자치구는 두 개의 그룹으로 구분되는데, 고용의 중심지가 속해 있는 도심권(종로구, 중구, 용산구)과 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 그리고 영등포구와 양천구의 재정자립도는 높은 편이며, 이들을 제외한 지역의 재정자립도는 낮은 수준임.



〈그림 3-32〉 자치구별 재정자립도

5) 가구당 승용차 자가용 보유율

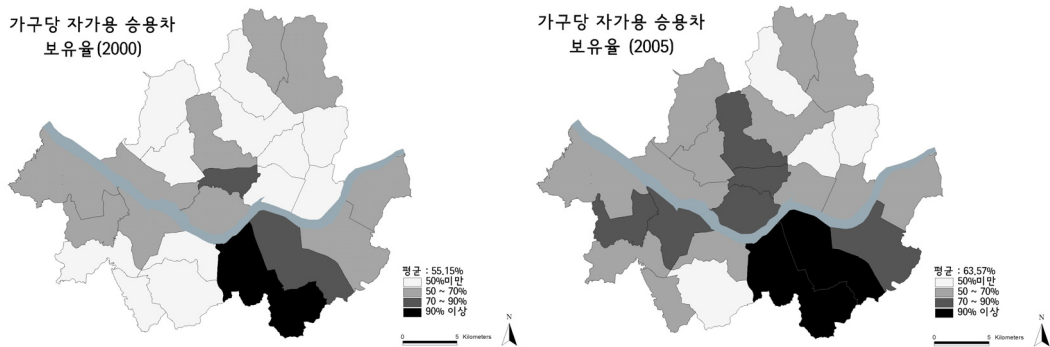


〈그림 3-33〉 가구당 승용차 자가용 보유율

자치구별 소득 수준을 측정하기 위한 대체변수로서 가구당 자가용 승용차 보유율을 살펴보았는데, 2000년 서울시 평균 55.15%에서 2005년 63.57%로 약간 증가하였음. 2000년과 2005년 가구당 자가용 승용차 보유율이 높은 자치구는 서초구, 강남구, 중구, 송파구 순이며, 하위 자치구로는 강북구, 관악구, 동대문구 등이 해당함. 2005년 서초구(102.46%)와 강남구(101.47%)의 가구당 승용차 보유율은 100% 이상으로 한 가구당 한 대 이상의 승용차를 보유하는 것으로 나

타났음. 2000~2005년간 서울시의 가구당 자가용 승용차 보유율은 증가하였으나, 관악구의 경우 약간의 감소세(-0.4%)를 보임. 관악구의 가구당 자가용 승용차 보유율(43.23%)은 2005년에

25개 자치구 중 가장 낮은 수준이며, 강북구(45.52%), 동대문구(47.85%), 중랑구(49.14%) 등 동북권의 일부 자치구의 가구당 자가용 승용차 보유율도 50% 미만의 낮은 수준을 나타냄.



〈그림 3-34〉 자치구별 가구당 자가용 승용차 보유율

6) 산업경제부문 종합정리

산업경제부문 지표의 변이계수 중 종사자 증감률의 경우 2000년 2.82에서 2007년 1.16으로 2000~2007년간 그 격차는 감소하였으나 자치구 간 종사자수 증감에 있어서 여전히 큰 격차가 존재하고 있음. 또한 산업경제부문의 지표에 따라 경제기능 중심의 자치구와 주거기능 중심의 자치구가 확연히 구분되어지는 것을 알 수 있음. 도심과 부도심에 위치한 종로구, 중구, 강남구, 서초구 등은 순고용밀도 및 순사업체밀도, 그리고 재정자립도에 있어서 다른 자치구에 비해 상당히 높은 수준을 유지하고 있으며, 가구당 자가용 승용차 보유율 또한 높아 비교적 높은 경제적 수준을 갖추고 있는 지역임. 반면, 서울 외곽지역에 위치한 도봉구, 노원구, 금천구, 구로구, 은평구 등은 산업경제 부문에 있어서 낮은 수준을 보이고 있는데, 이는 주거용도가 밀집돼 산업경제 기반이 취약하기 때문임.

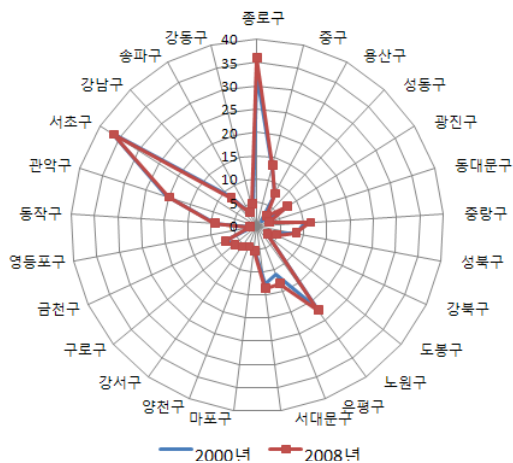
〈표 3-4〉 산업경제부문 상·하위 5개 지치구

구분	중사자수 증감률 (%)	순고용밀도 (인/ha)	순사업체밀도 (개소/ha)	재정지립도 (%)	가구당 자기용 승용차보유율(%)	중사자수 증감률 (%)	순고용밀도 (인/ha)	순사업체밀도 (개소/ha)	재정지립도 (%)	가구당 자기용 승용차보유율 (%)
기준 년도	1991~2000	2000	2000	2000~2002	2000	2000~2007	2007	2007	2007~2009	2005
상위 5개	노원구	49.98	중구	115.54	중구	94.4	중구	109.89	서초구	102.46
	양천구	46.20	강남구	292.88	강남구	91.1	강남구	41.95	강남구	101.47
	강남구	45.69	종로구	239.88	영등포구	89.9	영등포구	35.88	중구	78.91
	동작구	41.78	영등포구	232.56	동대문구	78.3	종로구	34.57	종로구	76.14
	송파구	41.60	서초구	208.34	종로구	71.5	서초구	32.44	송파구	74.91
하위 5개	중구	-38.31	성북구	70.70	노원구	31.3	은평구	18.60	관악구	43.23
	구로구	-33.98	은평구	72.14	성북구	32.2	성북구	18.97	종로구	45.52
	종로구	-30.56	강북구	74.75	용산구	33	도봉구	20.75	동대문구	47.85
	영등포구	-27.07	노원구	77.61	서대문구	33.3	노원구	21.07	종로구	49.14
	미포구	-16.89	도봉구	82.89	동작구	34.5	강북구	21.93	서대문구	52.33
평균	9.52	149.59	31.40	50.71	55.15	9.65	164.64	30.99	49.43	63.57
변이 계수	2.82	0.73	0.59	0.39	0.25	1.16	0.74	0.56	0.35	0.24

4. 기반시설부문

기반시설은 공공부문에서 지원할 수 있는 부문으로, 지역의 생활환경 수준을 파악하는데 기본적인 지표임. 이 연구에서는 자치구별 기반시설 수준을 비교하기 위한 지표로 ①1인당 도시공원 면적, ②주차장 확보율, ③초고속 인터넷 이용률, ④도로보급률, ⑤지하철 역수를 활용하였음.

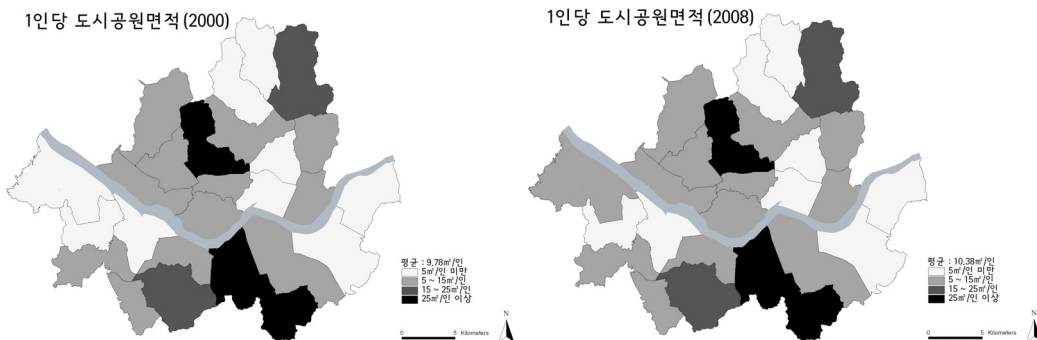
1) 1인당 도시공원면적



〈그림 3-35〉 1인당 도시공원면적

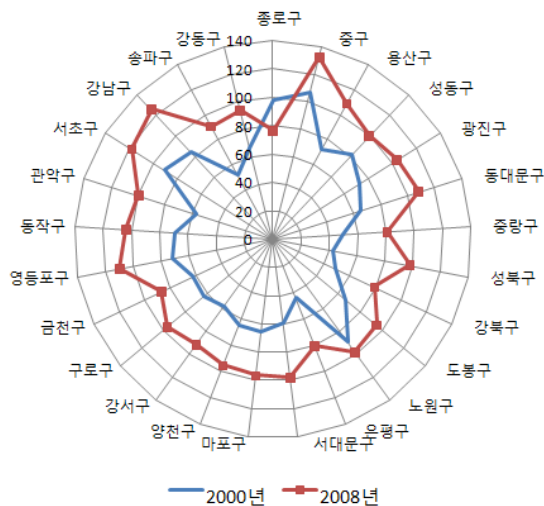
일반적으로 공원면적 산정 시 국립공원 등의 자연공원과 유원지, 한강시민공원 등의 기타공원, 도시공원면적이 모두 포함됨. 따라서 서울시 외곽지역에 환상형으로 분포하고 있는 도시자연공원과 한강에 접하고 있는 자치구의 공원면적이 많게 산정됨. 이에 따라 이 연구에서는 1인당 공원면적 대신 국립자연공원, 유원지 및 한강시민공원 등을 제외함으로써 시민들이 실질적으로 이용 가능한 공원면적을 기준으로 한 1인당 도시공원면적을 지표로 사용함.

1인당 도시공원면적의 서울시 평균은 2000년 $9.78\text{m}^2/\text{인}$ 에서 2008년 $10.38\text{m}^2/\text{인}$ 으로 증가하였음. 2000년과 2008년 모두 1인당 도시공원면적은 서초구, 종로구, 노원구, 관악구 순으로 많으며, 영등포구, 동대문구, 성동구, 도봉구 등의 1인당 도시공원면적은 서울시 평균에 못 미치는 수준임.



〈그림 3-36〉 자치구별 1인당 도시공원면적

2) 주차장확보율



〈그림 3-37〉 주차장확보율

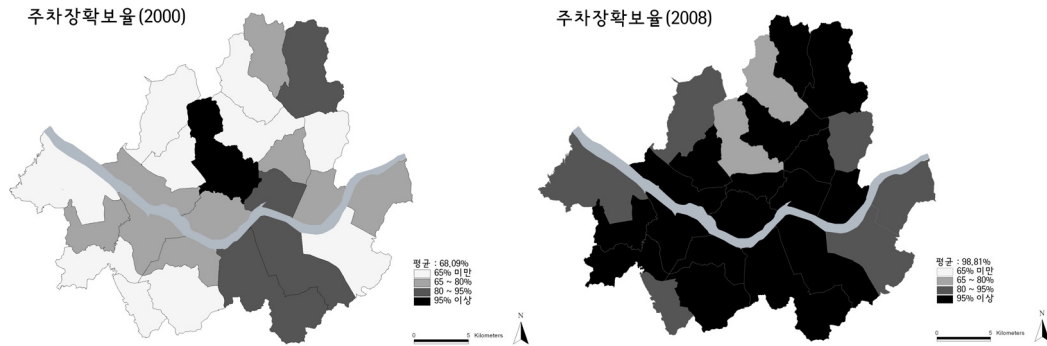
주차장확보율은 주차장 면수⁹⁾ 대비 자치구 차량 등록대수로, 그 비율이 100%이면 자치구의 주차장 면수와 차량 등록대수가 동일한 경우임.

2000~2008년간 자치구별 승용차 등록 비율은 평균 약 7.15% 증가한 반면, 서울시 주차장확보율은 2000년 평균 68.09%에서 2008년 평균 98.81%로 큰 폭으로 상승하였으나 승용차 등록에 비해 주차장 확보가 여전히 충분치 않은 상황임. 특히 2000년 도심과 부도심 등 업무 및 상업기능이 밀집해 있는 중구(106.48%),

종로구(97.76%), 서초구(90.56%) 등은 90% 이상의 높은 주차장 확보율을 갖추었지만, 주거 기능 중심의 성북구(42.65%), 은평구(43.93%), 강북구(48.63%) 등은 주차장확보율이 40% 정도에 그침. 2008년의 경우 서울시의 주차장확보율이 전반적으로 증가하여 중구, 강남구, 서초구, 영등포구, 용산구 등의 주차장확보율은 100%를 상회하는 등 매우 양호한 상황임.

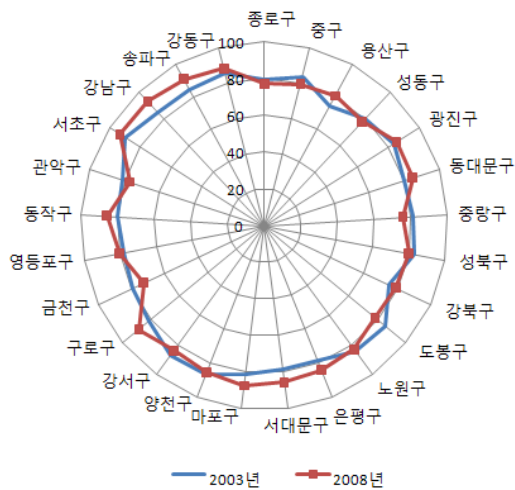
2000~2008년간 유일하게 주차장확보율이 감소한 종로구의 경우는 승용차 등록대수가 2000년 35,768대에서 2008년 69,629대로 거의 두 배 가량 증가한 반면, 주차장 면수는 2000~2008년 간 약 30%만이 증가하였기 때문임.

9) 주차장면수는 노상주차장을 제외한 공영 및 민영주차장과 건축물 부설 주차장면수를 의미함.



〈그림 3-38〉 자치구별 주차장확보율

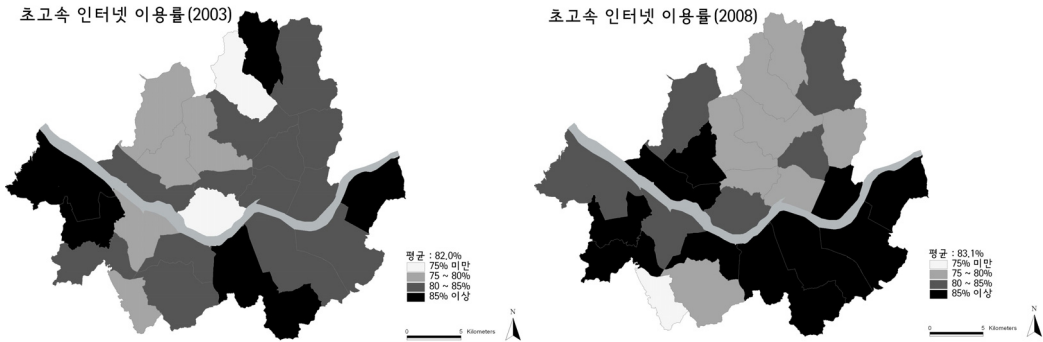
3) 초고속 인터넷 이용률



〈그림 3-39〉 초고속 인터넷 이용률

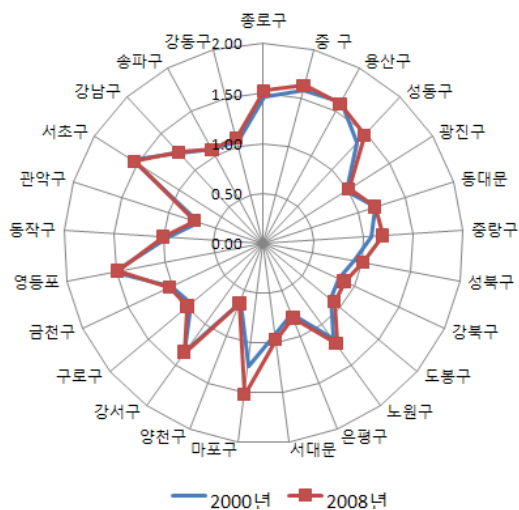
정보화시대의 도래로 정보인프라가 기반 시설로 인식됨. 정보인프라의 수준을 평가 하기 위해 초고속 인터넷 이용률을 지표로 채택함. 초고속 인터넷 이용률은 서울서베 이의 정보활용부문 지표 중 하나로 각 구의 조사대상자 중 초고속 인터넷을 이용하는 사람의 비율을 의미함. 서울의 초고속 인터넷 이용률은 2003년과 2008년 각각 81.99% 와 83.14%로 상당히 양호한 정보화 수준을 나타내고 있음.

초고속 인터넷 이용률 상위 3개 자치구에 는 2003년에 서초구(89.5%), 양천구(87.0%), 강서구(86.9%)가, 2008년에는 서초구(93.0%), 강남구(92.9%), 송파구(91.0%)가 속하여 기반시 설이 양호한 신시가지에서 높은 이용률을 보임. 반면 하위 3개 자치구에는 2003년에 용산구 (74.4%), 강북구(75.0%), 영등포구(78.3%)가, 2008년에는 금천구(72.6%), 중랑구(75.6%), 관악 구(77.2%)가 해당됨. 이들 자치구는 다른 자치구에 비해 상대적으로 낮은 초고속 인터넷 이용 률을 보이나, 모두 70% 이상으로 서울시 전반의 초고속 인터넷 이용률은 양호하다고 볼 수 있음.



〈그림 3-40〉 자치구별 초고속 인터넷 이용률

4) 도로보급률



〈그림 3-41〉 도로보급률

도로부문의 비교를 위한 관련지표는 고속도로 연장, 총도로연장, 인당 도로연장 등이 주로 사용되는 지표임. 하지만 도로의 연장은 도로를 사용하는 인구에 대한 고려가 없으며, 인당 도로연장은 비교 지역의 면적이 고려되지 않아 지역의 면적이 넓을 수록 그 값은 증가하게 됨. 또한 국도연장 / 총도로연장, 고속도로연장 / 총도로연장 등은 도로의 질은 비교할 수 있는 지표지만 도로의 양적인 면을 표현할 수 없는 단점이 있음(이재홍 외, 2009). 따라서 이 연구에서는 면적과 인구를 고려한 국토계수

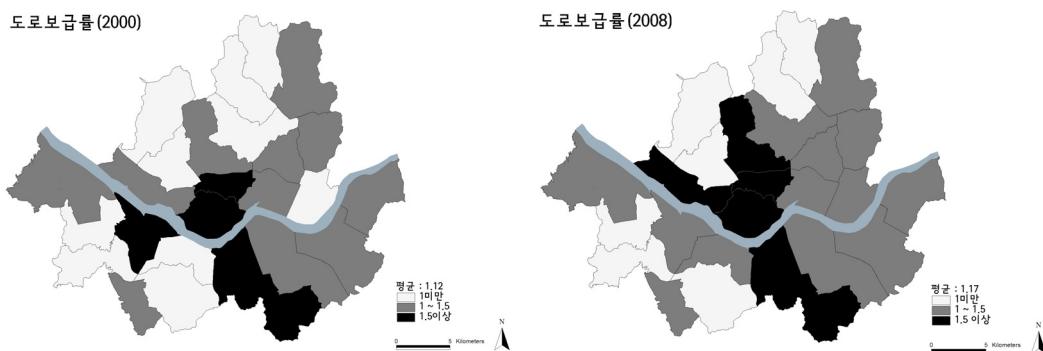
당 유효도로보급률¹⁰⁾을 활용하고자 함. 유효도로라 함은 차량이 보행에 직접적으로 영향을 받지 않고 이동할 수 있는 도로를 의미하는 것으로 폭 12m 이상(중로 이상)의 도로를 말함(손봉수·김주영, 2000). 시가화계수당 유효도로보급률은 다음과 같은 식에 의해 산출됨.

$$\text{시가화계수당 유효도로보급률} = \frac{\text{유효도로연장(km)}}{\sqrt{\text{시가화면적(km}^2\text{)} * \text{인구(천명)}}}$$

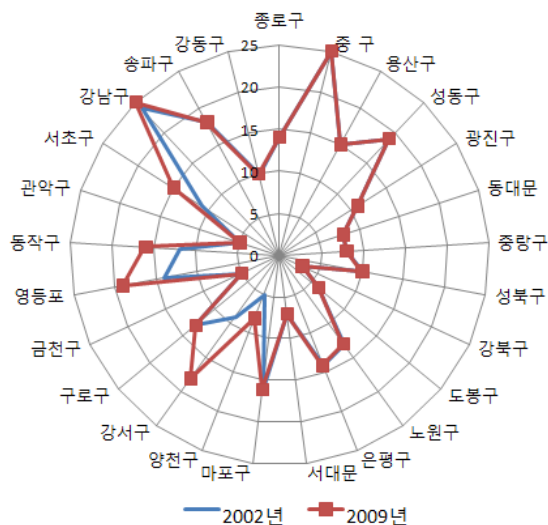
10) 이재홍·김혜원·이청원(2009)은 유효도로보급률을 아래와 같이 정의함.

$$\text{국토계수당 유효도로보급률} = \frac{\text{유효도로연장(km)}}{\sqrt{\text{국토면적(km}^2\text{)} * \text{인구(천명)}}}$$

시가화계수당 유효도로보급률(이하 도로보급률)은 2000년 서울시 평균 1.12에서 2008년 1.17로 다소 증가하였음. 2000년 기준 도로보급률 상위 자치구는 용산구(1.60), 중구(1.57), 서초구(1.56), 영등포구(1.52) 순이며 하위 자치구로는 양천구(0.63), 관악구(0.69), 은평구(0.75), 강북구(0.83) 등이 해당됨. 2005년 상위 자치구는 중구(1.63), 용산구(1.59), 서초구(1.53), 마포구(1.53) 등이 해당하며 하위 자치구로는 양천구(0.65), 관악구(0.72), 은평구(0.81)가 해당됨. 동남권의 경우 2000년과 2005년 모두 양호한 유효도로보급률을 나타냈으며, 도심권과 동남권을 제외한 권역의 외곽지역 자치구의 도로보급률은 여전히 1 미만의 낮은 수준을 나타냄.



〈그림 3-42〉 자치구별 도로보급률



〈그림 3-43〉 지하철 역수

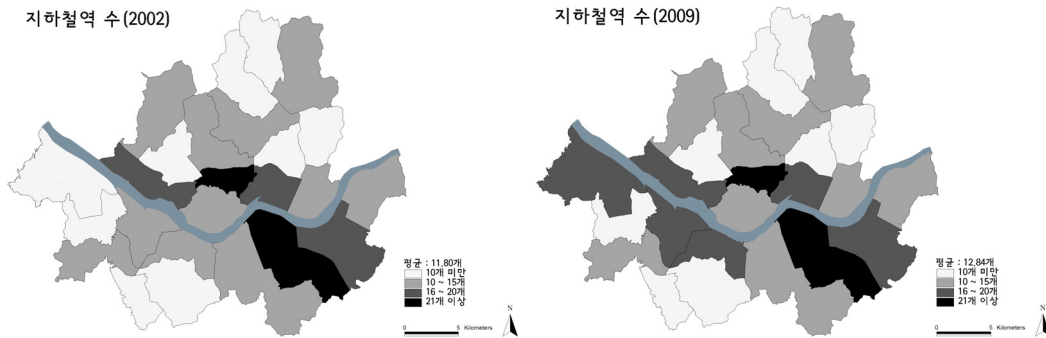
5) 지하철 역수

2002년 현재 서울시 총 지하철 역수¹¹⁾는 295개소로 평균 11.80개소이며, 2009년 9호선이 개통되면서 총 321개소로 증가하였음. 2002~2009년간 개통된 신규노선은 9호선뿐으로, 9호선이 통과하는 자치구(양천구, 강서구, 영등포구, 동작구, 서초구, 강남구)를 제외하고는 2002년 지하철 역수와 동일함.

2009년 가장 많은 지하철역이 있는 자치구는 중구와 강남구로 각각 25개

11) 한 개 이상의 호선이 지나가는 환승역의 경우 통과하는 호선 수만큼 역수로 산정하였음.

소이며, 그다음은 성동구와 영등포구가 19개소, 강서구와 송파구가 18개소임. 중구의 경우 지하철 1~5호선의 5개 노선이 통과하고 있어 지하철을 이용한 접근성이 뛰어난 반면, 강북구(3개소), 도봉구(6개소), 양천구 및 관악구(5개소) 등은 10개 미만의 지하철역이 분포하는 지역임. 이는 서울시 대중교통 기반시설에 있어 지역 간 격차가 있음을 보여주고 있음.



〈그림 3-44〉 자치구별 지하철 역수

6) 기반시설부문 종합정리

기반시설부문에 있어서 전반적으로 도심지역과 서초구 및 강남구, 영등포구 등 중심지가 위치한 지역의 기반시설이 양호함. 주차장 확보율 및 초고속 인터넷 이용률에 있어서는 서울시 전반적으로 과거에 비해 향상되어 양호한 수준을 유지하고 있으나, 여전히 상대적으로 도시 외곽지역의 수준이 낮아 외곽지역을 중심으로 전반적인 기반시설 정비 및 공급이 필요함. 1인당 도시공원면적도 지역 간 큰 편차를 보이고 있어, 이에 대한 정책적 고려가 필요한 실정임. 중심지가 위치한 자치구나 도시고속도로가 통과하는 지점에 위치한 자치구의 도로보급률은 높은 반면, 도시 외곽지역과 주거지 중심의 특성을 지닌 자치구의 도로보급률은 낮은 편임. 지하철 역수 또한 유사한 경향으로 주요 중심지가 위치한 자치구와 한강 인접 지역의 자치구에서 높게 나타나지만 외곽지역에서는 낮은 수준을 보임.

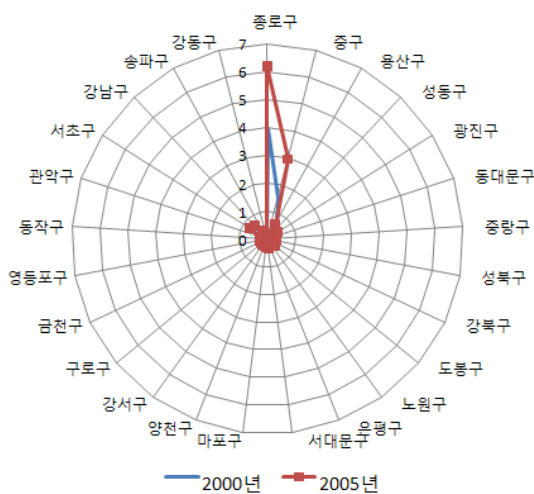
〈표 3-5〉 기반시설부문 상·하위 5개 자치구

구분	1인당 도시공원면적 (㎡/인)	주거진화보율 (%)	초고속 인터넷 이용률 (%)	도로보급률	지하철 역수 (개소)	1인당 도시공원면적 (㎡/인)	주거진화보율 (%)	초고속 인터넷 이용률 (%)	도로보급률	지하철 역수 (개소)
기준 년도	2000	2000	2003	2000년	2002년	2008	2008	2008	2008년	2009년
상위 5개	서초구	36.79	중구	106.48	서초구	89.5	중구	1.60	중구	25
	종로구	32.38	종로구	97.76	양천구	87.0	중구	1.57	강남구	24
	노원구	21.74	서초구	90.56	강서구	86.9	서초구	1.56	성동구	19
	관악구	20.46	노원구	89.56	강동구	85.5	영등포	1.52	송파구	18
	중구	12.65	강남구	83.85	도봉구	85.3	종로구	1.46	마포구	16
하위 5개	영등포구	1.23	성북구	42.65	용산구	74.4	양천구	0.63	강북구	3
	성동구	1.48	은평구	43.93	강북구	75.0	관악구	0.69	양천, 금천, 관악	5
	동대문구	2.23	강북구	48.63	영등포구	78.3	은평구	0.75	도봉구	6
	송파구	2.76	종랑구	49.65	서대문구	78.9	강북구	0.83	서대문	7
	도봉구	2.82	송파구	51.11	은평구	79.0	도봉구	0.87	동대문	8
평균	9.78	68.09	81.99	1.12	11.8	10.38	98.81	83.14	1.17	12.84
변이 계수	0.93	0.24	0.04	0.25	0.48	0.90	0.14	0.07	0.24	0.46

5. 공공시설부문

공공시설부문에 있어서 자치구 간 지역 격차를 파악하기 위한 지표로 ①인구 만명당 문화시설수, ②인구 10만명당 병원수, ③인구 만명당 공공도서관수, ④초중고 노후학교 건물비율(30년 이상 건물)을 활용하였음. 또한 최근 주요한 도시정책부문으로 대두되고 있는 복지부문을 평가하기 위한 지표로 ⑤자치구별 사회복지시설현황을 파악할 수 있는 인구 만명당 사회복지시설수를 분석하였음.

1) 인구 만명당 문화시설수



〈그림 3-45〉 인구 만명당 문화시설수

자치구별 문화기반수준을 평가하기 위해 문화시설로의 접근 용이성 정도를 나타내는 인구 만명당 문화시설수를 산출하여 자치구 간 수준을 비교하였음.

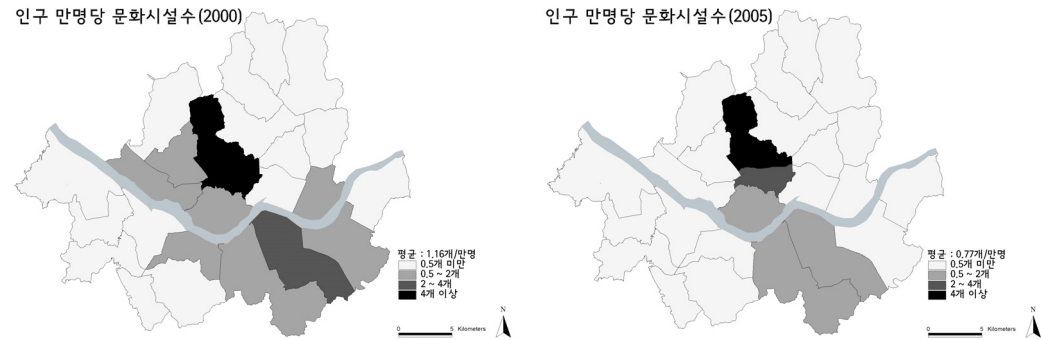
서울시 평균 인구 만명당 문화시설수¹²⁾는 2000년 0.45개소/만명에서 2005년 0.66개소/만명으로 5년간 증가하였지만 여전히 부족한 실정임. 또한 변이계수 값이 2000년 1.74에서 2005년 1.94로 증가하여, 문화시설의 지역 간 격차는 오히려 증가한 것으로 나타남.

2000년과 2005년 모두 인구 만명당 문화시설수가 1개소 이상인 자치구는 종로구와 중구뿐이며, 2005년에 강북 일부지역과 동남권역에 문화시설이 공급되었지만 여전히 1개소/만명 미만으로 매우 낮은 수준임.

2005년 서울시 평균 이상의 문화시설수를 가진 자치구는 중구, 종로구, 서초구, 강남구의 4개뿐임. 도심권인 종로구, 중구에는 다양한 문화시설이 집중 및 분포하고 있으며, 특히 대규모 광역문화시설(예: 세종문화회관, 시립미술관 등)이 위치하고 있는 반면, 서남권역은 문화시설수가 2000년에 비해 더욱 감소하여 2005년에는 0.3개/만명 미만의 수준으로 하락하여 매우 취약한 편이라 할 수 있음. 문화시설의 경우 시설의 유형 혹은 규모에 따라 서비스 범위에 차이가

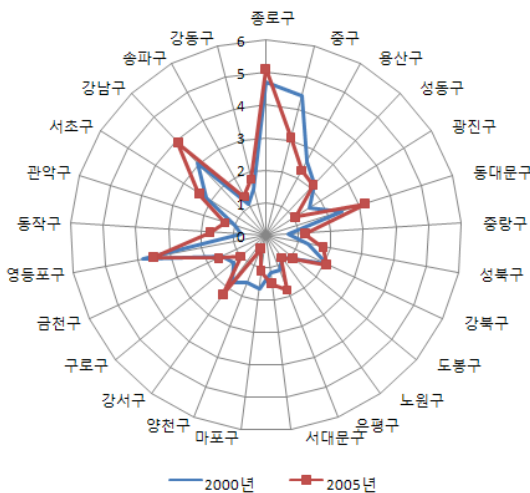
12) 이 연구에서는 문화시설을 공연시설(종합공연장, 일반공연장, 소공연장), 전시시설(박물관, 미술관), 지역문화복지시설(구민회관, 복지회관, 청소년회관), 기타시설(문화원, 국악원, 전수회관) 시설로 한정함.

존재하기 때문에 자치구별 분산입지가 반드시 바람직하지는 않지만 자치구 간 큰 격차는 완화시킬 필요가 있음.



〈그림 3-46〉 자치구별 인구 만명당 문화시설수

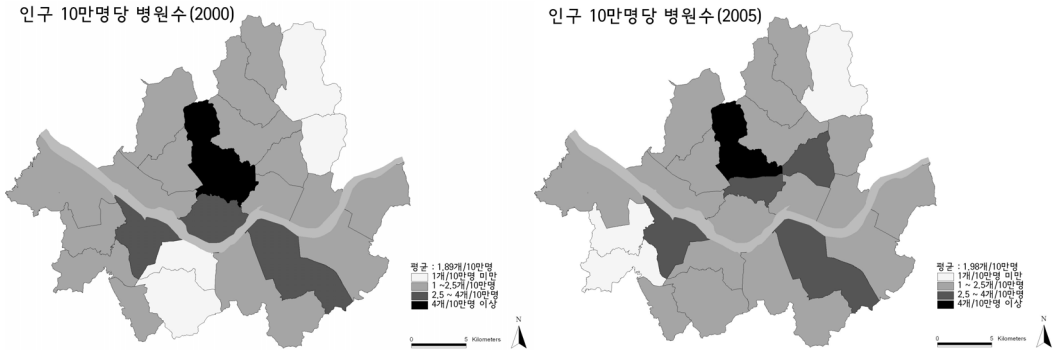
2) 인구 10만명당 병원수



〈그림 3-47〉 인구 10만명당 병원수

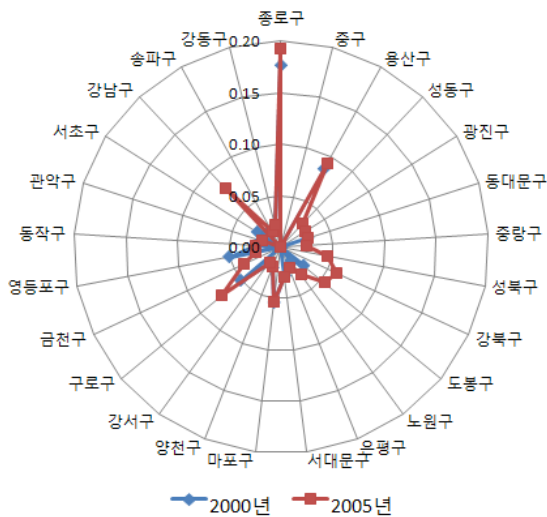
인구 10만명당 병원수는 자치구별 인구 10만명당 종합병원과 병원의 수를 의미하며, 서울시 평균은 2000년 1.89개/10만명에서 2005년 1.98개/10만명으로 소폭 상승하였음. 하지만 문화시설수와 마찬가지로 종로구, 중구, 강남구, 영등포구 등 중심지가 위치한 지역에 편중되어 있음을 볼 수 있음. 5년간 서울시 병원수는 전반적으로 증가하였으나, 양천구(1.52개/10만명 → 0.42개/10만명)와 구로구(1.27개/10만명 → 0.98개/10만명)의 병원수는 감소하였음. 특히 노원구는 병원수가

2000년 0.82개/10만명에서 2005년 0.83개/10만명으로 증가하였으나, 2000년과 2005년 모두 하위 5개 자치구에서 벗어나지 못하고 있는 실정임.



〈그림 3-48〉 자치구별 인구 10만명당 병원수

3) 인구 만명당 공공도서관수



〈그림 3-49〉 인구 만명당 공공도서관수

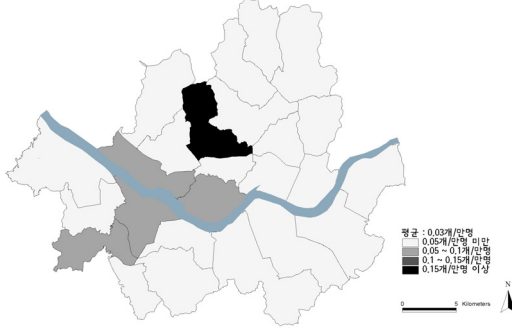
공공도서관수는 사립도서관을 제외한 국립도서관, 시립도서관, 그리고 구립도서관 수를 의미하며, 서울시 평균 인구 만명당 공공도서관수는 2000년 0.03개에서, 2005년 0.04개로 변화가 거의 없음.

공공도서관은 문화시설과 마찬가지로 종로구, 용산구, 강남구 등 일부 자치구에 편중되어 분포하고 있음. 따라서 인구 만명당 공공도서관의 변이계수는 2000년 1.42에서, 2005년 0.94로 조금 감소하였지만

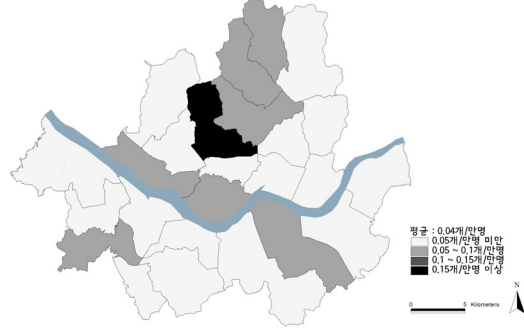
여전히 높은 수준을 나타냄.

2000~2005년 사이 공공도서관은 총 14개 건립되었고 5년간 공공도서관수가 감소한 자치구는 없으나 영등포구와 서초구의 경우 2005년의 만명당 공공도서관수는 2000년에 비해 감소한 것으로 나타남. 이는 2000~2005년간 일정수준 이상의 인구가 증가했기 때문임.

인구 만명당 공공도서관수(2000)



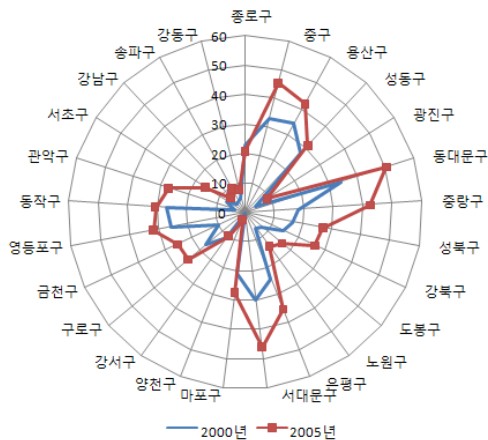
인구 만명당 공공도서관수(2005)



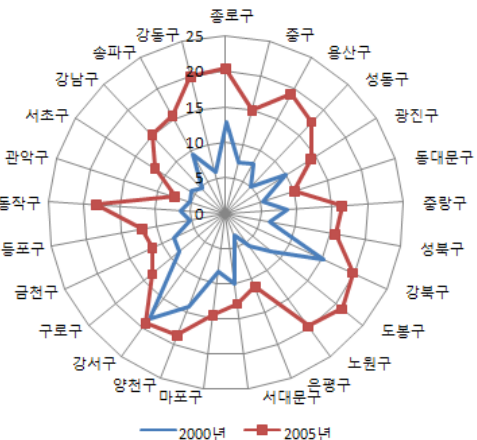
〈그림 3-50〉 자치구별 인구 만명당 공공도서관수

4) 초·중고 노후 학교건물 비율

자치구별 교육시설의 수준 비교를 위해 노후 학교건물을 지표로 이용함. 건축된 지 30년 이상 된 학교 건물을 노후 학교건물로 보고 자치구별 전체 학교건물 대비 노후 학교 건물의 비율을 산출하였음.



〈그림 3-51〉 초·중고 노후 학교건물 비율

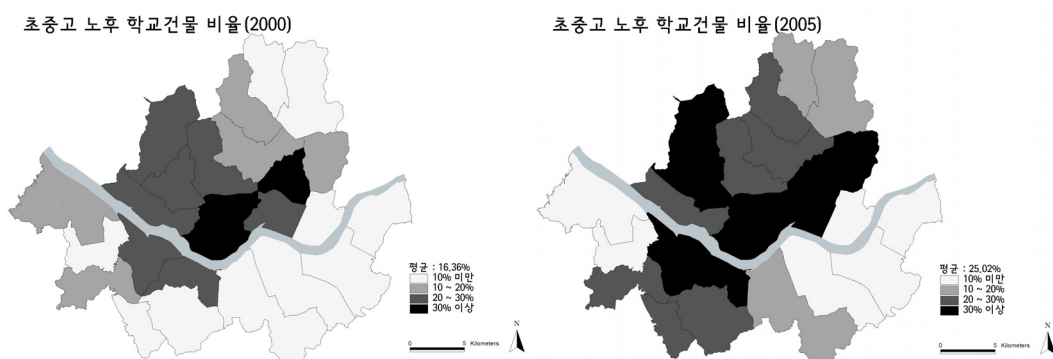


〈그림 3-52〉 초·중고 신축 학교건물 비율

서울시 평균 노후 학교건물 비율은 2000년 16.36%에서 2005년 25.02%로 증가하였으며, 강북지역이 강남지역에 비해서 노후 학교건물 비율이 높음. 노후 학교건물 비율이 높은 자치구는 2000년 기준 용산구(34.67%), 동대문구(34.38%), 중구(33.13%) 순이며, 2005년에는 동대문구(50.45%), 서대문구(45.88%), 중구(45.51%) 순으로 기성시가지에 위치한 자치구의 비율이 높게

나타남. 반면 양천구, 강남구 등 1970년대 이후에 개발된 신시가지에서는 낮은 노후 학교건물 비율을 보이고 있음.

노후 학교건물 비율을 건축한 지 5년 이내 건물 비율인 신축 학교건물 비율과 비교하여 살펴 보았음. 2005년 현재 건축한 지 5년 이내의 학교건물 비율(자치구별 전체 학교건물수 대비 비율)이 15% 이상인 자치구는 서울시 자치구의 절반 이상이며, 2005년 높은 신축학교 건물 비율을 보이는 자치구는 강북지역에 위치한 도봉구(21.17%), 종로구(20.39%), 강북구(19.79%) 등의 순으로 이들 지역의 교육시설이 개선되고 있음을 알 수 있음. 신시가지에 위치한 서초구, 송파구, 양천구, 강동구 등은 노후 학교건물 비율이 낮음에도 신축 학교건물 비율이 높은 것은 대규모 재개발, 재건축 등으로 인한 학교 신축 때문인 것으로 판단됨.



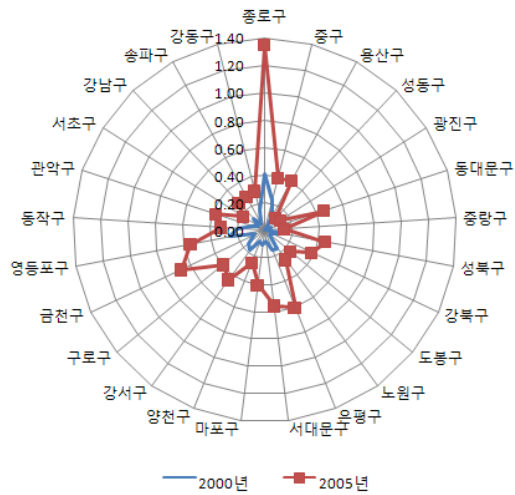
〈그림 3-53〉 자치구별 초중고 노후 학교건물 비율

5) 인구 만명당 사회복지시설수

자치구별 복지수준을 평가하기 위해 자치구별 사회복지시설수¹³⁾를 지표로 선정하였음. 서울시 평균 인구 만명당 사회복지시설수는 2000년과 2005년 각각 0.12개소에서 0.40개소로 상당히 증가하였지만 여전히 낮은 수준에 머무르고 있으며, 문화시설수와 마찬가지로 복지시설 또한 일부 자치구에 편중되어 분포함. 이에 따라 변이계수 값은 2000년 0.72와 2005년 0.61로 나타나고 있음.

2000년 종로구(0.41개소/만명), 영등포구(0.26개소/만명), 중구(0.22개소/만명)의 상위 3개 자치구조차 사회복지시설수가 1개소/만명 미만이었으나, <그림 3-54>에서도 볼 수 있듯이 2000~2005년간 서울시 전반적으로 사회복지시설수가 증가하여 2005년에는 종로구(1.35개소/

13) 사회복지시설은 아동복지시설, 노인복지시설, 장애인복지시설, 여성복지시설, 정신질환자요양시설, 부랑인시설을 의미함.

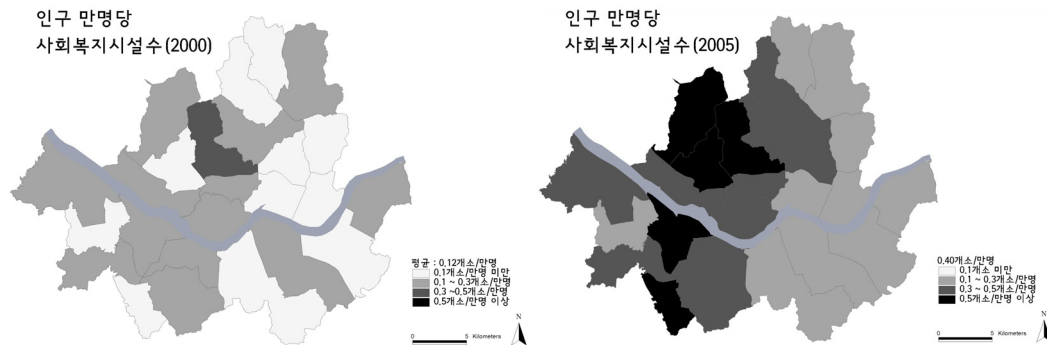


〈그림 3-54〉 인구 만명당 사회복지시설수

만명), 금천구(0.67개소/만명), 은평구(0.60개소/만명)가 상위 3개 자치구가 됨. 반면 하위 3개 자치구는 2000년에 사회복지시설이 1개소도 없는 광진구를 비롯하여 중랑구(0.02개소/만명), 성동구(0.03개소/만명)로 나타났으며, 2005년에는 성동구(0.12개소/만명), 광진구(0.14개소/만명), 중랑구(0.15개소/만명)로 나타남.

사회복지시설수의 경우 생활환경 여건이 열악한 기성시가지인 종로구, 금천구, 은평구, 서대문구, 동작구, 관악구 등에서 많은 것으로 나타나고 있으며, 생활환경여건이

비교적 양호한 송파구, 서초구 등이 하위 5개 자치구에 속하고 있어 생활환경 수준이 낮은 지역을 위주로 보급되고 있음을 알 수 있음.



〈그림 3-55〉 자치구별 인구 만명당 사회복지시설수

6) 공공시설부문 종합정리

문화 및 주요 병원시설, 공공도서관의 공급 정도는 도심 및 부도심 지역의 자치구가 다른 자치구에 비해 월등히 높은 수준이나, 교육시설과 교육수준 정도에 있어서는 강북지역과 강남 지역 간, 기성시가지와 신시가지 간 격차가 발생하고 있음. 사회복지시설수의 경우는 다른 시설과 달리 기성시가지 또는 노후 주거지 집중 지역에 더 많이 공급되고 있는 경향이 있음.

〈표 3-6〉 공공시설부분 상·하위 5개 자치구

구분	2000		2000		2000		2000		2000		2000	
	인구 만명당 문화시설수(개소/만명)	인구 만명당 병원수(개소/만명)	인구 만명당 공공도서관수(개소/만명)	인구 만명당 공공도서관수(개소/만명)	초중고 노후 학교건물 비율(%)	인구 만명당 사회복지시설수(개소/만명)	인구 만명당 문화시설수(개소/만명)	인구 만명당 병원수(개소/만명)	인구 만명당 공공도서관수(개소/만명)	초중고 노후 학교건물 비율(%)	인구 만명당 사회복지시설수(개소/만명)	인구 만명당 문화시설수(개소/만명)
기준년도												
상위5개	종로구	3.94	종로구	4.70	종로구	0.18	종로구	0.18	종로구	34.67	종로구	0.41
	중구	1.48	중구	4.44	용산구	0.09	용산구	0.09	용산구	34.38	영등포구	0.26
	용산구	0.65	영등포구	3.85	미포구	0.05	중구	0.05	중구	33.13	중구	0.22
	강남구	0.50	강남구	3.06	영등포구	0.05	서대문구	0.05	서대문구	29.79	동작구	0.20
	송파구	0.46	용산구	2.59	구로구	0.05	성동구	0.05	강서구	27.91	강서구	0.18
하위5개	금천구	0.04	중랑구	0.68	중구,성동구	0.00	양천구	0.00	관진구	0.00	관진구	0.00
	은평구	0.09	동작구	0.75	관진구,종랑구	0.00	관악구	0.00	관악구	3.73	종랑구	0.02
	종랑구	0.09	노원구	0.82	성북구,강북구	0.00	강남구	0.00	강남구	4.10	성동구	0.03
	강동구	0.11	관악구	0.99	은평구,금천구	0.00	관진구	0.00	송파구	4.25	송파구	0.05
	도봉구	0.11	송파구	1.10	관악구	0.00	송파구	0.00	서초구	4.44	서초구	0.05
평균	0.45	1.89	0.03	0.03	16.36							0.12
변이계수	1.74	0.28	1.42	1.42	0.67							0.72
기준년도												
상위5개	종로구	6.22	종로구	5.13	종로구	0.19	종로구	0.19	종로구	50.45	종로구	1.35
	중구	2.96	강남구	3.92	용산구	0.09	서대문구	0.09	금천구	45.88	금천구	0.67
	서초구	0.75	영등포구	3.52	강남구	0.08	중구	0.08	은평구	45.51	은평구	0.60
	강남구	0.65	동대문구	3.22	구로구	0.07	종랑구	0.07	서대문,영등포구	42.47	서대문,영등포구	0.55
	용산구	0.60	중구	3.11	강북구	0.06	용산구	0.06	동대문구	42.18	동대문구	0.46
하위5개	강동구	0.07	양천구	0.42	중구	0.00	양천구	0.00	성동구	2.52	성동구	0.12
	은평구	0.13	노원구	0.83	서초구	0.00	강남구	0.00	관진구	6.98	관진구	0.14
	구로구	0.15	구로구	0.98	송파구	0.02	강동구	0.02	종랑구	8.13	종랑구	0.15
	종랑구	0.17	마포구	1.07	강서구	0.02	관진구	0.02	서초구	8.90	서초구	0.19
	성동구	0.21	도봉구	1.08	관악구	0.02	송파구	0.02	도봉구	9.48	도봉구	0.24
평균	0.66	1.98	0.04	0.04	25.02							0.40
변이계수	1.94	0.55	0.94	0.94	0.55							0.61

제3절 자치구별 생활환경 특성의 종합분석

서울시 25개 자치구의 생활환경을 인구, 주거환경, 산업경제, 기반시설 그리고 공공시설부문 별 지표를 통해 비교한 결과 다음 <표 3-7>에 정리된 것처럼 지표별 다양한 분포와 패턴을 보이지만, 전반적인 경향은 다음과 같이 요약할 수 있음.

인구부문 지표 중 하나인 노령화 지수가 높은 종로구, 중구, 용산구, 동대문구 등은 대졸 이상 인구비율이 낮고, 노후주택비율 및 단독주택비율이 높은 구시가지의 특성을 지닌 지역임. 2005년 현재, 서울의 동남권역과 양천구, 도봉구, 노원구 등 단독주택 비율이 낮은 지역은 구시가지와 달리 대규모 택지를 조성하여 계획적으로 개발된 신시가지 지역으로 구시가지에 비해 인구밀도 및 대졸 이상 인구비율이 높고 노후주택비율은 낮으며 아파트 비율은 높은 경향이 있음. 2005년 이후 구시가지와 서남권의 도시재정비사업이 활발히 진행되고 있는데, 개발 이후 아파트 비율이 크게 증가하는 등 아파트 위주의 주거지 개발이 이루어지고 있어 주거 유형의 획일화가 우려됨.

서울의 중심지가 위치한 도심지역과 서초구 및 강남구의 경우 인구밀도는 낮지만 재정자립도가 높고 1인당 도시공원면적 및 주차장 확보율 등 기반시설 수준이 높은 반면, 도봉구, 노원구, 중랑구 등 동북지역의 자치구의 경우 순인구밀도는 높은 수준이지만 순고용밀도와 순사업체밀도가 낮아 주거중심의 특성을 지니고 재정자립도가 낮은 경향을 가짐. 2007년 현재, 종로구와 중구 등 도심의 순고용밀도는 강남구 및 서초구보다 높고, 순사업체밀도 또한 가장 높음.

기반시설부문의 경우도 산업·경제 부문과 마찬가지로 중심지에 위치한 도심지역 및 서초구, 강남구, 영등포구 등이 양호한 수준을 나타내며, 2000년~2005년간 서울시 전반적으로 기반시설 수준이 향상되었으나 도시 외곽지역의 경우 기반시설 공급 및 정비가 여전히 필요한 상황임.

문화·의료·교육·복지 등 공공시설 및 서비스는 도심과 부도심에 위치한 자치구에서만 높은 수준을 보이며 그 외 인구밀도가 높은 중랑구, 노원구, 관악구, 강동구 등의 자치구에서는 낮은 수준을 보임. 반면 복지시설의 경우 노후시가지 및 주거 집중 지역에 위치한 자치구에 더 많이 공급됨.

〈표 3-7〉 자치구별 생활환경 특성의 종합분석

구분	인구부분	주거환경부분	산업경제부분	기반시설부분	공공시설부분	생활환경 특성
중로구	지속적인 인구감소 및 낮은 인구밀도, 높은 고령화 지수	좁은 필지면적, 노후한 주택 특성을 지니고 있으나, 주거밀도는 낮은 지역	높은 순고용밀도 및 사업체밀도, 재정자립도	전반적인 기반시설 확보가 양호한 지역, 특히 1인당 도시공원면적이 넓게 확보됨.	문화, 의료, 복지시설이 서늘시 자치구 중 가장 많이 입지함. 노후학교 비율은 높은 편임.	산업경제, 기반시설, 공공시설부분에 있어서 양호하나, 인구가 지속적으로 감소하고 있으며, 특히 고령화 지수가 가장 높은 자치구임. 또한 노후주택 및 협소한 필지 등 주거환경 개선이 필요함.
중구	인구감소, 낮은 인구밀도, 높은 고령화지수	좁은 필지면적, 노후한 주택 밀집	서울에서 가장 높은 고용밀도 및 사업체밀도를 나타내고 있으나, 고용자수는 감소추세	주차장 확보율이 가장 높은 지역이며, 도로 및 지하철 접근성 수준이 우수함.	중로구 다음으로 문화, 의료, 복지시설이 많이 확보된 지역임. 노후 학교건물 비율이 높음.	전반적으로 양호한 생활환경을 갖추고 있으나, 중로구와 마찬가지로 인구의 감소, 고령화, 노후한 주거환경 등의 문제를 가지고 있음. 지표상 가장 높은 산업경제수준을 갖추고 있으나, 점차 그 위상이 약화되고 있음.
용산구	지속적인 인구감소, 인구의 고령화 현상 심화	낮은 노후주택비율, 높은 아파트 3.3㎡당 가격	고용자수 감소, 낮은 고용밀도 및 사업체 밀도	전반적으로 양호하며, 특히 도로 기반시설이 잘 갖춰짐.	문화시설 및 병원시설 확보 수준은 양호하나 노후 학교건물 비율이 높음.	도심권역 중 비교적 양호한 주거환경을 갖추고 있으나, 인구 감소와 인구의 고령화 문제가 있음. 산업경제 기능이 약하며, 고용자수가 점차 감소하고 있음.
성동구	인구 감소에서 증가세로 전환	노후주택비율 감소 및 아파트 비율 증가	종사자수는 증가추세이나 여전히 낮은 고용밀도	1인당 도시공원면적 확보가 필요한 지역, 교통기반 시설은 양호	문화, 도서관, 복지시설 확보 수준은 낮은 편이나, 의료 시설 확보수준은 양호	주거 개발 등의 추진으로 인구 증가와 아파트 비율 증가 등의 변화를 겪고 있는 지역임. 여전히 산업경제기반은 약하지만 성장하는 단계이고, 1인당 도시공원면적 확보 및 문화, 도서관, 복지시설의 추가적인 공급이 필요함.
광진구	비교적 낮은 노령화 지수	낮은 노후주택비율, 비교적 높은 아파트 가격	종사자수 감소에서 증가추세로 전환	주차장 확보율 및 초고속 인터넷이용률 수준이 비교적 높음.	문화시설의 수준이 양호하며, 노후 학교건물 비율도 낮은 편임.	비교적 젊은 연령의 인구구조 특성을 지니고 있으며, 전반적으로 양호한 생활환경을 갖춘 지역임. 종사자수가 감소에서 증가세로 전환되었으나, 여전히 산업경제 부문은 약하여 재정자립도 수준은 낮은 편임.
동대문구	인구 감소에서 증가세로 전환, 고령화 심화	높은 노후주택비율과 좁은 필지면적	종사자수 감소에서 증가추세로 전환, 비교적 양호한 순사업체밀도	1인당 도시공원면적이 낮은 수준이며, 도로 기반시설은 양호하나 도시철도 시설 확충 필요	병원 및 복지시설 확보 수준이 높음. 편이나, 노후 학교건물 비율이 가장 높음.	노후주택 및 노후 학교건물 비율이 높으며 필지면적은 좁은 기성시기의 특성을 지니고 있어 낙후한 생활환경 개선이 필요하며, 1인당 도시공원면적의 확보도 필요함. 어느 정도 산업기반은 갖추고 있는 지역임.
중랑구	인구는 감소하고 있으나 인구밀도가 비교적 높은 자치구	노후주택비율 감소, 높은 순주택밀도	종사자수 감소추세, 낮은 재정자립도	1인당 도시공원면적은 평균 이상 수준이나, 주차장 확보율 및 초고속 인터넷 이용률은 낮은 편임.	문화시설 및 도서관 등 문화수준이 낮은 편이며, 노후학교건물 비율은 높은 편임.	주택의 밀집정도가 높은 지역이며, 낮은 경제력 수준과 기반, 문화 시설 등이 부족하여 공급이 필요함. 또한 주택과 학교 건물의 노후도가 높은 편임.
성북구	인구밀도가 낮고 고령화 지수가 높음.	높은 노후주택비율 및 좁은 필지면적	가장 낮은 순고용밀도(2000년), 낮은 순사업체밀도	주차장 확보율은 증가하여 양호한 수준이나, 1인당 공원면적과 도로 기반 시설 확충 필요	병원시설수와 복지시설 수 확보 수준은 양호한 수준임.	높은 인구 밀도와 고령화 지수가 높은 지역이며, 높은 노후주택비율 및 순주택밀도, 가장 낮은 수준의 경제력 기반을 갖추고 있어 생활환경이 매우 낙후한 지역임. 병원 및 복지시설에 비해 문화 및 도서관시설과 기반시설이 부족한 상태임.

〈표 계속〉 자치구별 생활환경 특성의 종합분석

구분	인구부문	주거환경부문	산업경제부문	기반시설부문	공공시설부문	생활환경 여건 종합
강북구	인구의 고령화 심화, 대졸 인구 비율이 낮은 편임.	좁은 필지면적, 높은 주거 밀도	중상자수 감소에서 급격한 증가 추세로 전환, 하지만 여전히 낮은 고용밀도 수준	기반시설은 전반적으로 낮은 수준이며, 특히 도시철도 서비스 부족	병원시설수는 비교적 높은 편이며, 이외 시설은 평균 수준임.	성북구와 마찬가지로 높은 고령화지수, 높은 인구밀도와 주거밀도, 좁은 필지면적, 낮은 기반시설 수준 등으로 전반적인 생활환경 수준이 낮은 지역이자, 주거중심의 자치구임.
도봉구	인구증가 및 높은 인구밀도, 비교적 젊은 연령대의 인구구조	낮은 노후주택비율, 넓은 필지면적과 아파트 위주의 주거유형 특성, 높은 자가주택비율	중상자수 감소 추세	기반시설은 전반적으로 수단이 낮으며, 특히 1인당 도시공원면적과 도로 기반시설 확충이 필요	노후 학교건물 비율은 낮은 편이며, 복지시설 수 확보 수준도 낮음.	넓은 필지면적과 높은 아파트 비율을 가지고 있으며, 비교적 젊은 연령의 인구구조 특성을 지닌 지역임. 중상자수의 감소추세로 경제적 기반은 약화되고 있으며, 전반적인 기반시설 수준도 낮은 편임.
노원구	높은 인구밀도, 고령화 지수가 낮고 대졸 이상 인구 비율이 비교적 높음.	넓은 필지면적과 아파트 위주의 주거유형 특성, 높은 자가주택비율	중상자수 지속적인 증가 추세이나, 여전히 낮은 고용밀도 및 사업체밀도, 가장 낮은 재정자립도	전반적으로 양호하며, 특히 1인당 공원면적 수준이 높음.	병원수 및 복지시설 확보 수준은 낮은 편임.	고령화 지수가 낮고 대졸 이상 인구 비율이 비교적 높은 지역이며, 넓은 필지면적, 높은 아파트 비율, 비교적 양호한 기반시설을 갖춘 신시가지의 특성을 지닌 지역임. 고용밀도 및 사업체 밀도는 낮으나 인구 및 주택밀도가 높은 주거중심의 자치구로 재정자립도가 가장 낮음.
은평구	인구 감소에서 증가세로 전환, 고령화 현상	노후한 단독주택 위주의 주거특성 및 낮은 아파트 3.3㎡당 가격	가장 낮은 순고용밀도 (2007년)	최근 주차장 확보율이 크게 증가하였지만, 추가적인 확보가 필요하며 도로 기반시설 확충이 필요	문화시설, 도서관 확보 수준은 낮은 편이나, 병원수 및 복지시설수의 확보수준은 양호한 노후 학교건물 비율이 높은 편임.	노후한 단독주택 위주의 주거환경 특성을 지닌 지역으로 가장 낮은 순고용밀도 수준을 보이고 있어 산업경제 기능이 약함. 도로 기반시설의 확충이 필요하며, 문화시설과 도서관 시설의 공급도 필요함.
서대문구	인구밀도가 낮고 고령화 지수가 높은 자치구	높은 노후주택비율, 좁은 필지, 낮은 아파트 3.3㎡당 가격	지속적인 고용자수 증가	도로 및 도시철도 기반시설 공급이 필요	병원수 및 복지시설수는 높은 편이며, 학교 건물의 노후도도 높은 수준임.	인구밀도는 낮으나 고령화지수는 높고, 기성시가지의 주거환경 특성을 지닌 지역으로, 주거환경의 개선과 함께 교통기반시설의 공급과 노후한 교육시설의 개선이 필요함.
마포구	인구 증가, 고령인구 및 대졸 이상 인구 비율이 모두 높은 지역	좁은 필지면적과 높은 주거밀도	중상자수 감소에서 증가 추세로 전환, 비교적 높은 순고용밀도	교통 기반시설이 우수한 수준이나, 1인당 도시공원면적은 낮음.	병원시설의 공급이 낮은 수준이며, 복지시설의 공급은 평균 수준임.	고령인구 및 대졸 이상 인구 비율 모두 높은 지역이며, 비교적 높은 순고용밀도로 산업경제적 기반이 양호함. 1인당 도시공원면적 확충이 필요함.
양천구	대졸 이상 인구비율 및 젊은 층 인구비율이 높은 지역	비교적 작은 인당 주거면적의 특성, 아파트 위주의 주거 밀집 지역	순고용밀도 수준은 높지 않으나, 비교적 높은 재정자립도 및 가구당 자가용 승용차 보유율 수준	1인당 도시공원면적 및 도로·도시철도 기반시설 확충 필요	전반적으로 낮은 수준을 보이며, 특히 병원시설수는 가장 낮음. 노후 학교건물 비율도 가장 낮아 교육 시설이 양호한 자치구임.	젊은 연령대의 인구 구조와 대졸 이상 인구비율이 높은 지역으로 비교적 높은 재정자립도와 가구당 자가용 승용차 보유율을 가진, 즉 사회경제적 수준이 비교적 양호한 지역임. 하지만 1인당 주거면적이 좁으며, 기반시설과 특히 병원시설 공급이 필요한 지역임. 높은 주거밀집도를 나타내는 지역으로 주거기능 중심의 자치구임.

〈표 계속〉 지치구별 생활환경 특성의 종합분석

구분	인구부문	주거환경부문	산업경제부문	기반시설부문	공공시설부문	생활환경 여건 종합
강 서 구	지속적인 인구 증가, 젊은 연령층의 인구구조	아파트 위주의 주거밀집 지역	지속적으로 고용자수는 증가하고 있으나, 재정지립도는 10% 가까이 하락	교통 기반시설은 우수한 수준이나, 1인당 도시공원 면적 수준은 낮음.	병원시설 공급 수준은 높은 편이며, 이외 지표의 경우 낮은 편임.	젊은 연령의 인구구조와 지속적인 인구 증가를 경험하고 있는 지역으로, 고용자수는 지속적으로 증가하고 있으나 고용밀도는 평균 이하 지역으로 재정지립도는 하락할. 문화, 공공도서관, 복지시설의 공급이 필요하며, 1인당 도시공원의 확충도 필요함.
구 료 구	인구증가세 둔화	노후주택의 감소, 아파트 비율의 증가	종사자수 큰 감소세에서 급격한 증가세로 전환	1인당 도시공원면적과 도로교통 기반시설의 공급 필요	공공도서관 공급 수준은 양호한 편이나, 문화시설 및 병원시설의 공급은 부족한 편임.	노후주택이 감소하고 아파트 비율이 증가하고 종사자수가 급격히 증가하는 지역으로, 주거지 정비가 활발히 이루어지고 있는 지역임을 짐작할 수 있음.
금 천 구	고령화 및 지속적인 인구 감소를 겪고 있는 자치구	1인당 주거면적이 매우 좁으며, 아파트 3.3㎡당 가격이 가장 낮은 특성	지속적인 종사자수 증가, 비교적 높은 순고용밀도	주거장 확보율 및 초고속 인터넷 이용률이 낮은 수준이며, 도시철도 서비스 확충이 필요함.	병원시설 공급 수준이 높은 편이며, 특히 사회복지시설의 공급 수준은 중로 구 다음으로 높음.	산업경제 기반은 비교적 양호하나, 인구감소 및 노령화, 낮은 주거환경 특성을 가지고 있으며, 기반시설 확충이 필요한 지역임.
영 통 포 구	인구 감소에서 증가세로 전환	노후주택비율 및 아파트 비율 모두 서울시 평균 수준이나 아파트 3.3㎡당 가격은 높게 형성되어 있음.	종사자수 감소에서 증가세로 전환, 높은 업무밀도 및 순고용밀도	1인당 도시공원면적 수준이 가장 낮은 자치구이나, 이외 기반시설은 양호한 수준이며 특히 교통 기반 시설이 양호함.	사회복지시설 공급 수준이 높으며, 특히 병원 시설 공급의 경우 높은 수준임. 학교 건물의 노후도는 높은 편임.	전반적으로 양호한 생활환경 여건을 갖추고 있으며, 중·종로구와 서초·강남구 다음으로 산업경제적 기반이 잘 갖추어진 지역임. 1인당 도시공원면적 및 초고속 인터넷 이용률이 낮은 자치구이며, 노후 학교시설의 비율이 높은 지역임.
동 작 구	인구 증가 및 고령화 현상 심화	1인당 주거면적 수준 및 아파트 3.3㎡당 가격이 비교적 높고, 순주택밀도가 높음	지속적인 종사자수 증가	1인당 도시공원면적과 도로교통 기반시설의 수준이 낮음.	전반적으로 낮은 수준을 보이며, 교육시설의 노후 수준도 비교적 높은 편임.	주거수준은 비교적 양호하나, 고령화 현상이 심화되고 있는 지역임. 기반시설과 문화·의료·교육·복지시설의 추가적인 공급이 필요함.
관 아 구	인구 증가 및 높은 인구밀도	낮은 아파트 비율 및 높은 순주택밀도	종사자수 감소, 가장 낮은 기구당 자가용 승용차 보유율	1인당 도시공원면적이 넓으며 주차장 확보율도 양호하나, 초고속 인터넷 이용률과 교통 기반시설 수준은 낮음.	전반적으로 평균 이하의 낮은 수준임.	인구와 주거가 밀집된 지역으로 주거용도 토지이용 비중이 크며, 가장 낮은 기구당 자가용 승용차 보유율을 지닌 자치구임. 1인당 도시공원면적과 주차장 확보율은 양호한 수준이나, 이외의 기반시설과 문화시설 및 공공도서관 등의 공급이 필요함.
서 초 구	인구 감소에서 증가로 전환, 높은 대출 이상 인구 비율	1인당 주거면적이 가장 넓고, 높은 아파트비율 및 높은 아파트 3.3㎡당 가격을 형성하고 있는 지역	지속적인 종사자수 증가 및 높은 고용밀도, 가장 높은 재정지립도 및 기구당 자가용 승용차 보유율	기반시설 부문 모두 양호하며, 특히 1인당 도시공원면적과 초고속 인터넷 이용률이 가장 높음.	문화시설 및 병원시설 확보 수준은 양호하나, 공공도서관 시설의 공급이 필요함.	주거환경부문에서는 상위권에 있으며, 높은 사회경제적 인구 특성(높은 대출 이상 인구 비율, 기구당 자가용 승용차 비율을 지닌 자치구임, 산업경제적 기반도 양호하며 재정지립도도 가장 높음. 전반적으로 양호한 생활환경을 갖추고 있으나, 공공도서관 시설 공급 수준은 낮은 편임.

〈표 계속〉 자치구별 생활환경 특성의 종합분석

구분	인구부문	주거환경부문	산업경제부문	기반시설부문	공공시설부문	생활환경 여건 종합
강남구	지속적인 인구 감소, 높은 대졸 이상 인구 비율	가장 낮은 노후주택비율, 아파트 3.3㎡당 가격이 가장 비싸며 넓은 1인당 주거면적과 평균 필지면적의 주거환경 특성을 지닌 지역	지속적인 종사자수 증가, 높은 고용밀도, 업무밀도, 재정자립도	중구 다음으로 높은 주차장 확보율을 가지며, 1인당 도시공원면적 이외 모든 부문에서 양호한 수준임. 1인당 도시공원 면적 평균 이하 수준	문화시설 및 도서관시설 확보 수준이 양호하며, 특히 병원시설의 경우 중구 다음으로 많이 분포함. 교육시설 노후도도 낮은 편임.	인구는 지속적으로 감소하고 있으나, 사회경제적 인구 특성 수준이 높으며, 자치구의 재정력 또한 양호한 지역임. 중구, 중포구 다음으로 높은 고용밀도를 갖추고 있으며 지속적인 종사자수 증가로 점차 경제적 중심지로서의 위상을 강화시켜가고 있음. 전반적인 기반시설이 양호하나 1인당 도시공원면적은 평균 이하 수준임.
송파구	인구 감소 심화, 젊은 연령층 및 대졸비율이 높은 인구 특성	낮은 노후주택비율, 넓은 필지면적 및 비교적 높은 아파트 3.3㎡당 가격	지속적인 종사자수 증가, 비교적 양호한 재정자립도	1인당 도시공원면적은 매우 낮은 수준이며, 도로교통 기반시설은 평균 이하 수준임.	지표별 수준이 평균에 미치지 못함.	젊은 연령층 및 대졸인구 비율이 높고, 주거환경 및 산업경제 부문 모두 양호한 수준임. 기반시설과 문화, 의료, 복지시설 등은 평균 이하 수준으로 확충이 필요하며, 특히 1인당 도시공원면적은 매우 낮은 수준임.
강동구	비교적 높은 인구밀도, 젊은 연령의 인구구조	아파트 비율 및 순주택밀도가 높은 지역	지속적인 종사자수 증가 경향, 전반적인 산업경제 지표의 수준이 서울시 평균 수준	1인당 도시공원면적 및 초고속 인터넷 이용률 수준이 낮음.	문화시설 확보수준이 가장 낮으며, 도서관 및 복지시설 공급 수준도 높지 않음. 교육시설의 노후정도도 낮음.	인구밀도 및 주거밀도가 높은 지역이며 비교적 젊은 연령의 인구 특성을 지닌 지역임. 주거환경 수준은 양호하며, 산업경제 수준이 높지 않으나 지속적인 종사자수 증가 경향을 보임. 문화시설 확보수준이 가장 낮으며, 도서관 시설도 부족함.

제4장 서울시 생활환경 격차 분석

제1절 자치구 간 생활환경 격차 분석

제2절 생활환경 격차 패턴 분석

제3절 서울시 생활환경 격차와 도시개발정책

제 4 장

서울시 생활환경 격차 분석

제1절 자치구 간 생활환경 격차 분석

1. 부문별 생활환경 격차 분석

지역 간 격차 수준을 하나의 값으로 제시해 주는 것으로 변이계수(coefficient of variation)와 지니계수(Gini coefficient)를 들 수 있음. 변이계수의 경우 지역개발분야에서 주로 사용되는 변수이며, 지니계수는 경제학이나 정치학 분야에서 주로 쓰이는 변수임(박성복, 1997). 이 연구에서는 불균등 수준의 객관적인 평가 기준으로 변이계수를 사용함.

표준편차를 평균값으로 나눈 수치인 변이계수¹⁴⁾는 자치구별 지표 분포의 고른 정도를 나타내는 것으로 변이계수 값이 클수록 자치구별 격차가 크고, 값이 작을수록 자치구 간 균등한 분포를 가지는 것임. 따라서 이번에는 변이계수를 기준으로 각 변수의 격차정도를 비교하여, 어느 변수의 격차가 가장 크게 발생하는지를 파악하고자 함.

1) 인구부문

인구부문의 변이계수는 전반적으로 낮은 수준으로 비교적 지역 간 격차가 작음을 의미함. 인구부문에 있어서 가장 큰 격차가 발생하는 부문인 인구증감률의 변이계수 값은 2000년 -1.39에서 2005년 -4.22로 격차가 크게 감소하였는데, 이는 2000년에 비해 2005년에 자치구별 인구의 증감률 폭이 감소한 것을 의미함. 순인구밀도의 변이계수 값은 2000~2005년간 변함없이

14) 변이계수는 표준편차를 산술평균으로 나눈 값으로 평균에서 분산되어 있는 정도의 측정을 통해 지역 간 격차를 분석하는 방법으로 지역 간 격차연구에서 많이 사용되고 있는 지수임.

$$\text{변이계수}(C.V.) = \frac{\text{표준편차}}{\text{평균}}$$

0.26의 낮은 값을 유지하고 있으며, 노령화 지수와 대졸 이상 인구비율의 변이계수 값은 감소하였음. 즉, 자치구 내 인구증감의 차이에 있어서 격차가 증가하였지만, 인구의 사회경제적 특성에 있어서 자치구의 불균등 정도는 다소 완화되었다고 할 수 있음.

〈표 4-1〉 인구부문 표준편차 및 변이계수

기준년도	2000년				2005년			
구분	인구증감률 (%)	순인구밀도 (인/ha)	노령화 지수 (%)	대졸 이상 인구비율 (%)	인구증감률 (%)	순인구밀도 (인/ha)	노령화 지수 (%)	대졸 이상 인구비율 (%)
평균	-3.58	416.86	31.47	29.22	-1.04	412.43	46.83	36.79
표준편차	4.99	107.31	8.02	9.09	4.39	108.65	11.27	10.06
변이계수	-1.39	0.26	0.25	0.31	-4.22	0.26	0.24	0.27

2) 주거환경부문

주거환경부문 변이계수 중 2000~2005년간 증가한 지표는 노후주택비율, 아파트 3.3㎡당 가격, 자가주택비율의 3개 변수임. 특히 노후주택비율의 변이계수 값은 2000년 1.06으로 자치구 간 격차가 크게 발생하고 있으며, 이 격차는 증가하여 2005년에는 1.15까지 증가하였음. 아파트 3.3㎡당 가격의 변이계수 값은 노후주택비율에 비하면 낮은 수준이나 2000년 0.26에서 2005년 0.32로 증가하여, 아파트 3.3㎡당 가격에 있어서 자치구 간 격차가 심화되었음을 알 수 있음. 자가주택비율의 경우 변이계수 값은 2000년 0.13에서 2005년 0.14로 아주 약간 증가하였음.

반면 아파트비율, 순주택밀도, 평균필지면적, 1인당 주거면적의 변이계수 값은 2000년에 비해 2005년 다소 감소하였음. 이는 서울시 내 재개발·재건축, 뉴타운 사업 및 균형발전촉진지구 등 활발한 재정비사업으로 기성시까지 내 협소한 필지의 노후한 주거지에 대한 정비가 이루어져 해당 변수의 변이계수 값은 약간 감소한 것으로 여겨짐. 또한 향후 개발이 완료되면 주거부문의 변이계수 값은 더 감소할 것으로 예상됨.

〈표 4-2〉 주거부문 표준편차 및 변이계수

기준 년도	2000년							2005년						
구분	노후 주택 비율 (%)	아파트 비율 (%)	순주택 밀도 (호/ha)	평균 필지 면적 (㎡)	1인당 주거 면적 (㎡/인)	아파트 3.3㎡당 가격 (만원/ 3.3㎡)	자가 주택 비율 (%)	노후 주택 비율 (%)	아파트 비율 (%)	순주택 밀도 (호/ha)	평균 필지 면적 (㎡)	1인당 주거 면적 (㎡/인)	아파트 3.3㎡당 가격 (만원/ 3.3㎡)	자가 주택 비율 (%)
평균	5.77	46.17	79.22	279.89	19.29	696.30	41.31	3.39	51.00	93.02	307.27	25.79	1,205.59	45.02
표준 편차	6.10	18.43	22.90	136.55	3.73	179.37	5.23	3.92	16.00	25.86	146.80	3.83	382.96	6.28
변이 계수	1.06	0.40	0.29	0.49	0.19	0.26	0.13	1.15	0.31	0.28	0.48	0.15	0.32	0.14

3) 산업경제부문

산업경제부문 변수 중 2000~2005년간 순고용밀도의 변이계수 값만이 증가하였으며, 이외 변수의 변이계수 값은 감소하였음. 순고용밀도의 변이계수 값은 2000년 0.73에서 2005년 0.74로 약간 증가해, 서울시 자치구의 순고용밀도 분포의 불균등 정도가 약간 증가하였음.

고용자수 증감률의 경우 변이계수 값이 2000년 2.82에서 2005년 1.16으로 절반 이상 크게 감소하였으나, 변이계수 값이 비교적 큰 경우로 서울시 산업경제부문의 자치구 간 격차가 여전히 크게 존재하고 있음을 알 수 있음.

산업경제부문의 변수 중 인구의 경제적 특성을 나타내는 가구당 승용차 자가용 보유율은 2000년 0.25에서 2005년 0.24로 약간 감소하였음.

〈표 4-3〉 산업경제부문 표준편차 및 변이계수

기준 년도	2000년					2005년				
구분	고용자수 증감률 (%)	순고용 밀도 (인/ha)	순사업체 밀도 (개소/ha)	재정 자립도 (%)	가구당 승용차 자가용 보유율 (%)	고용자수 증감률 (%)	순고용 밀도 (인/ha)	순사업체 밀도 (개소/ha)	재정 자립도 (%)	가구당 승용차 자가용 보유율 (%)
평균	9.52	149.59	31.40	50.71	55.15	9.65	164.64	30.99	49.43	63.57
표준 편차	26.82	109.44	18.51	19.72	13.52	11.23	121.33	17.36	17.09	15.15
변이 계수	2.82	0.73	0.59	0.39	0.25	1.16	0.74	0.56	0.35	0.24

4) 기반시설부문

기반시설부문 변수 중 초고속 인터넷 이용률을 제외하고는 변이계수 값이 모두 감소하였으며, 유일하게 증가한 초고속 인터넷 이용률 변이계수 또한 2000년 0.04와 2005년 0.07로서 매우 낮은 수준으로 자치구 간 격차가 거의 없다고 볼 수 있음. 기반시설부문 중 1인당 도시공원 면적은 거의 1에 가까운 가장 높은 변이계수 값을 나타내고 있어, 2000~2005년간 불균등 정도는 감소하였지만 자치구 간 격차는 여전히 높은 수준임. 반면 주차장 확보율과 시가화계수당 유효도로보급률의 자치구별 분포는 비교적 균등하며 주차장 확보율의 변이계수 값은 2000년 0.24에서 2005년 0.14로 크게 감소하였고, 지하철 역수의 경우도 2000년 0.48로 자치구 간 격차가 어느 정도 존재하지만 2005년 0.46으로 감소하고 있는 추세임.

기반시설부문의 교통·통신 기반시설의 경우 비교적 균등하게 공급되어 있으며 주차장확보율의 평균값이 2000~2005년간 30% 정도 증가한 반면 도시 쾌적성(어메니티)을 향상시킬 수 있는 1인당 도시공원면적의 경우 2000년 9.78㎡에서 2008년 10.38㎡으로 0.6㎡만이 증가하였음. 즉, 도시정책이 도시 어메니티 증진보다는 도시기능 향상에 치우쳐 있음을 알 수 있는 일례로, 도시 생활환경 개선 및 매력도 향상을 위해서는 도시 어메니티 증진을 위한 정책이 필요함.

〈표 4-4〉 기반시설부문 표준편차 및 변이계수

기준 년도	2000년					2005년				
구분	1인당 도시공원 면적 (㎡/인)	주차장 확보율 (%)	초고속 인터넷 이용률 (%)	시가화계수당 유효도로 보급률 (%)	지하철 역수 (개소)	1인당 도시공원 면적 (㎡/인)	주차장 확보율 (%)	초고속 인터넷 이용률 (%)	시가화계수당 유효도로 보급률 (%)	지하철 역수 (개소)
평균	9.78	68.09	81.99	1.12	11.80	10.38	98.81	83.14	1.17	12.84
표준 편차	9.12	16.38	3.62	0.28	5.69	9.33	13.47	5.42	0.28	5.94
변이 계수	0.93	0.24	0.04	0.25	0.48	0.90	0.14	0.07	0.24	0.46

5) 공공시설부문

공공시설부문의 5개 변수 중 인구 만명당 문화시설수를 제외한 4개 변수의 변이계수 값은 2000~2005년간 모두 감소하여, 자치구 간 불균등 수준은 감소하였음. 하지만 인구 만명당 문화 시설수의 변이계수 값은 2000년 1.74로 자치구 간 격차가 크게 존재하고 있었으며, 이러한 격차는 악화되어 2005년 변이계수는 1.94로 증가함.

두 번째로 높은 변이계수 값을 가진 인구 만명당 공공도서관수의 경우 2000년 1.42에서 2005년 0.94로 하락하였지만, 여전히 격차는 큰 것으로 나타남. 이는 2000~2005년간 자치구별로 공공도서관 건립이 활발히 추진되었기 때문인 것으로 판단됨. 이외 나머지 3개 변수 모두 변이계수 값이 2000~2005년간 감소하였지만, 그 값은 0.5~0.6 정도로 자치구 간 격차가 여전히 존재하고 있음.

이 부문 변수의 공간적 분포를 살펴보면, 중심지가 위치한 자치구와 그외 자치구 간, 기성시가지와 신시가지 간 격차가 존재하는 경향이 나타남. 공공시설부문의 경우 공공의 주도하에 각 지역의 특성을 고려하여 각 자치구에 부족하고 필요한 문화·의료·교육·복지시설 및 서비스 공급이 충분히 이루어지도록 해야 할 것임.

〈표 4-5〉 공공시설부문 표준편차 및 변이계수

기준 년도	2000년					2005년				
구분	인구 만명당 문화 시설수 (개소/ 만명)	인구 10만명당 병원수 (개소/ 10만명)	인구 만명당 공공 도서관수 (개소/만명)	노후 학교건물 비율 (%)	인구 만명당 사회복지 시설수 (개소/만명)	인구 만명당 문화 시설수 (개소/만명)	인구 10만명당 병원수 (개소/ 10만명)	인구 만명당 공공 도서관수 (개소/만명)	노후 학교건물 비율 (%)	인구 만명당 사회복지 시설수 (개소/만명)
평균	0.45	1.89	0.03	16.36	0.12	0.66	1.98	0.04	25.02	0.40
표준 편차	0.78	1.10	0.04	11.01	0.09	1.28	1.09	0.04	13.67	0.24
변이 계수	1.74	0.58	1.42	0.67	0.72	1.94	0.55	0.94	0.55	0.61

6) 종합정리

2000년 대비 2005년 전반적인 생활환경 특성의 변이계수 값은 감소하여 자치구 간 생활환경 격차가 감소하였음을 알 수 있음. 특히, 인구부문의 변이계수 값은 다른 부문에 비해 매우 낮은 수준이며, 2000~2005년간 모두 감소하여 인구부문에 있어서 격차는 감소하였음. 하지만 2005년 노후주택 비율, 아파트 3.3㎡당 가격, 자가주택비율, 순고용밀도, 초고속 인터넷 이용률, 만명당 문화시설수의 변이계수 값은 2000년에 비해 증가하여, 이 부문에 있어서 자치구 간 불균형이 악화되었다고 판단할 수 있음.

(표 4-6) 자치구 간 격차가 나타나는 지표(2005년 변이계수 기준)

구분	자치구 간 격차가 존재하는 지표 ($0.5 \leq C.V. < 1$)	자치구 간 격차가 심한 지표 ($1 \leq C.V.$)	2000~2005년간 격차가 증가한 지표
지표명	순고용밀도, 순사업체밀도, 1인당 도시 공원면적, 인구 10만명당 병원수, 인구 만명당 공공도서관수, 노후 학교건물비 율, 인구 만명당 사회복지시설수	노후주택비율, 고용자수 증감률, 인구 만 명당 문화시설수	노후주택비율, 아파트 3.3㎡당 가격, 자 가주택비율, 순고용밀도, 초고속 인터넷 이용률, 인구 만명당 문화시설수

2. 생활환경 수준분석 : 기반시설 및 공공시설부분

앞서 변이계수를 통한 부문별 자치구의 생활환경 격차를 살펴보았는데, 이는 어느 특정지표가 생활환경 격차에 영향을 끼치는지를 알 수 있지만 자치구 생활환경 수준이 어떠한지는 알 수 없음. 더욱이 지표로 사용된 변수의 단위가 동일하지 않기 때문에 각 부문에 있어서 자치구의 생활환경 수준을 객관적으로 비교하기에 어려움이 있음. 많은 선행연구에서는 요인분석, 군집분석, 표준점수화(Z-score), 다평가기준분석 등의 다양한 방법을 이용하였음(Burton, 2002; Wong, 2006)¹⁵⁾.

이 연구는 부문별로 자치구의 수준을 파악하기 위한 것이기 때문에 순위 결정이 불가능한 군집분석 및 다평가기준은 제외되어야 하며, 부문별 변수가 5~6개로 적은 편이기 때문에 요인분석도 부적합한 분석방법임. 표준점수화는 다양한 지표를 비교 가능하도록 각 지표의 값을 표준화¹⁶⁾하는 것으로, 지표가 평균 이상의 값을 가진 경우 양(+)의 표준점수로, 평균 이하의 값을 가진 경우 음(-)의 표준점수로 변환됨. 이 방법의 경우 점수에 따라 분석대상의 순위를

- 15) ① 요인분석은 다수의 변수 간 상관관계를 대표할 수 있는 비교적 적은 수의 요인을 도출하는 것으로 다수의 지표 간 실증적인 연관관계를 고려하여 공통적인 특성을 명확화하고 분석을 통해 도출된 요인 점수를 이용하여 순위를 설정할 수 있음. 하지만 통계 분석 과정, 통계분석 옵션, 선택할 요인 개수 등 연구자의 주관에 의한 기준설정이 필요하며, 변수가 적을 경우 사용이 부적합함.
- ② 군집분석은 비교적 동일한 특성을 갖는 지역끼리 구분하기 위한 통계적 방법으로, 군집에 해당하는 변수를 통해 각 군집의 특성 파악이 가능한 방법임. 이 방법은 분석 과정 중 특정지역에만 관련된 다양한 측면의 이슈를 고려함으로써, 해당 지역에 한한 상세한 방안 제시가 가능하다는 장점이 있으나, 군집의 특성을 파악하기 위해서는 군집된 지역의 개별 특성을 모두 파악하고 있어야 하며 분석 결과로 특정 군집에 포함되는지를 확인할 뿐 순위선정은 불가능함.
- ③ 다평가기준분석은 명칭 그대로 다양한 평가기준을 하나로 묶는 방법으로, 선택된 지역의 요인 점수가 어떤 요소의 기준치를 만족시키는지 여부를 평가하는 방법임. 이 방법은 특정 정책과의 긴밀한 연관관계 여부를 확인할 수 있어 정책 결정 시 용이하나 개별 공간 개체에 대한 하나의 평가 기준 도출은 단순한 작업이 아니기 때문에 결과에 대한 장황하고 복잡한 설명이 필요하며 해석의 어려움이 따름.

16) 표준점수 변환식

$$\text{표준점수}(Z\text{-score}) = \frac{\text{지표값} - \text{평균}}{\text{표준편차}}$$

결정할 수 있으나, 지표와 관련된 이슈와 다른 지표와의 복합적인 상관관계를 고려하지 못하고 지표를 단순화한다는 단점이 있음. 따라서 표준점수화를 통해 부문별로 지표의 합을 도출하여 각 부문의 자치구 수준을 평가·비교하고자 함.

지표를 통해 살펴본 다섯 개 부문 중 시민의 일상생활에 기본적이고 필수적인 요소이며, 공공의 주도에 의한 시설 및 서비스 공급을 통해 시민의 복리후생과 삶의 질을 향상시킬 수 있는 부문인 기반시설부문과 공공시설부문에 한하여 비교·평가하고자 함.

1) 기반시설부문

기반시설부문은 1인당 도시공원면적, 주차장확보율, 초고속 인터넷 이용률, 시가화계수당 유효도로보급률, 지하철 역수의 5개 변수로 구성되어 있음. 즉, 이 부문의 표준점수가 높을수록 기반시설이 잘 갖추어진 자치구라고 할 수 있음.

상위 3개 자치구는 2000년에는 서초구, 중구, 종로구 순이며, 2005년에는 서초구, 강남구, 중구 순의 분포를 보임. 특히 서초구는 경우 다른 자치구에 비해 높은 점수를 나타내고 있음. 상위 자치구에 해당하는 지역은 중심지에 위치한 지역으로, 기반시설 공급이 다른 자치구에 비해 중심지에 집중되어 이루어지고 있음을 알 수 있음.

하위 3개 자치구는 2000년에는 강북구, 은평구, 금천구 순이며, 2005년에는 강북구, 금천구, 도봉구 순으로 주로 외곽지역에 위치하고 구시가지 특성을 지니고 있어 기반시설 공급 및 개선이 필요한 지역임.

최상위 자치구와 최하위 자치구 간 점수차는 2000년 14.13점에서 2005년 13.09점으로 감소하였으나 여전히 격차가 큰 상황임.

〈표 4-7〉 기반시설부문 표준점수 상·하위 5개 자치구

구분	2000년		2005년	
상위 5개	서초구	7.83	서초구	7.71
	중구	7.03	강남구	5.81
	종로구	5.30	중구	5.79
	강남구	4.20	마포구	1.97
	노원구	3.71	용산구	1.84
하위 5개	강북구	-6.30	강북구	-5.38
	은평구	-3.05	금천구	-4.86
	금천구	-2.80	도봉구	-3.98
	서대문구	-2.63	중랑구	-3.29
	관악구	-2.45	양천구	-3.00

2) 공공시설부문

공공시설부문은 인구 만명당 문화시설수, 인구 10만명당 병원수, 인구 만명당 공공도서관수, 초중고 노후 학교건물 비율¹⁷⁾, 인구 만명당 사회복지시설수의 5개 변수로 구성되어 있음. 이 부문의 표준점수가 높은 자치구일수록, 문화, 의료, 교육, 복지 서비스 제공 및 그러한 시설이 충분히 공급되어 있는 자치구라고 할 수 있음.

상위 3개 자치구는 2000년에는 종로구, 영등포구, 중구 순이며, 2005년에는 종로구, 강남구, 영등포구 순으로 높은 표준점수를 나타냄. 주로 중심지에 위치하고 기성시가지의 특성을 지닌 지역의 표준점수가 높는데, 이런 지역의 경우 대규모 문화시설 및 고차 의료서비스를 담당하는 의료시설 등이 집중되어 있기 때문임. 반면 하위 3개 자치구는 2000년에는 중랑구, 성동구, 서대문구 순이며, 2005년에는 중랑구, 성동구, 서대문구 순으로 외곽지역에 위치하거나 주거밀도가 높아 주요 문화·의료·교육·복지시설 등의 공급이 부족한 지역임.

최상위 자치구와 최하위 자치구 간 표준점수 차이는 2000년 17.17점에서 2005년 19.14점으로 증가하였음. 2000~2005년 표준점수를 비교해보면 상위 자치구의 표준점수는 더욱 증가하고, 하위 자치구의 표준점수가 더 크게 하락하여 최상·하위 자치구 간 점수 차가 증가함.

〈표 4-8〉 공공시설부문 표준점수 상·하위 5개 자치구

구분	2000년		2005년	
상위 5개	종로구	13.61	종로구	15.30
	영등포구	2.85	강남구	3.54
	중구	2.53	영등포구	0.84
	강남구	1.94	강서구	0.66
	용산구	0.88	금천구	0.38
하위 5개	중랑구	-3.56	중랑구	-3.84
	성동구	-2.81	성동구	-2.07
	서대문구	-2.46	서대문구	-1.93
	동대문구	-2.25	관악구	-1.76
	은평구	-2.17	동작구	-1.70

3) 종합정리

자치구 간 생활환경 격차를 객관적으로 파악하기 위해 표준점수(Z-score)에 따라 자치구 순위를 살펴보았음. 구성 지표의 특성에 따라 약간의 차이는 존재하지만, 일반적으로 표준점수가

17) 초중고 노후 학교건물 비율(%)의 경우, 값이 작을수록 양호한 교육시설로서 (-)값으로 변환하여 합산함.

높은 자치구일수록 기반시설 및 공공시설이 잘 갖추어진 자치구라고 할 수 있음.

각 부문 표준점수에 의한 상·하위 자치구의 분포는 중심지가 위치한 자치구와 주거밀도가 높은 서울 외곽지역의 자치구로 구분되는 경향을 나타냄. 상위에 속하는 자치구는 도심이 위치한 중구·종로구와 부도심이 위치한 영등포구, 서초·강남구 등이 해당하며, 이 지역은 기반시설 및 문화·교육·의료시설 등 공공시설 공급 수준이 양호하며, 생활환경이 잘 갖추어져 있음.

반면 하위에 속한 자치구는 강북구, 은평구, 금천구, 도봉구, 중랑구, 광진구, 관악구 등으로 서울 외곽에 위치하고 기성시가지의 특성을 나타내는 지역이 대부분임. 표준점수가 낮은 이들 자치구의 기반시설 및 공공시설의 공급 수준은 매우 낮은 수준으로 부족한 시설의 공급 및 낙후하고 열악한 시설 개선을 위해 공공부문의 투자가 필요함.

제2절 생활환경 격차 패턴 분석

1. 분석방법

앞장에서는 5개 부문의 26개 지표를 이용하여 서울시 생활환경의 특성과 격차정도를 분석하였음. 이번 절에서는 앞의 분석을 바탕으로 생활환경의 공간적 패턴을 분석해보고자 함. 3장에서 살펴본 인구부문, 주거환경부문, 산업경제부문, 기반시설부문, 공공시설부문의 26개 지표를 모두 사용하여 분석할 경우 다른 변수와의 상관관계가 유의미하지 않아 모델의 설명력이 떨어지거나, 다중공선성의 문제가 발생할 수 있음. 따라서 이 절에서는 요인 및 군집분석에 앞서 상관관계분석과 다중공선성 검증, 그리고 연구의 목적을 고려하여 분석 변수를 <표 4-9>와 같이 추출하였음.

〈표 4-9〉 분석변수 선정 과정

구분		1차 제거변수(10개) : 상관관계 분석	2차 제거변수(5개) : 다중공선성 검증	최종 선택 변수(14개)
인구 부문	인구증감률	인구증감률		순인구밀도 노령화 지수 대졸 이상 인구비율
	순인구밀도			
	노령화 지수			
	대졸 이상 인구비율			
주거 환경 부문	아파트비율	자가주택비율 1인당 주거면적	노후주택비율 순주택밀도	아파트비율 평균 필지면적 아파트 3.3㎡당 가격
	노후주택비율			
	순주택밀도			
	평균 필지면적			
	1인당 주거면적			
	아파트 3.3㎡당 가격			
	자가주택비율			
산업 경제 부문	종사자수 증감률	종사자수 증감률	순사업체밀도 가구당 승용차 자가용 보유율	순고용밀도 재정자립도
	순고용밀도			
	순사업체밀도			
	재정자립도			
	가구당 승용차 자가용 보유율			
기반 시설 부문	1인당 도시공원면적	1인당 도시공원면적 초고속 인터넷 이용률		주차장 확보율 도로보급률 지하철 역수
	주차장 확보율			
	초고속 인터넷 이용률			
	도로보급률			
	지하철 역수			
공공 시설 부문	인구 만명당 문화시설수	초중고 노후 학교건물 비율 인구 만명당 사회복지시설수		인구 만명당 공공도서관수 인구 만명당 문화시설수 인구 10만명당 병원수
	인구 10만명당 병원수			
	인구 만명당 공공도서관수			
	초중고 노후 학교건물 비율			
	인구 만명당 사회복지시설수			

위의 과정을 거쳐 도시 생활환경 5개 부문의 총 26개 변수 중 자치구를 대상으로 한 요인 및 군집분석에는 다음 <표 4-10>의 총 14개 변수를 사용하였음.

〈표 4-10〉 최종 분석 지표

지표	기준년도		설명
순인구밀도	2000	2005	인구 / 시가화면적(ha)
노령화 지수	2000	2005	(65세 이상 인구/15세 미만 인구) × 100
대졸 이상 인구비율	2000	2005	(대졸 이상 인구 / 20세 이상 인구) × 100
아파트비율	2000	2005	(아파트 수 / 총 주택수) × 100
평균 필지면적	2000	2007	구별 필지면적 / 필지 개수
아파트 3.3㎡당 가격	2000	2009	아파트 매매상한가 / 3.3㎡
순공용밀도	2000	2007	중사지수 / 시가화면적
재정자립도	2000~2002	2007~2009	3년간 재정자립도의 평균
주차장확보율	2000	2008	(주차면수 / 자동차 등록대수) × 100
도로보급률	2000	2008	유효도로연장 / $\sqrt{\text{시가화면적} \times \text{인구}}$
지하철 역수	2002	2009	지하철 역수
인구 만명당 문화시설수	2000	2005	문화시설수 / 10,000명
인구 10만명당 병원수	2000	2005	병원수 / 100,000명
인구 만명당 공공도서관수	2000	2005	공공도서관수 / 10,000명

2. 분석결과

1) 요인분석 및 군집분석 결과: 2000년 기준

(1) 요인분석 결과

2000년 기준, 5개 부문 14개 지표를 요인분석한 결과, KMO값은 0.709이고 바틀렛의 구형성 검정치는 323.443이며, 그 유의확률은 0.000으로 요인분석 모형의 설명력은 유의하다고 할 수 있음. 또한 14개 변수에 대한 요인 추출값(<표 4-11> 참조)에 따르면, 가장 설명력이 낮은 변수는 0.636의 추출 값을 갖는 지하철 역수이며, 이는 지하철 역수라는 변수가 요인분석에 의해 최소 63.6% 이상 설명됨을 의미함. 따라서 이 요인분석의 변수들은 최소 63.6% 이상의 설명력을 갖는 변수들로 양호한 수준임.

〈표 4-11〉 공통성(2000년 기준)

변 수	초기	추출
순인구밀도	1,000	0,835
노령화 지수	1,000	0,823
대졸 이상 인구비율	1,000	0,865
아파트비율	1,000	0,789
평균 필지면적	1,000	0,892
아파트 3.3㎡당 가격	1,000	0,786
순고용밀도	1,000	0,908
재정자립도	1,000	0,854
주차장확보율	1,000	0,697
도로보급률	1,000	0,679
지하철 역수	1,000	0,636
인구 만명당 문화시설수	1,000	0,755
인구 10만명당 병원수	1,000	0,851
인구 만명당 공공도서관수	1,000	0,793

요인분석을 수행한 결과, 고유값이 1 이상인 요인은 3개 추출되었으며, 직교회전에 의해 산출된 각 변수의 요인 부하량(Factor Loading) 값은 다음 <표 4-12>과 같음. 각 요인의 설명력은 각 요인 부하량 하단에 표시된 것과 같이 3개의 요인에 의한 총 설명력 은 약 79.721%이며,

〈표 4-12〉 요인분석의 요인 부하량(2000년 기준)

구분	요인부하량(직교회전)		
	요인 1	요인 2	요인 3
순고용밀도	0,947	-0,081	0,067
재정자립도	0,772	0,458	0,219
지하철 역수	0,763	0,221	0,074
주차장확보율	0,760	0,243	0,247
인구 10만명당 병원수	0,755	-0,056	0,527
도로보급률	0,731	0,186	0,331
대졸 이상 인구비율	0,161	0,904	0,145
평균 필지면적	0,079	0,899	-0,277
아파트 3.3㎡당 가격	0,123	0,854	0,204
아파트비율	0,224	0,723	-0,464
인구 만명당 공공도서관수	0,082	0,126	0,878
인구 만명당 문화시설수	0,376	-0,064	0,781
노령화 지수	0,386	-0,307	0,761
순인구밀도	-0,612	-0,125	-0,667
설명력(%)	32,320	24,079	23,322
누적 설명력(%)	32,220	56,399	79,721

요인 1은 32.320%, 요인 2는 24.079%, 그리고 요인 3은 23.322%의 설명력을 가짐.

요인 1은 산업·경제부문 변수인 순고용밀도, 재정자립도와 가장 높은 정(+)의 상관관계를 가지며, 지하철 역수, 주차장확보율, 인구 10만명당 병원수, 도로보급률의 기반시설 및 의료시설 과도 높은 정(+)의 관계를 나타내고 있음. 따라서 요인 1의 특성을 지닌 지역은 경제적 활동이 활발히 이루어지는 중심지이자 효율적인 기반시설과 종합병원 및 병원의 고차 의료서비스 시설이 입지해 양호한 생활환경을 갖춘 지역이라고 할 수 있음.

요인 2는 인구의 사회경제적 특성을 드러내는 대졸 이상 인구비율과 매우 높은 정(+)의 상관관계를 가지며, 주거환경 특성으로 평균 필지면적이 넓고, 아파트 3.3m²당 가격이 높으며 주거 유형 중 아파트 비율이 높은 지역임. 즉, 이 요인은 비교적 새로 개발된 신시가지이자 거주자들의 경제적·사회적 수준이 높은 지역과 높은 상관관계를 가짐.

요인 3은 인구 만명당 공공도서관수, 인구 만명당 문화시설수, 그리고 노령화 지수와 정(+)의 상관관계를 나타내는 반면, 순인구밀도와 역(-)의 상관관계를 가짐. 또한 공공도서관 및 문화시설이 집중되고, 노령화 지수가 높으며 순인구밀도가 낮은 지역으로 기성시가지지를 설명하는 요인이라 할 수 있음.

종합해보면, 요인 1은 경제적 활동이 집중되고 양호한 기반시설을 갖춘 “중심지”를, 요인 2는 거주민의 사회경제적 수준이 높은 “신시가지”를, 요인 3은 공공시설이 잘 갖추어진 “기성시가지”를 설명하는 요인임.

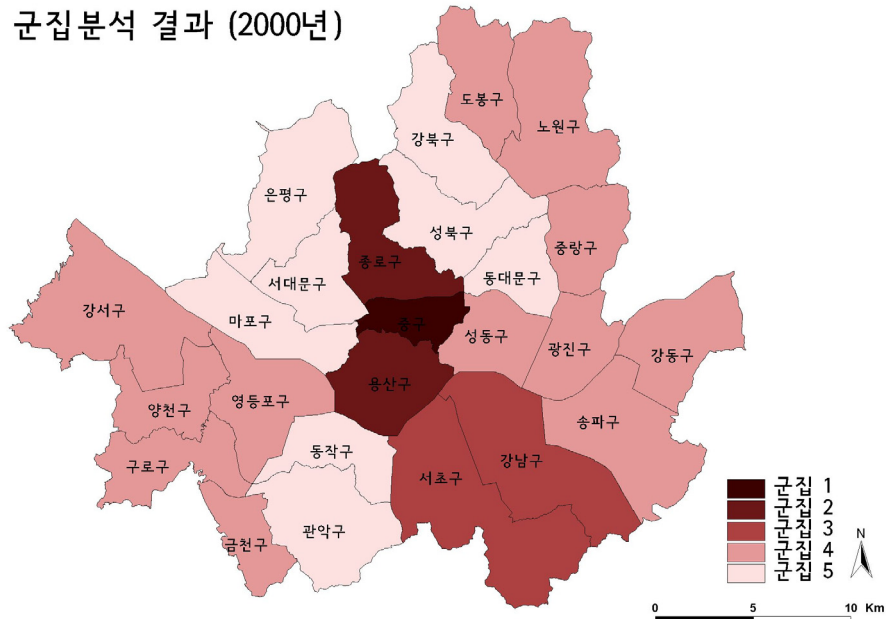
(2) 군집분석 결과

요인분석 결과 도출된 3개 요인점수는 다음 <표 4-13>과 같으며, 이에 따라 서울시 25개 자치구를 대상으로 군집분석을 하였음. 군집분석 결과, 서울시 25개 자치구는 5개의 군집으로 나누어짐.

〈표 4-13〉 요인점수(2000년 기준)

구분		요인 1	요인 2	요인 3
군집 I	중구	3,788	-1,798	-0,587
군집 II	종로구	0,455	-0,171	3,855
	용산구	0,012	0,323	1,769
군집 III	서초구	0,608	2,353	0,356
	강남구	1,285	2,471	-0,235
군집 IV	성동구	0,770	-0,426	-0,555
	광진구	-0,275	0,071	-0,339
	종량구	-0,531	-0,759	-0,933
	도봉구	-0,648	0,080	-0,545
	노원구	0,070	0,779	-1,184
	양천구	-0,794	0,693	-0,327
	강서구	-0,139	0,051	-0,440
	구로구	-0,287	-0,382	-0,290
	금천구	-0,059	-0,783	-0,795
	영등포구	1,144	0,001	-0,089
	송파구	-0,114	1,503	-0,516
	강동구	-0,367	0,554	-0,614
군집 V	동대문구	-0,117	-0,854	0,254
	성북구	-0,677	-0,731	0,233
	강북구	-0,871	-1,185	0,086
	은평구	-0,786	-0,893	-0,059
	서대문구	-0,816	-0,243	0,579
	마포구	-0,079	-0,230	0,496
	동작구	-0,562	0,053	0,165
	관악구	-1,010	-0,475	-0,287

군집분석 결과 (2000년)



군집 I : 1개구(중구)

군집 II : 2개구(종로구, 용산구)

군집 III : 2개구(서초구, 강남구)

군집 IV : 12개구(성동구, 광진구, 종랑구, 도봉구, 노원구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 송파구, 강동구)

군집 V : 8개구(동대문구, 성북구, 강북구, 은평구, 서대문구, 마포구, 동작구, 관악구)

〈그림 4-1〉 군집분석 결과(2000년 기준)

① 군집 I (1개구) : 중구

군집 I에는 서울의 도심이 위치한 중구만이 포함됨. 이 군집은 요인 1의 특성이 가장 높게 나타나는 반면, 신시가지 특성을 나타내는 요인 2에 대해 비교적 높은 음(-)의 값을 가지며, 요인 3에 대해서도 음(-)의 값을 가짐. 이는 중구가 서울시의 경제적 중심지 특성이 가장 큰 자치구이며 기성시가지의 특성을 지닌 지역임을 의미함. 중구는 기성시가지이지만 문화 및 공공시설보다는 상업 및 업무시설 등 경제적 시설이 집적되어 있기 때문에 문화 및 공공시설과 관련된 요인 3의 값이 음(-)의 값으로 나타남.

② 군집 II(2개구) : 종로구, 용산구

군집 II에 속하는 자치구는 도심권역에 속하는 종로구와 용산구임. 이 군집의 경우도 경제적 특성을 의미하는 요인 1의 값이 양(+)으로 나타나지만, 중구에 비해 매우 낮은 수준으로 경제적 기반은 갖추고 있지만 중심지라고 하기엔 산업·경제적 기능이 약함. 하지만 기성시가지이며 문화시설과 공공도서관 등 공공시설이 집중되어 있는 지역을 의미하는 요인 3의 값이 가장 높은 군집으로 고차 공공시설 및 서비스가 집중된 지역이라 할 수 있음.

③ 군집 III(2개구) : 서초구, 강남구

군집 III에는 신시가지의 대표적인 자치구라 할 수 있는 서초구, 강남구가 속함. 신시가지 특성과 사회·경제적 수준이 높은 거주민의 특성을 나타내는 요인 2의 값이 가장 높은 군집으로, 강남·서초구는 다른 지역에 비해 거주민 중 대졸 이상 인구비율이 높고, 넓은 평균 필지면적, 아파트 위주의 주거 집중, 그리고 높은 아파트 3.3㎡당 가격이라는 지역적 특성을 나타냄. 따라서 기성시가지 특성을 나타내는 요인 3의 값이 낮거나 음(-)의 값을 나타냄. 이 군집에 속한 강남구는 중구 다음으로 높은 요인 1의 값을 가지고 있어, 경제적 중심지 특성 또한 보이고 있음.

④ 군집 IV(12개구) : 성동구, 광진구, 중랑구, 도봉구, 노원구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 송파구, 강동구

군집 IV에는 성동구, 광진구, 중랑구, 도봉구, 노원구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 송파구, 강동구가 포함됨. 경제적 중심지 특성을 나타내는 요인 1에 대해서 영등포구, 성동구, 노원구를 제외하고는 모두 음(-)의 값으로 나타나고 있어, 영등포구, 성동구, 노원구의 경우 어느 정도 경제적 기능을 보유한 반면, 나머지 자치구의 경우 주거 중심의 특성이 강한 지역임을 알 수 있음. 기성시가지의 특성과 함께 주요 문화시설 및 공공시설과 서비스를 나타내는 요인 3에 대해 모두 음(-)의 값을 보이면서 비교적 높게 나타나는 지역으로 비교적 신시가지에 해당하는 지역이라고 할 수 있음. 이 중 송파구, 노원구, 양천구의 경우 요인 2의 값이 비교적 높게 나타나는데, 해당 자치구의 공통점은 1980년대를 전후하여 대규모 택지개발사업 및 토지구획정리사업을 통해 개발되었다는 점임.

즉, 이 군집에 해당하는 자치구 중 송파구, 노원구, 양천구는 신시가지 특성이 강하고, 영등포구, 성동구, 노원구를 제외하고는 경제적 기반이 약한 주거 중심의 자치구라 할 수 있음.

⑤ 군집 V(8개구) : 동대문구, 성북구, 강북구, 은평구, 서대문구, 마포구, 동작구, 관악구

군집 V에 속하는 자치구는 동대문구, 성북구, 강북구, 은평구, 서대문구, 마포구, 동작구, 관악구임. 동작구와 관악구를 제외하고는 한강 이북에 위치하며 주요 경제 중심지 주변에 위치한 기성시가지로, 자치구별로 차이는 있지만 경제수준을 의미하는 요인 1과 신시가지 및 거주민의 높은 사회경제적 수준을 의미하는 요인 2의 요인점수는 비교적 높은 음(-)의 값을 나타냄. 이 군집에 해당하는 자치구 중 동작구의 경우는 신시가지특성을 나타내는 요인 2에 대해 유일하게 양(+)의 값을 나타내고 있어 군집 내 다른 자치구에 비해 비교적 신시가지 특성을 지니고 있는 것으로 분석됨. 전반적으로 이 군집에 속하는 자치구는 다른 군집에 비하여 노후시가지의 특성이 가장 잘 나타나며 동시에 낮은 경제적 수준을 지닌 지역적 특성을 가지고 있어, 생활환경 조건이 가장 낙후한 지역이라 할 수 있음.

2) 요인분석 및 군집분석 결과: 2005년 기준

(1) 요인분석 결과

2005년 기준, 5개 부문 14개 지표를 요인분석한 결과, KMO값은 0.594이고 바틀렛의 구형성 검정치는 288.506이며, 그 유의확률은 0.000으로 요인분석 모형의 설명력은 유의하다고 할 수 있음. 또한 14개 변수에 대한 요인 추출값(<표 4-14> 참조)을 보면, 가장 설명력이 낮은 변수는 도로보급률로서 0.621의 추출값을 나타냄. 추출값은 요인분석에 의한 각 변수의 설명력을 의미

<표 4-14> 공통성(2005년 기준)

변 수	초기	추출
순인구밀도	1,000	0,828
노령화 지수	1,000	0,814
대중 이상 인구비율	1,000	0,771
아파트비율	1,000	0,749
평균 필지면적	1,000	0,843
아파트 3,3㎡당 가격	1,000	0,784
순고용밀도	1,000	0,784
재정자립도	1,000	0,838
주차장확보율	1,000	0,804
도로보급률	1,000	0,621
지하철 역수	1,000	0,711
인구 만명당 문화시설수	1,000	0,772
인구 10만명당 병원수	1,000	0,734
인구 만명당 공공도서관수	1,000	0,874

하는 것으로 시가화계수당 유효도로보급률이 62.1%의 설명력으로 가장 낮음. 즉, 이 요인분석에 사용된 변수들은 최소 62.1% 이상의 설명력을 갖는 것으로 분석 모형은 통계적으로 타당하다고 할 수 있음.

요인분석을 수행한 결과, 고유값이 1 이상인 요인은 3개 추출되었으며, 직교회전에 의해 산출된 각 변수의 요인 부하량(Factor Loading) 및 각 요인의 설명력은 다음과 같음(<표4-15> 참조). 3개 요인에 의한 요인분석의 전체 설명력은 78.059%로, 요인 1은 29.022%, 요인 2는 25.091%, 그리고 요인 3은 23.946%의 설명력을 가짐.

〈표 4-15〉 요인분석의 요인 부하량(2005년 기준)

구분	요인부하량(직교회전)		
	요인 1	요인 2	요인 3
순고용밀도	0.871	0.155	-0.042
주차장확보율	0.821	-0.225	0.281
지하철 역수	0.771	0.121	0.319
도로보급률	0.695	0.360	0.088
재정자립도	0.683	0.427	0.436
인구 만명당 공공도서관수	-0.198	0.912	0.050
인구 만명당 문화시설수	0.266	0.827	-0.134
인구 10만명당 병원수	0.499	0.696	0.024
순인구밀도	-0.611	-0.672	-0.051
노령화 지수	0.367	0.616	-0.547
평균 필지면적	-0.006	-0.150	0.906
대졸 이상 인구비율	0.292	0.139	0.816
아파트 3.3㎡당 가격	0.337	0.210	0.791
아파트비율	0.139	-0.441	0.732
설명력(%)	29.022	25.091	23.946
누적 설명력(%)	29.022	54.113	78.059

분석에 사용된 변수 중 요인 1과 관련된 변수는 5개로 순고용밀도, 재정자립도, 주차장 확보율, 지하철 역수, 도로보급률이 해당함. 요인 1은 산업경제부문 변수인 순고용밀도, 재정자립도와 높은 정(+)의 상관관계를 가지며, 주차장확보율, 지하철 역수, 도로보급률 등의 기반시설 부문의 변수도 비교적 높은 양(+)의 값을 가짐. 즉, 요인 1의 변수들은 주요 경제중심지의 특성과 함께 양호한 기반시설을 갖춘 지역의 특성과 상당한 관련성을 맺고 있다고 할 수 있음.

요인 2와 관련된 변수는 인구 만명당 공공도서관수, 인구 만명당 문화시설수, 인구 10만명당 병원수 등 공공시설 및 서비스와 관련된 변수와 인구 특성을 나타내는 순인구밀도 및 노령화

지수와 관련된 변수임. 공공시설 부문의 변수에 대해서 요인 2는 비교적 높은 정(+)의 상관관계를 가지며, 순인구밀도와는 음(-)의 상관관계를 가지나 노령화 지수에 있어서는 정(+)의 상관관계를 나타내고 있음. 즉, 요인 2는 상주하는 인구는 적으나 인구의 연령대가 높고, 다양한 문화·의료·교육시설 등 공공시설 및 서비스가 잘 갖추어진 지역으로 기성시가지이자 고차 공공서비스에 있어서 중심성을 지닌 지역의 특성을 나타내고 있음.

요인 3과 관련된 변수는 평균 필지면적, 대줄 이상 인구비율, 아파트 3.3㎡당 가격, 아파트 비율로, 주거환경 특성과 인구의 사회경제적 특성을 나타내는 변수임. 변수 모두 정(+)의 상관관계를 갖는 요인으로 평균 필지면적이 넓고, 아파트 3.3㎡당 가격이 높으며 아파트가 집중되어 있고 지역 거주민의 사회경제적 수준이 높은 특성을 지닌 지역과 관련됨.

즉, 요인 1은 양호한 기반시설을 갖춘 주요 “경제중심지”의 특성을, 요인 2는 고차 공공시설 및 서비스 공급이 잘 이루어지는 “기성시가지”의 특성을, 요인 3은 사회경제적 수준이 높은 주민이 거주하는 “신시가지”의 특성을 나타내는 요인이라 할 수 있음.

(2) 군집분석 결과

다음 <표 4-16>은 요인분석에서 도출된 3개 요인을 이용한 군집분석 결과와 그에 따른 요인 점수를 보여줌. 군집분석 결과 서울시 25개 자치구는 유사한 지역적 특성에 따라 5개의 군집으로 분류되었으며, 각 군집의 특성에 따라 서로 다른 요인 점수 분포를 나타내고 있음.

① 군집 I (1개구) : 중구

군집 I에 속하는 자치구는 2000년 분석과 동일하게 중구 하나뿐임. 중구는 고용 중심지의 특성을 나타내는 요인 1에 있어서 자치구 가운데 가장 높은 요인 점수를 가지고 있으며, 공공시설 및 서비스 공급과 관련된 요인 2와 신시가지 특성을 나타내는 요인 3에 대해서는 음(-)의 값을 나타내며, 특히 요인 3에 대해서는 음(-)의 값으로 가장 높은 값을 가짐. 즉, 중구는 서울시 고용 중심 기능을 담당하는 지역이며, 구시가지의 특성을 나타내고 있음. 중구가 기성시가지와 관련된 요인 2에 대해 비록 작은 값이지만 음(-)의 값을 갖는 것은 기성시가지이지만 문화·의료·교육 등 공공시설 및 서비스 기능 측면보다는 산업·경제적 기능에 치중해 있기 때문인 것으로 판단됨.

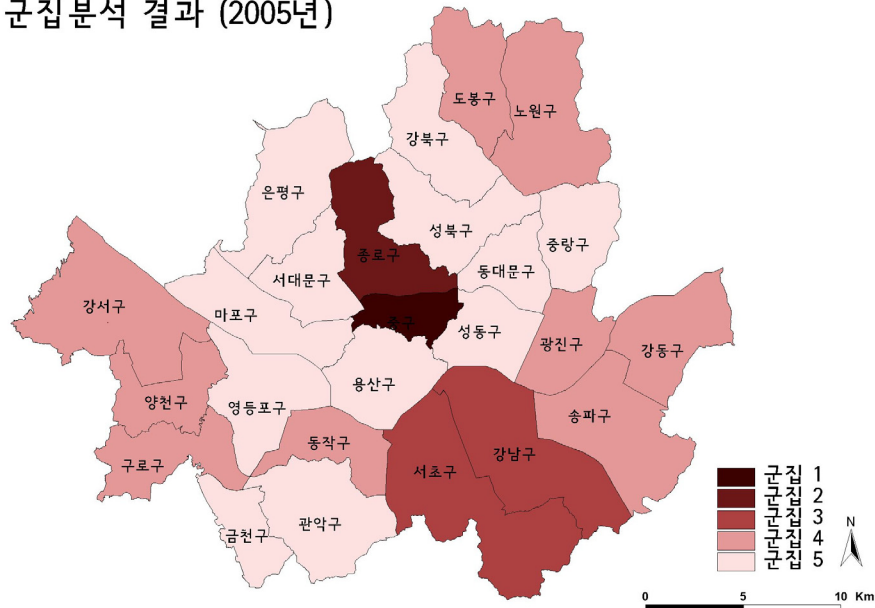
〈표 4-16〉 요인점수(2005년 기준)

구분		요인 1	요인 2	요인 3
군집 I	중구	3,569	-0,366	-1,795
군집 II	종로구	-0,440	4,328	-0,264
군집 III	서초구	1,091	-0,112	1,836
	강남구	1,154	0,669	2,689
군집 IV	광진구	-0,246	-0,384	-0,022
	도봉구	-1,019	-0,310	0,271
	노원구	-0,659	-0,752	1,310
	양천구	-0,915	-0,716	0,815
	강서구	-0,029	-0,539	0,037
	구로구	-0,480	-0,200	-0,027
	동작구	0,084	-0,351	-0,100
	송파구	-0,154	-0,125	1,324
	강동구	-0,454	-0,525	0,388
	용산구	0,472	1,213	0,145
군집 V	성동구	0,520	-0,285	-0,112
	동대문구	0,294	-0,216	-0,920
	종랑구	-0,737	-0,536	-0,757
	성북구	-0,304	0,069	-0,599
	강북구	-1,174	0,424	-1,007
	은평구	-0,678	-0,127	-1,219
	서대문구	-0,232	-0,029	-0,889
	마포구	0,353	-0,033	-0,321
	금천구	-0,534	-0,240	-0,586
	영등포구	1,274	-0,212	0,194
	관악구	-0,756	-0,643	-0,393

② 군집 II(1개구) : 종로구

군집 II에 속하는 자치구는 2000년과 달리 종로구 하나뿐임. 이 군집은 요인 1과 요인 3에 있어서 음(-)의 값을 보이지만 문화·의료·교육시설의 입지 및 서비스 측면(요인 2)에 있어서 가장 높은 요인 점수를 가지고 있음. 이는 종로구는 도심인 중구와 접해있는 자치구로 산업 및 경제적 기능은 크게 발달하지 못하였지만, 대규모 공연시설 등과 같은 문화시설 및 공공도서관, 병원 등 공공시설이 밀집해 있기 때문임. 또한 종로구는 중구와 함께 대표적인 기성시가지로서 넓은 평균 필지면적, 높은 아파트 비율 등과 같은 신시가지 특성의 요인 3 점수가 음(-)의 값으로 나타남.

군집분석 결과 (2005년)



- 군집 I : 1개구(중구)
 군집 II : 1개구(종로구)
 군집 III : 2개구(서초구, 강남구)
 군집 IV : 9개구(광진구, 도봉구, 노원구, 양천구, 강서구, 구로구, 동작구, 송파구, 강동구)
 군집 V : 12개구(용산구, 성동구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 은평구, 서대문구, 마포구, 금천구, 영등포구, 관악구)

〈그림 4-2〉 군집분석 결과(2005년 기준)

③ 군집 Ⅲ(2개구) : 서초구, 강남구

군집 Ⅲ에 속하는 자치구는 서울의 대표적인 신시가지라고 할 수 있는 서초구와 강남구임. 이 군집은 경제적 중심지의 특성을 나타내는 요인 1에 대해 양(+)의 값을 가지며, 특히 신시가지 특성과 거주민의 높은 사회경제적 수준을 나타내는 요인 3에 대해 가장 높은 양(+)의 값을 가지고 있음. 즉, 서초구와 강남구는 중구와 마찬가지로 산업·경제적 활동의 중심지 기능을 수행하고, 넓은 평균필지면적, 높은 아파트 3.3㎡당 가격, 아파트 위주의 주거환경 조성, 다른 지역에 비해 고학력인구의 높은 거주비율이라는 특성을 보이고 있음. 공공서비스 및 기성시가지 특성과 관련된 요인 2에 있어서 서초구는 음(-)의 값을 나타내는 반면에, 강남구는 양(+)의 값을 나타내는데, 이는 강남구에 문화시설, 대형 병원, 주요 공공도서관 등이 많이 입지해 있기 때문인 것으로 판단됨.

④ 군집 IV(9개구) : 광진구, 도봉구, 노원구, 양천구, 강서구, 구로구, 동작구, 송파구, 강동구

군집 IV에 속하는 자치구는 광진구, 도봉구, 노원구, 양천구, 강서구, 구로구, 동작구, 송파구, 강동구임. 시 외곽 지역에 위치한 이들 자치구는 경제적 특성을 나타내는 요인 점수(요인 1)가 음(-)의 값이며 유일하게 양(+)의 값을 보이는 동작구의 요인 점수도 매우 낮은 수준으로 상대적으로 경제기반이 취약한 특성을 지닌 지역임을 알 수 있음. 또한 다양한 공공시설의 입지 및 기성시가지의 특성(요인 2)에 대해서도 모두 음(-)의 값을 가지며, 신시가지 특성인 요인 3에 대해서는 광진구, 구로구, 동작구를 제외하고는 모두 양(+)의 값을 나타냄. 즉, 이 군집에 속한 자치구는 경제기능 또는 공공서비스부문이 특화되지 못한 주거중심의 자치구로, 광진구, 구로구, 동작구를 제외하고는 비교적 최근 개발된 신시가지의 특성을 보이고 있음.

⑤ 군집 V(12개구) : 용산구, 성동구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 은평구, 서대문구, 마포구, 금천구, 영등포구, 관악구

군집 V에 속한 자치구는 용산구, 성동구 등 총 12개로, 서울의 전통적인 중심지역인 도심권을 둘러싸고 있으며 중심지와 외곽지역 사이에 위치하는 기성시가지 지역임. 이 군집에 속한 자치구의 대부분은 경제적 특성 요인 점수(요인 1), 공공시설의 입지 특성(요인 2), 그리고 신시가지 특성 요인 점수(요인 3)에 대해 모두 음(-)의 값을 나타내고 있음. 즉, 이 군집에 해당하는 자치구들은 노후시가지의 특성과 함께 경제적 수준이 낮은 특성을 보이고 있으며, 공공시설의 공급이 충분히 이루어지지 않는 지역임. 이 군집으로 분류되는 자치구 중 용산구, 성동구, 동대문구, 마포구 등 도심에 접해있는 자치구와 부도심인 영등포구의 경제적 특성(요인 1)은 양(+)의 값을 나타내며, 특히 영등포구의 경우 비교적 높은 요인 점수를 가지고 있어 군집에 속한 다른 자치구에 비해 상대적으로 높은 경제적 수준을 나타냄.

3) 소결

2000년과 2005년 시점을 기준으로 한 생활환경 특성 변수의 요인분석 및 군집분석의 결과, 서울시 자치구 간 분포 특성은 다음과 같음.

서울시의 자치구에 대한 지역유형화는 생활환경을 구성하는 부문과 지표에 따라 다양한 유형으로 군집화될 수 있음. 분석 결과 서울시의 공간패턴 유형은 산업·경제중심지와 중심지 인접지역, 외곽지역, 그리고 기성시가지와 신시가지로 구분됨.

2000년과 2005년 자치구별 변화 특성을 살펴보면, 먼저 중구의 경우 2000년과 2005년 모두 서울시 상업·업무의 중심지 위상은 여전히 유지하고 있으나, 주거환경은 낙후한 상태임. 서초

구와 강남구의 경우 상업, 업무 중심지로서의 특성과 함께 가장 양호한 주거환경을 보유한 자치구임. 이들 자치구는 중구에 비해서 여전히 중심지로서의 특성은 약하나 2000년에 비해 2005년에는 중구와의 격차가 감소하였음.

중심지와 접하여 분포하는 용산구, 성동구, 광진구, 마포구, 영등포구, 동대문구, 동작구 등은 미약하지만 산업·경제적 기능을 갖춘 기성시가지임. 서울시 외곽에 위치한 자치구들 또한 두 가지 군집으로 구분될 수 있는데 낙후한 주거환경 특성을 띠는 은평구, 서대문구, 동대문구, 성북구, 강북구, 중랑구 등의 군집과 1970~1980년대 대규모 주거지 개발로 조성된 노원구, 강서구, 양천구, 송파구, 강동구 등 신시가지 특성을 지닌 군집으로 다시 구분됨. 서초구와 강남구도 신시가지 특성을 띠고 있으나 노원구, 강서구, 양천구, 송파구, 강동구 등에 비해 높은 아파트 가격, 고학력인구의 높은 거주 비율 등 인구·주거부문에 있어서 차별적인 성격을 띠고 있으며, 특히 산업·경제적 요인에 의해 구별됨.

결론적으로, 서울시 자치구는 산업·경제적 기능을 갖춘 중심지가 입지해 있는 자치구와 그렇지 않은 자치구로 구분되며, 중심지가 위치하지 않은 자치구는 중심지 인접 자치구와 서울 외곽에 위치한 자치구로 다시 분류될 수 있음. 중심지와와의 근접 여부와 함께 구시가지와 신시가지의 특성에 따라서도 생활환경의 차이가 존재함. 또한 시간이 지남에 따라 중심지와 그 이외의 지역으로 구분이 점차 명확해지면서, 중심지 기능은 강화되고 그 이외 지역의 경제적 기능은 쇠퇴하는 경향을 나타냄.

제3절 서울시 생활환경 격차와 도시개발정책

1. 서울시 도시개발정책의 변화 고찰

1) 2000년 이전 주요 도시개발정책

1960년대 말 서울의 인구는 급격히 증가하여 300만을 넘어서게 됨에 따라 서울시는 주택난 해소 및 인구집중을 방지하기 위해 1966년 도시인구 분산을 위한『강남개발구상』을 발표하여 서울의 시계를 확장함. 이와 더불어 서울의 인구집중을 억제하기 위한 물리적 대책으로 1971년 영국의 그린벨트 제도를 원용한 개발제한구역을 설정함.

강북개발을 억제하고 강남개발을 활성화하기 위해 1972년 유흥업소, 호텔, 백화점 및 고등학교 등의 신설을 금지하고 도심에 위치한 경기고교, 숙명여고, 휘문고교 등 유명고등학교와 법

원, 검찰청, 국립도서관 등 공공시설의 강남이전을 추진하였음. 또한 강북지역 내 택지조성 및 아파트 신축금지(1977년), 건폐율과 용적률의 하향 조정(1978년), 도심부 고층건물의 높이제한(1979년) 등 강북지역의 인구 집중을 억제하기 위한 정책을 지속적으로 추진함.

1986년 아시아게임과 1988년 제24회 서울올림픽 개최가 결정됨에 따라 추진해오던 서울성 장역제 및 수도권인구분산정책보다 도시정비로 정책방향을 돌리게 됨. 1980년 지하철 3호선 및 4호선이 착공되었고, 강변북로 건설, 한강고수부지 개발, 잠실일대 및 테헤란로 일대의 도시 설계가 추진되었음. 또한 1970년대 말 도심인구 및 기능분산을 위해 도심재개발을 억제하던 정책에서 1982년 말 도시재개발법 개정과 함께 용적률 완화, 양도소득세 면제 등의 세제혜택 부여 등으로 도심재개발이 활성화됨. 이러한 개발붐을 타고 1988년 서울의 인구는 1000만을 돌파하였고, 이는 주택수요의 급증으로 이어짐.

1980년대 후반 이후, 강북지역의 도심공동화와 강남지역의 인구 급증, 부동산 가격의 폭등과 같은 문제가 대두되면서 서울시는 1990년 「강남·북 균형발전 종합대책¹⁸⁾」을 발표하여 강북지역의 규제를 완화함으로써 균형발전을 도모하고자 노력함.

이러한 도시정책 변화와 함께, 주택공급을 위한 주택정책은 토지구획정리사업에서 택지개발 사업으로, 그리고 그린벨트를 뛰어넘는 신도시 개발계획으로 이어짐. 1960년대 이후 강북개발 억제 및 서울의 비대화 방지책을 시행하는 동시에 서울의 주택난 해소를 위해 서울시는 1960~1970년대에 걸쳐 영동, 잠실, 구로, 개포, 강동지구 등에서 토지구획정리사업을 시행함. 이후 주택공급 불균형과 부동산 투기과열문제가 대두되면서 택지개발촉진법이 제정됨. 이에 따라 1981년 상계지구, 목동지구, 봉천지구 등 대규모 택지개발사업지구가 지정되고 대규모 공동주택단지를 조성하여 주택공급 문제를 해결하기 위해 노력함. 이러한 주택공급 노력에도 불구하고, 부족한 주택수요를 채우기 위해 1990년대 초 서울시를 중심으로 도심으로부터 20~30 km 부근에 신도시가 개발되었고, 1990년대 말에는 서울 도심으로부터 30~60km가량 떨어진 광교, 동탄, 평택 등에 2기 신도시가 지정되면서 서울 외곽으로 그 범위가 확대됨.

18) 서울시에서 1990년 발표한 「강남·북 균형발전대책」을 요약하면 아래와 같음(국민일보, 1990.01.05).

- ① 도시구조개편 : 1도심 5부도심, 58개 지구중심의 다핵화 추진, 역세권(역 반경 5백m이내) 고밀개발을 추진 하되 강북지역 우선 개발
- ② 기반시설 확충 : 강북지역의 도시고속화도로 및 미개설 지역간선도로 건설 우선 시행, 강북지역의 도시가스 공급원 확대 및 금융·행정지원 추진, 시장의 현대화
- ③ 교육환경 균형발전 : 강북 명문학교의 강남이전 금지, 강북의 학군 집중 육성을 위한 지원
- ④ 생활환경 개선 : 강북지역의 주택 재개발 및 주거환경 개선사업, 주민편익시설 개량정비사업 중점 추진
- ⑤ 강북 이미지 개선 : 전통문화지대 복원 정비사업 추진, 도심문화공간 확충, 미8군 이적지 공원조성사업 추진

2) 2000년 이후 주요 도시개발정책

2000년 이후 서울시는 도심 및 강북활성화를 지속적으로 추진해 옴. 지역균형발전을 위해 서울시는 2002년 시범뉴타운 지정을 시작으로 총 26개 뉴타운사업지구와 8개의 균형발전촉진지구를 지정하였으며, 2006년 「도시재정비촉진을 위한 특별법」의 제정으로 뉴타운 및 균형발전촉진지구 일부를 재정비촉진지구로 변경 지정함. 이를 통해 용적률과 층고제한 등을 완화하여 강북지역 개발 활성화를 꾀함. 또한 용산과 서울숲이 조성된 독섬 일대를 중대형 주택단지로 개발하는 것을 시작으로 강북지역 전체의 수준을 점차 높여가는 내용의 ‘유턴(U-Turn) 프로젝트’를 발표함. 또한 구릉지가 많은 강북지역의 개발을 촉진하기 위해 2중 주거지역에 평균 층수제 도입(평균 층수 16층 이하로 제한), 청계천 복원, 도심재창조 종합계획, 용산국제업무지구 개발, 동북권 르네상스 프로젝트, 금융뉴타운(중구의 을지로·남대문로 주변, 다동·무교동·명동·장교동 일대), 제2의 세종문화회관 건립, 한강 르네상스, 뉴타운 및 균형지구 내 자립형 특목고 설립 등의 다양한 개발 계획 및 사업을 추진하고 있음. 이러한 개발 계획 및 사업을 통한 강북지역 생활여건 향상 및 기반시설 공급과 함께 세수 불균형에 의한 자치구 간 재정격차 완화를 위해 시정부는 강북지역의 상업지역 면적 확충과 세목교환을 추진하였음. 하지만 도심권 및 강남권의 일부 세입이 많은 자치구에서 반대의사를 표명하여 실행의 어려움이 있음.

강북 활성화를 도모하는 동시에 강남지역의 집값 상승과 투기를 규제하기 위해 다양한 부동산 및 주택정책이 추진됨. 부동산 및 주택정책은 서울시 자체의 정책이기보다는 국가 정책에 의한 것으로 정부의 부동산 및 주택정책의 흐름에 영향을 받기 때문에, 외환위기 이후 부동산 및 주택정책의 전반적인 흐름을 살펴보았음(<표 4-17> 참조).

외환위기 이후 2001년까지 침체된 부동산 시장의 활성화를 위해 정부는 부동산 경기부양대책을 내놓았음. 하지만 2002년 전국의 주택가격이 폭등하게 되자, 2002년 9월 4일 주택경기억제대책을 시작으로 정부는 부동산 및 주택 규제정책을 시작하게 됨. 많은 부동산 규제대책에도 불구하고 치솟던 주택가격은 2008년에 들어서 어느 정도 안정되었고, 2008년 중반 미국발 금융위기 여파로 정부는 다시 부동산 규제 완화 등 부양정책을 시행함. 지난 10여 년간 정부의 부동산 정책은 일부 계층의 다주택 소유, 주택 과잉공급, 주거환경 격차 등의 내재적인 문제 해결이 아닌 부동산 활성화 및 규제 정책을 반복하여 추진함.

〈표 4-17〉 외환위기 이후 부동산 및 주택정책

정책	내용	정책	내용
1998.5.22 주택경기 활성화 대책	- 신축주택 구입 시 양도소득세 면제 - 토지거래허가 신고제 폐지 - 국민주택 채권 매입부담 완화 - 주택저당 채권 유통화 제도 도입	2000.7.1 주택건설 촉진 대책	- 주택건설자금 대출이자 인하 연장 - 주택건설자금 대출한도 인상 등
		2000.8.30 건설산업 활성화 대책	- 공공임대주택에 대한 사업비 지원 - 임대사업자 주택 구입자금 지원
1998.12.12 건설 경기활성화 대책	99년 중 국민주택기금 중도금 4조원, 재건축, 재개발 사업 지원	2001.5.23 건설투자 적정화 방안	- 양도 소득세의 한시적 면세
1999.8.20 중산층, 서민주거안정 대책	- 주택자금 대출금리 한시 인하 - 서민 주택구입 및 전세자금 지원 - 임대사업 등록 요건 확대	2002.9.4 주택경기 억제 대책	- 주택청약 요건 및 양도소득세 강화 - 지가급등 지역 토지거래 세무조사
		2002.10.11 부동산 경기 억제 대책	- 토지거래허가제, 투기과열지구 확대 - 투기지역 실거래가액으로 과세, 중과
2000.1.10 주택시장 안정 방안	- 11.7조원 국민주택기금 지원 - 대출한도 인상 및 대출금리 인하	2008.8.21 부동산 규제완화 방안	- 재건축절차개선 등 규제 합리화 - 민간택지 가산비 인정 등 분양가 상한제 개선 - 수도권 전매제한기간 완화 - 부동산 세제 합리화 - 지방 미분양 아파트 환매조건부 매입
2003.5.23 주택시장안정종합 대책	- 투기지역 주상복합 및 조합아파트 분양권 전매 금지 - 재건축아파트 80% 이상 시공후 분양 - 수도권 전역, 충청일부 투기과열지구, 투기지역 확대		
2003.9.5 부동산시장 안정대책	- 재건축 중소형 의무비율 60%로 확대 - 투기과열지구 재건축조합원 지분전매 금지	2008.9.1 부동산세제 개편안	- 처분조건부 대출 상환기간 연장 - 일시적 1가구 2주택 중복 보유기간 2년으로 연장 - 주택담보대출 등 가계 대출 부담 완화 - 민간부동산 펀드조성 지원
2003.10.29 주택시장안정 종합대책	- 종합부동산 조기 도입 - 1가구 3주택자 양도세 60% 중과 - 투기지역 주택담보비율 50% → 40% 하향 조정		
2005.2.17 수도권시장 안정대책	- 판교신도시 분양일정 조정 - 강남 초고층 재건축 불허 - 양주 옥정, 남양주 별내, 고양 삼송 신도시급 개발	2008.10.21 부동산 대책	- 건설사 회사채 유통화 지원 - 환매조건부 미분양 주택 매입 - 공공택지 계약 해제의 제한적 허용 - 주택건설업체 보유 토지 매입 - 중소 건설사 유통성 지원 - 공공택지 제3자 전매 허용
2005.5.4 부동산세제 향후 정책 방향	- 보유세 한시적 강화 - 1가구 2주택 양도세 실거래가 과세	2008.11.3 부동산 및 건설경기 활성화	- 재건축 소형주택 및 임대주택 의무 비율 완화 - 강남3구 제외 투기과열지구, 투기지역 해제 - 수도권 전매 제한 완화 및 지방 미분양 주택 세제 지원 - 양도세 감면 확대 및 1가구 1주택 요건 완화 - 사회간접시설(SOC) 투자 확대
2005.8.31 부동산제도 개선 방안	- 실거래가 신고의무 및 등기부 기재 - 종합부동산세 세대별 과세, 대상 6억원으로 인하 - 1가구 2주택 양도세 50% 중과		
2006.3.30 '8.31'후속대책	- 투기지역 6억원초과 주택구입 시 DTI 40% 적용 - 재건축 안전진단 강화 및 개발부담금제 도입	2009.8.29 서민주거안정대책	- 수도권 보증자리 주택 60만호로 확대 공급 - 근로자 생애최초 주택구입자 지원
		2009.9.7 주택담보대출 DTI 규제 수도권 전역 확대	- 투기지역에 대해 적용하고 있는 DTI 규제를 수도권 비투기지역까지 확대 실시 - 서울의 경우 50%, 이외 수도권은 60% 적용
2008.6.11 지방 미분양 주택 대책	- 구입 시 1가구 2주택 양도세 일시 완화 - 주택담보비율 70%로 상향조정		

출처 : 최병두, 2009, “도시 주택시장의 변동성과 부동산 정책의 한계: IMF 위기 이후 서울을 중심으로”, 『한국지역지리학회지』, p.150 재구성

서울시는 강남·북 불균형 완화 및 지속가능한 도시 발전을 위한 ‘2020 서울시 도시기본계획(안)’을 발표(2003년 4월)하고 강북을 중심으로 1개 도심지역과 5개 부도심지역 등으로 나뉘는 서울시 전반의 물적 부문 및 사회경제적 부문에 걸친 종합계획을 수립함으로써 서울 강남·북 균형개발을 구체화하였음. 또한 기존의 개별구역 단위 정비사업의 문제점 및 기반시설 확보의 어려움 등을 해소하고자 2003년 도시및주거환경정비법을 제정하였음. 이에 따라 과거 개별 법령에 의해 추진되던 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 도심재개발사업 등이 통합된 법령에 의해 시행되게 되었으며, 이들 사업에 대한 지침으로 도시·주거환경정비기본계획을 수립함. 서울시는 『도시및주거환경정비기본계획』을 통해 강남·북 균형발전을 위한 중심지의 정비 및 경쟁력을 확보하고 지역특성을 고려한 정비 사업을 추진하고자 하였으며, 서울시 강남·북 균형발전정책에 따라 도심, 부도심, 지역중심, 지구중심에 해당하는 범위에 포함되어 있는 균형발전촉진지구와 뉴타운지구에 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 지원하고 있음.

산업 부문에 있어서, 서울시는 지역별 전략산업 거점과 준공업지역을 연계하여 IT, BT, NT 등 최첨단 산업을 중심으로 4대 산업벨트를 조성하고, 상암 DMC, 마곡 MRC 지구 개발 등 산업 및 업무 지구 조성을 추진함. 또한 산업클러스터 촉진 및 활성화, 산업 집적과 네트워킹 촉진 등 산업경쟁력 강화를 위해 산업 및 특정개발진흥지구 육성·관리 방안을 마련(2008년)하였으며, 2020 서울특별시 산업입지 공급계획을 수립함.

〈표 4-18〉 도시공간정책의 변화

구분		도시정책 및 계획
강북 규제 및 강남 개발 추진	1966년	「강남개발구상」, 「새서울백지계획」, 「대서울백서」 계획 발표 - 토지구획정리사업법 제정
	1968년	- 영동1지구 토지구획사업 시행인가 - 경부고속도로 기공식 - 부동산투기억제에 관한 특별조치세법 공포
	1970년	경부고속도로 개통
	1971년	- 개발제한구역 설정 - 영동2지구, 잠실지구 토지구획사업 시행인가
	1972년	- 강북지역 유흥업소 및 호텔, 백화점 등 신설제한 및 장소이전 불허 - 특정시설 제한구역 지정(종로구, 중구, 용산구, 마포구 및 성북구와 성동구 일부지역) - 영동 및 잠실지구 50평 이하 토지분할 금지
	1973년	- 도심재개발 지구 지정 - 영동지구 개발촉진지구 지정
	1974년	잠실지구종합개발기본계획
	1975년	4·4조치(강북인구 집중방지를 위한 토지이용 대책) - 인구억제계획시안(주요 정부기관의 영동이전) 제안
	1976년	아파트 지구 신설
	1977년	- 영동아파트지구 종합개발계획 승인 - 서울특별시 아파트지구 건축조례 공포
	1980년	- 택지개발촉진법 제정 - 지하철 3,4호선 착공 - 강변북로 건설, 한강고수부지 개발, 잠실일대 및 테헤란로 도시설계 추진
	1981년	택지개발사업 지구 지정
강북 (도심) 활성화	1982년	도시재개발법 개정
	1988년	강북교의 강남이전 불허, 강북지역 용적률 완화, 학원설립 허용
	1990년	- 도시기본계획의 최초 법정화 - 강남·북 균형발전 종합대책 마련
	1997년	2011년 서울 도시기본계획 확정
	2000년	- 도시계획조례 제정(용적률 하향조정, 주거지역의 세분화) - 도심부 관리기본계획 확정 - DMC 조성계획 발표
	2001년	도심재개발 기본계획
	2002년	시범뉴타운 지정(3개소)
	2003년	- 도시 및 주거환경정비법 제정 2차 뉴타운 지정 : 12개소 뉴타운 추가 지정 및 5개소 균형발전촉진지구 지정 - 청계천 복원공사 시작
	2004년	- 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획 수립 - 도시환경정비기본계획 재정비 - 도심부 발전계획 수립
	2005년	3차 뉴타운 지정 : 9개소 뉴타운 지정 및 3개소 균형발전촉진지구 지정
	2006년	- 도시재정비촉진을 위한 특별법 제정 2020 서울 도시기본계획 수립 - 용산국제업무지구개발계획 수립 3차 뉴타운 추가 지정(1개소)
	2007년	- 도심재창조 종합계획 수립 - 한강르네상스 마스터플랜 3차 뉴타운 추가 지정(1개소)
	2009년	- 동북권 르네상스 프로젝트 2020 서울특별시 산업입지공급계획 수립 - 산업 및 특정개발진흥지구 육성·관리방안 마련

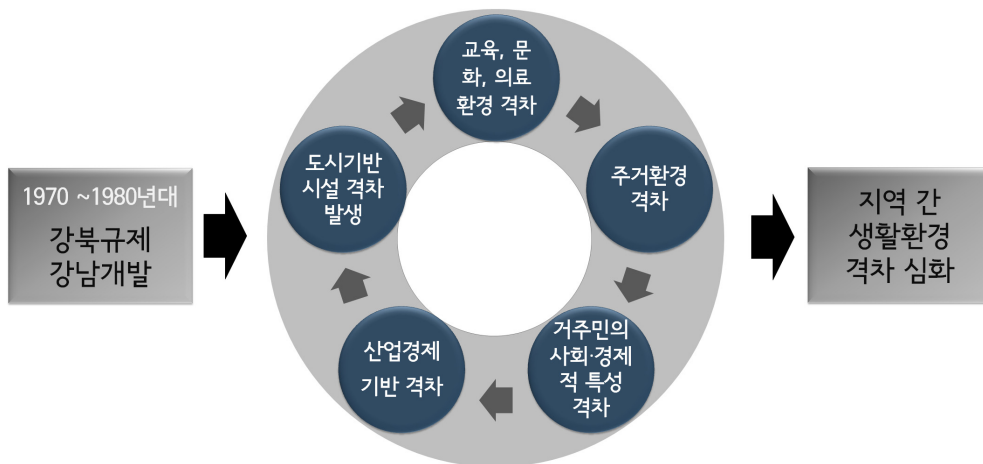
출처 : 서울시, 2003, 「서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안」, p.46, 재구성

2. 서울시 생활환경 격차와 도시개발정책

1) 거시적 관점

서울의 주요 도시계획 및 개발정책의 흐름을 살펴보면 서울시 지역 간 불균형 해결을 위한 대응책으로서 도시정책이 제안되고, 이렇게 제안된 정책의 실행으로 지역 격차 문제가 발생하면 또 다시 이에 대한 정책을 수립하는, 당면한 문제 해결에 치중하는 성격의 도시정책이 추진되어 오고 있음.

1961년 제1차 경제개발5개년계획 시행 이후 산업화에 따른 급속한 서울의 인구 증가에 대응하기 위해 1963년 서울의 강남지역을 서울시 행정구역으로 편입시킨 이후 강북의 밀집된 인구 및 기능을 강남지역으로 분산시키기 위한 정책을 추진함. 강북지역의 인구집중을 유발할 수 있는 시설의 신설 및 이전을 금지시키고, 강남으로의 이전을 유도하는 한편 900만평에 달하는 영동 제1,2지구의 지정·사업 시행을 계기로 강남지역 개발을 시작함. 이러한 강남지역 개발은 1980년대 아시아게임 및 서울올림픽 유치를 기해 더욱 활성화됨. 강남 위주의 개발 결과, 1980년 후반 강남지역의 부동산 가격 폭등, 강북 명문 고등학교 이전으로 인한 8학군 형성 등으로 오히려 강북이 뒤처지는 결과를 초래하였고, 강남·북의 격차는 커지게 됨.



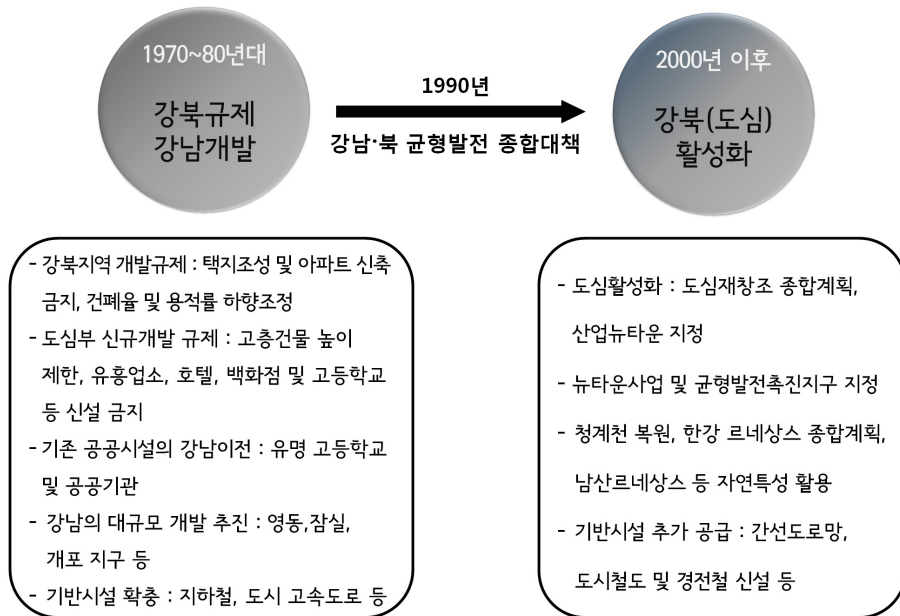
〈그림 4-3〉 서울시 생활환경 격차의 순환과정

이러한 강남개발에 집중한 도시정책은 1990년 강남·북 균형발전 종합대책 발표를 기점으로 강북개발로 방향을 전환하게 됨. 각종 투자 산업의 신시가지 집중, 수도권인구재배치 계획에 의한 강북의 도시기능 신·증설 억제, 특히 88 서울올림픽 개최에 따른 강남지역 개발 추진 등으로 이전의 발달된 강북과 낙후한 강남지역 간의 불균형과는 달리, 노후한 기반시설 및 경쟁력의 약화를 경험하고 있는 강북지역과 새로운 기반시설을 갖추고 집약적 성장을 이룬 강남지역 간의 불균형이 문제로 대두됨. 이러한 불균형을 개선하기 위한 강남·북 균형발전 종합대책에서는 기반시설 강북지역 우선공급, 강북 명문학교의 강남이전 금지, 강북이미지 개선을 위한 재개발·재건축 우선 추진 등의 정책을 내놓았음.

그러나 위와 같은 「강남·북 균형발전대책」에서 제시된 정책을 실질적으로 추진하기에는 다음과 같은 한계가 있었음. 첫째, 강남·북 균형발전 대책을 실질적이며 지속적으로 추진하기 위한 제도적인 뒷받침이 이루어지지 않았음. 둘째, 강북지역의 생활환경 개선을 위한 기반시설 확충 및 생활환경 개선 사업 등의 대책은 제시하였으나, 사업 시행에 필요한 재원마련이 충분하지 않았을 뿐만 아니라, 이에 대한 서울시의 적극적인 예산투자 및 지원이 없었음. 셋째, 외부효과에 의한 강북활성화 정책의 추진 의지가 부족하였음. 1980년 말 부동산가격 폭등 해결을 위한 200만호 주택건설사업, 1기 신도시 건설 사업 등 수도권의 교외화로 인해 강북 개발 의지는 약화되었으며, 오히려 강남지역이 수도권의 중심지로 부상하게 됨. 이러한 이유로 1990년 이후 강북 집중 개발 및 강남지역 규제정책 추진에도 불구하고 여전히 강남·북 지역의 생활환경 격차는 좁혀지지 못함.

2000년대 이후, 강북지역의 기성시가지 개발 추진과 함께 중심지와 주변 지역 간 격차 완화를 위한 지역 특성 발굴 및 육성이 이루어졌으며, 청계천 복원, 도심재창조계획, 용산국제업무지구 개발 등 강남과 차별화된 특성을 강화하기 위한 거점 사업도 추진됨.

1960년 이후 서울시 도시정책의 흐름을 살펴보면, 1990년을 기점으로 주요 시책의 공간적 대상이 ‘강남’에서 ‘강북(도심)’으로 변화되었음. 그러나 특정지역의 개발 혹은 지역 간 불균형을 완화하기 위해 적용하는 정책적 수단은 거점개발 추진, 대규모 개발지구 지정, 인프라 추가 공급 등으로 이전과 유사한 틀을 유지하고 있음. 과거에는 개발위주의 정책 및 계획이 주를 이루었지만 2000년대 들어서는 개발중심의 정책과 더불어 자연특성 활용, 경제 활성화 유도 등 물리·사회·경제적인 측면에서 다양한 정책으로 문제를 접근하고 있음.



〈그림 4-4〉 서울시 도시개발정책의 주요 변화

2) 미시적 관점

앞에서 거시적 관점에서의 도시개발정책을 살펴보았다면, 여기서는 인구, 주거환경, 산업경제, 기반시설, 공공시설의 부문별로 생활환경 격차 변화와 도시정책 간의 관계에 대해서 살펴보고자 함.

(1) 인구부문

종로구, 중구, 용산구가 속한 도심권의 지속적인 인구감소, 낮은 인구밀도, 심각한 노령화 수준에 비해 서울시 외곽지역의 경우 인구가 증가하거나 순인구밀도가 높은 편이며, 특히 서초·강남구의 경우 다른 지역에 비해 높은 대졸인구 비율 수준을 나타냄. 도심에 위치한 도심권의 지속적인 인구 감소 및 낮은 인구밀도 등은 야간에 인구 공동화 문제로 이어짐. 이러한 문제를 해결하고자 업무용 건물위주의 건축에 따른 도심공동화 방지를 위해 주거 공간 확보 시 인센티브를 부여하는 “도심공동화 방지 방안(1990년)”, 공동화 없는 도심커뮤니티 조성을 위한 “도심부 관리기본계획(2000년)” 등이 수립되었음. 최근 도심지역의 주거 공급을 추진하기 위한 시도로 돈의문 뉴타운지구, 창신·송의 재정비촉진지구, 세운상가 재정비촉진지구 등이 지정되어 개발이 추진되고 있지만, 향후 도심부의 주거환경개선, 기반시설 확충, 상주인구 증가 등의 효과는 단언하기 어려운 상황임.

(2) 주거환경부문

주거환경과 관련된 지표 중 건축한 지 30년 이상 된 노후주택 비율의 변이계수 값이 가장 크게 나타나, 노후주택의 분포가 주거환경 요소 중 지역 간 가장 큰 격차를 나타내고 있으며, 평균필지면적에 있어서도 개발 시기에 따른 평균 필지면적 분포에 차이가 존재함. 또한 노후주택 비율이 높은 기성시가지의 경우 1인당 주거면적이 적고 단독주택 위주의 주택이 밀집해 있는 반면, 서초구와 강남구를 중심으로 한 강남지역의 1인당 주거면적 및 아파트 3.3m²당 가격은 높은 편으로 기성시가지와 차이가 존재함. 이러한 기성시가지와 신개발지 간의 주거 격차, 특히 강남·북 간 주거환경 격차 완화를 위해 2002년 시범뉴타운 지정을 시작으로 서울시에 총 26개의 뉴타운사업지구를 지정하고 사업을 추진하고 있음. 이 연구 분석 결과에 의하면 2000년에 비해 2005년 서울시 주거환경은 전반적으로 다소 개선된 것으로 나타났지만, 이는 뉴타운사업의 효과가 포함되지는 않은 결과임. 따라서 뉴타운 사업의 주거환경개선효과에 대해서는 추후 연구가 필요함.

(3) 산업경제부문

산업경제부문 지표 중 종사자수 증감률이 지역 간 격차가 큰 지표이며, 순고용밀도에 있어서도 높은 수준의 변이계수 값을 가짐. 서울의 주요 중심지는 산업경제부문의 기능이 집중된 지역으로 이 부문의 경쟁력을 갖춘 중심지와 그 이외 지역으로 구분되며 그 격차는 상당히 큰 편임. 이러한 격차를 줄이고 각 자치구의 자립도를 높이기 위해, 용산국제업무지구, 상암 및 마곡지구 개발, 동대문 디자인플라자 건립, 준공업지역의 산업개발진흥지구 지정 등 주요 거점 개발을 시행하고 있음. 이와 더불어 청계천복원사업, 한강르네상스, 도심재창조 종합계획 등 직접적인 고용창출 및 경제기능 육성책은 아니지만 지역의 매력도 증진을 위한 사업도 추진 중임.

서울시 평균 재정자립도의 변이계수 값은 2000년 0.39에서 2005년 0.35로 소폭 감소하여 다른 지표에 비해 낮은 편이지만, 재정자립도가 30% 정도로 하위에 속하는 강북구, 도봉구, 노원구, 은평구, 강서구 등은 기초생활기반시설이 취약할 뿐만 아니라 이를 확충하기 위한 재원이 부족하여 결국 생활환경 격차가 심화되는 결과를 초래함. 지방자치제 실시 이후 재정격차로 인한 문제를 인식한 시정부는 세목교환 및 일부 재정력 취약 자치구의 상업시설 확충 등을 추진하고 있으나 재정상태가 양호한 자치구의 반대 및 상업시설 활성화 부족 등의 이유로 어려움을 겪고 있음.

(4) 기반시설부문

기반시설부문 지표 중 1인당 도시공원면적이 가장 큰 변이계수 값을 가진 지표인데, 충분한 녹지 공간의 공급은 매력적인 생활환경 조성과 공공편익 증대를 위해 필요한 사업임. 서울시는 용산공원개발계획, 광화문광장 조성, 도심 녹지축 조성 등 대규모 거점녹지 조성계획, 서울시 공원녹지기본계획 수립을 통한 환상·선형 녹지축 조성, 생활권 공원 확보 등의 노력을 하고 있음.

주요 중심지에 위치한 자치구 및 강남지역은 기반시설이 양호하나, 서울 외곽지역과 특히 강북지역은 기반시설 수준이 낮은 편임. 출근통행 패턴을 살펴보면 주요 고용 중심지인 중구 및 강남구로의 이동이 이루어지는데, 이러한 중심지와 배후지 간 통행 혼잡 완화를 위한 간선 도로 확충 및 정비가 필요하며, 지선철도 확충을 통한 대중교통서비스 개선도 이루어져야 함. 서울시는 10년마다 도로정비기본계획을 수립하여 기존 도시고속도로 이용효율화를 위한 정비 사업, 생활권 도로기반시설 확충 사업 등을 추진하고 있으며, 서울시내 통과 광역교통 우회처리 등을 위한 정비사업을 계획·추진하고 있음. 2026년을 목표연도로 하는 서울시 도시철도기본계획이 2007년 수립되었는데, 이 계획에서는 도시철도 서비스 소외지역을 중심으로 10개 노선을 계획하였으며, 10년간 순차적으로 개발을 추진할 계획임.

기반시설 확충에 있어서 고려해야 할 점은 서울시가 이미 고밀도로 개발되어 새로운 기반시설 확충을 위한 공간 확보에 어려움이 있다는 것임. 따라서 신규 교통기반시설 공급보다는 기존시설의 기능 및 연계 강화 등의 정비체제 마련에 중점을 두어야 할 것임.

(5) 공공시설부문

문화 및 주요 병원시설, 공공도서관, 학교 등의 공공시설은 대부분 도심 및 부도심 지역에 집중되어 있어 중심지에 위치한 자치구와 그 이외 지역 간의 격차가 크게 존재함. 공공시설 중 문화시설 및 대형 병원시설의 경우 모든 자치구에 균등하게 분포하기보다는 그 서비스 범역에 따라 입지가 결정되어야 하는 시설로 공공 주도하에 공급 및 입지 조정 등이 필요함. 하지만 공공도서관, 학교시설, 사회복지시설 등은 중심지보다는 인구밀도가 높고 생활환경이 상대적으로 열악하여 공공의 지원이 필요한 자치구에 중점적으로 공급하여야 할 것임.

은평구 국립보건원부지, 양천구 신월정수장 부지 등 자치구별로 개발이 가능한 부지 확보 시 주민의 공익증대를 위한 복합문화공간 및 시설 조성 계획을 수립하고 있는데, 이에 대한 서울시 차원의 재정적·제도적 지원이 필요함. 또한 인접한 자치구 간 개별적인 계획으로 중복된 시설이 공급되고 필요한 시설이 부재하는 일이 발생하지 않도록 권역차원의 관리 및 조정 등의 방안이 마련되어야 하며, 서울시에서 추진하는 공공도서관 확충계획, 뉴타운 내 특목고

또는 자립형 사립고 유치계획 추진 시 지역별 시설의 현황 파악 후 공급이 이루어져야 할 것임.

자치구 복지수준 평가를 위한 지표로 인구 만명당 사회복지시설수를 이용하였는데, 복지정책은 물리적인 성격보다는 비물리적인 성격의 요소가 많지만, 객관적인 평가를 위해 사회복지시설수를 지표로 사용하였음. 주요한 사회적 이슈로 비중 있게 다루어지고 있고, 현재 다양한 관련 정책이 시행되고 있는 복지부문의 보다 정확한 평가를 위해 특화된 지표 개발이 필요함.

3. 소결

부문별 지표 비교·분석 및 요인·군집분석결과에서 제시된 것처럼, 서울의 자치구 간 불균형 패턴은 기성시가지와 신개발지 간의 격차이자 중심지가 위치한 자치구와 그 외 자치구 간의 격차로 나타남. 이는 정책의 결과가 생활환경에 많은 영향을 주고 있음을 단적으로 보여줌. 2000년에 비해 2005년 부문별 생활환경 격차는 전반적으로 완화되었으나 여전히 존재하고 있음. 특히 가장 기본적인 기초생활서비스 시설이라 할 수 있는 기반시설과 공공시설의 경우 격차가 가장 크게 존재하고 있어 생활환경이 낙후한 지역으로 평가된 지역을 중심으로 도시기반 시설 및 공공시설의 공급이 이루어져야 함.

중심지와 그 이외 지역 간의 구분도 점차 명확해지고 있으며 중심지로의 산업경제 활동의 집중 현상이 강화되고 있어, 중심지가 입지한 자치구와 그 외 지역 간 격차가 심화될 것으로 예상됨. 따라서 생활권별로 산업·경제 기능을 도입하여 자족성을 갖출 수 있도록 중심지 육성 방안 등이 마련되어야 할 것임.

현재, 강북지역의 활성화를 통한 서울의 균형발전을 위해 법정계획의 수립, 뉴타운사업 및 균형발전촉진지구 사업, 도심재창조 종합계획, 한강르네상스 등 다양한 사업이 추진되고 있음. 아직까지는 이들 사업 시행에 따른 뚜렷한 효과는 나타나지 않고 있으나 이러한 사업이 완료되는 시점에는 지금과는 다른 유형의 지역 특성과 지역 패턴을 나타내게 될 것임. 따라서 향후 서울시 생활환경 특성과 변화에 대한 지속적인 모니터링과 연구가 필요함.

제5장 결론 및 정책적 시사점

제1절 결론

제2절 정책적 시사점

제5장

결론 및 정책적 시사점

제1절 결론

○서울시 자치구별 생활환경 특성 파악

서울시 생활환경 특성의 비교·분석 결과, 서울시 자치구의 생활환경 특성은 다음과 같이 요약할 수 있음. 먼저, 중구와 서초·강남구의 경우 주요한 고용 중심지이자 사업체가 밀집된 서울시 산업·경제의 핵 기능을 수행하는 지역이며, 재정자립도가 높은 공통적인 특성을 나타냄. 하지만 구시가지인 중구의 경우 상주인구 감소, 높은 노령화 지수, 높은 노후주택비율 등의 특성을 나타내는 반면, 대표적인 신개발지인 서초·강남구의 경우 인구의 사회·경제적 수준이 높을 뿐 아니라 주거환경 및 기반·공공시설의 수준 또한 매우 양호함. 서울시 외곽에 위치한 강북구, 성북구, 노원구, 도봉구, 중랑구, 은평구, 서대문구, 강서구, 양천구, 강동구 등은 산업경제기능은 취약하나 주거가 밀집되어 있는 지역이라는 공통점이 있음. 하지만 이 중 노원구, 도봉구, 강서구, 양천구 등은 1970~1980년대 대규모 주거개발이 이루어진 신개발지로 비교적 양호한 주거환경을 갖추고 있음. 반면 이외의 지역은 구시가지로서 취약한 산업경제기능, 낙후한 주거환경 및 기반시설 등 가장 열악한 생활환경 여건을 나타내고 있음. 중심지와 외곽지역을 제외한 종로구, 용산구, 동대문구, 마포구, 영등포구, 송파구, 동작구 등은 중심지와 인접해 있어 외곽지역에 위치한 자치구에 비해 양호한 산업경제기능과 기반시설 및 공공시설을 갖추고 있음.

○서울시 자치구 간 생활환경 격차의 변화

생활환경부문에 있어서 자치구 간 격차를 인구, 주거환경, 산업·경제, 기반시설, 공공시설의 5개 부문, 26개 지표를 이용해 분석하였으며, 분석 결과 5개 부문 중 공공시설부문에서 격차가

가장 크게 나타남. 부문별로 살펴보면, 인구 부문에서는 전반적으로 자치구 간 격차가 크지 않으며 2000~2005년간 격차는 더욱 감소하였음. 주거환경부문에 있어서는 노후주택비율과 아파트 3.3㎡당 가격의 변이계수 값이 증가하여 자치구 간 격차가 증가하였으며, 산업경제부문에 있어서는 순고용밀도의 자치구 간 격차가 약간 증가하였음. 기반시설부문 중 1인당 도시공원 면적의 변이계수 값이 상당히 높은 수준으로 2000~2005년간 감소하였으나 여전히 지역 간 격차가 크게 존재함. 마지막으로 공공시설부문은 생활환경 5개 부문 중 불균형 정도가 가장 심각한 상황이며, 이 부문에서 가장 큰 변이계수 값을 나타내는 인구 만명당 문화시설수의 변이계수 값은 2000~2005년간 더욱 증가하여 지역 간 불균형이 심화됨을 알 수 있음.

○서울시 자치구 생활환경 특성에 따른 군집성향

생활환경 특성 분석 결과, 서울은 기성시가지와 계획적 신시가지 특성을 지닌 지역, 그리고 경제적 중심지가 위치한 지역과 그 외 지역으로 군집되는 성향을 보임.

군집분석에 따른 서울시의 생활환경 특성은 2000년에 중심지 인접 지역과 외곽지역으로 구분되었고, 이러한 구분은 2005년에 더욱 명확해지면서 중심지에 위치한 지역의 중심성은 더욱 강화되고 그 외의 지역의 경제적 기능은 쇠퇴함으로써 지역 간 격차가 더욱 커지게 됨. 중심지 외의 지역은 다시 개발시기와 방법(기성시가지와 신시가지)에 따라 구분됨.

제2절 정책적 시사점

○지속가능한 도시 관리 차원에서의 지역별 생활환경 특성 모니터링 필요

도시는 지속적으로 변모·발전하고 있어 기존의 분석 지표를 이용한 시계열적인 변화 분석이 필요하며, 지역의 유비쿼터스 수준 등 기존 지표로 평가하기 어려운 부문이 발생하기 때문에 이전에 없던 새로운 지표를 발굴함으로써 새로운 시각으로 지역을 분석해야 할 필요성이 있음. 또한 현재 서울시에서는 강북지역의 활성화를 통한 서울시 균형발전을 위해 다양한 계획의 수립 및 사업, 정책을 추진하고 있어, 이러한 사업들이 추진되는 과정과 완료되는 시점에 따라 서울시의 지역 특성에 따른 분포 패턴에는 많은 변화 혹은 새로운 문제가 발생할 수 있을 것임. 따라서 서울시 지역의 생활환경을 평가하는 이러한 성격의 연구를 지속적으로 수행함으로써, 현재 서울시 지역 특성을 파악하고 지속가능한 도시관리를 위해 현재 시행 중인 도시개발 사업과 다양한 정책을 평가하고 모니터링하는 기회로 활용할 수 있을 것임.

○도시기반시설 및 공공시설 지원을 위한 단계별 전략 필요

도시기반시설과 공공시설은 생활환경특성에 크게 영향을 미치고 있음. 현재 서울시의 기반시설 및 공공시설의 지역 간 격차가 크게 존재하고 있으며, 충분한 시설 및 서비스가 공급되지 못하고 있는 실정임. 하지만 문화시설이나 의료시설, 도로 및 도시철도 등은 학교 및 주민센터와 같이 작은 규모의 특정 지역을 대상으로 서비스를 제공하는 시설이 아니기 때문에 자치구 단위로 보기보다는 각 시설의 서비스 범역에 따라 입지 및 시설수 등을 결정해야 함. 따라서 자치구가 아닌 시정부 차원의 개입이 필요하며, 기초생활서비스 취약 지역을 유형화하여 가장 필요한 지역에 우선적으로 공급될 수 있도록 단계적인 전략을 수립하여야 함.

또한 기반시설 및 공공시설의 공급계획 수립 전에 먼저 기존 시설의 현황 및 개선 가능성 파악이 필요함. 예를 들어 어느 지역에 문화·복지시설, 교통 기반시설 등의 공급이 필요한 경우 신설 계획 및 정책을 수립하기에 앞서 현재 지역이 보유한 건물 및 교통 기반시설 등의 기능 개선 및 용량 확보, 연계성 강화 가능 여부 등을 확인하여 기존의 자원을 최대한 활용하도록 해야 함. 서울시는 이미 개발가능지가 충분치 않아 고밀개발이 추진되고 있기 때문에 신설을 통한 계획보다는 기존 자원 활용이 경제적이며 효율적일 것임.

○시와 자치구 간 긴밀한 협조체계 구축 필요

서울과 같은 대도시를 관리하기 위해서는 거시적 관점과 미시적 관점의 도시 관리가 가능한 정책의 통합·종합적 관리 시스템이 필요함. 서울시는 25개의 자치구로 이루어져 있어, 자치구 별로 각기 다른 목표를 가지고 정책 및 계획을 수립하고 추진하고 있음. 자치구의 지역적 특성을 고려할 필요가 있는 사업은 자치구 차원에서 이루어져야 하지만, 교통망 또는 중심지 체계 등과 같이 큰 틀을 구축하고 이해관계가 다른 인접 자치구와 협력이 필요한 경우에는 시정부가 개입하여 조정·관리하고 사업 및 정책을 추진하는 것이 바람직함. 따라서 효율적인 도시 관리를 위해 시정부와 자치구는 상하 수직관계가 아닌 파트너로 인식하고 긴밀한 협조 체계를 구축하여야 하며, 이러한 종합적 관리 시스템을 통해 정책 및 계획의 실효성을 더욱 높일 수 있을 것임.

○장기적인 계획 수립 및 실행

서울의 도시정책은 점적인 도시정비·개발사업 등 대부분 단기적이며 문제해결 위주, 그리고 성과주의적인 경향을 가지고 있어 불균형한 서울시 생활환경의 종합적인 개선을 기대하기 어려움. 따라서 특정 지역 범위 내에 필요한 사업 및 시설 등을 종합적으로 검토하여, 도로 등

도시기반시설, 공공시설, 주택 정비, 중심지 육성 등 각종 개발 사업을 연계하여 단계적으로 추진하는 전략을 세우는 것이 바람직함. 단기간에 성과를 얻기 위해 점적인 개발을 추진한다면, 난개발을 초래할 수 있기 때문에 장기적인 안목을 가지고 우선순위를 정하여 추진하면 개발 및 사업의 시너지 효과를 극대화할 수 있을 것임. 또한 시간의 흐름에 따른 변화와 시민의 의견을 수용할 수 있는 시스템 마련이 필요함.

참 고 문 헌



참고문헌

- 권일 · 류상구, 2005, “인구분포로 본 우리나라 국토불균형”, 『국토계획』, 40(2):23-32
- 김경수 · 김형빈, 2006, “지역간 균형발전을 위한 지역격차 분석—부산광역시를 대상으로—”, 『한국지방자치학회보』, 18(1):129-149
- 김선웅 · 김상일, 2007, 도심부 장기구상 및 비전수립 연구, 서울시정개발연구원
- 김영 · 하창현, 2002, “지역불균형 성장에 따른 인구 및 산업분포 패턴 분석 : 회귀분석을 이용한 경남지역의 공간구조분석을 중심으로”, 『국토계획』, 37(6):51-63
- 김은래 · 이명훈, 2004, “서울시의 지역간 도시공간특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 39(5):53-62
- 김창석 · 우명제, 2000, “서울시 중심지 설정과 중심지 특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 35(1):17-29
- 대한국토 · 도시계획학회, 2008, 『도시계획론』
- 박성복, 1997, “지역발전도 및 지역불평등도의 측정”, 『한국행정학보』, 8(2):1-19
- 박승규 · 윤종현, 2008, “수도권 지역개발격차분석”, 『지방행정연구』, 22(4):31-67
- 박환용 · 문진아, 2004, “주택시장의 주거수준 격차 분석”, 『한국지역개발학회지』, 16(2):87-106
- 서울시, 2000, 2001, 2002, 2003, 2005, 2007, 2008, 2009, 『서울통계연보』
- 서울시, 2003, 『서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안』
- 손봉수 · 김주영, 2000, “서울시 도로율 산정기준에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 1(1):37-47
- 우영진 · 최명섭 · 김의준, 2008, “권역별 사회지표의 지역격차 분석”, 『한국도시지리학회지』, 11(1):63-73
- 이광국 · 임채성 · 윤시운, 2001, “부산시 중심지체계 설정과 계층별 특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 36(3):69-85
- 이용우 · 윤양수 · 최영국, 2003, “지속가능한 국토개발지표 설정에 관한 연구”, 『국토연구원』
- 이주희, 2002, “서울 강남·북 지역격차 해소 전략(상)”, 『도시문제』, 37(403):93-105
- 이재원, 2007, “서울시 자치구 지역불균형 특성분석 연구”, 『국토계획』, 42(5):81-94
- 이재홍 · 김혜원 · 이청원, 2009, “도로보급률 지표 개발과 OECD 국가 간 도로스톡 비교”, 『대한토목학회논문집』, 29(3):357-362

- 임석희 · 이용우, 2002, “사회적 양극화와 공간적 특성 : 서울의 사례”, 『한국지역지리학회지』, 8(2):270-279
- 전명진, 1995, “다핵도시공간구조하에서의 통근행태-서울대도시권을 중심으로-”, 『국토계획』, 30(2):2223-2236
- 전병혜 · 이명훈 · 서명중, 2008, “지가분포의 변화고찰을 통한 교외화 특성에 관한 연구-수원시를 사례로 하여-”, 『한국지역개발학회지』, 20(1):133-148
- 전병혜 · 이명훈 · 옥석문, 2008, “도시의 성장과 쇠퇴측면에서 본 서울대도시권의 지역유형특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 43(5):153-164
- 조명호 · 임창호, 2001, “수도권 도시공간구조의 분석”, 『국토계획』, 36(7):183-195
- 채미옥, 1998, “접근성 및 입지요인을 고려한 서울시 지가의 공간적 분포특성”, 『국토계획』, 33(3):95-114
- 최병두, 2009, “도시 주택시장의 변동성과 부동산 정책의 한계: IMF 위기 이후 서울을 중심으로”, 『한국지역지리학회지』, 15(1):138-160
- 최영출 · 양덕순 · 최외출, 2007, “지역균형발전의 주요 이슈분석과 정책적 시사점”, 『도시행정학보』, 20(2):3-27
- 최은영, 2004, “선택적 인구이동과 공간적 불평등의 심화 : 수도권을 중심으로”, 『한국도시지리학회지』, 7(2):57-69
- 한주연, 2002, “도시 공간 구조의 양극화 현상에 관한 연구 : 주택가격 변화의 공간적 분포에 대한 분석을 중심으로”, 『한국도시지리학회지』, 5(1):65-81
- Bhat, C.R. and R. Gossen, 2004, “A mixed multinomial logit model analysis of weekend recreational episode type choice”, *Transportation Research Part B : Methodological*, Vol.39, Issue 9
- Bourne, L. S., 1982, “Urban Spatial Structure : An Introductory Essay on Concepts and Criteria”, *Internal Structure of the City*, Oxford University Press
- Burton, E., 2002, Measuring urban compactness in UK towns and cities, *Environmental and Planning B : Planning and Design*, 29:219-250
- Department of the Environment, 2009, *A publication of the Government Statistical Service, Indicators of Sustainable Development for the United Kingdom*

- Horton, F. E. and D. R. Reynolds, 1982, "Effects of Urban Spatial Structure on Individual Behavior. In Bourne, L. S. (ed.) Internal Structure of the City: Readings on Urban Form, Growth, and Policy", Oxford University Press
- Lynch, K. and L. Rodwin, 1958, "A Theory of Urban Form", Journal of the American Institute of Planners 24(4): 201-214
- Maclaren, V. W., 1996, "Urban Sustainability Reporting", Journal of the American Planning Association, 62(2):184-202
- Webber, M. M., 1964, The Urban Place and the Nonplace Urban Realm. In Dyckman, J .M., D. L. Foley, A. Z. Guttenberg, W.L.C. Wheaton, and C. B. Wurster (eds). Explorations into Urban Structure. Philadelphia; University of Pennsylvania Press
- Wong, C. 2006, "Indicators for Urban and Regional Planning-The interplay of policy and methods-", Routledge

부 록

1. 분석자료
2. 서울시 도시정책관련 신문기사

1. 분석 자료

(1) 부문별 지표 : 2000년 기준

구분	인구부문			
	순인구밀도 (인/ha)	인구증감률 (%)	노령화 지수 (%)	대졸 이상 인구 비율 (%)
기준년도	2000	1995~2000	2000	2000
종로구	185.14	-10.60	50.63	31.04
중구	234.98	-0.30	46.85	22.10
용산구	223.07	-8.81	46.90	28.96
성동구	411.53	-2.75	30.69	24.13
광진구	468.34	-0.18	24.21	29.47
동대문구	413.51	-11.57	38.14	22.38
중랑구	599.29	0.21	24.77	18.65
성북구	388.77	-6.08	37.17	23.44
강북구	474.87	-12.63	34.70	18.81
도봉구	509.98	-0.94	25.37	27.82
노원구	540.10	6.50	24.83	30.73
은평구	452.84	-8.80	32.05	25.25
서대문구	366.19	-2.29	36.96	30.74
마포구	416.00	-4.88	37.23	30.96
양천구	507.15	-0.22	23.14	31.59
강서구	465.36	0.28	25.67	26.64
구로구	424.07	7.53	24.60	22.28
금천구	408.92	-5.76	23.09	17.32
영등포구	363.03	-5.78	29.41	28.54
동작구	450.92	-5.05	33.26	33.28
관악구	591.21	-7.89	28.79	30.10
서초구	278.76	-4.29	31.42	55.64
강남구	308.91	-2.13	30.15	53.16
송파구	431.14	-0.45	23.44	38.61
강동구	507.45	-2.67	23.17	28.89
합	10,421.52	-89.54	786.63	730.55
평균	416.86	-3.58	31.47	29.22
표준편차	107.31	4.99	8.02	9.09
변이계수	0.26	-1.39	0.25	0.31

구분	주거환경부문						
	노후주택 비율 (%)	아파트 비율 (%)	순주택밀도 (호/ha)	평균필지 면적 (㎡)	1인당 주거면적 (㎡/인)	아파트 3.3㎡당 가격 (만원/3.3㎡)	자가주택 비율 (%)
기준년도	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
종로구	23.43	20.90	37.41	181.69	20.00	697.11	42.88
중구	16.10	38.84	48.75	141.97	15.96	469.40	37.30
용산구	14.86	37.78	42.04	250.01	23.69	911.02	39.30
성동구	5.84	48.21	71.60	181.68	17.98	738.55	38.03
광진구	1.45	37.43	65.56	245.40	18.82	821.37	35.99
동대문구	11.07	35.24	70.85	168.72	16.01	595.84	34.44
중랑구	2.09	44.02	95.64	208.49	17.23	564.18	38.41
성북구	14.83	28.21	69.45	155.01	18.94	639.43	39.23
강북구	6.54	21.92	84.24	166.98	16.32	528.36	42.11
도봉구	1.54	62.25	111.03	347.18	20.12	518.63	53.52
노원구	1.57	86.03	143.46	530.69	19.82	550.80	52.60
은평구	5.37	12.44	87.27	188.71	15.60	566.43	47.00
서대문구	7.85	37.54	72.06	168.63	19.77	655.09	43.61
마포구	8.05	33.76	82.48	171.58	27.15	708.37	39.27
양천구	0.28	55.08	106.32	385.26	11.83	781.64	48.37
강서구	0.95	58.16	100.58	325.29	17.64	621.76	42.24
구로구	2.54	49.83	80.57	249.56	19.26	528.53	44.08
금천구	0.72	43.28	58.97	256.32	16.97	511.79	31.81
영등포구	6.15	59.15	64.60	241.77	20.22	697.47	39.01
동작구	6.63	39.26	80.59	211.57	19.42	723.80	40.05
관악구	4.10	27.77	93.61	191.76	16.76	638.50	36.48
서초구	0.20	66.20	62.08	532.99	26.82	1,084.19	46.40
강남구	0.11	78.15	73.00	605.03	27.57	1,198.10	40.92
송파구	0.73	69.07	87.84	509.92	20.71	900.33	41.75
강동구	1.17	63.73	90.57	381.06	17.79	756.70	37.91
합	144.18	1,154.23	1,980.56	6,997.25	482.37	17,407.38	1,032.70
평균	5.77	46.17	79.22	279.89	19.29	696.30	41.31
표준편차	6.10	18.43	22.90	136.55	3.73	179.37	5.23
변이계수	1.06	0.40	0.29	0.49	0.19	0.26	0.13

구분	산업경제부문				
	종사자수 증감률 (%)	순고용밀도 (인/ha)	순사업체밀도 (개소/ha)	재정자립도 (3년평균)(%)	가구당 자가용 승용차 보유율 (%)
기준년도	1991~2000	2000	2000	2000~2002	2000
종로구	-30.56	239.88	43.16	71.40	59.07
중구	-38.31	598.56	115.54	94.40	73.83
용산구	-7.67	111.37	21.13	52.20	54.06
성동구	0.61	145.83	30.60	42.60	47.35
광진구	-5.07	118.65	28.56	42.30	49.10
동대문구	-14.61	136.96	37.37	36.40	40.08
중랑구	8.76	113.03	35.84	33.30	44.27
성북구	2.61	70.70	20.33	43.90	41.38
강북구	1.51	74.75	24.81	31.30	39.46
도봉구	21.99	82.89	22.54	37.00	54.13
노원구	49.98	77.61	20.05	34.50	55.26
은평구	22.60	72.14	22.69	32.20	49.97
서대문구	29.35	83.03	21.23	40.30	49.88
마포구	-16.89	144.81	26.95	46.70	52.55
양천구	46.20	102.12	25.79	56.60	61.40
강서구	31.82	109.09	25.11	44.00	55.30
구로구	-33.98	122.75	30.98	38.00	49.65
금천구	23.57	157.46	27.83	45.50	44.38
영등포구	-27.07	232.56	38.01	78.30	58.77
동작구	41.78	98.52	22.39	41.00	48.87
관악구	5.74	116.78	30.69	33.00	43.67
서초구	28.67	208.34	26.93	91.10	91.82
강남구	45.69	292.88	30.49	89.90	89.95
송파구	41.60	125.08	26.12	69.20	67.39
강동구	9.63	104.05	29.90	42.60	57.04
합	237.94	3,739.84	785.04	1,267.70	1,378.63
평균	9.52	149.59	31.40	50.71	55.15
표준편차	26.82	109.44	18.51	19.72	13.52
변이계수	2.82	0.73	0.59	0.39	0.25

구분	기반시설부문				
	1인당 도시공원면적 (㎡/인)	주차장확보율 (%)	초고속인터넷 이용률 (%)	도로보급률	지하철 역수 (개소)
기준년도	2000	2000	2003	2000	2002
종로구	32.38	97.76	79.90	1.46	14
중구	12.65	106.48	83.60	1.57	25
용산구	7.57	71.89	74.40	1.60	15
성동구	1.48	81.78	80.10	1.37	19
광진구	7.40	72.80	83.50	0.97	11
동대문구	2.23	65.15	80.20	1.17	8
중랑구	10.23	49.65	81.40	1.07	8
성북구	8.52	42.65	83.00	0.92	10
강북구	4.04	48.63	75.00	0.83	3
도봉구	2.82	67.08	85.30	0.87	6
노원구	21.74	89.56	84.40	1.18	13
은평구	11.04	43.93	79.00	0.75	14
서대문구	12.63	59.22	78.90	0.92	7
마포구	5.02	65.52	81.40	1.24	16
양천구	4.46	65.58	87.00	0.63	5
강서구	4.74	58.42	86.90	1.34	9
구로구	6.12	63.28	81.70	0.94	13
금천구	7.52	62.35	79.60	1.02	5
영등포구	1.23	72.74	78.30	1.52	14
동작구	8.99	69.80	80.40	0.95	12
관악구	20.46	56.76	81.20	0.69	5
서초구	36.79	90.56	89.50	1.56	11
강남구	8.25	83.85	85.00	1.24	24
송파구	2.76	51.11	84.50	1.07	18
강동구	3.52	65.76	85.50	1.04	10
합	244.59	1,702.31	2,049.70	27.90	295.00
평균	9.78	68.09	81.99	1.12	11.80
표준편차	9.12	16.38	3.62	0.28	5.69
변이계수	0.93	0.24	0.04	0.25	0.48

구분	공공시설부문				
	인구 만명당 문화시설수 (개소/만명)	인구 10만명당 병원수 (개소/10만명)	인구 만명당 공공도서관수 (개소/만명)	초·중고 노후학교 건물비율 (%)	인구 만명당 복지시설수 (개소/만명)
기준년도	2000	2000	2000	2000	2000
종로구	3.94	4.70	0.18	23.20	0.41
중구	1.48	4.44	0.00	33.13	0.22
용산구	0.65	2.59	0.09	34.67	0.13
성동구	0.25	2.15	0.00	27.91	0.03
광진구	0.31	1.57	0.00	4.25	0.00
동대문구	0.16	2.45	0.03	34.38	0.05
종랑구	0.09	0.68	0.00	18.18	0.02
성북구	0.30	1.30	0.00	16.45	0.15
강북구	0.21	2.05	0.00	14.21	0.06
도봉구	0.11	1.13	0.03	7.43	0.06
노원구	0.21	0.82	0.02	6.45	0.16
은평구	0.09	1.13	0.00	24.23	0.16
서대문구	0.31	1.14	0.03	29.79	0.09
마포구	0.19	1.63	0.05	20.55	0.11
양천구	0.20	1.52	0.02	0.00	0.09
강서구	0.32	1.78	0.02	10.40	0.18
구로구	0.15	1.27	0.05	16.99	0.15
금천구	0.04	1.49	0.00	9.79	0.07
영등포구	0.26	3.85	0.05	25.55	0.26
동작구	0.32	0.75	0.02	26.69	0.20
관악구	0.24	0.99	0.00	3.73	0.10
서초구	0.33	2.17	0.03	7.21	0.05
강남구	0.50	3.06	0.02	4.10	0.11
송파구	0.46	1.10	0.02	4.44	0.05
강동구	0.11	1.48	0.02	5.20	0.15
합	11.22	47.27	0.67	408.91	3.07
평균	0.45	1.89	0.03	16.36	0.12
표준편차	0.78	1.10	0.04	11.01	0.09
변이계수	1.74	0.58	1.42	0.67	0.72

(2) 부문별 지표 : 2005년 기준

구분	인구부문			
	순인구밀도 (인/ha)	인구증감률 (%)	노령화 지수 (%)	대졸 이상 인구 비율 (%)
기준년도	2005	2000~2005	2005	2005
종로구	171.46	-8.29	71.91	39.48
중구	224.90	-4.98	68.23	29.19
용산구	208.36	-5.95	68.04	37.95
성동구	422.98	0.71	46.98	33.34
광진구	452.79	-3.88	37.19	36.71
동대문구	420.77	1.53	56.41	29.84
중랑구	559.25	-6.15	41.68	22.64
성북구	373.50	-3.93	53.09	32.72
강북구	469.56	-0.47	54.40	23.29
도봉구	531.36	4.54	42.35	32.88
노원구	518.98	-0.37	37.27	37.75
은평구	458.70	1.13	48.28	29.56
서대문구	358.85	-2.28	58.46	36.62
마포구	426.40	1.59	51.40	40.06
양천구	516.54	3.18	30.56	40.56
강서구	491.83	6.84	37.79	33.93
구로구	437.02	3.50	38.55	30.75
금천구	374.87	-6.01	38.95	22.52
영등포구	379.22	2.11	46.51	37.81
동작구	461.57	2.09	50.29	42.60
관악구	594.80	5.11	45.29	39.87
서초구	281.51	1.21	40.45	64.40
강남구	301.77	-2.51	39.55	62.43
송파구	397.90	-8.66	33.33	46.58
강동구	476.01	-6.09	33.88	36.27
합	10,310.87	-26.04	1,170.86	919.78
평균	412.43	-1.04	46.83	36.79
표준편차	108.65	4.39	11.27	10.06
변이계수	0.26	-4.22	0.24	0.27

구분	주거환경부문						
	노후주택 비율 (%)	아파트 비율 (%)	순주택밀도 (호/ha)	평균필지 면적 (㎡)	1인당 주거면적 (㎡/인)	아파트 3.3㎡당 가격 (만원/3.3㎡)	자기주택 비율 (%)
기준년도	2005	2005	2005	2007	2008	2009	2005
종로구	14.03	20.87	40.39	205.08	26.16	1,204.28	44.67
중구	11.80	43.61	53.95	164.30	22.45	904.67	34.62
용산구	9.88	42.93	47.81	274.17	31.92	1,783.35	41.32
성동구	3.14	57.26	94.75	224.04	25.82	1,443.85	40.88
광진구	0.69	37.64	78.30	253.44	24.01	1,427.37	39.93
동대문구	7.17	49.06	88.36	190.41	24.44	925.44	40.83
종랑구	0.95	47.57	105.91	213.61	22.48	984.58	44.25
성북구	7.65	43.17	85.18	193.53	26.94	1,033.98	47.45
강북구	3.74	32.10	106.39	185.35	22.61	963.47	43.92
도봉구	0.70	65.68	133.22	369.52	26.64	1,065.36	61.00
노원구	1.04	87.13	150.18	665.12	24.93	1,193.33	56.90
은평구	3.12	17.99	107.74	200.18	22.32	596.56	49.76
서대문구	5.08	37.76	81.61	175.13	26.26	842.88	47.25
마포구	4.76	44.86	101.83	199.30	26.12	1,201.63	41.73
양천구	0.12	62.37	123.78	409.39	25.75	1,251.55	53.24
강서구	0.40	58.42	123.03	354.09	26.09	1,019.44	47.87
구로구	1.28	56.31	100.81	277.01	26.63	1,041.55	53.37
금천구	0.36	50.49	72.52	314.84	18.60	820.79	39.89
영등포구	3.65	65.12	79.66	264.79	24.78	1,494.46	45.76
동작구	3.20	47.34	98.50	225.70	26.99	1,292.39	44.85
관악구	1.15	42.18	114.36	217.61	22.40	1,044.91	36.58
서초구	0.09	68.69	70.23	582.07	36.42	1,686.48	48.01
강남구	0.02	75.91	77.71	617.80	34.54	2,446.65	38.07
송파구	0.38	56.29	92.55	517.23	25.81	1,509.25	41.20
강동구	0.40	64.16	96.76	388.06	23.54	961.41	42.27
합	84.82	1,274.92	2,325.50	7,681.78	644.66	30,139.63	1,125.61
평균	3.39	51.00	93.02	307.27	25.79	1,205.59	45.02
표준편차	3.92	16.00	25.86	146.80	3.83	382.96	6.28
변이계수	1.15	0.31	0.28	0.48	0.15	0.32	0.14

구분	산업경제부문				
	종사자수 증감률 (%)	순고용밀도 (인/ha)	순사업체밀도 (개소/ha)	재정자립도 (3년평균)(%)	가구당 자가용 승용차 보유율 (%)
기준년도	2000~2007	2007	2007	2007~2009	2005
종로구	2.46	248.77	41.95	74.40	74.91
중구	6.68	644.48	109.89	78.23	78.91
용산구	-10.55	97.84	18.60	61.20	72.82
성동구	3.62	154.88	30.32	45.37	58.11
광진구	5.78	126.11	28.43	43.87	53.97
동대문구	0.26	134.52	32.44	40.03	47.85
중랑구	-2.19	109.41	34.57	30.20	49.14
성북구	4.09	73.38	18.97	40.30	52.60
강북구	15.25	86.00	26.22	33.73	45.52
도봉구	-1.27	81.24	23.32	35.70	58.73
노원구	11.05	83.02	21.07	29.03	61.08
은평구	1.04	72.94	21.93	34.43	54.34
서대문구	8.53	90.82	20.75	42.53	52.33
마포구	35.75	197.30	31.23	49.87	58.40
양천구	8.45	109.32	26.19	52.20	71.40
강서구	13.80	120.07	25.52	35.37	64.33
구로구	28.96	157.77	31.64	41.47	62.57
금천구	35.52	208.38	31.96	37.53	56.71
영등포구	12.59	269.17	35.88	67.70	71.55
동작구	13.13	112.61	22.51	43.17	55.08
관악구	-3.43	107.03	28.05	32.33	43.23
서초구	11.11	229.20	26.75	82.03	102.46
강남구	16.70	342.88	30.94	80.97	101.47
송파구	15.51	146.13	27.10	73.37	76.14
강동구	8.43	112.77	28.50	50.63	65.48
합	241.27	4,116.04	774.73	1,235.67	1,589.13
평균	9.65	164.64	30.99	49.43	63.57
표준편차	11.23	121.33	17.36	17.09	15.15
변이계수	1.16	0.74	0.56	0.35	0.24

구분	기반시설부문				
	1인당 도시공원면적 (㎡/인)	주차장확보율 (%)	초고속인터넷 이용률 (%)	도로보급률 (%)	지하철 역수 (개소)
기준년도	2008	2008	2008	2008	2009
종로구	35.91	76.38	77.20	1.52	14
중구	13.34	132.11	79.50	1.63	25
용산구	7.80	108.65	80.50	1.59	15
성동구	2.99	99.25	77.60	1.48	19
광진구	7.62	103.48	85.20	1.02	11
동대문구	2.55	108.25	84.90	1.18	8
중랑구	11.44	81.19	75.60	1.20	8
성북구	8.41	98.86	80.00	1.01	10
강북구	4.51	79.68	79.20	0.90	3
도봉구	2.79	95.19	78.40	0.92	6
노원구	22.30	98.57	83.10	1.24	13
은평구	13.28	80.92	84.30	0.81	14
서대문구	13.49	98.49	85.80	0.97	7
마포구	5.33	97.01	87.70	1.53	16
양천구	4.80	95.89	85.60	0.65	8
강서구	5.56	91.82	83.90	1.35	18
구로구	6.30	96.79	88.60	0.99	13
금천구	7.68	87.05	72.60	1.04	5
영등포구	1.61	110.25	80.40	1.49	19
동작구	9.12	103.98	85.90	1.00	16
관악구	19.88	99.90	77.20	0.72	5
서초구	36.47	118.18	93.00	1.53	15
강남구	8.17	124.99	92.90	1.24	25
송파구	3.29	90.36	91.00	1.07	18
강동구	4.76	93.13	88.30	1.08	10
합	259.41	2,470.35	2,078.40	29.16	321.00
평균	10.38	98.81	83.14	1.17	12.84
표준편차	9.33	13.47	5.42	0.28	5.94
변이계수	0.90	0.14	0.07	0.24	0.46

구분	공공시설부문				
	인구만명당 문화시설수 (개소/만명)	인구 10만명당 병원수 (개소/10만명)	인구 만명당 공공도서관수 (개소/만명)	초중고 노후학교 건물비율 (%)	인구 만명당 복지시설수 (개소/만명)
기준년도	2005	2005	2005	2005	2005
종로구	6.22	5.13	0.19	20.87	1.35
중구	2.96	3.11	0.00	45.51	0.39
용산구	0.60	2.30	0.09	42.18	0.41
성동구	0.21	2.14	0.03	31.28	0.12
광진구	0.46	1.09	0.03	8.90	0.14
동대문구	0.21	3.22	0.03	50.45	0.46
종랑구	0.17	1.21	0.02	42.47	0.15
성북구	0.34	1.81	0.05	26.83	0.45
강북구	0.27	2.06	0.06	26.20	0.38
도봉구	0.38	1.08	0.05	16.22	0.24
노원구	0.33	0.83	0.03	14.01	0.26
은평구	0.13	1.79	0.02	35.14	0.60
서대문구	0.35	1.46	0.03	45.88	0.55
마포구	0.32	1.07	0.05	27.31	0.40
양천구	0.25	0.42	0.02	2.52	0.25
강서구	0.28	2.23	0.02	9.61	0.45
구로구	0.15	0.98	0.07	24.90	0.39
금천구	0.24	1.58	0.04	25.14	0.67
영등포구	0.28	3.52	0.03	31.64	0.55
동작구	0.29	1.71	0.02	30.49	0.32
관악구	0.24	1.32	0.02	27.21	0.38
서초구	0.75	2.41	0.00	16.04	0.19
강남구	0.65	3.92	0.08	6.98	0.27
송파구	0.36	1.38	0.02	9.48	0.28
강동구	0.07	1.80	0.02	8.13	0.29
합	16.51	49.56	1.03	625.38	9.95
평균	0.66	1.98	0.04	25.02	0.40
표준편차	1.28	1.09	0.04	13.67	0.24
변이계수	1.94	0.55	0.94	0.55	0.61

2. 서울시 도시정책 관련 신문기사

1) 기간 : 2000년 1월 1일 ~ 2009년 10월 12일

2) 출처

- 종합일간지 : 경향신문, 국민일보, 동아일보, 문화일보, 서울신문, 세계일보, 조선일보, 중앙일보, 한겨레, 한국일보
- 경제일간지 : 매일경제, 이데일리, 서울경제, 헤럴드경제
- 인터넷 사이트 : www.chosun.com, www.donga.com, www.joins.com, www.yonhapnew.co.kr

3) 검색어

- (1) 강남 강북 도시정책
- (2) 강남 강북 균형개발
- (3) 강남 강북 격차
- (4) 강남 강북 규제 완화
- (5) 강남 강북 도시계획 교통

4) 신문기사 주요 내용

구분	보도일자	언론매체	기사내용
1	2000.06.07	동아일보	강남-서초-동작구 고교, 서울대 진학률 빅 '3' - 서울 강남소재 고교 학생들이 다른 지역에 비해 서울대에 많이 진학 - 이는 동아일보가 99학년도 서울대 정시모집의 서울지역 고교별 합격자수를 단독입수해 분석한 것(특수목적고 제외) - 강남구가 16개교 239명으로 최다, 서초구 10개교 152명, 송파구 11개교 83명, 관악구 11개교 58명, 양천구 9개교 46명 - 강남, 송파, 서초구의 서울대 합격률은 40.4~44.6%로 서울시 평균 36.5%보다 높음.
2	2000.06.23	대한매일	상업지 면적 구별 최고 34배 차이 - 상업지 면적이 자치구별 최고 30배가 넘는 격차를 보여 세수 및 주민편의 시설이 불균형을 이루는 주요인으로 분석 - 22일 서울시와 자치구에 따르면, 종로와 중구가 각각 3.73km², 3.63km²로 가장 넓고, 강남구 2.24km², 용산구 1.42km², 송파구 1.25km², 서초구 1.22km² 순 - 나머지 지역은 0.2~0.9km²로 강남지역의 자치구가 높은 상업지역을 보유 - 이는 재정자립도로 이어져 상업지역 면적이 넓은 종로, 중, 강남, 용산, 송파, 서초구 등은 51.9%~95.3%인 반면, 나머지 지역은 3~40%대에 머무름.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
3	2000.08.15	경향신문	‘사이버동창회도 8학군이 있네’ - 모교사랑 사이트의 경우, 초등학교 top10개 중 8개가 서울 강남지역 학교이고 중·고교도 강남지역 학교들이 대부분 차지 - 강남~강북 논쟁은 서울 안에서 지역감정을 조장하는 것일 뿐
4	2000.09.27	대한매일	‘세외수입’편차 너무 크다 - 서울 각 자치구의 세외수입 규모가 지역별로는 구세에 따라 큰 편차를 보임. - 세원이 많은 자치구의 세외수입은 증가한 반면, 세원이 적은 자치구 세외수입은 감소함. - 구별로 강남구가 789억원으로 최다, 마포구 501억원, 서초구 417억원, 중구 407억원, 서대문구 401억원 순, 반면 동작구는 83억원으로 강남구의 10.5%에 불과했으며, 금천, 성북, 강북, 광진구 등도 100억원대로 비교적 적음. - 이렇게 큰 차이가 나는 것은 ‘잘사는 구’의 경우 재산임대료와 사용료·수수료·사업수입·이자수입 등 수입원이 많고 세외수입근거가 되는 공시지가가 높기 때문임. - 서울시는 수입편차를 줄이기 위해 매년 시세 세입규모에 따라 교정교부금을 차등분배하고 있으나 지역 간 균형개발이 이루어지기 전에는 세외수입의 편차가 더욱 커질 것이라는 것이 관계자들의 전망
5	2000.10.26	한겨레	「아침햇살」상대적 박탈감이 문제다 - 강남지역의 호황에 비해, 강북지역은 IMF이후 중산층의 몰락으로 불황을 겪고 있음. - 점점 격차가 커지는 빈부 양극화에 따른 상대적 박탈감이 큰 문제로 대두 - 획기적인 세제, 세정개혁을 통해 부유층의 탈세를 막고 세금부담을 늘려야 함.
6	2000.10.28	대한매일	지하철역 강남·북 격차 크다 - 강남과 강북의 지하철역 공사비 규모차이가 큰 것으로 드러남. - 투자규모의 편차가 최고 2.7배, 평균 공사비 차이도 1.45배 - 민주당 김홍일 의원은 3.3㎡당 공사비의 경우 7호선 강남지역이 289만원인데 비해, 그 외 다른 지역은 198만원으로 강남·강북 간 격차가 1.45배
7	2000.11.08	동아일보	강남·강북 주거환경 격차 너무 커 - 강남과 강북의 삶의 질과 주거환경 간의 격차가 확대 - 구청재정자립도를 기준으로 분담률에 대한 법률을 개정하고 교부금 제도를 통해 영세한 구청에 지원 강화해야 함.
8	2000.11.08	동아일보	조양호-박경수 시의원 “서울 자치구 삶의 질 남고 북저” - 시의원들의 지적에 고건시장은 ‘강남·북의 균형발전’을 위해 서울시 예산이 7:3정도로 강북지역에 집중되고 있으며, 세목교환을 추진 중이라고 답변
9	2000.11.09	대한매일	국민 기초생활제도 일률적 구부담률 재정자립도 따라 차별되어야 - 서울시의회 제123회 임시회 시정질문에선 어린이공원, 병원, 구청예산 등 서울의 강남·강북 간 삶의 질 격차가 핫 이슈로 떠오름. - 어린이공원은 성북구 16, 동대문구 21곳인 반면 서초구 90, 송파구 71곳 등 강남과 강북지역간 큰 격차가 남. - 병원시설도 중랑구의 병상수는 124개인 반면, 강남구는 2,925개 - 게다가 강남구 예산은 도봉구의 2.5배, 강북구의 2배, 중랑구의 1.8배 - 현행 국민기초생활제도의 비용부담률(국가 50, 서울시 25, 자치구 25%)을 적용하면, 재정여건이 열악하고 수급대상자가 많은 강북지역 자치구들이 강남에 비해 많은 비용을 부담해야 함.
10	2000.11.0*	한겨레	어린이공원 수 / 강남 4:강북 1 - 어린이공원수가 동대문구 21, 중랑구 42, 성북구 16, 강북구 33, 서초구 60, 강남구 63, 송파구 71곳으로 성북구의 공원수는 강남지역의 1/4수준 - 강남·북의 불균형을 해소하기 위해서는 종합토지세와 담배세를 바꾸는 세목 교환을 추진하고 시민 단체, 전문가, 공무원 등으로 ‘불균형발전 해소위원회’를 구성할 것을 주장
11	2000.11.09	한국경제	강남·북 복지 격차 ‘위화감’ 병원 병상수 10배, 예산 규모도 2.5배 - 강남구의 2000회계연도 예산규모가 2천2백54억원으로 도봉구(9백11억원)의 2.5배, 강북구(1천74억원)의 2배에 달한다고 밝힘. - 의료시설의 경우 강남구는 병상수가 2천9백25개, 서초구는 1천5백34개인 반면 중랑구는 1백34개, 강북구는 2백 94개에 불과함. - 어린이공원수와 면적의 경우 서초구는 90개, 15만3천5백89㎡인데 비해 성북구는 16개, 3만9백52㎡에 불과함.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
12	2000.11.14	조선일보	강남·강북 생활환경 갈수록 차이난다 - 강남·북의 차이를 조정하기 위해 세목교환을 통한 자치구의 지방세 수입구조 자체를 조정해야 한다는 주장 제기
13	2000.11.15	동아일보	서울대 올 신입생 특성 / 계층편차·지역별 격차 뚜렷 - 99학년도 서울출신 서울대 신입생의 출신교교를 자체 분석한 결과, 강남구가 16개교(238)로 가장 많았고, 서초구 10개교(152명), 송파구 11개교(83명), 관악구 11개교(58명), 양천구 9개교(46명) 등이며, 성동·강북구 각각 5개교(24명), 도봉구 8개교(23명)로 나타남.
14	2000.11.16	경향신문	〈이광훈 칼럼〉강북 사는 것도 서러운데 - 강남과 강북의 격차보다 심각한 문제는 '있는 집 자녀'들이 명문대를 휩쓰는 교육 불평등 현상이 깊어지고 있다는 사실
15	2000.11.23	대한매일	서울시 '강남·북' 재정불균형 해소방안 - 담배세와 종합토지세 교환을 둘러싼 논쟁이 재연 - 강남구는 '지방자치의 본질은 토지에 기반을 두고 토지의 효율성을 높여 세수를 증대, 도시기반시설을 확충하는 것'이므로 세목교환은 불가 - 서울시는 강남과 강북 간의 재정불균형 해소방안은 오직 세목교환뿐이라고 주장
16	2000.11.23	세계일보	서울 / 세금 '빅딜'방안 추진...논란 재연 - 서울시가 자치구 간 세수균형을 위해 시세인 담배세와 구세인 종합토지세를 '빅딜'하는 방안을 재추진 - 강남-서초-송파-용산-중구-종로-강동-광진구 등은 반대 - 서울시 및 나머지 자치구는 재정불균형해소를 위해 찬성
17	2000.11.24	국민일보	「여의도포럼」고교교육의 평준화 폐지해야 - 고교평준화로 인해 학부모와 학생들의 학교선택권을 박탈하며 학군제를 실시, 거주지 중심으로 강제 배정을 해왔는데 결과적으로 강남·북의 격차만 심화
18	2001.01.06	동아일보	「집중추적」서울시 고교불평등 논란 - 2000학년도 서울 고교의 학급당 학생수는 평균43명, 남학생은 전체 11개 학군 중 강남·동작·서부·중부 4개학군은 38~39명 수준이지만, 동부·북부·성동·성북학군 등 서울 동북부지역은 48명으로 과밀현상 - 여학생도 학군 간 40~48명으로 편차를 보임. 강남·동작학군이 40명으로 가장 낮고 동부·성북·북부·강서학군이 48명으로 최고 - 근거리 배정 탓 불가피하다는 주장에 학부모들의 불만 가중 - 시교육청이 강북지역 인구가 늘어날 때 학생수급변화를 예측하지 못한 것이 원인, 90년대 초까지 강북지역고교의 강남이전 등 잘못된 정책 편.
19	2001.01.09	한겨레	강북구, 미아4,5동 6만 제곱미터 상업지역 추진 - 교통체증이 극심한 강북구 미아4거리에 대형백화점 유치를 위해 현행 주거지역 → 상업지역을 추진하고 있어 논란 - 강북구는 상업지역이 1.1%로 다른 구의 14%보다 크게 부족, 강남·북 격차 줄이기 위해 강북의 상업지역을 늘려야 하고, 교통문제는 내부순환로의 연결, 길음램프완공, 오패산길의 개통으로 완화될 것으로 주장 - 서울시는 상업지역으로 변경할 경우 교통체증이 심화될 것으로 우려
20	20010131	매일경제	「고건시장인터뷰」강북지역 투자비중 확대 - 난지도 개발계획과 관련된 골프장건설에 대해 친환경적이라고 주장 - 강남·북 불균형에 관련해 96년 46:54%였던 비율을 작년 26:74%로 확대하고 세목교환 추진(종토세와 담배세)
21	2001.02.01	한겨레	서울시, 구지원예산 차등배분/강남-북 재정격차 줄이게...5월 시행 - 서울시는 31일 자치구 재정지원제도를 지역현황에 맞게 재조정해 현재 똑같이 지급되고 있는 예산을 올해(5월)부터 차등 배정키로 함. - 강남구, 서초구 등에는 덜 지원하고, 강북의 형편이 어려운 구에는 많이 지원하기로 함. - 현재는 복지 문화 체육시설 공원조성사업 도로 등 몇몇 분야에만 재정지원에 차등, 대부분 사업에 대해서는 정액 또는 정률제로 지원 - 현재 각 자치구의 재원마련능력 수치인 기준재정수요충족도는 최대 8배 차이(최저 강북구 35.1%, 최고 강남구는 203.1%)

구분	보도일자	언론매체	기사내용
22	2001.02.05	국민일보	서울시 강남·북 균형발전 위해 강남 예산지원 축소 - 서울시가 강남·북 균형발전 위해 강남지역에 대한 예산지원 줄일 방침 - 5월까지 재정지원안을 마련해 내년부터 시행할 계획 - 특히 현재 주택가 공동주차장 건설 등 일부 자치구 사업의 경우 재정형편과 관계없이 정액 또는 정률제로 지원되던 시의 보조금도 구별로 차등배분
23	2001.02.05	대한매일	‘못사는 자치구’ 지원금 많이 준다. - 강남·북간의 발전격차 줄이기 위해 차등지원안 마련
24	2001.02.10	문화일보	서울시 고교 신입생 학급당 학생수 강남 39명, 강북 48명 - 서울시내 183개 일반계고교의 신입생 배정결과 학군별로 최고 9명차 - 강남과 동작학군은 남녀 모두 39~40명, 북부, 동부, 성북, 강남, 성동은 48명 - 평균은 43명, 남학생은 서부, 남부, 북부, 강동, 성동에서 여학생은 중부, 강서, 강남을 제외한 8곳에서 과밀
25	2001.03.06	세계일보	서울 4대문안 건물 “너무 높었다” - 서울 4대문안 도심지역 10곳 중 2곳 이상이 차량통행 불가능 지역이고, 도심 건물 10동 중 7동이 30년 이상 된 노후건물인 것으로 조사 - 시정연이 공개한 ‘서울도심부 노후시기지 정비연구’자료에 따르면, 4대문안 지역 3만3000여개의 필지 중 23%가 차량통행불가능, 1만3000여동의 건축물 중 72%가 지은 지 30년 이상 - 이들 지역의 낙후요인은 필지절반이 20평 미만의 소형필지로 규모가 영세하여 재개발, 신축이 어렵기 때문 - 이에 시정연은 개발촉진을 위해 현행 건축법 규정인 도로확보기준, 간폐율, 주차장설치기준 등을 완화하고 서울시나 자치구가 지역주민과 공동으로 도로, 주차장 등을 건설하는 방안 제시
26	2001.04.02	세계일보	KDI, 강남학생 서울대 진학률...강북 대비 10배이상 높아 - 서울에서 25개 자치구별로 서울대 진학률이 최대 10배까지 차이가 나며 이는 과외비 지출과 상관관계가 높은 것으로 분석됨. - KDI 국제대학원의 이주호 교수팀의 「교육의 형평성과 과외에 관한 실증분석」에 의하면 2000학년도 강남구와 서초구의 서울대진학률은 각각 100명당 2.7명, 2.5명인데 비해 강북의 한 구는 100명당 0.25명으로 10배 이상 차이 - 이런 격차는 과외비지출과 연관이 있는데 강남구는 1명당 월평균 42만원, 서초구는 38만원을 지출한 데 비해 진학률이 가장 적은 구는 15만원대의 과외비를 지출함.
27	2001.04.24	문화일보	〈포럼〉 ‘지위세습’ 부추기는 교육 - 전국적인 가구당 과외비 지출이 184만원(년평균)인데 비해 강남지역은 438만원, 일산, 분당 신도시는 441만원으로 나타남. - 사교육비 지출이 부모세대의 학력 및 소득격차를 자녀에게 세습시키는 주요인
28	2001.05.02	한국일보	지원액 70% 강남집중, 신용보증도 ‘강북차별’ - 서울신용보증재단의 지원이 강남지역에 집중, 강북 소상공인 2중고 시달려 - 지난 3월 기준, 재단에서 보증선 금액은 모두 1,916억 2,800만원, 강북 567억 8,600만원으로 29.7%인데 비해 강남은 1,348억4,200만원으로 70.3% - 지원업체수도 총 2,377곳 중 강북이 927(39%), 강남은 1,450곳(61%) - 반면 보증을 받을 수 있는 대상 업체 수는 강북이 37만 2,741곳으로 강남(31만 7,464곳)보다 훨씬 많음. - 재단관계자는 사무실이 강남에 있고 홍보부족을 이유로 해명, 따라서 강북지점 개설방안을 추진 중이라고 설명
29	2001.08.16	동아일보	「인터넷」 “서울 강남구민, 전자상거래 가장 활발” - 인터넷 경매업체 옥션은 자사 사이트 거래현황을 지역별로 조사한 결과, 서울시 강남구민이 가장 활발하게 전자상거래를 이용하고 있다고 밝힘. - 서울시 거주 회원 118만명 중 강남 약12만명(10.2%), 송파구 7만6천(6.4%), 서초구 7만2천(6.1%), 관악구 6만(5.1%), 노원구 6만(5.15) - 옥션관계자는 서울에서는 강남구가 거래 규모면에서 가장 활발한 전자상거래 이용률을 보였다고 설명

구분	보도일자	언론매체	기사내용
30	2001.10.04	문화일보	학교지원 '강남·북' 큰 격차 - 학교발전기금과 지자체 교육재정교부금 등의 교육간접지원비에 큰 격차 - 서울시교육청에 따르면, 학교발전기금모금액 상위 5%(6600만원)의 초등학교 26개 중 강남구와 서초구에 위치한 학교는 8개(30.7%) - 중학교의 상위 5%의 18개 학교 중 5개(27.7%), 고등학교의 14개교 중 3개(21.47%)가 강남구와 서초구에 위치 - 자치구가 각각 학교에 지원하는 교육재정교부금의 경우 강남구와 서초구가 지원하는 금액은 연간 29억1135만원으로 서울시내 지원비의 29%에 해당하는 반면 마포, 서대문, 중랑, 금천구는 전혀 지원 못했고, 강북, 성북구는 각각 1387만원, 1563만원만 지원
31	2001.11.06	동아일보	건설산업 정책토론회 "재건축 용적률 일률적용때 강남·북 가격차 커진다" - 강남·북의 부동산 가격격차를 막으면서 재건축을 활성화하기 위해서는 '용적률 연동제'가 필요하다는 견해가 제기 - 강북지역의 평균 용적률 192%, 강남지역은 149%로 50% 포인트 차이, 따라서 서울시가 올해부터 적용하는 250% 재건축 용적률제한에 의하면 70년대 말, 80년대 초에 주로 지어진 강남 아파트들이 강북에 비해 용적률 505% 포인트 재건축 프리미엄을 받게 된다는 것
32	2001.12.18	대한매일	학교지원금도 '빈익빈 부익부' - 구 재정형편에 따른 교육환경의 격차 심화 - 강남구가 41억원으로 최대 학교지원예산 확보
33	2002.01.01	국민일보	도전! 2002 - 빈부격차 1:9 위기 / "인간의 삶 이렇게 다를수?" - 비정규직 근로자 증가, 연봉제 확산 등으로 소득불평등도가 다시 악화 - 정보기술(IT)산업 발전과 경기악화 등의 영향으로 더욱 심화될것으로 예상 - 통계청의 '2001년 3분기 도시근로자가구 가계수지동향'에 따르면 상위 20%의 소득이 하위 20% 소득의 5.5배를 기록, 2분기의 5.04배에 비해 소득격차 확대됨. - 지니계수도 97년도에는 0.283, 98년 0.316, 99년 0.320, 2000년 0.317을 기록해 IMF 이후 불평등도가 오히려 확대(지니계수 값이 1에 가까울수록 불평등함)
34	2002.01.08	한겨레	강남, 투기과열지역 지정 - 투기우려 및 과열지역으로 지정되면 합동대책반이 아파트 분양권 전매 등에 대한 세무조사 강화, 부동산중개업소 지도, 단속강화, 과열지역의 부동산 거래에 대한 세무조사 등 압박이 가해짐. - 또한 서울 강남의 유명입시학원에 대한 세무조사를 강화하고, 이들 학원을 다른 지역으로 분산시키는 정책을 검토 중
35	2002.01.08	조선일보	아파트 10만가구 공급 - 정부는 강남처럼 단기간에 아파트 가격이 급등한 지역에 대해 부동산 투기혐의자에 대한 집중적인 세무조사 결정 - 강남지역은 수능시험에서 고득점자가 많이 나왔다는 소문에 아파트값이 최근 한 달간 3000만~5000만원씩 급등 → 합동대책반 투입, 학원 세무조사 실시
36	2002.01.08	중앙일보	부동산 안정대책 배경 가수요 막기 교육책 - 안건혁 서울대 교수는 집값상승세를 막기 위한 공급측면의 대책을 단순히 물량차원으로 접근해선 안될 것이라고 주장 - 즉, 주택공급도 계층별 수요에 맞춰야 하는데 현재 강남을 중심으로 한 집값상승은 질 높은 주거환경을 원하는 고소득층의 구매 욕구를 충족시킬 주거지개발의 부족이므로 수요에 따른 차별화된 공급정책과 가수요차단이 중요함.
37	2002.01.09	중앙일보	「보완해야 할 집값 대책」복합처방 내놔야 - 강남중심 아파트값 이상급등은 경제, 사회적 요인이 함께 작용한 복합현상 - 강남학군선호와 학원과외바람, 집중된 재건축에 초저금리상황이 복합 - 초저금리로 인해 자금의 부동산시장유입, 연6~7%금리로 주택담보대출을 받아 집을 장만할 수 있음.
38	2002.01.09	중앙일보	아파트값 급등 대치동 '학원천하' - 교육인적자원부에 따르면 2001년 강남지역의 전체 학원수는 1천9백47개이고 이중 입시, 보습학원은 6백68개, 입시·보습학원 15%, 여학원 38%가 강남에 집중 - 한 과목만 가르치는 과목별 맞춤 전문학원 성행, 뚜렷한 대책 없어

구분	보도일자	언론매체	기사내용																								
39	2002.01.10	문화일보	상징 '강남공화국' - 서울 강남구, 서초구 거주민은 총 95만7351명(2000년말 기준)으로 서울인구 1037만 3234명의 9.2%에 불과하지만 국회의원 170명 중 62명(36.5), 장차관급 고위공직자 44명 중 17명(38.6%)이 강남거주 - 연대사회학과 김왕배 교수는 강남권형성의 문제는 강남사람들의 사회적 자본 동원력이 엄청난 교육, 문화, 교통이 한 지역에 집중 확대 재생산되므로 계층갈등이 지역갈등으로 연결될 가능성이 있다고 지적																								
40	2002.01.11	한겨레	'강남 재건축아파트값 30% 거품' - 11일 21세기건설팅에 따르면, 강남지역 아파트값이 정상적으로 연평균 5%씩 올라, 연10%의 수익을 올리려면 현재 시가보다 30% 정도 떨어진 가격에서 매입해야 함. - 저밀도지구 10평을 매입해서 26평형을 분양받을 경우, 주변 아파트 가격이 3년 연속 13% 이상 올라야 수익성지수가 1.13, 이는 일반인 기대지수 1.5에 못 미치는 수준임.																								
41	2002.01.12	중앙일보	강남, 서초 아파트 대형화 추세 - 98년 재건축 및 민영주택건설사업에 대한 소형주택공급 의무비율제도가 폐지된 뒤, 강남과 서초지역 대형아파트 비율이 타 지역에 비해 크게 상승 - 서초구의 경우, 97년 전용면적 25.7평 초과비율이 32.7%(1,169/382), 98년 68.9%, 99년(50%), 2000년 87.5%, 2001년 85.0%로 증가, 강남구의 경우, 25.7평 초과가 97년 53.3%, 98년 53.4%, 99년 46.7%로 비슷하다 2000년 71.1%, 2001년 87.1%로 증가 - 반면 18평 이하 소형아파트는 서초구의 경우, 97년 24.7%, 98년 3.6%, 99년 14.1%, 2000년 12.5%에 이어 2001년에는 한 가구도 없었음. - 강남구의 경우는 97년 18.0%, 98년 20.3%, 99년 4.9%, 2000년 3.3%, 2001년 3.1%로 감소 - 이같이 대형아파트비율은 중랑구 97년 41.1%, 98년 0%, 99년 19.9%, 2001년 24.1%, 양천구가 97년 30.3%, 98년 30.9%, 99년 22.3%, 2000년 13.9%, 2001년 17.7% 등 대부분의 지역이 감소세 또는 현상유지인 것과 대조적임 - 소형주택공급 의무비율제도가 없어진 뒤, 강남·서초의 대형아파트비율 급증 - 한편 정부는 2001년 12월, 소형주택의무비율을 부활시킴.																								
42	2002.01.13	중앙일보	'기획취재' '부의 블랙홀' 강남이 뒤흔래 - 2002.01.12 현재 강남구 아파트 평균거래가격은 평당 1천3백49만원, 가장 낮은 금천구(4백83만원)의 2.8배 - 교육, 교통, 문화, 산업 활동 등이 강남으로 유치되는 '강남 블랙홀'현상이 심각 - 강남, 서초구 관내 5개 세무서에서 2000년 거둔 소득세는 2조3백69억원으로 나라 전체 소득세의 11.6%, 이유는 기업체본사와 서비스업체의 강남집중 - 공원면적도 타 지역보다 2.3배, 백화점고객 1인당 구매액도 강북의 1.5배 - 윤인진(사회학) 고대교수는 지방, 수도권 명문고 부활과 강북 문화시설투자 필요 언급																								
43	2002.01.14	중앙일보	「그래픽뉴스」 서울강남과 다른 지역 비교(자료=서울시 통계청 서울시 교육청) <table><tr><td></td><td>강남(강남·서초 2개구)</td><td>다른지역(23개 구)</td></tr><tr><td>① 1인당주거면적(㎡)</td><td>28.37</td><td>19.66</td></tr><tr><td>② 자기집소유비율(%)</td><td>48.76</td><td>36.87</td></tr><tr><td>③ 1인당공원면적(㎡)</td><td>20.09</td><td>8.80</td></tr><tr><td>④ 대졸 이상 학력자비율(%)</td><td>32.34</td><td>25.40</td></tr><tr><td>⑤ 외제자동차(인구1만명당, 대)</td><td>105.9</td><td>16.5</td></tr><tr><td>⑥ 사설학원수(인구1만명당, 개)</td><td>21.8</td><td>11.8</td></tr><tr><td>⑦ 1인당 소득세(천원)</td><td>1,778</td><td>973</td></tr></table>		강남(강남·서초 2개구)	다른지역(23개 구)	① 1인당주거면적(㎡)	28.37	19.66	② 자기집소유비율(%)	48.76	36.87	③ 1인당공원면적(㎡)	20.09	8.80	④ 대졸 이상 학력자비율(%)	32.34	25.40	⑤ 외제자동차(인구1만명당, 대)	105.9	16.5	⑥ 사설학원수(인구1만명당, 개)	21.8	11.8	⑦ 1인당 소득세(천원)	1,778	973
	강남(강남·서초 2개구)	다른지역(23개 구)																									
① 1인당주거면적(㎡)	28.37	19.66																									
② 자기집소유비율(%)	48.76	36.87																									
③ 1인당공원면적(㎡)	20.09	8.80																									
④ 대졸 이상 학력자비율(%)	32.34	25.40																									
⑤ 외제자동차(인구1만명당, 대)	105.9	16.5																									
⑥ 사설학원수(인구1만명당, 개)	21.8	11.8																									
⑦ 1인당 소득세(천원)	1,778	973																									
44	2002.01.14	문화일보	강남아파트값 내림세 - 닥터아파트가 정부의 집값 안정대책 발표일(8일)전후 1주일간의 강남권(서초, 강남, 송파, 강동구) 주요 아파트 가격을 비교분석한 결과, 12일 현재 강남권 아파트 가격은 전주에 비해 0.72% 하락 - 광창식 닥터아파트 이사는 당분간 재건축아파트를 중심으로 가격하락세가 지속될 가능성이 높다고 언급, 반면 세무조사 대상이 아닌 비강남권 지역 아파트 값은 오히려 상승세 - 부동산 114에 따르면, 세무조사방침이후 서울전체 아파트매매가 변동률은 1.49%로 전주보다 0.59% 상승. 양천구(3.16), 광진구(1.82), 강서구(1.62) 상승																								

구분	보도일자	언론매체	기사내용
45	2002.01.14	문화일보	강남 조기유학 타지역 최고 6배 - 시교육청관계자는 2001년부터 초·중학생 유학문의가 고교생 문외에서 높고 있어 유학생 연령층이 계속 낮아질 것으로 전망. 이에 강남지역 중퇴생이 늘면서 오히려 다른 지역보다 학생정원에 여유가 생기는 기현상 발생
46	2002.01.14	동아일보	판교에 우수학원 유치...강남지역 학원 분산 유도 - 판교신도시를 아파트단지와 상업지구로 구분해 아파트지역 선개발 방안추진 - 조기분리개발되는 지역의 상업지구에는 학원지구(가칭)를 조성, 강남학원분산 - 학원지구의 학원에는 부지를 저가공급하고 세제혜택을 주고, 특목고를 설립하는 방안 등의 인센티브를 주는 것을 협의하기로 함. - 강남에 대한 대체도시 시급, 제2의 강남으로 판교신도시가 유일한 대안
47	2002.01.15	문화일보	〈취재수첩〉 '강남인프라' 공유할 수 없다 - 서울시내 자치구 25개 중 대부분 구에는 대형종합병원과 특급호텔이 없고 6개구에는 영화개봉관이 단 한 곳도 없으며 학원도 동네 보습학원 몇 곳뿐 - 무엇보다 강남의 인프라를 모두가 공유할 방법 고안이 중요
48	2002.01.15	중앙일보	「강남특별구」 '대치동 중후군' - 80~90년대 강남행은 좋은 학교를 따라가려는 '공교육' 측면이 강했으나, 최근의 강남행은 보다 나은 '사교육' 환경을 위한 '대치동 중후군' - 대치동 학원가는 전문적인 분화시스템을 갖춘.
49	2002.01.15	중앙일보	「이슈점검」 저밀도 5개 지구 재건축 어떻게 되어가나 - 재건축 순번을 정하지 못해 난란, 지은 지 20년 이상 된 5대 저밀도 지구는 청담·도곡, 잠실, 암사·명일, 화곡, 반포지구 등
50	2002.01.15	문화일보	서울시 '200%'에 재건축조합 '250%' 요구 - 재건축아파트 용적률을 놓고 개포지구 재건축조합과 서울시의 공방전 - 개포조합은 도로, 공원 등 도시기반시설이 구비되어 있다는 점에서 용적률 250%를 주장하며, 특히 잠실, 반포, 화곡, 암사, 명일, 청담·도곡지구 등이 270%대의 용적률을 부과한 전례가 있다는 것도 한 이유 - 반면, 서울시는 대상아파트가 '일반주거지역 세분화계획'을 적용할 경우 2종주거지역에 해당, 200% 이상의 용적률을 허용키 어렵고, 또한 재건축 추진 중인 아파트의 용적률이 평균 75.5%에 불과해 200%만 허용해도 충분
51	2002.01.15	문화일보	강북 기준시가조정 검토 - 재경부는 15일 강남지역의 부동산가수요가 강북과 신도시 등으로 옮겨가는 조짐을 보일 경우 이들 지역에도 세무조사와 기준시가 수시조정을 주내용으로 하는 '1.8 부동산 안정대책'을 적용할 계획 - 건교부와 국세청 조사결과, '1.8대책' 발표후, 강남지역의 떼다방이 문을 닫고, 실매매가는 소폭하락하거나 보합세를 보이는 가운데 급매물의 경우 500만~5천만원 하락한 것으로 조사됨.
52	2002.01.15	문화일보	투기억제...신도시 기반시설 확충 - 강남지역 부동산 투기억제 방안으로 경기도 수지 등 신도시 교통망과 학교 등 사회기반시설 확충방안 추진 - 최근 신도시 입주민들이 사회기반시설 부족 등을 이유로 서울로 환류하는 현상이 발생하면서 강남지역 부동산 경기가 과열되고 있다는 지적에 이 같은 방안 논의 - 그러나 판교조기개발은 신분당선 조기완공이 불가능한 이유로 부인
53	2002.01.16	조선일보	강남 재건축아파트 기준시가 대폭 상승 - 국세청은 새로 고시되는 서울 95개 재건축아파트는 공평과세차원에서 시가에 근접하게 책정할 방침 - 업계는 지난 7월 이후 재건축아파트들의 상승세로 현재 시가가 당시 기준시가의 배 이상 오른 아파트도 있어 새로운 기준시가가 기준시가에 비해 50% 이상 오른 아파트 속출할 것으로 예상 - 국세청과 세무전문가에 따르면, 새 기준시가에 의해 세금 계산할 경우, 기준에 따른 양도세에 비해 세금이 대폭 상승할 것으로 기대됨.
54	2002.01.16	문화일보	「강남재건축 APT시가 90% 기준시가」〈국세청〉 - 강남지역 재건축추진아파트의 새 기준시가는 시가의 90%에 근접한 수준결정 - 새 기준시가가 2011년 7월1일 고시된 기준시가에 비해 50% 급등하는 아파트가 속출할 것으로 예상 - 양도소득세가 대폭 상승할 예정이므로 새 기준시가가 고시되기 전 양도가 최선

구분	보도일자	언론매체	기사내용			
55	2002.01.16	중앙일보	「그래픽뉴스」 강남·과천 아파트·분양권 가격 동향(단위:만원, 재경부)			
			유형 아파트명 평형 매매가격 변동액			
			학원주변 강남대치동 선경 45 83,000 83,000 약보합			
			인기 미도 45 73,000 73,000 약보합			
			아파트 우성 31 55,000 55,000 약보합			
			쌍용 31 43,000 43,000 약보합			
			압구정 한양5차 54 72,000 70,000 △2,000			
			구현대 65 87,500 81,000 △6,500			
			강남구 도곡주공2단지 13 45,000 43,500 △1,500			
			재건축 개포주공1단지 18 36,000 35,000 △1,000			
			아파트 역삼영동1단지 13 22,500 22,000 △500			
			서초구 반포주공2단지 25 46,000 46,000 -			
			송파구 잠실주공1단지 13 25,000 24,500 △500			
			15 33,000 32,000 △1,000			
			주공5단지 34 42,000 41,000 △1,000			
			강동구 둔촌주공1단지 7 14,000 13,500 △500			
			25 43,000 41,000 △2,000			
			상일주공5단지 21 33,000 30,000 △3,000			
			암사시영1단지 15 20,500 20,500 -			
			과천 원문주공3단지 17 32,000 32,000 -			
			분양권 강남구 도곡타워팰리스 68 114,000 114,000 약보합			
			송파구 문정 삼성 44 48,000 48,000 약보합			
			서초구 서초삼성래미안 34 45,000 45,000 약보합			
			56	2002.01.16	중앙일보	강남 상권의 영향력(단위:%), 자료기준 2001년
						강남·서초구 강남·서초구 제외 서울
벽걸이용 TV판매 75.0 25.0						
BMW 승용차 판매 54.0 46.0						
성형외과 분포 62.0 38.0						
			〈자료 = LG 전자, BMW 코리아, 성형외과개업협의회〉			
57	2002.01.16	중앙일보	[강남특별구] 강남상권을 잡아라			
			- 신세계백화점 강남점에는 수입명품매장 65곳, 현대백화점 압구정점에는 1백여곳, 갤러리아 명품관에는 1백50여곳			
			- 하지만, 신촌, 영등포 등 강북에 있는 백화점에는 수입명품매장이 5~10곳뿐, 백화점매출자료를 보면 서초, 강남권 주민들은 서울인구의 9.1%에 불과하지만 서울지역백화점 매출의 26.5%의 구매력을 지님			
			- 따라서 백화점, 수입품, 커피체인점까지 강남상권을 얻기 위해 경쟁 중, 특히 강남은 특별하고 비쌀수록 구매력이 높아지기 때문에 매장과 상권 고급화			
			- 구매력의 차이가 크기 때문에 각 업체의 마케팅도 강남고객에 집중됨. 신세계백화점은 명품 소개잡지인 '퍼스트레이디'를 월간 발행해 1/3을 강남고객에게 보내고 있음.			
			- 미국 최대분유회사인 애보트의 국내법인이 운영하는 마더스클럽회원의 30%가 서초, 강남주민들, 금융권의 프라이빗 बैं킹 사용자들에게만 발송하는 월간 금융잡지 에퀴터블 구독자의 절반도 강남 거주			
			- 강남권 소비자들은 보수적이고 차별성을 요구하는 성향이 크기 때문에 저가형 상품이나 매장은 강남에서 성공하기 어렵다고 현대백화점 영업기획팀 김길식차장은 분석			
			- 이에 따라, 디자이너스클럽, 그랜드, 뉴코아, 아크리스백화점은 영업부진, 할인점도 강남권에서는 부진			
					부진	

구분	보도일자	언론매체	기사내용
58	2002.01.16	한국경제	신도시 이사 주민 '서울로 컴백'행렬...교육, 문화 등 기반시설 취약 - 분당, 일산, 용인, 수지 등 신도시로 이주했던 시민들이 서울로 U턴하고 있음. 이는 교통혼잡과 자녀교육문제 등이 이유 - 가장 큰 요인은 신도시개발당시 정부가 약속한 '자족기능확충' 무산 - 일산의 경우, 분당당시 건교부는 외교단지, 출판단지, 대북기능 등을 일산으로 이전해 자족도시 건설, 약속하였으나 진행된 것은 없음. - 토지공사는 서울에 있는 정부투자, 출연기관 등 공공기관 66개의 신도시 이전을 추진해 분당 22만평, 일산 23만평의 업무용지를 마련하였지만 13%만 채워짐. - 경기도는 16일 재경부차관이 주재하는 '부동산투기 후속대책회의'에서 도시의 수용능력을 고려하지 않은 중앙정부의 주택공급 위주의 수도권개발에 강력함의할 방침
59	2002.01.17	중앙일보	[강남특별구] 강남의 문화는 - 티켓파크가 2001년 10~12월 기준으로 집계한 회원1인당 월평균 티켓액수를 보면, 강남구가 9만여 원, 서초구가 5만4천원으로 1,2위, 3위인 종로구는 3만2천원에 불과 - KBS 교향악단 개인회원비율도 강남구·서초구 거주자가 26%(135명/511명), VIP회원의 경우 48%(63명/131명 중) 차지 - 대형공연장인 예술의 전당, LG아트센터, 한전아트홀센터, 현대자동차 아트홀 등이 강남·서초구에 집중, 주요공연도 강남으로 이동, 서울시향은 2000년부터 정기연주회를 예술의 전당에서도 시작, 2001년에는 14회 중 6회를 개최, 영화관객도 강남이동, 제일기획이 2001년말 서울지역 학생, 성인 6백명에게 극장 선호도 조사결과 광진구 강변 CGV(14.1%)와 강남구의 메가박스(14.0%)가 1,2위를 차지, 강남지역의 미술품취향은 40대후반, 50대초반 작가의 깔끔하고 세련된 작품이 인기라고 예화량 대표 이숙영씨는 말함 - 또한 강남에선 소극장이 안되며, 대표적인 예가 실험극장임. 연극인들은 강남의 고급이미지와 질박한 연극은 궁합이 안맞는다고 함. - LG아트센터의 오페라의 유령 흥행성공 이유는 화려한 세트와 의상을 갖춘 구미의 유명한 작품 때문인 것으로 풀이됨.
60	2002.01.20	동아일보	[부동산]차기 강남 중심주거지는 어디까? - 유니에셋의 오석건전무는 강남권의 핵심이 우하향으로 이동했다고 말하며, 전통적인 압구정과 방배 서초동에서 우하향인 대치 도곡동이 2000년대에 중심이 되었고, 다시 우하향하면 판교가 차기 강남 주거지일 가능성이 높음. - 중심주거지가 옮겨가는 가장 큰 요인은 투자가치로 수요자들은 생활여건보다는 아파트값이 오를 것이란 기대심리로 아파트를 구매(58.7%)하며, 그다음으로 교육, 환경 등이 주거지 결정요인으로 조사됨. - 하지만 중개업자들의 56.7%가 판교 잠실 등으로 강남의 중심이 이동할 것으로 보았지만 판도변화가 없을 것이라는 응답도 42.4%에 달함.
61	2002.01.21	중앙일보	[열린마당] 강남 녹지구제 완화해야 - 정부에서 강남지역 아파트값 급등의 대책으로 내놓은 서울에서 20km 이내의 새로운 택지개발계획의 실효성에 의문 - 강남구의 그린벨트 지역과 투기과열지역의 불균형이 심화, 이에 대한 대책마련이 필요
62	2002.01.23	연합뉴스	서울 도심 공동화, 주거쇠퇴 심화 - 서울도심 공동화현상 심화, 주거기능 쇠퇴심화에 대한 대책으로 도심에 가칭 '주거촉진지구'를 지정, 세금감면 혜택과 공사비 일부를 지원하고 도심부재개발사업에서 주거복합비율에 따라 용적률에 인센티브를 부여하고, 주거용도를 전환하는 경우 반드시 신고하도록 건축법 개정을 건의함. - 시정연의 '도심부주거실태와 주거확보 대책연구'에 의하면 2000년말 도심부 상주인구와 가구수는 4만9천명에 1만8천가구로 지난 80년 14만5천명, 3만4천가구에 비해 인구수는 66%, 가구수는 46% 감소함. 또한 주택은 85년 1만2천호에서 2000년에는 1만호로 33% 감소함. - 2000년 현재 도심부 거주인구 중 중졸 이하 저학력 가구주비율은 40%로 서울전체평균(25%)보다 높았으며, 1인 단독가구와 월세 및 무상거주가구도 각각 29%, 35%로 서울평균인 13%, 16%에 비해 높음.
63	2002.01.23	동아일보	[부동산] 분양권 프리미엄 강박>강남 - 최근 강남권 아파트는 세무조사 영향으로 거래가 뜸하고 프리미엄이 붙지 않는 대신 불광동, 상도동, 하왕십리 등 강북 아파트에 프리미엄이 높게 형성되고 있음.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
64	2002.01.24	조선일보	도심 갈수록 텅빈다 - 서울도심의 상주인구가 1980년 14만 4673명 →2000년에는 4만9510명으로 급감하는 등 도시공동화현상이 심화된 것으로 조사됨. 시정연의 양재섭 연구위원에 따르면 윗곡로, 의주로, 퇴계로, 흥인문로로 둘러싸인 도심인구는 85년 11만 1491명, 95년 5만7436명, 2000년 4만9510명으로 감소하였고, 도심인구는 20년간 65.8% 감소함.
65	2002.01.24	중앙일보	강남아파트값 상승에 박탈감 - 강남지역 아파트값 폭등에 강북지역 주민대다수가 상대적 박탈감을 느끼는 것으로 조사됨. - '포럼서울비전'과 한길리서치가 만20세 이상 서울거주 남녀 800명으로 대상으로 설문조사한 자료에 따르면 강북지역거주 설문대상자의 73.4%가 강남지역 땅값 상승에 대해 상대적 박탈감을 느끼는 것으로 조사됨. 또한 강남구, 서초구 시민들의 75.2%는 교육여건이 좋다고 응답한 반면, 비강남권시민들은 12.7%만이 강남에 비해 교육여건이 좋다고 응답해 강남·북의 교육여건 만족도에 있어서 심한 격차를 보임. - 강남·북 개발의 불균형 문제를 물어본 결과, 80.6%가 심각하다고 했고, 56.5%는 불균형이 심화될 것으로 전망했으며, 특히 비강남권거주 시민 중 85.1%는 불균형문제가 서울시의 잘못된 정책개발에서 기인한다고 지적. 49.0%는 이사할 계획인데, 이유는 주거환경(41.9%), 직장·경제활동(18.0%), 집값, 전세값 상승(14.5%), 자녀교육문제(10.9%) 등
66	2002.01.25	대한매일	잘못된 개발로 강남·북 불균형 - 비강남권 주민들은 강남권에 비해 낙후된 교육환경에 가장 큰 불만이며, 이는 강남·북 갈등을 일으키는 주원인으로 나타남. - 서울 강남·북 개발불균형과 관련, 응답자의 56.5%는 불균형 현상이 심화될 것으로 전망했으며, 비강남권 거주민의 85.1%는 서울시의 잘못된 개발정책에서 불균형개발 문제가 기인했다고 생각
67	2002.01.27	한국일보	서울아파트값 총 198조...6개월 전 대비 10% 꺾춤 - 강남구의 아파트값 합계는 34조9,000억원(서울총합계의 18%)으로 가장 적은 종로구의 1조1000억 원에 비해 30배 이상 많았고, 최근 급등했던 대치동 아파트값이 7조3,700억원으로 1개동의 아파트가 격이 구로구 성북구 등 17개 구보다 높음. - 유니에셋에 따르면, 강남구에 이어 송파구(24조1,278억원), 서초구(18조97,746억원)순이며, 이들 강남3인방의 아파트값 합계가 78조 111억원으로 서울전체 아파트값의 39%를 차지함. - 반면 11만4,004가구로 아파트수가 가장 많은 노원구의 아파트값 합계는 15조2,436억원으로 강남구(8만5,253가구)의 절반도 안되며, 강남구의 가구당 아파트값이 노원구보다 4배 높음. - 구별 평당매매가격 역시 강남구가 1,458만원으로 가장 높았으며, 이는 가장 낮은 금천구(474만원)의 3배 이상, 2,3위는 송파구(1,169만원)와 서초구(1,176만원)가 차지함.
68	2002.01.28	매일경제	주택업계, 4대문안 올 8천여가구 공급 - 건설업체들이 4대문 인근에 2002년 한해동안 8천여가구의 주택을 공급할 예정임. 내집마련정보사는 2002년 종로구, 중구, 서대문구, 마포구 등 4대문 인근지역에 공급되는 아파트, 주상복합, 오피스텔물량을 조사한 결과 모두 8천890㎡로 집계됨. 유형별로는 아파트가 6천213가구로 최다, 주상복합 1천 297가구, 오피스 579가구
69	2002.02.03	동아일보	"대치동 아파트 프리미엄 평당 860만원" - 대치동 아파트의 전세가격은 평당 879만원, 서울 기타지역은 422만원으로 조사되어, 대치동의 기대 이익 프리미엄과 주거프리미엄은 평당 각각 403만원과 457만원으로 강남평균인 370만원과 220만원보다 높은 편 - 대치동은 교통이나 문화시설이 강남의 다른 지역보다 뛰어나지는 않지만, 교육여건 때문에 기대이익이 높은 것으로 분석. 2001년 중 대치동 아파트값 상승률은 24.2%로 강남지역 평균 22.9%보다 그리 높지 않지만 대치동 전세가격이 28.8%로 강남지역 최고의 상승폭을 기록한 것으로 입증. - LG 연구소 오정훈 책임연구원은 세무조사 등 의도적인 억제보다 다른 지역에 교육여건, 편의시설 등 인프라를 구축하는 게 시급하다고 함.
70	2002.02.05	조선일보	도심 주상복합 용적률 완화 검토 - 서울시는 도심공동화에 따른 주거기능 쇠퇴현상을 막기 위해 하반기부터 상업지역이라도 도심재개발구역에 주상복합건물을 지을 경우 용적률을 완화하는 방안을 검토 중 - 도심재개발구역은 4대문안과 청량리, 영등포, 용산, 마포부도심 등 모두 484개지구 208만3천683㎡가 지정되어 있고, 이 중 137개 지구(28.30%)는 완료됐고 48개 지구(9.92%)는 진행 중, 나머지는 미개발 - 도심재개발구역은 대부분 상업지역에 속해 있어 용적률이 완화되면 그 동안 규제조치로 위축된 주상복합을 비롯 오피스텔건립이 활성화될 것으로 예상

구분	보도일자	언론매체	기사내용
71	2002.02.24	한겨레	이산화질소 오염도 강남-강북 큰 지역차 - 환경연합과 한겨레가 1월 10~11일 24시간동안 서울시 전역 약 1천개지점에 확산형 포집기를 설치해 이산화질소 오염실태를 공동조사한 결과, 연간 환경기준 초과 강북 57%, 강남 3%로 대조를 이룸. - 서울시전체의 이산화질소 오염도는 평균 37ppb로 환경부가 서울 27개 자동측정소에서 잦 2000년 평균 오염도 35ppb와 비슷 - 구별 평균오염도가 가장 높은 곳은 강북구로 42ppb였고, 이어 중구 40.6ppb, 노원구와 성북구는 39.2ppb이며, 서대문구, 중랑구, 도봉구 등이 평균치 이상을 나타냄. - 반면, 강동구는 31.8ppb로 최저였고, 이어 강남구, 종로구, 관악구 순으로 낮음. - 강남·북 간의 격차는 고농도가 나타난 비율에서 두드러져서 서울시의 이산화질소 연간 환경기준인 40ppb를 초과하는 비율은 강북구가 57.1%로 가장 높았고, 중랑구, 노원구, 성북구 순을 나타냄. - 그러나 강남구는 3.6%로 초과비율이 가장 낮았고, 이어 관악구, 서초구, 강동구, 광진구 등의 순서로 10% 이하의 초과율을 나타냄.
72	2002.03.21	조선일보	시비 투자사업 구별로 차이 많아...재정자립 낮은 곳 더 적어 - 서울시 상수도사업본부의 입장은 첫째, 시가 팔당물을 강남 일부지역(전체공급량의 10%)에 공급하는 이유는 수자원공사의 광역상수도공급 체계상 팔당댐 취수장이 한강남쪽에 있고, 원수를 취수·공급하는 관로도 강남에 매설 - 그리고 일산지역원수는 강북의 자양동 부근에서 취수돼 일산정수장으로 보내지기 때문에 공급체계상 강북에 있는 강북·구의·독도 정수장 등에는 원천적으로 공급이 불가능 - 과천보다 서울의 수돗물값이 비싼 이유는 2000년말 현재 서울시의 요금 현실화율은 68.4%인 반면, 과천시는 47.4%에 불과하기 때문임.
73	2002.04.19	세계일보	서울자치구 재정격차 심화 - 수원대 이성욱(경제학)교수에 따르면, 서울시내 자치구 세수 중 시세와 구세비율은 평균 90:10으로 이는 95년 82:18, 97년 85:15 등에 비해 시세비율이 높아지면서 자치구의 세수불균형이 계속 심화되는 것 - 2001년 중구 85:15, 강남 86:14, 서초-성북-강북-강서 87:13, 도봉-노원-양천-구로-송파 91:9로 큰 편차 존재
74	2002.04.29	중앙일보	서울시, 강북 개발 나선다 - 서울시는 도심지의 인구공동화를 막기 위해 4대문안에 주상복합건물과 오피스텔을 지을 경우 용적률을 완화하는 인센티브를 줄 계획. 또한 4대문안에 금지해온 입시학원과 카바레의 신·종설을 허용하고 시교육위와 협의해 3~4개 자립형 사립고를 강북지역에 우선 유치 방안 추진 - 강북개발을 위해 강남의 일반상업지역은 현수준에서 동결하는 대신 용산, 상암·수색·청량리·왕십리 등 강북 3대 부도심의 상업용지를 늘려 각각 첨단 국제화 정보단지와 서울 서북부 동북부 거점지역으로 개발하고 1종보다 2종과 3종 지역의 비율을 높여 강북개발을 유도 - 시는 더불어 성북, 강북, 도봉구일대의 11개 도로망이 확충되는 2005년까지 미아삼거리역 일대 30% 이상을 상업지역으로 용도변경하는 등 강북의 중심지역을 정비하고 세운상가, 청량리시장, 경동한약상가 등도 재개발할 계획
75	2002.05.14	한겨레	[서울시장후보 정책검증](1) 강남·북 격차해소 방안 - 금천구의 2002년 예산은 960억원, 강남구는 2550억원으로 금천구의 2.6배가량 - 인구와 면적을 고려한 행정수도 비용에 대한 충족도를 나타내는 '기본재정수요충족도'는 강북구가 31.1%, 강남구는 211.7% - 세목교환에 대한 후보들의 의견차 · 한나라당 : 강남의 높은 지지를 받는 한나라당은 세목교환에 반대하며, 세목교환 대신 담배세와 종토세를 바꾸지 않고, '역교부제' 도입 제안 · 민주당 : 일단 찬성하나, 기본방안보다 시가 국세 중 일부를 받아 재정을 늘려야 한다는 의견 - 기타방안으로 김민석 후보는 시에서 기본재정수요 충족도에 따라 보조금을 더 차별화해서 주는 방안을, 이명박 후보는 세목교환 외에 강북에 상업지역을 늘려서 경제 활성화를 통해 자립도를 높이는 방안 제시. 김후보의 강북의 재래시장을 활성화하고 교육에 집중 투자하는 등 사업예산을 강북에 집중시켜 서울의 거점으로 개발한다는 의견
76	2002.05.21	내외경제	서울 강남·북 균형개발 착수 - 시는 '강남·북 균형발전을 위한 도시 성장관리 방안'을 수립해, 강북에 용적률 확대 및 첨단산업시설과 자립형사립고 유치, 문화시설확대 등을 추진할 방침

구분	보도일자	언론매체	기사내용
77	2002.05.25	중앙일보	[서울시장후보 공약현장을 가다]4. 강남·북 균형개발 - 강남구의 재정자립도(2002.4월 기준)는 90.4%인데 강북구는 30.4%, 도로면적은 강남구(5백34만㎡)가 강북구(1백60만㎡)의 3.3배, 입시학원수(서울시교육청 2002.4월기준)도 강남교육청 관할에는 665개이지만, 중부교육청 관할에는 1백65개 - 서울시 허영 도시관리과장은 강북을 집중개발하려고 해도 상암지역이나 독섬을 제외하고 대규모토지가 없으며, 강북의 도로, 교육, 유통시설 등 도시기반시설이 취약해 부분 개발외에 대안이 없다고 지적 - 한나라당 이명박 후보는 도심을 재개발하고 외지를 유치해 금융거점을 만들 계획, 또 영상문화산업과 동대문지역의 의류, 패션산업 등을 중심으로 서울형 신산업을 육성할 계획, 강북의 학교를 개·보수하고 자립형 사립고, 외국인학교 강북 우선 유치 제안 - 김민석후보는 상암(디지털콘텐츠), 동대문(패션, 대중문화), 여의도·명동(국제금융) 등 5대 거점을 개발하고, 강북에 영어원어민과 함께 하는 캠프로 만들며, 구별로 전문상담교사를 배치한 대학진학정보센터 운영 제안
78	2002.05.27	한겨레	서울 강남·북 자치구 재정격차, 교육여건 불균등 갈수록 커져 - 서울시교육청은 25일 수영장과 체육관 등을 학교에 지어 학생과 지역주민이 공유해 사용할 수 있는 복합시설 신축사업이 일부 강북지역에선 자치단체의 재원부족으로 어렵다고 밝힘. - 서울시와 교육청의 정책협약에 의해 시와 자치구가 각각 25%의 사업비 분담 - 마포구 및 창천초교와 아현초교에 수영장, 체육관, 종합정보화센터를 아우르는 복합시설을 내년말까지 완공할 계획이었으나 마포구가 재원부족으로 난색 표명, 이에 따라 서부교육청은 수영장을 빼고 복합시설만 짓기로 하고, 아현초중고는 예산조달까지 기공을 미루기로 함. - 이에 비해 강남교육청은 포이초교에 강북지역 사업비의 두 배가 넘는 93억원을 들여 수영장, 체육관, 주민을 위한 주차장을 간설키로 했으며 구청에서 74억원을 지원해 11월부터 기초공사에 들어갈 계획임. 서초구도 신동중과 서일중에 실내수영장을 건립하는 복합화계획에 각각 44억원씩 지원하기로 함.
79	2002.06.14	서울경제	‘도심재개발·강남·북차 해소’ - 이명박 서울시장당선자는 강남·북 간 경제와 주거, 교육, 재정격차 등을 해소하는 것으로 서울을 균형발전시켜 재정운영의 전문성을 제고해 1조원의 예산절감을 다짐함.
80	2002.06.28	문화일보	소득차 확대·소비양극화 극심 - 부동산뱅크의 매매가 현황조사에 따르면, 서울 강남구의 가구당 평균매매가는 4억6264만원으로 강북권인 노원구의 1억4921만원에 비해 3배 이상 높음. - 강남구의 전세아파트 매매가는 6월말 현재 39조 6358억원으로 아파트가구수가 1.47배 많은 노원구의 매매가총액 18조 8309억원의 2배 - 특히, 강남구의 아파트가격은 6개월사이 6조9067억원이 늘어나 같은 기간에 2조1893억원 늘어난 노원구보다 2.2배 증가, 소득불균형 심화
81	2002.07.10	한겨레	강남구 재산세 금천구 8배 / 서울시 과세현황 발표...구별 재정격차 여전 / 강남권 3개구 최다납부/강북·도봉·중랑 꼴지 - 재산세 과세현황을 보면, 강남구가 324억원으로 최고, 금천구는 39억원으로 최저로 8배 차이 - 강남권구청은 서초196억원, 송파 136억원 등으로 전체 평균 87억원을 초과해 1~3위에 오른 반면, 강북(42억원), 도봉(48억원), 중랑(29억원) 등은 최하위
82	2002.07.12	중앙일보	서울시, 개포 재건축 아파트 용적률 200% 이하로 제한 - 개포동의 15평형 아파트 한 채를 팔면, 강북지역 아파트 56평을 살 수 있는 등 강남·북 지역 아파트 가격이 4배 차이 나는 것으로 조사 - 이에 서울시는 재건축 추진 중인 개포동일대 아파트 평균 용적률을 250% 이상으로 높여달라는 주민요구를 거부하고 200% 이하로 한 기준방침 재확인
83	2002.07.31	한국일보	신도시 개발해야 강남집중 현상 해소 - 한국건설산업전략연구소의 ‘강남지역 주택시장 분석’자료에 따르면 지난 89년 이후 강남·북 아파트값 격차는 13배로 벌어짐. - 강남·서초구의 수요집중은 대체수요를 유발할 만한 신도시개발이 없었기 때문이라는 것이 건산연의 분석 - 강남거주자의 76%가 뛰어난 교육여건과 교통·문화시설이 풍부해 강남에 거주하고 있다고 답해, 대체수요를 발생시키는 신도시개발이 해소책이 될 수 있음. - 특히, 강남·서초구의 아파트값 하락률이 유일하게 강북보다 높았던 시기는 5개 신도시개발로 인한 대체수요가 발생했던 91~94년뿐이었다는 점도 신도시 개발 필요성을 제시하는 것

구분	보도일자	언론매체	기사내용
84	2002.07.23	대한매일	교육환경개선비 지역편차 심하다 - 대통령령인 '시·군 및 자치구의 교육경비보조에 관한 규정'에 따르면 재정자립도가 낮은 구의 경우, 지역내 초·중·고교에 교육환경개선사업비를 지원할 수 없도록 되어 있음. - 따라서 강북, 동대문, 중랑, 성북, 은평, 마포, 금천구 등은 열악한 재정사정과 지원근거가 없어서 지원이 불가 - 이에 따라 강북구는 지방세와 세외수입 총액으로 소속 공무원의 인건비를 충당할 수 있으면 보조금을 지원할 수 있다'는 규정에 따라 겨우 지원금을 책정 - 이에 비해 강남구 41억원을 비롯해 중구(24억원), 양천구(11억원), 송파구(10억원) 등 상대적으로 재정자립도가 높은 4개 자치구는 올해 10억원 이상의 교육환경개선비를 책정, 지원해 심한 차이를 보임. - 따라서, 교육환경개선관련 예산을 공평하게 일괄 지원하도록 하는 기준이나 규정을 서울시가 마련할 필요가 있음.
85	2002.07.25	한국일보	시 '강북 살리기' 적극 나서 - 서울시는 강북지역을 집중개발해서 장기적으로 강남·북 균형발전을 도모한다는 취지로 '지역 균형발전 추진단'을 발족할 예정임. - 추진단은 재래시장대책반, 지역발전사업반, 지역계획반 등 3개 반으로 나눠 각종 프로젝트를 수행할 방침 - 시에 따르면 강남·북 균형발전방안의 골격은 청량리시장, 경동한약상가 등 강북지역 재래시장의 집단재개발 및 노후·불량주택 재건축으로 예상됨. - 또한 강북지역의 상암, 수색, 왕십리 등을 첨단 국제화 정보단지 및 서울 서북부·동북부 거점지역으로 개발하는 방안과 강북지역으로의 자립형 사립고 우선 유치 및 입시학원 신·증설 방안 등도 검토될 전망
86	2002.07.25	내외경제	"강북권에도 명문학군 육성, 재래시장 특성 따라 현대화" - 서울시가 추진하는 강남·북 균형발전사업의 초점이 재래시장 개선과 명문학군 육성에 맞춰짐. - 지역균형발전추진단은 재래시장 특화 모델개발, 재개발 및 재건축사업 시행 구역 확대 지정, 환경개선사업 및 경영현대화사업지원 등을 추진 - 시는 특히 만성적인 전통 재래시장개선을 위해 '최첨단 재래시장모델'을 개발하여 파격적이고도 과감한 예산지원과 세제혜택을 부여할 방침 - 이밖에도 강북지역 중 시장기능이 미흡한 광진구 일대에 대규모 상업 및 위락 단지 조성도 검토 중
87	2002.08.22	연합뉴스	생활환경, 강남구 압도적 우위 - 22일 서울시에 따르면 강남구는 지난 3년간 평균 재정력지수에서 197.4로 최저구인 강북(32.4)보다 6배 이상이었고 평균치(62.4)보다 3배 이상 - 강남구는 백화점, 할인점수도 지난해 기준으로 9곳으로서 최고인데 반해 성동, 강북, 금천은 한 군데도 없음 - 올해 아파트 3.3㎡당 가격에서 강남은 1천458만원으로 서울 전체 평균 722만원보다 2배 이상이었고 도봉, 금천은 474만원에 불과 - 지난 2000년 기준으로 30년 이상 노후 주택비율은 종로가 23.4%로 가장 많은데 비해 최근 재건축 붐의 진원지 중 한 곳인 강남은 0.1%밖에 되지 않음. 강남은 사교육 지표에서도 수위를 달렸는데 학생인구 1만명당 입시학원 17.3곳이 위치한 반면 중구는 0.5곳에 불과했고 전체평균도 7.8곳에 그침. - 시는 우선 오는 10월까지 이같이 객관적으로 인식되는 지역격차 원인을 중심으로 '지역균형발전대책'을 마련하되 내년 하반기에 마무리되는 시정개발연구원의 용역연구에 기초해 주거, 재정, 교육, 문화, 산업, 교통 등 균형 정책을 본격 추진할 예정

구분	보도일자	언론매체	기사내용
88	2002.08.22	조선일보	아파트만 계속 짓고... 서울 동북부 '교통지옥' - 북한·도봉·수락 등 명산(名山)에 학교·할인점까지 갖추어도 시세가 강남의 절반에도 못 미치는 일부 단지에서는 '아파트 제값 받기 운동'이라는 교육책까지 등장 - 도심으로 진출하는 주도로는 도봉로~수유사거리~미아사거리 구간. 삼양로는 거의 기능하지 못하고 있음. 성북구청 조사에 따르면 2.9km인 도봉로~미아사거리 구간의 러시아워 때 평균 시속은 8.1km. - 4호선의 러시아워 때 최고 혼잡 구간인 길음~성신여대입구의 혼잡도는 204%. 하루 평균 혼잡도 55%의 3.7배나 됨. 1·7호선도 예외는 아님. 출근시간대 1호선 최고 혼잡구간은 신설동~동대문으로 혼잡도 142%, 7호선도 최고 혼잡구간인 중곡 군자가 192%다. 혼잡도 200%는 한 차량에 승객 320명이 타서 서로 몸을 부딪치는 정도 - 그런데도 이 지역에는 현재 재개발 아파트 3만9257가구를 짓는 사업이 진행 중. 향후 10년내 재개발·재건축으로 공급될 물량만 11만2637가구, 이 가운데 7만4682가구가 순증가분으로 추정 - 사태의 심각성을 인식한 성북·도봉·강북·노원구 등 4개구는 이달 16일 '서울 동북부지역 교통개선단'을 구성 - 서울시는 지난 5월 북부간선도로를 개통하는 등 이 일대에 12개 도로를 2007년까지 개설·확장할 계획. 장기적으로 상계동~우이동~삼양동~신설동을 잇는 미아·삼양선(13km), 상계동~월계동~청량리를 연결하는 월계·청량선(14km) 등 경전철도 도입할 계획
89	2002.08.28	서울신문	모든 사업 '지역균형개발' 차원 추진 - 서울시는 7일 점차 심화되고 있는 강남·북간 등 지역 불균형을 해소하기 위해 3개반 7개팀으로 '지역균형발전추진단'을 구성·본격 가동 - 3개반은 지역계획 재래시장대책, 지역발전사업반 등으로 모두 31명으로 짜여있으며, 지역균형발전 관련 정책을 수립하고 조정, 재개발사업과 도시기반시설 확충 등 지역발전사업을 지원하며, 재래시장 활성화계획 수립과 우수학교의 강북유치 등 경제·교육 분야의 격차 해소 주도 - 시는 예산 지원이 시급한 지역 사업에 예산을 먼저 배정하기로 했으며, 이에 따라 강북·노원·도봉구 등 열악한 동북부지역의 교통망 확충을 위해 예정된 사업의 예산을 우선 편성해 공사를 앞당길 예정
90	2002.09.04	연합뉴스	수도권 특목고·자립형사립고 확대 지원 - 교육인적자원부는 4일 오후 열린 주택시장 안정대책 관계부처 차관회의에서 수도권내 지역 간 교육 여건 격차를 줄이기 위해 수도권내 특수목적고, 자립형 사립고 설립이 확대되고 외국인학교를 적극 유치, 지사로 납부한 학원비도 신용카드 소득공제 대상에 포함시키는 등 사설학원의 불법행위 단속과 같은 교육부문 대책 보고 - 서울 강북지역과 경기도 평준화 지역의 교육여건을 개선하기 위해 교육예산을 우선 지원하고, 수도권 지역은 주택건설 전에 학교부지를 사전에 확보할 수 있도록 관련법령을 개정 - 앞으로 신도시를 조성할 때는 강남지역의 주거수요를 흡수할 수 있도록 우수한 교육여건을 확보할 수 있는 지역을 우선대상지역으로 고려하고, 신도시 지역 내에 학습정보센터·체육시설·첨단 IT시설이 연계된 '교육인프라집적지역'(Education Park)조성을 권장할 계획 - 특히 자립형 사립고 확대지정도 2005년까지 운영 실태를 평가한 후 확대 여부를 결정하겠다는 원칙을 뒤집는 것으로 교육정책의 일관성 문제가 제기됨.
91	2002.09.04	연합뉴스	정부 '제2강남' 2~3개 건설 공식화 - 정부는 고급 거주수요를 분산시키 위해 이른 시일 내에 경쟁력 있는 입지 여건과 개발 잠재력을 갖춘 지역을 선정, '강남에 못지 않은 수준의' 신도시를 2~3개 추가 개발하겠다고 밝힘. - 90년대 초 상당수 강남 거주자들이 분당 등 신도시로 빠져나갔지만 교육환경이나 편의시설이 강남에 미치지 못해 최근 U턴하는 현상이 일어나고 있으므로 강남 대체지 개발이 필요하다는데 동의하면서도 반드시 장기적이고 포괄적인 계획 아래 개발이 이뤄져야 한다는 점을 지적 - 정부는 강남과 '제2의 강남', 그리고 강북과 기존 신도시의 균형 발전을 위해 강북지역 등 주거환경이 열악한 지역에 대해서는 재건축제도를 개선, 낡은 단독주택이 밀집된 곳에 대해서는 재건축을 촉진할 수 있도록 주민동의 요건을 100%에서 80%로 완화하고 주거환경정비법 제정에 맞춰 시·도지사가 향후 10년간의 도시주거환경 정비방향을 제시하는 기본계획을 세우도록 유도할 방침 - 리모델링 자금지원 조건을 완화, 가구당 지원하는 국민주택기금 3천만원 가운데 착공 시 지원 비중을 50%에서 70%로 늘리기로 함.
92	2002.09.09	동아일보	아파트 재산세 부담 강북이 강남의 5.5배...건교부 조사 - 건설교통부는 9일 서울 강남구 대치동, 노원구 하계동, 분당신도시, 평촌신도시, 용인 수지구 등 5개 지역에 있는 시가 3억4000만원짜리 아파트의 재산세와 토지세를 합산해 비교한 결과 서울 강북지역 아파트 소유자들이 강남지역 아파트 소유자들보다 재산세와 토지세 등 주택 보유세를 시세에 비해 5.5배 많이 냄.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
93	2002.09.12	조선일보	[9·12대책] 보유·거래 모두 重課 "지속적 투기억제" - 정부가 '투기과열지역' 내 양도소득세 강화에 나서고 세무조사를 실시한 데 이어, 12일엔 아파트 기준시가와 재산세 인상 방침을 발표하는 등 '9.4 주택시장 안정대책'의 후속 조치를 내놓음. - 기준시가 수시 인상으로 거래세 부담 대폭 상승: 기준시가(국세청이 세금을 매길 때 평가하는 기준가격)가 인상되면 양도세·재산세·상속세·증여세 등 부동산 관련 세금이 연쇄적으로 따라 올라가 '수시공시제'로 전환했음을 의미 - 가산물을 추가적으로 50%씩 인상할 수 있도록 자율 조정권을 부여했으나 조세 저항을 의식할 수밖에 없는 자치단체장들이 가산물을 인상할 가능성은 거의 없어 보임. - 서울 강북의 아파트 재산세가 비슷한 가격대의 강남 아파트보다 최고 5.5배 많은 등의 조세 불공평 문제를 해결하지 못한-부동산 투기를 꺾는 데 역부족인 반면, 모든 공동주택 기준시가 결정의 바탕이 되는 '신축건물기준가액'까지 올라 아파트 보유자 대부분의 세금 부담만 늘리는 결과를 낳을 것이라는 우려
94	2002.09.15	한겨레	서울시, 강북개발·환경개선 우선지원 - 서울시는 15일 "강남에 비해 크게 뒤쳐진 강북지역에 대한 개발과 생활환경 개선을 제도적으로 지원하기 위해 '지역균형발전 특별조례'(가칭)를 제정하겠다"고 밝힘. - 특별조례는 강북지역에 대한 각종 보조금 및 교부금 우선 배정, 강북 시가지 개발 및 재개발 사업 우선 지원, 미래시장 활성화, 도로 및 교통시설 지원, 특수목적고 유치와 낡은 학교 개축 등을 담을 것임.
95	2002.09.24	한국일보	강북 미니도시로 재개발 - 서울시가 강북개발을 조기에 활성화하기 위해 여러 개의 소규모 재개발 블록을 하나로 묶어 도로·공원 등 인프라를 지원하는 '뉴타운개발형'(미니 도시) 재개발방식 도입 - 강북지역엔 소규모 아파트단지 건립의 재개발형태를 벗어나 기반시설을 고루 갖춘 1만 세대 이상의 대규모 아파트단지로 구성된 타운성격의 지역 생활권이 다수 조성될 전망 - 뉴타운개발은 재개발사업에 시가 적극적으로 개입하는 방식으로 진행되며, 새로운 재개발방식 적용 지역을 '지역균형발전촉진지구'로 지정하는 등 행정구역에 구애 받지 않고 시행할 계획으로, 이를 위해 자연경관지구 등 각종 특별지구를 규정한 조례를 개정할 방침 - 이 방식이 도입될 경우 현재 2011년까지 예정된 총 352곳의 재개발구역 중 80%가 강북지역에 집중돼 있어 결과적으로 강북개발이 조기에 활성화해 강남·북 불균형 해소에 적지 않은 도움이 될 것으로 예상
96	2002.10.03	헤럴드경제	江北 정비,재개발 병행 - 서울시는 강남·북 불균형 해소를 위한 방안의 하나로 강북지역 개발의 경우 시 산하 도시개발공사를 직접 참여시켜 도시개발사업과 주택재개발사업을 병행 추진할 방침 - 또 개발 예정지에 대한 이주비를 보상하고 개발 후 이익금을 차기 개발예정지 사업비용으로 순환투자하는 '선투자방식 순환사업'을 전개할 계획 - 주택재개발 및 도시개발사업을 병행 추진하는 한편, 개발과정에서 발생한 이익을 도시기반 시설 확충에 재투자해 일반 주택가 중심에 들어선 '나홀로 아파트'같은 국지적인 주택재개발 방지, 교통난 해소 등을 이룰 계획 - 이명박 시장은 강북 지역의 개발은 주택공급을 늘리기 위한 과밀개발이 아니라 열악한 주거 및 생활 환경을 개선하기 위한 시가지 정비 사업이며, 기반시설의 설치 또는 확충과정에서 부족한 재원을 서울시가 직접 지원할 계획이라고 강조
97	2002.10.17	연합뉴스	서울 5개권역으로 개편, 집중육성 2021년 목표...도시기본계획 재정비 - 서울의 공간구조가 도심 위주의 전통적 공간구조로 집중이 심화되고 있고, 지역·지구 과다 지정으로 과밀개발의 우려가 있는데다 동남권인 영동지역의 급성장으로 지역 간 격차 심화 등의 문제점에 따라 시는 내년 12월까지 서울의 도시공간구조를 도심권역, 동북권역, 서북권역, 동남권역, 서남권역 등 지역균형발전형 5개 권역으로 개편, 이후 통근거리단축을 위한 직주(職住)근접형과 지형,지세 및 하천, 도시경관을 고려한 친환경적도시구조로 만들 방침 - 도심권역은 종로구와 중구, 용산, 동북권역은 동대문, 성동, 광진, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 서북권역은 은평, 서대문, 마포, 동남권역은 서초, 강남, 송파, 강동, 서남권역은 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악 등 - 시는 이를 위한 실천전략으로 ▲권역별 중심지를 육성, 직주근접형 도시구조로 만들고 ▲동북권역과 서북권역을 집중 육성하며 ▲도시개발을 계획적으로 유도하고 공공적 역할을 강화하는 한편 ▲지역균형발전 차원에서 기간시설 및 편의시설을 대대적으로 확충할 것 등을 마련

구분	보도일자	언론매체	기사내용
98	2002.10.23	문화일보	강북 개발 3곳 확정 - 서울시는 23일 은평구 개발제한구역(그린벨트) 우선해제지역을 생태형 단지로, 성동구를 직주근접(職住近接)형 단지로, 성북구 지역 중 재개발구역을 새로 주거형 단지로 지정, 본격적으로 개발할 방침이라고 밝힘. - 강남·북 균형개발계획에 따르면 은평구 그린벨트 우선해제지역에 들어설 생태형 단지는 도시개발 방식을 적용, 수용과 환지방식을 병행해 개발 - 도심과 가까운 성동구에 조성될 직주근접형 단지는 청계천 복원 사업과 연계해 개발한다는 방침
99	2002.10.29	문화일보	서울 종로3가 재개발될 듯 - 강북도심의 핵인 종로3가 일대가 본격적으로 재개발될 전망. 종로구는 29일 도심지 기능이 쇠퇴한 종로 일대의 재개발을 위해 노후 주택과 건물이 밀집한 익선동 166일대 330필지 3만1121㎡에 대한 '익선도심 재개발구역' 지정을 추진키로 하고 11월 중으로 주민 공람을 실시한다고 밝힘.
100	2002.12.16	경향신문	강북 도시기반시설 적극 개발·공원·교육시설 등 미집행 65% - 미집행 도시계획시설은 특정 용도의 도시계획시설로 지정돼 개발행위 등을 제한받지만 지자체가 재원문제 등으로 토지매수를 하지 못해 집행되지 않고 있는 것 - 이명박 서울시장은 지난 24일 열린 서울시의회 시정질문에 대한 답변에서 "현재 시의 미집행 도시계획시설 2,129곳 중 강북이 1,376곳으로 65%를 차지하고 있어 강남보다 많은 것이 사실"이라며 이같이 밝힘. 또 "강남·북 지역균형발전 차원에서 도로, 공원, 학교 등 기존 도시기반시설과 함께 문화, 복지, 교육시설 등 새로운 도시계획 시설들이 균형 있게 배치될 수 있도록 적극 추진해 나가겠다"고 덧붙였다.
101	2003.04.03	매일경제	친환경적 도시개발...강북개발이 중심축 - 서울시는 3일 '2020 서울시 도시기본계획(안)'을 발표하면서 강북을 중심으로 1개 도심지역과 5개 부도심지역 등으로 나뉜 서울 강남·북 균형개발을 이끌어 나갈 방침이라고 밝힘. - 청계천 복원지역 일부를 편입한 1개 도심지와 5개 부도심, 11개 지역중심, 53개 지구중심으로 나뉜 서울시 공간 활용 - 2020년까지 생활권을 5개권역으로 나뉜 도심권은 청계천 복원과 역사문화자원의 보존을 통해 도심을 활성화하고 국제금융센터를 육성하며, 서북권은 부도심과 지역중심의 전략적 육성, 동북권은 고용기능 및 중심지 기능 강화, 서남권은 마곡지역을 전략적 중심지로 육성, 동남권은 벤처, IT산업 및 국제업무기능의 육성을 통해 강남·북의 균형발전 추진
102	2003.07.09	동아일보	청계고가 폐쇄된 체증 강남·북차이 커져 - 청계고가도로가 1일 폐쇄된 이후 동북부지역의 정체구간(시속 10km 이하)이 강남의 2~3배에 이르는 등 '도로 위의 부익부 빈익빈 현상'이 뚜렷 - 지역별로 보면 강북 노원 도봉구에서 도심으로 진입하거나 우회하는 도로의 속도는 18.8km로 시내 전체 및 도심 평균(20.2km)에 못 미치나 강남구와 서초구에서의 출근길 통행속도는 31.7km로 서울 평균보다 훨씬 빠름 - 9일 오전 강남 도로 중 정체구간은 7.7%였지만 동북부지역은 17.7%나 됨 - 강남의 경우 1970년대 개발될 때부터 체계적으로 도시계획을 세워 도로가 넓고 도심으로 이어지는 우회도로가 많은 반면 동북부지역은 지형 특성상 시내로 들어오는 도로가 적기 때문 - 9일 오전 강남→도심 방향의 자동차 통행량은 하루 전보다 5%, 2주 전인 6월 25일보다 3.4% 준 반면 동북부지역에서는 각각 2.9%와 1.4% 감소하는 데 그침
103	2003.08.15	한겨레	상암·독심·창동·보라매공원·어린이대공원 등 / 강북지역 위주 8곳 공연장 신축 - 서울 강북의 4대문 바깥지역, 그리고 서울 강남권 서부지역(영등포·구로·금천구 등)에 모두 8곳의 문화공연장이 들어서며, 또 2006년까지 서울시곳곳에 작은 공공도서관 100곳이 생길 예정 - 서울시는 "그동안 문화시설이 4대문안 도심과 강남 동쪽 일부 지역에 몰려 있었다"며 "지역 간 문화혜택의 불균형을 바로잡기 위해 강북지역과 강남의 서쪽 지역에서 8곳을 선정해 문화공연장을 짓기로 했다"고 밝힘. - 이를 위해 터는 시가 제공하고 공연장은 민간이 지어 일정 기간 민간에서 공연장을 운영한 뒤 시에 기부채납하는 방식 추진
104	2003.08.29	서울신문	초·중·고 강남 넘치고 강북 모자라 - 초등학교의 경우 재정자립도가 높은 강남·서초구 등은 적정학교수를 초과하고, 재정자립도가 낮은 중랑·은평·도봉·강북구 등 강북지역은 턱없이 모자라는 실정 - 자치구별 적정 학교수에 따르면 중랑구의 경우, 적정 초등학교수가 27개교에 달하지만 현재 21개교로 6개교가 부족하고, 도봉·강북구도 초등학교가 4개씩 더 필요. 이에 비해 강남·서초구의 경우 적정 초등학교수가 각각 27,17개교인 데 비해, 3개교씩 초과한 30개,20개의 초등학교가 각각 운영 - 학교수 불균형은 중·고교에서 더 심화

구분	보도일자	언론매체	기사내용
105	2003.09.04	연합뉴스	뉴타운내 외고·자립형 사립고 유치 추진 - 서울시는 “오는 2008년까지 서울 은평구 진관내외동과 구파발동 일대 359만㎡에 신시가지형으로 세워지는 은평뉴타운에 특목고나 자립형 사립고를 유치할 계획”이라고 4일 밝혔다. - 강남·북 간 균형 발전을 도모하고, 교육환경 격차를 해소하기 위해 강북에 특목고나 자립형 사립고를 유치하는 방안을 적극 검토 - 시는 각 자치구가 사업을 신청한 지역(뉴타운 17개 자치구, 균형발전지구 24개자치구)을 대상으로 최근 현장 조사를 마쳤으며 ▲개발 시급성 ▲개발계획 적정성 ▲자치구와 주민 추진 의지 ▲권역별, 지역 간 형평성 등을 기준으로 자문소위원회와 지역균형발전위원회 심의, 자문을 거쳐 최종 선정할 방침
106	2003.09.16	세계일보	강남 재건축 용적률 대폭하향 - 서울시는 지난 8일 도시계획위원회를 열어 강남구 등 10개구에 대한 중세분화를 추가 결정했다고 9일 밝혔다. - 서울 강남구 대치동 청실아파트의 용적률이 2종(용적률 200% 이하)으로 결정되는 등 집값상승의 진앙지였던 강남지역 재건축대상 아파트들의 용적률이 당초 입안한 계획보다 하향 결정 - 반면 강북지역의 용적률은 일부 상향 조정됨-중세분화가 결정된 지역은 강서-은평-성북-강남구 등 10개구로 지난달 22일 결정된 송파구 등 11개 자치구를 포함, 21개구
107	2003.10.09	경향신문	강북 2종주거지역 강남보다 훨씬 많아 - 강남권의 경우 대부분이 용적률 250%를 적용받는 ‘3종주거지역’으로 분류돼 최고 20층 이상 건립할 수 있는 반면 강북 등 대부분 비강남지역은 용적률 200%를 적용받는 ‘2종주거지역’으로 최고 12층 이상 지을 수 없는 곳이 강남보다 많음. - 3종 비율이 적은 강북지역은 강남지역에 비해 노후 주택단지가 많음에도 불구하고 재건축이나 재개발을 추진할 경우 고층이 들어서기 힘들어 지역 간 불균형이 더욱 심화될 것으로 전망 - 실제로 3종 일반주거지역 비율을 보면 강북지역은 강북구 25.8%, 마포구 24.7%, 성북구 22.4%, 광진구 22.0%, 성동구 18.8%인 반면 강남지역은 강남구 56.8%, 강동구 53.1%, 송파구 45.5%, 서초구 42.3%인 것으로 조사
108	2003.10.09	세계일보	강남 재산세 대폭인상 - 정부는 치솟는 집값을 잡기 위해 부동산 급증지역의 재산세 등 보유세를 대폭 늘리고, 50% 토지과표 현실화 시기도 1년가량 앞당기는 방안을 검토하기로 함 - 특히 강남지역의 경우 주택관련 대출을 최대한 억제하고, 교육수요 분산 차원에서 판교 신도시와 강북지역에 자립형 사립고와 특수목적고를 신설하기로 함.
109	2003.10.21	경향신문	길음 뉴타운 ‘교육특별구’로 - 서울시는 강북의 뉴타운 길음 지역에 2005년말까지 자립형 사립고를 유치하고 사설학원단지를 조성해 이곳을 일종의 ‘교육특별구’로 만들기로 함. - 2007년까지 이곳에 있는 주택 1만4천가구를 재개발해 신도시처럼 꾸미기로 함.
110	2003.11.01	문화일보	강남·북 균형-脫서울 ‘꿈’을 현실로 - 달라지는 서울 강북 : 서울시는 낙후된 강북의 주거·교육·경제·문화 환경을 강남수준으로 끌어올리기 위해 단기적으로 청계천 복원사업을, 중장기적으로는 뉴타운과 균형발전촉진지구 조성 등을 적극 추진 - 현재 은평·길음·왕십리 등 3곳에서 진행되고 있는 뉴타운 개발사업도 강북 모습을 크게 바꿀 것임. - 서울시는 연내 뉴타운 후보지 10곳을 추가로 지정하고, 내년부터 3곳씩 순차적으로 착공할 계획임. 이와 함께 자치구별로 균형발전촉진지구도 연내 시범지구 3곳을 선정하는 것을 포함해 2008년까지 20개소를 지정, 지원키로 함.
111	2003.11.09	세계일보	강북-서부 “자족형 복합도시” 조성 - 서울시가 18일 발표한 중생환경 단위 생활환경 종합정비 계획은 자족형 복합도시 계획을 통해 강남·북 균형발전은 물론 지역경제를 활성화하고 교통, 환경 등 도시문제까지 해결하기 위한 것 - 서울지역 9개 중생환경 : 종로와 용산, 중구를 도심권으로, 동대문과 성동, 광진, 중랑구를 동북1권으로, 성북과 도봉, 강북, 노원구를 동북 2권으로 각각 나눴음. 또 은평과 서대문, 마포구를 서북권으로, 서초와 강남구를 동남1권으로, 송파와 강동구를 동남2권으로 분류했으며 강서와 양천구는 서남1권, 영등포와 구로, 금천구는 서남2권, 관악과 동작구는 서남3권으로 구분 - 시는 2012년까지 이들 9개 중생환경에 대한 종합정비를 마무리할 계획 - 시는 강북구 미아동과 성북구 하월곡동 일대 약 380만평을 ‘자족형 복합도시’ 모델로 선정, 종합정비 계획을 마련할 예정 - 향후 계획: 미아지역을 모델로 한 종합정비계획이 마련되면 이를 토대로 강북과 서남권 지역의 뉴타운과 균형발전촉진지구, 각종 개발사업을 묶어 2012년까지 ‘자족형 복합도시’ 8곳을 추가 조성할 예정

구분	보도일자	언론매체	기사내용
112	2003.11.18	경향신문	서울 뉴타운 12곳 추가선정 - 서울시는 강동구 천호동과 강북구 미아동 등 12곳을 뉴타운지구(주거환경 개선사업 지역)로 추가 지정하고 성북구 하월곡동 등 5곳을 균형발전촉진지구(상업·업무환경 개선사업 지역)로 새로이 선정, 내년부터 연차적으로 개발하기로 함. - 특수목적이나 자립형 사립고가 없는 서울시내 14개구에 특목고 3개교와 자립형 사립고 12개교를 유치하는 방안도 추진키로 결정 - 이와 함께 뉴타운과 균형발전촉진지구가 인접해 있는 강북구 미아지역 등 10여 곳을 2012년까지 주거와 업무, 상업, 교육시설 등을 함께 갖춘 '자족형 복합도시'로 조성키로 하고, 미아지역 3백80만평을 모델로 선정해 내년 12월까지 시행계획을 마련할 방침 - 시는 투기 방지를 위해 2차 뉴타운지구 지정 대상 12곳은 19일, 균형발전촉진지구 5곳은 다음달 중 토지거래허가구역으로 지정키로 함.
113	2003.11.24	한국일보	강남 모노레일 본격추진/ 1단계 아셈빌딩 일대 6.6km 2007년 완공 - 서울 강남구는 2007년부터 서울 강남구 삼성동 아셈빌딩 일대에 모노레일이 운행되고 이후 논현로와 양재천 등을 순환하는 코스로 확대되는 '강남교통 비전21' 발표 - 1단계 신교통수단 운행에 이어 강남대로와 양재대로, 논현로 등 구내 주요지점을 순환하는 2단계 신교통수단도 민자 유치방식으로 도입하는 방안을 추진할 계획
114	2003.12.04	세계일보	부동산 보유세 개편방안 주요내용, 문제점/ 대치동 41평, 19만원서 104만원으로 - 행정자치부가 3일 발표한 보유세 개편방안은 재산세 산정 때 적용되는 가·감산율을 종전 '면적'에서 '시가' 기준으로 바꿔 최대 100%까지 물리는 게 핵심이며, 아파트 가격이 비쌀수록 재산세 등 보유세 부담은 더욱 늘어남. - 이번 과표조정으로 서울 강남지역의 경우 보유세 부담이 적게는 2배, 많게는 5~7배 불어날 전망이다, 서울 강북과 수도권은 저가 대형아파트는 보유세 부담이 20~30% 경감
115	2003.12.25	경향신문	서울 78만평 그린벨트 해제 - 서울시는 최근 건설교통부와 협의를 갖고 강남권·강북권·강동권·강서권 등 4개 권역, 9개 지역에 서 2백59만㎡의 택지를 개발하기 위한 부지 선정작업을 마쳤다고 25일 밝힘. - 그린벨트로 묶여 있는 강남구 세곡동 등 강남권 24만2천평을 포함해 서울 9개 지역 78만여평에 택지개발지구가 조성되며 서울시는 이들 지역에 국민임대 아파트 6만여가구를 이르면 내년 하반기부터 건립할 예정 - 택지개발추진지역은 강남권에서 ▲강남구 세곡동 294 일대 31만㎡ ▲서초구 우면동 297 일대 49만㎡, 강동권에서 ▲송파구 마천동 241 일대 24만㎡ ▲강동구 강일동 497 일대 58만5천㎡ 등임. 강서권에서는 ▲구로구 향동 197 일대 28만㎡ ▲양천구 신정동 785 일대 19만5천㎡이며, 강북권에서는 ▲중랑구 신내동 362 일대와 도봉구 도봉동 4 일대, 마포구 상암동 10 일대 등 3곳 49만㎡ 등
116	2004.01.15	경향신문	한강~남산 자전거길 연내 조성 - 서울시는 자전거 교통수단분담률을 2002년말 현재 2.4%에서 2007년 5%로 높이기로 하고 이를 위해 '자전거이용시설 정비 2차 5개년(2003~2007년) 계획'을 추진키로 했다고 15일 밝힘. - 서울의 강남과 강북을 연결하는 자전거도로 체계가 구축되는 등 자전거 이용시설 대폭 확충 - 청계천복원구간과 뉴타운 지역 등에서는 폭 2m의 자전거 전용도로가 별도로 만들어지며 기존 시가지들은 5~7m의 보도 중 2m가량이 자전거겸용도로로 활용 - 한강과 주요 산을 잇는 노선 구축을 위해 한강~남산 간 자전거도로는 올해 12월말까지, 한강~청계산 간 자전거도로는 2007년 12월말까지 조성
117	2004.02.25	한국일보	건교부 장관 "강남 고밀도 개발" - 강남을 대체하는 신도시를 추가 건설하는 대신 강남지역을 50층 이상 고밀도로 개발해 강남문제를 해결하겠다는 것 - 강남 고밀도 개발은 서울시가 추진하고 있는 강남·북 균형개발 정책과 정면 배치되는 것으로 향후 뜨거운 쟁점이 될 전망 - 주택공사가 올해 시범사업으로 500가구의 도심 다가구·다세대 주택을 사들여 쪽방, 단칸방에 사는 저소득 계층이 입주할 수 있는 국민임대주택으로 활용하는 방안을 추진할 것
118	2004.02.25	한국일보	[서울] 市, 강남 고밀도 개발 찬성 - 서울 강남지역을 30~50층의 초고층 아파트촌으로 고밀도 개발하겠다는 강동석 건설교통부 장관의 발언에 대해 서울시가 25일 조건부 찬성입장을 밝힘. - 강북 활성화를 위한 뉴타운 개발사업과 발맞춰 이루어진다면 원칙적으로 반대하지는 않는 것 - 강남의 교통상황 등을 고려할 때 초고층 아파트촌 개발은 역세권을 중심으로 이루어져야 도시 효율성을 높일 수 있음.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
119	2004.04.01	경향신문	"서울을 역사문화도시로"...2020도시계획안 확정 - 서울의 상징문화공간으로 조성되는 4대문안 도심권을 중심으로 생태·통일문화예술축(북한산~파주), 대중문화예술축(대학로~잠실), 현대문화예술축(남대문~강남), 세계문화예술축(신촌~상암), 한강문화벨트축 등으로 구성 - 또 강남·북 균형개발을 통한 '강북 르네상스'를 꽃피우려는 의지를 담아 강북지역에 '제2의 세종문화회관'을 설립할 계획 - 동북아 거점도시로 육성하기 위해 김포공항과 인접한 마곡지구 30만평에는 인근 상암지구와 연계한 첨단산업단지 조성 - DMZ(디지털미디어시티)가 들어서는 상암·수색일대는 남북교류 거점 역할을 하는 새로운 부도심으로 만들 계획 - 동남권의 교통요충지로 꼽히는 대규모 미개발 지역인 문정지구는 청계천 이주상가 단지를 포함한 유통·비즈니스단지로 조성
120	2004.04.27	문화일보	강남에도 '강남·강북' 있다 - 테헤란로를 기점으로 집값 최고 3배 이상 격차-강남구에서는 부(富)의 축이 테헤란로를 기점으로 북에서 남으로 빠르게 이동 - '강남 속의 강남'으로 급부상한 대치동과 도곡동, 개포동의 아파트 매매가격은 평당 2500만~3000만원이지만, 과거 부촌으로 통했던 노현동, 신사동, 청담동 일대 아파트의 경우 평당 1300만~1700만원 선에 불과 - 강남권이지만 지역별로 아파트값의 차별화가 뚜렷한 데에는 나름대로 이유가 존재 - 테헤란로를 기점으로 남쪽 지역인 대치동과 개포동, 도곡동 등지에서 대규모 아파트촌이 형성돼 있어, 각종 생활편의시설과 지하철 등 교통 기반시설이 자연스럽게 마련되며 숲집이나 여관 등 유흥시설을 거의 찾아볼 수 없고, 명문학교와 함께 전국적으로 소문난 유명 입시학원 등이 대치역 사거리와 도곡역사거리, 대치사거리를 중심으로 밀집-청담동 등 테헤란로 북쪽은 대규모 아파트촌보다는 단독주택과 빌라, 다가구·다세대 주택 밀집지역으로, 주거·생활 여건이 상대적으로 나쁠 수밖에 없음.
121	2004.11.04	서울경제	균형발전지구 규제완화, 강북 재개발사업 탄력 - 서울시가 강남·북 간 균형발전을 도모하고 지역주민의 재산권 제약을 줄이기 위해 주택건설과 관련한 규제를 대폭 완화 - 그러나 주차장시설 부족으로 골목길 주차난과 교통체증을 야기하는 오피스텔에 대해서는 건립 기준을 강화 - 개정안에 따르면 균형발전지구 내 제2종 일반주거지역에서도 필요성이 인정될 경우 현행 7층 이하의 아파트는 10층 이하로, 12층 이하는 15층 이하까지로 각각 재건축 및 재개발이 가능
122	2005.06.08	한국일보	서울시, 독자적 부동산대책 추진 - 서울시는 이에 따라 주택국과 도시계획국 등 유관부서가 모두 참여하는 독자적인 부동산대책 태스크포스를 구성하기로 함. - 서울시는 강북 낙후지역의 주거 수준을 강남 수준으로 끌어올리기 위해 공공 주도의 신속한 재개발 추진을 핵심 내용으로 하는 가칭 '뉴타운 특별법' 제정을 정부에 건의할 방침
123	2005.06.19	서울신문	강북 등 뉴타운 2~3개씩 묶어 광역개발키로 - 건설교통부는 "서울 단독주택 중심의 기존 시가지 광역개발을 제도화하기 위한 특별법을 제정키로 했다."며 "하반기에 법안을 마련, 가을 정기국회나 내년 2월 임시국회에 상정할 것"이라고 14일 밝힘. - 강북지역과 달리 강남 등의 기존 주택지는 상대적으로 작은 중소규모 개발방식을 채택, 단독주택의 중·고밀도화를 추진 - 강남·북 균형개발은 물론 강남지역의 중대형주택 공급부족도 어느 정도 해소가능
124	2005.06.21	한겨레	서울시 따로 '뉴타운특별법안' - 최근 건설교통부와 국회가 각각 '(가칭)광역개발 특별법'과 '뉴타운특별법'을 만들기로 한 가운데 서울시가 이와는 별개로 독자적인 '뉴타운특별법안'을 내놓음. - 서울시는 21일 "정부가 추진하는 부동산 대책에도 집값 상승세가 지속하고 주택시장의 왜곡이 심각하다"며 "강남의 집값을 잡고, 강북의 낙후지역을 개발하기 위한 뉴타운특별법 입법안을 건교부에 제출했다"고 밝힘. - 시가 마련한 입법안은 기반시설을 마련하기 위해 드는 비용을 국가가 지원하고 교육환경 개선을 위해 자립형 사립고, 특목고 설립과 재개발·재건축 규제완화 등을 주요 내용으로 함.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
125	2005.08.05	연합뉴스	가닥잡힌 부동산종합대책 주택부문 정책방향 - 5일 건설교통부와 재정경제부 등에 따르면 제시된 주요 대책은 종합부동산세 과세기준 금액의 하향 조정, 세 부담 상한제 폐지, 보유세 실효세율 조기 합리화, 공영개발 확대, 강북지역 광역개발, 공공택지내 원가연동제, 채권입찰제 부활 등 굵직한 내용이 상당수 포함함. - 현재 서울시가 추진 중인 강북뉴타운 사업과 연계, 광역적인 개발을 통해 주택을 공급키로 하고 이를 위해 광역개발 예정지에 교육, 도로 등 기반시설을 확충토록 하고 용적률 상향조정, 중대형 배치 확대 등을 추진키로 함. - 논란이 됐던 강남 재건축 규제완화는 기반시설부담금제 정비 등 개발이익 환수장치를 마련한 뒤 별도로 추진할 방침
126	2005.08.08	세계일보	'특별법' 이어 중대형 위주 분양 추진 - 7일 서울시에 따르면 시는 강북 개발을 위한 뉴타운특별법을 정부에 건의한 데 이어 최근 재개발 단지의 일반 분양주택을 중대형 위주로 전환하는 방안을 건의 - 강북지역에 중대형 아파트 공급이 늘어나면 강남의 대체효과가 생길 것이라고 강조 - 서울시는 또 2층 일반주거지역의 건축물 층수 제한을 사실상 완화하는 내용의 도시계획조례 개정안을 최근 입법예고-강북 재개발지역 대부분이 2층 일반주거지역이라는 점에서 비춰볼 때 이 방안은 강북 개발을 촉진할 수 있을 것으로 시는 보고 있음.
127	2005.08.29	국민일보	[3차 뉴타운 후보지 9곳 선정] "서울 전역 강남 수준화" - 서울의 지역 간 균형개발을 통한 고품격 주거환경을 조성하기 위한 3차 뉴타운 후보지 9곳과 2차 균형발전촉진지구 3곳이 29일 선정 - 선정된 종로구 창신동, 노원구 상계동, 은평구 수색동, 금천구 시흥동, 서대문구 북아현동 등은 노후불량주택이 밀집해 있고 도시기반시설이 열악해 재개발이 시급한 곳 - 뉴타운 사업과 연계하여 자립형 사립고 등을 적극 유치할 계획. 우선 3개 권역별(서북권, 서남권, 동북권)로 나눠 자립형사립고 3개교 정도를 조속히 설치하여 고교 평준화 보완책으로 활용한다는 방침. 뉴타운특별법 제정을 추진
128	2005.08.31	연합뉴스	[8.31대책] "강남문제는 강북으로 해결해야" - 정부는 31일 기자회견에서 ▲부동산가격을 10.29대책 이전 수준으로 되돌리겠다는 생각을 갖고 있으며 ▲신도시가 건설되는 송파에 대한 투기는 철저히 대응하고 ▲강북 개발을 위해 교육문제 대책을 포함한 다양한 노력을 기울이겠다고 밝힘.
129	2005.08.31	연합뉴스	[8.31대책] "효과 보기 전엔 재건축 규제완화 없다" - 건설교통부 장관은 31일 "이번 부동산종합대책이 정착돼서 효과를 보기 전까지는 강남 재건축 규제 완화를 하지 않을 것"이라 밝힘.
130	2005.08.31	한겨레	강북 충고제한 완화 '고밀도 개발' - 정부는 대한주택공사와 서울시 에스에이치공사 등 공공기관이 강북 광역지구 개발 사업을 시행할 경우에는 여러 가지 인센티브를 주기로 함. - 용적률을 현행 200~250%보다 50~100%포인트 높여주며, 충고제한도 완화 - 특히 역세권은 용도지역 변경을 통해 주상복합아파트를 짓는 등 고밀도 개발을 유도하기로 함.
131	2005.08.31	문화일보	강북 '초고층 재개발' 쉬워진다 - 서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안(8·31 부동산종합대책)을 확정 발표. 최소 15만평 이상의 공공개발이 이뤄지는 도심 재개발 지역에 대해 충고 제한(5~25층)이 완화되고 용적률도 250~350%까지 상향조정되는 등 재개발 규제가 대폭 풀림. - 강남의 재건축 규제는 그대로 유지하면서도 대부분 강북에 몰려 있는 재개발 규제는 대폭 풀어 40층 이상 초고층 재개발 아파트 건축이 가능토록 하는 등 강북을 ' 띄우기' 위한 각종 대책도 마련
132	2005.09.15	한국일보	강북 역세권 초고층 주상복합 선다 - 15일 건설교통부와 서울시에 따르면 정부는 8·31부동산종합대책의 일환으로 제정을 추진 중인 '도심구조개선특별법'에서 광역지구 단위를 최소 50만㎡ 이상으로 하되, 역세권 개발의 경우 20만㎡ 까지 낮추는 방안을 추진키로 함. - 이 방안이 확정되면 서울시가 도심 및 강남 중심의 도시 공간구조를 다핵화하기 위해 낙후된 강북 역세권을 중심으로 추진 중인 균형발전촉진지구사업이 더욱 활성화할 것으로 보임. - 서울 청량리·미아·가리봉·합정동 등 강북 역세권 지역에 타워팰리스 같은 초고층 주상복합아파트가 들어서게 될 전망이다. - 용적률 250%가 주어지는 역세권 내 3층 주거지역을 준주거 또는 일반 상업지역으로 용도를 바꿔줘 강남의 타워팰리스처럼 초고층 주상복합아파트를 지을 수 있도록 허용

구분	보도일자	언론매체	기사내용
133	2005.09.16	경향신문	역세권도 20만㎡ 넘으면 광역개발 포함 - 15일 건설교통부와 서울시에 따르면 정부가 재개발사업을 지원하기 위해 추진 중인 '도심구조개선특별법'에서 광역지구 단위를 최소 50만㎡ 이상으로 하되, 역세권 개발은 20만㎡로 낮추는 방안 검토 - 광역개발에 낙후된 주요 역세권이 포함되면 서울시가 주거환경개선사업으로 추진 중인 뉴타운 사업 외에 역세권을 토대로 추진 중인 균형발전촉진지구 사업도 탄력을 받을 것 - 정부는 광역개발되는 역세권 중 공공기관 등이 사업주체가 되는 곳은 충고제한 완화, 개발밀도 상향조정, 국민주택기금 지원, 사업시행절차 간소화 등 각종 혜택을 부여하는 방안을 검토 중
134	2005.10.07	매일경제	강남재건축 기반시설부담금 강북재개발보다 2~4배 더 내 - 내년 6월부터 서울 강남지역에서 아파트를 짓거나 증축하려면 3.3㎡당 100만원 인팍의 기반시설부담금을 내야 함. - 강남 재건축아파트의 경우 강북 재개발아파트에 비해 2~4배 정도 부담금을 더 내야하고, 상업지역의 경우 강남과 강북의 부담금 차이는 최대 5배 이상 벌어질 것으로 보임. - 기반시설부담금은 원단위 비용에 연면적과 민간부담률을 곱해서 산출하며, 민간부담률은 20%에서 5%포인트 범위에서 가감하는 수준이 될 예정
135	2005.12.05	경향신문	서울 '2차 뉴타운' 시동 걸었다 - 서울시가 강남·북 균형개발을 위해 추진하는 뉴타운 사업 2차분은 뉴타운 12개 지구, 촉진 5개 지구 등 총면적 2백93만평을 대상으로 하는 사업 - 뉴타운 2차 지구 12곳은 종로구 평동, 용산구 이태원·한남·보광동, 동대문구 전농·답십리동, 중랑구 중화동, 강북구 미아동, 서대문구 남가좌동, 마포구 아현동, 강동구 천호동, 양천구 신정3동, 강서구 방화동, 동작구 노랑진동, 영등포구 영등포동 일대 등
136	2005.12.13	매일경제	재건축 충고완화 또 보류 - 서울시 도시관리위원회는 12일 상임위원회를 열었지만 최고 12층으로 층수가 제한돼 있는 제2종 일반주거지역에 '평균층수' 개념을 도입해 평균층수를 15층으로 올리는 서울시 도시계획 조례안 본회의 상정을 보류 - 의회는 이와 함께 평균층수를 20층으로 올려 최고 30층까지 건물을 올릴 수 있도록 자체 발의 수정 조례안 상정도 포기 - 강남구 개포 주공, 강동구 둔촌·고덕 주공 등 강남권 재건축 아파트와 강북 재개발 지역 등 2종 주거지 재건축·재개발에 타격이 불가피할 것으로 보임.
137	2005.12.30	연합뉴스	이명박 시장 "강북에 자립형 사립고 3곳 설립" - 30일 미리 배포한 신년사에서 "강남·북 간 교육환경 격차를 해소하고 우수한 인재를 양성하기 위해 강북에 자립형 사립고 세 곳을 2008년까지 개교할 수 있도록 하겠다"고 말함.
138	2006.01.11	서울경제	서울시, 상반기 비강남권 중학교 책걸상 교체 - 서울시는 비강남권 소재 중학교의 노후 책걸상 교체 자금으로 올해 100억원을 지원할 계획 자치구 간 교육경비 격차가 강남·북 교육여건 불균형을 심화시키고 있다며, 교육여건이 상대적으로 열악한 비강남권을 집중 지원해 강남·북 균형발전을 도모할 계획 - 2002~2006년 자치구별 연평균 교육경비 지원액을 보면 강남권의 강남구(48억원), 서초구(19억원), 송파구(8억4천만원)와 강북권의 은평구(4억4천만원), 중랑구(2억5천만원), 강북구(2억원)가 서로 큰 차이를 보임.
139	2006.01.31	연합뉴스	강북 자립형 사립고 추진배경과 전망 - 서울시가 31일 서울 강북 뉴타운 지역에 자립형 사립고 설립 의사를 밝힌 것은 '강남·북 균형발전'을 위한 특단의 조치 - 자립형 사립고가 위치하게 될 은평구 진관외동, 성북구 길음동, 마포구 아현동 등 3곳은 그동안 상대적으로 교육환경이 뒤떨어졌던 곳으로 3개 지역을 중심으로 강북의 교육환경이 크게 개선돼 뉴타운 등 강북 주거지역에 중산층을 끌어들이 수 있다는 것이 서울시의 복안 - '교육지원 조례'를 제정해 자립형 사립고 등에 대한 지원을 늘리고 시 지원으로 가정 형편이 어려운 학생들에 대한 장학금을 크게 늘리겠다고 밝힘.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
140	2006.02.21	국민일보	용산·독섬, 강남수준 개발...고급 주거단지화·교육환경 획기적 개선 - 서울시는 21일 민족·역사 공원이 들어설 용산과 서울숲이 조성된 독섬 일대를 수준 높은 중대형 주택단지로 개발하는 것을 시작으로 강북지역 전체의 수준을 점차 높여가는 내용의 '유평(U-Turn) 프로젝트'를 발표 - 이 프로젝트는 강남으로 몰린 주택수요를 용산·독섬 지역으로 되돌리는 동시에 은평 미아 도봉 등 강북 뉴타운개발 지역으로 확산시켜 U자 형태로 강북을 발전시킨다는 구상 - 강북 도심의 허파 구실을 할 대규모 생태공원인 한강변 서울숲과 용산 민족·역사 공원 일대를 친환경적 고급 주거단지로 개발하는 동시에 자립형 사립고 설립 등을 통해 교육환경도 획기적으로 바꿔 강남 대체 효과를 얻어내겠다는 것 - 서울시는 구로 금천 영등포 강서 등 상대적으로 낙후된 서울 서남권 지역을 준공업 지역으로 개발하는 등 추가 활성화 전략도 준비
141	2006.02.23	한국일보	서울 2중 주거지역 '평균층수' 16층 확정 - 서울시의회는 23일 본회의를 열고 '평균층수'개념을 도입하면서 2중 일반거주지역 건축물의 평균층수를 16층 이하로 제한하는 도시계획조례 개정안을 통과 - 2중 주거지역에서 평균 16층 이하, 최고 24~25층(임대주택 건설을 포함할 경우) 높이의 고층 아파트가 들어설 수 있게 될 전망. 서울시가 2중 주거지역에 평균 층수제를 도입한 이유는 구릉지가 많은 강북지역의 개발을 촉진시키기 위해 탄력적인 층수규제가 필요했기 때문
142	2006.02.27	서울경제	강북 자원 교사 인사상 가산점 - 정부는 교육인프라가 열악한 강북지역의 초·중·고교에 자원하는 교사에 대해 사상 최초로 인사상 유리한 가산점 부여 - 자발적으로 자원학교에 지원해 3년 이상 왕성한 교육활동을 펼친 교원에 대해 학교장 추천이 있을 경우 교감·교장 승진 시 유리한 가산점을 아무 조건없이 허용키로 결정 - 교육청의 가산점 인센티브는 교감·교장 승진육구가 상대적으로 강한 남성 교사들을 강남에서 강북으로 유인하는 데 상당한 역할을 할 수 있을 것"이라 기대 - 또, 2008년까지 3년간 강북 지역을 중심으로 교육인프라가 열악한 초등학교 70곳, 중학교 60곳, 고등학교 50곳 등 총 180곳을 '좋은학교 만들기 자원학교'로 선정, 총 7,936억원의 예산 지원
143	2006.03.17	매일경제	한강에 보행자다리 만든다 - 한강 보행자다리 건설이 검토되고 있는 지점은 용산~반포, 여의도~마포, 독섬~잠실, 광나루~풍납, 상암~염창동 등 5곳 - '수도권 질적 발전 프로젝트' 보고서에 따르면 이곳에 보행자들만이 이용할 수 있는 다리가 건설되면 교통편의와 녹지공간을 확보하고 강남과 강북 간 왕래가 쉬워져 서울의 균형발전에 기여할 것으로 예상 - 강남과 강북 격차 해소와 보행자 편의를 위해 추진되는 한강보행중심다리라는 올림픽대로, 강변북로 등과 교차지점에 인공지반이 만들어져 휴식공간과 녹지공간이 조성
144	2006.03.20	국민일보	[3·30 부동산 대책] 재건축 개발이익 3억뎀 38% 환수...주요내용·추가대책 또 나올까 - 8·31 부동산 종합대책 후속으로 30일 발표된 대책은 집값 상승의 진원지로 꼽히고 있는 서울 강남 재건축단지를 겨냥한 재건축개발이익 환수와 서민주거안정을 위한 임대주택공급 확대에 초점이 맞춰져 있음. - 서울 강북지역에 9월까지 2~3곳의 시범지구를 지정, 공영형 혁신학교를 유치하는 등 강남 못지않은 여건을 갖추도록 할 방침
145	2006.04.10	동아일보	靑 "강남공급확대론은 투기수요만 부추기는 것" - '강남공급확대론'에 대해 재건축을 통한 추가주택공급은 5~10% 수준에 불과하므로, 수요분산정책이 최선"이라고 주장 - 8.31대책에는 강남에 버금가는 판교·송파 신도시 5만호 등 향후 5년내 현재 강남 3구(강남, 서초, 송파) 아파트(24만호)의 40%에 해당하는 10만여호를 신규 공급하는 계획이 들어있다고 함. - "올해 9월까지 2~3개의 시범지구를 지정하여 강남에 버금가는 계획적 광역적 개발을 가시화할 것"이라면서 "비강남권의 교육, 교통, 문화, 환경여건을 개선하여 강남에 가지 않아도 되는 여건을 조성할 계획"이라고 밝힘.
146	2006.05.15	동아일보	U턴 프로젝트 거점지역 용산은...빌딩 치솟고 집값도 치솟아 - 서울시 U턴 프로젝트의 핵심은 용산 민족공원 주변과 서울 숲 주변 독섬 일대를 강남 대체지 및 강북 발전의 전략적 거점으로 삼는다는 것 - 특히 용산 지역은 지구단위계획을 재정비해 삼각지와 용산역 일대를 중심으로 약 100만평을 국제 업무지구와 업무·문화·편의·주거 기능이 복합된 부도심으로 집중 육성할 계획 - 이와 함께 7월에 '도시 재정비 촉진 특별법'이 시행되면 한남 뉴타운을 중심으로 용산 일대가 재개발 촉진지구로 지정될 가능성이 있다는 소문이 돌면서 집값에 영향을 미치고 있음.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
147	2006.05.16	동아일보	"버블세븐 지역 집값은 비정상"...靑, 강남 서초 등 7곳 지목 - 청와대가 15일 서울 강남 서초 송파구와 양천구 목동, 경기 성남시 분당, 안양시 평촌, 용인시 등 7개 지역을 '버블(거품) 세븐'이라고 규정 - 이어 "전국 주택가격 상승률은 강남과 이를 포함한 '버블 세븐' 지역이 견인차 역할을 하고 있다"면서 "아파트 값이든 집값이든 부동산 가격 문제의 핵심은 강남 등 일부 지역의 문제라는 점은 재론할 필요가 없다"고 주장
148	2006.06.01	이데일리	오세훈 당선자 정책...서울 강북개발 탄력 받나 - 오세훈 당선자 서울 50개 뉴타운 추진= 한나라당 오세훈 서울시장 당선자는 서울 뉴타운 사업 50개 확대를 핵심공약으로 내세움. 또 오 당선자는 세운상가를 축으로 청계천 주변 도심재개발과 강북개발 유턴 프로젝트를 그대로 이어갈 것을 공언 - 서울시가 강남·북 균형개발을 위해 발표한 '강북개발 유턴 프로젝트'도 고스란히 이어질 것으로 보여 용산 일대, 독섬 숲 주변지역도 초미의 개발 관심지역으로 부상할 전망
149	2006.06.05	한국일보	도심 재개발 급물살 - 오세훈 시장은 핵심 공약인 강북 개발 청사진은 청계천을 중심으로 한 4개의 남북축을 설정하고 남대문~경복궁은 역사 문화 거리, 명동~인사동은 관광문화거리, 세운상가와 그 주변은 재개발 및 녹지공간, 남산 국립극장~동대문은 수변공원 및 복합문화공간으로 명명 - 세운상가는 지하복합문화공간과 지상의 녹지 및 공원으로 이중 개발될 것
150	2006.06.22	한국일보	"은평·길음 자사고 강북학생 50% 선발" - 서울시는 22일 "은평 뉴타운과 길음 뉴타운 등 2곳에 자사고 1개교씩을 설립하기로 하고 26일자로 일간지에 자사고를 설립 운영할 학교법인 모집 공고를 내기로 했다"고 밝힘. - 시는 강남·북 교육 격차 완화 차원에서 신설 자사고 정원의 절반을 강북 지역 학생으로 우선 선발하는 방안을 시 교육청과 협의하기로 함.
151	2006.06.29	연합뉴스	오세훈 "100일 추진본부" 가동 - 공해물질을 많이 배출하는 차량에 대해선 4대문안의 강북 구도심이나 강남 테헤란로 등에 진입하지 못하도록 하는 방안을 검토할 것이라고 밝힘. - "제2롯데월드에 대한 행정조정 결과를 수용하겠다"고 밝힘.
152	2006.07.06	한겨레	9월까지 강북 2~3곳 '광역 개발' 지정 - 정부의 하반기 부동산 정책은 △시장 안정화 △거래세 부담 경감 △주택 담보대출 실태 점검 강화 등으로 요약됨. 8·31부동산종합대책, 3·30후속조치 등으로 이어지고 있는 부동산 정책을 차질없이 추진 - 송파·김포신도시를 포함해 올해부터 2010년까지 수도권에 연평균 900만평의 택지를 확보해, 연간 30만 가구를 짓는 주택 공급 정책을 추진. 강남·북 균형발전을 위한 서울 강북 광역재개발 사업 추진도 가속도가 붙을 전망 - 강북에 오는 9월까지 2~3곳, 2007년 상반기까지 모두 3~4곳을 시범지구로 지정해 광역개발
153	2006.08.21	세계일보	서울 재개발사업 때 중·대형 비율 40%로 市 건교부에 관련법 개정 건의 - 서울시는 재개발사업 시 중·대형 평형의 건립 비율을 확대하는 등 정비사업 촉진을 위해 최근 건설교통부에 '도시 및 주거환경 정비법'의 개정을 건의했다고 20일 밝힘. - 강북에는 재개발 사업이 많은 반면 강남에는 재건축 사업이 많아 중·대형 평형의 아파트가 강남 지역에 편중 공급돼 강남·북의 격차가 심화되고 있다는 판단에 따른 것. 기존 규정은 중·대형 평형 필요계층의 수요를 강남권에 몰리게 해 강남 주택가격의 불안 요인이 된다고 분석
154	2006.10.17	국민일보	은평 뉴타운 등 16곳 재정비촉진지구 지정 - 낙후된 강북지역을 체계적으로 개발하기 위해 은평뉴타운, 길음뉴타운 등 서울 16개 뉴타운이 재정비촉진지구로 지정돼 2015년까지 20만가구의 주택이 공급. 장위와 신길뉴타운, 종로 세운상가 등 3곳은 시범지구로 선정 - 재정비촉진지구는 1차 뉴타운지역인 은평, 길음, 2차 뉴타운지역인 한남, 3차 뉴타운지역인 장위, 신길, 이문·휘경 등, 2차 균형발전촉진지구인 천호 성내 등임. - 재정비촉진지구에는 도시재정비촉진특별법에 따라 각종 인센티브가 주어짐. 우선 용도지역 변경이 수월해지고 용적률과 층고 제한도 완화
155	2006.10.19	문화일보	'세운상가 재정비 촉진지구' 확정 - 서울시는 18일 제18차 도시계획위원회를 열고 종로·중구의 세운상가 지역 일대 43만9000㎡를 '중심지형' 재정비 촉진지구로 지정했다고 19일 밝힘. - 종묘와 남산을 잇는 남북 녹지축을 조성하고 도심상권 부활을 통해 강남·북 균형발전을 도모하기 위함.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
156	2006.10.24	동아일보	다세대·다가구 규제완화...강북 개발 탄력 받을 듯 - 추방직 건설교통부 장관은 23일 서울 강남 재건축아파트 규제에 대해서는 기존의 강경한 방침을 되풀이하면서도 강북 도심지에 대해서는 대대적인 개발 지원계획을 발표 - "(구)도심지는 쓸 수 있는 택지가 부족하기 때문에 기존 주택의 용적률(대지 면적 대비 건물 총면적 비율)을 완화하는 방법밖에 없다"며 "조만간 관련 법률을 개정해 다가구·다세대주택의 용적률을 높이고 건축규제를 완화하겠다고 밝힘. - 다가구·다세대주택에 대한 규제완화 방침을 밝힌 것은 대표적인 서민 주거지역인 강북지역의 집값 오름세를 차단하기 위한 교육책으로 풀이됨.
157	2006.11.10	동아일보	서울시는 9일 2007년 예산안을 확정해 시의회에 승인을 요청 - 강북 부활 및 교육 지원 강화=강북 지원을 통한 강남·북 균형 발전을 꾀하는 사업 - 은평, 길음뉴타운 내 2008년 개교를 목표로 설립이 추진되는 자립형사립고 터 매입비로 1375억원이 우선배정 - 한강을 세계적인 명소로 만들기 위해 내년 639억 원이 집중 투입. 청계천에 디지털 기술을 접목하는 사업(24억 원)과 남산 관광자원화 사업(29억 원) 등도 추진
158	2006.11.30	조선일보	강북 자치구들 복지비에 허덕 -교육·문화 기반시설에 대한 투자가 적어져 강남·북 간 '부익부 빈익빈' 현상이 심화 - 올해 노원구(재정자립도 32%)가 기초생활보장 수급자(2만1125명)에게 지원해야 하는 예산은 503억원에 이를. 반면 재정자립도가 90%를 넘는 서초구(2916명)는 62억원, 강남구(8417명)는 228억원에 그침. - 실제로 노원·중랑·강북·도봉 등 강북 동북권 4개 구의 기초생활보장 수급자는 총 4만3899명으로 982억원이 지원되고 있는 반면 강남·서초·송파·강동 등 강남권 4개 구는 2만1922명에 지원 예산은 511억원으로 절반 수준. 임대아파트도 강북 4개 구(3만3972가구)가 강남 4개 구(1만2709가구)보다 2.7배나 많음.
159	2006.12.08	조선일보	강북학생도 강남 고교 진학 가능 - 서울 2010년부터 학군 상관없이 정원 30% 추천. 서울 시내에서 현재 초등 6학년에 재학 중인 학생들이 고교에 진학하는 오는 2010년부터는 자신의 거주지 학군과 상관없이 시내 어디든지 희망하는 고교를 선택해 지원할 수 있게 되어 강북에 거주하는 학생도 가고 싶은 강남 고교를 지원할 수 있을 것
160	2007.02.08	연합뉴스	서울시 뉴타운 정책 '일관성 논란' - 서울시는 7일 "3차 뉴타운 10곳과 2차 뉴타운 5곳 등 15곳에 대해서는 전용면적 25.7평 초과 중대형 평형을 줄이고 가구 수를 늘리겠다"고 밝히고 지역별 특수성을 고려하지 않은 채 평형별 건립 비율을 기계적으로 '18평 이하 20%, 25.7평 이하 40%, 25.7평 초과 40%'로 맞출 경우 가구수 부족으로 기존 주민을 모두 수용하지 못할 수 있다는 게 서울시측의 입장 - 2-4-4의 틀은 그대로 유지할 것"이라며 "다만 지역별로 여건을 따져 최소한 기존 주민들을 모두 수용할 수 있는 주거 단지로 만들겠다는 취지"
161	2007.02.08	경향신문	'뉴타운 정책' 제도수정...소형몰량 늘리기로 - 서울시가 앞으로 건립될 뉴타운 지역에 중·대형아파트 비율을 줄이는 대신 소형 평형 건립을 더 늘리기로 함. - 서울시의 정책 변화는 중대형 평수를 넓히고, 쾌적한 주거환경으로 강남을 대체하겠다는 뉴타운 정책과는 상반된 것 - 서울시는 뉴타운 정책을 추진하면서 조례 개정을 통해 중전 20% 이하로 규정돼 있던 25.7평 초과 중·대형 건립비율을 40% 이하까지로 확대
162	2007.03.22	서울신문	서울 상업용 건물 '공동과세' - 서울의 강남·북 간 재정 격차를 해소하기 위해 '공동과세 제도' 도입이 추진 - 21일 행정자치부 등에 따르면 최근 행정부와 서울시,25개 자치구는 공동과세제를 도입하기로 합의 - 이번에 합의가 이뤄진 '공동과세'안은 구세로 되어 있는 재산세를 구세와 시세로 절반씩 거둔 뒤 시에서 징수한 재산세는 다시 구별로 재분배하는 방식
163	2007.03.23	서울신문	뉴타운 37층 아파트 허용 - 서울시는 22일 '재정비축진지구 용적률·층수 심의기준'을 마련해 시행하기로 했다고 밝힘. - 심의 기준에 따르면 도시재정비축진지구(뉴타운) 내의 2중 일반주거지역에서 저층·중층·고층을 섞어 스카이라인을 다양화하거나 탑상형 아파트로 지을 경우 층고를 현재보다 40%까지 높여줌. - 완화조치가 적용되는 지역은 거여·마천 등 모두 21곳 - 시는 또 재정비축진지구 안에서 역세권과 구릉지를 한 개 사업 단위로 묶어 함께 개발하는 '결합 개발' 방식을 도입하면 용적률을 법정 상한까지 완화 - 2중주거지역은 용적률이 각각 230%에서 250%로, 3중주거지역은 250%에서 300%로 완화

구분	보도일자	언론매체	기사내용
164	2007.05.21	한국일보	구릉지-역세권 첫 동시개발 추진 - 서울시가 전국 지방자치단체 가운데 처음으로 산동네와 역세권을 동시 개발하는 '결합개발제' 시범사업에 본격 착수 - 서울시는 21일 동대문구 이문·회경 뉴타운 내 재정비촉진 7구역과 3구역을 결합개발제 첫 시범사업 지역으로 잠정 확정, 올 상반기 중 시행에 나설 계획 - 결합개발제는 서로 떨어져 있는 산동네(고지대 및 구릉지)와 역세권(평지)을 하나로 묶어 개발하는 신개념 주택재개발 사업 - 노후 단독주택이 밀집한 구릉지를 친환경 저밀도 주택단지로 조성하고, 역세권 개발에는 인센티브를 주는 것이 핵심 - 강북지역의 31%가 각종 규제에 묶인 구릉지인 탓에 평지 비율이 80%가 넘는 강남지역과의 불균형 발전이 가속화하고 있다고 봄.
165	2007.05.30	문화일보	"왕십리~중계 경전철 건설해달라" - 성동, 동대문, 성북, 강북, 노원 등 동북권 5개 구청장은 최근 '서울시 10개년 도시철도 기본계획'에 포함된 월계선 건설을 위한 공동건의문을 서울시에 제출 - 건의문에서 "성동·동대문구 등 동북권에서 뉴타운개발이 활발히 추진되고 있지만 여전히 도시기반 시설이 취약한 상황"이라며 "220만명 주민의 교통난 해소는 물론 강남·북 균형발전을 위해서라도 교통시설 확충이 절실하다"고 지적 - 동북권 5개 구 지역은 서울시의 대표적인 대중교통 취약지구. 이 때문에 강남·북 균형발전정책 및 뉴타운사업 등 지역개발에 따른 전제조건으로 교통문제 해결을 위해 자치구마다 '역세권개발'과 '경전철 도입'을 주요 역점 사업으로 추진해왔음.
166	2007.08.19	국민일보	우수학군 집값 '곤두박질'... 2010년 단일학군제 앞두고 강남 등 매력 상실 - 단일학군제란 2010년부터 강북 지역 학생들도 강남구와 서초구 등 다른 지역 고교로 진학할 수 있도록 하는 제도. 단일학군제 도입 추진과 정부의 주택가격 안정책으로 서울 강남 등 소위 '우수학군'의 집값이 크게 떨어짐. 단일학군제 수혜지역인 동대문, 마포, 종로, 구로 지역은 전년에 이어 오름세를 기록해 우수학군과는 대조적인 모습
167	2007.10.06	경향신문	90만㎡ '강북의 허파'로 만든다... '드림랜드' 시민공원으로 - 오세훈 서울시장은 16일 "강북구 번동의 홍물로 전락한 드림랜드 부지와 인접 땅을 매입해 2013년까지 대형 체임·테마 녹지공원을 조성하겠다"고 발표 - 남산공원·월드컵공원·올림픽공원·서울숲에 이어 서울에서 다섯번째로 큰 공원이 될 전망 - 공원이 조성되면 강북·성북·도봉·노원·동대문·종로구 등 강북 6개구에 거주하는 265만여명의 강북주민이 혜택을 입을 것으로 보임. 강북 지역의 발전을 최소한 10년 더 앞당기고 강남·북 간의 주거 격차를 줄이는 중요한 기반이 될 것
168	2007.10.10	연합뉴스	서울시의회 송파신도시 '제동' 파장 - 서울시의회는 이날 도시관리위원회를 열고 송파신도시 건설 예정지인 송파구 거여동 및 잠지동 일대 그린벨트 1,645㎢를 해제하는 내용의 도시관리계획에 대한 의견청취 절차를 11월 이후로 연기하기로 결정 - 도시 연담화(聯擔化, 도시 확장에 따라 도시 간 경계가 사라지고 도시끼리 맞붙는 현상)나 개발로 인한 교통난 가중 등의 문제점을 꼼꼼히 따져보고 부작용을 최소화하기 위한 것이라고 설명 - 서울시는 송파신도시가 뉴타운 등을 통한 강북 개발로 지역균형발전을 추구하는 서울시의 주택정책을 근본적으로 위협할 수 있다는 시각
169	2007.11.14	동아일보	"서울을 국제 금융허브 도시로" - 서울시가 내년에 국내외 금융회사들이 밀집해 있는 강남 등 서울 시내 3개 지역을 '국제금융지구'로 지정, 여의도 중소기업종합전시장 터에 짓고 있는 서울국제금융센터(SIFC·조감도)와 별도로 강북지역 도심에 '제2 국제금융센터'의 건립도 추진 - '서울 금융허브 도시 추진 전략과 중합사업계획'에 따르면 서울시는 국제금융지구 지정, 국제금융센터 건립, 외국인 생활환경 개선 등을 통해 2015년까지 서울을 아시아의 3대 국제 금융허브 도시로 만들겠다는 계획 - 서울시는 우선 내년 중 서울 시내의 강남, 여의도, (강북) 도심 등 3개 지역을 국제금융지구로 지정할 계획. 서울시는 대상 후보지로는 남대문과 청계천 주변에 금융 산업의 상징이 될 수 있는 랜드마크 건물 확충을 위해 '제2국제금융센터' 건립도 추진하기로 함.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
170	2007.12.26	연합뉴스	송파신도시 개발 본궤도 올랐다 - 서울시, 6대 조건 제시, 서울시는 이날 교통문제 해결 등을 조건으로 내걸고 그린벨트 해제에 대해 찬성 의견을 제시 - 건교부 "분양 일정 차질없다", 건교부는 서울시의 의견청취가 끝남에 따라 내년 1월에 개발계획을 확정지를 계획-주택 건설계획은 공동주택이 4만5천 여가구, 주상복합아파트 3천500여 가구, 단독주택 800여 가구를 지어 12만3천 여명을 수용한다는 내용 - 교통대책에는 송파구 문정동 동남권유통단지 인근과 서초구 현릉로 인근을 연결하는 제2양재대로 신설 계획과 송파신도시-과천, 송파신도시-동대문운동장 급행 간선철도 건설, 사업지구내 신교통수단(트램) 도입 등이 포함
171	2007.12.31	동아일보	송파신도시 그린벨트 해제 조건부 찬성 - 서울시의회는 26일 송파신도시 건설을 위한 정부의 개발제한구역(그린벨트) 해제 방안을 교통문제 해결 등의 조건을 달아 통과. "강남·북 균형개발 정책과 맞지 않고 교통난을 초래한다"는 이유로 정부가 추진 중인 송파신도시 개발과 이 지역 개발제한구역 해제에 반대해 왔음, 중앙정부의 사업에 지속적으로 반대하는 데 시의회가 큰 부담을 느껴 교통시설 확충 등 조건의 충족을 전제로 일단 찬성한 것
172	2008.01.11	조선일보	자사고, '자율형' 뜨자 쏙들어진 '자립형' - 2003년 당시 서울시장이었던 이명박 대통령 당선자의 의지로 서울시는 자사고 설립계획을 발표했고, 은평뉴타운과 길음뉴타운에 각각 1개씩을 세우기로 했으나 대통령 당선 공약으로 "전국에 자율형사립고 100개를 짓겠다"는 것을 발표한 후 자립형사립고 추진 난항 - 길음뉴타운 자사고 '원점에서 재검토', 은평 자사고 내년 개교는 힘들 것
173	2008.01.27	연합뉴스	지난해 서울 아파트 거래량 '반토막' - 서울시는 건설교통부 발표자료와 시 부동산거래관리시스템 자료를 분석한 결과, 지난해 시내 부동산 거래량은 32만3천526건으로, 2006년의 43만3천981건보다 25.5% 감소했다고 27일 밝힘 - 자치구별 아파트 거래량 감소율은 성동 -68.7%, 관악 -58.4%, 서초 -57.5%, 영등포 -57.0%, 동작 -56.7%, 강서 -55.4%, 양천 -55.3%, 강남 -54.3%, 노원 -47.6%, 도봉 -40.4%, 중랑 -30.0%, 동대문 -24.3% 등의 순으로, 강북보다 강남권 지역의 감소폭이 컸음.
174	2008.04.11	이데일리	정부 "강북궤 집값 급등, 강남으로 안 번진다" - 정부는 강북과 수도권 등에서 요건을 충족하는 지역은 모두 주택거래 신고지역으로 지정기로 함. 지정 요건은 ▲최근 1개월 주택가격이 1.5% 인상 ▲3개월 3.0% 인상 ▲전국 연간 상승률 2배 이상 등, 특히 강북지역은 다음주에 '주택정책심의회'를 열어 즉시 지정기로 함. - 최근 값이 급등한 강북 주택은 대부분 6억원 밑이라 중부세 양도세 증가에서 배제됐고, 주택담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 등 금융규제 대상도 아니었으며 또 용산 국제업무지구개발·뉴타운·경전철 등 개발 기대감이 높고, 노원구 등 일부 지역에선 부녀회 중심의 집값 담합도 일부 작용했다는 분석 - 수요 측면의 요인에도 강북지역의 공급 부족도 더해졌다는 게 정부의 시각으로 강북권은 주택보급률이 100%를 밑도는 등 공급이 절대적으로 부족하고, 노후 주택도 많음. 결국 '수급불균형이 가격상승의 근본 원인'이라는 결론
175	2008.04.25	한국일보	강북대형공원 '비움의 美'로 채운다 - 강북구 번동 일대의 드림랜드와 그 주변 부지에 90만여㎡ 규모의 초대형 공원 조성 - 강북대형공원은 강북·성북·도봉·노원·동대문·중랑구의 심장부에 위치, 이 지역에 거주한 98만 7,000여가구, 약 265만 주민들이 혜택을 누릴 수 있을 것으로 기대 - 전체 공원 면적의 3분의 1에 해당하는 33만2,075㎡에 이르는 드림랜드 부지는 각각의 특성을 살린 생태문화공간으로 거듭나며, 그 밖에 전망타워와 소공연장이, 창녕궁재위새(등록문화재 40호) 주변에는 호수와 정자, 월광폭포가 조성 - 중간에 지나는 도로(오현로)를 '에코터널(인공녹화터널)'로 조성하여, 도로에 의해 단절된 공간 서로 연결 - 강북대형공원 조성사업이 강남·북 균형발전의 계기가 되고, 이번 사업으로 낙후된 이미지의 강북이 서울의 대표적 주거지역으로 거듭날 수 있는 계기
176	2008.05.05	한국일보	강남 집값 휘청... '불패 신화' 먹구름? - 재건축 규제 완화에 대한 실망감과 장기보유자 양도세 특별공제(80%) 해당 매물, 여기에 종합부동산세 과세 기준일(6월 1일) 이전에 집을 팔려는 주택 물건이 몰리면서 강남 아파트의 하락세가 재건축에서 일반 아파트까지 확산 - 정부의 도심 역세권 개발도 '땅값 때문에 강남이 아닌 강북이 중심이 되지 않겠냐'는 관측도 강남 하락을 부채질 - 3월(21일)부터 시행된 주택 장기 보유자에 대한 양도세 특별공제에 해당하는 소유자들이 집을 내놓으면서 가격 하락 촉진

구분	보도일자	언론매체	기사내용
177	2008.07.31	경향신문	'송파신도시' 분양 1년 늦춰진다...중대형 중심으로 전환 - 국토해양부는 31일 송파신도시의 명칭을 '위례신도시'로 변경하고 개발계획을 확정, 발표 - 서민들의 강남 거주를 돕겠다는 당초 목적과 달리 중대형 중심으로 아파트가 건설되고 분양가도 상승하면서 서민주거단지 조성이라는 취지가 퇴색됐다는 주장 - 정부는 신도시 개발에 의한 교통문제를 해소하기 위해 제2양재대로(5.2km), 감일~초이 간, 현릉로~삼성로 간 도로 등 10개 노선 20km를 신설, 확장기로 결정. 또 송파~강북도심, 송파~과천 대공원을 잇는 급행열차도 도입하기로 함.
178	2008.08.11	조선일보	강남역, 11m 기둥 세워 미래에 닿는다 - 서울 강남구는 "지하철 2호선 강남역과 내년 5월 지하철 9호선 '신논현역'이 들어설 교보타워 사거리 사이 760m 구간 동쪽 측면에 '강남대로 유-스트리트(u-street)'를 올해 말까지 조성할 계획" - 거리에서 가장 눈에 띄게 될 시설물은 높이 11m의 가로등과 공중전차, 각종 시설의 위치를 알려주는 안내도와 교통안전 표지판, 심지어 CCTV 기능을 가진 종합 시설물 '미디어 폴(media pole)' - 미디어 폴과 어울리도록 주변 건물 간판들도 가이드라인을 정해 바꿔나갈 계획
179	2008.08.16	한겨레	강북 6억 넘는 고가아파트 / 30개월만에 16배나 늘어 - 강북권은 2006년 2월 당시 고가 아파트 가구 수가 636가구에 불과했으나 현재는 1만 385가구로 16.3배나 늘어났으며, 구별로는 노원구(4386가구), 도봉구(2568가구), 성북구(2058가구) 차례로 고가 아파트가 많음. 강남권은 고가 아파트 수가 2006년 2월 당시 15만9739가구에서 2008년 8월 현재 20만1171가구로 1.3배 늘어나는 데 그침. - 2006년 3·30 대책이 강남·북 고가 아파트 수에 영향을 끼친 것으로 추측 - 3·30 대책은 투기지역 안 6억원 초과 아파트의 총부채상환비율(DTI)을 40% 안으로 묶었으며, 이에 따라 고가 아파트가 많은 강남권에서 주택 거래가 줄어들고 고가 아파트 수가 거의 늘지 않은 반면, 상대적으로 싼 아파트가 많은 강북권에는 대출 부담이 적어 매수세가 몰리면서 고가 아파트 수가 증가한 것으로 추측
180	2008.09.07	연합뉴스	임대주택 건립놓고 서울 강남·북 자치구 충돌 - 서울지역 임대주택은 2007년 2월 현재 총 8만8천977가구로, 이 가운데 24%인 2만1천602가구가 노원구에 집중. 다음은 강서구로 1만9천여 가구가 있으며 수서·일원동에 약 8천가구가 있는 강남구는 3번째로 임대주택이 많음.
181	2008.09.17	경향신문	강남구 2323억·도봉구 137억... 재산세 큰 격차 - 재산세 공동과세 제도가 도입되면서 재산세 수입이 가장 많은 자치구와 가장 적은 자치구 사이의 격차가 최고 17배에서 6배로 완화될 전망. 공동과세 제도를 적용하지 않을 경우 강남구의 재산세는 도봉구의 17배, 강북구의 16.6배에 달하지만 공동과세 제도를 적용할 경우 각각 6.02배와 5.97배로 격차가 완화. 재산세 공동과세 제도는 서울 자치구 사이의 재정 불균형을 완화하기 위해 전액 구세로 쓰이던 재산세를 구(區)분 재산세와 시(市)분 재산세로 나눈 뒤 시분 재산세 전액을 25개 자치구에 균등 배분하는 제도로 올해 처음 적용됨.
182	2008.11.20	한겨레	강북에도 '예술의 전당' 들어선다 - 서울시에 따르면, 도봉구 창동 중랑천변 1-6번지 일대 1만1488㎡ 부지에 1500석 규모의 다목적 콘서트홀을 갖춘 대규모 복합공연장이 이르면 2012년께 들어설 예정 - 복합공연장은 상계뉴타운의 개발촉에 위치해 있으면서 동부간선도로와 지하철 1·4·7 호선과 가까워 서울 북부·외곽지역에서 접근성이 뛰어나며, 중랑천변 24만8000㎡의 창동 차랑기지 이전, 2010년 창동 문화의 거리 조성사업 시행, 창동 민자역사개발계획·동부간선도로 지하화 등 지역개발 계획이 실현되면 복합공연장 주변 중랑천변 일대가 서울 동북권 문화·상업 중심 공간으로 떠오를 것으로 기대
183	2008.12.05	세계일보	서울역 일대 '컨벤션산업 허브'로 - 서울시는 4일 중구 봉래2가에 위치한 서울역 북쪽의 철도 부지를 포함해 연면적 5만㎡가 넘는 땅에 대규모 컨벤션센터를 조성하는 서울역 북부역세권 개발 기본 구상안을 발표 - 서울역 북쪽 연면적 5만5826㎡에 달하는 공간에 코엑스(약 4만6400㎡)를 능가하는 규모의 컨벤션센터를 지어 최대 7500명까지 수용할 수 있는 회의장과 2만6500㎡ 규모의 전시장을 갖춰 서울역을 컨벤션산업의 허브로 키우는 것이 핵심내용 - 노후한 서울역 고가도로를 걷어내고 댕개공원 위를 지나는 동서 관통도로를 개설해 보행 동선을 연결하는 동시에 도심 경관도 개선할 계획 - 인근 재래시장 정비사업을 추진하고, 옛 서울역사 뒤편의 롯데마트 건물을 건물주와 협의해 시민을 위한 공간으로 활용하는 방안도 검토 - 서울역 일대에 대규모 컨벤션센터를 중심축으로 하는 각종 편의시설과 여러 광장이 자리 잡는 개발 계획이 현실화되면 강남·북 균형개발을 이룰 수 있을 것으로 기대

구분	보도일자	언론매체	기사내용
184	2008.12.22	한국일보	강남·북 자치구 빈부격차 좁혀진다 - 시는 재정 상태가 어려운 자치구에 교부금을 더 많이 배정하는 것을 골자로 하는 '자치구 재정 조정 조례개정안(조정 교부금제)'이 서울시의회 심의를 통과함에 따라 내년부터 시행한다고 21일 밝힘. 올 초 구세인 재산세의 일부를 거둬 25개 구에 골고루 나눠주는 '재산세 공동과세제'와 함께 이 제도 시행으로 강남·북 자치구 간의 재정 불균형 해소가 한층 가속화할 전망. 강남 서초 송파 종로 중구 등 재정 여건이 좋은 5개 자치구는 조정교부금 배부 대상에서 제외 - 교부금을 시민 복지와 밀접한 항목에 사용되도록 한정함으로써 그동안 문화 복지 혜택에서 상대적으로 소외됐던 강북지역 주민들에게 직접적인 도움을 줄 전망
185	2009.01.01	경향신문	서울 재건축 용적률 상한 300%까지 허용 - 서울시는 국토해양부와 가진 주택정책협의회에서 재건축사업 용적률을 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법) 상한까지 완화하고, 재개발사업 때 임대주택 건설의무를 면제 - 현행 국토계획법은 재건축 아파트의 용적률에 대해 일반주거지역 가운데 1종지역은 200%, 2종은 250%, 3종은 300%로 정하고 있지만, 서울시는 조례를 통해 이를 50%포인트씩 낮춰 적용 - 시 관계자는 "역세권 등은 정부안대로 용적률을 최대 300%까지 허용하겠지만 조밀지역 등 환경이 열악한 곳은 심의를 거쳐 용적률을 탄력적으로 적용할 계획"이라고 밝힘. - 낮은 용적률로 인해 사업성이 떨어졌던 강남권 일부 아파트의 거래와 재건축사업이 활성화될 것으로 예상
186	2009.01.20	한국일보	서울시 '한강 공공성 회복선언' 50층 아파트 허용 - 서울시는 한강변을 매력적인 공간으로 재탄생시키기 위해 전라정비구역, 유도정비구역, 일반관리구역 등 3개 구역으로 구분해 관리키로 했으며, 대상지역으로는 여의도, 압구정, 잠실, 성수 등으로, 서울시는 개발 압력이 크고 배후 조망 대상이 없으며 골목부인 곳은 평균 40층, 최고 50층까지 지을 수 있도록 함. - 초고층 재건축 허용의 혜택을 받게 될 대표적인 단지는 강남구 압구정동으로, 이번 조치로 고층 재건축이 탄력을 받게 될 재건축 외에 기존 분양 아파트 단지들도 수혜를 받게 될 전망이다. 한강변 지역 중에서도 전라정비구역으로 지정된 곳은 사업진척이 가장 빠른 전망으로, 대표적인 곳으로는 성수, 합정, 이촌, 압구정, 여의도 등 - 유도정비구역 중에는 영등포구 당산, 서초구 반포, 광진구 구의·자양, 송파구 잠실에 아파트 분양권이 있어 향후 수혜를 기대해 볼 수 있으며, 이곳은 앞으로 인근지역이 개발될 가능성이 높아 덩달아 혜택을 보게 될 전망
187	2009.01.22	문화일보	우이~신설 경전철 '13개 정거장' 확정 - 서울시는 우이~신설 경전철 건설사업안이 21일 열린 도시계획위원회에서 최종 확정됐다고 22일 밝힘. 확정된 우이~신설 경전철 노선은 우이동에서 삼양사거리~정릉~아리랑고갯길~성신여대 입구를 거쳐 신설동에 이르는 총 11.4km 임. - 경전철이 지상 교통수요를 상당 부분 흡수해 서울 동북부 지역의 교통혼잡이 완화될 전망.무인운전시스템으로 운영할 예정인 이 경전철이 강남·북 간의 균형 발전에 큰 기여를 할 것으로 기대
188	2009.01.28	서울신문	용적률 완화·제2 롯데월드 호재...강남 꿈틀 - 강남 투기지역 해제 움직임, 재건축 용적률 완화 등으로 투자수요가 몰림. - 제2롯데월드 건설 등의 호재가 등장하면서 송파구 일대를 중심으로 일반 아파트값 움직임도 감지 - 반면 지난해 뉴타운 개발 호재 등으로 집값이 많이 올랐던 노원·도봉·강북 등 강북권 3구 아파트 시장은 연초와 비교해 하락세를 이어가고 있음.
189	2009.02.13	서울신문	자치구 조정 교부금 개선안 '2008 서울 창의대상' 선정 : 재정열악 區 더 배정...격차 해소기여 - 서울시는 '2008 서울 창의대상'에서 강남·북의 재정격차를 합리적으로 줄인 '자치구 조정교부금 제도 개선책'을 선정했다고 12일 밝힘. - 취득·등록세의 50%로 이뤄진 조정교부금은 서울시가 각 자치구의 부족한 재원을 채워주는 돈임.
190	2009.03.13	중앙일보	서울에 산 가리는 고층건물 못 짓는다 - 서울시는 12일 '서울시 경관 종합계획'과 종합계획에 따른 건물디자인과 규모, 높이 등을 제시한 '경관설계지침' 발표 - 민간의 자발적인 참여 유도를 위해 2년간 시험운영한 뒤 본격적으로 건축심의회와 허가 등에 반영할 것 - 동북권(강북·광진·노원·도봉·동대문·성동·성북·종로구)은 자연을 바탕으로 쾌적한 생활 경관을 조성할 계획 - 동남권(강남·강동·서초·송파)에선 업무·상업 중심의 도시적 경관 특성을 강화 - 서북권(마포·서대문·은평구)에선 불광천 등 하천변 경관 개선에 집중 - 서남권(강서·관악·구로·금천·동작·양천·영등포구)은 준공업지역과 안양천변 개선이 주로 추진

구분	보도일자	언론매체	기사내용
191	2009.03.24	세계일보	송파신도시, 3년 6개월만에 중단·축소위기...배경 의문 - 송파신도시 사업 추진 3년6개월 만에 전면 재검토 - 국방부가 송파신도시 예정지에 주둔하고 있는 특수전사령부를 수도권 외곽으로 이전하면 서울 방위와 국가 수호에 커다란 구멍이 생긴다며 신도시 건설 중단을 요구하고 나서자, 청와대가 이를 받아들이며 관계부처 협의를 주문 - 국방부는 특전사가 수도권 외곽으로 이전하면 휴전선에서 40여km에 불과한 서울 등 수도권을 북한의 장사거리포와 대량살상무기 공격으로부터 보호하는 데 중대한 허점이 있다고 주장 - 신도시가 들어서면 서울공항 이전 주장이 확산돼 결국 수도권 영공 방어를 담당하는 서울공항이 존재 위기에 내몰릴 우려가 높다고 밝히고 있음.
192	2009.04.02	연합뉴스	서울시·노원구 '고층빌딩 신축' 놓고 또 대립 - 서울시는 노원구 공릉동에 지상 52층과 41층 높이의 주상복합건물 2채를 짓는 내용이 포함된 '공릉지구단위계획 변경 결정안'이 1일 열린 도시건축공동위원회를 통과하지 못했다고 2일 밝힘. - 시는 특히 "2006년 6월 공릉 제1종지구단위계획 입안 당시 결정된 최고높이 기준(72m)이 유지돼야 한다"며 초고층빌딩 신축을 불허하겠다는 입장을 예고 - 노원구는 이번에도 서울시가 타당하지 않은 구실을 붙여 강북 지역 개발을 막으려 한다는 논리로 대응할 것으로 보여 양측 간의 공방전이 격해질 것
193	2009.04.06	서울신문	강남·북 아파트값 격차 다시 벌어져 - 서울 강북권 아파트 강세현상이 8개월 만에 막을 내리고 강남권 아파트와의 격차가 다시 벌어지는 것으로 나타남. - 강남권(강남·서초·송파·강동구) 아파트와 강북권(강북·노원·도봉·동대문·성북·은평·종로·강구) 아파트의 매매 평균가 격차가 올해 1월 이후 매달 확대 - 강남·북 아파트값 격차는 지난해 5월 3.3㎡당 1605만원이었으나 7월 1533만원, 8월 1510만원, 9월 1490만원, 10월 1430만원, 11월 1375만원, 12월 1320만원 등으로 점점 줄어드는 추세였으나 한강변 초고층 재건축 허용 방침, 재건축 규제 완화, 투기지역 해제 가능성 등으로 강남권 재건축 아파트값이 크게 올랐기 때문
194	2009.04.07	한국일보	서울시 '산업뉴타운' 30곳 키운다 / 자치구별 특화... 마포 디자인 등 6곳 올해 우선 지정 - 서울시는 6일 지역경제 경쟁력을 높이고 일자리를 창출하기 위해 산업뉴타운을 2012년까지 25개 자치구별로 1곳 이상씩, 총 30곳을 지정해 육성할 계획 - 올해 1차 산업뉴타운으로 지정되는 곳은 성동, 마포, 종로, 영등포, 서초, 중구 등 6개 자치구의 거점지구 - 성동구 IT(정보기술)지구, 마포구 디자인지구, 종로구 귀금속지구는 내년까지 1,873억원을 들여 먼저 육성 - 영등포구 금융지구인 여의도동(39만5,214㎡)에 동북아 금융거점 도시를, 중구 금융지구인 다동(38만361㎡)에 전통적인 금융중심지를, 서초구 양재 R&D(연구·개발)지구인 우면동(5만3,553㎡)에는 연구·개발 집적단지를 조성할 계획 - 내년에 중랑, 성북, 도봉, 구로구 등에 8개 지구를 추가 지정하는 등 올해 이후 2010~2012년 3차례에 걸쳐 매년 6개 이상 지역을 신청받아 산업뉴타운지구를 지정할 방침 - 산업뉴타운지구의 용적률, 건폐율, 높이 제한을 완화하고 이미 신성장동력산업지구로 지정됐거나 지구전환을 모색하는 곳에 도시계획(지구단위계획)상 혜택을 주는 등 각종 인센티브도 제공
195	2009.05.15	중앙일보	강남3구·과천 재건축 펄펄 ... 재개발은 규제 풀어도 냉골 - 용적률 상향조정 및 안전진단 완화 등의 재건축 시장 호재 - 그러나 재개발 시장은 토지거래허가 완화 등 재개발 촉진 조치가 이어졌지만 냉랭 - 답십리뉴타운과 서대문구 가재울뉴타운 등에서 현금청산(현금을 받고 조합에서 탈퇴하는 것)이 속출 - 서울 강남 3구(강남·서초·송파구) 아파트값은 올해 평균 3.02% 오른 반면 강북 3구(노원·도봉·강북구)는 2.73% 내림.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
196	2009.05.15	경향신문	"자전거 타고 서울 도심 한 바퀴" 市, 순환형 도로 88km 조성 - 서울 종로·태평로 등 도심과 남산·한강을 순환하는 자전거전용도로가 조성되며, 2014년까지 주요 간선도로에 구축되는 자전거도로를 연결하는 순환형 자전거도로 88km를 추가 조성 - 시는 기존 도로에서 1개 차로를 없애거나 차선 폭을 줄이는 '도로 다이어트' 방식으로 자전거도로를 확충할 계획이며, 새로 조성되는 노선은 한강과 남산·도심을 연결하는 도심 순환노선(24.1km), 한강과 중랑천·불광천·홍제천 등 한강 지천을 잇는 외곽순환노선(38.1km), 도심순환노선과 외곽순환노선을 잇는 연결노선(26km) 등임. - 도심 순환노선엔 서울의 대표거리인 종로와 태평로, 소월길, 장충단길, 훈원로가 포함되며, 종로의 경우 현재 왕복 8차로가 2011년 6월까지 양방향 자전거도로, 중앙버스차로, 왕복 4차로로 바뀔. - 또 도심과 남산·한강을 연결하는 한남로와 한강진길·반포로에 자전거도로가 만들어지고, 외곽순환노선에 포함된 구기터널에는 자전거·보행자 겸용 도로가 설치 - 도심·외곽순환노선과 연계노선이 구축되면 강북권 대부분의 지역에서 도심까지 자전거로 40분 내외면 이동할 수 있을 것으로 전망
197	2009.06.10	세계일보	중랑천 따라 경제·문화 중심축 뜬다 / 서울시 18조 투입 동북권 르네상스 프로젝트 발표 - 시는 2020년까지 18조원을 투입해 동북권을 관통하는 중랑천변에 경제·문화거점을 육성하고 동북부 8개 자치구를 남북, 동서로 연계 개발 - 이번 프로젝트가 추진되면 성동·광진·동대문·중랑·성북·강북·도봉·노원구 등 8개구 350만 명과 구리·남양주·포천 등 경기지역 150만명 등 500만명이 혜택을 볼 것으로 예상 - 중랑천을 낭만과 문화가 흐르는 자연형 하천으로 바꾸기 위해 중랑천변의 동반간선도로를 단계적으로 지하화하고 한강-군자교 사이의 4.9km 구간에 수상버스와 수상택시가 운행할 수 있는 뱃길을 조성 - 주거 중심으로 개발된 서울 동북부 일대에 상업·업무 기능을 보강하고 취약한 문화기반과 교통여건을 획기적으로 개선 - 준공업지역을 포함하는 성수·독섬 일대는 R&D(연구·개발)와 제조, 생산을 연계하는 첨단 IT·BT 산업단지가 들어설 예정
198	2009.06.18	조선일보	강남 3구 아파트거래 크게 줄어 - 강북은 매매 늘고 집값 올라 올 상반기 서울 강남권과 한강변 재건축 아파트 값이 급등한 가운데 지난달 서울 강남 3구(강남·서초·송파)의 아파트 거래 감소 - 지난달 강남 3구의 아파트 거래는 1464건에 그쳐 지난 4월 2200건보다 크게 줄어든 반면, 강북 지역(14구)에서는 2365건의 아파트 매매 계약이 체결돼 전달(1674건)보다 급증 - 강남 3구에서 거래가 급감한 것은 이들 지역의 주택가격이 단기간에 급등한 데다 투기과열지구 해제 지연 등으로 주택 수요자들의 투자 심리가 위축됐기 때문으로 분석 - 이에 따라 상승세를 보이던 강남 3구의 아파트 매매가격도 멈췄고 일부 재건축 단지에서는 가격이 조금 떨어진 것으로 나타났으며, 거래량이 증가한 서울 강북지역의 집값은 조금씩 오름.
199	2009.06.25	서울경제	강남 전세시장 '고공비행' - 서울 강남권 아파트의 매매는 최근 소강상태에 들어갔지만 전세시장은 고공행진을 이어가고 있음. 송파구 잠실동 일대는 재건축이 완료된 아파트를 중심으로 가격이 치솟으면서 노후 단지들로까지 상승세가 퍼지고 있고 학원가가 몰려 있는 강남구 대치동 일대는 여름 학기를 마친 유학생이 돌아오면서 전세수요가 급증, 매물을 찾기 힘들 정도임. - 강남구 대치동, 송파구 잠실동 등 강남권 주요 인기 거주지역의 전세 값이 연초에 비해 평균 4,000만~5,000만원 가까이 오른 것으로 나타남.
200	2009.07.06	중앙일보	융적률 완화에 강남재건축 가속페달 - 정부가 재건축 융적률을 법적 상한선까지 허용한 뒤 강남권을 중심으로 재건축 추진 단지들이 규제 완화를 반영해 사업에 본격적으로 나서고 있는 것 - 강남구 개포지구도 지지부진하던 사업을 재개할 전망
201	2009.09.10	조선일보	서울 강남·북 격차 해소 어디까지 왔나? - 자치구 간 재정불균형을 완화하기 위한 정책으로는 지난해 1월 전국 최초로 시행에 들어간 재산세 공동과세와 2007년부터 추진하고 있는 조정교부금제도는 서울시의 문제점으로 지적되어 왔던 자치구 간의 불균형 발전이 부동산가격 차이의 심화 등으로 격차가 더욱 커지자 시에서 그 해결책으로 내놓은 것 - 자치구 재정조정제도가 개선됨으로써 최대 수혜구는 재정자립도가 40% 이하로 재정이 열악한 강서, 노원, 은평, 중랑, 강북구 등으로 이들 자치구에서는 2009년 예산에 사업비를 대폭 증액해 전년대비 평균 279억원을 편성, 주민복지사업에 투자할 수 있었음. - 서울의 균형발전정책은 자치구의 재정격차 완화와 더불어 시의 경쟁력을 확보할 수 있는 방안으로 평가, 서울시는 2010년까지 꾸준한 균형발전정책 시행을 통해 강남·북의 재정 격차를 5배 이하로 줄인다는 계획을 밝힘.

구분	보도일자	언론매체	기사내용
202	2009.09.11	매일경제	서울 공교육 '빈부격차' 갈수록 커져 - 강남구의 교육 부문 예산은 250억원 규모로 전국 기초자치단체 가운데 최고. 본예산은 200억원이었지만 추경과 매칭펀드까지 더함. - 서울에서 가장 재정이 열악한 은평구는 올해 교육 예산이 30억원이어서 강남구와는 무려 8배 이상 차이
203	2009.09.15	중앙일보	서울 재개발 아파트 용적률 20% 올린다 - 서울시는 14일 '서울시 전세금 안정 대책'을 내놓음. - 일반주거지역 기준용적률은 1층은 170%에서 190%로, 2층은 190%에서 210%로, 3층은 210%에서 230%로 높일 계획 - 60㎡ 이하의 소형주택 1만2000가구를 추가로 짓도록 할 계획 - 저소득층의 전·월세 자금 지원 확대도 추진: 월세 지원은 지난해보다 2400가구 늘어난 4500가구를 대상으로 25억원을 지원하고, 전세자금금은 가구당 4900만원에서 5600만원으로 늘릴 계획
204	2009.09.15	중앙일보	강남구 재산세 도봉구의 14.7배 - 자치구별 부과액은 강남구가 3683억원으로 가장 많고, 서초구(1950억원)와 송파구(1649억원)가 뒤를 이음. 부과액이 가장 적은 구는 도봉구(251억원), 강북구(255억원), 금천구(286억원) 순 - 강남구와 도봉구의 재산세 수입 격차는 14.7배가량 되지만, 지난해 도입된 재산세 공동과세 덕분에 실제 차이는 크게 줄어듦.
205	2009.09.15	동아일보	강서마곡지구-위례신도시, 장기전세 2만채 추가 공급 - 서울시는 14일 '공급 최대화'와 '열실 최소화'를 주요 내용으로 한 전세금 안정화 대책을 내놓음. - 2018년까지 계획된 장기전세주택(시프트) 11만2000채에 정부 시범지구 및 서울시 자체공급 보금자리주택(5700채), 강서 마곡지구(4300채), 송파구 위례신도시(1만 채) 등 2만채가 새로 공급 - 재건축지역에 비해 상대적으로 서민이 많이 사는 주택재개발 지역은 기준용적률이 20% 올라감으로써 60㎡(약 18평) 이하 소형주택에 한해 용적률을 높여 1만2000채를 새로 확보한다는 것. 평지에 위치한 12층 이하 제2종 일반지역 134km²(7층 이하 85km², 12층 이하 49km²)는 층수 제한이 사라짐.
206	2009.09.26	중앙일보	보금자리·뉴타운 개발에 땅값 들쭉 - 서울 성동구는 뉴타운과 주택재개발구역 사업, 신분당선 연장 등의 호재가 겹치면서 한 달 새 0.8% 올라 전국에서 가장 높은 상승률을 기록. 서울 강남구(0.73%), 서울 마포구(0.73%)와 강북구(0.72%)는 각각 뉴타운과 미아 균형발전 촉진지구 개발 호재로 큰 폭으로 뛴. - 이밖에 서울 서초(0.55%)·송파(0.7%)·양천(0.54%)·용산(0.69%)
207	2009.10.11	조선일보	중구, 1000억 들여 '금융뉴타운' 만든다 - 금융지구로 특화 육성되는 지역은 을지로·남대문로 주변 다동·무교동·명동·장교동 일대로, 모두 1000억원이 투입돼 내년 상반기부터 추진 - 서울시는 지난 4월 여의도와 함께 중구를 '금융뉴타운'(금융특정개발진흥지구)으로 선정. 여의도 금융뉴타운과 차별성을 두기 위해 녹색금융·사금융을 특화할 방침 - 탄소배출권 거래 같은 미래형 친환경 금융 분야를 미리 개척하고, 명동 일대에서 발달한 사금융을 제도권으로 흡수하겠다는 구상 - 다동·장교동 일대에 금융기관이 들어올 경우 현행 1000% 이하인 용적률도 금융시설을 지을 경우 1200%까지 완화해 스카이라인을 높여줄 것

영문요약
(Abstract)



Seoul's Spatial Characteristics: Local Disparity Analysis in the Built Environments

Da-Mi Maeng · Jeong Hyun Oh

For the past fifty years the city of Seoul has experienced a rapid increase in population as well as a continuous spatial expansion. The rapid growth of Seoul has resulted in a development-centered policy paradigm in the city. Now that Seoul is in a steady development phase, many planning professionals and scholars agree that it is time for paradigm shifts - focusing on urban growth management rather than new development in the city. To properly address urban issues and problems, it is necessary to find out the solutions by analyzing urban spatial characteristics in Seoul. This will play a crucial role in providing a better understanding and the solutions for the areas. Thus, this study aims to select several meaningful indicators that represent the characteristics for the Seoul's built environments and analyze them systematically. Then, it examines and compares the characteristics and changes of the built environments in year 2000 and 2005. In addition, it analyzes local disparities among twenty-five *gus* in the city and categorizes them by statistical analyses(e.g., factor and cluster analyses). Finally, based on the analysis results, it examines the relationship between urban development policies and local disparities in Seoul. Therefore, this study will provide insights on Seoul's spatial characteristics and disparities through the representative indicators and lay the foundations of monitoring the built environments in the future.

The findings for this study are as follows: 1) the identification of the characteristics in Seoul's built environments 2) the examination of local disparity in the built environments; and 3) a clustering tendency by each *gu*'s characteristics. First, each *gu* shows different characteristics that has been changed over the years. For instance, the existing urban areas show higher population and housing density and a lower level of service in infrastructure and public facilities than the rest of the city. On the other hand, the newly-developed areas show a better level of service in infrastructure and public facilities and less crowded and better residential environments than the existing urban areas. Furthermore, there are some differences in socio-economic characteristics of their residents. Second, local disparity in the built environments changes over the years. Local disparity in the population sector has not widened much while some indicators in the residential environments show a wider local disparity.

Local disparity in the economic sector has narrowed while infrastructure and public facility sectors show a wider local disparity than the others.

Finally, the city is clustered into five sub-areas according to the statistical analyses, including the inner city areas, newly-developed areas, urban centers, the areas adjacent to the centers, and the rest of the city. The findings indicate the close relationship between urban policies, local disparities and spatial characteristics in the city. Local disparity issues are required to consider the relationship between three components for the built environments - population, urban activities, and facilities.

The findings also suggest that it is important for planners and decision-makers to continuously monitor the built environments at the macro- and micro-level for a sustainable urban development in the city. Furthermore, both the city and the *gu*-offices need to work closely as partners in order to efficiently manage urban development and achieve urban sustainability in the future.

Table of Contents

Chapter 1 Introduction

1. Research Purpose
2. Research Scope and Organization

Chapter 2 Literature Review

1. Literature Review : Evaluating the Built Environments
2. Literature Review : Criteria and Systems for Selecting Indicators
3. Conceptualization and Operationalization of the Built Environments

Chapter 3 Indicator Analysis on Characteristics and Trends in the Seoul's Built Environments

1. Selective Indicators for the Built Environments
2. Comparison and Analysis in the Built Environments
3. Comprehensive Analysis

Chapter 4 Local Disparity Analysis in the Seoul's Built Environments

1. Local Disparity Analysis
2. Changes in Urban Development Policies in Seoul
3. Local Disparity and Urban Development Policies

Chapter 5 Conclusion

1. Conclusion
2. Policy Implications

References

Appendices

시정연 2009-BR-03

**지표로 본 서울시 도시공간특성에 관한 연구
: 생활환경 격차 분석을 중심으로**

발 행 인 정 문 건

발 행 일 2009년 12월 16일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울특별시 서초구 서초동 391

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-702-1 93540