

주요 업무보고

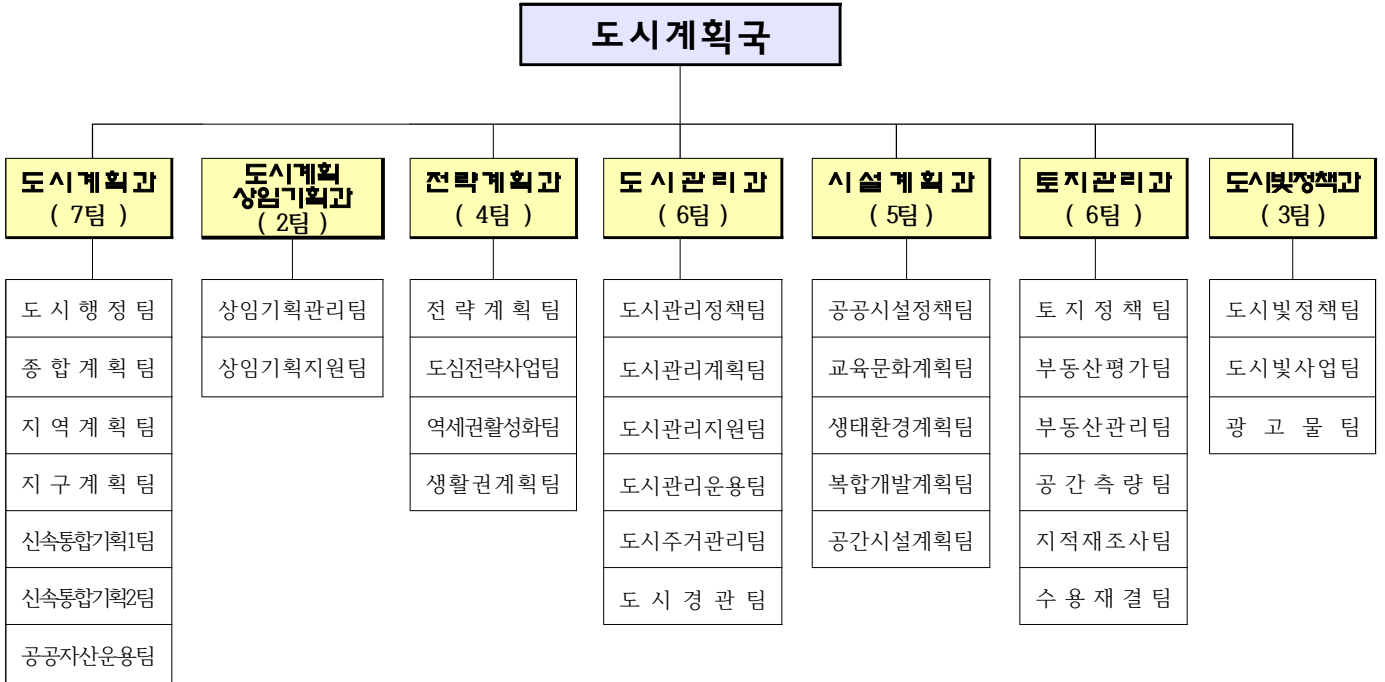
2022. 7.

도시계획국

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조직 : 1국 7과 33팀



□ 인력 : 171명/164명(정원/현원)

(’22. 7. 현재)

구분	합계	일반직	임기제	관리운영직
계	171 / 164	146 / 142	23 / 19	2 / 3
도시계획과	44 / 41	29 / 29	13 / 11	2 / 1
도시계획상임기획과	12 / 10	3 / 2	9 / 7	0 / 1
전략계획과	18 / 17	18 / 17		
도시관리과	26 / 26	25 / 25	1 / 1	
시설계획과	21 / 22	21 / 21		0 / 1
토지관리과	31 / 30	31 / 30		
도시빛정책과	19 / 18	19 / 18		

※ 시간선택제 9명 별도 : 도시계획과 2, 도시계획상임기획과 5, 전략계획과 1, 시설계획과 1

□ 부서별 주요업무

부서명	주요업무
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항 ○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항 ○ 정비사업 신속통합기획, 기부채납 공공시설 통합관리 운영에 관한 사항 ○ 도시계획위원회, 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항
도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성 ○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행 ○ 도시계획 관련 법제 개선에 관한 조사·연구 ○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리
전략계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역거점 육성 및 지역활성화 전략 수립에 관한 사항 ○ 역세권 활성화사업 관리 및 제도개선, 실행방안 수립 등 추진 ○ 생활권계획 실행 및 관련 계획에 대한 협의·조정에 관한 사항 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 조정에 관한 사항
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 수립·결정에 관한 사항 ○ 도시·건축공동위원회 구성·운영에 관한 사항 ○ 택지개발지구 도시관리방안 및 지구단위계획 수립(재정비)에 관한 사항 ○ 도시경관 정책 계획 수립, 경관협정 및 경관사업 시행에 관한 사항
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획시설 결정, 대학 세부시설 조성계획 수립 ○ 장기미집행 도시계획시설 재정비, 입체적 공간이용의 계획 ○ 도시생태현황도 정비 및 운영, 개발행위 허가에 관한 사항
토지관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행 ○ 토지거래허가 및 부동산거래·주택임대차계약 신고 업무 ○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상 관련 수용재결 업무 ○ 부동산 중개업 관리, 측량업 및 부동산개발업 등록·관리
도시빛정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 빛환경 정책기획 및 야간경관 사업 ○ 좋은빛위원회 운영 및 빛공해 방지 업무 추진 ○ 옥외광고물 관리 및 정비에 관한 사항

3 2022년 예산

□ 세입·세출별 예산

(단위 : 백만원)

구 분		2022년(A)	2021년(B)	증감(A-B)
세입	계	1,354	2,253	△899
	일반회계	1,344	2,253	△909
	과태료	54	47	7
	시·도비반환금수입	235	188	47
	그외수입	610	1,471	△861
	국고보조금	445	547	△102
	균형발전특별회계	10	-	10
	기타이자수입	0.3	-	0.3
	시·도비반환금수입	10	-	10
세출	계	27,314	31,908	△4,594
	일반회계	21,186	21,876	△690
	특별회계	6,128	10,032	△3,904
	도시개발특별회계	6,055	8,641	△2,586
	균형발전특별회계	73	1,391	△1,318

□ 부서별 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2022년(A)	2021년(B)	증감(A-B)	사업수
계	27,314	31,908	△4,594	61
도시계획과	7,941	5,145	2,796	10
도시계획상임기획과	494	182	312	4
전략계획과	2,140	5,670	△3,530	9
도시관리과	7,963	9,180	△1,217	7
시설계획과	2,591	909	1,682	9
토지관리과	1,782	1,373	409	12
도시빛정책과	4,403	9,449	△5,046	10

4

위원회 현황

구 분	도시계획위원회	도시건축공동위원회	지방토지수용위원회	지방지적위원회	지적재조사위원회	좋은빛위원회	옥외광고심의위원회
위원장	행정2부시장	행정2부시장	시장	도시계획국장	시장	도시계획국장	도시계획국장
위원수	25~30명 ※시의원 4~5명	25명 이내 ※시의원 4명	20명 이내 ※시의원 1명	5~10명 ※시의원 1명	10명 이내 ※시의원 1명	25~50명 ※시의원 2명	5~15명 ※시의원 1명
임 기	2년 (1회 연임)	도시계획위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (연임가능)	2년 (1회 연임)	2년 (연임가능)
개최시기	매월 1,3주 수요일	매월 2,4주 수요일	월 1회 (탄력 운영)	수시	수시	매주 (탄력 운영)	수시
근거법규	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제113조 및 동법 시행령 제111조 도시계획 조례 제57조	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 제③항 및 동법 시행령 제25조 제②항 도시계획 조례 제63조	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제53조	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제28조 제②항, 제③항 및 동법 시행령 제23조	지적재조사에 관한 특별법 제29조 및 동법 시행령 제6조, 지적재조사위원회 구성 및 운영에 관한 조례 제2조	인공조명에 의한 빛공해 방지법 제7조, 빛 공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례 제12조 4항	옥외광고물 등 관리법 제7조 및 동법 시행령 제32조, 옥외광고물 등 관리 조례 제22조
주요기능	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 법령 또는 조례에서 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항의 심의·자문 ◦ 시장이 결정하는 도시계획 심의 또는 자문 ◦ 중앙도시계획위원회 심의대상 중 국토부장관이 시장에게 위임한 사항 심의 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구단위 계획 구역 지정 및 계획 결정 ◦ 용도지역 또는 용도지구 의 세분 및 변경 ◦ 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고, 최저한도 ◦ 기반시설 (도로, 주차장) 배치·규모에 관한 사항 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공익사업에 필요한 토지 등의 수용과 사용에 관한 재결 ◦ 수용 또는 사용할 토지의 구역 및 사용방법 ◦ 손실의 보상 수용 또는 사용의 개시일과 기간 ◦ 그 밖의 이 법 및 다른 법률에서 규정한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지적측량 성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지적재조사 사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조명계획 수립에 관한 사항 ◦ 위원회 심의 사항 ◦ 조명환경 관리구역 지정, 해제, 변경에 관한 사항 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 광고물의 디자인 개선에 관한 사항 ◦ 광고물과 도시경관의 조화에 관한 사항 등

II. 정책비전 및 목표

【2022 도시계획 비전】



【추진목표 및 주요사업】



목표별 주요사업

1 서울 미래비전 설정 및 도시공간정책 수립

1. 2040 서울도시기본계획 수립
2. 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상
3. 지상철도 지하화를 통한 서울 도시공간 재창조
4. 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상

2 주요 거점 육성 및 지역 발전전략 수립

1. 용산국제업무지구 개발사업 추진
2. 정부와의 협력으로 온전한 용산공원 조성기반 마련
3. 용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련
4. 역세권 활성화사업 추진

3 도시경쟁력 강화를 위한 도시관리 추진

1. 도시·주택정책의 패러다임 전환, '신속통합기획' 추진
2. 권역별 지구단위계획 수립 추진
3. 택지개발지구 지구단위계획 수립 추진
4. 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립

4 도시 제도의 합리적 개선, 실행

1. 2040 준공업지역 종합발전계획 수립
2. 도시관리계획 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 재정비
3. 철도역사 복합개발 기준 등 유휴 철도부지 관리방안 정비
4. 시민편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

Ⅲ. 주요 사업 추진계획

1. 서울 미래비전 설정 및 도시공간정책 수립

① 2040 도시기본계획 수립

② 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상

③ 지상철도 지하화를 통한 서울 도시공간 재창조

④ 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상


1-1 2040 도시기본계획 수립

◇ 서울시민의 삶의 질 향상과 지속가능한 발전을 도모하고, 시대적 여건과 현안 문제해결을 위한 “향후 20년 서울의 발전방향 제시”

□ 주요내용

- 최근 급속도로 빨라지는 사회·환경의 변화를 담아내는 도시기본계획 수립
- 미래 변화에 대비, 서울의 지속가능한 성장을 위한 공간적 기반 마련
- 일자리·주택공급 등 서울의 당면 과제에 대한 적극적 해법(방향) 제시

□ 추진실적

- '22. 3. 3 : 「2040 서울도시기본계획(안)」 발표 (기자설명회 개최)
 - 2040년 서울도시공간의 지향점 : **살기 좋은 나의 서울**  **세계 속에 모두의 서울**
 - ‘시민 삶의 질 향상’과 ‘도시경쟁력 강화’를 위한 「6대 공간계획」 제시

- 도보 30분 이내 주거·일자리·여가를 모두 누리는 ‘보행일상권’ 조성
- 61개 하천의 잠재력 활용해 시민생활 중심으로 하는 ‘수변중심 공간재편’
- 유연한 도시계획으로의 대전환, 주거지역 35층 높이기준 삭제 등
- 지상철도 지하화로 신도시공간 조성, 미래교통 인프라 확충 등



2030 서울도시기본계획

서울시 전역에 일률적으로 적용되는
수치화된 기준

정량적 총수기준

용도	도심·광역중심	지역·지구 중심	그 외 지역
상업·준주거	복합: 51층 이상 가능 주거: 35층 이하	복합: 50층이하 주거: 35층이하	복합: 40층 이하 주거: 35층 이하
준공업	복합: 50층 이하 주거: 35층 이하		
일반주거	제3종일반: 주거 35층 이하, 복합 50층 이하 제2종일반: 25층 이하	제3종일반: 35층 이하 제2종일반: 25층 이하	

2040 서울도시기본계획

다양한 열린 공간을 위한
정성적·유연적 가이드라인

- 절대적인 수치 기준 삭제
- 대상지 여건을 고려하여 위원회 심의 등을 통해 적정 높이계획 결정



- '22. 6.24 : 「2040 서울도시기본계획(안)」 공청회 개최

□ 향후 추진일정

- '22. 7.~ : 최종계획 결정을 위한 법정절차 추진 (연내 확정)
 - 관계기관 협의, 국토계획평가, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등

1-2 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상

- ◇ 2040 서울도시기본계획의 수변중심 공간재편 전략 실현을 위해 한강 일대 주요 거점간 연계 육성방안 구상 및 실현전략 제시

□ 주요내용

- 도시경쟁력 강화 및 수변감성도시 구현을 위한 한강변 공간구상
 - 한강변 주요 거점간 연계 및 통합방안, 녹지생태 및 보행 인프라 확충방안
 - 한강변 간선도로 개선과 연계한 신규 공간 확보 및 활용방안 구상 등
 - 기존 한강변관리기본계획('15) 검토·보완, 단계별 실현방안 마련

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상
- ◆ 용역기간 : '22.6.~ '23.8. ◆ 용역비 : 980백만원('22년 600, '23년 380)

□ 추진계획

- 관련부서 간 협업체계 구축을 통한 계획 실현성 제고
 - 한강변 공간계획 관련 부서들의 각종 사업 간 연계 검토 및 계획반영 추진
 - ▶ 한강사업본부(한강둔치 관리), 주택정책실(한강변 재개발·재건축 사업), 안전총괄실(한강변 간선도로 개선) 등
- 전문가 자문 및 시민 의견수렴 등을 통한 공감대 높은 계획 수립
 - 한강 이용 시민 대상 설문조사, 전문가 자문 등을 통해 계획의 실효성 제고

□ 향후 추진일정

- '22.7.~'23.8. : 한강변 공간구상(안) 마련
- '23.9.~ : 공간구상 실현을 위한 단계적 사업 추진
 - 주요 수변거점 조성 및 보행연계사업, 기반시설 개선·확충 등

1-3 지상철도 지하화를 통한 서울 도시공간 재창조

◇ 미래공간적 관점과 정부 정책여건을 활용한 철도 입체화 전략적 추진을 통해 지역단절 해소 및 신규 도시공간 확보

□ 주요내용

- 철도 지하화 실현을 위한 과제도출, 추진전략 및 제도적 기반 마련
- 정부와의 협력을 통한 철도 지하화 및 상부공간 재구조화 추진

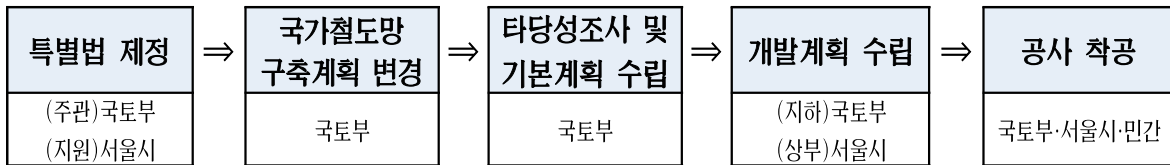


〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 서울시 지상철도 지하화 추진전략 연구
- ◆ 용역기간 : '21.12.~ '22.8.
- ◆ 용역비 : 177백만원

□ 추진계획

- 단계적 철도 지하화 실현을 위한 서울시 차원의 추진전략 마련
 - 지상철도 지하화 사업의 개념 전환, 「철도사업 ⇒ 도심 공간 재구조화」
 - 철도사업과 도시계획사업의 통합 추진을 위한 특별법 제정 국토부 건의
- 지상철도 지하화 실현을 위한 특별법 제정 추진(국토부)
- 국토부와의 협업을 통한 단계적 사업 추진



□ 향후 추진일정

- '22.12. : 지상철도 지하화 추진전략 마련 및 국토부 협의 추진
- '23.06. : 지상철도 지하화 관련 특별법 제정

1-4 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상

◇ 동부간선도로 지하화 등 중랑천 일대에 예정된 공간적 변화에 대응, 미래 공간구상안 마련

□ 주요내용

- 동부간선도로 지하화를 고려한 중랑천 일대 도시공간 재편방안 구상
 - 간선도로 지하화로 창출 가능한 신규공간 검토 및 활용방안 마련
 - 중랑천 주변 재건축·재개발 등 대규모 개발 가이드라인 제시
 - 저층주거지 수변친화형 특화정비 방안, 저이용 공공시설 전략적 활용방안 구상

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상
- ◆ 용역기간 : '22.6.~ '23.12. ◆ 용역비 : 600백만원('22년 200, '23년 400)

□ 추진계획

- 관련부서 간 협업체계 구축을 통한 계획 실현성 제고
 - 중랑천 일대 각종 계획 및 사업부서 간의 논의 및 협업체계 마련
 - ▶ 안전총괄실(동부간선도로 지하화), 주택정책실(중랑천변 재개발·재건축), 물순환안전국(수변감성도시 사업), 공공개발기획단(삼표부지 구상) 등
- 수변공간 활성화를 위한 제도적 보완사항 발굴 및 개선(법령개정) 추진
 - 하천구역 내 개발행위 제한 완화 및 경제활동(옥외영업) 허용 등
 - ※ 하천법 등 관계 법령 소관부서(물순환안전국 등) 협의 추진

□ 향후 추진일정

- '22.6.~'23.12.: 중랑천 일대 공간구상 추진

2. 주요거점 육성 및 지역 발전전략 수립

① 용산국제업무지구 개발사업 추진

② 정부와의 협력으로 온전한 용산공원
조성기반 마련

③ 용산국제업무지구-용산전자상가 일대
연계전략 마련

④ 역세권 활성화사업 추진

2-1 용산국제업무지구 개발사업 추진

- ◇ 안정적이고 공공성있는 용산국제업무지구 개발을 통하여 글로벌 도시 경쟁력과 기술혁신을 선도하는 미래 新중심지 조성

□ 주요내용

- 국가경쟁력 강화를 위한 국제업무 중심의 글로벌 핵심거점으로 육성
 - ICT,R&D기업, 국제기구, MICE 등 국제도시 인프라 구축
- 미래도시를 선도할 수 있는 미래지향적이고 혁신적인 도시공간 조성
 - 입체교통도시 및 첨단 스마트기술 혁신의 전진기지 실현
- 공공사업시행자(코레일·SH)의 안정적이고 공공성있는 사업 시행

〈 사업 개요 〉

- ◆ 위치/면적 : 한강로3가 40-1 / 약 49만 m^2
- ◆ 소 유 자 : 코레일, 국토부, 한전 등
- ◆ 사업방식/사업기간 : 도시개발사업 / '22.~'27.(예정)

□ 추진실적

- '19.06. : 용산정비창 개발 가이드라인 마련 용역 착수(~'21.12.)
- '20.09.~ : 용산정비창 개발 전문가 포럼 운영
- '20.12. : 용산국제업무지구 사업 예비타당성조사 완료(결과:적정, 코레일)
- '21.05. : 용산국제업무지구 공동사업시행 실시협약 체결(코레일-SH)
- '21.05. : 용산역세권 도시개발사업 조사설계용역 착수(코레일,SH)

□ 향후 추진일정

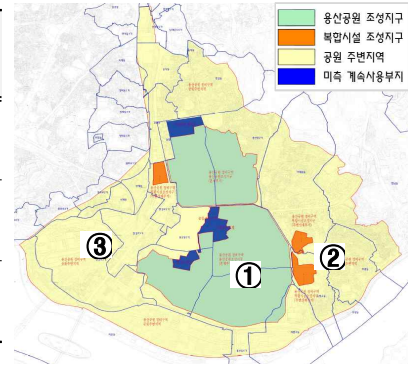
- '22.하반기 : 용산국제업무지구 개발구상 발표
- '23.상반기 : 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립
- '24.상반기 : 실시계획인가

2-2 정부와의 협력으로 온전한 용산공원 조성기반 마련

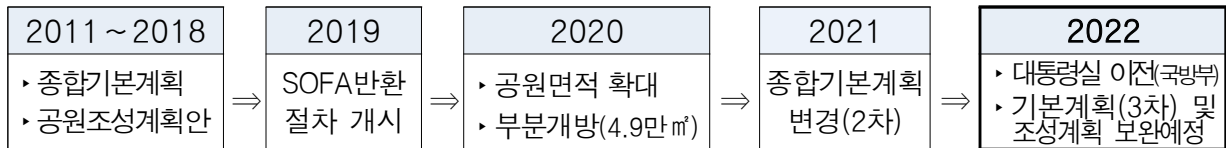
◇ 용산 대통령 시대로 앞당겨지는 용산공원에 대해 市-정부간의 긴밀한 협력을 통해 온전한 용산공원 조성 기반 마련

□ 용산공원정비구역 현황 (총면적 : 1,154만 m²)

구역 별	수립권한	면적 (m ²)	비율 (%)
① 용산공원 조성지구	국토교통부 (서울시장 협의)	300만	26
② 복합시설 조성지구 (유엔사, 캠프킵, 수송부)	국토교통부 (서울시장 협의)	18만	2
③ 공원 주변지역	서울특별시 (국토부 협의)	836만	72



○ 추진경위



□ 국토부(사업주체) 동향 (미군 90%이상 평택 이전 완료 / 용산기지 75.4만 m² 반환)

- 주변 여건변화를 반영한 용산공원 종합기본계획 및 조성계획 보완예정
 - 대통령실 이전 및 반환부지 임시개방에 따른 국민의견을 반영한 종합기본계획 및 조성계획 보완예정
 - ※ 공원 조성시기 : 'N + 7년(N년 : 미군기지 반환 완료 시점)
- 용산 대통령실 이전에 따라 용산공원 부분개방 속도 가속화
 - ('20.8월) 장교숙소 5단지 ⇒ ('22.9월) 대통령실 전면 반환부지 예정

□ 서울시 협력 방안

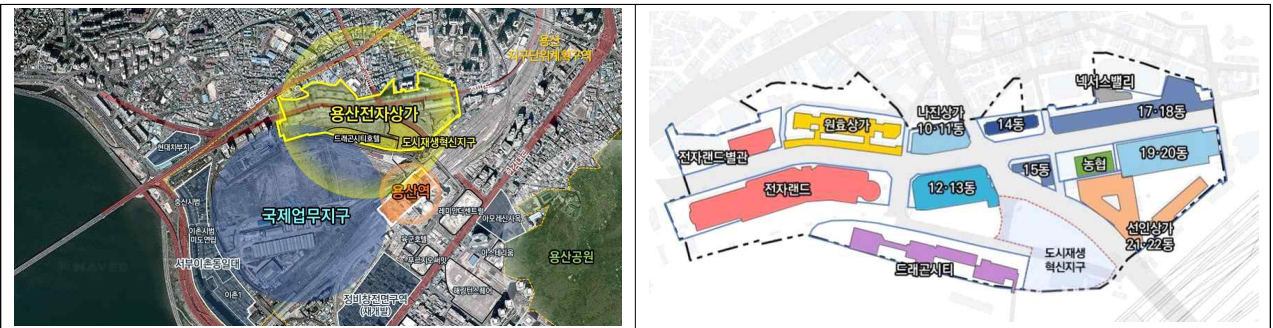
- 정부와 적극 협력을 통해 신속한 용산공원조성계획 등 수립 협조
 - 서울시 정책TF, 자문단 등 활용·지원 (※ 필요시 정부-시 실무협의체 구성)
- 주변지역에 대한 체계적인 도시관리 지속(지구단위계획 수립 등)
- 개방부지 확대에 대응한 공원 내 소통프로그램 발굴·운영(정부협의)
 - ※ 현재 市는 시민소통공간(2개소) 및 '용산공원 둘레길 산책' 등 프로그램 운영 중

2-3 용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련

- ◇ 용산국제업무지구-용산전자상가간 기능적·공간적 연계방안 마련을 통하여 상호간 시너지를 낼 수 있는 개발 도모

□ 주요내용

- ICT 기반의 신산업과 복합주거가 결합된 융·복합형 혁신 플랫폼 조성
- 국제업무지구 및 주변지역과의 공간적·기능적 연계를 통한 역할 분담
- 부지별 복합거점 개발이 가능한 통합적 가이드라인 제시
 - 밀도 및 높이관리, 용도배치 등 특별계획구역 계획지침(안)
- 복합개발에 따른 공공기여 및 공공기여시설 활용방안 마련



〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련
- ◆ 용역기간 : '21.10.~ '23.1. ◆ 용역비 : 275백만원

□ 추진실적

- '21.10. : 용역 계약 및 착수
- '21.11~ : 실무검토회의 및 관련부서 협의
- '22.06. : 전문가 자문회의

□ 향후 추진일정

- '22.하반기 : 특별계획구역 계획지침(안) 및 단계적 실행방안 마련

2-4 역세권 활성화사업 추진

◇ 역세권 중심의 콤팩트시티로의 공간구조 개편을 통해 상업·업무, 주거, 생활 SOC 등 다양한 필요시설 확충을 위한 역세권 활성화 사업 확대 추진

□ 주요내용

- 대중교통과 도시활동이 집약된 역세권 중심으로 복합·고밀개발로 역세권 중심의 공간구조로 개편하기 위한 도시계획의 수단
- 용도지역 상향으로 증가되는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산하여 공공기여시설로 확충



- 공공기여시설: 공공주택, 공공임대오피스, 공공임대상가 및 지역필요시설
- 사업유형: 지구단위계획수립(건축허가, 주택사업계획승인), 정비구역지정(도시정비형 재개발)

□ 추진실적

- '19년부터 현재 23개 사업 진행 중으로, 정기적으로 대상지 선정
- 도시관리계획 완료: 9개소 ('19년도 시범사업 5개소, '20년도: 4개소)

구 분	선정개소	도시관리계획 추진			
		관리계획 완료	절차진행 중	구상(안) 마련	
합 계	23	9	3	11	
시범사업 ('19.)	5	5	-	-	
확대사업 ('20.)	8	4	2	2	
연차별 추진	'21년도	7	-	1	6
	'22년도	3	-	-	3

□ 향후계획

- 정기적(분기별) 대상지 선정위원회 개최를 통해 연차별 20개소 이상 선정하여 사업 추진 예정
- 사업활성화를 위한 지원자문단, 선정위원회 운영 및 제도개선 지속 추진

3. 도시경쟁력 강화를 위한 도시관리 추진

① 도시·주택정책의 패러다임 전환,
신속통합기획 추진

② 권역별 지구단위계획 수립 추진

③ 택지개발지구 지구단위계획 수립 추진

④ 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립

3-1 도시·주택정책의 패러다임 전환, '신속통합기획' 추진

◇ '신속통합기획'으로 주택공급 확대 및 재개발·재건축 정상화 실현하고 지역 특성을 반영한 기획을 통해 도시·주거공간의 혁신적 미래상 제시

□ 주요내용

- 민간 재건축·재개발의 원활한 추진을 위한 신속통합기획 본격화
 - ('21년) 10곳 → ('22년) 신규착수 40곳 내외(신규 재개발 21곳 등 포함)
- 지역 특성에 맞는 차별화·유형화된 기획으로 혁신적인 도시·주거공간 구현



- 위원회 통합심의 등 효율적 사업관리를 위한 제도적·행정적 개선안 지속 마련
 - 신속통합기획(정비자원계획) 정의, 절차개선(통합심의 등) 관련 국토부 도정법 개정 건의 등

□ 추진실적

- '21. 9. : 「신속통합기획」 추진방안 수립
- '20.~'21. : 8개소(재건축 2, 재개발 6) 신속통합기획 완료
- '21.~'22. : 44개소(재건축 15, 재개발 29) 신속통합기획 추진중
 - 민간 재개발 21개소, 여의도(시범, 한양), 압구정(2~5구역) 재건축 등
- '22.3.~7. : 신속통합기획 정비계획 결정(신림1, 신향빌라, 천호3-2)

□ 향후 추진일정

- 기 선정 대상지 기획안 마련 및 정비계획 입안 등 후속절차 지원 : 연중
- '22년 사업(재건축 수시접수, 신규재개발 공모) 기획 착수 : 연중

□ 추진절차

- 재건축, 종전절차 재개발 : 수시접수(신청서, 주민제안(안) 제출)
- 신규 민간재개발 : 연 1회 공모 ('21년 21개소 선정)

신청 (주택정책실)	재건축 / 종전절차 재개발 : 수시접수 신규 재개발 : 재개발 후보지 공모(연1회)
원팀 구성 (도시계획국)	서울시 + 자치구 + 주민참여단 + 전문가 (신속통합기획가(MP), 관련 위원회 위원)
가이드라인 마련 (도시계획국) (6~10개월 내외)	신속통합기획 자문회의 주민참여단 간담회 주민설명회
정비계획 절차 (주택정책실)	정비계획 수립 (자치구) ⇒ 열람공고 (자치구) ⇒ 정비계획 결정요청 (구→시) ⇒ 도시계획 수권심의 (시) ⇒ 정비구역 고시
사업시행계획 절차 (주택정책실, 도시교통실, 기후환경본부 등)	사업시행계획 수립 (조합) ※조합설립, 건축설계자 선정, 건축설계(안) 마련 등 ⇒ 건축·교통·환경 통합심의 (5만㎡ 미만) ※5만㎡ 이상 법개정 필요 ⇒ 교육, 재해영향 등 사업시행계획 심의 및 사업시행인가

3-2 권역별 지구단위계획 수립 추진

- ◇ 도시의 균형있는 발전과 지역 활성화를 위한 권역별 맞춤형 지구단위계획 수립 추진으로 글로벌 도시경쟁력 강화

□ 주요내용

- 지역별 특성에 맞는 권역별 맞춤형 지구단위계획 수립 추진

구분(개소)	주요 지구단위계획 수립 추진현황 (*22.7.현재 총 97개소 추진 중)
도심권(14)	①용산, 신당청구역세권, 종로4·5가, 한남 등
동북권(33)	③성북동 역사문화지구, ④청량리역세권, 왕십리 광역중심, 중화생활권중심, 군자역 등
서북권(8)	⑤홍대앞, ⑥연신내, 불광, 충정 등
서남권(30)	⑦서여의도, ⑧공항로, 국회대로, 온수역일대, 보라매 등
동남권(12)	⑨양재R&D혁신지구, ⑩오금지구중심, 양재지구중심, 가로수길 등



- 지구단위계획 수립기준을 통한 합리적인 관리계획 유도 및 각종 정책 지원
- 자치구청장(입안권자)의 재정적 부담 경감을 위한 용역비 보조금 지원

□ 추진실적

- 지구단위계획 신규/재정비/부분정비 추진('21년 지구단위계획 결정고시 37건)
- 지구단위계획 수립기준 전면개정을 통한 불필요한 규제 폐지('20.5./'22.5.)
- '15년 이후 총 151개 구역에 대한 지구단위계획 용역비 약 248억원 지원

〈 최근3년 자치구 예산지원 현황 〉

(단위 : 천원)

연도	총사업비	지원액	지원대상	지원율
2020	7,529,569	3,756,800	15개 區, 18개 구역	49.8%
2021	7,737,189	3,856,768	13개 區, 18개 구역	49.8%
2022	5,816,532	2,894,031	13개 區, 15개 구역	49.8%

□ 향후계획

- 불필요한 규제 개선 및 합리적인 기준 운영으로 맞춤형 관리계획 수립
- 매년 보조금 예산 편성을 통한 자치구별 지구단위계획 용역비 지원

도심권 지속가능한 성장과 글로벌 도시경쟁력 강화

- 미래 서울의 강북 신도심, 위상 변화를 반영한 “국제도시” 용산 지구단위계획 재정비 (용산구)
- 노후화된 역세 일대 지역 활성화 유도를 위한 신당·청구역세권 지구단위계획 수립 (중구)



동북권 자족기능 강화 및 균형발전 위한 지역활성화

- 전통과 문화가 어우러진 문화·관광 인프라 조성 성북동 역사문화지구 지구단위계획 수립 (성북구)
- 상업·업무·교통 중심지로서 기능 강화를 위한 청량리역세권 지구단위계획 수립 (동대문구)



서북권 살기좋은 주거환경과 창조문화산업 선도

- 지역 문화 정체성 회복 및 지역특화산업 육성을 위한 홍대앞 지구단위계획 재정비 (마포구)
- GTX-A 개설 등 여건 변화에 대응하기 위한 연신내 지구단위계획 재정비 (은평구)



서남권 신성장 거점 육성 및 주민 생활기반 강화

- 국제금융 중심지 지원 및 다양한 도심 기능 확충 서여의도 지구단위계획 수립 (영등포구)
- 간선가로 활성화 및 지역 특성화 유도를 위한 공항로 지구단위계획 재정비 (강서구)



동남권 글로벌 업무·상업중심지로 지속 성장 유도

- 4차산업혁명 선도 및 혁신지구 특화·육성을 위한 양재 R&D 혁신지구 지구단위계획 수립 (서초구)
- 주거·문화 복합지구 조성 대응 및 역세권 기능강화 오금지구중심 지구단위계획 수립 (송파구)



3-3 택지개발지구 지구단위계획 수립 추진

◇ 대규모 주거단지의 재건축 시기도래에 따라 재건축 가이드라인 제시 등 광역적인 도시관리방안 마련을 위한 지구단위계획 수립

□ 주요내용

- 지구단위계획 미수립 및 재건축 시기 도래 택지지구 우선 추진
 - 단지 노후도·정비사업 추진 동향 등을 고려 우선순위 마련

구분	1단계(~'22, 3개소)	2단계('23~'25, 5개소)	3단계('26~'30, 6개소)
대규모	·목동	·상계(1·2단계), 중계	·수서, 중계2, 가양, 등촌
중규모	·성산* ·월계2*	·상계(3단계)*, 창동*, 번동*	·방화, 월계4

* 지구단위계획 미수립 택지

- 미래 주거문화에 대응하는 재건축 정비계획 가이드라인 제시
 - 주변 가로조직과 유기적으로 연계되는 가로망 구성
 - 다양한 세대와 계층을 포용하는 맞춤형 주거지 조성 방안 검토 등

□ 추진실적

- '20. 1. : 「아파트단지 조성기준」 수립
- '20. 5. : 「대규모 택지개발지구 도시관리방안」 수립
 - 도시공간, 생활환경, 도시경관 등 새로운 주거지 관리기준 마련
- '20. 5. : 월계2택지 지구단위계획 수립용역 착수
 - 현황조사 및 상위계획 검토, 전문가 자문 등 지구단위계획(안) 마련
- '21. 4. : 성산택지 지구단위계획 수립용역 착수
 - 현황조사 및 상위계획 검토, 전문가 자문, 시·구 합동회의 구성·운영 등
 - 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 자문('22.5.)

□ 향후 추진일정

- '22. 8.~ : 월계2택지 소위원회 자문 등 절차 추진
- '22. 8.~ : 성산택지 지구단위계획(안) 주민열람공고 등 절차 추진
- '23. ~ : 2단계 택지 재건축 동향 고려 순차적 계획 수립

3-4 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립

- ◇ 지역의 체계적·계획적 관리를 위해 수립·운영 중인 지구단위계획이 실효성 있는 도시관리 제도로 정착될 수 있도록 용적률 체계 개선방안 마련

□ 주요내용

- 지구단위계획 용적률 체계 개편을 위한 과제도출 및 개선방안 제시
 - 주택공급 확대 등 정책사업 시행 시 적용 가능한 맞춤형 용적률 체계 마련
- 개별법에 따른 용적률 완화, 상한용적률 적용 필요성 검토(건축협정, 리모델링 등)
- 도시계획조례 범위 내에서 운영 중인 허용용적률 범위 상향 조정 검토
- 역세권 사업 체계적 관리·지원을 위한 통합 가이드 및 발전모델 제시
 - 역세권별 특성 분석을 통한 기존 역세권 사업 분석 및 개선방안 마련
 - 역세권이 중심이 되는 미래도시 변화를 고려한 중·장기 발전방향 제시

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립
- ◆ 용역기간 : '22.8.~ '23.5. ◆ 용역비 : 300백만원

□ 추진방안

- 국내·외 사례, 선행 연구결과 및 부서 간 자료 공유를 통한 효율적 용역 수행
- 다양한 분야의 전문가 자문 및 부서 협업을 통한 실효성 있는 정책 수립

□ 향후 추진일정

- '22.08. : 용역 계약 및 착수
- '23.05. : 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 마련
- '23.06.~ : 지구단위계획 수립기준 개정 시행

4. 도시 제도의 합리적 개선, 실행

① 2040 준공업지역 종합발전계획 수립

② 도시관리계획 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 재정비

③ 철도역사 복합개발 기준 등 유휴 철도부지 관리방안 정비

④ 시민편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

4-1 2040 준공업지역 종합발전계획 수립

- ◇ 4차산업혁명, 글로벌팬데믹 등에 따라 가속화되는 산업 및 사회적 여건변화에 대응한 준공업지역 활성화 추진

□ 주요내용

○ 공동주택 허용기준 완화를 통한 복합개발 활성화 추진

- (공동주택 용적률 체계 개선) 최대 400%까지 완화 (← 기존 300%)
 - ▶ 공공시설 확충 및 공공임대시설 제공 등 공공성 확보와 연계, 용적률 완화



- (복합한 정비유형 단순화) 전략재생형 + 산업재생형 → 산업정비형으로 통합
 - ▶ 기존 공장부지에 산업시설과 공동주택 함께 개발하는 방식 통폐합
- (사업접근성 강화) 공장비율 10% 미만 부지, 소규모주택정비사업 등 허용
 - ▶ 기존에는 공장을 포함한 사업구역의 경우 지구단위계획 수립시에 한해 공동주택 허용

○ 준공업지역 관리방향 전환 (유보 · 보존 → 전략적 · 효율적 활용)

- 규제개선 및 중심 거점 육성을 통한 복합공간 조성 활성화
- 도시공간 변화 및 지역균형발전을 위한 용도지역 관리 유연화

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 2040 준공업지역 종합발전계획 수립
- ◆ 용역기간 : '20.6. ~ '22.5.(서울연구원) ◆ 용역비 : 502백만원

□ 향후계획

- '22.8.~12. : 도시계획조례 개정 및 운영기준 마련

4-2 도시관리계획 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 재정비

◇ '14년 수립된 고도지구 높이관리 기준을 정비하고, 한강변 경관관리를 위한 용도지구 현황진단 및 관리기준 마련으로 토지이용 합리화 도모

□ 주요내용

- 고도지구 여건변화 및 실태 분석을 통한 합리적 조정·완화기준 마련
 - 지구 지정 실효성 및 유지 필요성 재검토를 통한 합리적 조정 방안
 - 높이제한 및 완화기준에 대한 검토 및 개선방안 마련
- 한강변 역사문화특화경관지구의 수변특화경관지구로의 전환 검토 및 기준 마련
 - 수변특화경관지구 신설 및 건축제한 기준(안) 마련
 - 한강변 경관관리를 위한 수변특화경관지구 세부 운영 관리방안 마련

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 도시관리계획(용도지구: 고도지구, 특화경관지구) 재정비
- ◆ 용역기간 : '21.5.~'23.11.(30개월) ◆ 용역비 : 582백만원
- ◆ 사업대상 : 고도지구(9개소 9.44km²), 역사문화특화경관지구(한강변 4개소 1.45km²)

□ 추진방안

- 관련 자치구 및 시의회 의견수렴을 통한 개선방안 모색 등 공감대 형성
- 전문가 자문 등을 통한 체계적 검토 및 관련 제도개선으로 실행력 제고

□ 추진실적

- '21. 5. ~ '22. 6. : 용도지구(고도지구 등) 현황 분석 및 합리적 관리방안 검토
 - 착수보고('21.6.1.) / 전문가 자문('21.10.26., '22. 6.17.)

□ 향후 추진일정

- '22. 7. ~ : 용도지구(고도지구 등) 관리 방안 및 운영기준(안) 마련
도시관리계획 절차 추진 및 관련 법 제도 개선

4-3

철도역사 복합개발 기준 등 유휴철도부지 관리방안 정비

- ◇ 도시여건 변화에 따른 유휴철도부지 관리방안 재정비 및 공공성 있는 철도역사(부지) 복합개발을 위한 세부 개발 가이드라인 마련

□ 주요내용

- 유휴부지 발굴, 부지별 개발방향 설정 등 유휴철도부지 관리방안 재정비
 - 상위·관련계획과 부합하는 용도·밀도 등 개발방향 설정으로 부지별 관리기준 마련
- 개발 계획 중인 철도역사(부지) 복합개발 가이드라인 마련
 - 철도역사(부지) 복합개발 지원을 위한 구체적 개발방안 검토
- 지속가능한 철도시설 관리를 위한 제도 개선사항 제시
 - 철도시설 관리 및 복합개발 효율적 관리를 위한 법령, 제도 등 개선방안 제시

〈 용역개요 〉

- ◆ 용역명 : 철도부지 복합개발 가이드라인 수립
- ◆ 용역기간 : '22.3. ~ '23.1. ◆ 용역비 : 380백만원

□ 추진실적

- '22. 3. : 용역 계약 및 착수
- '22. 4. : 철도관련기관 중장기개발계획 검토
- '22. 5.~ 7. : 대상지 분석 및 유형화, 유형(부지)별 관리기준 검토
 - 추가부지 발굴 등 경계 설정, 중심지 위상 및 주변 토지이용을 고려한 유형 세분화 등

□ 향후 추진일정

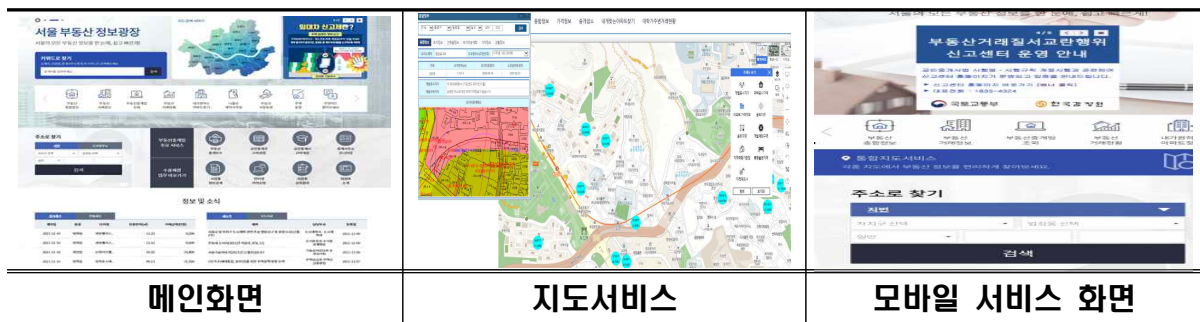
- '22. 8.~ : 복합개발 가이드라인(안) 마련, 전문가 자문
- '23. 2. : 유휴철도부지 관리방안 재정비 등 복합개발 가이드라인 수립

4-4 시민편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

◇ 시민의 생활에 꼭 필요한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진과 본인·상속인 등 부동산소유현황 제공으로 시민의 재산권 보호에 기여

□ 주요내용

- 시민의 생활에 꼭 필요한 부동산 종합정보 등의 실시간 제공 추진
 - (부동산 정보) 토지·건축물 정보, 도시계획, 토지이용현황 등
 - (실거래가 등) 매매, 전·월세, 공시가격, 매물 실시간 검색 등
- ▶ 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr>)



- 조상땅찾기 및 정책정보 제공
 - (조상땅찾기) 본인 또는 상속인의 부동산 소유 현황 제공 서비스
 - (정책정보제공) 공직자 재산조회, 체납정리 등 관련 기관·부서 제공

□ 추진실적('22.7. 기준)

- 부동산 종합정보 제공(서울부동산정보광장) : 16,557천 건(91천 건/일)
- 조상땅찾기(시민제공)서비스 : 42천 명 / 정책정보제공(기관 등) : 2,636천 건

□ 향후 추진일정

- '22. 7. : 전세가격 걱정여부 상담센터 서비스 페이지 제공
- '22. 8. : 스마트서울맵 3차원 지도 연계 및 개별부담금 정보 공유방 운영
- '22.(연중) : 다양한 부동산 종합정보 확대 제공 지속 추진

작성 자

토지관리과장 : 박희영 ☎4660 부동산평가팀장 : 지미중 ☎4669 담당 : 박인영 ☎4672
지적재조사팀장 : 박상영 ☎4679 담당 : 구성희 ☎4682