

주요 현안 업무보고

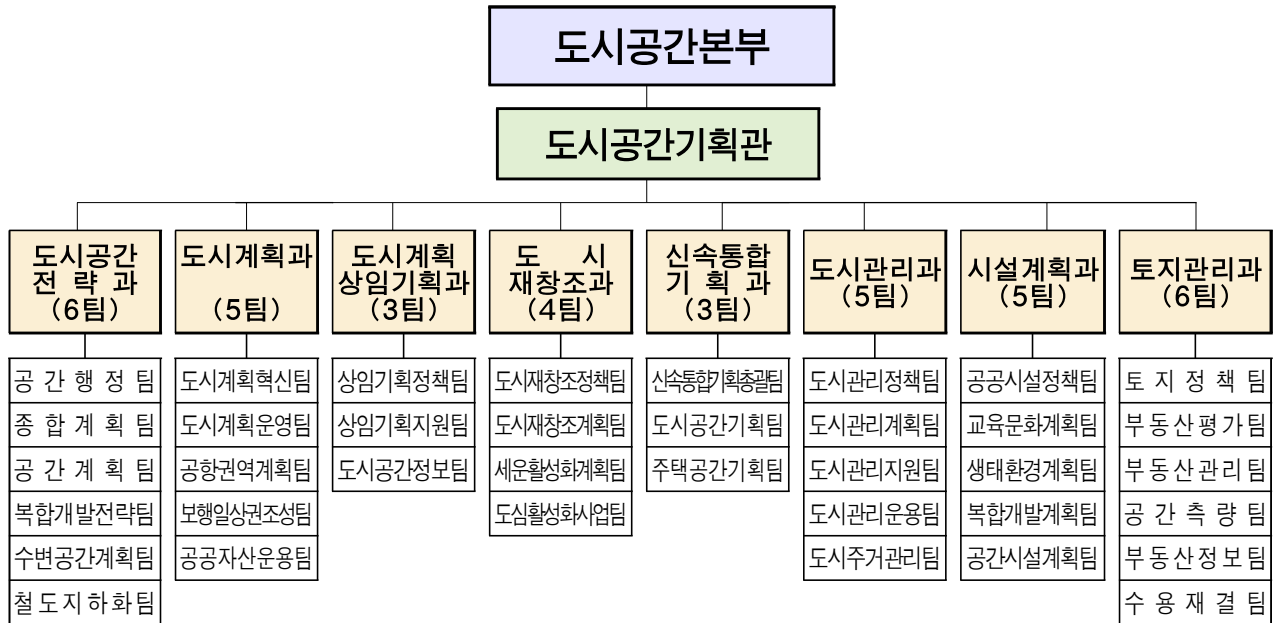
2025. 4.

도시공간본부

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조 직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인 력 : 202명 / 204명 (정원/현원)

(25. 3. 31. 기준)

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	202 / 204	171 / 174	29 / 27	2 / 3
도시공간전략과	35 / 33	30 / 30	3 / 3	2 / 0
도시계획과	26 / 26	24 / 23	2 / 2	0 / 1
도시계획상임기획과	18 / 16	7 / 6	11 / 9	0 / 1
도시재창조과	26 / 27	26 / 27	0 / 0	0 / 0
신속통합기획과	19 / 19	7 / 7	12 / 12	0 / 0
도시관리과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	0 / 0
시설계획과	22 / 23	22 / 22	0 / 0	0 / 1
토지관리과	32 / 36	32 / 36	0 / 0	0 / 0

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

※ 한시임기제 1명 별도 : 도시계획상임기획과 1

□ 부서별 주요업무

부 서 명	주 요 업 무
도시공간전략과	○ 도시공간 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항 ○ 공공시설등 설치기금 운용에 관한 사항 ○ 수도권 정비계획 및 수도권정비위원회 업무 ○ 서울대개조 관련 정책수립 및 실행전략 마련, 제2세종문화회관 건립 ○ 서울역 일대 마스터플랜 수립, 공간혁신구역 관련 업무 ○ 역세권 활성화사업 및 복합개발사업(성장거점형) 추진 ○ 국가철도 지하화 통합개발 노선별 기본계획 수립 및 주변지역 공간구상
도 시 계 획 과	○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항 ○ 도시계획위원회 운영에 관한 사항 ○ 국제민간항공기구(ICAO) 고도제한 국제기준 개정안 검토 등 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항 ○ 공공기여 통합관리에 관한 사항
도 시 계 획 상 임 기 획 과	○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성 ○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행, 관련 법제 개선에 관한 조사·연구 ○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리 ○ 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항
도 시 재 창 조 과	○ 녹지생태도심 마스터플랜 수립·운영, 녹지생태도심 재창조 전략 추진 ○ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진 ○ 도시주거환경정비기본계획 수립 및 운영, 도시정비형 재개발사업 추진
신속통합기획과	○ 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	○ 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	○ 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	○ 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

□ 세입·세출별 예산

(단위:백만원)

구 분		2025년(A)	2024년(B)	증감(A-B)
세입	계	1,024	1,844	△820
	일반회계	1,024	1,844	△820
	기타이자수입	1.7	1.5	0.2
	시·도비보조금등반환수입	7.4	0.5	6.9
	그외수입	-	392	△392
	기타과태료	72	82	△10
	지난연도수입	14	19	△4
	국고보조금	928	1,349	△421
세출	계	43,501	30,541	12,960
	일반회계	31,570	21,245	10,325
	특별회계	11,931	9,296	2,635
	주택사업특별회계	6,444	2,799	3,646
	도시개발특별회계	5,487	6,497	△1,011

□ 부서별 세출예산

(단위:백만원)

구 분	2025년(A)	2024년(B)	증감(A-B)	사업수
계	43,501	30,541	12,960	68
도시공간전략과	4,708	3,065	1,644	10
도시계획과	2,893	2,747	146	10
도시계획상임기획과	14,728	2,780	11,948	6
도시재창조과	6,910	2,882	4,028	7
신속통합기획과	3,500	6,742	△3,242	2
도시관리과	5,343	6,825	△1,482	10
시설계획과	1,264	1,362	△98	5
토지관리과	4,156	4,138	18	18

3

위원회 현황

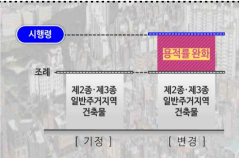
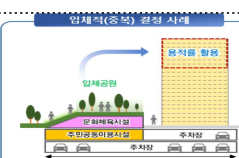
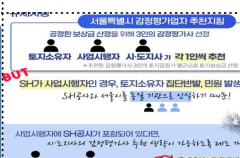
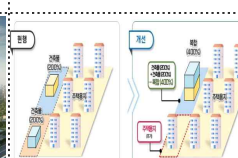
구 분	도 시 계 획 위 원 회	공 공 시 설 등 설치기금 운용심의 위원회	도 시 건 축 공동위원회	지 방 토 지 수용위원회	지 방 지 적 위 원 회	지 적 재 조 사 위 원 회
위원장	행정2부시장	도시공간본부장	행정2부시장	시장	도시공간본부장	시장
위원수	25~30명 ※ 시의원 4~5명	10명 이내 ※ 시의원 2명	30명 이내 ※ 시의원 4명	20명 이내 ※ 시의원 2명	5~10명 ※ 시의원 1명	10명 이내
임 기	2년 (1회 연임)	3년 (1회 연임)	도시계획위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (연임가능)
개최시기	매월 1,3주 수요일	수시	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 제52조의2 서울특별시 공공시설등 설치기금 조례 제8조	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	◦ 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	◦ 기금운용계획에 관한 사항 ◦ 기금의 결산보고에 관한 사항 ◦ 기금운용의 성과분석에 관한 사항 ◦ 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항	◦ 지구단위 계획 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	◦ 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	◦ 지적측량 성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결	◦ 지적재조사 사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결

II. 정책방향 및 목표



【추진목표 및 주요사업】

1. [규제혁신] 민간 주도 도시개발 활성화를 위한 규제 완화 및 절차 간소화

용적률 한시적 완화	공공기여시설 확대	용적이양 선도사업 추진	지구단위계획 재정비	비오톱 지정기준 개선
				
입체공원 조성기준 마련	감정평가업자 추천 개선	오피스텔 과밀부담금 완화	비주거비율 폐지·완화	공공건축물 입체·복합화
				

2. [활력공간] 미래 도시를 위한 활력거점 신속 조성, 도시 경쟁력 증진

철도 지하화	서울역 마스터플랜	역세권 활성화사업	보행일상권 기준 마련 및 시범사업	미래서울도시관 조성
				
녹지생태도심 핵심사업	다동공원 조성사업	도시정비형 재개발사업 신속통합기획 확대 추진	수서택지개발지구 지구단위계획 재정비	부동산 거래질서 교란행위 지도점검
				

Ⅲ. 주요 현안업무 추진현황

1. 국가철도 지상구간 지하화
 2. 서울역 일대 마스터플랜 수립
 3. 역세권 활성화사업 추진
 4. 공공기여시설 확대로 저출산 고령화 사회변화 대응
 5. 보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진
 6. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련
 7. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진
 8. 다동공원 조성사업 추진
 9. 도시정비형 재개발사업 신속통합기획 확대 추진
 10. 지구단위계획구역 내 공공임대주택 추가 용적률 제공
 11. 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비
 12. 지속가능한 입체공원 설치·운영 기준 시행
 13. 토지거래허가구역 및 인근 부동산시장 교란행위 집중 점검
 14. 공익사업 추진시 감정평가 추천방법 개선
-

1. 국가철도 지상구간 지하화

도시공간전략과장: 김성기 ☎2133-6950 철도지하화팀장: 최송천 ☎6967 담당: 백명선·김가영 ☎6968

철도지하화통합개발법 관련, 국가철도 지상구간 지하화사업을 통한 지역단절 극복 및 공간대개조 실현

□ 추진배경

- 지상철도 지하화를 통한 지역단절 극복, 新 도시공간 재편 필요
 - 동북권·서남권 등 열악한 생활권 관통, 소음·진동 등 환경악화, 지역쇠퇴 등
- 철도지하화통합개발법 제정으로 국가철도 지하화 제도적 기반 마련

□ 추진실적

- '24. 1.30. : 철도지하화통합개발법 제정 ('25. 1. 시행)
- '24. 4. 4. : 철도지하화 통합개발 추진 협의체 출범식(국토부, 지자체 등)
- '24.10.25. : 市 사업제안서 제출(市 → 국토부) * 추진계획 발표(10.23)
- '25. 3. 7. : 수도권 철도지하화 마스터플랜 TF 발족식

□ 주요내용

- 서울시 선제적 철도지하화 공간구상 수립('24. 4.~)
 - 서울시 도시계획 체계 및 공간구조에 따라 지상철도 구간 지하화 구상
 - 지하화에 따른 상부 역사 및 선로부지 유형에 따른 개발방안 마련 등
- 국가철도 지상구간 노선 67.6km 제안('24.10.)
 - 경부선 구간(34.7km) : 경부선, 경인선, 경의선, 경원선 일부
 - 경원선 구간(32.9km) : 경원선, 중앙선, 경춘선
- 철도지하화 우선추진 사업 선정(국토부, '25. 2.19.)
 - 부산(테크화 2.8km), 대전(테크화 2.4km), 안산(5.1km)
- 수도권 철도지하화 TF 구성·운영('25. 3.~)
 - TF 구성 : 국토부, 서울시, 경기도, 인천시

□ 향후 추진일정

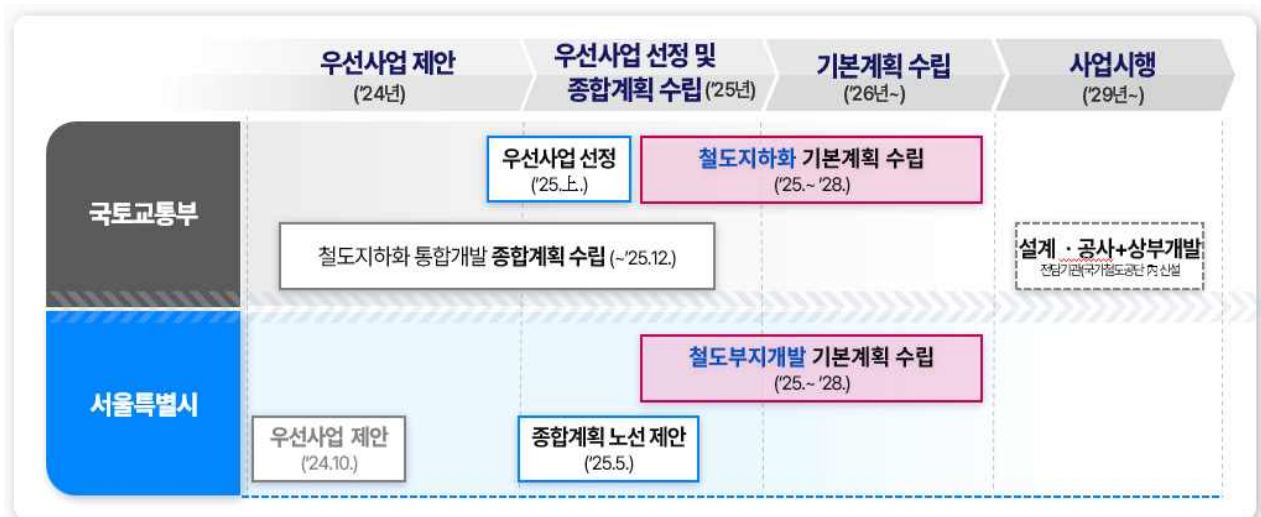
- '25. 4.~ : 국토부 지속 협의(추진방안 마련 등)
- '25. 下 : 철도지하화 통합개발 기본계획 수립

□ 관련근거

- 철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법 ('24.1 제정, '25.1. 시행)
 - 적용대상 : 국가철도 (고속철도 및 일반철도) * 도시철도 제외
 - 재원조달 : 철도부지(국유지)를 출자받은 사업시행자가 채권발행을 통한 지하화사업 先투자 후 상부개발이익으로 사업비 회수

□ 추진절차

- 종합계획 (국토부) ▶ 노선별 기본계획 (지자체) ▶ 사업시행 (사업시행자)
 - ※ 우선사업 선정 노선은 종합계획 수립 前 기본계획 수립 착수 가능



□ 철도지하화통합개발 기본계획

- [역할] 철도지하화 기본계획 (국토부) + 철도부지개발 기본계획 (서울시)
- [절차] 계획안 작성 → 의견청취 (공청회 등) → 중앙도시계획위원회 → 고시

< 철도지하화 통합개발 기본계획 >

철도지하화 기본계획

국토부

- 철도지하화 노선계획(기·종점 등)
- 공사비 산정, 공사시행계획 등

철도부지개발 기본계획

서울시

- 철도부지개발 사업구역 설정 및 토지이용계획
- 개발사업방식, 사업시행자, 주요 기반시설 계획 등

2. 서울역 일대 마스터플랜 수립

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 공간계획팀장 : 송주한 ☎6970 담당 : 김영경 ☎6971

국가 중앙역인 서울역이 광역철도 확충, 철도 지하화, 국가상징공간 등 새로운 전기를 맞이함에 따라 우리나라 대표 상징공간으로 조성

□ 추진배경

- 지상철도 지하화 특별법 제정으로 경부선 등 철도지하화 근거 마련
- 기후변화, 메가트렌드 등 미래 도시변화에 대응하는 도시공간 대개조 추진

□ 추진경위

- '23. 4.~10. : 서울역 일대 마스터플랜 사전구상(서울연)
- '23. 9.11. : 국가상징공간 조성 MOU 체결(서울시-국건위-국토부)
- '24. 6.~ 7. : 서울역 일대 공간구상 시민 아이디어 공모
- '24. 7.25. : '서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립' 용역계약
- '24. 7.~10. : 서울역 공간기획 전문가 국제공모
- '24.12.12. : 서울역 일대 미래비전 대외발표

□ 주요내용

- 통합적 논의 및 사업추진 위한 추진협의체 구성
 - 국토부 등 관련기관(대외협의체) + 市 내부 관련부서 TF
- 다양하고 창의적인 의견수렴 위한 시민·전문가 아이디어 공모 및 공간재편 방향에 대한 논의(컨퍼런스 등)를 통한 마스터플랜 수립
- 서울역 일대 공간재편 단계적 추진
 - (단기) 서울역광장 일대를 소통·교류 공간으로 전환, 국가중앙역 위상 회복
 - (장기) 서울역, 철도지하화를 반영한 입체복합공간으로 대개조

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립
- ◆ 용역기간 : '24. 7.~'26. 1. ◆ 용역비 : 1,090백만원('24년 300, '25년 790)
- ◆ 과업내용 : 서울역 일대 공간개선 추진을 위한 단계별 계획 마련 등

□ 향후 추진일정

- '25. 1.~'26. 1. : '서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립' 추진

3. 역세권 활성화사업 추진

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 복합개발전략팀장 : 공경배 ☎4653 담당 : 김창옥 ☎4655

상업·업무, 주거, 생활SOC 등 필요시설 확충을 통한 보행일상권 실현, 대상지 적극 발굴을 위한 제도개선 등 역세권 활성화사업 지속 확대

□ 추진배경

- 대중교통과 시민활동이 집약된 역세권 중심의 도시 공간구조 재편
- 직주근접·보행일상권 실현 위해 복합·고밀개발 유도 및 지역필요시설 확충

□ 주요내용

- 간선도로변 대상지 확대, 용적률 인센티브 추가 도입 등 사업 활성화 도모
- 사업성 분석 지원 등 신속한 사업추진 의사결정 및 사업화 방안 지원

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 도시정비형 재개발 역세권 활성화사업 사업성 분석 지원
- ◆ 용역기간 : '25. 3.~'25.12.
- ◆ 용역비 : 55백만원
- ◆ 내 용 : 역세권 범위내 도시정비형 재개발 사업가능 대상지 타당성 및 사업성 검토

□ 추진실적

- 대상지 발굴 지원 등을 통해 역세권 활성화사업의 지속 추진
 - '19년 시범사업 5개소를 시작으로 '25년 현재 총 52개소 선정
 - 도시관리계획 완료-25개소, 입안 중-6개소, 사업계획안 작성 중-21개소
- 지속적인 제도개선(조례·기준 개정)을 통한 민간참여 유도
 - 사업 확대 추진을 위한 용적률·공공기여 기준 등 유연화('24. 5. 조례개정)
 - 필요시 시장 입안 신설, 용적률 기준 삭제, 공공기여 기준을 운영기준으로 위임
 - 노선상업지역(약 95만㎡) 대상지 확대('24. 3. 운영기준 개정)
 - 용적률 인센티브 항목(창의혁신, 관광호텔, 친환경) 도입('24. 3. 운영기준 개정)
 - 도시정비형 재개발사업 대상지선정 기준 개선(신축건축물 비율 기준 삭제) 및 상업지역 배분물량 기준 삭제 등('24. 3. 운영기준 개정)

□ 향후 추진일정

- '25. 4.~ : 대상지 선정 및 대상지별 계획(안) 마련 등 사업추진(계속), 사업성 분석 지원 용역 착수·시행

4. 공공기여 시설 확대로 저출산 고령화 사회변화 대응

도시계획과 : 이광구 ☎2133-8305 공공자산운용팀장 : 김홍준 ☎8319 담당 : 김도형 ☎8325

사회적 여건 변화 및 요구에 유연한 대응을 위해 필요한 시설을 설치 제공할 수 있도록 도시계획 조례로 정하는 시설을 추가 신설

□ 추진배경

- 인구구조 변화(저출산·고령화)에 대비하여 공공산후조리원 등 공공서비스 지원을 위한 제도개선 요구 증대
- 사회 요구의 유연한 대응을 위해 다양한 공공서비스 수요를 담을 수 있는 공공기여 시설의 포괄적 용도 추가 필요

※ 공공청사 등으로 명확히 정의되지 않는 공익시설(청년월세지원센터, 창업지원센터 등) 공급 곤란

□ 추진경위

- '24. 9. 11. : 구청장협의회 정기회의 안건 제출(용산구)
 - 도시계획 조례 제20조 제2항 6호 신설(공공산후조리원)
- '24. 9. 27. : 도시계획 조례 개정 건의(용산구→도시계획과)
- '25. 1. 23. : 자치구 규제철폐 건의(용산구→도시계획과)

□ 개정내용

- 조례로 정하는 공공기여 시설 추가 신설[제20조제2항제6호 및 제7호]
 - [제6호] : 저출산·고령화 대책 지원시설
 - ▶ 지자체 여건 등 고려 저출산·고령화 대비를 위해 저출산·고령화 대책 지원시설 신설
 - [제7호] : 공공지원시설
 - ▶ 공공서비스 수요에 유연한 대응을 위해 공공지원시설 신설

□ 향후 추진일정

- '25. 5. : 도시계획 조례 개정

5. 보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진

도시계획과장:이광구 ☎2133-8305 보행일상권조성팀장: 박상희 ☎8313 담당: 최경민·지민주☎8310

『2040 서울도시기본계획』에서 새로이 제시한 공간구조인 ‘보행일상권’의 실현을 위한 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진

□ 주요내용

○ (개념정립) 2040 도시기본계획 보행일상권 개념 구체화

- 내가 사는 집을 중심으로 주거·업무·소비·여가·문화 등 다양한 활동을 도보 30분 내로 누리는 자족적인 생활권

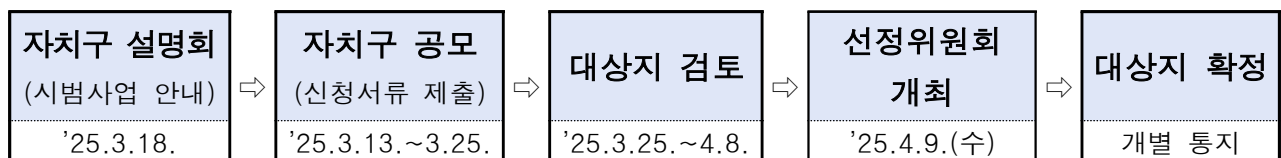


○ (필수시설) 보행일상권 생활기능 및 필수시설(공공+민간) 도출

- 시민의 생활기능 및 일상활동 등의 분석을 통해 서울형 보행일상권 실현에 필요한 ‘보행일상권 필수시설’ 검토·도출

○ (시범사업) 보행일상권 조성계획 수립 및 기준 마련

- 선정방법 : 대상지 적합성, 파급효과, 자치구 추진의지 등 종합적 고려하여 선정위원회에서 시범대상지 확정
- 선정절차 및 추진일정



□ 향후 추진일정

- '25. 4.~6. : 시범사업 추진 및 보행일상권 조성계획 수립
- '25. 7.~8. : 보행일상권 조성계획 기준 마련

6. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련

도시계획상임기획과장: 김세신☎2133-7950 상임기획정책팀장: 장영준☎7952 담당: 윤기학·김선정☎7957

'24년 용적이양 실행모델 개발 및 조례 제정(안) 마련 이후, 실제 선도 지역에 적용을 통해 '서울형 용적이양제도'의 실효성 검증

□ 추진목적

- '24.12. 실행모델 개발 용역을 통해 '즉시 적용가능한 실행모델'을 개발하고, '25년 상반기 「용적이양 조례」(가칭) 제정을 통해 '서울형 용적이양제도' 추진 위한 기반 마련 예정
- 이러한 제도 마련 이후, 용적이양제도의 적용이 필요한 선도지역을 선정하고, 실제 사업화 방안 및 세부 운영기준을 마련하고자 함

□ 주요내용

- 용적이양제도의 즉시 적용을 위한 선도사업지 선정
- 사업지별 계획수립 가이드라인 마련
- 원활한 선도사업 추진을 위한 협력체계 구축 및 프로세스 지원

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 서울형 용적이양 제도의 안착을 위한 선도모델 사업화 방안 마련
- ◆ 용역기간 : '25.3.1.~'25.12.31.(10개월) ◆ 소요금액 : 400백만원
- ◆ 입찰방법 : 일반공개경쟁입찰

□ 추진경위 및 향후 추진일정

- '25. 1.21. : '실행모델개발' 용역 최종보고
- '25. 2.25. : 공론화를 위한 용적이양 도시공간정책 컨퍼런스 개최
- '25. 3. : '선도사업추진' 용역 발주 및 착수
- '25. 下 : 「서울특별시 용적이양제 운영에 관한 조례」 입법예고

7. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진

도시재창조과장 : 김용배 ☎2133-4630 세운활성화계획팀장 : 김선웅 ☎4643 담당 : 서연우 ☎4642

종묘~퇴계로 일대 충분한 녹지생태공간 확보 및 고밀·복합개발을 통해
낙후 도심을 일·주거·문화가 어우러진 경쟁력 있는 도심으로 재도약

□ 추진배경

- 소규모 정비구역으로 개발성과 부진 및 도심 낙후지역 체계적 개발 한계
- 서울 낙후 도심의 활성화 및 도심 경쟁력 확보 방안 마련 필요

□ 주요내용

- 통합형 정비 및 건축 가능공간 설정으로 녹지확보, 정비사업 활성화
 - 기존 171개 정비구역 적정규모 구역 재편(39개) 및 사업성 고려 구역통합 허용
- 세운상가군 단계별 철거 후 서울을 대표하는 도심 녹지축 조성
 - 다양한 방식(시설사업, 통합재개발 등) 적용하여 단계별로 도심공원 조성
- 낙후도심을 일, 주거, 문화가 어우러진 경쟁력 있는 도심 新거점으로 조성
 - 녹지확보 인센티브 제공 및 융·복합개발 실현 위한 건축규제 완화

□ 추진실적

- '22. 4. : 녹지생태도심 재창조 전략 발표(기자설명회)
- '23.10.~'24. 1. : 세운재정비촉진계획 주민공람 및 공청회
- '24. 3. : 세운재정비촉진계획 도시재정비위원회 심의가결
- '24. 6. : 세운재정비촉진계획 결정 고시
- '24. 6.~'25. 2. : 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 타당성조사 시행

□ 향후 추진계획

- 도심공원(세운~청계~대림~삼풍~PJ~인현~진양) 단계별 조성
 - (삼풍상가) 투자심사('25. 4), 실시계획고시('25. 7.) 등 도시계획시설사업 절차 이행
 - (PJ 호텔) 통합개발을 위한 공공 정비계획 수립('25.上)
- 재개발 활성화 유도를 위한 공공 정비계획 확대(6-1-1구역 등)

8. 다동공원 조성사업 추진

도시재창조과장 : 김용배 ☎2133-4630 도시재창조정책팀장 : 문보성 ☎4632 담당 : 송창선 ☎4640

정비사업 분할시행으로 장기 미조성된 다동공원을 공공재원으로 조기 조성하여 녹지생태도심 구현 가시화와 정비사업 활성화 유도

□ 추진배경

- 녹지생태도심 재창조전략의 가시적 성과달성을 위한 시범사업 추진
 - 장기미집행 시설이며 주변 파급효과가 큰 다동공원을 시범사업지로 선정
- 정비기반시설의 조기 확보 및 정채된 정비사업 활성화 도모

□ 사업개요

- 위치/면적 : 중구 다동 33-5 일대 / 5,726㎡
- 사업내용 : 보상(10필지 1,114.1㎡, 건물 4동, 영업권 21), 공원조성 등
- 소요예산 : 912억원(도시재생기금, 보상 850, 공사비 등 62)
 - 선투자 비용은 향후 정비사업시행자에게 현금기부채납으로 후회수
- 사업기간 : '22. 7.~'26.12.

□ 추진실적

- '22. 8.18. : 공공先투자 後회수 제도 도입 및 시범사업계획
- '23. 6./ 8. : 재정분야 타당성조사 / 市 투자심사
- '24. 4.18. : 다동근린공원 조성계획 결정(최초) 및 지형도면 고시
- '24. 8. 8. : 도시계획시설(공원·도로)사업 실시계획인가 고시(중구)
- '24. 9.~(현재) : 보상추진 중(설명회·임차인 면담, 물건조사, 보상계획 공고)

□ 향후 추진일정

- '24. 8.~'25.12. : 보상 (감정평가, 협의, 재결, 명도 등)
- '26. 1.~12. : 문화재조사, 공사시행(철거, 공원조성)

9. 도시정비형 재개발사업 신속통합기획 확대 추진

신속통합기획과장 : 송정미 ☎2133-1889 도시공간기획팀장 : 심소희 ☎1685 담당 : 고성보 ☎8304

도시재창조과장 : 김용배 ☎2133-4630 도시재창조계획팀장 : 장수진 ☎4639 담당 : 김종민 ☎4648

도시정비형 재개발사업에 신속통합기획을 확대하고, 도시·건축 통합설계 도입 등으로 도심의 개발정비 활성화 도모

□ 추진배경

- 기존 주택사업 중심으로 진행된 신속통합기획을 도시정비형 사업으로 확대하여, 중심지 활성화 및 계획적 도시정비 유도
- 도심 성장거점 육성 및 도시경쟁력 강화를 위해 신속통합기획을 통한 공공지원

□ 추진사항

- '21. 9. : 「신속통합기획」제도 도입
- '24. 8. : 도시정비형 재개발 신속통합기획 시범사업 추진(봉래2지구, 관수8지구)
- '25. 2. : 도시정비형 재개발 「정비사업 통합심의」 운영
- '25. 3. : 도시정비형 재개발 정비계획 수립을 위한 신속통합기획 추진

□ 도시정비형 신속통합기획 주요내용

- 서울시 도시정책 및 사업 실현성 제고를 위한 공공의 가이드라인 제시
 - (공공정비계획) 녹지생태도심, 중심지 기능 복합화 등 서울시 핵심 도시정책 실현
 - (지구별 사업계획) 개발 시뮬레이션 검토로 예측 가능한 계획지침 제시
- 지역 특성을 반영한 도시·건축 통합설계 도입 및 인센티브 운용
 - 경관, 보행, 특화 디자인, 가로 활성화 및 외부공간 설계 등 계획 지침 마련
 - 도시규제 완화(높이, 밀도 등) 방안 및 지역 특화 인센티브(허용) 발굴
- 개별 사업지구 주민제안 시 절차 간소화 및 일관된 사업관리 추진
 - 신속통합기획 자문(Fast-Track) 적용 및 정비사업 통합심의 운영

□ 향후 추진일정

- '25. 4.~ : 정비예정구역 신속통합기획 및 공공정비계획 수립(충신동, 남대문로5가)

10. 지구단위계획구역 내 공공임대주택 추가 용적률 제공

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8370 도시관리정책팀장 : 이화섭 ☎8372 담당 : 정제국 ☎8374

지구단위계획구역 내 공공성 높은 공공임대주택 건립 활성화를 위해 임대 의무기간에 따른 추가 용적률 제공 추진

□ 추진목적

- 우리시 저출산 대응을 위한 주택공급 확대 정책 추진에 따라 신혼부부 등을 대상으로 하는 공공임대주택 건립 활성화 필요
- 지구단위계획구역 내 공공성 높은 양질의 공공임대주택 건립 유도를 위한 인센티브 제공

□ 추진방안

- 적용대상 : 논현지구 등 267개 구역(계획관리형 및 보전재생형)
- 정비내용 : 구역별 용적률 항목에 임대 의무기간 ‘공공임대주택’ 추가
- 완화내용 : 임대 의무기간에 따라 최대 조례 용적률의 20% 이내 완화
 - 임대 의무기간 5년 이상 조례용적률의 10%, 10년 이상 15%, 20년 이상 20%

< 일괄재정비(안) : 상한용적률 적용항목 >

- ▶ 지정 : 공공시설등 기부채납, 개별법 항목
- ▶ 변경 : 공공시설등 기부채납, 개별법 항목, 임대 의무기간 공공임대주택 건립
(지구단위계획구역 내 ‘공공임대주택’ 건립시 도시계획조례 제51조제1항에 따른 임대 의무기간에 따라 임대주택 추가 건설 가능(최대 조례용적률의 20%)
⇒ 매입임대주택 건설 활성화 기대

□ 향후계획

- '25. 4. : 지구단위계획 일괄재정비 열람공고
- '25. 5. : 도시건축공동위원회심의(수권분과) 및 결정고시

11. 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8370 도시주거관리팀장 : 정광재 ☎8396 담당 : 윤상진 ☎8398

대규모 택지개발지구 및 주변지역을 포함한 계획적 도시관리를 위해 지구단위계획 재정비를 통한 공간구상 및 정비기준 제시

□ 주요내용

- 재건축 시기가 도래한 주택단지 재건축 가이드라인 마련
 - 아파트단지 16개소 특별계획구역 지정('92~'97 준공)
 - 대모산 인접 저층단지(4개소) 재건축 여건 개선을 위한 용도지역 조정 제시
 - 재건축 상위계획(2030 도시 및 주거환경정비기본계획)과의 정합성 확보
 - ※ 용적률체계(기준/허용/상한): 2종일반(190/210/250), 3종일반(210/230/250)
 - 대모산, 탄천과 조화로운 주거지 특화 및 높이관리
 - ▶ 경관 계획상 주요산인 대모산으로의 통경조망 확보 및 탄천변 수변 친화적 디자인 특화
 - ▶ 재건축을 고려한 비행안전구역(60~124m)범위 내 건물 높이 완화
 - ※ (주택단지) 2종일반 : 5층 이하 → 75m 이하, 3종일반 : 15층 이하 → 105m 이하
- 수서·문정 지역중심 육성을 위한 수서역 일대 개발사업과 연계방안 마련
 - 수서역, SRT, 환승센터 복합개발 등과 연계한 지하보행 네트워크 구축
 - 역세권 주택단지 용도지역 상향을 통한 산업지원 기능 및 근린지원 기능 도입
 - 상습정체구간(밤고개로) 교통 완화를 위한 우회차로 확장(3→4차로, 210m)
- 용적률 체계 개편을 반영한 용적률 재정비(일반획지)
 - 3종일반(기준/허용): 220/250% → 250/275%, 일반상업(기준/허용) 600/800% → 800/880%

□ 추진실적

- '23. 9.26. : 재정비용역 착수
- '23.10.~'24.10. : 기본구상(안) 및 지구단위계획 재정비(안) 마련
- '24.11. 7. : 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람 공고 및 주민설명회

□ 향후 추진일정

- '25. 4. : 교통영향평가 심의
- '25. 6. : 도시·건축공동위원회 심의 및 결정 고시

공원은 더 가깝게!, 이용은 더 다양하게!

12. 「지속가능한 입체공원 설치·운영 기준」 시행

시설계획과장 : 이예림 ☎2133-8400

공공시설정책팀장:고경곤 ☎8402 담당:홍명순 ☎8406

공간시설계획팀장:조임남 ☎8456 담당:유동균, 위신혜 ☎8457

한정된 토지자원의 효율적 활용 및 도심내 공원확충을 위한 입체공원 제도를 도입하고 지속가능성 및 공공성 확보 위한 설치·운영기준 시행

□ 주요내용

○ 입체복합 신설 공원의 제기능 발휘 위한 입지·계획·조성 가이드라인 시행 및 지원

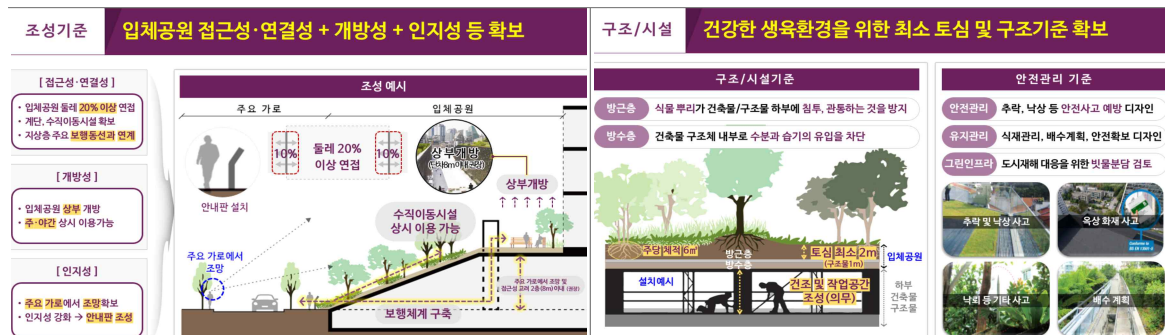
입지 공원녹지 충분, 도시기능 복합화, 보행·녹지 연결, 지형단차 활용이 유리한 지역

공원 + 지역 필요시설 확충	단절된 지역간 보행 연결	공원 충분지역, 경사지형 활용
		
동대문 간대메공원 (상부)공원 + (하부)공원주차장	반포1단지 덮개공원 (상부)공원 + (하부)도로	회현시민아파트 (상부)공원 + (하부)관광버스차고지

계획 (공원기능 발휘) 최소면적 3천㎡, 최소폭 30m (공공성) 지역 필요시설 우선 복합화
(공원 의무확보) 정비사업 시 의무확보 공원 인정(입체공원 결정 면적 80%)
(인센티브) 공원의 높은 품질과 지속가능성 확보 위해 설치비 상한용적률 적용

조성 (생태) 토심 2m, (접근성) 상부개방, 지면접도율 20% (지속성) 방수방근층, 자동관수

절차 사전컨설팅, 도시·공원위원회 공동자문, (정비사업) 신속통합기획 통한 신속기획



□ **추진실적** : 기준 시행('25. 2.28.), 컨설팅 추진('25. 3.~)

□ **향후 추진일정** : 신속통합기획 초기단계 사업지 시범사업 추진('25. 4.~)

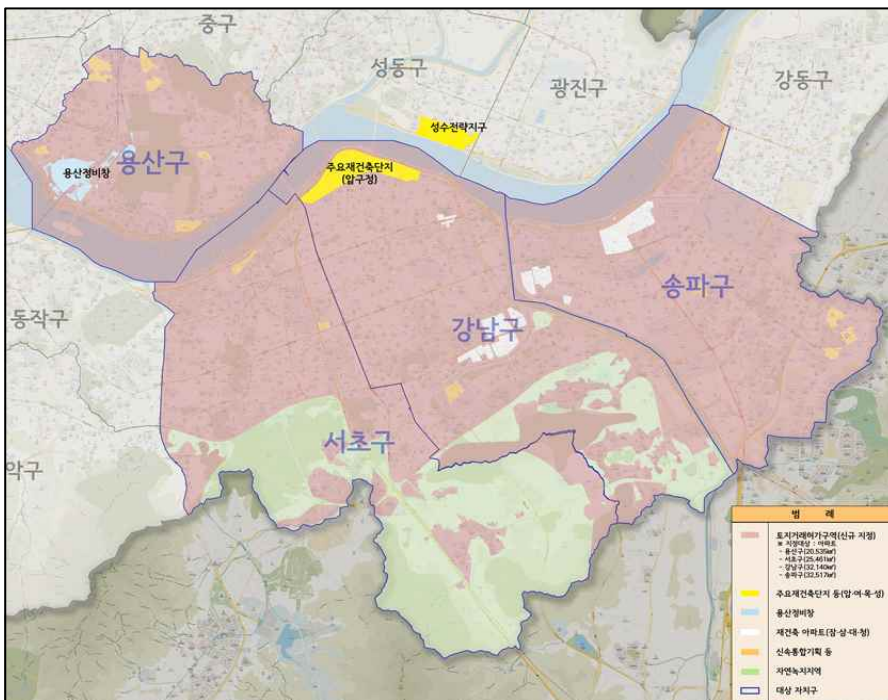
13. 토지거래허가구역 및 인근 부동산시장 교란행위 집중 점검

토지관리과장 : 이계문 ☎2133-4660 토지정책팀장 : 지미중 ☎4662 담당 : 김용필 ☎4663
부동산관리팀장 : 진하정 ☎4674 담당 : 김민규 ☎4675

토지거래허가구역 조정에 따라 발생할 수 있는 부동산 거래질서 교란 행위를 예방하기 위해 합동 지도·점검을 실시하여 시민의 재산권 보호

□ 허가구역 지정('25.3.19.)

- 지정범위 : 강남·서초·송파·용산구(110.65km²) 건축물 용도 '아파트' 한정
- 지정기간 : '25.3.24.~ 9.30.(6개월)
- 허가면적 : 주거지역 6㎡, 상업지역 15㎡



자치구	아파트수	세대수
합 계	2,211	397,297
강남구	719	133,658
서초구	785	92,410
송파구	461	133,579
용산구	246	37,650

※ 출처 : 공공데이터 포털, '24.8.기준

□ 점검개요

- 점검대상 : 투기수요 유입이 우려되는 지역의 부동산 중개사무소
 - * 강남·서초·송파·강동구, 마포·용산·성동·광진·동작구 등
- 점검반 구성 : 국토부, 국세청, 금융위, 부동산원, 서울시, 자치구
 - * (상시) 서울시, 자치구 / (주2회) 국토부 및 관계기관

□ 주요 점검사항

- 토지거래허가구역 조정('25.2.13.) 전·후 거래한 매매계약 관련 사항
- 투기세력 및 교란행위자에 대한 정보 수집

□ 추진실적

- '25. 2.25. : 한국공인중개사협회 간담회 개최
 - 건전한 부동산 거래질서 확립을 위한 업계 자정노력 촉구 등
- '25. 2.~ : 부동산중개사무소 합동 지도·점검 실시
('25.4.1.기준)

점검	적발	이상거래	교란행위
179개소	11건	32건	0건
※ 적발 : 부동산시장 교란행위와 무관한 위반으로 현장 행정지도 실시 (고용 미신고 등) ※ 이상거래 : 거래당사자를 대상으로 정밀조사가 필요한 경우 (소명서, 통장거래내역 등) ※ 교란행위 : 가격담합, 가격부양 목적의 허위신고 등 부동산시장 교란행위			

⇒ (후속조치) 이상거래 32건 중 잔금지급 완료된 6건에 대해 국토부 등
통보(신고내역 정밀조사 및 결과 회신 요청)

□ 향후 추진일정

- '25. 4.(계속) : 부동산 거래질서 교란행위 합동 지도·점검 지속 실시,
이상거래 건에 대한 통보 및 조치요청(국토부 등)

가격 부양 목적의 허위 거래신고



△△공인중개사는 부당하게 시세를 올릴 목적으로 실제 거래되지 않은 매물을 거짓으로 거래완료 되었다고 표기하여 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주는 행위

시세조작 목적의 담합행위



인터넷 포털사이트 카페 "△△△"에 000라는 닉네임으로 "XX아파트 33평은 00억 이하로 내놓지 마세요" 등의 게시글을 작성하여 인근 공인중개사의 업무를 방해하는 행위

거래가격을 거짓으로 거래신고



세금 탈루 등의 목적으로 다운계약서를 체결하거나, 시세조작, 대출한도 상향 등의 목적으로 업계약을 체결하는 등 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위

계약일 허위신고

날짜	내역	금액
2X.3.15	계약금	X억원
2X.5.14	계약서 작성	-
2X.6.2	중도금	X억원
2X.6.12	잔금	X억원

매도인 A와 매수인B는 공인중개사 C씨의 중개로 매매계약을 체결. 2X.3.15에 계약금 X억원을 지급하고 2X.5.14에 계약서를 작성함. 2X.6.2에 중도금 X억원, 2X.6.12에 잔금 X억원을 지급함. 공인중개사 C씨는 2X.5.14를 계약일로 하여 2X.6.13에 거래신고 완료함

시세조작 목적의 업무방해



A씨는 ○○아파트에 단독방을 개설하고 단지 내 부동산들을 모두 가두리 부동산으로 폄하하고 시세보다 현저하게 높게 광고해주는 단지 밖 외부 부동산을 이용하도록 유도하고, 단지 내 부동산들이 올린 정상매물에 대하여 단독방 참여자들에게 허위매물 신고하게 하여 부동산 시세에 부당한 영향을 주는 행위

초과 중개보수 수수행위



공인중개사A

공인중개사 A씨는 공인중개사법 등 관련 법령에 따른 중개보수의 한도는 100만원 임에도 불구하고, 매도인 B씨로부터 사례 명목으로 1,000만 원의 초과 보수를 수수하는 행위

14. 공익사업 추진시 감정평가 추천방법 개선

토지관리과장 : 이계문 ☎ 2133-4660 부동산평가팀장 정인성 ☎ 4669 담당사무관 이향숙 ☎ 4698
담 당 류지순 ☎ 4671

공익사업 등 보상평가 시 사업시행자가 SH공사인 경우 서울시 추천을 생략하여 신속한 사업 추진 도모

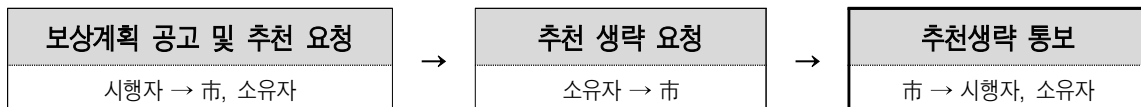
□ 추진배경

- 사업시행자가 SH공사인 경우 토지소유자들의 집단 민원 발생
 - 토지소유자들이 SH공사와 서울시를 동일 기관으로 인식, 사업시행자에게 유리하게 감정평가 될 것으로 우려하여 보상금 산정의 공정성 훼손 문제 제기
- 창의행정담당관 규제철폐 안건 선정
 - 신속한 공익사업 추진을 위한 시 감정평가업자 추천 생략 기준 검토 필요

□ 주요내용

- (법률기준) 보상금액 산정 시 감정평가의 객관성과 공정성 확보를 위해 감정평가 3인 중 1인을 시·도지사가 추천
 - 토지보상법 제68조(보상액의 산정) 및 시행령 제28조(시·도지사와 토지소유자의 감정평가법인등 추천)
- (개선내용) 시·도지사 감정평가사 추천 생략
 - 대 상 : SH공사가 사업시행자인 사업
 - 내 용 : 토지소유자 동의요건 충족 시 감정평가사 추천 생략

※ 요건 : 토지면적 2/3 이상 소유자, 소유자 총수의 과반수 이상 동의



□ 향후 추진일정

- '25. 5. : SH공사 시행사업 감정평가업자 추천 생략 시행

□ 기대효과

- 공익사업의 신속한 사업 추진으로 시민 주거 안정 도모
- 감정평가업자 추천 업무 개선으로 행정 신뢰성 제고