
주요업무보고

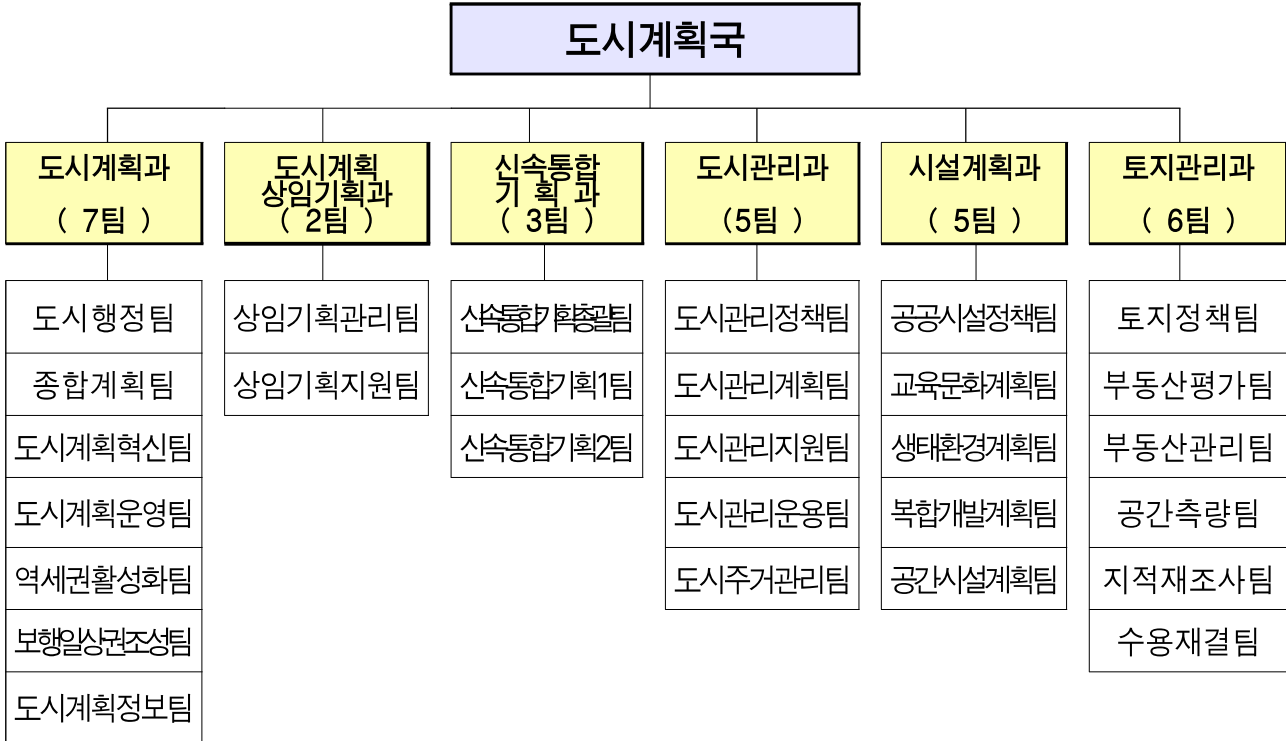
2023. 11.

도시계획국

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조직 : 1국 6과 28팀



□ 인력 : 150명 / 146명 (정원/현원)

('23. 10. 기준)

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	150 / 146	124 / 122	24 / 21	2 / 3
도 시 계 획 과	41 / 40	37 / 37	2 / 2	2 / 1
도시계획상임기획과	12 / 12	3 / 2	9 / 9	0 / 1
신속통합기획과	19 / 16	7 / 7	12 / 9	
도 시 관 리 과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	
시 설 계 획 과	22 / 23	22 / 22		0 / 1
토 지 관 리 과	32 / 31	32 / 31		

※ 시간선택제 7명 별도 : 도시계획과 1, 도시계획상임기획과 5, 시설계획과 1

□ 부서별 주요업무

부 서 명	주 요 업 무
도 시 계 획 과	<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 ○ 도시계획위원회, 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항 ○ 역세권 활성화사업 관리 및 제도개선, 실행방안 수립 등 추진 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항
도 시 계 획 상 임 기 획 과	<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
신속통합기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 민간 재개발·재건축 신속통합기획 수립 및 운영에 관한 사항 ○ 정비사업 관련 제도개선 및 정책수립에 관한 사항 ○ 신속통합기획 참여 전문가 구성 및 자문단 운영에 관한 사항
도 시 관 리 과	<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 ○ 경관심의 제도개선 및 안건 검토
시 설 계 획 과	<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
토 지 관 리 과	<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

2 2023년 예산

세입·세출별 예산

(단위 : 백만원)

구 분		2023년(A)	2022년(B)	증감(A-B)	
세입	계	682	1,354	△672	
	일반회계	665	1,244	△579	
	그 외 수 입	지난년도수입	101	610	△509
		지 난 년 도 수 입	26	-	26
		기 타 과 태 료	85	54	31
		국 고 보 조 금	453	580	△127
		균형발전특별회계	17	10	10
	기 타 이 자 수 입	기 타 이 자 수 입	10	0.3	10
		사·도비보조금등반환수입	7	10	△3
세출	계	24,965	17,026	7,939	
	일반회계	17,980	11,943	6,037	
	특별회계	6,985	5,083	1,902	
	도시개발특별회계	도시개발특별회계	6,985	5,010	1,975
		균형발전특별회계	-	73	△73

부서별 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2023년(A)	2022년(B)	증감(A-B)	사업수
계	24,965	17,044	7,921	64
도시계획과	6,468	2,722	3,746	20
도시계획상임기획과	673	494	179	7
신속통합기획과	6,511	5,292	1,219	3
도시관리과	5,914	4,105	1,809	7
시설계획과	2,572	2,591	△19	10
토지관리과	2,827	1,840	987	17

3

위원회 현황

구 분	도 시 계 획 위 원 회	도 시 건 축 공 동 위 원 회	지 방 토 지 수 용 위 원 회	지 방 지 적 위 원 회	지 적 재 조 사 위 원 회
위원장	행정2부시장	행정2부시장	시장	도시계획국장	시장
위원수	25~30명 ※시의원 4~5명	25명 이내 ※시의원 4명	20명 이내 ※시의원 1명	5~10명 ※시의원 1명	10명 이내 ※시의원 1명
임 기	2년 (1회 연임)	도시계획 위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (연임가능)
개최시기	매월 1,3주 수요일	매월 2,4주 수요일	월 1회 (탄력 운영)	수시	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
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"> ◦ 지구단위계획 구역 지정 및 계획 결정 ◦ 용도지역 또는 용도지구의 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"> ◦ 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지적재조사사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사사업에 관한 주요 정책을 심의·의결

II. 정책비전 및 목표

【2023 도시계획 비전】



【추진목표 및 주요사업】

1. 비온드 조닝 비온드 조닝 실현을 위한 공간혁신 및 규제개선

비온드조닝 실현 도시계획 혁신방안 마련	공업지역 기본계획 수립	도시관리계획 용도지구 재정비	보행일상권 시범사업 추진	지구단위계획 규제개선
		합리적 경관 관리 경관 및 지역여건 고려 높이기준 유연화	보행일상권 주요도로변 보행일상권 조성 주요도로변 보행일상권 조성	교통개선대책 연일 판단기준 마련 교통안전향상 관련 조계 개정 요청

2. 新도시공간 도시경쟁력 강화를 위한 新도시공간 창출

국가상징공간 조성	국제경쟁력 강화 한강변 공간구상	정부간선도로일대 공간개선구상	용산전자상가여의도 지구단위계획 수립	유휴철도부지복합개발 가이드라인 마련

3. 시민체감 UP 시민의 삶의 질 향상을 위한 시민체감형 사업지원 강화

신속통합기획 추진 장신동23 승인동56	역세권활성화사업	미래서울도시관 조성	택지개발지구 지구단위계획 수립	부동산종합정보 안정적제공	불법증개행위 지도·점검

목표별 주요사업

1 비온드 조닝 실현을 위한 공간혁신 및 규제개선

1. 비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련
2. 공업지역 기본계획 수립
3. 도시관리계획 용도지구 재정비
4. 보행일상권 실현을 위한 시범사업 추진
5. 지구단위계획 규제 개선

2 도시경쟁력 강화를 위한 新도시공간 창출

1. 국가상징공간 조성
2. 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간 구상
3. 경부간선도로 일대 공간개선 기본구상
4. 용산전자상가 및 여의도 금융중심 지구단위계획 수립
5. 유희철도부지 복합개발 가이드라인 마련

3 시민 삶의 질 향상을 위한 사업지원 강화

1. 신속통합기획 추진
2. 역세권활성화 사업 추진
3. 도시계획 전시·체험공간 '미래서울도시관' 조성
4. 택지개발지구 지구단위계획 재정비
5. 시민 편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진
6. 부동산 거래질서 확립을 위한 불법중개행위 지도 점검 강화

Ⅲ. 주요 사업 추진계획

1. 비온드 조닝 공간혁신 및 실현을 위한 규제개선

- ① 비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련
- ② 공업지역 기본계획 수립
- ③ 도시관리계획 용도지구 재정비
- ④ 보행일상권 실현을 위한 시범사업 추진
- ⑤ 지구단위계획 규제 개선

1-1

비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련

◇ 시대적 여건 변화에 대응하는 서울형 도시계획 혁신 방안 마련 및 공간혁신구역 시범사업 선제적 추진으로 비온드 조닝 실현 착수

□ 주요내용

- 도시계획 체계 개편을 위한 제도개선 및 정책제안 사항 발굴
- 비온드 조닝 실현을 위한 **공간혁신구역 선정기준** 및 **가이드라인 마련**
- **공간혁신구역 시범사업** 대상지 선정 및 구역 지정 추진
 - 공공주도 국토부 선도사업 및 서울시 시범사업 병행 추진

국토부 선도사업 지원

국유지 및 공기업 부지 등 **공공의 주도로**
신속·유연한 계획 수립이 가능한 지역



서울시 자체 시범사업 추진

민간의 **혁신적·창의적 계획** 도입 가능지역 및
市 차원의 전략적 사업 추진이 필요한 지역

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련
- ◆ 용역기간 : '23.4.~ '24.12. ◆ 용역비 : 569백만원('23년 290, '24년 279)

□ 추진실적

- '23. 3.22. : 국토부-지자체 도시정책협의회(17개 광역시도 참석)
- '23. 4. 4. : 공간혁신구역 선도사업 후보지 사전 수요조사(25개소 접수)
- '23. 6. 7. : 국토부 선도사업 후보지 제출(4개소, 서울시→국토부)
 - 금천구 공군부지, 동대문구 청량리역 일대, 동대문구 이문차량기지, 은평구 한국행정연구원부지
- '23. 9.~ : 공간혁신구역 운용방향 및 서울시 시범사업 대상지 검토

□ 향후 추진일정

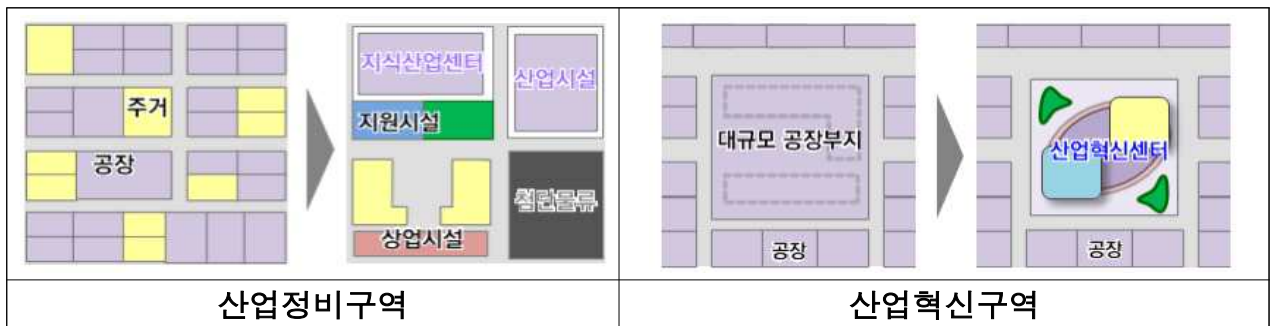
- '23.12. : 국토부 선도사업 선정(국토부) 및 서울시 시범사업 대상지 선정
- '24.~ : 가이드라인 마련 및 구역 지정 절차 이행

1-2 공업지역 기본계획 수립

- ◇ 새로 도입된 도시공업지역법에 따른 공업지역기본계획 수립 및 신설 공업지역정비사업 제도를 활용한 신산업거점 조성 기반 마련

□ 주요내용

- 도시공업지역법*에 따른 공업지역기본계획(법정계획) 수립
 - 공업지역의 종합적 관리 및 활성화 방향, 유형별 관리방안 등
 - * 도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 법률('22.1. 시행)
- 공업지역정비구역(산업정비구역, 산업혁신구역) 지정·계획 수립 기준 마련



〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 산업혁신거점 조성계획 수립
- ◆ 용역기간 : '23.4.~ '24.12. ◆ 용역비 : 595백만원('23년 300, '24년 295)
- ◆ 대상지 : 서울시 준공업지역(산업단지 제외)

□ 추진실적

- '23.05.~07. : 준공업지역 기초 현황 및 산업여건 분석
- '23.07.~08. : 국내외 공업지역 육성 사례조사 및 시사점 도출
- '23.09.~ : 공업지역 유형별 관리 및 활성화 방향 검토 중

□ 향후 추진일정

- '24.06. : 공업지역기본계획(안) 마련
- '24.12. : 공청회, 의견청취 등 행정절차 이행 및 기본계획 공고

1-3

도시관리계획 용도지구(고도지구 등) 재정비

◇ '14년 수립된 고도지구 높이 관리 기준을 개선·정비, 고도지구별 특성, 여건 변화 등을 고려하여 유연하고 합리적으로 관리

□ 주요내용

- 고도지구 등 여건변화 및 실태 분석을 통한 합리적 조정·높이기준 재정비
 - 고도지구(8개소, 9.23km² → 6개소, 7.06km²)

남산 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (2.98km² → 2.81km²) 12, 20m이하 등 → 20, 28, 32, 36, 40m이하 등 	국회의사당 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (0.77km² → 0.42km²) 해발 55,65m이하 → 75,120,170m이하
북한산 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (3.56km² → 2.46km²) 20m이하 → 20, 28m이하 개발사업 추진 시 완화(최대 15층(45m)) 	경복궁 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (1.19km² → 1.00km²)
구기·평창	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부조정 (0.48km² → 0.43km²) 20m 이하 - 단, 일부 지형차에 따른 최대 6m 완화 	법원단지 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 해제 (0.11km² → 폐지)
배봉산 주변	<ul style="list-style-type: none"> 기정비 완료 (0.05km²) (고도지구 변경 상의 수정가결)('22.12) 	오류	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 해제 (0.09km² → 폐지)

- 역사문화특화경관지구(한강변, 1.44km² → 폐지)

□ 추진실적

- '21. 6.~'21.10.: 기초현황 조사 및 실태 분석
- '21.10.~'23. 3.: 재정비(안) 검토 및 전문가 자문(4회), 자치구 간담회(3회)
 - ※ 2개소 재정비 완료 : 어린이대공원 폐지('22.4), 배봉산 높이완화('23.6.결정고시)
- '23. 7. : 주민열람공고 및 관련 기관(부서) 협의
 - 높이기준 추가 완화 등 주민의견 649건(5,663명) 및 관련 기관 14개소 의견 접수
 - ※ 국회의사당 주변 지역주민(4,703명, 연대서명) 높이 추가 완화 의견 추가 제출('23.9월)
- '23. 9. : 시의회 의견청취(제320회 임시회, 심사보류)

□ 향후 추진일정

- '23.11.~12. : 시의회 의견청취(제321회 정례회)
- '23.12. ~ : 市 도계위 심의 등 행정절차 이행

1-4

보행일상권 실현을 위한 시범사업 추진

◇ 2040 서울도시기본계획에서 새로이 제시한 ‘보행일상권’을 공간적으로 실현하기 위한 시범사업 추진 및 조성계획 기준 마련

□ 주요내용

- ‘보행일상권’ 개념 정립 및 시범사업 대상지 선정·추진
 - 보행일상권의 공간적 구현을 위한 공간적·내용적 범위·성격 구체화
 - 지역특성·여건 등을 고려한 대상지 선정, 시범 계획·관리방안 수립
- 보행일상권 실현을 위한 조성 계획기준 수립
 - 기존 제도 및 사업, 도시계획체계와의 연계방안 검토 등을 통한 유형별 보행일상권 추진전략 및 조성계획 기준 마련
 - 생활권계획과의 연계방안 마련을 통한 지역맞춤형 공간계획 실현

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명: 보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진
- ◆ 용역기간: '23. 3.~'25. 3. ◆ 용역비: 582백만원('23년 300, '24년 282)
- ◆ 대상지: 서울시(역세권 중심 보행일상권역)

□ 추진실적

- '23. 4. : 상위·관련계획 및 국내·외 정책동향·사례 분석
- '23. 5.~6. : 전문가 토론회 개최(1차 5. 15. / 2차 6. 22.)
 - 보행일상권 개념·성격·범위 정립을 위한 시·대학·연구기관·용역사간 토론회
- '23. 7.~8. : 서울연구원 자문회의 개최(1차 7. 28. / 2차 8. 4.)
 - 용역 추진방향 및 보행일상권-생활권계획과의 연계방안 논의
- '23. 9.~10. : 보행일상권 개념 구체화 및 계획항목 검토, 현황 분석

□ 향후 추진일정

- '23. 12. : 보행일상권 시범대상지 선정
- '24. 1.~ : 보행일상권 시범사업 추진 및 조성계획 기준 마련

1-5

지구단위계획 규제 개선(절차 간소화)

- ◇ 도시계획 제도혁신 일환으로 지구단위계획의 신속한 결정을 위한 절차 간소화 방안을 마련하여 시민 행정서비스를 개선

□ 주요내용

- (권한위임) 자치구 권한위임 확대로 절차적·경제적 시민부담 개선
 - 획지변경(신설·폐지 포함), 건축물의 용도(권장·허용·불허), 높이 변경 등
- (절차개선) 계획적 측면보다는 면적기준에 따른 교평심의 대상 결정 개선
 - 교평 대상사업 범위를 시행령 기준으로 완화(5만→10만㎡) 조례개정 추진
- (분과위원회) 신속한 심의·의결을 위한 분과위원회 신설 및 상시 운영
 - 창의혁신디자인사업, 제도개정에 따른 지단변경, 시장이 판단하는 경미한 사안 등

□ 추진실적

- '23.02. : 2023 도시계획 혁신 추진계획 방침(11대 핵심과제)
 - 지구단위계획수립 절차 간소화 추진
- '23.07. : 자치구 권한위임 사무 확대 시행(조례 개정)
 - '23.07.24. 도시계획조례[별표4] 개정·공포
- '23.07. : 지단수립 절차 개선(안) 방침(교통영향평가 제도개선)
 - '23.06. 교통영향평가 제도개선 토론회(도시계획국, 교통정책실)
- '23.10. : 분과위원회 구성(안) 마련 중(도시건축혁신 분과위원회)

□ 향후 추진일정

- '23.11.~ : 교통영향평가에 관한 조례 개정 추진
- '23.12.~ : 도시·건축공동위원회 분과위원회 구성 및 운영

2. 도시경쟁력 강화를 위한 新도시공간 창출

① 국가상징공간 조성

② 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간
구상

③ 경부간선도로 일대 공간개선 기본구상

④ 용산전자상가 및 여의도 금융중심
지구단위계획 수립

⑤ 유휴철도부지 복합개발 가이드라인
마련

2-1 국가상징공간 조성

- ◇ 서울의 주요공간을 역사문화적 가치를 보여주는 국가상징공간으로 조성
- ◇ 서울역, 현충원 등을 중심으로 국가상징공간화 방안 마련
- ◇ 국가건축정책위원회 중심 범부처 거버넌스 구축하여 협업추진

□ 주요내용

- 서울역 일대 철도지하화 연계 재구조화 계획 마련(장기)과 병행하여 서울역 광장 일대 환경정비 우선추진(단기)
 - 서울대표 진입 특화공간 조성, 시민불편시설 이전 등 환경정비('24~'26)
 - 창의적인 아이디어 수렴 및 공감대 형성 위한 아이디어 공모('24.上)
 - 아이디어 공모 결과 등 바탕으로 서울역 일대 마스터플랜 수립('24~'25)
- 현충원 내부 리모델링 계획수립('24, 국가보훈부)과 연계한 인근 동작 주차공원 활용방안 마련, 접근성 개선 등 병행 추진
 - 국건위, 국가보훈부, 동작구 등 관련기관 논의로 추진방안 구체화
 - ※ 국가상징공간 개념 : 역사문화 자산 기반으로 대한민국 정체성 표출하고, 개방과 소통 등 시대가치와 디지털, 생태 등 미래 도시비전을 구현하는 공간

□ 추진실적

- '23. 9.11 : 서울시장-국건위원장-국토교통부장관 MOU 체결
- '23.10.18 : 25개 자치구 국가상징 공간자원 조사중

□ 향후 추진일정

- '23.11 : 25개 자치구 상징공간 자원조사 및 선도사업 대상지 검토
- '23.12 : 국가상징공간 공동 컨퍼런스 개최
- '24.상반기 : 비전발표 등

2-2 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간 구상

◇ 2040 서울도시기본계획의 수변중심 공간재편 전략 실현을 위해 한강 일대 주요거점 간 연계·육성방안 구상 및 실현전략 제시

□ 주요 내용

- 서울경제의 활력을 위한 **한강중심 도시공간 개편** 및 **수변성장거점 조성**
 - 한강 접근성 강화, 수변 명소 활성화, 경관관리 방향, 업무·산업 등 성장거점 등 제시
- 한강 일대 **교통인프라 및 녹지네트워크 개선·확충방안 구상**
 - 한강 활용 교통 기능 도입·확충, 여가·문화·오픈스페이스 등 녹지네트워크 확충 검토
- 「**한강변 관리 기본계획(2015)**」 검토 및 **재정비**
 - 「그레이트 한강 사업」에 따른 행정계획으로, 적극적 한강 이용을 위한 종합계획으로 재정비



〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상
- ◆ 용역기간 : '22.6.~ '23.12. ◆ 용역비 : 1,180백만원('22년 600, '23년 580)
- ◆ 대상지 : 한강 및 양안 0.5~1.0km 범위(88km², 서울시의 14%)

□ 추진실적

- '23. 1.~ 5. : 전문가 자문(3회)
- '23. 3. : 「그레이트 한강 프로젝트」 대외 발표
- '23.10.현재 : 한강변 관리 기본계획 재정비(안) 검토 중

□ 향후 추진일정

- '23. 12. : 도시계획위원회 자문 및 재정비 완료

□ 재정비 개요

- 재정비 대상 : 한강변 관리 기본계획(2015)
 - 「그레이트 한강 사업」을 반영하여, 적극적인 한강 이용을 위한 종합계획으로 재정비
- 대상지 : 한강 및 양안 0.5~1.0km 범위(88km², 서울시의 14%)



- 재정비 방향 : 한강변을 관리·규제에서 적극적 이용·유도로 전환
 - 한강의 자연성 강화 및 매력적인 공간을 확충하고 도심과의 접근성을 강화
 - 한강변 성장거점을 육성·연계하고 수변 특화경관 창출 방향 제시

□ 재정비 전·후 비교

한강변 관리기본계획(2015)				2040 한강변 기본계획(2023)			
100년후에도 빛나는 시민생활의 중심 미래 자연문화유산 한강				THE GREAT HANGANG 함께 누리는 더 위대한 한강			
비전 및 목표				실현 전략			
<4대 부문, 12개 관리원칙>				<4대 전략, 9개 세부전략>			
자연성 생태환경개선 맑은 물 회복 친환경이용	토지이용 다양한수변활동 특화 역사문화자원복원·연계 시민이용공간 확충	접근성 녹색교통 접근성 강화 보행접근성 개선 주변과의 녹지연계 강화	도시경관 한강변 조망 기회 확대 스카이라인 다양성 창출 아름다운 건축 계획 유도	자연 한강 자연성 유지 강화 자연친화 환경 조성	이동 한강 접근성 강화 이동수단 다양화	매력 감성조망명소 조성 문화여가공간 확충	활력 성장거점 강화·연계 주거지 혁신 수변 특화 경관 창출
7대 권역 27개 지구차원의 가이드라인 제시				6대 권역별(27개 지구유지) 가이드라인 제시			
강서-난지 함양-양산 여의도-용산 반포-한남 압구정-성수 잠실-자양 압사-광장				강서-난지 여의도-용산 반포-한남 압구정-성수 잠실-자양 강동-광장			
계획성격/기조				계획성격/기조			
종합계획 지침계획 관리계획				종합계획 지침계획 실행계획			
관리·규제 중심				적극적 이용·유도 중심			

2-3 경부간선도로 일대 공간개선 기본구상

◇ 경부간선도로 지하화 본격화됨에 따라 상부공간의 활용방안을 선제적으로 마련하고 주변지역과의 연계방안 구상

□ 주요내용

- 경부간선도로 상부 가용공간 분석 및 활용방안 구상
- 경부간선도로 IC부지(양재, 서초, 반포, 잠원, 한남) 전략적 활용방안 구상
- 경부간선도로 상부와 주변지역 연계 구상
 - 주변지역 여건변화 검토 및 기반시설 공간적 연계방안 구상
 - 주요 부지의 입체적 공간조성 방안 제시 등

〈 용역 개요 〉

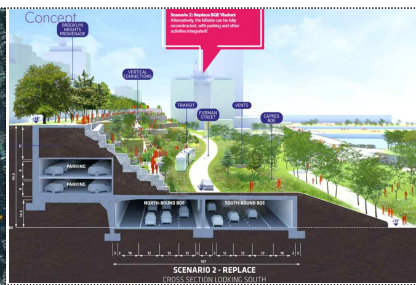
- ◆ 용역명 : 경부간선도로 일대 공간개선 기본구상
- ◆ 용역기간 : '23.3. ~ '24.1. ◆ 용역비 : 588백만원
- ◆ 대상지 : 경부간선도로 7.0km 및 연결지역(동서 0.5km)

□ 추진실적

- '23.1.31. : 기관간 업무협약 체결(서울,경기,국토부,한국도로공사)
- '23.3. ~ 5. : 현장조사·분석 및 사례조사, 전문가 의견수렴
- '23.6. : 비전 및 전략구상, 상부 및 IC부지 활용방안 검토



현장조사 및 분석



사례조사(BQ 공원계획안)



IC부지 구상(안)

□ 향후 추진일정

- '24. 1. : 공간개선 기본구상(안) 마련

2-4

용산전자상가 및 여의도 금융중심 지구단위계획 수립

- ◇ 용산전자상가 일대를 미래먹거리를 견인할 신산업 혁신거점으로 조성하고, 여의도 일대를 국제금융중심지로 육성·지원하기 위한 지구단위계획 수립 및 결정 추진

I 용산전자상가 지구단위계획

□ 주요내용

- (신산업 혁신 창업 공간 구축) AI·ICT 기반 신산업 혁신 창업 플랫폼 구축, 신산업 용도 30%이상 도입으로 공공기여 30% 완화
- (열린 녹지네트워크 조성) 개방형 녹지공간 조성을 통한 열린 네트워크 공간 구축
- (도심형 복합주거 공급) 직주혼합 도시 실현을 위한 창업지원주택 등 공급
- (용적률 인센티브 제공) 친환경 상한용적률 적용, 건축 디자인 특화 높이 완화 등

□ 추진실적

- '21.10.~'23.1. : 용산국제업무지구-용산전자상가 연계전략 용역 추진
- '23. 6. : 용산국제업무지구-용산전자상가 연계전략 마련
※ 지구단위계획 관련 가이드라인(안) 마련
- '23. 7.~9. : 주민제안 사업 협의 및 제안서 접수 (특계5, 나진12·13동)

□ 향후 추진일정

- '23.11. ~ : 주민제안 지구단위계획 수립 추진
※ 지구단위계획 결정 전 주민제안을 통한 신속한 사업 추진 지원
- '23.12. : 용산전자상가 지구단위계획(안) 열람공고
- '24. 1. ~ 6. : 도시·건축공동위원회 심의 및 결정 고시

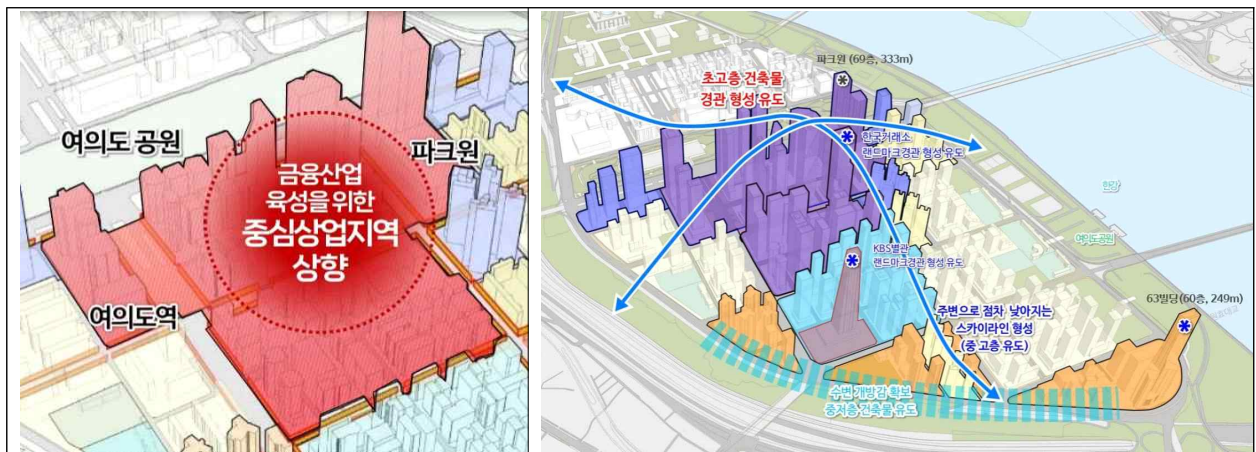
II 여의도 금융중심 지구단위계획

□ 주요내용

- (금융중심지 육성) 용도지역 상향(일반상업 → 중심상업)으로 용적률 1000% 초과 또는 진흥계획 권장업종 도입에 따른 용적률 최대 1.2배 완화

권장업종 도입 비율 (건축물 연면적)	20% 이상 30% 미만	30% 이상 40% 미만	40% 이상 50% 미만	50% 이상
용적률 완화량	해당기준 105% 이내	해당기준 110% 이내	해당기준 115% 이내	해당기준 120% 이내

- (도시기능 복합화) 금융·지원, 문화, 주거 등 용도복합화를 통한 공동화 예방
- (보행중심) 공공보행통로 개방형 녹지 조성 등을 통한 보행가로 네트워크 조성
- (세계적 도시경관) 창의혁신디자인을 도입, 세계적인 수변 및 초고층 경관 형성



□ 추진실적

- '23. 5. : 시·구합동보고회
- '23. 5.~6. : 지구단위계획(안) 및 전략환경영향평가서(초안) 열람공고
※ 관계부서 협의 동시 실시
- '23. 7.~9. : 열람공고·관계부서 협의 결과에 따른 지구단위계획(안) 보완

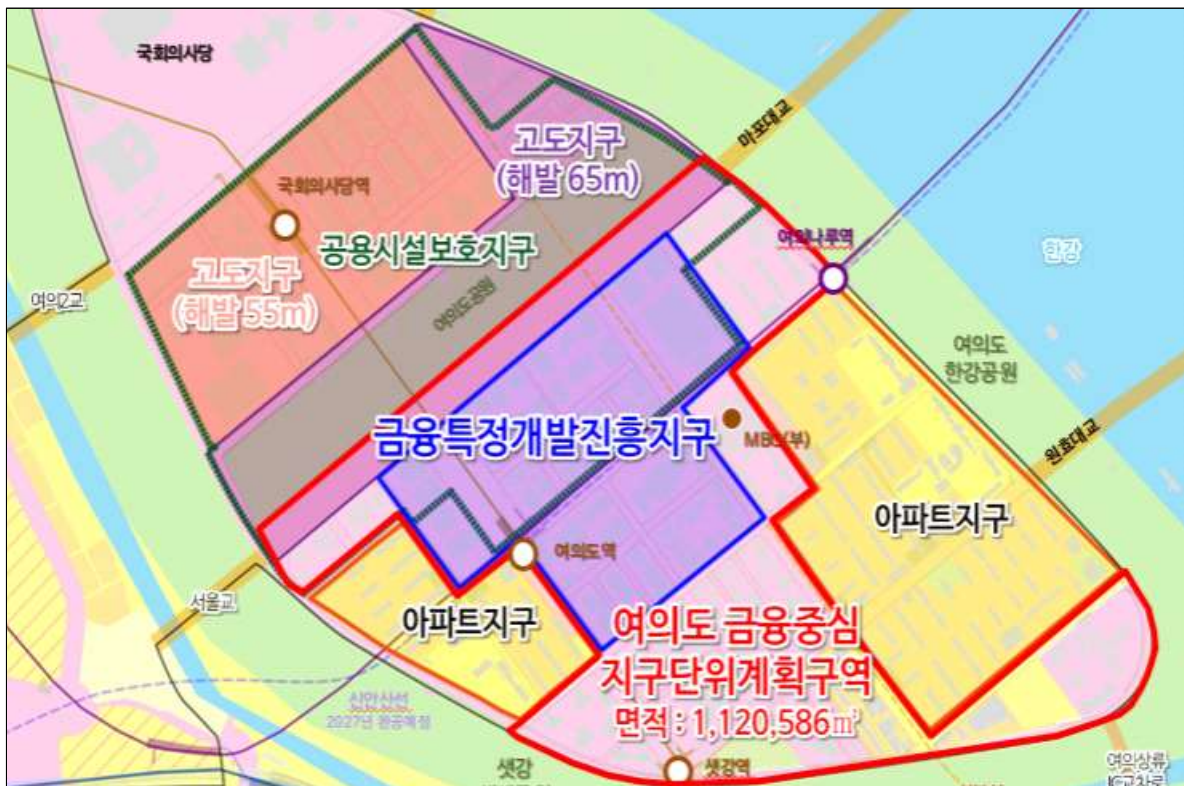
□ 향후 추진일정

- '23. 11. ~ : 교통영향평가 및 전략환경영향평가(본안) 절차 이행
- '23. 12. : 도시·건축공동위원회 심의 및 결정 고시

○ 용산전자상가 지구단위계획



○ 여의도 금융중심 지구단위계획



2-5

유휴철도부지 복합개발 가이드라인 마련

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

□ 주요내용

- 서울시 전체 유휴철도부지를 대상으로 관리대상 및 범위 확대
 - (기존) 39개소(철도공사·공단 제출부지) → (개선) 80개소(市 발굴 전체 개발가능부지)
- 철도부지별 개발방향 설정 등 유휴철도부지 관리방안 마련
 - ① 공통적 고려가 필요한 공통관리기준, ② 역세권 유형에 따른 유형별 관리기준, ③ 용도·밀도 부지별 현안이슈 등을 고려한 부지별 관리기준 제시
 - 개발여건평가 단순화 및 복합화 유형에 따른 공공기여 차등화 검토
- 개발 검토 중인 철도역사(부지) 복합개발 가이드라인 마련
 - 주요 철도부지에 대한 구체적 세부개발지침 마련으로 복합개발 실행 지원

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 철도부지 복합개발 가이드라인 수립
- ◆ 용역기간 : '22.3.~ '23.12. ◆ 용역비 : 380백만원('22년 380)

□ 추진실적

- '22. 3.~ '22.12. : 유휴철도부지 추가발굴·분석 및 관계기관 협의
- '23. 1.~ '23.10. : 유휴철도부지 공통관리기준 및 역세권 유형별 관리기준 개선안 검토

□ 향후 추진일정

- '23.11.~ 12. : 부지별 관리기준 구체화
- '24. 1.~ : 유휴철도부지 관리방안 재정비 수립, 시행

3. 시민의 삶의 질 향상을 위한 시민체감형 사업지원 강화

- ① 신속통합기획 추진

- ② 역세권활성화 사업 추진

- ③ 도시계획 전시·체험공간 ‘미래서울 도시관’ 조성

- ④ 택지개발지구 지구단위계획 재정비

- ⑤ 시민 편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

- ⑥ 부동산 거래질서 확립을 위한 불법중개 행위 지도 점검 강화

3-1 신속통합기획 추진

◇ 신속통합기획의 성공적 안착에 따라 **자문방식, 재개발 수시선정 도입** 등 운영을 내실화하고 **소외지역 발굴로 주거환경 개선 및 도시공간 혁신** 도모

□ 주요내용

- **사업성과 공공성의 균형을 갖춘 정비계획 지침 제시** 등 민간 정비사업 지원
 - (계획) 유연한 도시계획 기준 적용, 지구단위계획 및 사업계획과 통합계획
 - (절차) 수권분과위원회, 건축·교통·환경 통합심의 등 신속한 계획결정
- **공동주택 기획·설계전문가 참여, 혁신적인 디자인 기획**으로 경관 등 개선

□ 추진실적

- 신속통합기획 **자문방식(Fast-Track)**(’23. 1.), **재개발 수시선정**(’23. 5.) 도입
- 정비계획 입안요청제 **도시정비법 개정**(’23. 7.) 관련 시행령 및 조례 개정 추진
- **총 89개소 중 52개소(8만호) 기획완료, 37개소 기획(자문) 추진**
 - (’23년) 기획완료 36개소, 정비계획 심의통과 6개소, 건축심의 등 2개소

기획완료(36)	정비계획 심의통과(6)	건축심의 등(2)
창신·송인 등 재개발 26 압구정 등 재건축 10	신당, 금호, 신정, 천호3-3, 여의도시범, 공동 우신빌라	신림1(건축) 상계주공(건축·교통)



□ 향후 추진일정

- 기획(자문) 중 37개소 순차적 완료(’24.上), 소외지역 등 신규 선정·기획(연중)
- 창신·송인 등 기획완료 지역 정비계획 입안 지원 등 공정관리(연중)

작성 자 신속통합기획과장 : 명노준 ☎ 2133-1889 신속통합기획총괄팀장 : 송인희 ☎ 1690 담당 : 홍혜진 ☎ 8334

3-2 역세권활성화사업 추진

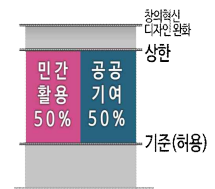
◇ 상업·업무, 주거, 생활SOC 등 필요시설 확충을 통한 보행일상권 실현, 대상지 적극 발굴을 위한 제도개선 등 역세권활성화 사업 지속 확대

□ 주요내용

- 대상지 발굴 지원 등을 통해 역세권활성화 사업의 지속 추진
 - '19년 시범사업 5개소를 시작으로 '23년 현재 총 36개소 선정
- 역세권활성화사업 대상지 발굴 지원 및 제도 개선
 - 사업 가능 대상지 발굴 등 자치구·민간 지원방안 마련으로 사업 활성화 도모
 - 역세권 범위, 공공기여 등 사업추진과정에서 나타나는 문제점 개선

〈 사업 개요 〉

- ◆ 대상지 : 승강장 경계로부터 350m이내 지역 또는 간선도로변 등
- ◆ 추진방법 : 도시관리계획 결정(변경)을 통해 사업 추진
- ◆ 공공기여 : 증가되는 용적률의 50% 공공기여(공공주택, 지역필요시설 등)



□ 추진실적

- 사업 확대('21.06.) 후 지속적으로 대상지를 선정하여 총 36개소 추진
 - 도시관리계획 완료-14개소, 입안 중-3개소, 사업계획안 작성 중-19개소
- 역세권활성화 조례('23.07.24) 및 운영기준 개정('23.08.04.)
 - 역세권 범위 확대(250m→350m), 대상지 확대(존치관리구역 사업허용), 현금 공공기여 도입 등
- 자치구 공무원 대상 사업설명회 개최('23.08.29./09.11.)
 - 역세권활성화사업의 이해도 제고 및 적극적 사업참여 유도

□ 향후 추진일정

- '23. 11.~ : 주민, 사업시행자 대상 사업설명회 추진
- '23. 연중 : 지원자문단 수시 개최를 통해 대상지 선정 및 사업 추진

3-3 도시계획 전시·체험공간 ‘미래서울도시관’ 조성

◇ 현재 공간 개편중인 시민청에 미래 서울의 발전 모습을 시민과 관광객들이 종합적으로 체험할 수 있는 ‘미래서울도시관’ 조성

□ 추진배경

- 시민·관광객들이 서울의 전체적인 미래모습과 발전방향을 체험하고 공감할 수 있는 도시계획 전문 전시공간 마련

□ 주요내용

- 첨단기술 활용 서울도시(계획)정보를 종합적 전달하는 ‘미래서울도시관’ 조성
- 시민 및 관광객들이 **서울의 비전과 발전**을 직접 느낄 수 있는 **체험공간 조성**
- 세계 도시와의 경쟁 속에서 **서울의 글로벌 도시 경쟁력 및 위상 제고**

□ 추진경과

- '23.03.~07. : 시민청 리모델링 기본계획 수립 용역 (홍보기획관)
- '23.03.~12. : 알기쉬운 도시계획 정보 시각화 실행방안 마련 용역 (도시계획국)
- '23.07.25. : 「청사 공간 개편」 시장보고
- '23.09.22. : 市투자심사 [조건부추진] (서울시청사 지하 시민청 리모델링 사업)

□ 향후 추진일정

- '24.01. : ‘미래서울도시관 조성’ 용역 추진
- '24.10~'25.08. : 전시콘텐츠 제작 및 설치



3-4

택지개발지구 지구단위계획 재정비

◇ 대규모 택지개발지구 및 주변지역을 포함한 계획적 관리를 위해 지구단위계획 재정비를 통한 공간구상 및 정비계획기준 제시

□ 주요내용

- 상위계획 및 주변 개발계획 등 연계 **광역적 기본구상계획** 마련
- 대규모 아파트단지 및 주변지역을 포함한 **통합적인 관리계획** 마련
- 제도개선에 따른 본격적인 재건축 추진에 앞서 **정비계획 수립기준** 제시
- 지구단위계획 재정비 관련 **교통개선대책** 수립

〈 용역 개요 〉

- ◆ 상계(1·2단계) 택지개발지구 일대 도시관리 기본구상 및 지구단위계획 재정비
 - 용역기간 : '23.4.~ '24.12. ○ 용역비 : 1,625백만원('23년 750, '24년 875)
 - 대 상 지 : 상계(1·2단계) 택지개발지구(2.633km²)
- ◆ 중계·중계2 택지개발지구 지구단위계획 재정비
 - 용역기간 : '23.7.~ '24.12. ○ 용역비 : 1,327백만원('23년 550, '24년 777)
 - 대 상 지 : 중계·중계2 택지개발지구(2.989km²)
- ◆ 수서 택지개발지구 지구단위계획 재정비
 - 용역기간 : '23.9.~ '24.12. ○ 용역비 : 992백만원('23년 200, '24년 792)
 - 대 상 지 : 수서 택지개발지구(1.335km²)

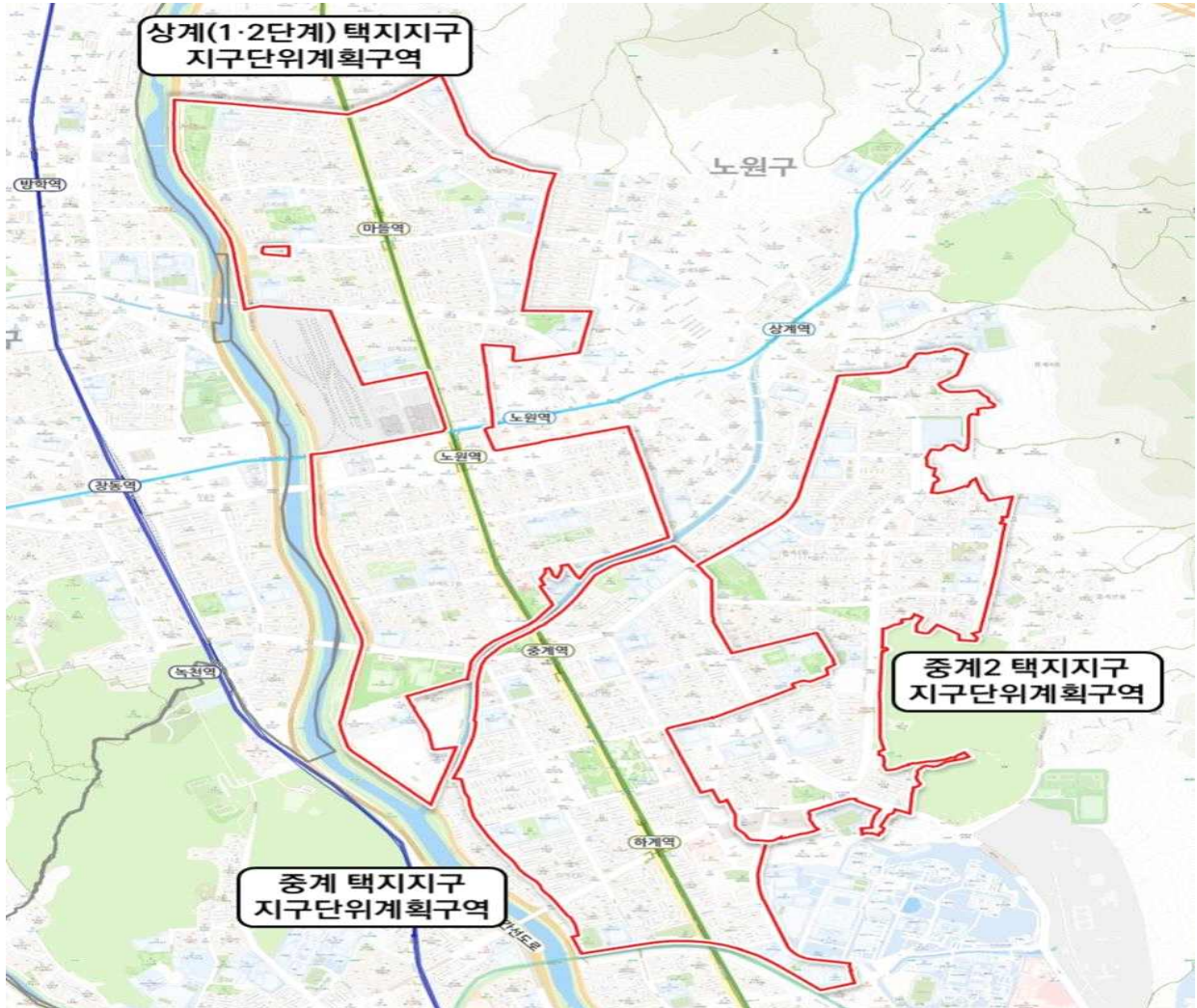
□ 추진실적

- '23.04. : (상계1·2단계 택지) 지구단위계획 재정비 용역 착수
- '23.07. : (중계·중계2 택지) 지구단위계획 재정비 용역 착수
- '23.09. : (수 서 택 지) 지구단위계획 재정비 용역 착수

□ 향후 추진일정

- '23.11.~ : 기본구상계획(안) 및 지구단위계획 재정비(안) 마련
- '24.12. : 도시·건축공동위원회 심의 및 결정 고시

○ 상계·중계·하계동일대 택지개발지구 지구단위계획 재정비



○ 수서 택지개발지구 지구단위계획 재정비



3-5 시민 편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

◇ 시민의 생활에 꼭 필요한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진과 본인 및 조상 명의의 토지정보 제공으로 시민의 재산권 보호에 기여

□ 주요내용

- 「서울부동산정보광장」을 통한 시민 밀착형 스마트정보 제공
 - (부동산 정보) 토지·건축물 정보, 도시계획, 토지이용현황 등
 - (실거래가 등) 매매, 전·월세, 공시가격, 매물 실시간 검색 등
- 조상땅찾기 및 정책정보 제공
 - (조상땅찾기) 본인 또는 상속인의 부동산 소유 현황 제공 서비스
 - (정책정보제공) 공직자 재산조회, 체납정리 등 관련 기관·부서 제공

□ 추진실적

- 시민 재산권 보호를 위한 다양한 부동산 정보제공
 - 부동산 종합정보 제공(서울부동산정보광장) : 24,496천 건(88천 건 /일)
 - 조상땅찾기(시민) 제공 : 53천명 / 정책정보(기관) 제공 : 4,614건
 - 부동산 시장 동향분석 시민공개 서비스 실시 : 월간동향 9회
 - 서울부동산정보광장 시스템 개선(사용자 편익 증진)
 - 공인중개사사무소 영업이력 정보(행정처분 이력 포함) 및 대표자 사진정보 추가
 - 부동산 실거래 정보 SMAP 3D지도, 부동산 거래동향 분석 대시보드 연계
- ▶ 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr>) 시스템 서비스 화면



메인화면

중개사사무소 영업이력 정보 등 제공

스마트서울맵 3차원 연계

□ 향후 추진일정

- '23. 11. : 실거래가격정보 제공 기능 개선(TEXT기반 -> 지도기반) 및 부동산 관련 통계정보(한국부동산원 통계) 연계 제공

작성 자	토지관리과장 : 박희영 ☎ 4660	부동산평가팀장 : 정인성 ☎ 4669 지적재조사팀장 : 남순덕 ☎ 4679	담당 : 황규석 ☎ 4672 담당 : 이한열 ☎ 4680
------	---------------------	--	------------------------------------

3-6 부동산 거래질서 확립을 위한 불법중개행위 지도 점검 강화

◇ 부동산 중개사무소 신속 지도·점검을 통하여 개업공인중개사의 불법행위 사전 차단을 통한 건전하고 투명한 부동산 거래질서 확립

□ 주요내용

- 대상현황 : 총 26,568개소 ('23.09.30. 기준)
 - 공인중개사 24,590개소, 중개인 830개소, 법인 1,148개소
- 근거법률 : 「공인중개사법」 제37조
- 지도·점검 주요사항
 - 공인중개사 자격증 및 중개사무소 등록증 양도 또는 대여행위
 - 중개보수 법정보수 요율 초과 요구·징수 행위
 - 중개대상물확인·설명서, 보증보험증서 사본 미교부 행위 등

□ 추진실적

- 상생 협력체계 구축을 통한 전세사기 피해방지 업무협약(MOU) 체결
 - '22.6.23. : 임차인 보호를 위한 ‘전세가격상담센터’ 운영 (시-한국공인중개사협회)
 - '23.5.25. : 자정 노력, 영업정보 공개 확대, 신고 의무 등 (시-한국공인중개사협회)
 - 부동산중개사무소 지도·점검 실시
 - '23.1.~5. : 전세가율 80% 이상 지역 및 업무정지 중인 중개사무소 등 일제 점검
 - '23.2.~7. : 시·국토부 합동 전세사기 의심지역 부동산중개사무소 특별 점검
- ※ 부동산중개사무소 행정조치 현황 (‘23.09.30.기준)

구 분	행 정 조 치							수사 의뢰 등
	계	등록 취소	업무 정지	과태료	자격 취소	자격 정지	경고 시정	
서울시	2,240	38	163	1,365	2	3	669	247

- 부동산 불법행위 차단을 위한 「신속대응반」 설치·운영('23.6.8.)

□ 향후 추진일정

- '23. 10.~12. : 하반기 이사철 부동산 교란행위 집중점검
- '23.(연중) : 「부동산불법행위 신속대응반」 상시 운영