

서울시 비주거용 건물의 체계적인 관리를 위한 모니터링 방안

양재섭

A Research on the Monitoring System for Managing the Non-Residential Buildings in Seoul



서울연구원
The Seoul Institute

서울시 비주거용 건물의
체계적인 관리를 위한
모니터링 방안

\ 연구책임

양재섭 도시공간연구실 연구위원

\ 연구진

성수연 도시공간연구실 연구원

\ 자문위원

이상영 명지대학교 부동산학과 교수

이재수 강원대학교 부동산학과 교수

이 현 알투코리아부동산투자자문(주) 대표

최창규 한양대학교 도시대학원 교수

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약

비주거용 건물 모니터링자료 구축 필요 도시기본계획 모니터링과 연계해 운영

서울시 차원에서 비주거용 건물의 공신력 있는 자료 구축할 시점

서울의 주택(아파트) 공급 및 가격 동향은 DB를 통해 체계적으로 관리되고 있지만, 업무·숙박·판매 등 비주거용 건물은 서울시 차원의 자료 구축이 미흡한 실정이다. 공부자료와 등록자료, 민간업체 자료 등을 활용하여 공급 현황을 파악하는 수준에 머물고 있다.

공부자료와 등록자료는 물리적 현황 위주로 구성되어 있고, 단순한 목록 형태의 자료라는 점에서 한계가 있다. 또한 민간업체 자료에 의존하고 있는 오피스 현황은 민간업체별로 조사대상과 항목이 다르고, 호텔(관광정책과), 대규모 점포(소상공인진흥과) 자료는 서울시 담당부서별로 분산 관리되고 있어서 비주거용 건물에 대한 공신력 있는 자료를 서울시 차원에서 구축할 필요가 있다.

업무, 숙박, 판매 등 비주거용
건물에 대한 공신력 있는 자료 부재

- 주택과 달리, 민간업체자료에 의존
- 공신력 있는 자료가 없어 정책반면에 활용 어려움

중심지 육성·관리를 위한 비주거용
건물의 체계적인 모니터링 필요

- 2030 서울플랜상 3도심 7광역중심 개편
- 중심기능의 육성·관리를 위한 비주거용 건물의 공급 및 개발동향에 대한분석 필요

비주거용 건물의 공신력 있는 자료 구축 및 모니터링을 위한 과제와 방향 제시

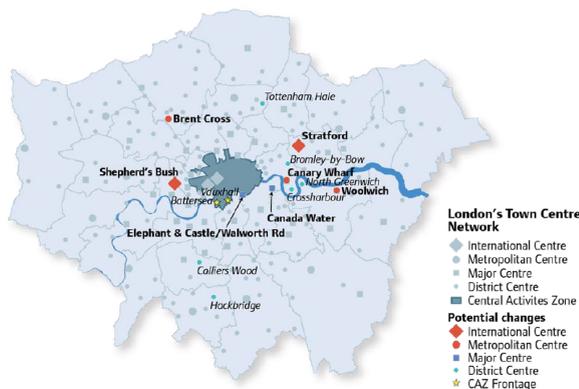
[그림 1] 연구배경과 목적

런던·도쿄, 주거-비주거용 건물의 정기적인 조사로 기초자료 구축

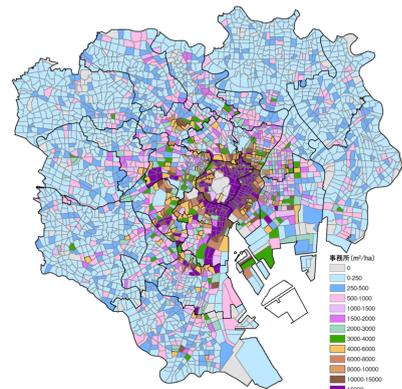
런던과 도쿄 등 외국의 대도시는 주거용 건물뿐만 아니라 비주거용 건물에 대한 정기적인 현황 조사를 실시하여 기초자료를 구축하고 있다. 조사된 결과는 중심지 육성과 관리방안을 마련하는 데 활용된다.

런던은 런던 개발 데이터베이스(London Development Database)를 활용하여 개발 동향을 실시간으로 파악하고 있으며, 2004년 이후 오피스 정책에 대한 모니터링을 통해 오피스 공급 추이와 수급 현황을 진단하고 있다. 또한 중심지에 대한 9가지 핵심지표를 선정하여 4~5년 주기로 중심지의 기능 변화를 진단하고, 그 결과를 중심지 위계를 조정하거나 신규 중심지를 설정하는 데 활용하고 있다.

도쿄 역시 5년마다 토지이용 조사를 실시하여 건물의 용도와 밀도 현황을 파악하고 있다. 이를 토대로 중심지 위계별 특성화 전략을 마련하여 육성·관리하고 있으며, 중심지별로 설정된 육성 용도를 도입할 경우 용적률 인센티브를 제공하고 있다.



[그림 2] 런던의 중심지 위계와 변화 가능성 진단



[그림 3] 도쿄의 1ha당 사무실 연면적(m²)

‘중심지 육성·관리’ 비주거용 건물 공급·개발특성 모니터링할 필요

업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물을 체계적으로 관리하기 위해서는 용도별로 공신력 있는 자료를 구축하고, 지속적으로 모니터링하는 것이 필요하다. ‘2030 서울플랜’의 중심지 육성 및 관리 방향에 근거하여 비주거용 건물의 공급 및 개발 특성을 모니터링할 필요가 있다.

비주거용 건물의 모니터링을 위해 3도심을 포함한 중심지별로 비주거용 건물의 총량, 시기, 규모, 밀도, 층수별 공급 현황을 분석하고, 건축물 인허가대장을 활용하여 향후 3년 이내에 공급될 예정 물량을 파악할 필요가 있다. 또한 비주거용 건물에 대한 지역별 특화도를 분석하여 중심지 위계별 입지 특성을 파악한다.

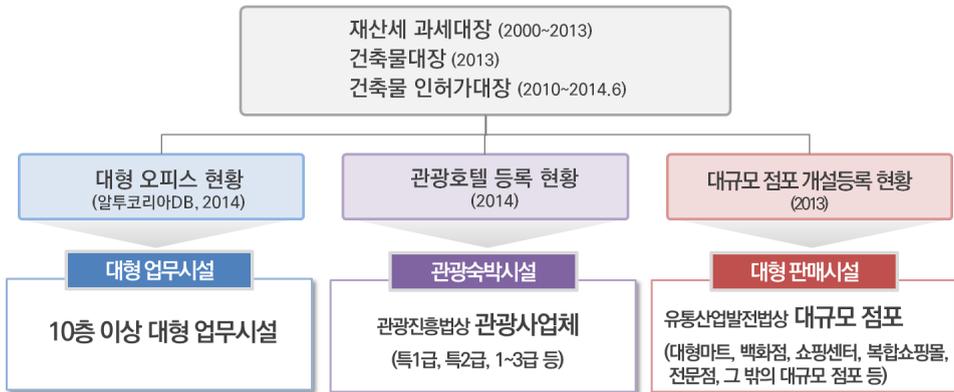


[그림 4] 비주거용 건물 모니터링 분석 항목(업무시설 예시)

총량·개별건물 자료 등 비주거용 건물 모니터링 4단계 자료 구축

1단계에서는 2000~2013년 재산세 과세대장을 활용하여 비주거용 건물의 공급 현황을 총량적으로 파악할 수 있는 자료를 구축한다. 2000년 이후 업무, 숙박, 판매용도의 코드 변화를 고려하여 시계열 자료를 구축할 필요가 있다.

2단계에서는 개별 건물 단위로 비주거용 건물의 공급 현황과 개발 특성을 파악할 수 있는 자료를 구축한다. 10층 이상 대형 업무시설, 관광호텔, 대규모 점포 등 용도별 등록 자료와 건축물 대장을 연결하여 자료의 공신력을 높이고, 연면적, 용적률, 층수, 신축연도 등의 정보를 추가한다. 불일치·누락 자료에 대해서는 건축물대장, 토지특성조사 자료 등의 공부자료와 현장조사 등을 통해 보완한다.



[그림 5] 비주거용 건물 모니터링을 위한 자료 구축 방안

3단계에서는 건축물 인허가대장을 활용하여 대형 업무, 숙박, 판매시설의 단기 공급예정 물량을 파악한다. 2010~2014년 6월까지 인허가된 업무시설(10층 이상), 숙박시설(연면적 1,000㎡ 이상), 판매시설(연면적 3,000㎡ 이상) 중 준공되지 않은 물량을 대상으로 규모별 평균 공사기간을 적용하여 공급예정 시기를 추정한다.

4단계에서는 앞서 구축한 용도별 기초자료를 필지코드(PNU)에 맞게 지적자료와 연결하여 필지단위 공간자료로 변환한다. 공간자료는 다시 행정동별로 취합하여 중심지별로 비주거용 건물의 공급 및 개발 특성을 파악하는 데 활용한다. 서울시 행정동이 2000년 522개 동에서 2013년 423개 동으로 줄어들어 따라 2013년 행정동에 맞추어 시계열 자료를 구축한다.

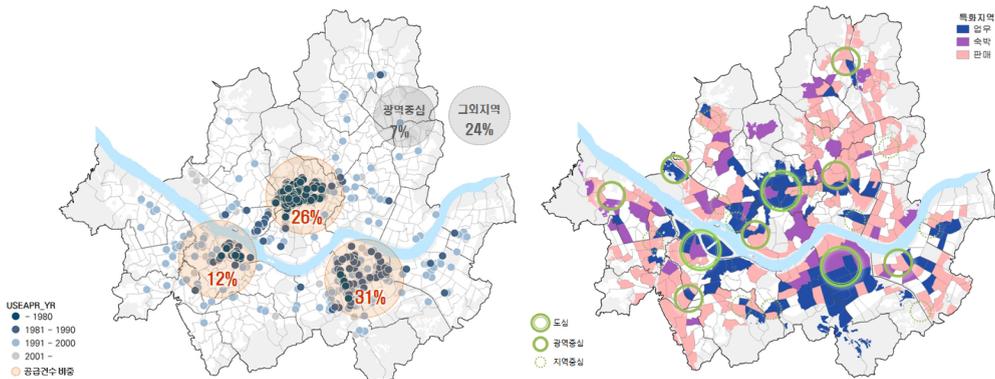


[그림 6] 비주거용 건물 모니터링을 위한 4단계 자료 구축

모니터링 결과, 3도심 업무, 그 주변 숙박, 주거지역 판매시설 우세

서울시 업무, 숙박, 판매시설의 공급 현황을 모니터링한 결과, 한양도성, 영등포여의도, 강남 등 3도심은 업무시설의 집적 및 특화 경향이 우세하고, 그 주변지역은 숙박시설로 특화된 경향을 보이고 있다. 판매시설은 3도심보다 동북권, 서남권 등 주거지역 주변에 분포하는 경향을 보이고 있다([그림 7, 8] 참조).

한편, 광역중심은 중심지별로 서로 다른 특성을 보이고 있다. 대규모 개발계획을 통해 업무시설을 유치한 상암·수색은 업무 위주로 특화된 경향을 보이고 있으며, 대형 오피스와 쇼핑몰이 집적해 있는 용산과 잠실은 업무와 판매 모두가 특화된 혼합적 특성을 보이고 있다.



[그림 7] 서울시 대형 업무시설 연도별 공급 및 입지 현황 [그림 8] 서울의 지역별 비주거용 건물 공급 특성

장기적으로는 전수자료 구축하고 현황조사·진단도 정례화가 요구

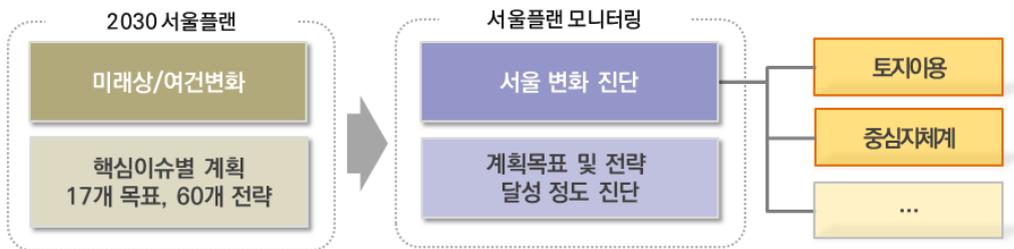
업무, 숙박, 판매시설 등 비주거용 건물에 대한 건물별 현황자료의 공신력을 담보하기 위해서는 건축물대장과 같은 전수자료를 활용할 필요가 있다. 다만, 1990년 이전의 건축물대장 자료는 부정확하거나 누락된 경우가 많으므로 현장조사를 통한 보완이 필요하다.

중심지별 업무, 판매, 숙박시설의 개발 및 공급 동향을 파악하기 위해서는 런던, 도쿄와 같이 토지 및 건물현황 조사를 정례화할 필요가 있다. 이를 위해 5년 단위의 '서울 토지이용조사'를 실시하여 중심지별 토지이용 현황과 변화를 지속적으로 진단하는 것이 필요하다.

한편, 현재 비주거용 건물에 대한 조사는 건물 위주의 물리적 현황과 개발·입지 특성 분석에 초점이 맞춰져 있으므로, 향후 임대료, 공실률 등 비물리적 시장 동향에 대한 조사·분석을 추가하는 것이 필요하다.

2030 서울플랜 모니터링과 연계한 모니터링 방안 추진이 바람직

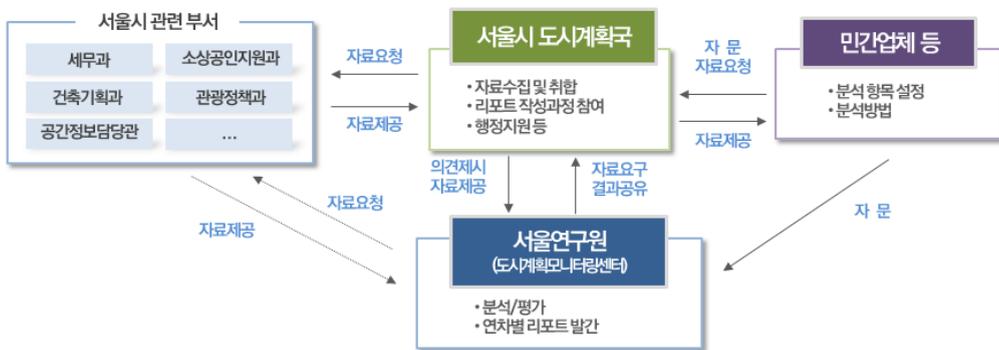
런던과 도쿄는 중심지 기능 진단(런던), 토지이용 현황 조사(도쿄) 결과를 리포트로 발간하고, 도시기본계획과 연계하여 중심지를 육성관리하는 데 활용하고 있다. 서울에서도 비주거용 건물에 대한 모니터링(공급 및 개발 동향 분석)을 2030 서울플랜 모니터링과 연계하여 추진하는 방안을 모색한다.



[그림 9] 서울플랜 모니터링과 연계하여 비주거용 건물 모니터링 추진

정기적 모니터링 위해 서울시·서울연구원·민간업체 간 연계 필수

서울시 차원에서 비주거용 건물에 대한 정기적인 모니터링을 실시하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 서울시 도시계획국 및 관련 부서, 서울연구원 도시계획모니터링센터, 민간업체 간의 연계가 필수적이다. 모니터링 결과는 연차별 리포트로 발간하여 정책 판단의 기초자료로 활용하도록 한다.



[그림 10] 비주거용 건물 모니터링을 위한 관련 기관 협력방안

목차

01 연구 개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구범위와 방법	3
3_선행연구 검토 및 차별성	6
02 서울시 비주거용 건물의 자료 구축 현황과 문제점	10
1_업무시설	10
2_숙박 및 판매시설	19
3_건축물 관련 공부자료	21
4_자료 구축 현황의 문제점	23
03 런던·도쿄의 모니터링 사례와 시사점	26
1_런던의 모니터링 사례	26
2_도쿄의 모니터링 사례	34
3_시사점	41
04 서울시 비주거용 건물의 모니터링 방안과 과제	44
1_비주거용 건물 모니터링의 기본방향	44
2_자료 구축 및 모니터링 방안	46
3_비주거용 건물의 모니터링 예시	55
4_자료 구축 및 모니터링을 위한 과제	90

05 결론 및 정책제언	94
1_요약 및 결론	94
2_정책제언	97
참고문헌	99
Abstract	101

표

[표 1-1] 비주거용도 관련 선행연구 동향	7
[표 2-1] 서울시 대형 오피스 빌딩 권역별 조사 샘플 수	10
[표 2-2] 서울시 상업용 부동산 권역별 조사표본 수	11
[표 2-3] 알투코리아의 조사 오피스 빌딩 수	13
[표 2-4] 신영에셋의 조사 오피스 빌딩 수	15
[표 2-5] 신영에셋 오피스 빌딩 등급 분류 기준	15
[표 2-6] 교보리얼코 오피스 빌딩 등급 분류 기준	17
[표 2-7] 민간부문의 오피스 조사·분석 현황 종합	18
[표 2-8] 서울시 관광호텔 등급별 현황	19
[표 2-9] 서울시 대규모 점포 현황	20
[표 2-10] 서울시 숙박 및 판매시설 자료 현황 종합	20
[표 3-1] 중심지 위계 설정을 위한 핵심지표	32
[표 3-2] 런던과 도쿄의 비주거용 토자건물 모니터링 사례 종합	42
[표 4-1] 재산세 과세대상 기준 용도별 해당 분류코드 변화	50
[표 4-2] 업무시설의 총량 분포(2013)	55
[표 4-3] 대형 업무시설의 시기별 공급 추이	58
[표 4-4] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 공급 건수 추이	59
[표 4-5] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 공급 면적 추이	61
[표 4-6] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 평균 용적률	62
[표 4-7] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 평균 층수	64

[표 4-8] 서울시 대형 업무시설 단기 공급 전망	66
[표 4-9] 대형 업무시설 공급 유형별 행정동 구분	67
[표 4-10] 관광숙박시설의 시기별 공급 추이	72
[표 4-11] 관광숙박시설의 시기별 중심지별 공급 건수 추이	72
[표 4-12] 관광숙박시설의 시기별 중심지별 공급 객실 수 추이	74
[표 4-13] 서울시 관광숙박시설 단기 공급 전망	76
[표 4-14] 관광숙박시설 공급 유형별 행정동 분류	76
[표 4-15] 대형 판매시설의 시기별 공급 추이	81
[표 4-16] 대형 판매시설의 시기별 중심지별 공급 건수 추이	81
[표 4-17] 대형 판매시설의 시기별 중심지별 공급 면적 추이	83
[표 4-18] 대형 판매시설 공급 유형별 행정동 구분	85
[표 4-19] 비주거용도 특화에 따른 행정동 분류	89
[표 4-20] 재산세 과세대상과 건축물대장의 비교	90

그림

[그림 1-1] 연구의 개요	3
[그림 1-2] 연구의 구성과 주요내용	4
[그림 1-3] 주요 연구내용과 방법	5
[그림 2-1] 국토교통부 상업용 부동산 임대동향 조사결과 예시	12
[그림 2-2] 오피스 임대시장 동향 분석 사례(알투코리아)	14
[그림 2-3] 오피스 임대시장 동향 분석 사례(신영에셋)	16
[그림 2-4] 오피스 임대시장 동향 분석 사례(교보리얼코)	17
[그림 2-5] 서울시 비주거용 건물의 자료 구축 현황과 문제점	24
[그림 3-1] 런던 개발 데이터베이스(LDD) 시스템	27
[그림 3-2] 런던 중심부의 오피스 계획허가 실적(1985~2011)	29
[그림 3-3] 런던의 1, 2차 대규모 개발 계획 현황	30
[그림 3-4] 런던의 중심지 위계와 변화 가능성 진단	33
[그림 3-5] 도쿄도(구부) 건물용도별 토지이용 현황(2011)	35
[그림 3-6] 도쿄의 거점별 토지이용 구성비 - 2006년(좌)과 2011년(우)	36
[그림 3-7] 도쿄도 1ha당 사무실 연면적	36
[그림 3-8] 도쿄도(구부) 오피스 연면적 변화	37
[그림 3-9] 신주쿠구 사무소 면적 비율 및 상업지역 현황	38
[그림 3-10] 일본 도쿄도 부도심의 특성화 전략	39
[그림 3-11] 도쿄 센터코어 지역 내 중심지 위계별 육성용도와 용적률 인센티브	40
[그림 4-1] 비주거용 건물의 모니터링 과정	46

[그림 4-2] 비주거용 건물 모니터링을 위한 핵심 질문과 분석항목(업무시설 예시)	47
[그림 4-3] 비주거용 건물 모니터링을 위한 자료 구축 4단계	49
[그림 4-4] 대상용도별 모니터링 자료 구축을 위한 현황자료 활용 방법	51
[그림 4-5] 대상용도별 개별 건물 단위의 자료 구축 방법	53
[그림 4-6] 비주거용 건물의 단계적 자료 구축 및 모니터링 방안	54
[그림 4-7] 서울시 업무시설 연면적 현황	56
[그림 4-8] 중심지별 업무시설 공급비중 변화 추이	57
[그림 4-9] 대형 업무시설 연도별 공급 건수 및 누적 연면적	58
[그림 4-10] 서울시 대형 업무시설 연도별 공급 및 입지 현황	59
[그림 4-11] 서울시 대형 업무시설 연면적 현황	60
[그림 4-12] 서울시 업무시설 개발밀도 현황	61
[그림 4-13] 2001년 이후 서울시 대형 업무시설 평균 용적률 변화	62
[그림 4-14] 서울시 업무시설 층수별 공급 현황	63
[그림 4-15] 21층 이상 업무시설 공급 건수	64
[그림 4-16] 2001년 이후 21층 이상 업무시설 공급 건수	64
[그림 4-17] 서울시 업무시설 단기 공급 전망	65
[그림 4-18] 대형 업무시설 공급 특성에 따른 유형 구분 기준	67
[그림 4-19] 지역별 대형 업무시설 공급 특성	68
[그림 4-20] 서울시 숙박시설 공급 연면적 현황	69
[그림 4-21] 중심지별 숙박시설 공급비중 변화	70
[그림 4-22] 관광숙박시설 연도별 공급 건수 및 누적 연면적	71
[그림 4-23] 서울시 관광숙박시설 연도별 공급 현황	73
[그림 4-24] 서울시 관광숙박시설 객실 공급 현황	74
[그림 4-25] 서울시 관광숙박시설 단기 공급 전망	75
[그림 4-26] 지역별 관광숙박시설 공급 특성	77

[그림 4-27] 서울시 판매시설 연면적 현황	78
[그림 4-28] 중심지별 판매시설 공급비중 변화 추이	79
[그림 4-29] 대형 판매시설 연도별 공급 건수 및 누적 연면적	80
[그림 4-30] 서울시 대형 판매시설 연도별 공급 및 입지 현황	82
[그림 4-31] 서울시 대형 판매시설 영업장면적 현황	83
[그림 4-32] 서울시 대형 판매시설 단기 공급 전망	84
[그림 4-33] 지역별 대형 판매시설 공급 특성	86
[그림 4-34] 지역별 비주거용도별 공급 특성	88
[그림 5-1] 비주거용 건물 모니터링과 서울플랜 모니터링의 연계방안	98
[그림 5-2] 비주거용 건물 모니터링을 위한 서울시-서울연구원 간 협력방안	98

01

연구 개요

- 1_연구배경 및 목적
- 2_연구범위와 방법
- 3_선행연구 검토 및 차별성

01 | 연구 개요

1_연구배경 및 목적

업무, 숙박, 판매시설 등 비주거용 건물에 대한 공신력 있는 자료 미흡

서울시에는 업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물의 공급 현황과 개발 동향을 파악할 수 있는 공신력 있는 자료가 미흡하다. 아파트 등 주택부문의 공급 및 가격 동향 자료는 체계적으로 구축되어 있지만, 비주거용 건물은 민간업체에 의존해서 파악하고 있는 실정이다.

민간업체의 비주거용 건물 자료는 오피스 위주로 되어 있고, 자료 DB가 공개되지 않을 뿐 아니라 업체의 수익을 목적으로 활용되기 때문에, 서울시 차원의 공신력 있는 자료로 활용하는 데 한계가 있다.

따라서 비주거용 건물의 공급 및 개발 동향을 체계적으로 파악할 수 있는 서울시 차원의 공신력 있는 자료를 구축할 필요가 있으며, 우선적으로 대형 업무, 숙박, 판매시설 등에 대한 자료 구축이 필요하다.

중심지 육성 및 관리를 위한 비주거용 건물의 체계적인 모니터링 필요

2014년 5월 1일 확정·고시된 ‘2030 서울플랜(도시기본계획)’에서는 서울의 중심지체계를 ‘1도심 5부도심’에서 ‘3도심 7광역중심’으로 개편하였다.

서울의 유일한 도심이었던 사대문안 도심부의 명칭을 ‘한양도성’으로 바꾸고, 강남과 영등포·여의도에도 도심기능을 부여하여 3도심 체계를 지향하고 있다. 또한 7개의 광역중심을 신설하여 권역별로 수도권 외곽지역과의 연계를 강화하고 고용중심지로서의 역할을 수행토록 하였다.

서울의 중심지체계를 지속적으로 육성·관리하기 위해서는 업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물에 대한 체계적인 모니터링이 필요하다. 도심·광역중심 등 중심지별로 비주거용 건물의 개발 및 공급 동향을 지속적으로 파악하는 모니터링체계를 구축할 필요가 있다.

비주거용 건물의 체계적인 관리를 위한 자료 구축 및 모니터링 방안 제시

이 연구는 업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물에 대한 서울시 차원의 공신력 있는 기초자료를 구축하고, 비주거용 건물의 공급 및 개발 동향을 체계적으로 모니터링하기 위한 방향과 과제를 제시하는 데 목적이 있다.



비주거용 건물의 공신력 있는 자료 구축 및 모니터링을 위한 과제와 방향 제시

[그림 1-1] 연구의 개요

2_연구범위와 방법

1) 연구의 내용과 범위

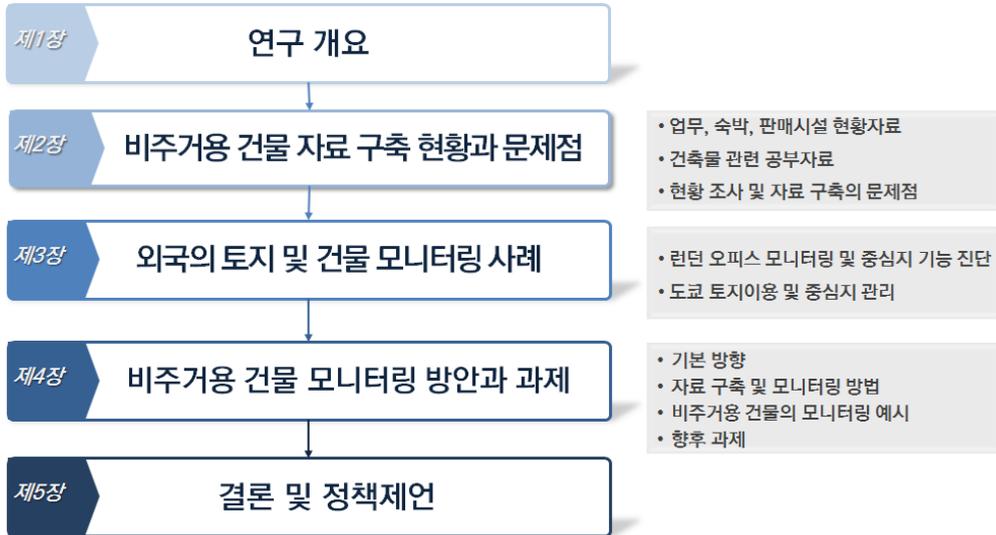
이 보고서는 크게 5개 장으로 구성되어 있다. 1장 연구 개요에 이어, 2장에서는 서울의 업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물에 대한 자료 구축 현황과 문제점을 파악한다.

3장에서는 런던, 도쿄 등 외국 대도시의 투자·건물에 대한 조사현황과 중심지 모니터링 사례를 검토하여 서울에 주는 시사점을 도출하였다.

4장에서는 서울시 차원의 비주거용 건물에 대한 자료 구축 및 모니터링의 기본방향을 설정하고, 서울의 업무, 숙박, 판매시설의 개발 및 공급 동향에 대한 모니터링 방안을 예시

하였다. 이 과정에서 단계별로 필요한 사항을 비주거용 건물의 자료 구축 및 모니터링 과제로 정리하였다.

끝으로 5장에서는 비주거용 건물에 대한 자료 구축과 모니터링을 실현하기 위한 정책제언을 서술하였다.



[그림 1-2] 연구의 구성과 주요내용

2) 연구방법

서울시 비주거용 건물의 자료 구축 현황을 파악하고, 모니터링 방안을 제시하기 위해 문헌조사, 전문가 자문 및 면담조사 등의 연구방법을 동원하였다. 또한 업무, 숙박, 판매시설의 공급 및 개발 동향을 분석하여 모니터링 방안을 제시할 때에는 GIS를 활용한 공간분석을 실시하였다.

선행연구 및 외국사례 검토

최근 수행된 선행연구를 검토하고, 비주거용 건물에 대한 서울시와 중앙정부의 자료 구축 현황과 민간업체의 조사리포트 현황을 파악하여 비주거용 건물 자료상에 어떤 문제가 있는지를 진단하였다.

런던, 도쿄의 토지이용 및 건축 동향에 대한 자료 구축과 정리화된 현황조사, 중심지의 관리·육성을 위한 모니터링 사례 등을 검토하여 서울에 주는 시사점을 도출하였다.

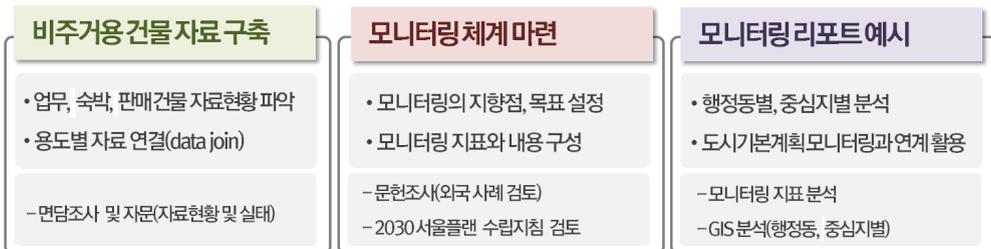
관계자 면담조사 및 자문회의

서울시 관련 부서(도시계획국, 공공개발센터 등)의 담당자, 전문가에 대한 면담조사와 자문회의를 통해 비주거용 건물에 대한 정기적인 조사와 모니터링의 필요성을 확인하였다.

특히 알투코리아, 신영에셋 실무진과의 면담조사를 통해 오피스 등 비주거용 건물에 대한 민간업체의 자료 구축 현황과 활용실태, 서울시 차원의 기초자료 구축 필요성 등을 파악하였다.

비주거용 건물 DB 구축 및 GIS 분석

비주거용 건물에 대한 모니터링 방안을 제시하기 위해 재산세 과세대장, 건축물대장 등 서울시 공부자료와 등록자료를 활용하여 업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물에 대한 데이터베이스(DB)를 구축하고, 비주거용 건물의 개발 동향과 중심지별 입지 특성을 GIS로 분석하였다.



[그림 1-3] 주요 연구내용과 방법

3_선행연구 검토 및 차별성

민간업체의 오피스 자료를 활용한 단편적인 개발 동향 연구

그동안 업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물의 공급 및 개발 동향에 대한 연구는 체계적으로 이루어지지 못했다. 비주거용 건물의 공급 현황과 입지특성을 분석할 수 있는 서울시 차원의 공신력 있는 자료가 갖추어져 있지 않아 민간업체의 오피스자료를 활용하여 개발 및 입지특성을 분석하는 연구가 단편적으로 진행되었다.

2000년대 초 서울시정개발연구원에서 이루어진 비주거용 건물에 대한 연구는 대형 오피스의 입지 변화와 수요 예측에 중점을 두었다. 양재섭(2004)은 1990년대 서울 대도시권의 오피스 자료를 바탕으로 대형 오피스와 기업 본사의 입지 변화를 분석하였다. 이 연구에서는 민간업체(SAMS)의 협조를 받아 2003년 서울과 수도권의 오피스 DB를 활용하였다.¹⁾

이후 김상일(2005)은 서울시 업무공간의 입지분포를 주요 중심지별로 파악하고, 장래 수요와 향후 공급 가능량을 추정하여 정책적 시사점을 도출하였다. 이 연구에서는 재산세 과세대장(2004)과 민간업체(알투코리아) 자료를 활용하여 오피스의 개발 및 입지 현황을 파악하고, 장래 수요를 예측하였다.²⁾

이들 연구는 오랫동안 오피스 공급 현황을 조사하고 자체 DB를 구축해 온 민간업체의 자료 협조가 있었기 때문에 가능했다. 하지만 이후 오피스 개발 및 입지 변화를 모니터링하는 연구가 정례화되지 못했고, 서울시 차원의 공신력 있는 오피스 DB도 구축되지 않았다.

비주거용 건물의 모니터링과 수급 관리를 위한 기초연구 추진

2010년 이후에는 비주거용 건물 수급 현황에 대한 모니터링의 필요성을 제기하는 연구가

1) 2003년 SAMS의 오피스 DB는 서울과 수도권에 입지한 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상의 대형 오피스를 대상으로 조사한 883건의 오피스 목록임.

2) 이 연구에 활용된 2004년 알투코리아의 오피스 DB는 서울에 입지한 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상의 대형 오피스를 대상으로 조사한 1,410건의 오피스 목록임.

진행되었다([표 1-1] 참조). 서울시(2013)는 공무원 자체 연구를 통해 서울의 도시 변화에 대응하기 위해 비주거용 건물의 수급 현황 모니터링을 위한 기초연구를 수행하였다.

이 연구에서는 비주거용 건물의 수급 현황 파악이 오피스 용도에 편중되어 있음을 확인하고, 기존의 공공·민간 자료를 활용하여 업무, 상업, 숙박 등 용도별 모니터링의 필요성을 제시하였다.

이어서 진행된 서울시(2014) 연구는 비주거용 건물 중 대형 업무시설과 숙박시설의 공급 현황과 변화추이를 분석하고, 단기 공급 전망을 제시하였다. 재산세 과세대장(2000~2012)과 건축물 인허가대장(2010~2013), 서울시 호텔등급별 현황자료를 활용하여 업무, 숙박시설에 대한 자료 DB를 구축하고, 2000년 이후 용도별 공급 추이와 단기 수급을 전망한 바 있다.

[표 1-1] 비주거용도 관련 선행연구 동향

선행연구		주요내용	분석자료
양재섭 (2004)	서울 대도시권의 업무 공간 입지 변화 분석 연구	<ul style="list-style-type: none"> · 1990년대 서울·수도권의 업무공간 입지변화 과정을 기능적, 물리적, 업무조직적 측면에서 분석 · 서울 대도시권 기업 본사의 이전 동향 분석 · 서울 대도시권 오피스 DB 구축과 장래 수요예측 필요성 제기 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업체기초통계조사(1991, 2001) · SAMS 오피스 자료(1990, 2003) · 한국능률협회 '한국의 3000대 기업'(1990) · 매일경제신문사 회사연감(2000, 2003)
김상일 (2005)	서울시 업무공간 수요 예측 및 공 급가능성 진단	<ul style="list-style-type: none"> · 서울시 업무공간 분포현황 파악 · 계량적 수요예측 및 사무실 공급가능성을 진단하여 정책적 시사점 도출 	<ul style="list-style-type: none"> · 재산세 과세대장(2004) · 알투코리아 대형 오피스 자료(2004)
서울시 (2013)	비주거용도 건축 물 수급 현황 모 니터링을 위한 기초연구	<ul style="list-style-type: none"> · 도시변화와 수요에 대응하기 위한 공공의 비주거용도 모니터링 필요성 제기 · 비주거 모니터링 방향 설정 	-
서울시 (2014)	서울시 관광숙박 시설 및 대형 업무 시설 공급 추이 조사·분석	<ul style="list-style-type: none"> · 2000년 이후 대형 업무시설 및 관광 숙박시설 공급 현황과 변화 추이 분석, 단기적 수급 전망 	<ul style="list-style-type: none"> · 재산세 과세대장(2000~2012) · 건축물 인허가대장(2010~2013) · 서울시 호텔 등급별 현황(2014)

선행연구와의 차별성

이 연구는 비주거용 건물 수급 현황 모니터링 연구(서울시, 2013), 관광숙박 및 대형 업무 시설 공급추이 분석 연구(서울시, 2014)를 진전시키는 후속연구 차원에서 진행되었으며, 다음 세 가지 점에서 차이가 있다.

첫째, 업무·숙박시설에 한정했던 비주거용 건물의 분석대상을 판매시설까지 확대하여 분석하였다.

둘째, 기존 연구에서 재산세 과세대장을 활용하여 비주거용 건물의 용도별 총량과 변화를 분석하는 것 외에, 민간업체 오피스 자료와 서울시 등록현황자료(숙박, 판매시설)를 활용하여 비주거용 건물 DB를 개별 건물 단위로 구축하였다.

셋째, 중심지의 육성·관리와 연계하여 업무, 숙박, 판매시설의 개발 및 공급 동향에 대한 모니터링 방안을 제시하고, 향후 과제를 제시하였다.

02

서울시 비주거용 건물의 자료 구축 현황과 문제점

- 1_업무시설
- 2_숙박 및 판매시설
- 3_건축물 관련 공부자료
- 4_자료 구축 현황의 문제점

02 서울시 비주거용 건물의 자료 구축 현황과 문제점

1_업무시설

1) 서울시 대형 오피스 시장 동향 자료(토지관리과)

민간업체 자료를 활용하여 대형 오피스 시장 동향 파악

서울시 토지관리과는 민간업체(신영에셋)에서 제공받은 오피스 동향 분석 자료를 활용하여 2008년부터 분기별로 대형 오피스 시장 동향 리포트를 발간하고 있다.³⁾

2013년의 리포트는 서울에 입지한 연면적 1만㎡ 이상의 오피스 242동을 대상으로 하며, 지역별로는 도심권(종로, 중구, 강남권(강남, 서초), 여의도권(영등포), 기타권역(마포, 용산) 등 4개 권역을 대상으로 한다. 자료에는 건물명, 소재지, 규모(연면적, 건축면적 등), 밀도(건폐율, 용적률), 빌딩 등급, 임대현황(전용률, 임대료, 소유주 등) 등이 수록되어 있다.

분기별 시장동향 리포트는 오피스 임대 및 매매시장 동향을 분석하고, 단기 시장을 전망하는 내용으로 구성되어 있다. 하지만 분석에 활용한 민간업체의 오피스 자료가 전수자료가 아닌 샘플자료(242동)여서 서울시 내부자료로 활용되고 있다.

[표 2-1] 서울시 대형 오피스 빌딩 권역별 조사 샘플 수

권역	세부 구분	조사 샘플 수
도심권역	종로, 을지로, 신문로, 남대문	80건
강남권역	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로	81건
여의도권역	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대	39건
기타권역	한강 이남 동서 지역, 한강 이북 동서 지역	42건
합계	-	242건

자료 : 서울시, 2014, 「서울 대형 오피스 빌딩 시장동향 보고-2013년 4분기」

³⁾ 서울시 도시계획국 토지관리과, 2014, 「서울 대형 오피스 빌딩 시장 동향 보고-2013년 4분기」

2) 국토부 상업용 부동산 임대동향조사

전국의 업무 및 판매시설에 대한 표본조사 자료

국토교통부는 전국에 소재한 오피스와 매장용 빌딩 등 상업용 부동산에 대한 표본조사를 통해 임대동향을 발표하고 있다. 조사는 2002년 처음 시작되어 2010년 이후 전국 단위 분기별 조사로 확대되었다.⁴⁾

상업용 부동산 임대동향조사는 국토교통부 주택토지실 부동산평가과에서 총괄하며, 현장 조사는 한국감정원에 위탁하여 실시한다. 감정평가사와 전문조사자 약 250명이 대상 건물을 방문하여 면담하는 방식으로 조사가 이루어진다.

상업용 부동산의 권역별 임대시장 동향 파악

표본조사 대상은 6층 이상, 임대면적이 50% 이상인 업무용 빌딩과 3층 이상, 임대면적 50% 이상인 매장용 빌딩이다. 서울은 오피스 406동, 매장용 728동이 조사표본이며,⁵⁾ 지역별로는 도심권, 강남권, 여의도·마포권(매장용 빌딩은 신촌·마포권), 기타권 등으로 나뉜다.

동향 보고서에는 현장조사를 통해 취합한 상업용 부동산의 임대가격지수, 투자수익률, 공실률, 임대료 등에 대한 권역별 분석결과가 제시되어 있다.

[표 2-2] 서울시 상업용 부동산 권역별 조사표본 수

구분	도심권역	강남권역	여의도·마포권/ 신촌·마포권역	기타권역	합계
오피스	96건	136건	46건	128건	406건
매장용	136건	117건	64건	411건	728건

자료 : 국토교통부, 2014, 「상업용 부동산 임대동향조사」

4) 2014년 2월 28일 국가작성통계 승인을 계기로 과거 '상업용 부동산 임대시례조사'에서 현재의 '상업용 부동산 임대동향조사'로 명칭이 변경되었다(국토교통부 주택토지실 부동산평가과, 2014, 상업용 부동산 임대동향조사-2014년 1분기).

5) 전국 기준 오피스 표본은 824동, 매장용 표본은 2,331동이다.

3) 민간업체 오피스 시장 동향 조사

다수의 민간업체에서는 서울의 업무시설에 대한 기초자료를 구축하고 정기적인 리포트를 발간하고 있다. 정기적인 조사를 통해 오랜 기간 오피스 자료를 구축해 온 주요 업체(알투코리아, 신영에셋, 교보리얼코)의 조사 현황은 다음과 같다.

(1) 알투코리아

알투코리아는 서울에 입지한 연면적 10,000m² 이상, 지상 10층 이상인 1,100개 오피스 빌딩을 대상으로 시장 동향을 조사한다. 조사대상 오피스는 대형 842동, 중소형 258동이며, 도심권역, 강남권역, 여의도권역, 기타권역 등 4개 권역으로 구분하여 조사결과를 제시하고 있다.⁶⁾

[표 2-3] 알투코리아의 조사 오피스 빌딩 수

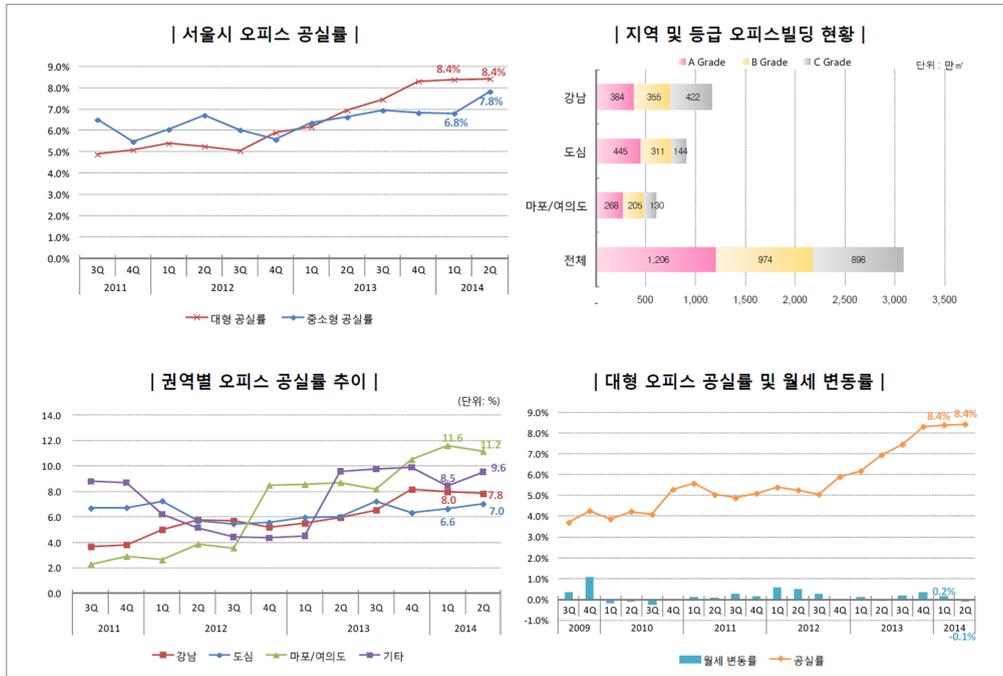
권역	도심권역	강남권역	여의도권역	기타권역	합계
조사 빌딩 수	237건	523건	137건	203건	1,100건

자료 : 알투코리아, 2014, 「Office Market Report-2014년 2/4분기」

알투코리아는 2003년 3분기 이후 분기별로 오피스 시장에 대한 리포트(Office Market Report)를 발간하여 서울의 오피스 시장 동향과 임대시장 동향을 분석하고 있다.

경제여건 변화, 오피스 임대시장 동향, 주요 거래 동향, 부동산 간접투자 시장 현황 등을 통해 오피스 시장 동향을 분석하고, 오피스 공실률 현황 및 추이, 지역 및 등급별 오피스 현황, 대형 오피스 공실률 및 월세 변동률 등 오피스 임대시장 동향을 분석하고 있다.

⁶⁾ 알투코리아, 2014, 「Office Market Report-2014년 2/4분기」



자료 : 알투코리아, 2014, 「Office Market Report-2014년 2/4분기」

【그림 2-2】 오피스 임대시장 동향 분석 사례(알투코리아)

(2) 신영에셋

신영에셋은 서울과 분당 등 대도시권에 입지한 연면적 6,600㎡ 이상 또는 10층 이상의 오피스 빌딩 880건(서울 741건, 분당 139건)을 대상으로 현황조사를 실시하고 있다.⁷⁾

조사대상은 오피스 물량과 입지를 고려하여 권역별로 배분되는데, 서울 도심권 224건, 강남권 314건, 여의도권 157건, 기타권 46건, 그리고 분당권 139건에 이른다.

⁷⁾ 신영에셋, 2014, 「Office Scope-2014년 1/4분기」

[표 2-4] 신영에셋의 조사 오피스 빌딩 수

권역	세부 구분	조사 빌딩 수
도심권역	종로, 을지로, 신문로(새문안로), 남대문로	224건
강남권역	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로	314건
여의도권역	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대	157건
기타권역	한강 이남 동서 지역, 한강 이북 동서 지역	46건
분당권역	수내역, 서현역, 아탑역	139건
합계	-	880건

자료 : 신영에셋, 2014, 「Office Scope-2014년 1/4분기」

신영에셋의 오피스 시장 분석 리포트(Office Scope)는 2003년 1/4분기 이후 분기별로 발간되며, 오피스 시장 동향, 임대시장 동향, 매매·분양시장 동향 등의 내용을 담고 있다.

오피스 시장 동향은 해당 분기의 주요 매입·매각현황, 임대차계약 체결 동향을 제공하며, 임대시장 동향은 임대정보, 공실 현황, 임대형태 등을 제공한다. 또한 연면적, 월세, 접근성, 건축연도 등을 고려하여 오피스를 4개 등급으로 구분하고, 권역별·등급별 특징을 분석하고 있다.⁸⁾

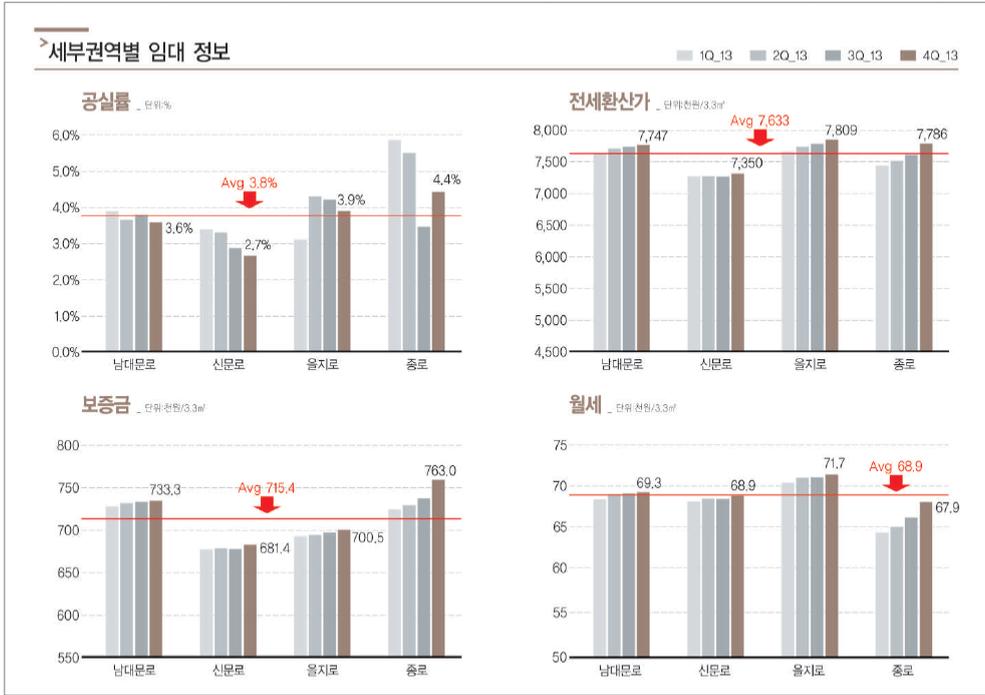
이 밖에도 대형 오피스 빌딩의 소유권 변동에 따른 매매시장 동향, 분양 중이거나 준공예정인 오피스 빌딩의 분양시장 동향 등을 분석하고 있다.

[표 2-5] 신영에셋 오피스 빌딩 등급 분류 기준

구분	프라임급	A등급	B등급	C등급
건축 연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(원/㎡)	24,000원 이상	21,000~24,000원	18,000~21,000원	18,000원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도 수	4개 이상	3개	2개	1개
건물연수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

자료 : 신영에셋, 2014, 「Office Scope-2014년 1/4분기」

⁸⁾ 건축 연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축연수 등 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 프라임급, A급, B급, C급 등 4가지로 분류한다.



자료 : 신영에셋, 2014, 「Office Scope-2013년 4/4분기」

[그림 2-3] 오피스 임대시장 동향 분석 사례(신영에셋)

(3) 교보리얼코

교보리얼코는 서울시내 연면적 3,300㎡ 이상 또는 5층 이상의 오피스 빌딩 763건을 대상으로 오피스 시장 동향을 분석하고 있다. 2004년 4분기부터 분기별로 오피스시장 조사를 실시해 왔으며, 2014년 1분기부터는 분당권역 31건을 포함해 총 794건을 조사하고 있다.9)

도심권, 강남권, 여의도권, 기타권 등으로 구분하여 조사하고 있으며, 조사자료와 분석결과를 부동산정보시스템을 통해 관리·운영하고 있다.

9) 교보리얼코, 2014, 「Office Market Report-2014년 1/4분기」

[표 2-6] 교보리얼코 오피스 빌딩 등급 분류 기준

구역	세부 구분	분석 빌딩	건축 연면적
도심권역	종로구, 중구 일대	201건	613만㎡
강남권역	강남구, 서초구 일대	296건	645만㎡
여의도권역	영등포구 여의도동 일대	90건	264만㎡
기타권역	동북권·동남권·서남권·서북권 (3대 업무중심지를 제외한 지역)	176건	465만㎡
분당권역	분당구 서현동 및 인근지역	31건	50만㎡
합계	-	794건	2,037만㎡

자료 : 교보리얼코, 2014, 「Office Market Report-2014년 1/4분기」

교보리얼코의 오피스시장 보고서인 'Office Market Report'는 부동산뉴스, 시장 정보, 오피스 임대시장, 오피스 거래시장, 부동산 간접투자시장에 대한 분기별 분석자료를 제공한다.

경제, 자산, 개발, 오피스 및 호텔 등에 대한 부동산뉴스, 금융 및 시장지표, 주택·건설시장 등 부동산시장에 대한 정보를 제공하며, 등급별 공실률·임대료 현황, 권역별 공실률·임대료 추이를 분석하여 오피스 임대시장 동향에 대한 자료를 제공한다.

이 밖에 오피스 거래·신규공급 현황, 부동산 간접투자시장 현황 등에 대한 정보를 제공하고 있다.



자료 : 교보리얼코, 2014, 「Office Market Report-2014년 1/4분기」

[그림 2-4] 오피스 임대시장 동향 분석 사례(교보리얼코)

종합 : 민간업체의 오피스 조사·분석 현황

민간업체에서 발간하는 오피스 시장조사 리포트는 서울의 오피스 시장 동향, 임대·매매시
장 수급 및 전망, 부동산 펀드·리츠 동향 등에 대한 조사·분석 결과를 제공하고 있다.

그러나 업체별로 조사대상과 기준이 달라서 서울의 오피스 전체 물량을 파악하는 데 한계
가 있으며, 투자자 관점에서 시장 동향을 분석한 것이어서 서울시 차원의 공신력 있는 오피스 DB로 활용하기에는 한계가 있다.

[표 2-7] 민간부문의 오피스 조사·분석 현황 종합

구분	알투코리아	신영에셋	교보리얼코
조사대상	연면적 1만㎡ 이상, 지상 10층 이상	연면적 6,600㎡ 이상, 10층 이상	연면적 3,300㎡ 이상, 5층 이상
조사주기	분기별(2003. 3/4~)	분기별(2003. 1/4~)	분기별(2004. 4/4~)
조사건수	1,100건	880건 (분당권 139건 포함)	794건 (분당권 31건 포함)
조사지역	도심권, 강남권, 여의도권, 기타권	도심권, 강남권, 여의도권, 기타권	도심권, 강남권, 여의도권, 기타권
분석내용	<ul style="list-style-type: none"> · 경제 및 정책 동향 · 오피스 임대시장 동향 : 권역별 등급별 공실률, 신설 법인 수, 공실률, 임대료, 관리비 등 · 주요 매매 및 임대차 현황 · 부동산 간접투자시장 현황 	<ul style="list-style-type: none"> · 오피스시장 트렌드 · 권역별 임대시장 동향 : 공실률, 보증금, 월세, 환산 전세가, 신규공급, 주요 임대차활동 등 · 매매시장 동향 분석 및 전망 : 매매사례, 매매가 등 · 분양시장 동향 및 전망 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산시장 이슈, 경제·금융 동향, 건설 동향 등 · 임대 동향전망 : 권역별 임대료, 관리비, 공실률 등 · 주요 거래 동향 및 전망, 신규 공급 동향 및 전망 · 펀드, 리츠 설정 동향 및 전망 등

2_숙박 및 판매시설

1) 관광호텔 등록 현황(관광정책과)¹⁰⁾

관광호텔 등록자료(206건)를 통해 숙박시설 공급 현황 파악

서울시 관광정책과에서 관리하고 있는 숙박시설은 관광호텔로 등록된 것을 대상으로 한다. 관광호텔은 관광진흥법에 의거, 서비스상태, 건축·설비·주차시설, 전기·통신시설, 소방·안전상태, 소비자 만족도 등에 따라 특1급~3급으로 등급이 결정되며, 가족호텔, 호스텔까지 포함한다.¹¹⁾

서울시는 정기적으로 해당 기관 및 자치구의 자료를 취합하여 관광호텔의 등록현황을 관리하고 있는데, 2014년 6월 현재 서울시에 등록된 관광호텔은 총 206건이다. 자료는 호텔명, 소재지, 등급, 객실 수, 부대시설 현황, 등록일자 등으로 구성되어 있다. 한편 2008년부터는 매년 등급별 관광호텔, 객실이용률, 수입실적 등을 자치구별로 취합하여 홈페이지에 공개하고 있다.

[표 2-8] 서울시 관광호텔 등급별 현황

특1급	특2급	1급	2급	3급	기타(가족호텔 등)	합계
23건	31건	44건	24건	17건	67건	206건

자료 : 서울시 관광호텔 등록현황(2014. 6)

2) 대규모 점포 등록 현황(소상공인지원과)¹²⁾

대규모 점포 등록 현황(383건)을 통해 숙박시설 현황 파악

서울시 소상공인지원과에서 관리하고 있는 대규모 점포 현황자료는 해당 기관 및 자치구

10) 서울시 문화관광디자인본부 관광정책과, 서울시 관광호텔 등록현황(2014. 6)

11) 건축법상 숙박시설은 관광진흥법(문화관광부)에 따른 관광숙박시설과 공중위생관리법(보건복지부)에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설로 나뉘며, 별도의 부서가 관리를 담당한다. 관광숙박시설의 등록현황은 관광정책과 관광산업진흥팀에서 매달 업데이트된 자료를 관리하며, 일반생활숙박시설은 복지건강실 생활보건과에서 담당하고 있다.

12) 서울시 경제진흥실 소상공인지원과, 서울시 대규모 점포 개설등록 현황(2013. 12)

별로 조사된 자료를 정기적으로 취합한 것으로, 대규모 점포의 개설 현황을 파악할 수 있는 자료이다. 2013년 말 현재 서울에는 총 383건의 대규모 점포가 등록되어 있으며, 대형마트, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 전문점, 재래시장 등이 포함된다.¹³⁾

[표 2-9] 서울시 대규모 점포 현황

대형마트	백화점	쇼핑센터	복합쇼핑몰	전문점	그 밖의 대규모 점포	합계
62건	32건	29건	7건	21건	232건	383건

자료 : 서울시 대규모 점포 개설등록 현황(2013. 12)

이상에서 살펴본 바와 같이, 서울시 숙박시설과 판매시설은 관광정책과(숙박)와 소상공인진흥과(판매) 등 담당부서에서 등록업체 현황을 관리하고 있다. 하지만 해당 시설의 물리적 현황을 목록 형태로 파악하는 수준이어서 세부내역을 상세하게 파악하는데 한계가 있다.

[표 2-10] 서울시 숙박 및 판매시설 자료 현황 종합

구분	관광숙박시설 (서울시 관광정책과)	대형 판매시설 (서울시 소상공인지원과)
등록대상	관광진흥법에 따른 관광사업체	서울시 내 등록된 대규모 점포
등록건수	206건(2014. 6.)	383건(2013. 12.)
대상지역	서울시	서울시
주요내용	3급~특1급 대상 등록 현황 206건	대형마트, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 전문점 등 등록 현황 383건

13) 「유통산업발전법」(제2조 제3호 별표)상 대규모 점포는 매장면적이 3천㎡ 이상인 점포로, 유형별 특성은 다음과 같다.

- 대형마트 : 식품·가전 및 생활용품 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단
- 전문점 : 의류·가전 또는 가전용품 등 특정 품목에 특화된 점포의 집단
- 백화점 : 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 설치된 점포로, 직영 비율이 30% 이상인 점포의 집단
- 쇼핑센터 : 다수의 대규모 점포와 소매점포, 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 직영 또는 임대 점포의 집단
- 복합쇼핑몰 : 쇼핑, 오락, 업무 기능이 집적하여 문화·관광시설 역할을 하며, 단일 업체가 개발·관리, 운영하는 점포의 집단
- 그 밖의 대규모 점포 : 위의 규정에 해당하지 않는 점포(다만, 시장 또는 구청장이 지역경제의 활성화를 위해 필요하다고 인정하는 경우 매장면적 기준 조정)

3_건축물 관련 공부자료

비주거용 건물의 개발 특성을 파악할 수 있는 건축물 공부자료는 재산세 부과를 위한 재산세 과세대장과 건축행정의 기초자료로 활용되는 건축물대장을 들 수 있다.

1) 재산세 과세대장

재산세 부과를 위해 매년 작성 및 관리되는 자료

재산세 과세대장은 「재산세법」 제121조(재산세 과세대장의 비치 등)에 따라 재산세 부과를 위해 작성·관리되는 자료로, 서울시 재무국 세무관리팀에서 관리하고 있다. 재산세 과세대장은 해당 건물의 주소, 건물구조, 건물용도, 연면적, 신축연도, 층수 등을 포함하고 있고, 건축물의 용도별 연면적을 산정할 때 활용된다.¹⁴⁾

실제 활용되고 있는 건물용도별 현황 파악에 용이

재산세 과세자료는 과세를 목적으로 매년 갱신되기 때문에, 실제로 활용되고 있는 용도를 반영하고 있어서 건축물의 용도별, 지역별 연면적 현황을 파악하는 데 활용된다. 하지만 과세가 되지 않는 공공 소유의 건물은 제외되며, 재산세를 납부하는 소유주별로 작성되어 있기 때문에, 한 건물을 여러 명의 소유주가 구분 소유하고 있을 경우는 건물(필지) 단위로 용도별 면적을 합산하는 과정을 거쳐야 한다.

2) 건축물대장

서울시 건축과에서 관리하는 건축 행정상의 기초자료

건축물대장은 서울시 건축과에서 관리하며, 「건축법」 제38조(건축물대장)에 의거, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙에 의해 작성·관리되는 자료이다.

건축물대장은 건축물의 소유 및 이용상태를 확인하거나 건물 및 대지에 관한 현황을 기재한 대장을 말하며, 일반 건축물대장과 집합 건축물대장으로 구분된다.¹⁵⁾ 건축물대장은

¹⁴⁾ 재산세 과세대장은 과세를 위한 것이기 때문에 건물 연면적은 신뢰도가 높은 편이지만, 신축연도, 층수 등에서는 보완이 필요한 경우가 많다.

건축행정정보시스템(AIS, Architectural Information System)을 통해 관리되는데,¹⁶⁾ 대장에 기재된 내용은 대지면적, 연면적, 건축면적, 건폐율, 용적률, 주용도, 구조, 명칭 및 번호, 건축물 수, 허가일자, 착공일자, 사용승인일 등이다.

개별 건축물의 개발 특성을 파악하는 데 활용 가능

건축물대장은 과세대장과 달리 개별 건물 동(棟) 단위로 작성되는 자료로, 연면적, 용적률, 건폐율, 주용도 등의 건물 속성을 확인하는 데 활용된다. 그러나 오래전에 건축된 건물은 건축물대장에 기재 항목이 누락된 경우가 많으며, 한 필지에 다수의 건물이 건축된 경우 개별 건물별로 밀도와 층수를 확인하는 데 어려움이 있다.

15) 건축물대장은 일반건축물대장(집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률'의 적용을 받는 건축물 외의 건축물과 대지에 관한 현황을 기재한 대장)과 집합건축물대장(하나의 대지에 2동 이상의 건축물이 포함되는 경우 기재하는 대장)으로 구분된다.

16) 건축행정정보시스템상의 건물 정보는 총괄 표제부, 동별 개요, 층별 개요로 구분된다.

- 총괄 표제부 : 부속건축물을 제외하고 일단의 대지에 주건축물이 2동 이상 있을 경우 작성됨. 집합건축물이라도 1동의 건물이면 총괄 표제부 미작성(예, 나홀로 아파트)되는 반면, 일반건축물 중 일단의 대지에 2동 이상 있는 경우 작성됨.
- 동별 표제부 : 집합건축물, 일반건축물의 각 건물동별 속성 자료임.
- 층별 표제부 : 동별 개요의 층별 자료를 확인할 수 있음.

4_자료 구축 현황의 문제점

서울시 차원의 공신력 있는 자료 부재

서울시 비주거용 건물에 대한 자료 구축 현황을 보면, 국토부에서 조사하는 상업용 부동산 조사·분석 자료는 샘플 수가 적어서 서울시 차원에서 활용하는 데 한계가 있다. 민간업체의 오피스자료는 업체마다 조사대상이 다르고, 투자자 관점에서 시장 동향을 분석하고 있다. 또한 숙박 및 판매시설은 등록업체의 물리적 현황을 목록 수준으로 파악하는 수준이어서 서울시 차원의 공신력 있는 자료로 활용하는 데 한계가 있다.

부서별로 분산 관리되고 있어서 체계적인 자료관리 미흡

서울의 비주거용 건물 중 숙박시설과 대규모 점포는 등록자료 형태로 관리되고 있다. 숙박시설은 관광정책과, 판매시설은 소상공인진흥과 등 용도별 담당부서에서 자료를 분산 관리하고 있다. 등록자료는 단순한 목록 형태의 자료여서 공급의 변화를 파악하기 어렵고 개별 건물에 대한 세부 특성도 파악하기 어렵다. 또한 업무, 숙박, 판매 등 용도별로 수록되어 있는 항목이 서로 달라서 동일한 기준으로 자료를 분석하는 데 어려움이 있다.

민간업체 자료는 대형 오피스에 편중

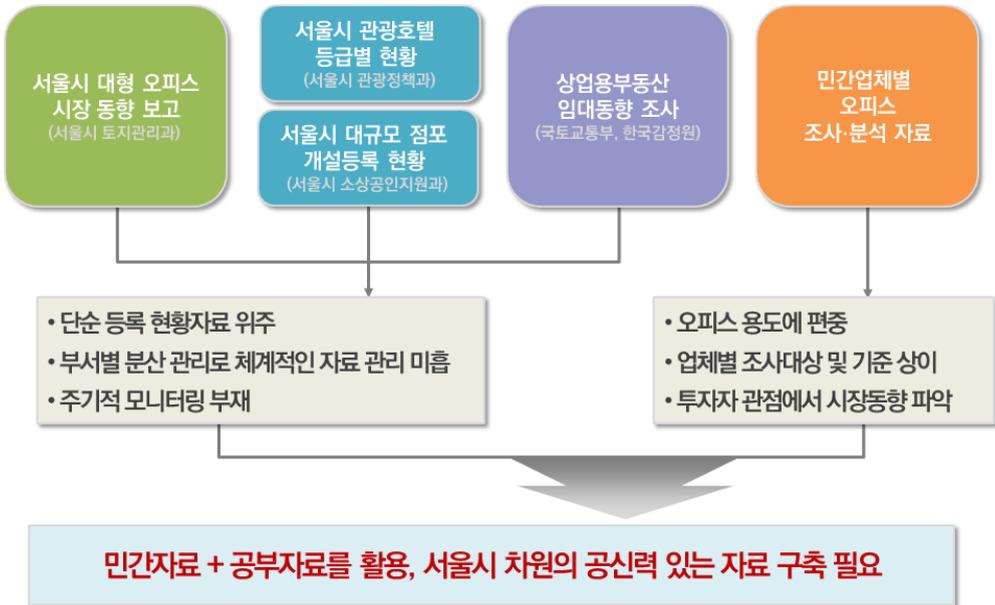
서울시는 비주거용 건물의 시장 동향을 파악하기 위해 민간업체의 조사·분석 결과를 활용하고 있으나, 민간업체들은 주요 중심지에 입지해 있는 대형 오피스 건물 위주로 현황을 파악하고 있다. 한편 국토교통부에서는 2010년 이후 업무시설뿐 아니라 판매시설에 대해서도 분기별로 조사하고 있으나, 전국 자료라는 특성상 서울의 샘플 수가 적어 활용도가 낮은 실정이다.

업체별 조사 대상 및 기준이 서로 달라서 공신력 부족

민간업체별 조사대상은 규모별로는 대형 위주, 지역별로는 도심권, 강남권, 여의도권 등에 입지한 업무시설을 대상으로 하고 있다. 그러나 투자자 관점에서 오피스 임대시장 현황을 조사하기 때문에, 조사대상의 면적 및 층수 기준이나 권역 설정의 세부 기준이 달라서 서울시 차원의 공신력 있는 자료로 활용하기에는 한계가 있다.

비주거용 건물에 대한 공신력 있는 자료 구축 및 모니터링 방안 필요

비주거용 건물에 대한 서울시 차원의 공신력 있는 자료를 구축하기 위해서는 민간업체에서 기구축한 자료를 적절히 활용하고, 공부자료를 활용하여 공신력을 높일 필요가 있다. 또한 비주거용 건물에 대한 정기적인 현황조사를 통해 자료를 보완·관리하고, 공급 현황 및 변화 추이를 파악할 수 있는 모니터링 방안을 마련할 필요가 있다.



[그림 2-5] 서울시 비주거용 건물의 자료 구축 현황과 문제점

03

런던·도쿄의 모니터링 사례와 시사점

- 1_런던의 모니터링 사례
- 2_도쿄의 모니터링 사례
- 3_시사점

03 | 런던·도쿄의 모니터링 사례와 시사점

런던은 런던 개발 데이터베이스(LDD, London Development Database)를 통해 개발 현황에 대한 정보를 제공하고, 오피스 정책 모니터링과 중심지 기능 진단 결과를 후속 계획에 반영하고 있다. 도쿄 또한 4~5년마다 토지이용 현황을 조사하고, 그 결과를 도쿄 및 자치구 차원의 중심지를 육성·관리하는 데 활용하고 있다.

여기서는 런던과 도쿄의 비주거용 토지 및 건물에 대한 자료 구축과 모니터링 사례를 검토하여 서울에 주는 시사점을 도출한다.

1_런던의 모니터링 사례

1) 런던 개발 데이터베이스(London Development Database)

런던 개발 데이터베이스(LDD)는 런던 내 건축허가 신청 및 준공 상황을 실시간으로 모니터링하기 위해 2004년 개발된 시스템으로, GLA(Greater London Authority)가 통합 관리하고 있다.

GLA와 자치구가 운영하는 런던의 계획허가 현황 DB

런던 개발 데이터베이스(LDD)는 GLA와 자치구(borough)에 종합적인 개발 현황을 제공하기 위해 2004년 개발되었다. 기본 자료는 자치구가 제공하고 GLA가 조정·관리하며, 런던의 개발 동향을 모니터링하는 데 활용된다. LDD는 런던 자치구들이 주요 계획허가 사항에 대한 자료를 입력하고 GLA가 자료의 일관성을 검수하는 방식으로 관리된다.

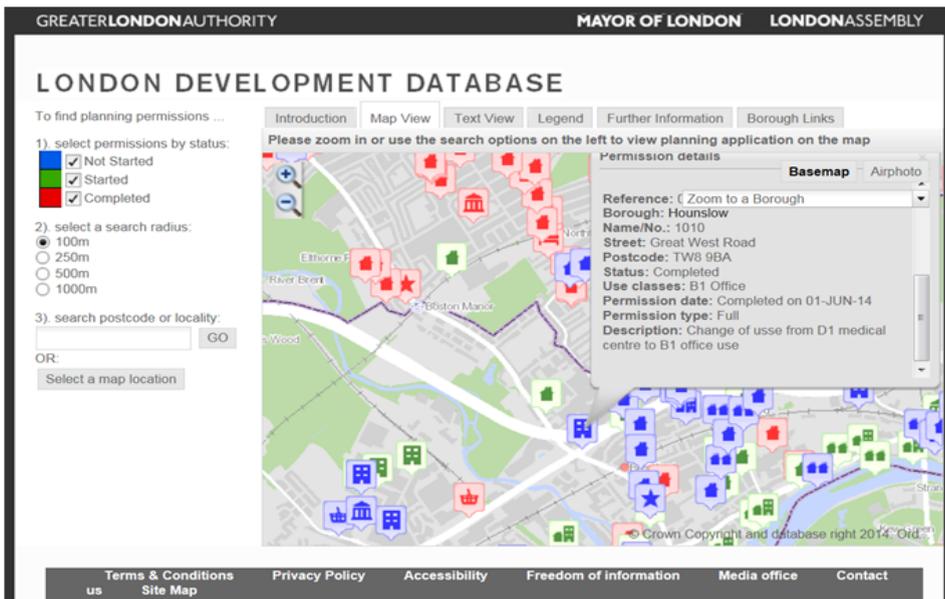
LDD는 주택, 호텔(7Bed 이상), 비주거용 건물(1,000㎡ 이상), 오픈스페이스 등의 용도를 대상으로 하며, 개발허가, 착공, 완료 등의 개발 동향 자료를 제공한다.

세부 공간분석을 위해 지리정보시스템(GIS)과 연동

LDD는 상세한 공간분석을 위해 지리정보시스템(GIS)과 연동하도록 구축되어 있으며, 32개 자치구(borough)와 City of London의 공간 정보를 취합하는 역할을 한다. 최근에는 새로운 허가 유형까지 포함하기 위해 정보체계를 보완하는 등 자료 업데이트를 위해 노력하고 있다.

홈페이지를 통한 정보 공개 및 모니터링 리포트에 활용

런던 개발 데이터베이스는 홈페이지(London Development Database Webmap)에 접속하면 지역명 또는 우편번호 검색을 통해 누구나 열람할 수 있도록 공개되어 있다. LDD의 데이터는 런던플랜을 매년 모니터링하는 리포트(London Plan Annual Monitoring Report)에 반영되어 장래 계획의 근거자료로 활용된다.



자료 : <http://www.london.gov.uk/webmaps/ldd/>

[그림 3-1] 런던 개발 데이터베이스(LDD) 시스템

2) 런던의 오피스 정책 모니터링(London Office Policy Review)

GLA는 런던의 오피스 정책에 대한 모니터링을 실시하고 있다. 모니터링 보고서는 2004년 이후 총 5회 발간되었으며, 오피스 공급 추이와 수급 현황 등을 진단·전망하여 오피스 정책에 시사점을 제공한다.

GLA 차원에서 오피스 정책 모니터링 보고서 발간

GLA는 런던플랜에 대한 연차별 모니터링 보고서 외에 주요 이슈에 대해서도 별도의 보고서를 발간하고 있다. 이 중 런던의 오피스 정책 모니터링(LOPR, London Office Policy Review) 보고서는 2004년 이후 2006년, 2007년, 2009년, 그리고 2012년까지 총 5회 발간되었다.¹⁷⁾

2008년 금융위기 등 여건 변화를 감안한 오피스 시장 동향 분석

LOPR은 오피스의 물리적인 공급 현황뿐 아니라 공실률 및 임대료 등 비물리적 분석 내용도 포함한다. 특히 거시경제 여건에 영향을 많이 받는 오피스 시장의 특성을 감안하여 GDP, 금융, 인구 변화 등 다각적인 분석을 통해 런던의 오피스 시장 변화를 분석하고 있다.

2012년 모니터링 보고서에서는 2008년 금융위기 이후 경제여건 변화에 따른 개발계획의 취소 및 수요 급감을 반영하여 오피스 시장 동향을 분석하였다.

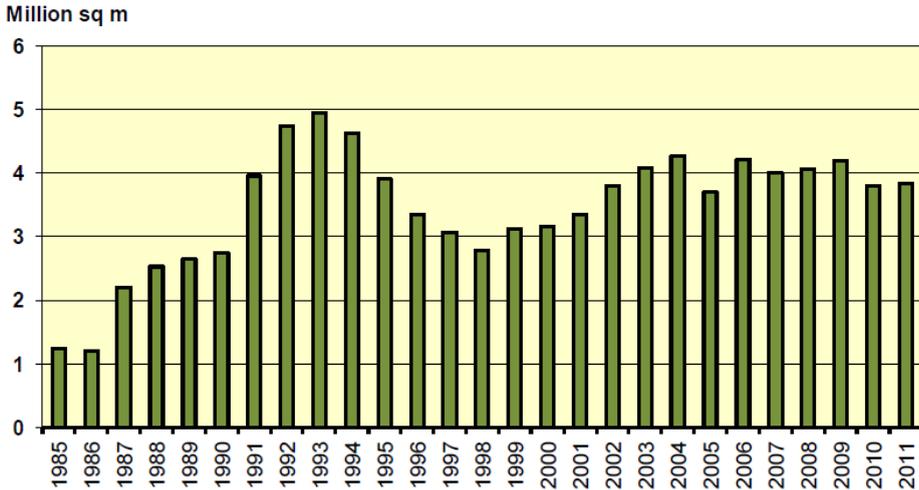
기구축된 민간부문의 자료를 활용하여 오피스 시장 동향 파악

LOPR은 일반적인 모니터링에서 활용하는 공공의 통계자료 외에 DTZ Research, Ramidus Consulting, Estates Gazette Interactive(EGi) 등과 같은 민간부문의 부동산 시장 분석 자료를 적극 활용하여 정책을 평가하고 분석하는 데 활용하고 있다.

¹⁷⁾ GLA, 2012, London Office Policy Review 2012

자치구 또는 중심지별 오피스 공급 현황 진단 및 전망

LOPR은 런던의 공간범위를 자치구(borough) 또는 중심활동지구(CAZ), 런던 도심(Inner London), 런던 외곽지역(Outer London)으로 구분하여 오피스 공급 현황을 분석하고 향후 시장변화를 전망하고 있다.



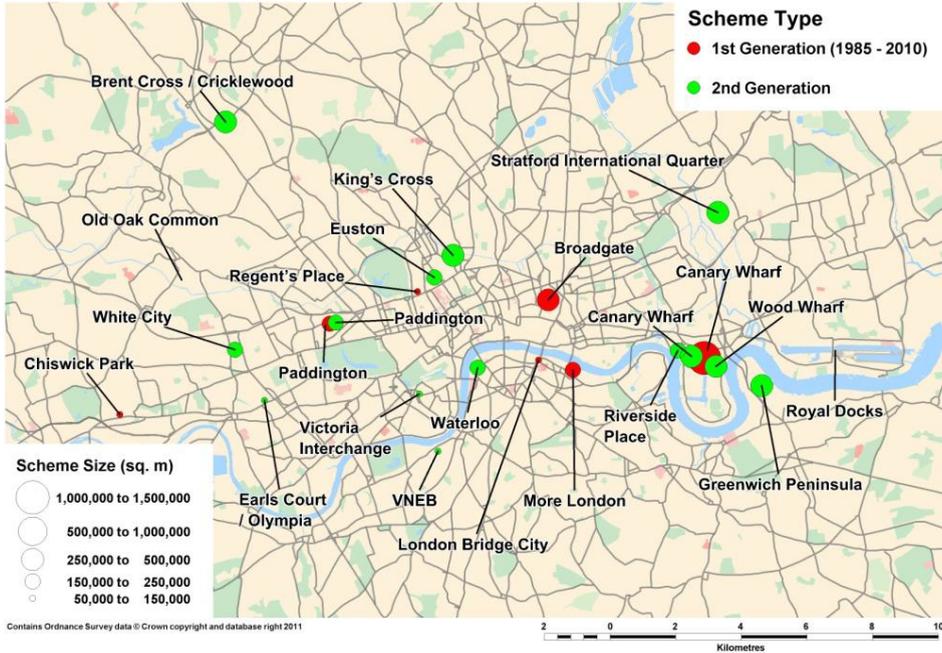
자료 : GLA, 2012, London Office Policy Review 2012, p.9

[그림 3-2] 런던 중심부의 오피스 계획허가 실적(1985~2011)

오피스시장 변화를 진단하여 정책 가이드라인 제시

2012년 보고서는 런던의 오피스 시장 동향과 주요 트렌드를 소개하고, 오피스 정책에 가이드라인을 제공하는 것을 목적으로 한다. 세부적으로는 시기별·지역별 오피스 공급 현황, 런던의 오피스 투자수요 및 임대수요 전망, 대규모 개발 계획이 오피스 수급에 미치는 영향, 향후 오피스 수요 예측 등의 내용을 포함하고 있다.

분석 결과는 런던의 오피스 정책 가이드라인을 수정·보완하고, 향후 오피스 시장 변화에 따른 주요 과제를 도출하는 데 활용된다.



자료 : GLA, 2012, London Office Policy Review 2012, p.97

[그림 3-3] 런던의 1, 2차 대규모 개발 계획 현황

3) 런던의 중심지 기능 진단(Town Centre Health Check)

GLA는 런던 전역의 중심지를 대상으로 4~5년마다 ‘중심지 기능 진단(Town Centre Health Check)’을 실시하고 있다. 이를 통해 중심지별 규모와 역할, 기능별 특성, 활성화 정도, 잠재력 등을 진단하고, 향후 중심지 위계를 조정하거나 신규 중심지를 지정하는 데 기초자료로 활용한다.

런던플랜에 의한 중심지(Town Centre) 지정

런던플랜은 GLA 법안에 따라 GLA와 32개 자치구(borough), City of London이 공동으로 수립한다.¹⁸⁾

¹⁸⁾ Mayor of London, 2014, 2013 London Town Centre Health Check Analysis Report 참조

런던플랜에서는 중심활동지구(CAZ), 기회지역(Opportunity Areas), 중점개발지역(Areas for Intensification), 중심지(Town Centre) 등을 설정하고 있는데, 중심활동지구(CAZ)는 면(area)적으로 표시하고, 이외의 중심지는 대략적인 위치(point)를 표시한다.

중심지 기능과 특성을 고려하여 기능과 역할 부여

런던의 중심지는 대시민 서비스 공급과 시 차원의 경제적 번영이라는 런던플랜의 목표를 달성하기 위한 핵심 지역이다. 런던플랜에서는 중심지를 기능과 특성에 따라 국제 중심, 메트로폴리탄 중심, 메이저 중심, 지구 중심, 근린 중심 등 5가지로 구분하고,¹⁹⁾ 217개의 중심지를 설정하고 있다.

4~5년마다 ‘중심지 기능 진단’(Town Centre Health Check) 시행

중심지 기능 진단(Town Centre Health Check)은 GLA가 런던 전역의 중심지를 대상으로 시행하는 일종의 ‘건강검진’이다. 각 중심지의 규모와 역할, 기능별 특성 및 서비스 능력, 활성화 정도, 잠재력 등을 지표화하여 진단하는 것이다.

진단 결과에 따라 기존 중심지의 위계를 조정하거나 신규 중심지를 지정하는 데 활용한다. 또한 향후 중심지 체계의 변화와 발전가능성에 대한 잠재력을 고려하여 런던플랜 및 자치구별 계획에 반영하도록 한다.

중심지 기능 진단에는 ① 중심지의 평가 및 위계 조정, ② 야간경제활동을 위한 중심지 검토, ③ 오피스 가이드라인 방향 제시, ④ 런던플랜 계획기간 동안 변화가 예상되는 중심지 파악 등의 내용이 포함된다.

19) 국제 중심(International centres) : 글로벌 중심지로서 교차의 전문적인 쇼핑 서비스를 제공하며, 대중교통 접근성이 매우 뛰어난 지역을 대상으로 함.

· 메트로폴리탄 중심(Metropolitan centres) : 여러 자치구를 배후지역으로 하며, 10만 제곱미터 이상의 소매업, 서비스, 여가시설이 입지하고 있음. 높은 접근성을 가지고 고용과 서비스-레저기능의 중심 역할을 수행함.

· 메이저 중심(Major centres) : 일반적으로 런던시내를 중심으로 지정되어 있으며 5만 제곱미터 이상의 소매시설이 주로 입지하여 고용과 서비스-여가 기능을 수행함.

· 지구 중심(District centres) : 수도권 전역에 보다 산발적으로 지정되어 있으며, 1만~5만 제곱미터의 소매업이 입지함.

· 근린 중심(Neighbourhood and more local centres) : 높은 대중교통, 자전거, 보도 접근성을 바탕으로 지역 커뮤니티 기반의 서비스를 제공함. 2,000제곱미터 이하의 작은 슈퍼마켓, 우체국, 약국, 세탁소 등이 입지하여, 지구 중심 이상에서 제공하기 어려운 지역 서비스를 제공함.

① 중심지 평가 및 위계 조정

중심지의 역할과 기능을 객관적으로 평가하기 위해 규모와 기능(Scale and Function), 용량(Capacity), 재정 성과(Financial Performance), 접근성(Accessibility), 타운센터 계획(Town centre Initiatives), 사고 및 안전(Accidents and Security), 환경(Environment) 등 7가지 부문의 현황을 검토한다.

또한 런던플랜에서 지정한 중심지 외에 자치구의 요청을 반영하여 중심지 위계 조정 및 신규 지정 대상을 추가로 선정하기도 한다. 중심지 위계 설정을 위해 다음과 같이 9가지 핵심지표를 제시하고, 평가 결과에 따른 중심지 위계 조정사항은 향후 런던플랜 및 자치구 계획 수립에 반영한다.

[표 3-1] 중심지 위계 설정을 위한 핵심지표

	중심지 위계 구분			
	국제 중심 (International)	메트로폴리탄 중심 (Metropolitan)	메이저 중심 (Major)	지구 중심 (District)
총 연면적(m ²) (소매, 서비스, 여가시설)	240,000+	100,000~500,000	50,000~100,000	10,000~50,000
총 소매업 연면적(m ²)	200,000+	85,000~500,000	35,000~85,000	6,000~35,000
총 일반소매업 연면적(m ²)	180,000+	65,000~500,000	20,000~65,000	4,000~20,000
총 소매업 연면적 대비 일반소매업 연면적 비중(%)	85~100%	75~100%	60~80%	33~60%
총 소매업 연면적 대비 식음료소매업 연면적 비중(%)	0~10%	5~15%	5~30%	10~60%
여가서비스 시설(m ²)	250,000+	20,000+	10,000+	2,000~10,000
사무실 연면적 (m ² , 2012년 3월 말 기준)	10,000,000+	70,000~10,000,000	40,000~70,000	2,000~40,000
임대료 (£/m ² , 2012)	4,000+	1,000~4,000	700~1,500	400~1,000
대중교통 접근성 등급 (PTAL, 중심점 기준)	6	5~6	5~6	3~5

자료 : Mayor of London, 2014, 2013 London Town Centre Health Check Analysis Report, p.97

② 야간경제활동을 위한 전략적 클러스터로서의 중심지 설정

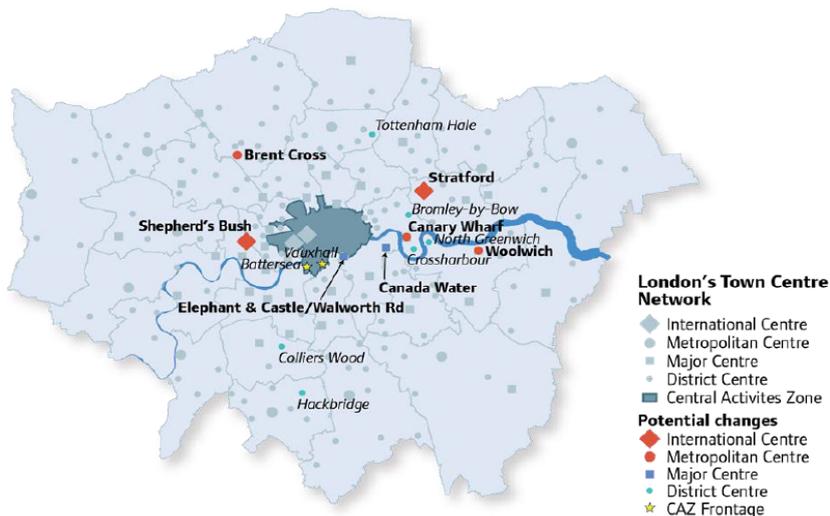
밤 시간대의 경제활동을 활성화하기 위해 극장, 레스토랑, 카페, 주점, 나이트클럽, 호텔 등의 규모와 서비스 수준을 검토하고, 야간경제활동의 중심지로서 충분한 기능을 수행하고 있는지 평가한다.

③ 중심지 관리를 위한 가이드라인 제시

2012년 중심지 기능 진단에서는 중심지 내 복합용도 개발을 제안하고 있다. 이를 통해 중심지의 효율적인 이용을 도모하고, 주변의 주거 및 주거복합 개발에 대한 가이드라인을 제시한다.

④ 런던플랜 계획기간 중 중심지의 변화 가능성 검토

런던플랜이 발표되고 난 이후, 다음 수정계획이 발표되기 전까지 중심지의 위계상 변화 가능성이 있는 지역들을 파악하여 제시한다. 현재의 성장률, 교통접근성, 개발계획 등 앞서 분석한 결과를 반영하여 향후 중심지 위계를 설정하는 데 활용하며, 새로 설정된 위계는 향후 개발정책 및 전략사업 수립 등에 활용된다.



자료 : Mayor of London, 2014, 2013 London Town Centre Health Check Analysis Report, p.104

[그림 3-4] 런던의 중심지 위계와 변화 가능성 진단

2_도쿄의 모니터링 사례

1) 도쿄의 토지이용 현황 조사

도쿄도에서는 공간구조 및 토지이용 변화에 대응하기 위해 1956년부터 토지이용 현황에 대한 전수조사를 실시하고 있다. 토지이용 조사는 5년마다 정기적으로 이루어지며, 자치구, 주요 거점 등 지역별로 토지 및 건물이용 현황에 대해 조사한다.

도쿄도 차원에서 5년마다 시행하는 토지이용 현황 전수조사

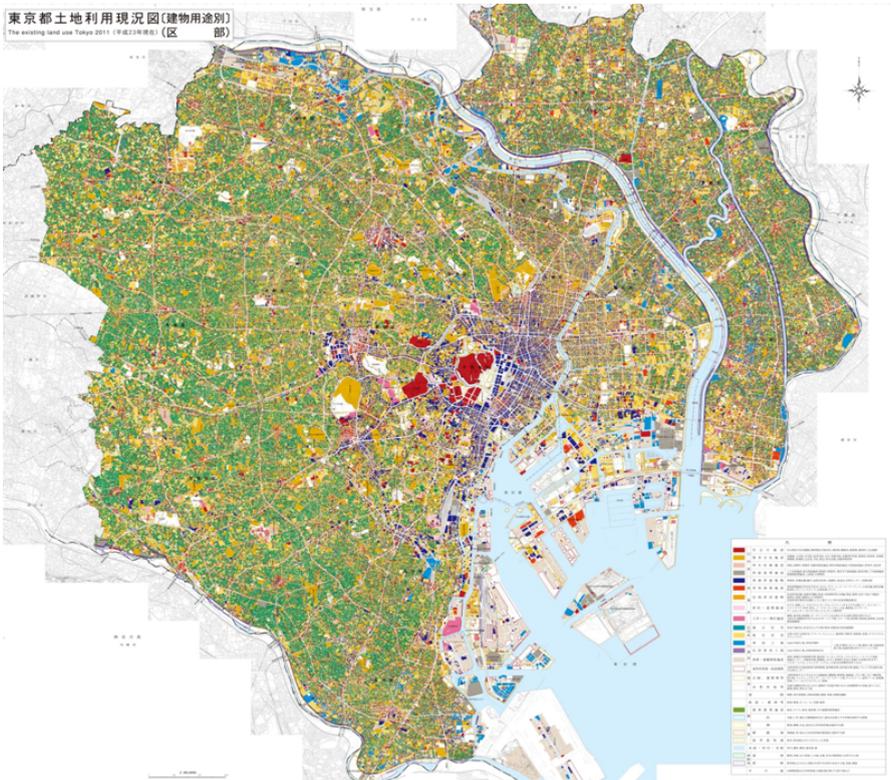
1956년 이후, 도쿄도는 도시계획법 제6조의 규정에 따라 토지이용 현황 조사를 실시하고 있다. 토지이용조사는 2006년까지 각 자치구에 위탁하여 실시했으나, 2011년부터는 도쿄도가 직접 조사하고 있다. 조사지역은 구부(區部)와 타마(多摩)지역으로 구분되며, 5년마다 정기 조사한다.²⁰⁾

토지·건물의 이용, 밀도와 높이에 대한 현황조사 실시

토지 및 건물의 용도, 건물 구조와 층수 등에 대한 이용 상태를 조사하며, 조사 결과는 토지이용의 현황을 파악하는 기초자료로 활용된다.

- 토지 용도는 택지, 옥외 이용지역(가설 건물), 공원, 운동장, 미이용지, 도로, 수면·하천·수로, 삼림 등으로 구분하여 조사한다.
- 건물 용도(주택, 업무시설, 상업시설 등) 및 건물 구조(내화구조, 준내화구조, 방화구조, 목조)에 대하여 조사한다.
- 건물 층수는 저층(1~3층), 중층(4~7층), 고층(8~15층), 초고층(16층 이상) 등으로 구분하여 조사·분석한다.

²⁰⁾ 東京都, 2011, 東京の土地利用 참조



자료 : 東京都, 2011, 東京の土地利用, p.60

[그림 3-5] 도쿄도(구부) 건물용도별 토지이용 현황(2011)

자치구 및 주요 거점 등 지역별 토지이용 현황 분석

토지이용 현황 조사결과를 토대로 도쿄도는 토지 및 건물의 면적 현황과 비중, 건물 층수 및 개발 밀도 등을 분석한다. 이 중 업무용 건물에 대해서는 업무용도 비율, 건폐율, 용적률, 중·고층화율, 평균 층수, 건축면적 비율, 연면적 비율, 불연화율, 건물구조 비율 등을 조사·분석하고 있다.

토지 및 건물 이용에 대한 분석결과를 정보시스템으로 공개

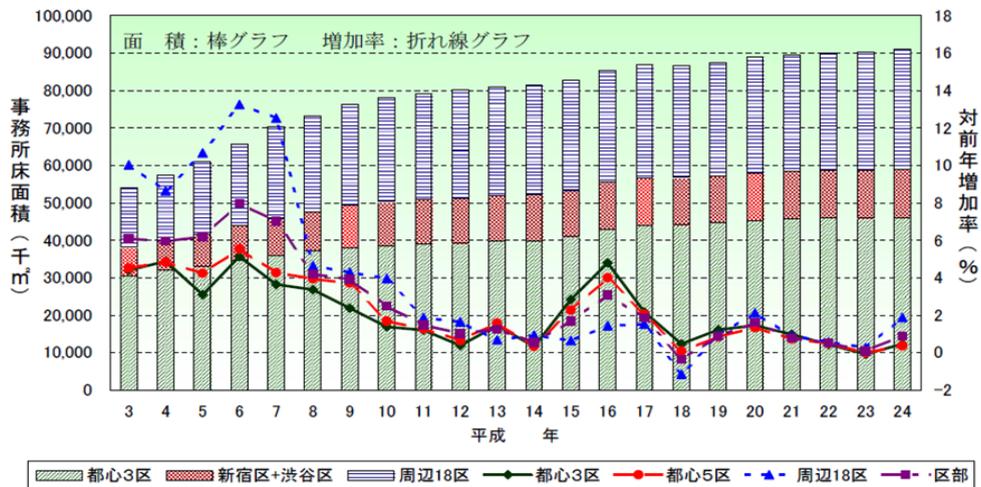
항공사진 조사와 현지조사를 통해 토지·건물 용도, 건물 구조·층수, 녹지형태(타마지역만 실시) 등 이용실태를 조사한다. 조사 결과는 시계열 자료로 구축하거나 도면화하여 '도쿄도 도시계획 지리정보시스템'을 통해 공개한다.

2) 도쿄의 토지

도쿄는 1975년 이후 매년 정기적인 조사를 통해 도쿄의 지가 변화와 이용현황을 파악하고 있다. ‘도쿄의 토지’ 보고서는 주거 및 업무용 토지의 이용현황에 대한 지역별 비교 분석 자료를 제공한다.

1975년 이후 정기적인 토지조사 실시, 조사분석 보고서 발간

도쿄도는 1975년 이후 토지 및 건물에 대한 조사·분석 보고서를 발간하고 있다. 정기적인 조사를 통해 사무실 연면적, 사무실 착공면적, 건축연도별 오피스 연면적, 평균 준공후 연수 등의 물리적 현황은 물론, 거래 동향, 지가 등 토지시장 및 개발 동향 등을 파악하고 있다. 조사된 결과는 시기별 변화 추이를 파악하고, 23구 및 도심3구 등 지역별로 비교 분석하는 데 활용된다.²¹⁾



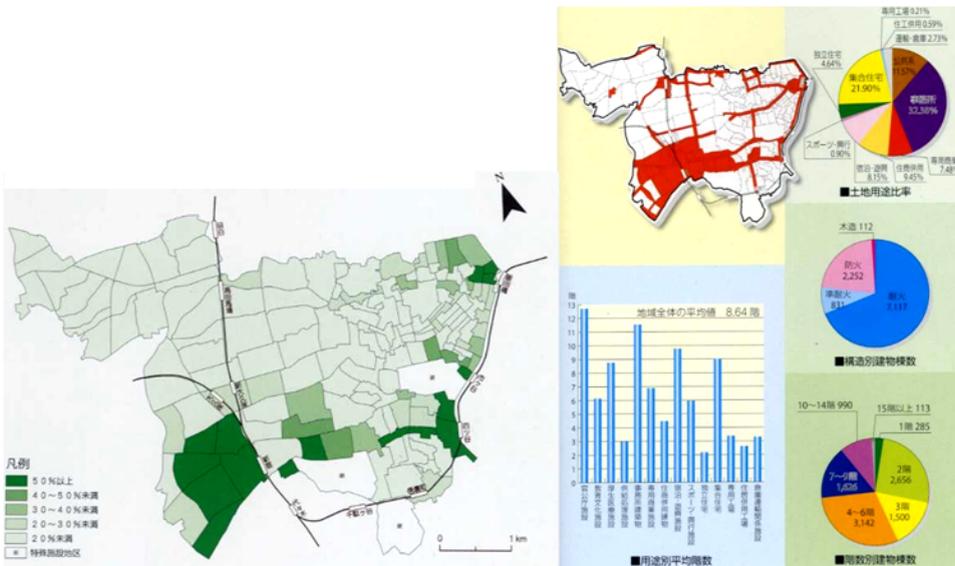
자료 : 東京都都市整備局, 2012, 「東京の土地(土地関係資料集)」の概要, p.3

[그림 3-8] 도쿄도(구부) 오피스 연면적 변화

21) 東京都都市整備局, 2012, 東京の土地(土地関係資料集) 참조

■ 신주쿠구의 토지이용(2013) : 자치구 차원의 토지이용 현황 조사 및 관리

- 도쿄도뿐만 아니라 자치구 차원에서도 토지이용 현황 조사결과를 발간한다.
- 신주쿠구는 1986년 이후 7차례에 걸쳐 신주쿠구의 토지 및 건물 전수자료를 집계·분석하고 있다.
- 5년마다 실시하는 ‘토지이용 현황 조사(2011)’를 바탕으로, 자치구 내 토지이용 및 용도별 면적, 건축물 동향, 지역별·용도지구별 토지이용 등을 수록한다.



자료 : 新宿区, 2013, 新宿区の土地利用, p.41, p.81

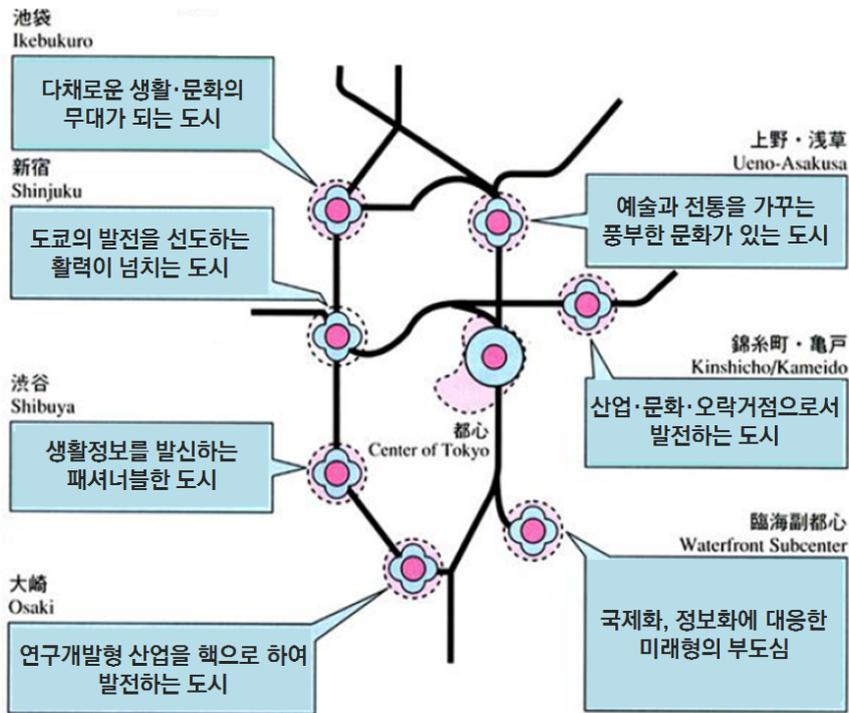
[그림 3-9] 신주쿠구 사무소 면적 비율 및 상업지역 현황

3) 도쿄의 중심지 육성 및 관리 방향

도쿄의 도심 증추기능 집적 및 부도심 특성화 전략

도쿄도는 '새로운 도시 조성을 위한 도시개발제도 활용방침'을 통해 중심지 육성 및 관리 방향을 제시하고 있다.²²⁾

도쿄는 도심과 7개의 부도심 중심지체계를 가진다. 도심은 정치, 행정, 경제의 증추기능을 집적시켜 도쿄 대도시권을 대표하도록 유도하고, 부도심은 도쿄 대도시권 차원에서 상호 기능을 분담하여 연계할 수 있도록 한다. 7개 부도심은 지역별로 다음과 같은 기능과 특성을 갖는다.



자료 : <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>

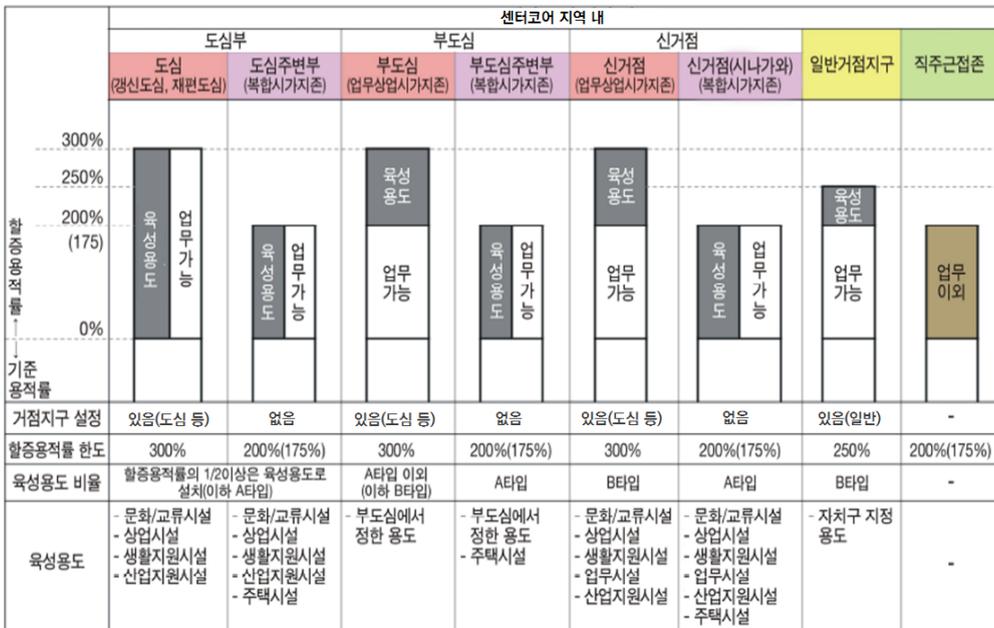
[그림 3-10] 일본 도쿄도 부도심의 특성화 전략

22) 東京都都市整備局, 2014, 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 참조

중심지 위계별 특성에 따른 육성용도 지정

도쿄도는 중심지별 특성에 따라 그에 맞는 육성용도를 지정하고, 이를 도입할 경우 용적을 인센티브를 부여하고 있다. 도심부는 도심과 주변부로, 부도심은 업무·상업사가지존과 복합사가지존으로 구분하여 육성용도를 도입할 경우 용적을 인센티브를 부여한다.²³⁾

예컨대, 도심에서는 업무와 더불어 육성용도인 문화·교류시설, 상업시설, 생활지원시설, 산업지원시설 등에 대해 용적을 인센티브를 부여하고, 도심 주변부는 주거용도에 대해서도 용적률 인센티브를 부여한다. 용적률 인센티브의 최대 비율은 도심 300%, 도심 주변부 200%이다.



자료 : 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針
 (http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/new_ctiy/)

[그림 3-11] 도쿄 센터코어 지역 내 중심지 위계별 육성용도와 용적률 인센티브

²³⁾ 東京都都市整備局, 2014, 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 참조

3_시사점

토지이용 현황 및 건축 동향에 대한 정리화된 조사·진단

런던은 2004년 이후 런던 개발 데이터베이스(LDD)를 통해 개발 동향을 실시간으로 모니터링하고 있다. 도쿄 또한 1961년 이후 5년 주기로 토지이용조사를 실시하여 시 차원의 공신력 있는 자료를 구축하고, 토지·건물의 용도, 밀도 등 토지이용의 변화를 파악하고 있다.

서울시 차원의 비주거용 건물 자료 구축을 위해서는 우선적으로 공부자료를 활용하여 기초자료를 구축하되, 장기적으로는 5년 단위 전수조사를 통해 시 차원의 공신력 있는 자료를 구축할 필요가 있다.

정기적인 모니터링 리포트 발간

런던은 오피스 정책 모니터링 및 중심지 기능 진단 보고서를 통해, 도쿄는 토지이용 현황 조사 보고서 등을 통해 정기적으로 건물 현황 및 토지이용을 모니터링하고 그 결과를 공개하고 있다.

서울시에서도 토지이용 변화, 오피스 공급 추이 등 비주거용 건물의 변화 동향을 정기적으로 모니터링하고, 그 결과를 조사분석 리포트로 공개할 필요가 있다.

모니터링 결과를 중심지 육성·관리계획에 반영

런던은 중심지 기능진단(Town Centre Health Check)을 통해 9개의 핵심지표를 설정하고, 중심지 위계와 기능변화를 정기적으로 검토하고 있다. 도쿄 또한 중심지 위계에 맞는 특성화 전략을 수립하고, 육성용도를 지정하여 용적률 인센티브를 차등 적용하고 있다.

중심지 역할과 기능에 대한 모니터링 결과를 후속 계획에 반영하고, 주요 개발계획 등 정책판단의 근거로 활용할 필요가 있다.

[표 3-2] 런던과 도쿄의 비주거용 토지건물 모니터링 사례 종합

	비주거용 모니터링		중심지 육성·관리	
	런던 오피스 정책 모니터링	도쿄의 토지이용 현황 조사	런던 개발 데이터베이스	도쿄 중심지 위계별 육성·관리 방향
핵심 내용	<ul style="list-style-type: none"> · 시기별·지역별 오피스 공급 현황 추이 분석 · 오피스 정책 가이드 라인 수정·검토 · 대규모 개발 계획 검토 · 오피스 수요 예측 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도별 토지·건물의 이용, 밀도와 높이에 대한 현황 조사 · 5년 단위 전수조사 실시 	<ul style="list-style-type: none"> · 개발 동향에 대한 실시간 모니터링 시스템 · LDD 시스템을 통해 33개 지방정부의 공간정보 취합·제공 	<ul style="list-style-type: none"> · 도쿄 부도심 특성화 전략 수립 · 도쿄 중심지의 위계별 육성용도와 용적을 인센티브 운용
분석단위 (계획단위)	<ul style="list-style-type: none"> · 자치구별 · 중심활동존 · 런던 도심 · 런던 외곽지역 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 구부 · 구별 · 거점별 · 지역별 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별 건물, 필지 단위 (주택, 호텔, 비주거용 건물, 오픈스페이스 등) 	<ul style="list-style-type: none"> · 도심 · 부도심 · 신거점 등
조사 주기	3~4년마다	5년마다	-	-
분석 항목	<ul style="list-style-type: none"> · 오피스 공급 면적, 재고 · 오피스 흡수량 · 임대료 · 오피스 인허가 면적 · 주요 개발계획 · 사업체·종사자 수 · 글로벌 경쟁력 지표 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용 · 건물이용 · 건물 층수, 구조 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 허가, 착수, 완료 등의 개발 현황 	<ul style="list-style-type: none"> · 육성용도 · 용적률

04

서울시 비주거용 건물의 모니터링 방안과 과제

- 1_비주거용 건물 모니터링의 기본방향
- 2_자료 구축 및 모니터링 방안
- 3_비주거용 건물의 모니터링 예시
- 4_자료 구축 및 모니터링을 위한 과제

04 | 서울시 비주거용 건물의 모니터링 방안과 과제

1_비주거용 건물 모니터링의 기본방향

모니터링이란 특정 계획이나 정책 목표의 달성 여부를 진단하고 평가하여 그 결과를 해당 계획의 수정이나 후속 정책에 반영하는 것을 말한다.²⁴⁾ 런던, 도쿄 등 외국의 대도시에서는 특정 계획이나 정책의 추진 성과를 점검하는 것 외에도, 토사건물의 이용 현황을 조사 분석하여 이를 기본계획이나 중심지 체계에 반영하고 있다.

서울에서도 토지이용 현황자료를 구축하고 모니터링하여 도시 변화를 진단하고, 정책판단의 근거자료로 활용할 필요가 있다. 여기서는 중심기능을 수행하는 업무, 숙박, 판매시설 등 비주거용 건물을 대상으로 모니터링의 기본방향을 제시하고자 한다.

비주거용 건물에 대한 공신력 있는 자료 구축 필요

주택부문의 자료가 체계적으로 구축되어 있는 것과 달리, 비주거용 건물은 서울시 차원의 공신력 있는 자료가 구축되어 있지 않다. 민간업체 조사자료(업무시설)에 의존하거나, 등록업체 현황(숙박, 판매시설)을 관리하는 수준에 머물러 있다. 또한 비주거용 건물자료가 담당부서별로 관리되고 있어서 종합적인 분석이 어려운 실정이다. 비주거용 건물의 공급 현황과 변화를 정기적으로 모니터링하기 위해서는 서울시 차원의 공신력 있는 기초자료 구축이 선행되어야 한다.

서울의 비주거용 건물 공급의 변화 추이를 정기적으로 진단

서울의 중심지를 체계적으로 육성관리하기 위해서는 비주거용 건물의 현황과 변화를 지속적으로 모니터링할 필요가 있다. 이를 위해서는 업무, 숙박, 판매시설에 대한 현황자료 구축과 정기적인 업데이트가 필요하다.

²⁴⁾ 이양재·김선웅, 1997, 서울시 성장관리 모니터링 체계 구축, p.10, 서울시정개발연구원

중심지 육성 및 관리를 위한 비주거용 건물의 모니터링

앞서 살펴본 바와 같이, 런던과 도쿄 등 외국 대도시에서는 토지이용 및 건축 동향에 대한 모니터링을 통해 도시계획 및 공간정책의 목표 달성 정도를 점검하고 있다. 또한 정기적으로 도시의 변화를 분석하여 사회·경제적 변화에 대응한 정책방향을 제시하고 있다.

서울시는 2030 서울플랜을 통해 3도심 7광역중심으로 중심지체계를 개편하였으며, 새로운 공간구조를 실현하기 위해서는 중심지를 체계적으로 육성·관리할 필요가 있다. 비주거용 모니터링을 통해 변화된 중심지 위치에 맞는 육성 전략을 마련하고, 주요 개발계획 수립에 활용할 수 있는 근거자료를 마련할 필요가 있다.

비주거용 건물 모니터링을 위한 분석항목 설정 및 기본틀 마련

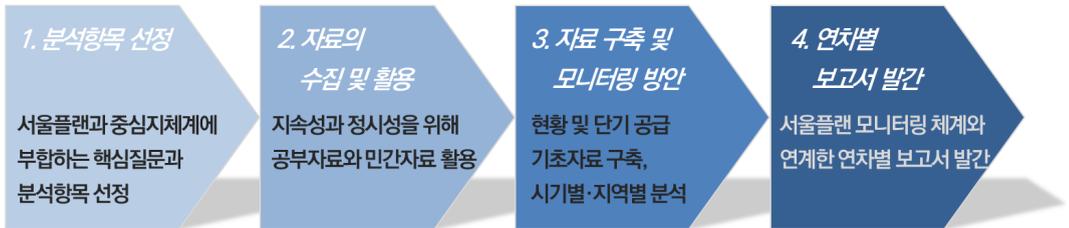
민간업체의 오피스 시장 동향 자료는 업체별 조사 목적에 따라 조사 대상과 기준이 달라서 서울시 차원의 공신력 있는 자료로 활용하는 데 한계가 있다. 공신력 있는 비주거용 건물 자료를 구축하기 위해서는 서울시 차원의 모니터링 대상과 틀을 설정할 필요가 있다.

중심기능을 수행하는 업무, 숙박, 판매시설을 비주거용 건물 모니터링의 대상으로 설정하고, 시기별 공급 추이와 개발 특성, 단기 공급 전망, 중심지별 입지 특성 등을 분석항목으로 설정한다.

시기별로는 1980년 이전, 1980년대, 1990년대, 2000년대 이후로 구분하여 분석하고, 주로 2000년대 이후의 변화를 해석하는 데 초점을 맞춘다. 공간적으로는 개별 건물입지, 행정동, 중심지 단위의 자료를 구축하고, 3도심의 공급 동향과 변화를 해석하는 데 중점을 둔다.

2_자료 구축 및 모니터링 방안

서울시 비주거용 건물에 대한 자료 구축과 모니터링은 ① 분석항목 선정, ② 자료의 수집, ③ 자료 구축, ④ 연차별 모니터링 보고서 발간 등 4단계로 이루어진다. 단계별 세부내용은 다음과 같다.



[그림 4-1] 비주거용 건물의 모니터링 과정

1) 모니터링을 위한 분석항목 설정

2030 서울플랜과 중심지체계를 고려한 핵심 질문 도출

서울시 비주거용 건물에 대한 모니터링은 2030 서울플랜의 모니터링과 같은 맥락에서 진행된다. 이를 위해 2030 서울플랜의 핵심이슈와 목표, 중심지 체계에 따른 육성·관리방향을 검토하고, 비주거용 건물의 공급 및 개발특성을 파악하기 위한 핵심 질문을 도출하였다. 핵심 질문에 대한 분석을 통해 비주거용 건물의 공급 및 개발 특성과 변화추이를 검토하였다.

비주거용 건물의 공급 및 개발 특성을 파악하기 위한 핵심 질문은 다음과 같다.

- 서울의 업무(숙박, 판매)시설 공급 추이는?
- 3도심의 업무(숙박, 판매)시설 공급 비중은?
- 향후 대형 업무(숙박, 판매)시설의 단기 공급 전망은?
- 비주거용 건물의 중심지별 개발 및 입지 특성은?

핵심 질문에 대응하는 분석항목 설정

- ① 총량적 공급 현황 : 먼저 서울에 입지한 업무(숙박, 판매)시설의 총량이 어느 정도인지를 파악한다. 3도심에 대해서는 1980년 이후 한양도성, 여의도, 강남의 지역별 분점 현황과 변화 추이를 시기별로 검토한다.
- ② 대형 업무시설의 공급 추이 및 개발 특성 : 신규 대형 건물이 지역의 개발밀도나 주변 경관에 미치는 영향력이 큰 점을 감안하여 용적률, 높이, 건축연도 등을 분석항목으로 선정한다.
- ③ 단기 공급 전망 : 3도심을 포함한 중심지별 개발 동향을 파악할 수 있는 지역별 단기 공급량을 파악한다. 향후 3년 이내 공급 예정인 대형 비주거용 건물의 총량과 인허가 건수를 파악한다.
- ④ 지역별 유형 및 특성 : 업무, 숙박, 판매용도별 공급 현황과 지난 10년간의 성장세를 유형화하여 서울시 행정동별로 특성을 분석한다.
- ⑤ 중심지별 비주거용도 건물 입지특성 종합 : 지역별 업무, 숙박, 판매용도 특화도를 분석하여 중심지 위계별 특화 경향을 파악한다. 각 용도별 공급 특성을 종합적으로 파악하여 시사점을 제시한다.



[그림 4-2] 비주거용 건물 모니터링을 위한 핵심 질문과 분석항목(업무시설 예시)

2) 비주거용 건물 자료 수집 및 활용

공신력 있는 공부자료 수집·활용

자료 수집 단계는 도시 변화를 파악하거나, 계획의 성과와 정책평가에 필요한 자료를 모으는 과정이다. 자료의 유용성, 특히 시·공간적 범위, 정확도, 그리고 정시성 등에 의해 모니터링의 효율성과 결과의 활용 정도가 달라질 수 있다.²⁵⁾

여기서는 비주거용 건물 현황자료와 공부자료를 활용하되 공신력을 높이는 데 중점을 두었다. 공부자료는 2000~2013년간의 재산세 과세대장, 2014년 2분기 건축물대장, 2010년 이후 건축물 인허가대장 등을 중심으로 분석하였다.

민간부문 자료를 연계 활용하여 지속성과 정시성 담보

서울시 차원의 정례화된 모니터링을 위해서는 지속가능성뿐 아니라 정시성을 담보할 수 있는 기초자료를 구축하는 것이 필요하다. 따라서 전수자료인 공부자료와 민간업체의 대형 업무시설 자료를 활용하여 최근 공급 및 개발 동향을 진단하였다.

자료의 가공 및 활용과정에 대한 충분한 검토

비주거용 건물에 대한 모니터링 항목을 설정하고 기초자료를 구축하기 위해서는 자료의 가공과 활용과정에서 발생할 수 있는 문제에 대해 충분히 검토한 후 활용자료를 선택해야 한다.

첫째, 비주거용 건물 자료의 구득 및 생성이 용이한지를 검토하였다. 구득 자체가 어려운 비공개 또는 민간부문 자료이거나 자료의 주기적인 업데이트가 어려운 자료는 배제하였다. 공부자료는 구득이 가능하더라도 시점에 따라 자료의 등록 대상이나 기준이 달라질 수 있으므로, 보완할 수 있는 방법을 검토하였다.

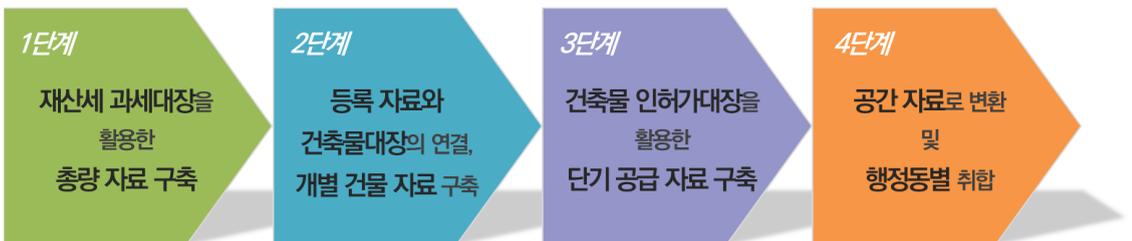
25) 이주일·맹다미·이재수, 2010, "서울 도시모니터링 체계 구축 방안", 「선도적 도시관리를 위한 서울형 도시계획체계 구축 방향」, 양재섭·김상일·이재수 외(편), p.220, 서울시정개발연구원

둘째, 모니터링의 목적에 적절한 자료인지를 판단하였다. 총량적인 변화는 파악할 수 있지만 지역별, 시기별로 변화를 파악하기 어렵거나 복잡한 개별 건물 단위의 특성을 지나치게 단순화하지 않았는지 검토하였다.

3) 자료 구축 및 모니터링 방안

서울시 업무, 숙박, 판매시설의 공급 현황을 파악하기 위한 자료 구축은 다음의 4단계 과정을 거쳤다.

① 재산세 과세대장을 활용하여 공급 총량을 파악할 수 있는 자료를 구축하였다. ② 등록자료와 건축물대장을 연결하여 업무·숙박·판매시설의 개별 건물단위별 자료를 구축하였다. ③ 단기 공급 전망을 위해 건축물 인허가대장을 활용하여 공급 예정 물량을 산정하였다. ④ 1~3단계에서 구축한 기초자료를 지적자료에 연결하여 공간정보화하고, 행정동별로 취합하였다.



[그림 4-3] 비주거용 건물 모니터링을 위한 자료 구축 4단계

(1) 1단계 : 재산세 과세대장을 활용한 총량 자료 구축

비주거용 건물의 총량 파악을 위해 재산세 과세대장 활용

2000년 이후 매년 공개되는 재산세 과세대장을 활용하여 업무·숙박·판매 등 비주거용도별 총량 변화를 파악하였다. 재산세 과세대장은 자료체계가 비교적 단순하고 실제 활용되고 있는 건물용도를 기준으로 자료가 집계되는 장점이 있다. 다만, 시기별로 용도분류 코드가 다르므로 변화를 추적하고, 필요한 경우 취합하거나 재분류할 필요가 있다.

용도코드 변화를 고려하여 대상용도를 선정하고 시계열 자료 구축

‘업무시설’은 재산세 과세대상 용도분류의 사무실과 오피스텔, 공장사무실을 포함한다. [표 4-1]과 같이, 2005년 이전 자료는 오피스텔이 사무실에 포함되어 있으나, 2005년 이후에는 사무실과 오피스텔로 구분된다. 공장사무실은 2011년 이후 별도의 분류코드로 분리되었지만, 실제로는 사무실로 활용되므로 분석 대상에 포함하였다.

‘숙박시설’은 호텔, 여관, 펜션이 해당한다. 2000~2010년에는 호텔과 숙박시설로 나뉘었으나, 2011년 자료에서는 숙박시설을 여관, 펜션으로 세분화하고 있다.

‘판매시설’은 대형마트, 백화점, 쇼핑센터, 대규모 점포, 재래시장이 해당한다. 2010년까지는 유통시설과 시장으로 분류하였으나, 2011년 이후 대형마트, 백화점, 쇼핑센터, 대규모 점포, 재래시장 등으로 세분화하고 있다.

[표 4-1] 재산세 과세대상 기준 용도별 해당 분류코드 변화

구분	2000~2004년	2005~2010년	2011~2013년
업무용도	사무실(31)	사무실(31), 오피스텔 사무용(92)	사무실(311), 공장사무실(315, 514), 오피스텔 사무용(921)
숙박용도	호텔(23), 숙박시설(39)	호텔(23), 숙박시설(39)	호텔(231), 여관(391), 펜션(392)
판매용도	유통시설(24), 시장(47)	유통시설(24), 시장(47)	대형마트(242), 백화점(243), 쇼핑센터(244), 대규모 점포(246), 재래시장(471)

(2) 2단계 : 등록자료와 건축물대장을 연결하여 개별 건물자료 구축

건물 단위 공급 현황과 개발 특성을 파악할 수 있는 자료 구축

업무·숙박·판매시설의 개별 건물 단위 공급 현황과 개발 특성을 파악하기 위해 등록자료와 건축물대장을 연결하였다. 건축물대장을 연결하면 연면적 외에 용적률, 층수, 신축연도 등 다양한 건물정보를 파악할 수 있다. 민간업체 자료(업무)와 등록자료(숙박, 판매) 목록을 건축물대장과 연결하여 자료의 공신력을 높일 수 있도록 하였다.



[그림 4-4] 대상용도별 모니터링 자료 구축을 위한 현황자료 활용 방법

용도별 등록자료를 활용하되, 공부자료와 현장조사를 통한 오류 수정

업무시설은 민간업체(알투코리아, 2014)의 10층 이상 대형 업무시설 목록 자료(건물명)를 활용하였고, 숙박시설은 ‘관광호텔 등록 현황 자료(2014)’를 활용하였다. 또한 판매시설은 ‘대규모 점포 개설등록 현황 자료(2013)’를 활용하였다.

중복된 자료나 코딩상 오류가 있는 경우에는 건축물대장과 해당 시설의 웹사이트, 일부 현장조사를 통해 보완하는 과정을 거쳤다. 최종적으로 구축한 서울시 비주거용 건물의 기초 현황자료는 업무시설 1,110건, 숙박시설 206건, 판매시설 383건이다.

용도별 등록자료와 건축물대장을 연결, 불일치·누락 자료 보완

각 용도별 등록자료는 주소지를 중심으로 필지코드(PNU)를 생성한 뒤 건축물대장의 동일 필지코드를 기준으로 연결하여 용적률, 층수, 건축연도 등의 자료를 추가 보완하였다.

이 과정에서 등록자료와 건축물대장의 값이 일치하지 않거나 누락된 경우, 이를 확인하여 보완하는 과정을 거쳤다. 예컨대, 건축물 용도 구분이 서로 다르거나 대표 필지가 달라서 연결이 안 되는 경우, 1990년 이전에 지어진 노후 건축물은 토지특성조사 자료, 건축물대장(동별, 층별 개요) 등의 자료를 활용하여 보완하였다. 또한 자료 구축 시기가 달라서

신규 멸실 등이 반영되지 않은 경우에는 민간업체 자료를 참고하거나 웹사이트 검색, 현장조사를 통해 자료를 갱신·보완하였다.

비주거용 건물의 용도별 입지특성을 반영하여 분석

업무·숙박시설과 달리 판매시설은 건물의 총 연면적과 개발밀도를 건축물대장에서 확인할 수 없거나 입지특성을 해석하는 데 어려움이 있다. 판매시설은 지하상가, 주상복합 등 고층건물 기단부의 몰(예 : 타임스퀘어), 철도부지 내 점포, 복합시설 내 판매시설(예 : 코엑스몰) 등 다양한 입지특성을 보이기 때문이다. 이 같은 경우에는 영업장 면적을 통해 현황을 파악하되, 산정이 어려운 용적률과 층수는 분석에서 제외하였다.

(3) 3단계 : 건축물 인허가대장을 활용한 단기 공급 자료 구축

업무, 숙박, 판매시설의 공급예정 시기를 추정, 단기 공급 전망

대형 업무, 숙박, 판매시설의 단기 공급물량을 전망하기 위해 2010년 이후 건축물 인허가대장을 활용하였다. 인허가를 받은 이후 건축 중인 업무시설(10층 이상), 숙박시설(연면적 1,000㎡ 이상), 판매시설(연면적 3,000㎡ 이상)의 대형 건물을 대상으로 자료를 구축하였다. 건물의 공급예정 시기는 2010~2014년 6월 인허가 이후 준공된 건물을 대상으로 용도별·규모별 평균적인 공사기간을 적용하였다.

비주거용 건물의 인허가 자료는 최종적으로 업무시설 205건, 숙박시설 62건, 판매시설 7건을 구축하였다. 이 자료를 통해 총 공급예정 물량과 지역별 중심지별 개발 동향을 파악하였다.

(4) 4단계 : 공간자료로 변환 후 행정동별 취합

지적자료와 연결하여 공간자료 구축

1~3단계를 통해 구축한 용도별 기초자료는 필지코드를 기준으로 지적자료와 연결하여 공간자료로 변환하였다. 동일 필지 내 2동 이상의 건물이 입지하거나 한 건물 내 2개 이상의 용도가 혼용된 경우는 자료를 수정·보완하는 작업을 거쳤다.

지역별 특성을 분석하기 위해 행정동별로 취합

3도심 및 광역중심의 특성을 파악하기 위해 개별 건물단위 자료를 행정동별로 취합하였다. 서울시 행정동은 2000년 522개 동에서 2013년 423개 동으로 감소하였다. 이에 따라 2013년 행정동을 기준으로 각 필지단위 자료를 재분류하여 시계열 자료를 구축하였다.



[그림 4-5] 대상용도별 개별 건물 단위의 자료 구축 방법

4) 연차별 보고서 발간 및 모니터링 확대 방안

연차별 모니터링 보고서 발간

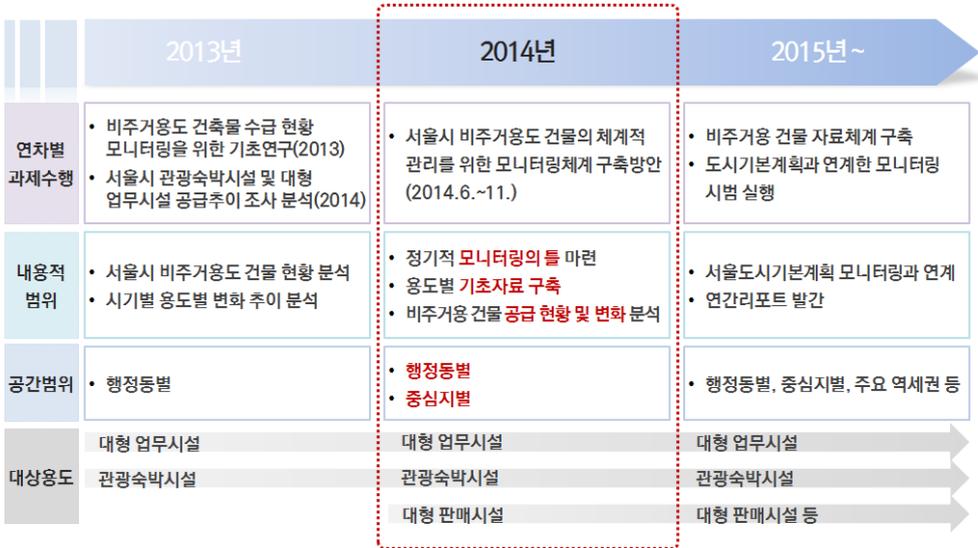
향후 비주거용 건물의 공급 동향과 입지 특성을 지속적으로 파악하기 위해서는 서울 도시 기본계획의 상시 모니터링 체계와 연계할 필요가 있다. 특히 분석 결과는 도시변화 진단 부문에 활용하고, 연차별 리포트를 통해 공개할 필요가 있다.

모니터링을 위한 자료 구축 및 분석대상의 확대

2014년 서울시가 수행한 비주거용 건물 모니터링에 대한 연구²⁶⁾에서는 재산세 과세대장을 활용하여 대형 업무·숙박시설의 수급 현황을 분석하였다. 이를 통해 행정동별 업무·숙박시설의 총량적인 공급 현황을 파악하고, 변화추이를 분석한 바 있다.

이번 연구에서는 선행연구 결과를 토대로 분석대상과 방법을 보완·발전시켰다. 대형 업무·숙박시설뿐 아니라 대형 판매시설에까지 분석대상을 확대하였으며, 재산세 과세대장 외에 개별 건물 단위 자료를 구축하기 위해 건축물대장과 서울시 등로자료 등을 추가 활용하였다. 또한 공간적으로는 중심지체계를 반영하여 분석범위로 활용하였다.

향후 업무, 숙박, 판매시설 이외의 용도에 대해서도 단계적으로 확대할 필요가 있으며, 주요 용도에 대해서는 전수자료를 구축하여 자료의 공신력을 보다 높일 필요가 있다.



[그림 4-6] 비주거용 건물의 단계적 자료 구축 및 모니터링 방안

26) 서울시, 2014, 서울시 관광숙박시설 및 대형 업무시설 공급 추이 조사분석

3_비주거용 건물의 모니터링 예시

여기서는 앞서 도출한 분석항목을 적용하여 업무, 숙박, 판매시설 모니터링을 시범적으로 실시한다. 모니터링은 재산세 과세대장(총량 분포, 중심지별 비중 변화), 현황자료 및 건축물대장(연도별 공급 현황, 연면적, 밀도 및 층수 현황), 건축물 인허가대장(단기 공급 전망) 등을 활용하였으며, 분석 결과를 바탕으로 향후 모니터링을 위한 과제를 제시하였다.

1) 업무시설

(1) 총량 및 입지 분포²⁷⁾

서울의 업무시설은 총 5,100만㎡, 3도심에 65% 입지

2013년 재산세 과세대장 자료를 기준으로, 서울시 업무시설의 총 연면적은 약 5,100만㎡로 서울파이낸스센터²⁸⁾ 430동에 해당하는 규모이다.

서울시 전체 업무시설 면적의 65%에 해당하는 약 3,300만㎡가 3도심에 입지해 있으며, 중심지별로는 강남 약 1,600만㎡(31%), 한양도성 약 900만㎡(18%), 여의도 약 800만㎡(16%) 순이다. 3도심 이외의 지역에 전체 면적의 35%인 약 1,800만㎡가 입지하고 있다.

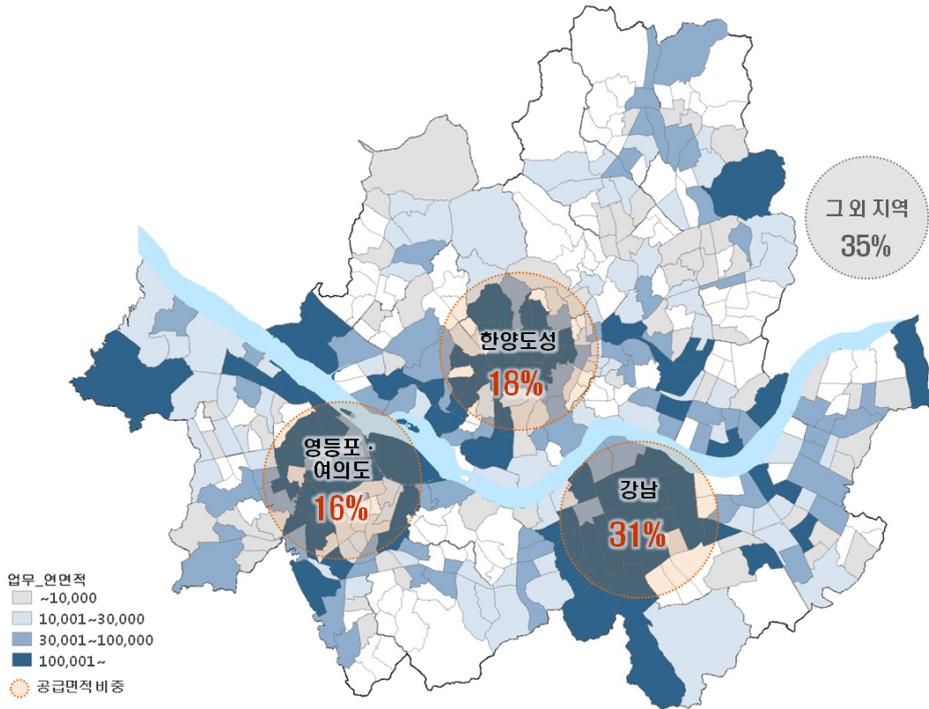
[표 4-2] 업무시설의 총량 분포(2013)

	연면적(만㎡)	비중(%)	3도심 비중(%)
한양도성	926.6	18.0	27.8
여의도	822.8	16.0	24.7
강남	1,584.7	30.8	47.5
3도심 소계	3,334.2	64.8	100.0
그 외 지역	1,811.2	35.2	-
서울시	5,145.4	100.0	-

자료 : 서울시 재산세 과세대장(2013)

27) 총량 및 입지분포, 중심지별 비중 변화는 서울시 재산세 과세대장(2013)을 활용하여 분석하였다.

28) 서울파이낸스센터의 총 연면적은 약 12만㎡이다.



자료 : 서울시 재산세 과세대장(2013)

[그림 4-7] 서울시 업무시설 연면적 현황

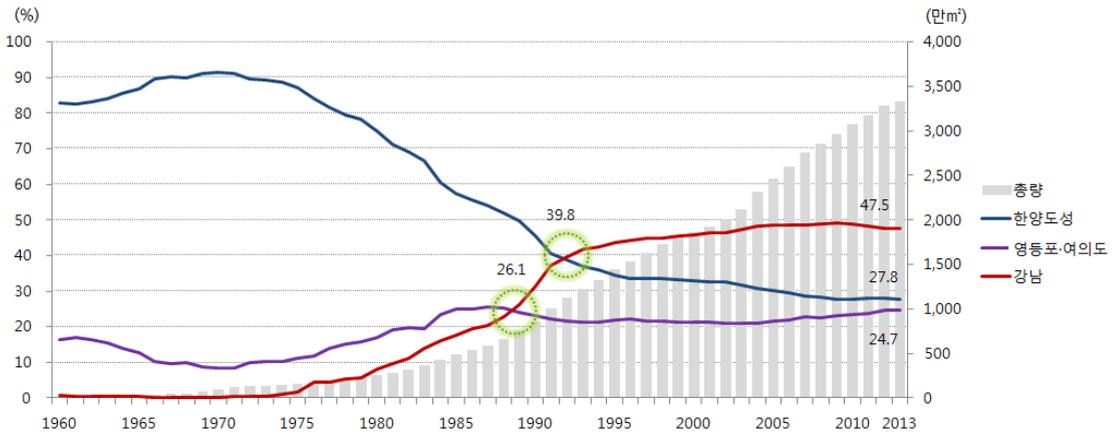
(2) 중심지별 비중 변화 추이²⁹⁾

3도심 간 강남 48% > 한양도성 28% > 여의도 25% 분점

2013년 3도심에 입지한 약 3,300만㎡의 업무시설은 중심지별로 강남 48%, 한양도성 28%, 여의도 25% 순으로 분포하고 있다.

1980년대까지는 한양도성에 업무시설이 본격적으로 공급되었고, 이후 강남지역에 업무시설이 집중 공급되었다. 이에 따라 1980년대 후반 강남지역의 업무 비중은 26%로 여의도를 추월하였고, 1990년 초에는 40%를 차지하여 한양도성의 비중을 넘어섰다.

²⁹⁾ 중심지별 비중 변화는 2013년 과세대장의 건축연도를 기준으로 파악하였으며, 이에 따른 용도전환 및 멸실에 따른 오차가 있다. 3도심은 행정동 단위가 아닌 자치구 단위를 기준으로 구분하였다. 한양도성은 종로구, 중구로, 영등포·여의도는 영등포구, 마포구로, 강남은 서초구, 강남구, 송파구로 정의하고, 중심지별 업무시설의 공급비중 변화 추이를 파악하였다.



주 : 3,000㎡ 이상 규모를 대상으로 비중 변화 파악
 자료 : 서울시 재산세 과세대장(2013)

[그림 4-8] 중심지별 업무시설 공급비중 변화 추이

(3) 대형 업무시설 연도별 공급 현황³⁰⁾

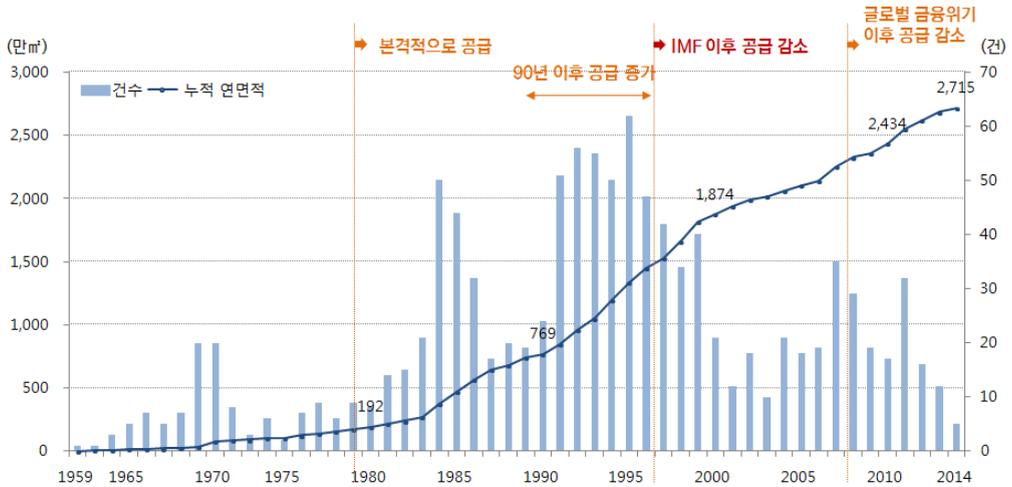
서울시 10층 이상 대형 업무시설은 총 1,104건, 연면적 2,715만㎡

서울의 10층 이상 대형 업무시설은 1980년대부터 공급이 증가하여 2014년 현재 총 1,104동이 공급되었다([표 4-3] 참조). 1990년대에 공급된 업무시설(건수)이 전체의 42%를 차지하며, 특히 1991~95년에 가장 많은 274건(25%)이 공급되었다.

1990년대 후반 IMF 시기를 지나면서 업무시설의 공급 증가세는 다소 둔화되었다. 2001년 이후 연평균 공급량은 약 16~20건으로, 1990년대 46건에 비해 큰 폭으로 감소하였다.

업무시설의 총 공급 면적은 2,715만㎡로, 2000년대 이후 감소세를 보이고 있다. 2001~2010년 약 560만㎡(21%), 2011년 이후 약 280만㎡(10%)가 공급되어, 1990년대 약 1,110만㎡(41%)에 비해 감소한 경향을 보이고 있다.

30) 대형 업무시설의 연도별 공급 현황, 연면적, 개발밀도 및 층수 현황은 알투코리아 DB자료와 건축물대장(2014)을 활용하여 분석하였다.



주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-9] 대형 업무시설 연도별 공급 건수 및 누적 연면적

[표 4-3] 대형 업무시설의 시기별 공급 추이

(단위 : 건, %, 만㎡)

	~1980년	1981~1990년	1991~2000년	2001~2010년	2011~2014년	합계
공급 건수	127	256	458	198	65	1,104
건수 비중	11.5%	23.2%	41.5%	17.9%	5.9%	100.0%
공급 면적	192.1	577.4	1,104.3	559.8	281.4	2,714.9
면적 비중	7.1%	21.3%	40.7%	20.6%	10.4%	100.0%

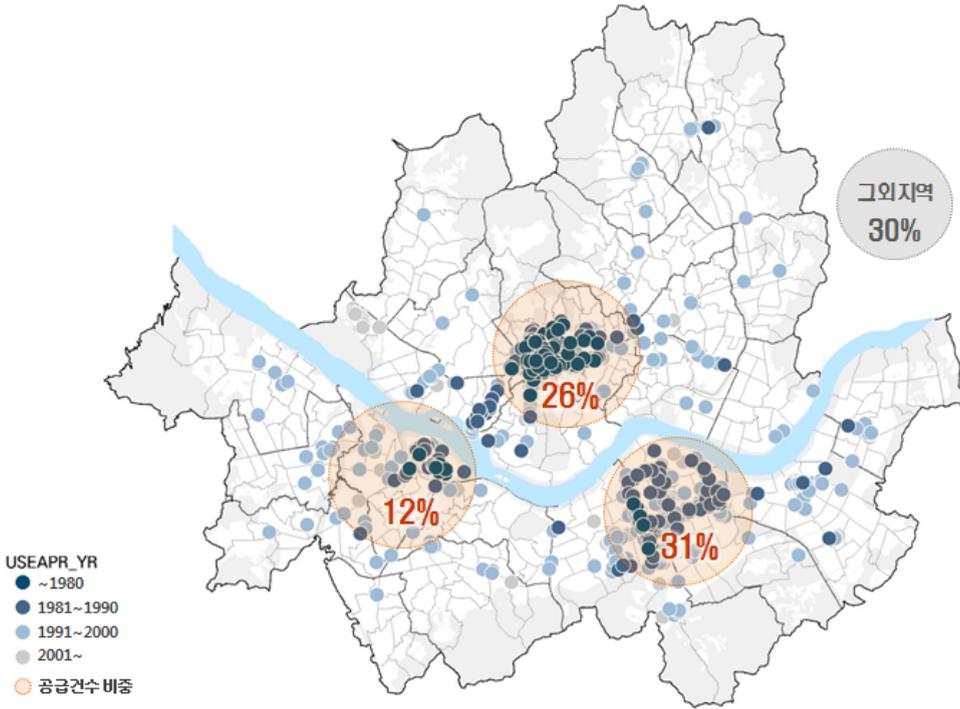
주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

2001년 이후 260여 건 공급, 강남 위주의 공급 경향 유지

서울시 대형 업무시설 총량의 70%(770건)는 3도심에 입지하고 있다. 지역별로는 강남 343건(31%), 한양도성 291건(26%), 영등포·여의도 136건(12%) 순으로 나타났다.

서울의 업무시설은 시기별로 성장세를 보이는 지역이 다르게 나타난다. 기존에는 한양도성 위주로 공급되었으나, 1990년 이후 강남, 영등포·여의도지역으로 다핵화되었다. 1990년 이전에는 3도심이 차지하는 업무시설 비중이 80%를 상회했으나, 2011년 이후 63%로 감소하였다.

2001년 이후 공급된 대형 업무시설은 총 263건(24%)으로, 1990년대 공급량(458건, 42%)에 비해 감소세를 보이고 있다.



주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-10] 서울시 대형 업무시설 연도별 공급 및 입지 현황

[표 4-4] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 공급 건수 추이

(단위 : 건, %)

	~1980년		1981~1990년		1991~2000년		2001~2010년		2011~2014년		합계	
	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중
한양도성	111	(87.4)	76	(29.7)	56	(12.2)	36	(18.2)	12	(18.5)	291	(26.4)
영등포여의도	8	(6.3)	69	(27.0)	45	(9.8)	9	(4.5)	5	(7.7)	136	(12.3)
강남	4	(3.1)	62	(24.2)	161	(35.2)	92	(46.5)	24	(36.9)	343	(31.1)
3도심 소계	123	(96.9)	207	(80.9)	262	(57.2)	137	(69.2)	41	(63.1)	770	(69.7)
그 외 지역	4	(3.1)	49	(19.1)	196	(42.8)	61	(30.8)	24	(36.9)	334	(30.3)
서울시	127	(100.0)	256	(100.0)	458	(100.0)	198	(100.0)	65	(100.0)	1,104	(100.0)
(시기별 비중)	11.5%		23.2%		41.5%		17.9%		5.9%		100.0%	

주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

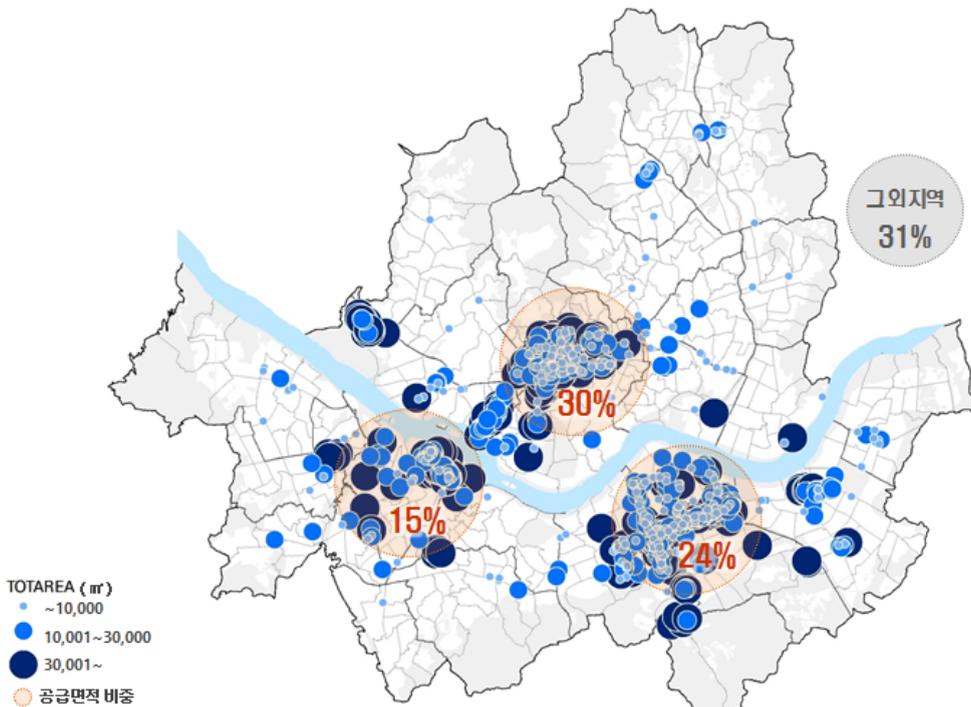
(4) 연면적 현황

2001년 이후 841만㎡(31%) 공급, 한양도성 및 강남 위주 공급

서울의 업무시설 연면적은 약 2,715만㎡로, 이 중 3도심에 약 1,880만㎡(69%)가 입지하고 있다. 한양도성에 공급된 연면적은 818만㎡로 전체의 30%를 차지하며, 강남 24%(657만㎡), 영등포·여의도 15%(407만㎡)를 차지하고 있다.

시기별로 공급된 연면적을 보면, 1990년대와 2000년대에는 강남이 전체의 30% 내외를 차지했으나, 최근 한양도성 내 도심재개발사업으로 업무시설이 공급되면서 2011년 이후에는 한양도성(30%)이 강남(13%)을 역전하였다.

2001년 이후 공급된 업무시설은 전체의 31%에 해당하는 841만㎡로, 가장 공급이 활발했던 1990년대(1,104만㎡, 41%)에 비해 감소하였다.



주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-11] 서울시 대형 업무시설 연면적 현황

[표 4-5] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 공급 면적 추이

(단위: 만㎡, %)

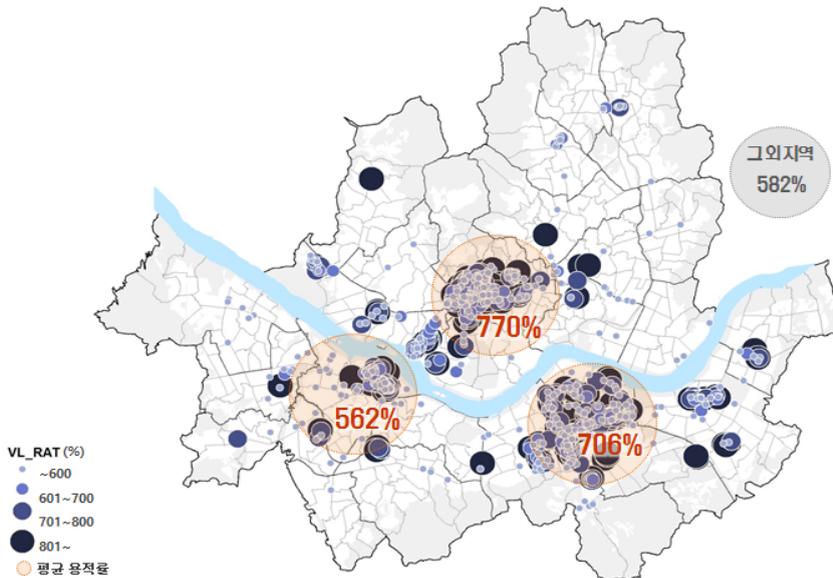
	~1980년		1981~1990년		1991~2000년		2001~2010년		2011~2014년		합계	
	면적	비중	면적	비중	면적	비중	면적	비중	면적	비중	면적	비중
한양도성	159.9	(83.2)	209.3	(36.3)	194.4	(17.6)	169.8	(30.3)	84.7	(30.1)	818.2	(30.1)
영등포·여의도	23.9	(12.4)	142.8	(24.7)	163.8	(14.8)	26.0	(4.6)	50.6	(18.0)	407.0	(15.0)
강남	3.9	(2.0)	110.8	(19.2)	320.6	(29.0)	184.5	(33.0)	37.5	(13.3)	657.3	(24.2)
3도심 소계	187.7	(97.7)	462.9	(80.2)	678.8	(61.5)	380.3	(67.9)	172.9	(61.4)	1,882.9	(69.3)
그 외 지역	4.4	(2.3)	114.5	(19.8)	425.5	(38.5)	179.5	(32.1)	108.5	(38.6)	832.4	(30.7)
서울시	192.1	(100.0)	577.4	(100.0)	1,104.3	(100.0)	559.8	(100.0)	281.4	(100.0)	2,714.9	(100.0)
(시기별 비중)	7.1%		21.3%		40.7%		20.6%		10.4%		100.0%	

주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

(5) 개발밀도 및 층수 현황

대형 업무시설 평균 용적률 667%, 2001년 이후 737%로 증가세

서울시 대형 업무시설의 평균 용적률은 667%이며, 3도심의 평균 용적률은 705%로 나타났다. 중심지별로는 한양도성 770%, 강남 706%, 여의도 562% 순이다.



주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-12] 서울시 업무시설 개발밀도 현황

시기별로 보면, 업무시설이 가장 많이 공급되었던 1990년대 647%, 2001~2010년 728%, 2011년 이후에는 767%로 증가하였다. 2001년 이후 공급된 업무시설의 평균용적률은 737%로 중심지를 비롯한 모든 지역에서 개발밀도의 증가를 확인할 수 있다([그림 4-13] 참조).

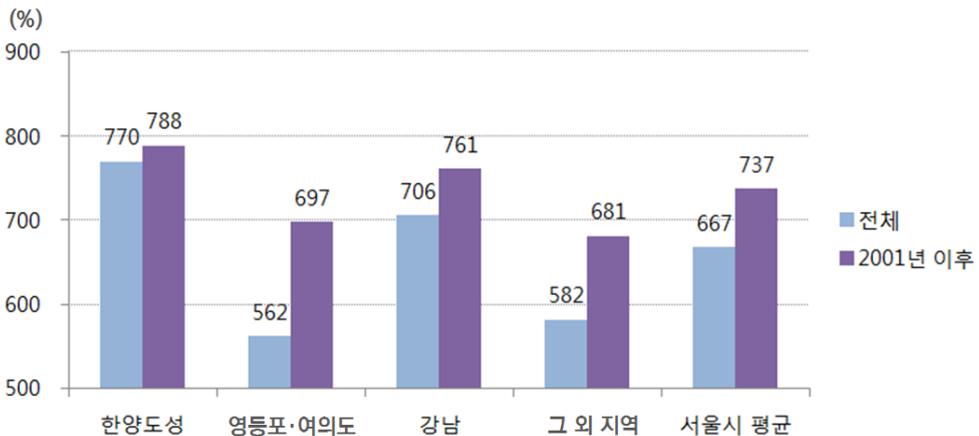
[표 4-6] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 평균 용적률

(단위 : %)

	~1980년	1981~1990년	1991~2000년	2001~2010년	2011~2014년	합계
한양도성	960.0	572.2	644.3	737.0	942.6	769.6
영등포·여의도	362.8	520.3	623.7	636.5	880.1	561.5
강남	653.2	468.4	756.9	769.5	728.1	705.6
3도심 소계	911.1	524.1	709.9	752.2	805.8	704.7
그 외 지역	630.6	487.9	561.8	671.7	703.4	581.8
서울시	902.3	517.1	646.6	727.7	766.8	667.5

주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외

자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)



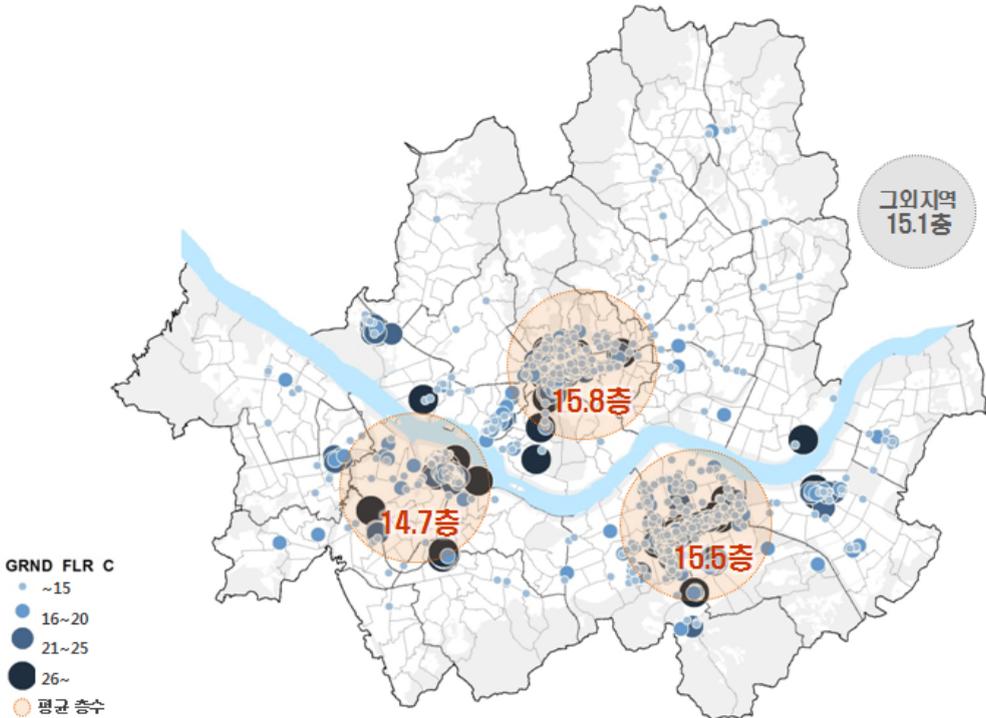
주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외

자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-13] 2001년 이후 서울시 대형 업무시설 평균 용적률 변화

고층화 경향, 21층 이상 업무시설은 한양도성 및 강남 입지

서울시 대형 업무시설은 평균 15.4층으로, 3도심 평균 15.5층, 그 외 지역에서는 15.1층으로 나타났다. 중심지별로는 한양도성이 평균 15.8층으로 가장 높고, 강남 15.5층, 여의도 14.7층 순이다.



자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-14] 서울시 업무시설 층수별 공급 현황

평균 층수는 1980년대 13.9층에서 점차 증가하여 2000년대 16.7층, 2011년 이후 19.6층으로 나타났다. 최고층수가 아닌 평균값이라는 점을 감안하더라도 뚜렷한 고층화 경향을 확인할 수 있다.

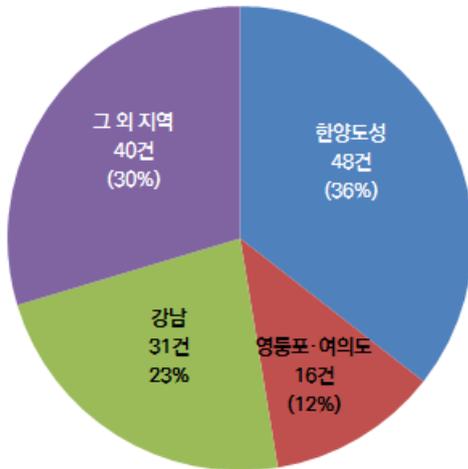
21층 이상의 고층 업무시설은 총 135건으로, 3도심에 95건, 그 외 지역에 40건 입지하고 있다. 중심지별로는 한양도성(48건, 36%)과 강남(31건, 23%)에 과반이 입지하고 있으며, 영등포·여의도에는 16건(12%)이 입지하고 있다. 2001년 이후 공급된 21층 이상 업무시설(20건) 중 12건(60%)은 3도심에 입지하고 있다([그림 4-15, 4-16] 참조).

[표 4-7] 대형 업무시설의 시기별 중심지별 평균 층수

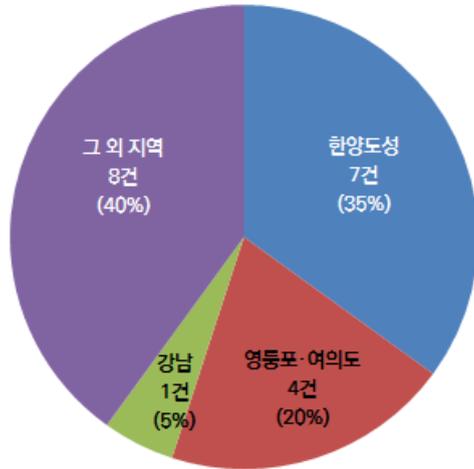
(단위 : %)

	~1980년	1981~1990년	1991~2000년	2001~2010년	2011~2014년	합계
한양도성	14.4	14.8	17.1	18.7	21.3	15.8
영등포·여의도	13.3	13.4	15.4	14.4	39.3	14.7
강남	12.0	13.4	16.0	16.5	15.3	15.5
3도심 소계	14.2	13.9	16.1	16.9	19.0	15.5
그 외 지역	12.5	13.9	14.5	16.3	20.7	15.1
서울시	14.2	13.9	15.4	16.7	19.6	15.4

주 : 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)



주 : 서울시 전체 135건
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)



주 : 서울시 전체 20건
 자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-15] 21층 이상 업무시설 공급 건수

[그림 4-16] 2001년 이후 21층 이상 업무시설 공급 건수

(6) 단기 공급 전망³¹⁾

10층 이상 대형 업무시설은 2016년까지 205동 공급 예정

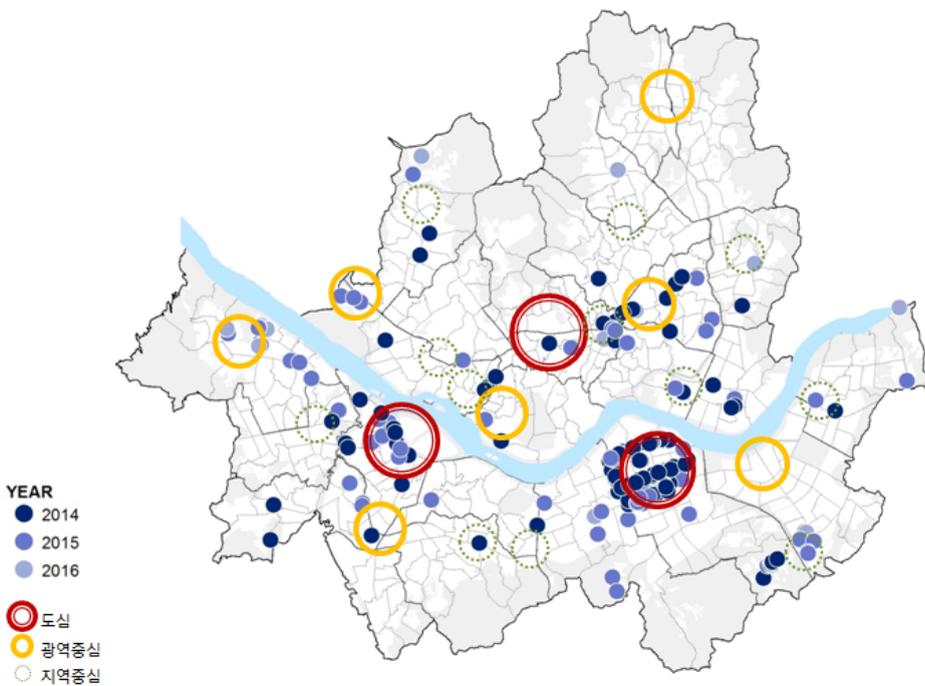
2014년 2분기 서울시 건축물 인허가대장 자료를 활용하여 단기 공급량을 추정한 결과, 10층 이상 업무시설은 2016년까지 총 205동, 285만㎡가 공급될 예정이다.³²⁾

31) 업무시설의 단기 공급 전망은 건축물 인허가대장(2014년 2/4분기)을 활용하였다.

중심지 이외 지역에 약 60% 이상, 강남 및 광역중심에 약 30% 공급 예정

지역별로는 3도심 67만㎡(23%), 광역중심 37만㎡(13%), 기타지역에 181만㎡(64%)가 공급될 예정이다.

3도심 중에는 중대형 업무시설 수요가 높은 강남지역에 55만㎡(전체의 19%)가 공급될 예정이며, 영등포·여의도(8만㎡, 3%)와 한양도성(4만㎡, 1%)에는 공급예정 물량이 많지 않다. 반면, 상암·수색 등 광역중심에 37만㎡(13%)의 업무시설이 공급될 예정이다.



자료 : 서울시 건축물 인허가대장(2014. 6.)

[그림 4-17] 서울시 업무시설 단기 공급 전망

32) 인허가 물량의 공급예정 시기는 2010년 이후 건축물 인허가대장을 활용하여 업무시설 규모별 평균 공기(연면적 1천㎡ 미만 12개월, 1천~3천㎡ 18개월, 3천~1만㎡ 22개월, 1만㎡ 이상 28개월)를 적용하여 추정하였다.

[표 4-8] 서울시 대형 업무시설 단기 공급 전망

(단위 : 만㎡, %)

	2014년	2015년	2016년	총합계	
3도심	40.2	19.3	7.1	66.5	(23.4)
한양도성	3.0	0.5	-	3.5	(1.2)
영등포·여의도	0.5	7.8	-	8.3	(2.9)
강남	36.8	10.9	7.1	54.7	(19.2)
광역중심	16.8	15.8	4.5	37.1	(13.0)
기타지역	55.7	77.7	47.4	180.8	(63.6)
서울시	112.8	112.7	59.0	284.5	(100.0)

자료 : 서울시 건축물 인허가대장(2014. 6.)

(7) 서울시 대형 업무시설의 지역별 공급 특성

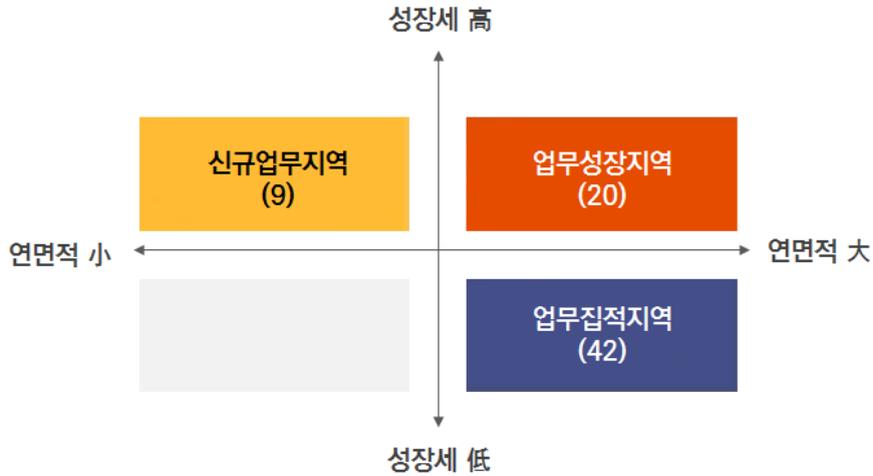
공급량과 성장세를 고려한 지역별 유형 구분

서울의 대형 업무시설은 3도심에 집중되어 있지만, 최근 기존 중심지 이외 지역에서 공급 물량이 증가하는 경향을 보이고 있다.

대형 업무시설이 공급되는 지역은 고용 중심지로서 중심지 위계 형성에 중요한 영향을 미치므로, 지역별 관리 및 육성 방향을 제시할 필요가 있다. 이런 취지에서 대형 업무시설의 공급량과 성장세를 고려한 지역별 공급 특성을 분석하였다.³³⁾

분석 대상이 되는 행정동(71개 행정동)을 3가지 유형으로 구분하였는데, ① 업무시설의 공급량이 많고 성장세가 높은 ‘업무성장지역’, ② 공급량은 많지만 성장세는 낮은 ‘업무집적지역’, ③ 업무시설 연면적은 적지만 성장세가 높아 성장잠재력이 있는 ‘신규업무지역’이다. 분석 결과 ‘업무성장지역’ 20개 동, ‘업무집적지역’ 42개 동, ‘신규업무지역’ 9개 동이 추출되었다([표 4-9] 참조).

³³⁾ 공급량은 대형 업무시설 현황자료와 건축물대장을 활용하여 2014년 연면적 중위값(41,911㎡)을 기준으로 하였다. 성장세는 2003년 대비 2014년 연면적 증가율의 중위값(33.4%)을 기준으로 구분하였다. 단, 2014년 기준 대형 업무시설이 없는 지역과 공급량과 성장세가 모두 낮은 지역은 분석 대상에서 제외하였고, 2003년 당시에는 대형 업무시설이 없었으나 최근 공급된 지역은 ‘신규업무지역’에 포함하였다.



[그림 4-18] 대형 업무시설 공급 특성에 따른 유형 구분 기준

[표 4-9] 대형 업무시설 공급 유형별 행정동 구분

구분	행정동
업무성장지역	사직동, 종로1·2·3·4가동, 명동, 광희동, 남영동, 왕십리·도선동, 총현동, 당산2동, 양평2동, 서초2동, 서초3동, 서초4동, 양재1동, 양재2동, 신사동, 논현2동, 수서동, 압구정동, 잠실6동, 길동
업무집적지역	가회동, 종로5·6가동, 창신1동, 소공동, 회현동, 필동, 을지로동, 중림동, 한강로동, 성수2·3동, 구의3동, 번1동, 상계6·7동, 용강동, 서교동, 도화동, 공덕동, 아현동, 목1동, 등촌3동, 구로5동, 여의도동, 영등포동, 대방동, 신대방2동, 보라매동, 서초1동, 잠원동, 내곡동, 논현1동, 삼성1동, 삼성2동, 대치4동, 역삼1동, 역삼2동, 도곡1동, 도곡2동, 일원2동, 청담동, 대치2동, 방이2동, 가락본동
신규업무지역	원효로1동, 용신동, 합정동, 상암동, 신도림동, 당산1동, 노랑진2동, 반포1동, 반포4동

주 : 중위값(연면적 41,911㎡, 증가율 33.4%) 기준

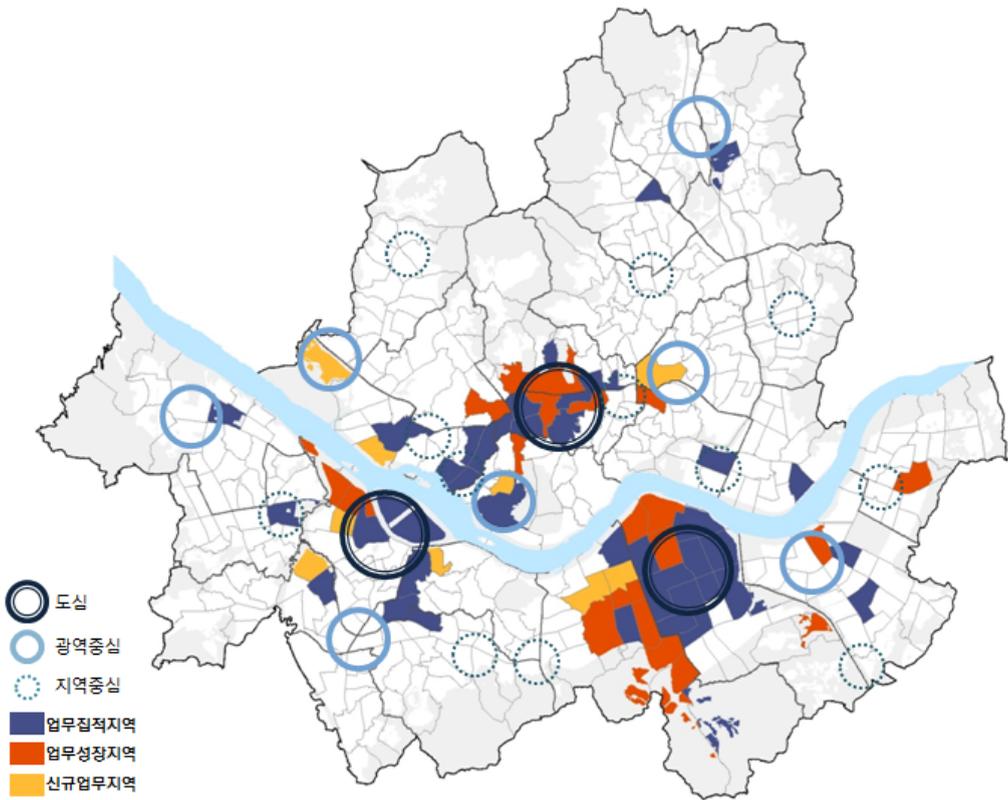
자료 : 알투코리아 DB자료; 건축물대장(2014. 6.)

대형 업무시설은 3도심에 집적, 주변지역 성장세

10층 이상의 대형 업무시설은 3도심 위주로 공급량이 많은 ‘업무집적지역’을 형성하고 있다. 3도심 주변으로는 최근 공급량이 증가한 ‘업무성장지역’이 분포하고 있다. 따라서 향후 중심지의 체계적인 관리를 위해서는 3도심뿐 아니라 그 주변지역까지 고려한 관리 방안을 마련할 필요가 있다.

광역중심지 육성과 연계하여 신규 공급 유도 필요

업무시설 공급량은 적지만 성장세가 두드러지는 ‘신규업무지역’은 3도심 주변과 일부 광역 중심지에 분포하고 있다. 단기 공급 전망에서 확인한 바와 같이, 업무시설의 공급 예정 물량은 상당수가 3도심 이외 지역에 예정되어 있으므로, 향후 광역중심지 육성과 연계하여 신규 공급을 유도할 필요가 있다.



[그림 4-19] 지역별 대형 업무시설 공급 특성

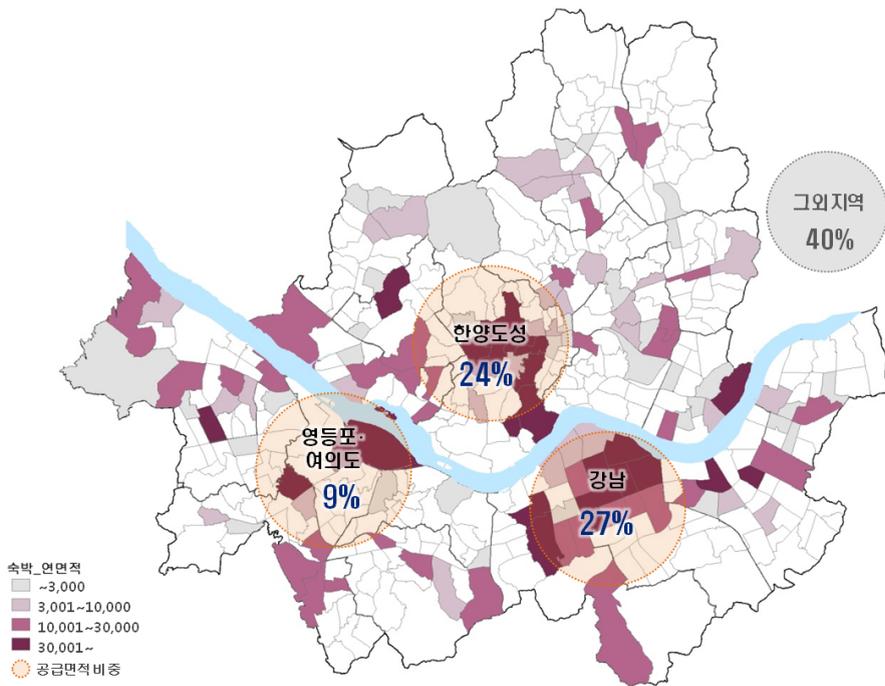
2) 숙박시설

(1) 총량 및 입지 분포³⁴⁾

서울시 숙박시설 연면적은 408만㎡, 3도심에 60% 입지

2013년 현재 서울의 숙박시설 연면적은 408만㎡로, 플라자호텔 117동에 해당하는 규모이다. 2000년(318만㎡) 이후 90만㎡가 증가하였는데, 이는 매년 평균 7만㎡씩 증가한 셈이다.

3도심에는 전체 숙박시설(연면적)의 60%에 해당하는 246만㎡가 입지해 있다. 중심지별로는 강남 109만㎡(27%), 한양도성 99만㎡(24%), 영등포·여의도 38만㎡(9%) 순으로 분포하고 있다. 그 외 지역에 162만㎡(40%)가 입지하고 있다.



자료 : 서울시 재산세 과세대장(2013)

[그림 4-20] 서울시 숙박시설 공급 연면적 현황

34) 총량 및 입지분포, 중심지별 비중 변화는 서울시 재산세 과세대장(2013)을 활용하여 분석하였다.

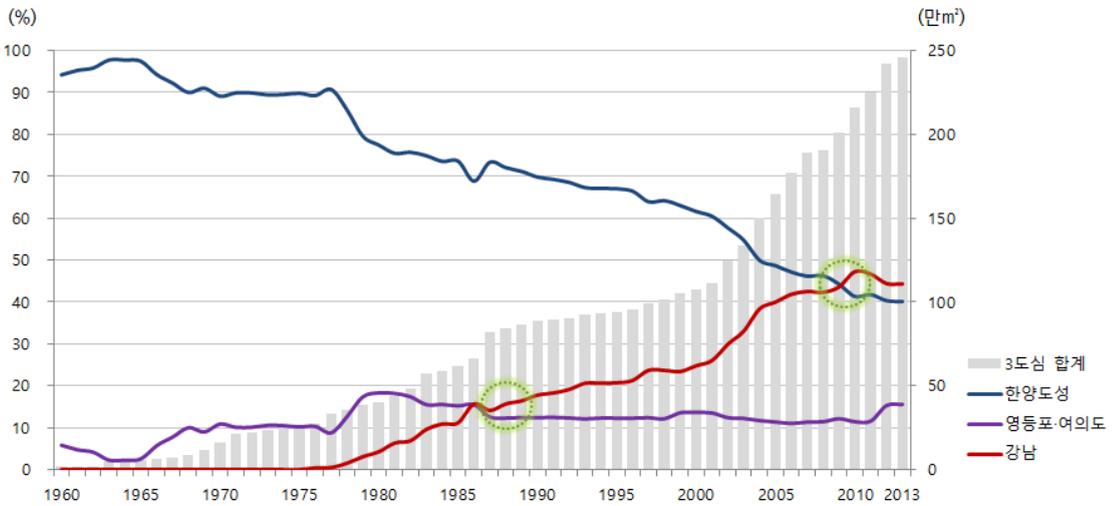
(2) 중심지별 비중 변화³⁵⁾

2001년 이후 3도심에 숙박시설 공급 증가

3도심에 입지한 246만㎡의 숙박시설 중 56%(138만㎡)는 2001년 이후 공급된 물량이다. 1990년대에 공급된 숙박시설은 19만㎡에 불과하여 2001년 이후 공급이 크게 증가하였다.

3도심 간 강남 44% > 한양도성 40% > 영등포·여의도 16% 비중 차지

3도심의 숙박시설 연면적은 강남 44%, 한양도성 40%, 영등포·여의도 16% 비중을 차지한다. 강남은 1980년 이후 공급이 지속적으로 증가하여 1980년대 중반 여의도를 추월하였고, 2010년에는 한양도성을 추월하였다.



주 : 1,000㎡ 이상 규모를 대상으로 비중 변화 파악
 자료 : 서울시 재산세 과세대상(2013)

[그림 4-21] 중심지별 숙박시설 공급비중 변화

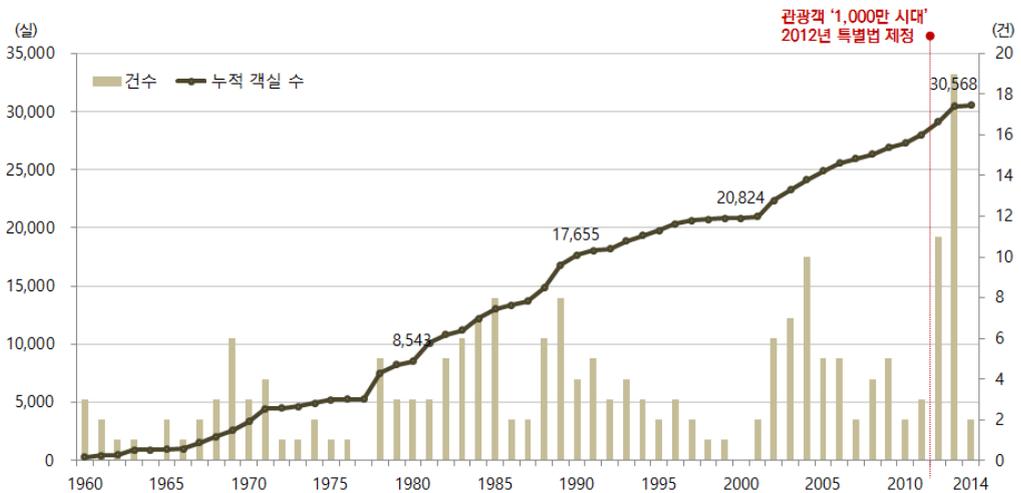
35) 2013년 과세대장을 활용하여 건축연도를 기준으로 시기별 공급 비중을 파악하였다. 용도전환 및 멸실에 따른 오차가 있으며, 행정동 단위가 아닌 자치구 단위로 3도심을 설정하였다.

(3) 관광숙박시설 연도별 공급 현황³⁶⁾

서울의 등록 호텔은 총 206건, 3만 실 규모

2014년 6월 현재 「관광진흥법」에 의해 관광호텔로 등록되어 있는 서울시 관광숙박시설은 206건으로, 약 3만 실 규모이다. 1990년대에는 공급이 주춤하였으나, 2000년대 이후 다시 공급이 증가하고 있다.

서울의 숙박시설은 2001년 이후 총 83건, 전체의 41%가 공급되었다. 연평균 공급 건수는 2001~2010년 4.8건, 2011~2014년 8.8건으로, 1991~2000년 사이 2.4건에 비해 큰 폭으로 증가하였다([표 4-10] 참조). 특히, 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」이 제정된 2012년에 가장 많은 19건이 공급되었다.



자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-22] 관광숙박시설 연도별 공급 건수 및 누적 연면적

36) 관광숙박시설의 연도별 공급 현황, 객실 수는 서울시 관광호텔 등록자료와 건축물대장(2014)을 활용하여 분석하였다. 앞서 분석한 1) 총량 및 입지 분포와 2) 중심지별 비중 변화는 재산세 과세대장을 활용한 것으로, 자료의 대상과 기준이 서로 달라 결과값이 상이하다는 한계를 가진다.

[표 4-10] 관광숙박시설의 시기별 공급 추이

(단위 : 건, %, 실, 만㎡)

	~1980년	1981~1990년	1991~2000년	2001~2010년	2011~2014년	합계
공급 건수	45	51	24	48	35	203
건수 비중	22.2%	25.1%	11.8%	23.6%	17.2%	100.0%
공급 객실 수	8,543	9,112	3,169	6,476	3,268	30,568
객실 수 비중	27.9%	29.8%	10.4%	21.2%	10.7%	100.0%
공급 면적	87.0	114.0	75.2	123.3	77.3	476.9
면적 비중	18.2%	23.9%	15.8%	25.9%	16.2%	100.0%

주 : 사용승인 누락 자료(3건) 제외

자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)

2001년 이후 한양도성 > 강남 > 여의도 순으로 분점

3도심에는 전체 숙박시설의 46%에 해당하는 94건이 입지하고 있다. 지역별로는 한양도성 53건(26%), 강남 34건(17%), 영등포·여의도 7건(3%)이 입지하고 있다.

숙박시설은 한양도성의 비중이 높았으나, 1980~2000년대 강남지역의 공급이 늘어나면서 한양도성과 강남 위주로 분포하고 있다. 1990년대에 비해 2001년 이후 공급이 증가하는 추세를 보이고 있다.

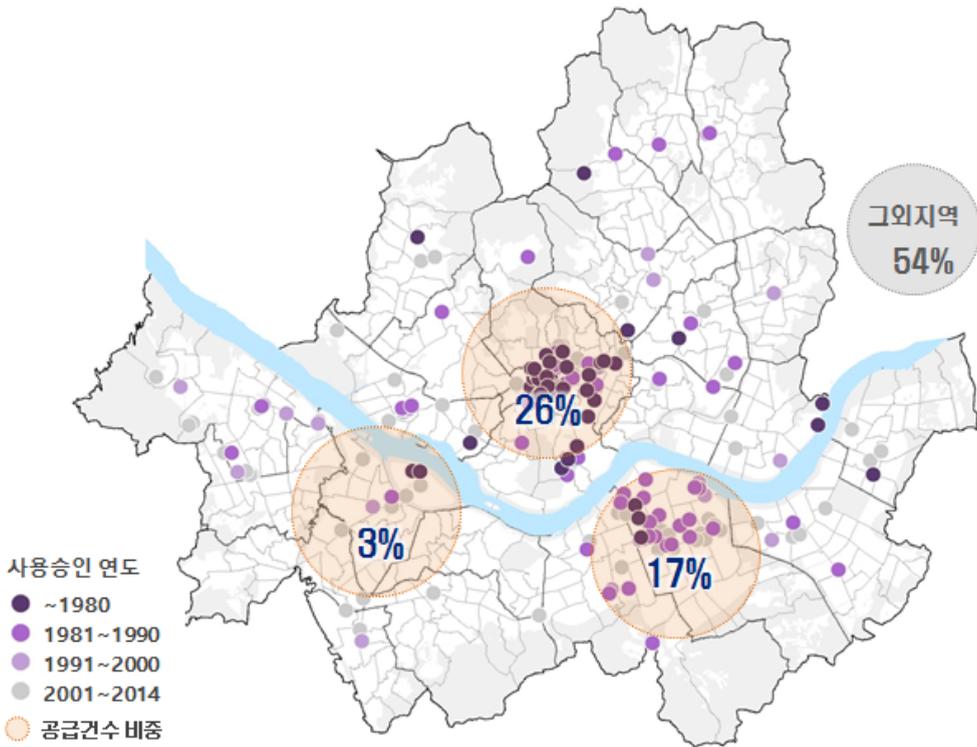
[표 4-11] 관광숙박시설의 시기별 중심지별 공급 건수 추이

(단위 : 건, %)

	~1980년		1981~1990년		1991~2000년		2001~2010년		2011~2014년		합계	
	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중
한양도성	25	(55.6)	10	(19.6)	2	(8.3)	7	(14.6)	9	(25.7)	53	(26.1)
영등포·여의도	2	(4.4)	1	(2.0)	1	(4.2)	2	(4.2)	1	(2.9)	7	(3.4)
강남	3	(6.7)	12	(23.5)	5	(20.8)	10	(20.8)	4	(11.4)	34	(16.7)
3도심 소계	30	(66.7)	23	(45.1)	8	(33.3)	19	(39.6)	14	(40.0)	94	(46.3)
그 외 지역	15	(33.3)	28	(54.9)	16	(66.7)	29	(60.4)	21	(60.0)	109	(53.7)
서울시	45	(100.0)	51	(100.0)	24	(100.0)	48	(100.0)	35	(100.0)	203	(100.0)
(시기별 비중)	22.2%		25.1%		11.8%		23.6%		17.2%		100.0%	

주 : 사용승인일 누락자료 3건 제외

자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)



자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)

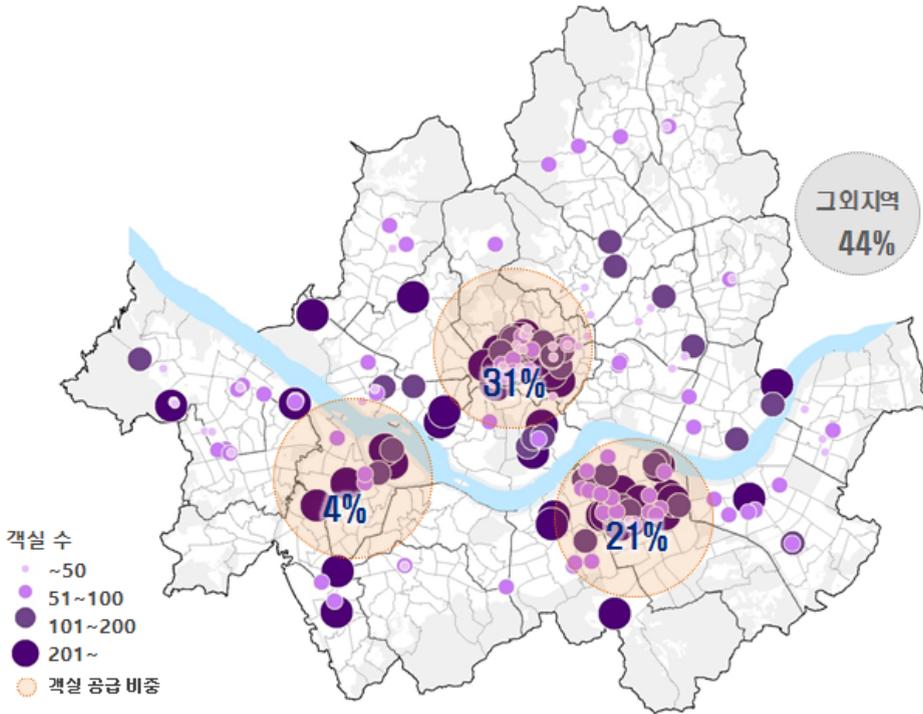
[그림 4-23] 서울시 관광숙박시설 연도별 공급 현황

(4) 객실 수 현황

2001년 이후 약 1만 실(32%) 공급, 3도심이 과반 차지

서울의 숙박시설 3만 실 중에서 3도심에 약 1만 7천 실(56%)이 공급되어 있다. 중심지별로는 한양도성 약 9천 실(31%), 강남 약 6천 실(21%), 영등포·여의도 약 1천 실(4%) 순으로 분포하고 있다.

과거 한양도성 위주였던 공급 양상은 1990년 이후 전체의 30% 이상이 강남에 공급되었으며, 최근에는 한양도성의 비중이 다시 높아지는 경향을 보이고 있다(2011년 이후 20% 차지).



자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-24] 서울시 관광숙박시설 객실 공급 현황

[표 4-12] 관광숙박시설의 시기별 중심지별 공급 객실 수 추이

(단위 : 실, %)

	~1980년		1981~1990년		1991~2000년		2001~2010년		2011~2014년		합계	
	객실 수	비중	객실 수	비중	객실 수	비중	객실 수	비중	객실 수	비중	객실 수	비중
한양도성	4,344	(50.8)	2,862	(31.4)	319	(10.1)	1,227	(18.9)	656	(20.1)	9,408	(30.8)
영등포·여의도	342	(4.0)	55	(0.6)	283	(8.9)	195	(3.0)	434	(13.3)	1,309	(4.3)
강남	248	(2.9)	2,592	(28.4)	983	(31.0)	2,040	(31.5)	474	(14.5)	6,337	(20.7)
3도심 소계	4,934	(57.8)	5,509	(60.5)	1,585	(50.0)	3,462	(53.5)	1,564	(47.9)	17,054	(55.8)
그 외 지역	3,609	(42.2)	3,603	(39.5)	1,584	(50.0)	3,014	(46.5)	1,704	(52.1)	13,514	(44.2)
서울시	8,543	(100.0)	9,112	(100.0)	3,169	(100.0)	6,476	(100.0)	3,268	(100.0)	30,568	(100.0)
(시기별 비중)	27.9%		29.8%		10.4%		21.2%		10.7%		100.0%	

주 : 사용승인일 누락자료 3건 제외

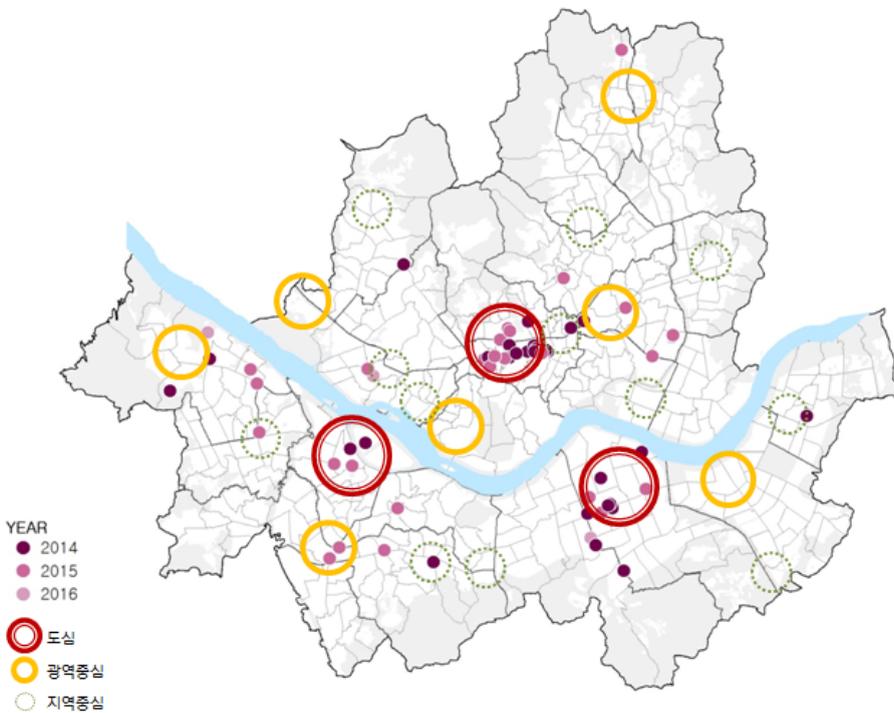
자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)

(5) 단기 공급 전망³⁷⁾

2016년까지 62건의 관광숙박시설 공급 예정, 한양도성에 높은 비중

2014년 2분기 건축물 인허가대장에 따르면, 서울의 관광숙박시설은 2016년까지 총 62건, 50만㎡가 공급될 예정이다.

3도심에 전체의 66%에 해당하는 33만㎡가 예정되어 있으며, 광역중심 6만㎡(11%), 기타지역 11만㎡(23%)가 공급될 예정이다. 3도심 중에서도 외국인관광객 수요가 높은 한양도성에 가장 많은 22만㎡(44%)가 공급될 예정이며, 강남 8만㎡(16%), 영등포·여의도 3만㎡(6%)가 예정되어 있다.



자료 : 서울시 건축물 인허가대장(2014. 6)

[그림 4-25] 서울시 관광숙박시설 단기 공급 전망

37) 숙박시설의 단기 공급 전망은 건축물 인허가대장(2014. 6.)을 활용하였다. 관광호텔의 약 97% 이상이 1천㎡ 이상의 규모임을 감안하여 1천㎡ 이상의 숙박시설을 대상으로 공급 예정물량을 파악하였다(서울시 관광숙박시설 및 대형 업무시설 공급추이 조사분석(2013) 연구와 동일한 기준 적용).

[표 4-13] 서울시 관광숙박시설 단기 공급 전망

(단위 : 만㎡, %)

	2014년	2015년	2016년	총합계	
도심	15.7	10.9	6.2	32.9	(66.0)
한양도성	8.7	8.7	4.5	21.9	(43.9)
영등포·여의도	2.7	0.5	0.0	3.2	(6.4)
강남	4.2	1.8	1.8	7.8	(15.6)
광역중심	0.8	3.1	1.7	5.5	(11.1)
기타지역	2.9	5.5	3.0	11.4	(23.0)
서울시	19.4	19.5	10.9	49.8	(100.0)

자료 : 서울시 건축물 인허가대장(2014. 6)

(6) 서울시 관광숙박시설의 지역별 공급 특성³⁸⁾

관광숙박시설의 지역별 공급 특성을 파악하기 위해 앞서 업무시설과 동일하게 공급량과 성장세를 기준으로 유형을 구분하였다.³⁹⁾

총 65개 행정동을 ① ‘성장지역’(숙박시설의 공급량이 많고 성장세가 높은 지역), ② ‘집적 지역’(공급량은 많으나 성장세는 다소 낮은 지역), ③ ‘신규지역’(공급된 숙박시설의 연면적은 적지만 성장세가 높아 성장잠재력이 있는 지역) 등 3가지 유형으로 구분하였다.

[표 4-14] 관광숙박시설 공급 유형별 행정동 분류

구분	행정동
성장지역(8)	을지로동, 서교동, 염창동, 화곡1동, 여의도동, 서초1동, 반포4동, 석촌동
집적지역(29)	종로1·2·3·4가동, 소공동, 회현동, 명동, 필동, 장충동, 광희동, 이태원1동, 한남동, 광장동, 송중동, 홍은2동, 도화동, 화곡6동, 발산1동, 독산4동, 영등포동, 서초3동, 잠원동, 양재2동, 논현1동, 논현2동, 삼성1동, 삼성2동, 대치4동, 역삼1동, 청담동, 가락본동, 잠실3동
신규지역(28)	송인2동, 왕십리·도선동, 군자동, 자양3동, 휘경1동, 장안1동, 상봉2동, 동선동, 녹번동, 불광1동, 합정동, 성산1동, 상암동, 이현동, 신월5동, 방화2동, 신도림동, 구로3동, 가산동, 독산1동, 당산2동, 사당1동, 신림동, 역삼2동, 대치2동, 잠실본동, 성내2동, 천호2동

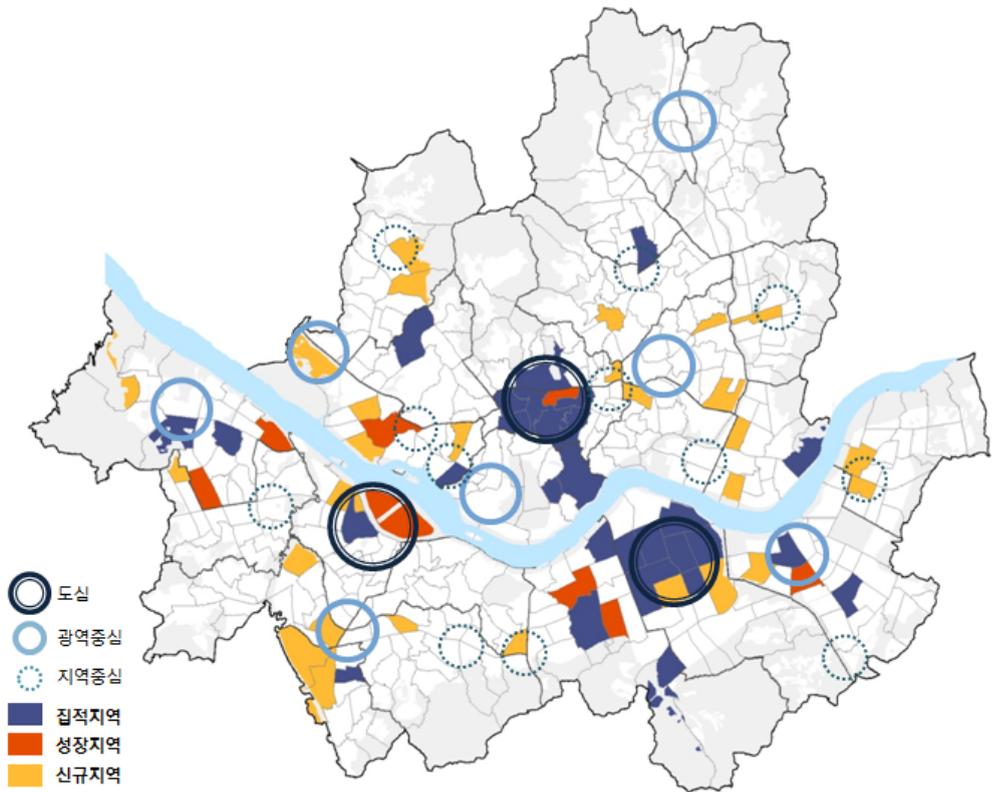
주 : 중위값(연면적 14,759㎡, 증가율 44.4%) 기준
 자료 : 서울시 관광호텔 등록자료; 건축물대장(2014. 6.)

38) 서울시 관광호텔 등록자료와 건축물대장(2014) 활용

39) 유형은 2014년 관광숙박시설 연면적의 중위값(14,759㎡)과 2003년 대비 2014년 관광숙박시설 연면적 증가율의 중위값(44.4%)을 기준으로 분류하였다. 현재 등록된 관광숙박시설이 없거나, 공급량과 성장세가 모두 낮은 지역은 대상에서 제외하였다. 한편 2003년에는 관광숙박시설이 없었으나 최근 공급된 지역은 ‘신규 지역’에 포함하였다.

숙박시설은 한양도성과 강남에 집적, 광역중심 육성을 위해 업무시설과 연계한 공급 필요
 관광숙박시설은 주로 한양도성과 강남에 집적되어 있으며, 영등포·여의도는 최근 10년간
 공급이 급증하는 성장세를 보이고 있다.

관광숙박시설의 지역별 공급 특성을 보면, 기존 공급량은 적지만 최근의 증가세가 뚜렷한
 신규지역이 3도심 이외 지역에 산재하여 분포하고 있다. 마곡, 가산·대림 등 광역중심은
 업무시설 및 MICE 산업과 연계하여 숙박시설의 공급을 유도하여 중심기능을 육성할 필요
 가 있다.



[그림 4-26] 지역별 관광숙박시설 공급 특성

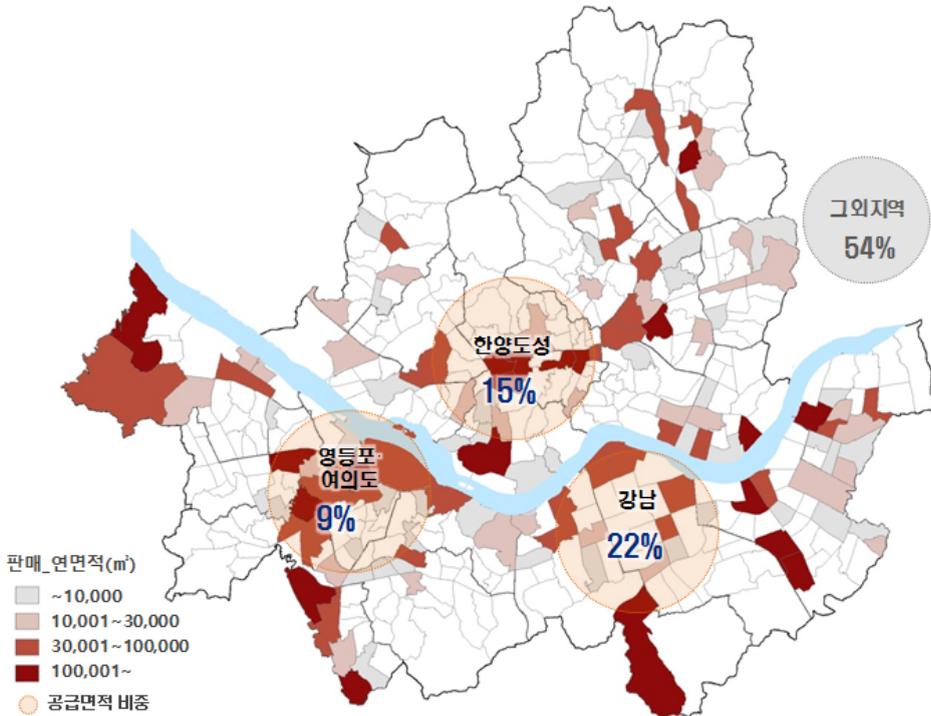
3) 판매시설

(1) 총량 및 입지 분포⁴⁰⁾

서울시 판매시설 연면적 676만㎡, 3도심에 46% 입지

서울의 판매시설은 총 676만㎡로, 2000년(279만㎡)에 비해 397만㎡가 증가하였다. 이는 연평균 31만㎡씩 증가한 규모이다.

3도심에 314만㎡(전체 공급량의 46%), 3도심 이외 지역에 54% 입지하고 있다. 중심지별로는 강남 152만㎡(22%), 한양도성 99만㎡(15%), 영등포·여의도 63만㎡(9%) 순으로 공급되어 있다. 3도심에 집중되어 있는 업무·숙박시설과는 다른 공급 특성을 보이고 있다.



자료 : 서울시 재산세 과세대장(2013)

[그림 4-27] 서울시 판매시설 연면적 현황

40) 판매시설의 총량 및 입지분포, 중심지별 비중 변화는 서울시 재산세 과세대장(2013)을 활용하여 분석하였다.

(2) 중심지별 비중 변화

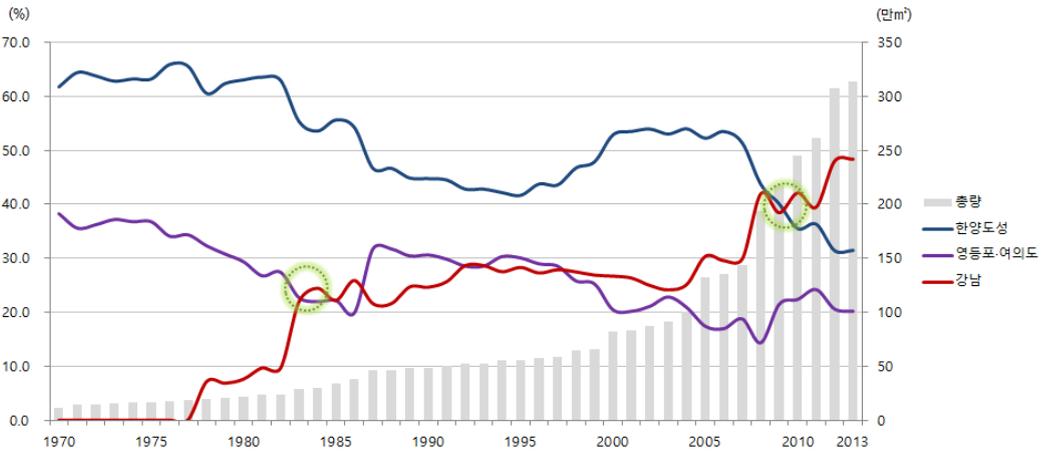
3도심 간 강남 48% > 한양도성 32% > 여의도 20% 분점

재산세 과세대장을 기준으로 할 때, 3도심에 공급된 판매시설은 총 314만㎡이며, 강남(48%), 한양도성(32%), 영등포·여의도(20%) 순으로 높은 비중을 차지하고 있다.

강남은 1980년대와 2000년 후반 비중 상승, 최근 한양도성 추월

판매시설 역시 강남지역의 증가세가 두드러지며, 상대적으로 한양도성은 감소세를 보이고 있다. [그림 4-28]에서 보는 바와 같이, 강남지역의 성장세는 1980년대 초반과 2000년대 후반에 두드러진다.

강남지역은 1984년 24%를 기점으로 영등포·여의도와 유사한 비중을 보였으나, 이후 2010년 한양도성(42%)을 추월하면서 2013년 현재 가장 높은 연면적 점유 비율(48%)을 차지하고 있다.



주 : 3,000㎡ 이상 규모를 대상으로 비중 변화 파악
 자료 : 서울시 재산세 과세대장(2013)

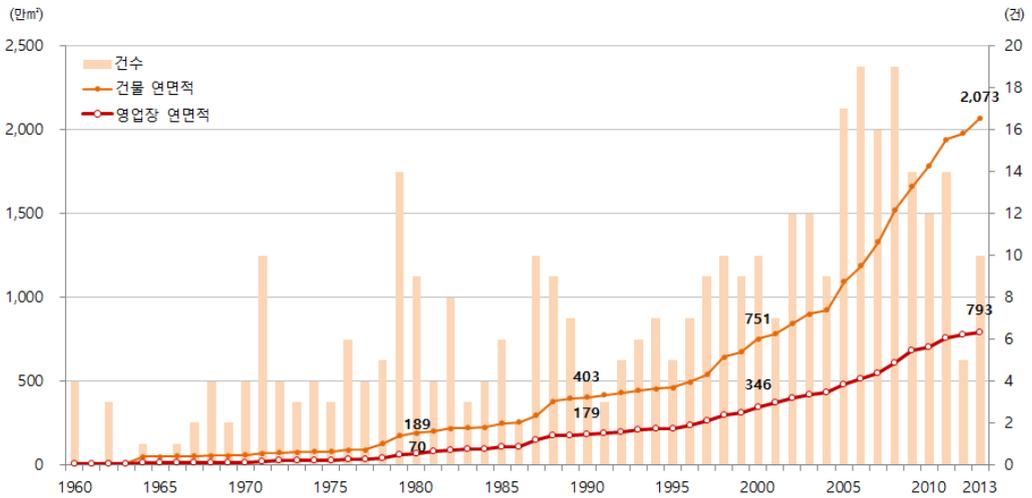
[그림 4-28] 중심지별 판매시설 공급비중 변화 추이

(3) 대형 판매시설 연도별 공급 현황⁴¹⁾

서울시 대형 판매시설은 총 383건, 2001년 이후 연평균 13건 공급

서울시 내 대규모 점포는 총 383건, 793만㎡가 등록되어 있다. 본격적으로 공급이 시작된 1990년대 이후 2008년 세계금융 위기의 영향을 받기 이전까지 공급 건수와 연면적 모두 꾸준히 증가해왔다.

대형 판매시설의 44%에 해당하는 약 170건이 2001년 이후에 공급되었다. 연평균 공급 건수는 1990년대 7건에서 2001년 이후 10~14건으로 증가하였다.



자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-29] 대형 판매시설 연도별 공급 건수 및 누적 연면적

41) 대형 판매시설의 연도별 공급 현황, 연면적 현황은 서울시 대규모 점포 현황자료(2013)와 건축물대장(2014)을 활용하여 분석하였다.

[표 4-15] 대형 판매시설의 시기별 공급 추이

(단위 : 건, %, 만㎡)

	~1980년	1981~1990년	1991~2000년	2001~2010년	2011~2014년	합계
공급 건수	83	57	71	137	29	377
건수 비중	22%	15.1%	18.8%	36.3%	7.7%	100.0%
공급 면적	70.1	109.1	166.6	359.5	87.9	793.1
면적 비중	8.8%	13.8%	21.0%	45.3%	11.1%	100.0%

주 : 영업장면적 기준, 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)

3도심은 한양도성 > 강남 > 영등포·여의도 순, 3도심 이외 지역에 80% 입지

판매시설은 3도심에 75건(20%) 입지하고 있어 업무·숙박시설과는 다른 입지 특성을 보이고 있다. 3도심 중에서는 한양도성 43건(11%), 강남 23건(6%), 영등포·여의도 9건(2%) 순으로 입지하고 있다.

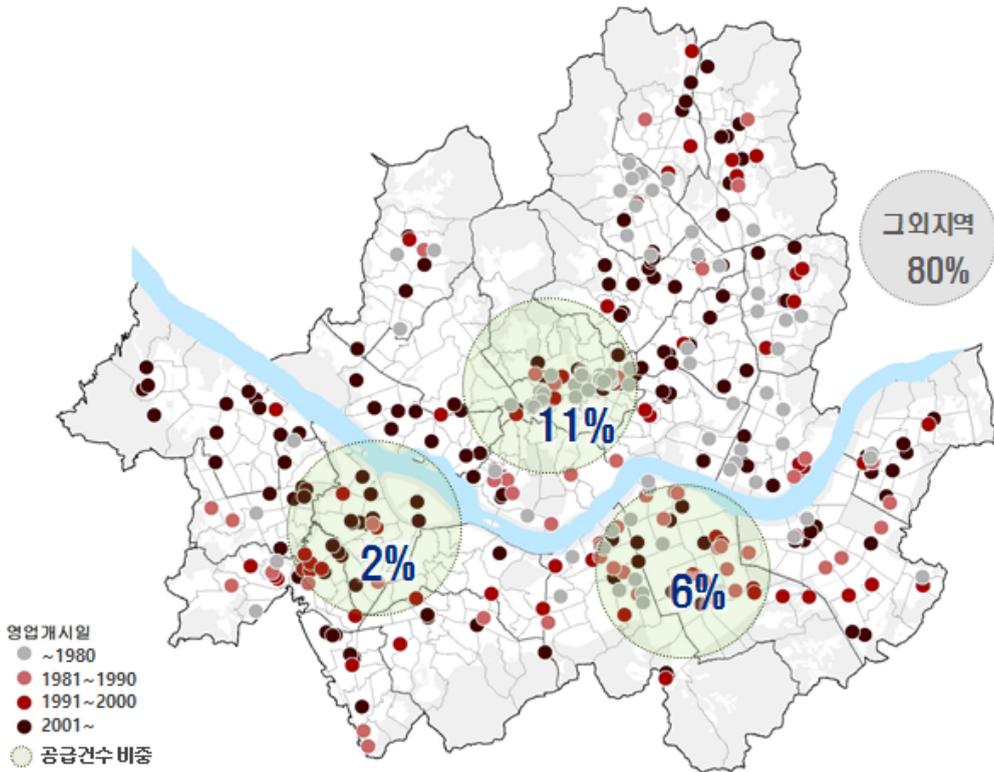
3도심의 비중은 1990년대 15%에서 2011년 이후 21%까지 다소 증가했지만, 3도심 이외 지역이 79~85%로 우위를 점하고 있다. 시기별로는 2001~2010년에 137건(36%)이 공급되어 가장 높은 비중을 차지하는데, 이는 1980~1990년대 15~19%의 약 2배 수준이다.

[표 4-16] 대형 판매시설의 시기별 중심지별 공급 건수 추이

(단위 : 건, %)

	~1980년		1981~1990년		1991~2000년		2001~2010년		2011~2014년		합계	
	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중	건수	비중
한양도성	18	(21.7)	4	(7.0)	7	(9.9)	12	(8.8)	2	(6.9)	43	(11.4)
영등포·여의도	-	-	1	(1.8)	-	-	7	(5.1)	1	(3.4)	9	(2.4)
강남	4	(4.8)	7	(12.3)	4	(5.6)	5	(3.6)	3	(10.3)	23	(6.1)
3도심 소계	22	(26.5)	12	(21.1)	11	(15.5)	24	(17.5)	6	(20.7)	75	(19.9)
그 외 지역	61	(73.5)	45	(78.9)	60	(84.5)	113	(82.5)	23	(79.3)	302	(80.1)
서울시	83	(100.0)	57	(100.0)	71	(100.0)	137	(100.0)	29	(100.0)	377	(100.0)
(시기별 비중)	22.0%		15.1%		18.8%		36.3%		7.7%		100.0%	

주 : 영업장면적 기준, 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)



자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)

[그림 4-30] 서울시 대형 판매시설 연도별 공급 및 입지 현황

(4) 연면적 현황

3도심에 약 20% 입지, 2001년 이후 공급량은 전체의 56%

대형 판매시설 총 793만㎡ 중 3도심에는 162만㎡(20%)가 공급되어 있다. 중심지별로는 한양도성 89만㎡(11%), 영등포·여의도 43만㎡(5%), 강남 30만㎡(4%) 순이다.

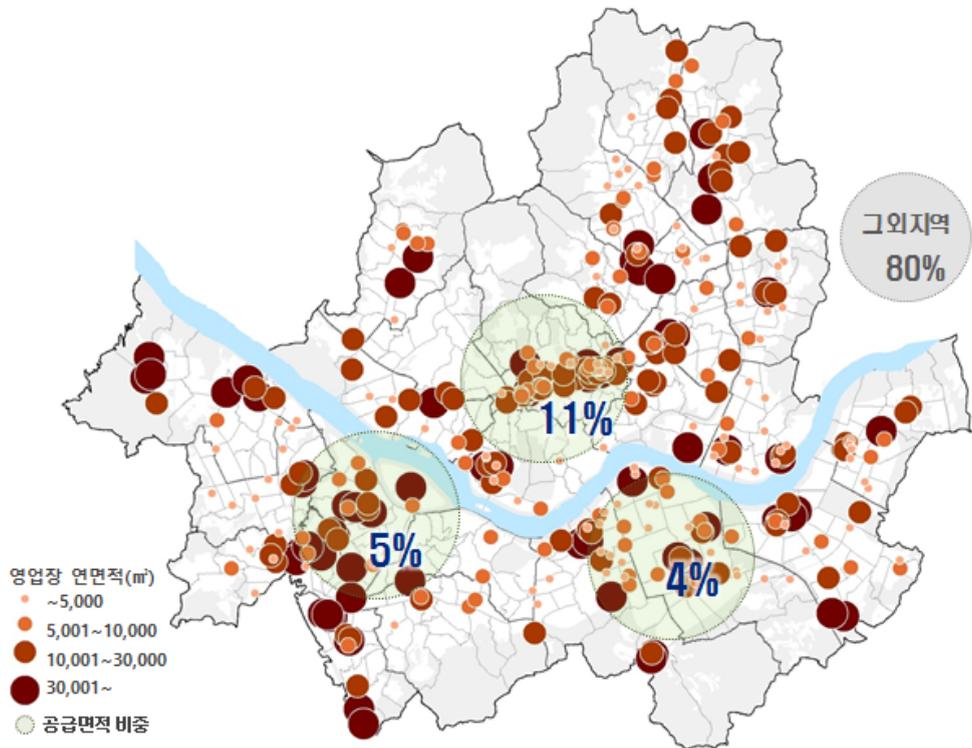
시기별로는 전체의 56%에 해당하는 약 450만㎡가 2001년 이후에 공급되었다. 특히, 2001~2010년에 360만㎡(45%)가 공급되어 이전에 비해 높은 공급 비중을 보이고 있다.

[표 4-17] 대형 판매시설의 시기별 중심지별 공급 면적 추이

(단위 : 만㎡, %)

	~1980년		1981~1990년		1991~2000년		2001~2010년		2011~2014년		합계	
	면적	비중	면적	비중	면적	비중	면적	비중	면적	비중	면적	비중
한양도성	34.4	(49.1)	10.8	(9.9)	18.1	(10.9)	21.3	(5.9)	4.0	(4.6)	88.7	(11.2)
영등포·여의도	-	-	1.7	(1.6)	-	-	33.5	(9.3)	7.6	(8.6)	42.9	(5.4)
강남	1.9	(2.7)	5.5	(5.1)	16.9	(10.1)	3.7	(1.0)	2.0	(2.2)	30.0	(3.8)
3도심 소계	36.4	(51.9)	18.1	(16.6)	35.0	(21.0)	58.5	(16.3)	13.6	(15.4)	161.6	(20.4)
그 외 지역	33.8	(48.1)	91.0	(83.4)	131.6	(79.0)	300.9	(83.7)	74.3	(84.6)	631.6	(79.6)
서울시	70.1	(100.0)	109.1	(100.0)	166.6	(100.0)	359.5	(100.0)	87.9	(100.0)	793.1	(100.0)
(시기별 비중)	8.8%		13.8%		21.0%		45.3%		11.1%		100.0%	

주 : 영업장면적 기준, 사용승인일 누락자료 6건 제외
 자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)



자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)

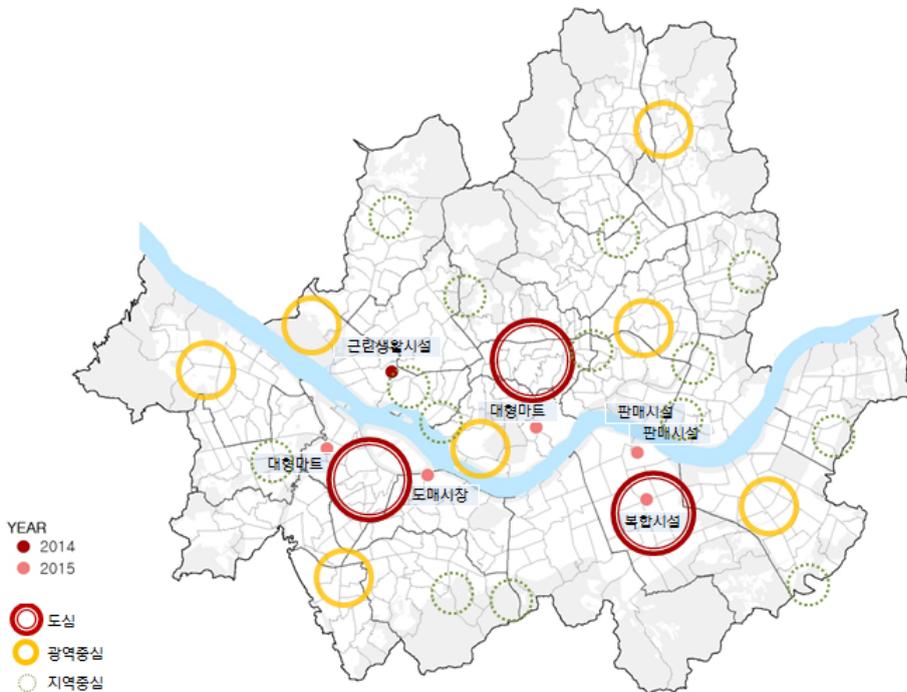
[그림 4-31] 서울시 대형 판매시설 영업장면적 현황

(5) 단기 공급 전망⁴²⁾

3,000㎡ 이상 대형 판매시설은 19만㎡ 공급 예정

2014년 2분기 건축물 인허가대장을 기준으로 할 때, 향후 공급될 예정인 대형 판매시설은 총 7건(연면적 19만㎡)이다. 시기별로는 2014년 2건(1만㎡), 2015년 5건(18만㎡)이 공급될 예정이다.

공급될 예정인 대형 판매시설은 중심지보다 주거지역 주변에 공급되는 입지특성을 보인다. 기능적으로도 판매시설, 근린생활시설 등 배후 주거지역에 서비스를 제공하는 업태가 주를 이루고 있다.



자료 : 서울시 건축물 인허가대장(2014. 6.)

[그림 4-32] 서울시 대형 판매시설 단기 공급 전망

42) 대형 판매시설의 단기 공급 전망은 건축물 인허가 자료를 기준으로 주용도가 판매시설인 3,000㎡ 이상의 건물을 대상으로 하였다. 판매시설의 대규모 점포 등록 여부는 인허가 단계에서 정확하게 파악하기 어렵고, 주용도와 실제 활용용도 간에 차이가 있어 추정된 공급예정 물량은 다소 오차가 있다.

(6) 서울시 대형 판매시설의 지역별 공급 특성⁴³⁾

서울시 대규모 점포 현황자료(2013)와 건축물대장(2014)을 활용하여 지역별 대형 판매시설 공급 특성을 파악하고, 업무·숙박시설과 동일한 방법으로 공급량과 성장세를 고려하여 지역별 유형을 구분하였다.⁴⁴⁾

지역별 유형 구분은 2013년 대형 판매시설의 연면적 중위값(12,138㎡)과 2003년 대비 2013년 연면적 증가율의 중위값(73.4%)을 기준으로 하였다. 129개 행정동을 숙박시설의 공급 특성에 따라 성장, 집적, 신규지역으로 구분한 결과는 다음과 같다.

[표 4-18] 대형 판매시설 공급 유형별 행정동 구분

구분	행정동
성장지역 (14)	황학동, 용신동, 제기동, 전농1동, 삼양동, 방화2동, 구로5동, 가산동, 독산1동, 서초4동, 반포4동, 양재2동, 문정2동, 잠실6동
집적지역 (58)	종로1·2·3·4가동, 종로5·6가동, 소공동, 화현동, 명동, 광희동, 을지로동, 신당1동, 한강로동, 행당1동, 행당2동, 성수2가1동, 용답동, 구의3동, 청량리동, 상봉2동, 망우본동, 돈암2동, 길음2동, 방학1동, 창2동, 창5동, 도봉2동, 중계1동, 상계2동, 상계5동, 중계2·3동, 불광1동, 응암1동, 신촌동, 성산2동, 목1동, 가양2동, 가양3동, 공향동, 구로3동, 고척1동, 구로2동, 시흥1동, 시흥3동, 영등포본동, 영등포동, 문래동, 보라매동, 서초1동, 서초2동, 잠원동, 반포3동, 신사동, 삼성1동, 대치1동, 대치4동, 역삼2동, 압구정동, 대치2동, 잠실3동, 명일2동, 천호2동
신규지역 (57)	창신3동, 왕십리·도선동, 군자동, 자양2동, 자양3동, 화기동, 장안1동, 장안2동, 이문1동, 상봉1동, 목1동, 신내2동, 정릉2동, 정릉4동, 월곡2동, 동선동, 송중동, 월계3동, 상계1동, 대조동, 수색동, 용강동, 서교동, 합정동, 망원2동, 서강동, 공덕동, 목3동, 목4동, 신정7동, 염창동, 등촌1동, 등촌3동, 발산1동, 방화1동, 화곡1동, 신도림동, 여의도동, 대림3동, 흑석동, 남현동, 서원동, 신림동, 대학동, 청룡동, 방배4동, 논현1동, 논현2동, 삼성2동, 역삼1동, 도곡2동, 청담동, 오금동, 장지동, 천호1동, 성내2동, 길동

주 : 중위값(연면적 41,911㎡, 증가율 33.4%) 기준
 자료 : 서울시 대규모 점포 현황자료(2013); 건축물대장(2014. 6.)

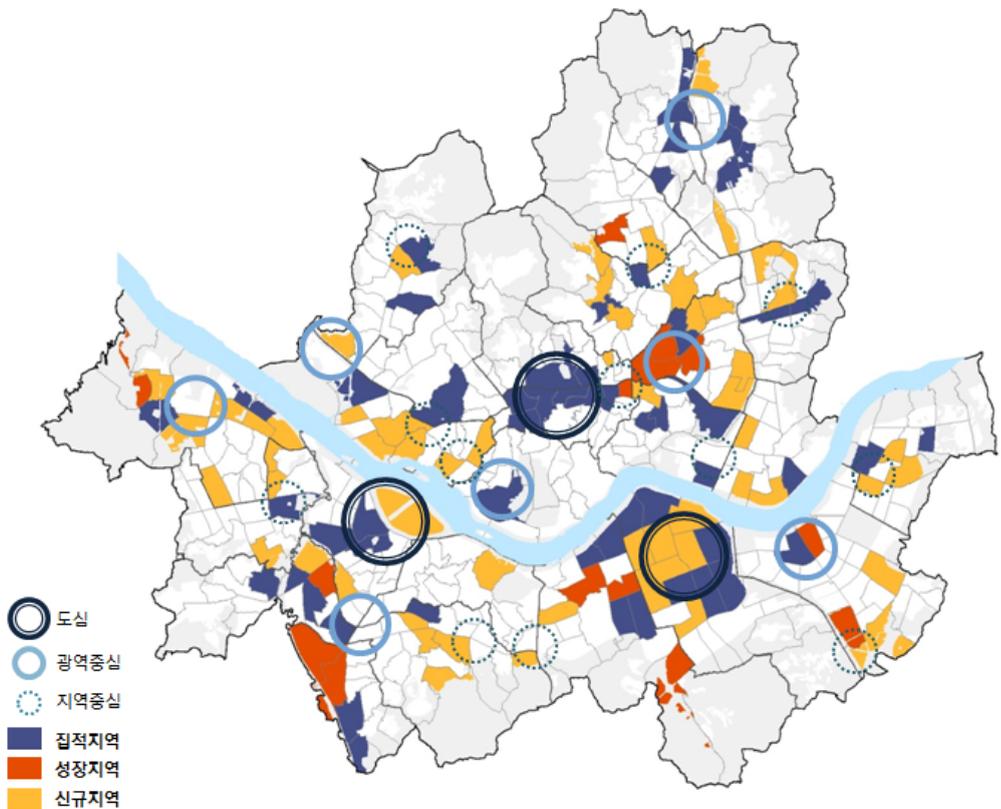
43) 서울시 대규모 점포 현황자료(2013) 활용

44) '성장지역'은 공급량이 많고 성장세가 높은 지역, '집적지역'은 공급량은 많으나 성장세는 다소 낮은 지역, '신규지역'은 공급량은 적지만 성장세가 높아 성장잠재력이 있는 지역으로 정의하였다. 현재 등록된 대형 판매시설이 없거나, 공급량과 성장세 모두 중위값보다 낮은 지역은 대상에서 제외하였다. 2003년에는 없었으나 최근 공급된 지역은 '신규 지역'에 포함하였다.

판매시설은 3도심 이외 주거지역에 분산 입지하는 경향

중심지 내 뚜렷한 집적과 성장세를 보이는 업무·숙박시설과는 달리, 대형 판매시설은 한양도성에서만 집적지역의 특성을 보이고 있다. 영등포·여의도와 강남 주변에 신규지역이 분포하는 경향을 보인다.

대형 판매시설은 광역중심과 지역중심에 신규지역과 성장지역이 산재하여 분포하고 있다. 특히 동북권, 서남권 등 주거지역 주변에 신규 공급되는 경향을 확인할 수 있다.



[그림 4-33] 지역별 대형 판매시설 공급 특성

4) 중심지별 특성 분석

지역별 비주거용 건물의 공급 특성을 종합적으로 파악하기 위해 업무, 숙박, 판매시설에 대한 특화도를 분석하였다. 업무시설을 예시로 한 특화도 계산식은 다음과 같다.

$$\text{업무시설 입지 특화도} = \frac{\frac{A \text{ 지역 업무시설 연면적}}{A \text{ 지역 업무·숙박·판매시설 총 연면적}}}{\frac{\text{서울시 대형 업무시설 연면적}}{\text{서울시 업무·숙박·판매시설의 총 연면적}}}$$

3도심은 업무시설 특화, 주변으로 숙박시설 특화 경향

한양도성, 영등포·여의도, 강남 등 3도심은 업무 특화 경향이 우세한 것으로 나타났으며, 그 주변지역에 숙박시설 특화지역이 분포하고 있다.

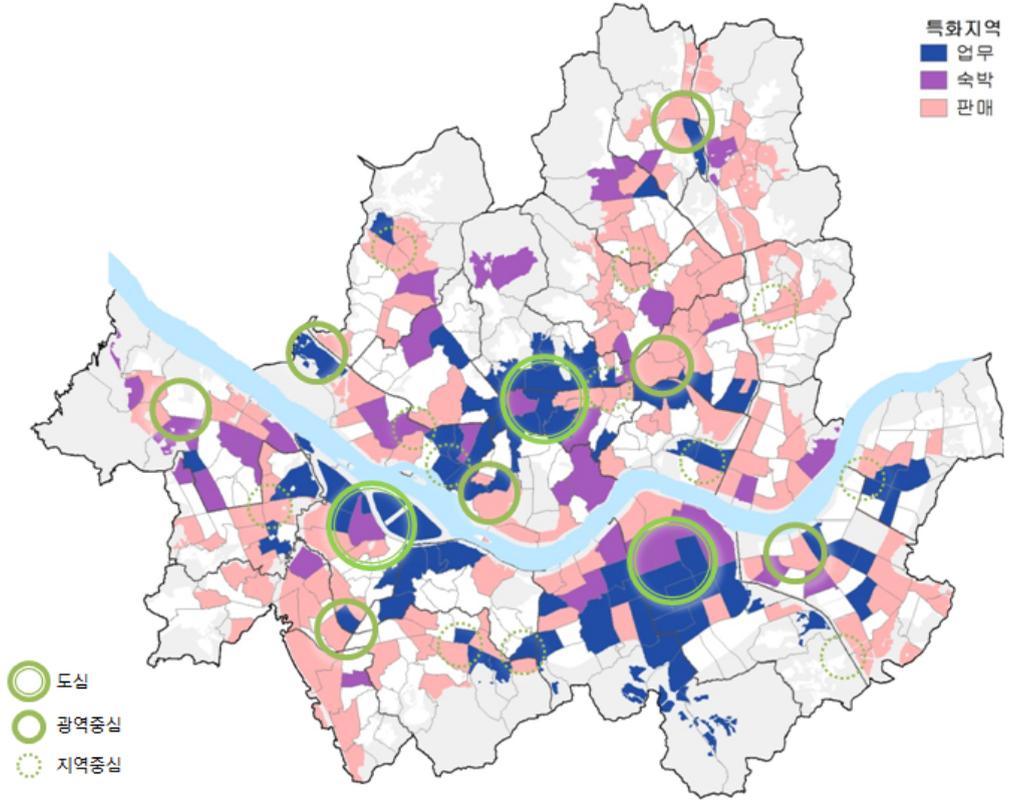
한편, 판매시설 특화지역은 중심지를 제외한 지역에 고르게 분포하고 있어 업무·숙박시설과는 다른 입지특성을 보이고 있다.

광역중심은 지역별로 특화 양상 차이

업무, 숙박, 판매시설에 대한 3도심의 특화 양상이 유사한 것과는 달리, 광역중심은 지역 특성에 따라 다른 특화 경향을 보이고 있다.

대규모 개발 계획을 통해 다양한 업무시설을 유치한 상암·수색지역은 업무시설 위주의 특화 경향을 보인다. 가산대림은 판매시설의 특화 경향이 우세하며,⁴⁵⁾ 대형 오피스와 쇼핑몰이 다수 집적해 있는 용산, 잠실지역은 업무와 판매시설이 혼합된 특화 경향을 보이고 있다.

45) 가산대림지역은 다수의 지식산업센터(아파트형 공장)가 입지하고 있으나, 이번 연구에서는 자료의 한계로 인해 업무시설보다는 판매시설 위주의 특화 경향이 나타난 것으로 보인다. 향후 지식산업센터에 대한 추가적인 모니터링을 통해 보완이 필요할 것으로 판단된다.



주 : 각 용도별 특화도가 1 이상인 행정동을 대상으로 하며, '업무+숙박', '업무+판매', '숙박+판매' 특화 지역은 두 용도 중 높은 값을 갖는 용도의 범례로 표현하였음

[그림 4-34] 지역별 비주거용도별 공급 특성

[표 4-19] 비주거용도 특화에 따른 행정동 분류

구분	행정동
업무+숙박 (7)	성내3동, 상계6·7동, 소공동, 보문동, 잠실본동, 논현2동, 사당1동
업무+판매 (7)	합정동, 양평동, 신정4동, 수유3동, 오륜동, 송파1동, 서초1동
숙박+판매 (16)	방학2동, 신림동, 구로3동, 영등포동, 압구정동, 수유2동, 광희동, 불광1동, 을지로동, 장안2동, 송중동, 인수동, 자양3동, 군자동, 잠실3동, 반포4동
업무 (74)	양평2동, 상암동, 갈현1동, 낙성대동, 신길7동, 신대방2동, 대방동, 노량진2동, 대림2동, 당산1동, 당산2동, 신정6동, 목5동, 화곡3동, 대치4동, 장안1동, 답십리1동, 중앙동, 인현동, 삼청동, 교남동, 양재2동, 방이2동, 방이1동, 원효로1동, 반포1동, 잠실6동, 수서동, 성내2동, 성수1가2동, 사직동, 중림동, 가회동, 회현동, 공덕동, 창4동, 신당3동, 창신1동, 도화동, 용강동, 대흥동, 여의도동, 명동, 종로1·2·3·4가동, 필동, 종로5·6가동, 이화동, 마장동, 왕십리·도선동, 성수2가3동, 번1동, 충현동, 남영동, 염리동, 원효로2동, 천호3동, 길동, 가락본동, 내곡동, 일원2동, 도곡2동, 대치2동, 삼성2동, 양재동, 역삼2동, 도곡1동, 서초2동, 역삼1동, 노량진1동, 서초3동, 방배본동, 서초4동, 방배2동, 홍제1동
숙박 (27)	녹번동, 염창동, 신도림동, 화곡6동, 화곡1동, 신월5동, 발산1동, 등촌2동, 평창동, 쌍문3동, 독산4동, 이태원1동, 성산1동, 홍은2동, 아현동, 종암동, 서교동, 장충동, 송인2동, 휘경1동, 한남동, 청담동, 광장동, 석촌동, 삼성1동, 논현1동, 잠원동
판매 (123)	수색동, 응암3동, 응암1동, 행운동, 대림1동, 시흥1동, 서원동, 미성동, 대학동, 남현동, 대림3동, 영등포본동, 문래동, 독산1동, 가산동, 개봉3동, 목4동, 목1동, 등촌1동, 등촌3동, 신월6동, 가양2동, 오류1동, 신월7동, 갈현2동, 시흥3동, 신정1동, 목3동, 방학3동, 대치1동, 상계2동, 중계본동, 보리매동, 황학동, 망우본동, 미천1동, 도봉2동, 미천2동, 상계5동, 공항동, 방학1동, 가양3동, 구로5동, 흑석동, 청룡동, 청림동, 대조동, 망원2동, 가락2동, 구의3동, 자양2동, 자양4동, 서강동, 용문동, 중계2·3동, 공릉1·3동, 창5동, 수유1동, 장위3동, 중곡4동, 용답동, 고척2동, 구로1동, 구로2동, 신정7동, 고척1동, 돈암2동, 동선동, 성산2동, 월당2동, 석관동, 불광2동, 문정2동, 장지동, 창신3동, 용신동, 신당1동, 삼선동, 행당2동, 행당1동, 전농1동, 면목5동, 회기동, 상봉2동, 상봉1동, 신내2동, 목1동, 월계3동, 이문1동, 청량리동, 제기동, 장위2동, 길음2동, 길음1동, 송천동, 삼양동, 창2동, 하계1동, 중계1동, 상계1동, 방학1동, 정릉2동, 신촌동, 한강로동, 서빙고동, 이촌1동, 정릉4동, 옥수동, 성수2가1동, 구의2동, 화양동, 중곡1동, 천호1동, 명일2동, 천호2동, 오금동, 일원1동, 잠실7동, 반포본동, 반포2동, 방배4동, 신사동, 반포3동

주 : 각 용도별 특화도가 1 이상인 행정동을 대상으로 함

4_자료 구축 및 모니터링을 위한 과제

지금까지 업무, 숙박, 판매시설에 대한 모니터링을 시범적으로 시도하였으나, 공신력 있는 비주거용 건물 자료의 구축과 주기적인 모니터링을 위해 보완해야 할 과제는 다음과 같다.

1) 자료 구축을 위한 과제

건축물대장을 기반으로 자료를 구축하되, 현장조사를 통한 보완 필요

자료 구축 결과, 주 활용자료인 재산세 과세대장과 건축물대장 간의 조사대상과 활용목적 이 서로 달라서 용도별 건수, 연면적 등 기초통계량에 차이가 있다. 이는 어떤 자료를 활용하느냐에 따라 모니터링 결과가 달라질 수 있음을 의미한다.

실제 모니터링 과정에서는 용도별 대형 건물의 현황자료를 활용하되, 재산세 과세대장 및 건축물대장을 토대로 기초자료를 구축할 필요가 있다. 다만, 건축물대장을 활용할 경우 1990년 이전에 지어진 건물에 대한 누락 자료를 현장조사를 통해 보완하는 과정이 필요하다.

[표 4-20] 재산세 과세대장과 건축물대장의 비교

	재산세 과세대장(2013)	건축물대장(2014)
작성 목적	· 재산세 부과	· 건축물의 소유 및 이용상태 확인 등
1만㎡ 이상 업무시설	· 960건 / 2,365만㎡	· 1,298건 / 3,802만㎡
자료의 한계	· 과세대상만 포함, 공공건물 제외 · 건폐율, 용적률 확인 불가	· 1990년 이전 건물의 속성자료 미흡

지식산업센터, 비즈니스급 호텔 등 분석대상 용도의 단계적 확대

이 연구에서는 비주거용 건물을 대표하는 대형 업무시설, 관광숙박시설, 대형 판매시설을 분석대상으로 하였다. 향후 비주거용 건물에 대한 현황 및 이슈를 지속적으로 검토하고 단계적으로 자료 구축을 확장해 나간다면, 비주거용 건물에 대한 종합적인 진단이 가능할 것이다.

비주거용 건물을 모니터링하는 과정에서 지식산업센터(아파트형 공장, 업무), 비즈니스급 호텔(숙박), 일부 재래시장 및 준 대규모 점포(SSM, 판매) 등에 대한 자료 구축의 필요성이 제기되었다.

특히, 지식산업센터(아파트형 공장)는 서울시 내 약 190건(720만²m²)이 공급되어 있는 것으로 추정되는데, 실제로는 업무용으로 활용되고 있으나 업무시설 현황자료에는 포함되어 있지 않다. 서울시 차원의 자료 구축이 미흡하고 민간업체에서도 현황을 제대로 파악하지 못하고 있어, 향후 모니터링을 위한 추가적인 자료 구축이 필요하다.

최근 수요 다변화에 대응하여 급증하고 있는 비즈니스급의 숙박시설과 준 대규모 점포(SSM) 판매시설에 대해서도 체계적인 모니터링이 필요한 시점이다.

GIS 지적자료와 속성자료의 연결 등 기술적 문제 해결을 위한 기준 필요

자료 구축 과정에서 지적자료와 속성자료가 원활하게 연결되지 못하는 문제가 발생한 바 있다. 자료 간 대표필지가 다르거나 합필로 인해 필지정보가 일치하지 않는 경우, 복합시설로 주용도와 활용용도가 다른 경우 자료의 재검토가 필요하다.

이 같은 기술적 문제를 해결하기 위해서는 일시적인 자료 수정보다는 분기별, 연도별 업데이트 시기마다 동일한 기준에서 보완될 수 있도록 명확한 기준을 설정할 필요가 있다. 장기적으로는 건물의 신규, 멸실 현황을 반영할 수 있도록 실제 현장조사를 실시하여 자료 간 미스매치를 줄여야 할 것이다.

2) 모니터링을 위한 과제

현황 및 변화의 원인을 파악하여 중심지 육성 및 관리방향에 활용

시범 모니터링 결과, 향후 중심지 육성 및 관리를 위한 기초자료를 활용하기 위해서는 중심지별 특성에 초점을 맞춘 모니터링이 필요하다. 여기서는 비주거용 건물의 공급 현황을 결과 위주로 서술했으나, 앞으로는 시계열 자료를 구축하여 지역별 변화의 원인을 파악할 필요가 있다.

광역중심 및 준공업지역의 변화과정을 모니터링하여 지원시설의 공급에 활용

광역중심과 같은 대규모 개발지 및 준공업지역에서는 기반시설에 대한 면밀한 공급계획 없이 단기간에 업무시설이 공급되면서 교통 인프라 및 지원시설이 부족한 문제가 발생하고 있다. 대표적으로 상암, 가산대림 지역을 들 수 있다.

향후에는 이 같은 문제가 반복되지 않도록 지역별 변화 과정을 지속적으로 모니터링하여 필요한 기반시설을 공급하고, 지원시설 및 시스템을 확보할 필요가 있다.

체계적인 자료 분석과 모니터링을 위해 용도 분류기준과 공간범위 구체화

체계적인 자료 분석과 모니터링을 위해서는 복합용도 건물 등 건축물의 용도 분류에 대한 명확한 기준이 필요하다. 또한 중심지별 변화 과정에 대한 면밀한 모니터링을 위해서는 분석의 공간적 범위를 보다 구체적으로 설정할 필요가 있다.

05

결론 및 정책제언

1_요약 및 결론

2_정책제언

05 | 결론 및 정책제언

1_요약 및 결론

비주거용 건물에 대한 서울시 차원의 공신력 있는 자료 구축 필요

서울의 주택(아파트) 공급 및 가격 동향은 DB를 통해 체계적으로 관리되고 있지만, 업무·숙박·판매 등 비주거용 건물은 서울시 차원의 자료 구축이 미흡하다. 공부자료와 등록자료, 민간업체 자료 등을 활용하여 공급 현황을 파악하는 수준에 머물고 있다.

그러나 공부자료와 등록자료는 물리적 현황 위주로 자료가 구성되어 있고, 단순한 목록 형태의 자료라는 점에서 한계가 있다. 민간업체 자료에 의존하고 있는 오피스 현황은 민간업체별로 조사대상과 항목이 다르고, 호텔(관광정책과), 대규모 점포(소상공인진흥과) 자료는 담당부서별로 분산 관리되고 있어 공신력 있는 자료로 활용하기에는 한계가 있다.

런던, 도쿄는 비주거용 건물 자료 구축 및 정기적인 조사 실시

런던과 도쿄 등 외국의 대도시는 주거용 건물뿐만 아니라 비주거용 건물에 대해서도 정기적인 토지 및 건물 현황을 조사하여 기초자료를 구축하고 있다. 조사된 결과는 중심지 육성 및 관리방안을 마련하는 데 활용된다.

런던은 런던 개발 데이터베이스(LDD)를 활용하여 개발 동향을 실시간으로 파악하고 있으며, 2004년 이후 오피스 정책에 대한 모니터링을 통해 오피스 공급 추이와 수급 현황을 정기적으로 진단하고 있다. 또한 중심지에 대해서는 9가지의 핵심지표를 선정하여 4~5년 주기로 중심지 기능변화를 진단하고 있다. 모니터링 결과는 중심지 위계를 조정하거나 신규 중심지를 설정하는 데 활용된다.

도쿄 역시 5년마다 토지이용 조사를 실시하여 건물 용도와 밀도 등을 파악하고 있다. 중심지 위계별로 특성화 전략을 마련하고, 중심지별로 설정된 육성용도를 도입할 경우 용적을 인센티브를 적용하고 있다.

중심지 육성 및 관리를 위해 비주거용 건물 모니터링 방안 마련

업무, 숙박, 판매 등 비주거용 건물의 체계적인 관리를 위해서는 용도별로 공신력 있는 자료를 체계적으로 구축하고, 지속적으로 모니터링할 필요가 있다. 이를 위해 2030 서울 플랜의 중심지 육성 및 관리 방향에 근거하여 비주거용 건물의 공급 및 개발 특성 모니터링 방안을 마련할 필요가 있다.

3도심을 포함한 중심지별 총량, 시기별, 규모별, 밀도별, 층수별 공급 현황을 분석하고, 건축물 인허가대장을 활용하여 향후 3년 이내 공급예정 물량을 전망한다. 지역별 특화도 분석을 통해 지난 10년간의 중심지 위계별 입지 특성을 파악한다.

비주거용 건물 모니터링을 위한 4단계 자료 구축

1단계에서는 2000~2013년 재산세 과세대장을 활용하여 비주거용 건물의 공급 추이를 파악하기 위한 총량적 자료를 구축한다. 2000년 이후 업무, 숙박, 판매용도 코드 변화를 고려하여 시계열 자료를 구축할 필요가 있다.

2단계에서는 개별 건물 단위의 공급 현황과 개발 특성을 파악할 수 있는 자료를 구축한다. 10층 이상 대형 업무시설, 관광호텔, 대규모 점포 등 용도별 등록 자료와 건축물대장을 연결하여 자료의 공신력을 높이고, 연면적, 용적률, 층수, 신축연도 등의 정보를 추가한다. 불일치·누락 자료에 대해서는 건축물대장, 토지특성조사 자료 등의 공부자료, 현장 조사 등을 통해 자료를 보완한다.

3단계에서는 건축물 인허가대장을 활용하여 대형 업무, 숙박, 판매시설에 대한 단기 공급 예정 물량자료를 구축한다. 2010~2014년 6월 인허가된 10층 이상 업무시설, 연면적 1,000㎡ 이상 숙박시설, 연면적 3,000㎡ 이상 판매시설 중 준공 이전 물량을 대상으로 하여 규모별 평균 공기를 적용하여 공급예정 시기를 추정한다.

마지막으로 4단계에서는 앞서 구축한 용도별 기초자료를 필지코드(PNU)에 맞게 지적자료에 연결하여 필지 단위 공간자료로 변환한다. 공간자료는 다시 행정동별로 취합하여 중심지별 공급 및 개발 특성을 파악한다. 서울시 행정동은 2000년 522개 동에서 2013년 423개 동으로 변화하였는데, 시기별 특성 비교가 용이하도록 2013년의 행정동 경계에 맞추어 시계열 자료를 구축한다.

비주거용 건물의 모니터링 결과 : 업무, 숙박, 판매시설 예시

공급 현황 및 입지특성을 분석한 결과, 한양도성, 영등포·여의도, 강남 등 3도심은 업무시설의 집적 및 특화 경향이 우세하고, 그 주변지역은 숙박시설로 특화된 경향을 보이고 있다. 판매시설은 3도심보다는 동북권, 서남권 등 주거지 주변지역을 중심으로 산재하는 경향이 나타났다.

광역중심은 지역별로 서로 다른 특성을 보이고 있다. 대규모 계획으로 업무시설을 집중 유치한 상암·수색지역이 업무시설 위주의 특화 경향이 나타났다. 대형 오피스와 쇼핑몰이 집적해 있는 용산과 잠실은 업무시설과 판매시설의 특화 지역이 혼합된 특성을 보인다.

2_정책제언

비주거용 건물에 대한 공신력 있는 자료 구축 및 정례화된 조사

서울시는 민간부문 자료와 건축물대장을 활용하여 비주거용 건물 기초자료를 구축하고, 주기적인 현장조사를 통해 지속적으로 업데이트할 필요가 있다. 이를 위해 5년 단위로 정례화된 ‘서울 토지이용조사’를 실시하고, 토지이용 현황과 변화를 체계적·지속적으로 진단할 필요가 있다.

모니터링 대상과 분석항목의 단계별 확대

현재의 모니터링은 건물 위주의 물리적 현황과 개발·입지 특성 분석에 초점을 맞추고 있어 시장 동향에 대한 고려가 부족하다. 향후 임대료, 공실률 등을 추가하여 조사할 필요가 있다. 서울시 차원의 비주거용 건물에 대한 직접 조사가 어렵다면, 단기적으로는 한국감정원 등의 조사 자료와 연계·활용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

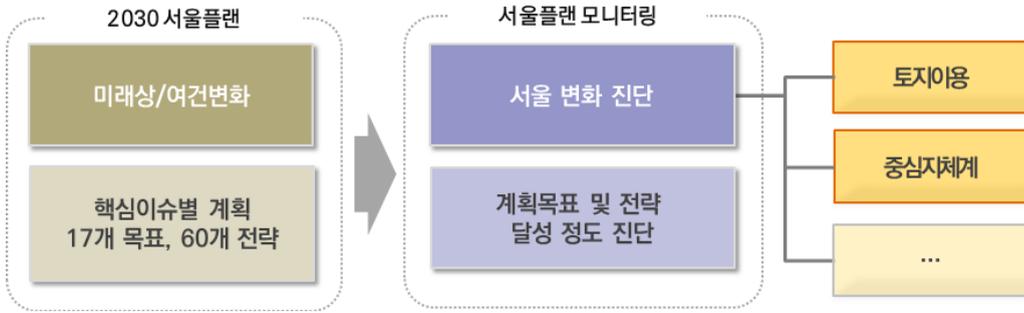
또한 최근 증가하고 있는 지식산업센터, 비즈니스급 호텔, 일부 재래시장 및 준 대규모 점포 등 분석대상을 단계적으로 확대할 필요가 있다.

모니터링 결과를 활용하여 지역특성에 맞는 지원시설의 공급방향 설정

모니터링 결과를 향후 중심지 육성 및 관리를 위한 기초자료로 활용하기 위해서는 분석결과뿐만 아니라 지역별 변화 동인에 대한 해석이 뒷받침되어야 한다. 특히 광역중심 및 준공업지역 등 대규모 개발이 많은 지역을 지속적으로 모니터링하고, 그 결과를 기반시설 및 지원시설의 공급계획에 활용할 필요가 있다.

도시기본계획 모니터링과 연계하여 비주거용 건물 모니터링 추진

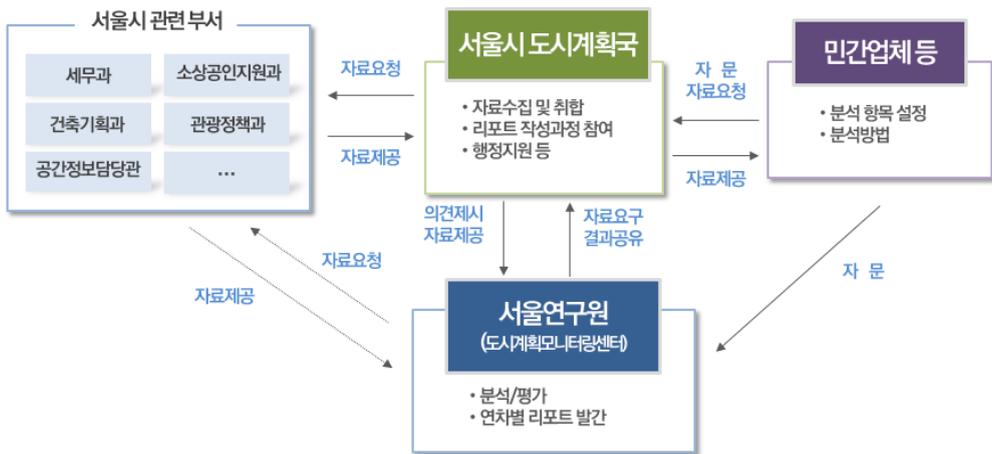
2030 서울플랜 모니터링의 도시변화 진단 부문과 연계하여 비주거용 건물의 중심지별 공급 동향과 개발 특성을 분석하고, 이를 서울플랜 모니터링 리포트에 활용한다.



[그림 5-1] 비주거용 건물 모니터링과 서울플랜 모니터링의 연계방안

서울시-서울연구원 간 긴밀한 연계를 통한 모니터링 추진

비주거용 건물에 대한 지속적이고 주기적인 모니터링을 위해서는 서울시 도시계획국 및 관련 부서, 서울연구원 도시계획 모니터링센터, 민간업체 간의 긴밀한 연계가 필수적이다. 비주거용 건물에 대한 지속적인 모니터링을 통해 중심지 육성 및 관리를 위한 주요 이슈를 파악하고, 연차별 리포트를 발간하여 정책판단의 기초자료로 활용한다.



[그림 5-2] 비주거용 건물 모니터링을 위한 서울시-서울연구원 간 협력방안

참고문헌

- 금기용, 2013, 「서울관광 질적 내실화 방안」, 서울연구원.
- 김상일, 2005, 「서울시 업무공간 수요 예측 및 공급가능성 진단」, 서울시정개발연구원.
- 김상일·안내영, 2012, 「서울시 도시공간변화 진단체계 연구」, 서울시정개발연구원.
- 맹다미·장남종, 2010, 「서울시 중심지체계 개편에 따른 생활중심의 도입방안 연구」, 서울시정개발연구원.
- 서울시, 2009, 「서울 도시계획 중심지에 대한 평가 및 위계 재정립방안 연구」.
- _____, 2013, 「비주거용도 건축물 수급 현황 모니터링을 위한 기초연구」.
- _____, 2014a, 「서울시 관광숙박시설 및 대형 업무시설 공급 추이 조사·분석」.
- _____, 2014b, 「2030 서울 도시기본계획」 본보고서.
- 양재섭, 2004, 「서울 대도시권의 업무공간 입지변화 분석 연구」, 서울시정개발연구원.
- _____, 2009, 「서울시 주거복합건물의 입지실태와 계획적 관리방향」, 서울시정개발연구원.
- _____, 2010, 「세계 대도시의 도시기본계획 운영방식 비교 연구」, 서울시정개발연구원.
- 양재섭·김상일·이재수 외, 2010, 「선도적 도시관리를 위한 서울형 도시계획체계 구축 방향」, 서울시정개발연구원.
- 양재섭·김인하·장남종, 2011, 「서울형 도시계획체계 실행방안 연구」, 서울시정개발연구원.
- 이양재·김선용, 1997, 「서울시 성장관리 모니터링 체계구축」, 서울시정개발연구원.
- 이주일, 2006, 「서울도시모니터링 리포트작성을 위한 기초연구」, 서울시정개발연구원.
- 東京都, 2011, 東京の土地利用.
- _____, 2012, 東京の土地 2012.
- _____, 2014, 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針.
- 新宿区, 2013, 新宿区の土地利用.
- GLA, 2011, **London Plan**.
- _____, 2012, **London Office Policy Review**.
- _____, 2013, 2014, **London Plan Annual Monitoring Report 9, 10**.
- Mayer of London, 2014, **2013 London Town Centre Health Check Analysis Report**.

Office of the Deputy Prime Minister, 2005, **Regional Spatial Strategy Monitoring : A Good Practice Guide**, ODPM Publications.

http://land.seoul.go.kr	서울시 부동산정보광장
http://www.kyoborealco.com	교보리얼코
http://www.london.gov.uk	런던시 홈페이지
http://www.london.gov.uk/webmaps/idd/	런던 개발 데이터베이스
http://www.r2korea.co.kr	알투코리아부동산투자자문
http://www.syasset.com	신영에셋
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp	도쿄도 도시정비국

“빌딩수급 조절 실패로 ‘공실대란’ 심화... 1년 공짜 임대 흔해”, 서울경제(2014. 5. 25.)

“서울 ‘호텔 앤 더 시티’”, 조선경제(2014. 5. 5.)

“저무는 테헤란밸리... 덩치 커진 기업들 임대료 저렴한 판교 등으로 이전”, 한국일보(2014. 1. 24.)

Abstract

A Research on the Monitoring System for Managing the Non-Residential Buildings in Seoul

Jae-Seob Yang · Su-Youn Seong

This research intends to construct a dataset of non-residential buildings in Seoul that has public confidence. It also aims to suggest some directions and issues for establishing the monitoring system of the buildings.

In order to achieve the objectives, we examine development characteristics of non-residential buildings including large facilities for business, accommodation and sales. We look into several monitoring studies of foreign metropolitan areas including London and Tokyo. In addition, we construct a trustworthy dataset combining status-quo information, building register and property tax assessment data, and suggest policy implications for a pilot monitoring projects in Seoul.

Major findings and implications of this study are as follows.

First, the non-residential building data such as offices primarily refers to those of private sectors. Therefore, it is necessary to set up a reputable data system that combines various public statistics and public register data.

Second, it is needed to establish systematic management framework through consistent survey and analysis on a regular basis, while we refer to the Town Center Health Check in London and Land Use Survey in Tokyo.

Third, the monitoring report for the non-residential buildings should include supply trend by building use, locational and development

patterns, short-term supply outlook and development characteristics by the type of urban centers. In the long term, it is necessary to consider rent and vacancy rate by both building use and the type of centers.

Finally, a close collaboration between the Seoul Metropolitan Government and the Seoul Institute is essential to ensure consistent monitoring the non-residential buildings in Seoul. The monitoring should be connected with the monitoring system of the General Plan for Seoul(2030 Seoul Plan). It is also necessary to publish the annual monitoring report which can then be utilized for public decision-making process.

Contents

01 Introduction

1_Backgrounds and Purposes

2_Scope and Methodology

3_Literature Review

02 Dataset and Status-quo of the Non-residential Buildings in Seoul

1_Major Office Buildings

2_Major Accommodation and Sales Buildings

3_Public Register Data of Buildings

4_Limits to Survey and Dataset Construction

03 Case Studies of Monitoring Land and Building Use in Other Cities

1_Case Study of London

2_Case Study of Tokyo

3_Summary and Implications

04 Dataset Construction and Monitoring System of Non-residential Buildings in Seoul

1_Principles and Basic Directions

2_Methods for Dataset Construction and Monitoring

3_An Example of the Monitoring Report

4_Further Issues for Dataset Construction and Monitoring System

05 Conclusions and Suggestions

1_Summary and Conclusions

2_Policy Suggestions

References

서울연 2014-BR-06

서울시 비주거용 건물의
체계적인 관리를 위한
모니터링 방안

발행인 _ 김수현

발행일 _ 2014년 11월 30일

발행처 _ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-081-4 93530 8,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.