**데이터로 본 서울 2020 <토지이용>**

**토지이용현황**

토지이용조사는 도시를 계획하고 관리하는데 있어 도시의 현황실태를 파악하기 위한 가장 기초적인 작업이다. 환경을 고려한 도시관리의 기초자료인 2020년 도시생태현황도에 따르면 서울의 토지이용현황은 녹지 및 오픈스페이스 지역이 29.0%, 주택지 20.6%, 주거상업혼합지 12.3%, 교통시설지 11.6%, 하천 및 호소 8.2%, 상업업무지 6.3%, 공공용도지 5.6%의 순이다.

서울의 토지이용 분포현황을 보면, 사면이 산지로 둘러싸여 있고 동서로 한강이 흐르는 자연환경에 주택지와 상업지 등의 시가지가 발달해 온 서울의 모습을 잘 보여주고 있다. 서울시가 산지 주변의 구릉지와 한강변을 비롯한 수변지역이 많아, 도시계획에 있어 경관계획과 밀도관리가 중요한 현안이 되고 있다.

지난 10년 동안 토지이용변화를 살펴보면 크게 주택지, 상업업무지, 공공용도지 등이 증가하고 주거상업혼합지, 녹지 및 오픈스페이스, 나지 등은 감소했다.

2020년 구별 토지이용 면적비율을 살펴보면 양천구의 주택지 면적비율이 32.3%로 가장 컸으며, 강서구의 주택지 면적비율이 12.3%로 가장 작았다. 녹지 및 오픈스페이스의 경우, 강북구가 57.3%로 가장 컸으며, 영등포구가 5.2%로 가장 작았다.

(박현주 수정)

서울시 도시관리계획의 기초자료인 2020년 도시생태현황도에 따르면 서울의 토지이용현황은 녹지 및 오픈스페이스 29.0%, 주택지 20.6%, 주거상업혼합지 12.3%, 교통시설지 11.6%, 하천 및 호소 8.2%, 상업업무지 6.3%, 공공용도지 5.6%의 순이었다. 지난 10년 동안 토지이용변화를 살펴보면 크게 주택지, 상업 및 업무시설지, 교통시설지 등이 증가하고 주거 및 상업혼합지, 녹지 및 오픈스페이스 등은 감소했다.

2020년 구별 토지이용 면적비율을 살펴보면 주택지 면적비율은 양천구가 32.3%로 가장 컸으며, 강서구가 12.3%로 가장 작았다. 녹지 및 오픈스페이스 면적 비율은 강북구가 57.3%로 가장 컸으며, 영등포구가 5.2%로 가장 작았다. 주거 및 상업 혼합지 면적비율은 광진구가 23.8%로 가장 컸으며, 강북구가 4.3%로 가장 작았다.

[서울시 토지이용현황도] (2000~2020, 맵)

[서울시 토지이용 면적비율] (2000~2020, 막대)

[서울시 구별 토지이용 면적비율] (2000~2020, 막대)

**지가**

2022년 서울시 전체 평균 공시지가는 3,827,602원/m²이다. 작년 대비 평균 11.38% 상승했다. 구별 평균 공시지가는 중구(10,765,001원/m²)와 강남구(9,938,482원/m²) 순으로 가장 높고 강북구(1,316,778원/m²)가 가장 낮다.

용도지역별로는 주거지역 평균 공시지가 5,188,656원/m², 상업지역 15,892,996원/m², 공업지역 4,531,655원/m²이다. 주거, 상업지역의 공시지가가 가장 높은 자치구는 강남구이며, 공업지역은 성동구이다.

(중심상업지가 42,904,770원/m²로 가장 높고, 개발제한구역이 182,463원/m²로 가장 낮다.)

토지이용별로는 주거지역 평균 공시지가 5,988,242원/m², 상업 및 업무지역 13,126,945원/m², 주거 및 상업지역 6,411,230원/m²이다. 주거, 상업 및 업무지역과 주거 및 상업지역의 공시지가가 가장 높은 자치구는 강남구이다.

(업무용이 18,748,204원/m²로 가장 높고, 자연림이 93,045원/m²로 가장 낮다.)

지목별로는

(주유소용지가 9,435,256원/m²로 가장 높고, 임야가 209,790원/m²로 가장 낮다.)

(박현주 수정)

2022년 서울시 전체 평균공시지가는 3,827,602원/m²이며 전년(3,436,565원/m²) 대비11.4%, 5년 전인 2017년(2,429,279원/m²) 대비 57.6% 상승했다.

용도지역별 평균공시지가는 중심상업지역이 42,904,770원/m²으로 가장 높고,일반상업지역 16,165,477원/m², 유통상업지역 8,775,044원/m² 순이다. 주거지역은 제3종 일반주거지역이 7,642,458원/m²으로 가장 높고, 준주거지역 7,025,427원/m², 제2종 일반주거지역 4,747,555원/m² 순이다. 그 외 준공업지역은 4,531,655원/m²이며, 개발제한구역이 182,463원/m²로 가장 낮다.

토지이용상황별 평균공시지가는 업무용 18,748,204원/m², 여객자동차터미널 16,840,205원/m², 상업용 12,124,119원/m² 순으로 높다. 그 외 아파트는 8,560,964원/m², 공업용은 5,242,731원/m²이며, 자연림이 93,045원/m²로 가장 낮다.

지목별 평균공시지가는 주유소용지 9,435,256원/m², 대 7,901,965원/m², 종교용지 5,695,603원/m², 공장용지 5,694,679원/m² 순이며, 임야가 209,790원/m²로 가장 낮다.

구별 평균공시지가는 중구(10,765,001원/m²)와 강남구(9,938,482원/m²), 송파구(6,344,385원/m²) 순으로 높고 강북구(1,316,778원/m²)가 가장 낮다. 동별로는 명동1가(58,223,541원/m²), 충무로1가(54,750,763원/m²), 명동2가(48,170,290원/m²) 순으로 높고 우이동(200,618원/m²)이 가장 낮다.

[서울시 평균공시지가] (2013~2022, 라인)

[서울시 평균공시지가 변동률] (2013~2022, 라인)

[서울시 용도지역별 평균공시지가] (2013~2022, 막대)

[서울시 토지이용상황별 평균공시지가] (2013~2022, 막대)

[서울시 지목별 평균공시지가] (2013~2022, 막대)

[서울시 구별 평균공시지가] (2013~2022, 맵&막대)

[서울시 동별 평균공시지가] (2013~2022, 맵&막대)

**도시계획**

서울 도시계획 연혁 2016 (1권) 참고

｢국토의 계획 및 이용에 관한 법률｣(이하 국토계획법) 제2조에서는 용도지역을 “토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으

로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시관리계획으로 결정하는 지역”으로 정의하고 있다.

즉, 용도지역제는 토지이용의 특화 또는 순화를 위해 도시의 토지용도를 구분하여 이용목적에 부합하지 않는 건축행위는 규제하고 부합하는 건축행위는 유도함으로써 도시 내 토지이용을 합리적인 방향으로 유도하는 제도적 수단이라고 할 수 있다.

서울도시계획포털 홈페이지 내용 참고

용도지역은 토지의 이용이나 건축물의 용도ㆍ건폐율ㆍ용적률ㆍ높이 등을 제한함으로써, 토지를 경제적이고 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.  
용도지역ㆍ지구제는 상위 도시계획에 부합하는 목적 및 방향으로 토지나 건축물의 이용을 유도하기 위한 수단으로써, 도시계획의 가장 근간이 되는 제도이다. 모든 토지에 대하여 행위 제한을 제시하는 용도지역과 용도지역제의 규정을 강화ㆍ완화함으로써 용도지역제를 보완하는 용도지구로 구분된다.  
용도지역을 계획할 때에는 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거환경보호, 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 도시의 규모 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정해야 한다.  
또한, 국가나 지방자치단체는 정해진 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 그 용도지역에 관한 개발ㆍ정비ㆍ보전에 필요한 조치를 마련하여야 한다.  
용도지역 안에서 토지를 이용하거나 건축물을 건축하려는 때에는 법률에서 정하는 용도지역별 건폐율 및 용적률, 건축물의 용도ㆍ종류ㆍ규모 등을 따라야 한다.  
용도지역은 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같이 구분한 다. 도시지역 및 관리지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따라 더욱 세분되며, 각 지방자치단체의 조례에 의해 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

도시계획이란 도시의 바람직한 미래상을 정립하고 이를 시행하는 일련의 과정을 말한다. 도시계획은 ｢국토의 계획 및 이용에 관한 법률｣(이하 국토계획법)에 근거하여 시행되고 있으며, 국토계획법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항들을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

도시계획은 크게 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분한다. 현재 서울시는 2040 서울도시기본계획을 수립하고 있으며, 도시관리계획에는 용도지역지구에 관한 계획 등이 있다.

용도지역

용도지역이란 토지의 이용이나 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써, 토지를 경제적이고 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말하며, 크게 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 분류한다. 도시지역은 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역을 말하며, 크게 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 분류한다.

2021년 서울의 용도지역현황은 녹지지역 38.5%, 제2종일반주거지역 23.3%, 제3종일반주거지역 16.2%, 제1종일반주거지역 11.2%, 상업지역 4.2%, 준공업지역 3.3%, 준주거지역, 2.2%, 전용주거지역 1.0% 순이다. 지난 10년동안 용도지역변화를 살펴보면 크게 일반주거지역, 준주거지역이 증가하고 상업지역, 준공업지역, 녹지지역이 감소했다.

2021년 구별 용도지역 면적비율을 살펴보면 제2종일반주거지역 면적비율은 동대문구가 41.3%로 가장 컸으며, 종로구가 12.1%로 가장 작았다. 녹지지역 면적비율은 노원구가 59.1%로 가장 컸으며, 중구가 0.3%로 가장 작았다. 제3종일반주거지역 면적비율은 송파구가 29.4%로 가장 컸으며, 종로구가 3.2%로 가장 작았다.

[서울시 용도지역] (2005~2021, 맵)

[서울시 용도지역 면적비율] (2005~2021, 막대)

[서울시 구별 용도지역 면적비율] (2005~2021, 막대)

용도지구

용도지구란 용도지역에 따른 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 제한을 강화하거나 완화함으로써, 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

서울시는 2018년 도시관리계획 용도지구 재정비 연구를 통해 도시관리 패러다임 변화 및 국토계획법 개정 등에 따른 다양한 개선방안을 도출하였으며, 토지이용의 합리화와 간소화, 유연화를 목적으로 하였다. 이에 따라 실효성을 상실한 4개 용도지구 (김포공항주변 고도지구, 특정용도제한지구(학교), 시계경관지구, 방재지구), 법령 개정으로 폐지되는 미관지구, 자연경관지구의 건축제한을 조정하였다.

2021년 용도지구는 크게 경관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 복합용도지구, 조례로 정하는 지구로 분류한다.

2021년 서울의 용도지구현황은 보호지구 47.7%, 경관지구 28.0%, 고도지구 18.1%, 방화지구 3.1%, 개발진흥지구 2.6%, 취락지구 0.4% 순이었다. 2021년 구별 용도지구 면적을 살펴보면 보호지구 면적은 강서구가 42,350,960m²으로 가장 크고 경관지구 면적은 종로구가 4,466,199m²으로 가장 컸다. 고도지구 면적은 양천구가 9,650,860m²으로 가장 컸다.

[서울시 용도지구] (2021, 맵)

[서울시 용도지구 면적비율] (2021, 막대)

[서울시 구별 용도지구 면적] (2021, 막대)