

주요 업무 보고

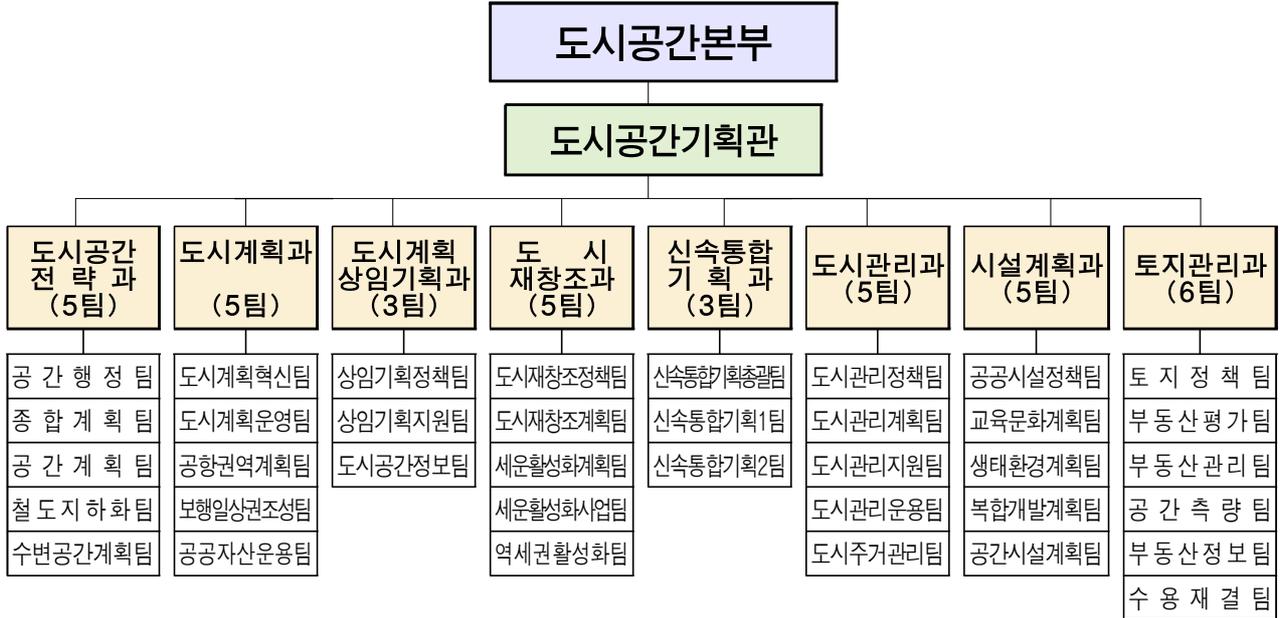
2024. 11.

도시공간본부

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인력 : 197명 / 197명 (정원/현원)

(24. 9. 30. 기준)

구분	합계	일반직	임기제	관리운영직
계	197 / 197	168 / 170	27 / 24	2 / 3
도시공간전략과	29 / 28	24 / 25	3 / 3	2 / 0
도시계획과	26 / 27	24 / 24	2 / 2	0 / 1
도시계획상임기획과	16 / 15	7 / 6	9 / 8	0 / 1
도시재창조과	29 / 28	29 / 28	0 / 0	0 / 0
신속통합기획과	19 / 17	7 / 7	12 / 10	0 / 0
도시관리과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	0 / 0
시설계획과	22 / 23	22 / 22	0 / 0	0 / 1
토지관리과	32 / 35	32 / 35	0 / 0	0 / 0

※ 시간선택제 7명 별도 : 도시공간전략과 1, 도시계획과 1, 도시계획상임기획과 4, 시설계획과 1
 ※ 한시임기제 1명 별도 : 도시계획상임기획과 1

□ 부서별 주요업무

부서명	주요업무
도시공간전략과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시공간 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항 ○ 수도권 정비계획 및 수도권정비위원회 업무 ○ 서울대개조 관련 정책수립 및 실행전략 마련, 제2세종문화회관 건립 ○ 서울역 일대 마스터플랜 수립, 국가상징공간 조성 관련업무 ○ 국가철도 지하화 통합개발 노선별 기본계획 수립 및 주변지역 공간구상
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 통합관리 및 공공시설등 설치기금 운용에 관한 사항
도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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
도시재창조과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹지생태도심 마스터플랜 수립·운영, 녹지생태도심 재창조 전략 추진 ○ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진 ○ 도시주거환경정비기본계획 수립 및 운영, 도시정비형 재개발사업 추진 ○ 역세권 활성화사업 관리 및 제도개선, 실행방안 수립 등 추진
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
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 ○ 경관심의 제도개선 및 안건 검토
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

2 2024년 예산 (‘24. 9. 30. 기준)

□ 세입·세출별 예산

(단위 : 백만원)

구 분		2024년(A)	2023년(B)	증감(A-B)
세입	계	1,779	746	1,033
	일반회계	1,779	746	1,033
	이 자 수 입	2	-	2
	사모·보조금등반환수입	0.2	-	0.5
	그 외 수 입	392	102	290
	지난년도수입	19	26	△7
	기 타 과 태 료	82	85	△3
	국 고 보 조 금	1,284	533	751
세출	계	30,458	28,545	1,913
	일반회계	21,162	18,957	2,205
	특별회계	9,296	9,588	△292
	주택사업특별회계	2,799	2,573	226
	도시개발특별회계	6,497	7,015	△518

□ 부서별 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2024년(A)	2023년(B)	증감(A-B)	사업수
계	30,458	28,545	1,913	79
도시공간전략과	2,833	2,171	662	12
도시계획과	2,962	4,001	△1,039	12
도시계획상임기획과	2,780	1,168	1,612	7
도시재창조과	2,882	3,380	△498	10
신속통합기획과	6,742	6,511	231	3
도시관리과	6,825	5,914	911	10
시설계획과	1,362	2,572	△1,210	7
토지관리과	4,073	2,828	1,245	18

3

위원회 현황

구 분	도 시 계 획 위 원 회	공 공 시 설 등 설 치 기 금 운 용 심 의 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	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	<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"> ◦ 기금운용계획에 관한 사항 ◦ 기금의 결산보고에 관한 사항 ◦ 기금운용의 성과분석에 관한 사항 ◦ 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 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 	<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"> ◦ 지적측량성 과에 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

II. 정책비전 및 목표

2024 도시공간본부 비전 체계도

Vision **시민의 일상이 행복한 글로벌 미래도시 서울**

Target

도시 활력을 위한
과감한 공간혁신

URBAN SPACE
RENOVATION

**도시공간
대 개 조**

세계적 매력의
여가문화시설 확충

기반시설 재구조화
핵심거점 조성

도심내 녹지 확보
서울 전역 확산

【추진목표 및 주요사업】

1. 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도시공간 혁신

철도지하화 추진	녹지생태도심 선도사업추진	공간혁신구역 선도사업추진	산업혁신거점 조성	대학도시계획 혁신2.0
				

2. 시민 삶의 질을 높이는 매력공간 창출 및 지원사업 강화

신속통합기획	미래서울도시관 조성	역세권 활성화사업	모바일 공인중개사 자격증명 서비스 시행	시민 편의 위한 부동산 종합정보 안정적 제공
				

3. 공간대개조를 앞당길 제도 전면 개편

서울역일대 마스터플랜수립	저층주거지 관리체계개선	개발제한구역 주민불편 해소방안마련	용적거래 실행모델개발	新지구단위계획 체계개편
				

목표별 주요사업

1 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도시공간 혁신

1. 서울시 철도지하화 추진계획
2. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진
3. 공간혁신구역 선도사업 추진
4. 산업혁신거점 조성계획 수립
5. 대학 도시계획 혁신 2.0 추진

2 시민 삶의 질을 높이는 매력공간 창출 및 지원사업 강화

1. 신속통합기획 추진
2. 미래서울도시관 조성 추진
3. 역세권 활성화사업 추진
4. 모바일 공인중개사 자격증명 서비스 시행
5. 시민 편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

3 공간대개조를 앞당길 제도 전면 개편

1. 서울역 일대 마스터플랜 수립
2. 저층주거지 관리체계 개선
3. 개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련
4. 도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발
5. 시대변화에 대응 新지구단위계획 체계 개편

Ⅲ. 주요 사업 추진계획

1. 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도시공간 혁신

- ① 서울시 철도지하화 추진계획
- ② 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진
- ③ 공간혁신구역 선도사업 추진
- ④ 산업혁신거점 조성계획 수립
- ⑤ 대학 도시계획 혁신 2.0 추진

1. 서울시 철도지하화 추진계획

도시공간전략과장 : 양병현 ☎2133-6950 철도지하화팀장 : 송주한 ☎6967 담당 : 백명선 ☎6969

「철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법」(‘24.1.30공포) 제정과 연계하여 우리시의 선제적 공간구상 및 계획을 마련하여 대응코자 함

□ 추진배경

- 서울의 지상철도를 지하화하여 단절을 극복, 新도시공간으로 재편 필요
 - (국가철도) 71.6km 6개 노선(경부·경인·경의·경원·경춘·중앙선)
- 특별법 제정으로 국가철도의 지하화 사업 추진 근거 마련
 - 「철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법」(‘24.1.30. 제정, ‘25.1.31. 시행)

□ 추진내용

- ▶ 국가철도 6개 노선(71.6km, 경부·경인·경의·경원·경춘·중앙선)을 국토부 종합계획에 반영하여 지상철도 지하화 추진
 - ※ 철도운영의 중단없이 지하노선의 건설 및 연결을 위해 접속부 가능구간 등 기술적 검토 필요

- (‘24.04.~) 서울시 선제적 철도지하화 공간구상 수립 中
 - 서울시 도시계획 체계 및 공간구조에 따라 지상철도 구간 지하화 구상
 - 지하화에 따른 상부 역사 및 선로부지 유형에 따른 개발방안 마련
 - 사업구간별 개략 사업성 검토 등
- (‘24.10.) 서울시 철도지하화 선도사업 구상 및 제안
- (‘25.05.) 철도지하화 종합계획 반영 노선 제안

※ 국토부 철도지하화사업 추진계획

[지상철도 지하화 추진체계]

- (국토부) 철도지하화통합개발에 관한 종합계획(‘24~’25) : 철도지하화 중장기계획
- (지자체) 노선별 기본계획(‘26~’28) : 세부사업 범위, 단계별 사업추진 계획 등
- (사업시행자) 사업추진(‘29~) : 철도 지하화와 상부 개발사업 시행

[철도지하화 선도사업 선정계획(‘24.12)]

- 지자체 제안(‘24.10), 종합계획 前 기본계획 착수로 사업기간 1~2년 단축

□ 추진실적

- '24.02.07. : '서울시 철도지하화 주변지역 기본구상 수립' 방침
 - ※ '24.3.21 국토부 「철도지하화통합개발 종합계획 수립」 연구용역 착수('24.3~'26.3)
- '24.03.13. : 『철도지하화 공간전략 자문단 및 TF 구성·운영』 방침
- '24.03.~ : 철도지하화 공간전략 자치구 TF 회의(2회)
- '24.04.04. : '철도지하화 통합개발 추진 협의체' 출범식
 - 협의체 구성: 국토부, 지자체, 공공기관, 연구기관, 민간 등
- '24.04.08. : 서울시 철도지하화 기본구상 수립용역 착수
- '24.05.08. : 철도지하화 통합개발 사업 설명회(국토부)
- '24.06.03. : 철도지하화 통합개발 선도사업 가이드라인 배부(국토부)
- '24.07.09./ 08.29. : 국토부 철도지하화 통합개발 지자체 컨설팅(2회)
- '24.10.25. : 서울시 철도지하화 선도사업 제안서 제출(市→국토부)

□ 향후 추진일정

- '24.12. : 철도지하화 선도사업 선정(국토부)
- '25.05. : 철도지하화 종합계획 반영 노선 제안(市→국토부)
- '25.12. : 철도지하화 종합계획 수립(국토부)
- '25.~ : 선도사업 선정노선 철도지하화 통합개발 기본계획 수립

2. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진

도시재창조과장:신윤철 ☎2133-4630 세운활성화계획팀장:진명국 ☎4643 담당:서연우 ☎4642

세운 재정비촉진계획 변경 수립을 통한 도심 재개발을 활성화하고, 낙후 도시를 일·주거·문화가 어우러진 경쟁력있는 도시로 재도약

□ 추진배경

- 소규모 정비구역으로 개발성과 부진 및 도심 낙후지역 체계적 개발 한계
- 서울 낙후 도시의 활성화 및 도심 경쟁력 확보방안 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 녹지축 조성**
 - 다양한 방식(시설사업, 통합재개발 등) 적용하여 단계별로 도심공원 조성
- 녹지공간 중심으로 **일·주거 등 고밀복합개발, 문화·상업 인프라 확충**
 - 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

□ 향후 추진일정

- '24.상반기~ : **도심공원**(세운~청계~대림~삼풍~PJ~인현~진양) **단계별 완성**
 - 삼풍상가 및 PJ호텔 도시계획시설(공원) 결정('24. 6.)
 - 타당성조사 등 사전절차 이행('24.6.~12. 타당성조사 약정 체결 및 시행)
- '24.하반기~ : **구역별 재정비촉진사업 시행**
 - 세운재정비촉진계획('24.6. 고시) 반영하여 구역별 정비사업 시행

3. 공간혁신구역 선도사업 추진

도시공간전략과장 : 양병현 ☎2133-6950 공간계획팀장 : 김영희 ☎6970 담당 : 이상직 ☎6973

시대 변화에 대응하여 도시규제로부터 자유롭고, 융복합 도시개발이 가능한 공간혁신구역 선도사업 추진을 통해 도심의 성장거점을 조성

□ 추진배경

- 「2040 서울도시기본계획」 7대목표 중 ‘도시계획 대전환’ 실현
 - 도시 미래 모습을 담은 유연한 도시계획 체계 마련
- 국토부 「도시계획 혁신방안」 공간혁신구역 발표('23.1), 국토계획법 개정·시행 ('24.8.)
 - 3종 공간혁신구역 : 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설입체복합구역

□ 주요내용

- 국토부 선도사업 4개소 공간혁신구역 지정(재구조화 계획 수립) 추진
 - 국토부 공간혁신구역 선도(시범)사업 후보지 서울시 4개소 선정('24.7.)
 - 후보지별 특성을 반영한 개발계획(안) 마련하여, 공간혁신구역 지정 등 추진

[금천구] 공군부대	[동대문구] 청량리역	[서초구] 서초구청사	[강서구] 김포공항
도시 용·복합공간 (주거산업업무 등) + 도심형 군부대 압축 조성	교통허브·업무산업 핵심거점 조성 (광역환승 고밀복합 대학연계 등)	GTX-C정거장, 복합환승센터와 서초구청사 복합개발	미래형 교통허브시설, 첨단산업 R&D 클러스터 등 구축
			

- 공간혁신구역 3종에 관한 가이드라인 마련, 서울시 선도사업 추진
 - 지정대상, 선정절차, 규제완화 범위, 공공기여 등 수립하여 市 선도사업 추진
 - 공간혁신구역 유연한 활용을 위한 제도개선 및 정책제안 사항 발굴 병행

□ 향후 추진일정

- '24.12. : 서울시 공간혁신구역 가이드라인(안) 마련
- '25. 1.~ : 사업별 재구조화계획 수립 및 공간혁신구역 지정 행정절차 이행

4. 산업혁신거점 조성계획 수립

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 도시계획혁신팀장 : 김학선 ☎8326 담당 : 심현주 ☎8329

새로 도입된 도시공업지역법에 따라 공업지역기본계획 수립 및
신설 공업지역정비사업 제도를 활용한 신산업거점 조성 기반 마련

□ 추진배경

- 도시공업지역법에 따라 **공업지역기본계획(법정계획) 수립 의무화**
 - 공업지역의 종합적 관리 및 활성화 방향, 유형별 관리방안 등
 - ※ 도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법('22.1. 시행)
- 산업구조 변화를 능동적으로 담아내는 산업 공간으로서의 **준공업지역 역할 재정립 및 신산업 거점 공간 전환 기반 마련 필요**

□ 주요내용

- 서울시 공업지역기본계획 수립
 - 지역별 특성을 고려한 준공업지역 유형화 및 유형별 관리방향 설정
 - 공업지역정비구역(산업혁신구역, 산업정비구역) 지정 및 계획 수립 기준 마련
- 산업혁신거점 조성을 위한 전략계획 수립
 - 지역별 혁신거점 후보지 검토 등 시범사업지 선정
 - 실현가능한 산업혁신거점 조성구상 및 실행방안 마련

〈용역 개요〉

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

□ 향후 추진일정

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

5. 대학 도시계획 혁신 2.0 추진

시설계획과장 : 김형석 ☎2133-8400 교육문화계획팀장 : 노만규 ☎8410 담당 : 이유희 ☎8411

도시계획 지원방안을 통해 용적률·높이 등 규모 제한이 완화된 대학의 실질적인 혁신 실현, 미래인재 양성 및 대학-지역 상생·발전

□ 추진배경

- 용적률 한계 뛰어넘는 혁신성장구역 도입 및 높이 완화('23.1.1.)
- 도시계획 지원 실효성 제고 위한 추가 지원 및 인허가 제도 보완 필요

□ 추진경위

- '22.12.31. : 대학 도시계획 지원방안 대외발표 (대학 도시계획 혁신 1.0)
- '23. 7.24. : 「시 도시계획 조례」 개정, 공포·시행
- '24. 4.26. : 대학 간담회 개최 (21개 대학 참석)
- '24. 6.18. : 서울 미래 혁신성장 계획 대외발표 (대학 도시계획 혁신 2.0)
- '24. 7. 1. : 대학 도시계획 혁신 2.0 추진 방침 (행정2부시장 제171호)

□ 주요내용

- **혁신캠퍼스** 용적률·높이 완화 본격 추진 및 제도적·행정적 지원 강화
 - 첨단학과·산학연 협업 시설 도입, 용적률 1.2배 완화 및 높이계획 유연화
 - 부설주차장 설치기준 완화 / MP교수 총괄 검토 / 기숙사 공급 확대
- **오픈캠퍼스** 대학의 물리적·지적 자산 활용, 대학과 지역 상생 도모
 - 강당·도서관 등 시설 개방, 생활SOC·평생교육시설 등 지역기여시설 도입
 - 대학 경계 담장, 석축 등 철거 / 유휴 기숙사 활용 캠퍼스스тей 추진
- **그린캠퍼스** 지속가능한 대학 혁신 추진, 도시의 성장 견인
 - 지역재난 대응 '10cm 빗물담기' 참여 / 서울초록길 연계 녹지공간 확충
 - 신재생에너지 생산기반 구축, 소비에너지 자체 확보 및 탄소중립 실현

□ 향후 추진일정

- '24.하반기~ : 대학별 세부시설조성계획 결정(변경) 등 절차 추진

※ [중앙대] '24.8. 결정 고시, [과대] '24.10. 결정 고시 / [강대, 세종대] '24.11. 결정 고시 예정 / [가대] 협의 진행 중

2. 시민 삶의 질을 높이는 매력공간 창출 및 지원사업 강화

① 신속통합기획 추진

② 미래서울도시관 조성 추진

③ 역세권 활성화사업 추진

④ 모바일 공인중개사 자격증명 서비스 시행

⑤ 시민 편의 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

1. 신속통합기획 추진

신속통합기획과장 : 명노준 ☎2133-1889 신속통합기획총괄팀장 : 송인희 ☎1690 담당 : 오정민 ☎8334

정비사업 추진 시 발생할 수 있는 갈등·지연 요소에 대해 선제적으로 대응하면서 더욱 속도감 있게 신속통합기획 추진

□ 주요내용

- 사업성과 공공성의 균형을 갖춘 정비계획 지침 등 민간 정비사업 지원
 - (계획) 유연한 도시계획 기준 적용, 지구단위계획 및 사업계획과의 통합계획
 - (절차) 수권분과위원회, 건축·교통·환경 통합심의 등 신속한 계획 결정
- 공동주택 기획·설계 전문가 참여, 혁신적인 디자인 기획으로 경관 등 개선

□ 주요실적

- 기획대상 수시 선정 및 시·구·전문가 등 원팀 회의를 통한 기획수립
 - '24년 12개소 수시 선정, 기획추진 중
- 신속통합기획과 정비계 수립 병행, 재구조화로 속도감 있는 추진
 - 기획단계에서 관계부서 협의, 추정분담금 산정 병행, 소요기간 2~3개월 단축
- 총 131개소 중 76개소 기획 완료(구역 지정 25), 55개소 기획(자문) 중
 - '24년 기획완료(21) : 상도5, 마야 등 재개발 17개소, 서빙고산동야, 장미·23차 등 재건축 4개소
 - '24년 구역지정완료(13)/심의완료(7) : 잠실주공5, 마천5구역, 여의도 대교, 창신·송인 등

□ 향후 추진일정

- 기획 중인 55개소는 순차적 완료, 소외지역 등 기획대상 수시 선정 추진
 - '24년 하반기 신속통합기획 10개소 추가 완료예정 (누적 86개소)
- 기획 완료된 76개소는 정비계획 입안 지원 등 공정관리(연중)

2. 미래서울도시관 조성 추진

도시계획상임기획과장:김세진 ☎2133-7950 상임기획지원팀장:김종규 ☎7960 담당:박희영 ☎7961

서울 미래 변화 모습을 종합적으로 보여주고 서울 공간철학을 시민들과 공감할 수 있는 '미래서울도시관(가칭)'을 서울시청 지하공간에 조성하고자 함

□ 추진배경

- 서울 미래 변화 모습을 종합적으로 보여주고 서울시 도시공간 철학을 시민과 함께 공감할 수 있는 도시전시관을 서울시청 지하공간에 조성 추진
- AI, XR 등 최첨단 혁신기술을 집약적으로 활용한 세계적 수준의 입체적 도시홍보 공간 조성



□ 주요내용: 서울 대개조 모습을 미리 체험하는 최첨단 공간 조성

- **미래체험** 미래 서울의 모습을 실감나게 체험하는 최첨단 미래체험 공간
- **정책소통** 첨단기술을 활용해 우수정책을 쉽게 이해하는 정책소통 공간
- **시민동행** 시민·관광객 등 모두가 함께 동행할 수 있는 시민동행 공간
- **글로벌매력** 서울의 글로벌 도시 경쟁력을 보여주는 글로벌매력 공간

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 미래서울도시관 조성을 위한 전시공간 설계 및 전시콘텐츠 기획 용역
- ◆ 용역기간 : '24.03.~09. ◆ 용역비 : 422백만원

□ 향후 추진일정

- '24.11.~ : 전시시설 설계 및 콘텐츠 제작·설치
- '25.12. : 미래서울도시관 개관(예정)

3. 역세권 활성화사업 추진

도시재창조과장 : 신윤철 ☎2133-4630 역세권활성화팀장 : 장수진 ☎4653 담당 : 김창옥 ☎4655

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

□ 주요내용

- 대상지 발굴 지원 등을 통해 역세권 활성화사업의 지속 추진
 - '19년 시범사업 5개소를 시작으로 '24년 현재 총 46개소 선정
- 역세권 활성화사업 대상지 발굴 지원 및 제도 개선을 통한 민간참여 유도
 - 간선도로변 대상지 확대, 용적률 인센티브 추가 도입 등 사업 활성화 도모
 - 동의요건 상향 등 원활한 사업추진을 위한 개선 및 설명회 등 민간 지원

□ 추진실적

- 사업 확대('21.6.) 후 지속적으로 대상지를 선정하여 총 46개소 추진 중임
 - 도시관리계획 완료-17개소, 입안 중-5개소, 사업계획안 작성 중-24개소
- '24. 3. 역세권 활성화사업 운영기준 개정 시행
 - 노선상업지역 대상지 확대 및 용적률 인센티브 추가 도입
- '24. 4. 역세권 활성화사업 설명회 개최
 - 사업시행사, 신탁사 등 대상 설명회 개최로 홍보 및 사업 독려
- '24. 5. 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 개정
 - 사업 확대 추진을 위한 용적률·공공기여 기준 등 유연화
 - 필요시 시장 입안 신설, 용적률 기준 삭제, 공공기여 기준을 운영기준으로 위임

□ 향후 추진일정

- '24. 10 ~ : 자문단 수시 개최를 통해 대상지 선정 및 사업 추진

4. 모바일 공인중개사 자격증명 서비스 시행

토지관리과장 : 이계문 ☎2133-4660 부동산관리팀장 : 오경미 ☎4674 담당 : 김민규 ☎4675

전세사기 등 각종 중개사고의 원인으로 지적되는 무등록자 및 중개보조원의 중개행위 퇴출을 위한 자격증명 서비스 시행 (시행일 : '24. 8. 19.)

※ (서울시) '24년 제2차 창의행정 장려상 / (행안부) 지역정보화 우수사례 장관상

□ 주요내용

- (전국최초) 디지털 환경에 부합하는 모바일 공인중개사 자격증명 서비스 구축
 - (디지털 증명서) 블록체인 기반의 「서울지갑」 활용, 위·변조 불가능한 증명서 구축
 - (제공정보) 모바일 개설등록증 / 공인중개사(중개보조원) 자격증명
- 서울시(서울지갑) ↔ 국토부(K-Geo플랫폼) 시스템 연계
 - 부동산중개업 변동사항(개업, 폐업, 고용여부) 실시간 반영
- (고지방법) 중개행위 전, 중개의뢰인에게 '모바일 공인중개사 자격증명' 제시

□ 추진실적

- '24. 2. : 서울지갑 활용 시스템 구축 협의(디지털정책담당관)
- '24. 3. : 관련 중앙부처 협의 (국토교통부 국가공간정보센터)
 - K-Geo플랫폼 API 요청 및 부동산중개업 종사자 정보 제공 협의
- '24. 3. : 한국공인중개사협회(서울북부, 남부지부)와 활용 협의
 - 불법 중개행위(전세사기) 근절 및 예방을 위한 자격증명 서비스 활용 요청
 - 서울시↔한국공인중개사협회 업무협약(MOU) 후속조치로 서비스 사용 전파
- '24. 8. : 서비스 시행 및 대시민 홍보 실시
 - 홍보매체 : 지하철 전동차 내 게시판, 市 영상·보도 매체 등 활용
- 이용·활용 실적 ('24. 9.말 기준)

구분	총계	8월	9월
설치 및 이용건수	7,895건	4,664건	3,231건

□ 향후 추진일정

- '24. 10. ~ : 공인중개사 및 시민 대상, 맞춤형 사업 홍보 (계속)

○ 이용·활용 절차

① (공인중개사) 서울지갑을 통해 자격증명 인증

② (중개의뢰인) 인증화면과 인증자 대조·확인

③ (공인중개사) 중개대상물 확인·설명서의 “⑭ 현장안내” 항목 기재

※ 「공인중개사법 시행규칙」 [별표 제20호 서식]

⑭ 현장안내	현장안내자	[] 개업공인중개사 [] 소속공인중개사 [] 중개보조원(신분고지 여부 : [] 여 [] 부) [] 해당없음
--------	-------	--

※ “중개보조원” 이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말합니다.
※ 중개보조원은 법 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 고지하여야 합니다.

○ 모바일 공인중개사 자격증명 서비스 표출화면(예시)



① (중개업 종사자) 서울지갑을 통해 자격증명 인증	② (중개의뢰인) 인증화면과 인증자 대조·확인 ③ (공인중개사) 중개대상물 확인·설명서의 “⑭ 현장안내” 항목 기재
---------------------------------	---

5. 시민 편익을 위한 부동산 종합정보의 안정적 제공

토지관리과장 : 이계문 ☎2133-4660 부동산평가팀장 : 정인성 ☎4669 담당 : 권재욱 ☎4672

GIS 기반의 시민 밀착형 스마트정보 제공과 시민의 생활에 꼭 필요한 부동산 종합정보의 안정적 제공 추진

□ 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
- 조상땅 찾기 및 부동산중개업 정보 제공
 - (조상땅 찾기) 본인 또는 상속인의 부동산 소유 현황 제공 서비스
 - (부동산중개업 정보) 개업공인중개사 사무소, 계약서 작성, 공인중개사 교육안내

□ 추진실적

- 시민 재산권 보호를 위한 다양한 부동산 정보제공
 - 부동산 종합정보 제공(서울부동산정보광장) : 20,907천 건(76천 건 /일)
- 서울부동산정보광장 시스템 개선(사용자 편익 증진)
 - 공인중개사사무소 영업이력 정보(행정처분 이력 포함) 및 대표자 사진정보 추가
 - 부동산 실거래 정보 SMAP 3D지도, 설문조사 결과 요구사항 기능개선

▶ 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr>) 시스템 서비스 화면



〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 2024년 서울시 부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리
- ◆ 용역기간 : '24.1.~ '24.12. ◆ 용역비 : 282백만원('22년 205, '23년 260)
- ◆ 대 상 : 서울시 부동산정보포털시스템 ◆ 용역사 : (주)아이에스엠리더 컨소시엄

□ 향후 추진일정

- '24. 11. : 서울부동산정보광장의 지도서비스를 Open Source Gis Server로 전환 및 부동산 관련 통계정보(한국부동산원 통계) 연계 제공

3. 공간대개조를 앞당길 제도 전면 개편

① 서울역 일대 마스터플랜 수립

② 저층주거지 관리체계 개선

③ 개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련

④ 도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래
실행모델 개발

⑤ 시대변화에 대응 新지구단위계획 체계 개편

1. 서울역 일대 마스터플랜 수립

도시공간전략과장 : 양병현 ☎2133-6950 공간계획팀장 : 김영희 ☎6970 담당 : 정경아 ☎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
- 국가대표 브랜드, 국가상징공간 조성사업 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

□ 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

- '24. 7. ~ '26. 1. : '서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립' 추진

2. 저층주거지 관리체계 개선

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 도시계획혁신팀장 : 김학선 ☎8326 담당 : 안동호 ☎8328

제1종전용주거지역, 제1종일반주거지역 등 저층 주거지의 지역 특성과 변화된 여건을 반영한 합리적인 관리체계 마련

□ 추진배경

- 제1종전용주거지역 내 건축물의 층수·높이 제한의 적정성 및 지역 여건 변화 등을 반영한 용도지역 조정 필요성 등의 검토 시기 도래
- 구릉지 등 입지 특성에 따른 다양한 도시·건축 규제를 감안한 저층 주거지역의 주거환경 등 정비 지원방안 마련 필요

□ 추진계획

- (1종전용) **높이·층수 등 합리적 건축 기준 마련**하여 주거환경 정비 유도
 - 법·령 근거 없이 건축조례로 운영 중인 건축물 높이·층수 제한 재정비
 - 주변 현황 등 여건 변화를 고려한 유형별 지구단위계획 표준안 마련
- (1종일반) 노후 주거지의 합리적 건축 기준 마련 및 **노후 기반시설 정비 지원**
 - 저층 주거지 특화 지구단위계획을 통해 건축물 층수·용도·용적률 기준 마련
 - 기부채납을 최소화하고 타 지역 개발 공공기여금으로 공공에서 기반시설 제공

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 저층 주거지 관리 개선방안 마련
- ◆ 용역기간 : '24.4.~'25.1. ◆ 소요예산 : 489백만원

□ 추진경위

- '24. 4. : 용역 계약 및 착수
- '24. 4.~ 9. : 제1종전용·일반주거지역 현황 조사 및 분석 등
- '24.10. : 제도개선(안) 전문가 자문

□ 향후 추진일정

- '25. 1. : 저층주거지역 제도개선(안) 마련

3. 개발제한구역 주민불편 해소방안 마련

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 도시계획운영팀장 : 이현정 ☎8330 담당 : 장진우 ☎8331

지정 후 50년이 지난 개발제한구역의 전면 재검토를 통한 주민불편 해소 및 서울시의 미래 전략부지 활용방안 모색

□ 추진배경

- 구역 지정 이후('71년) 지속적 도시 확장되어 지정목적 퇴색 및 개발 제한구역 내 행위제한으로 주민불편 가중 및 지역 노후화 가속
- 도시 광역화 등 시대적 변화와 지역별 여건을 감안한 개발제한구역에 대한 합리적 토지 이용 방안 검토

□ 주요내용

- 불합리한 개발제한구역 경계 조정 및 취약지구 종합적 관리방안 마련
 - 여건변화를 반영한 개발제한구역 조정 및 취약지구 해제기준(안) 검토
 - GB 해제를 위한 도시관리계획(안) 마련 및 단계별 실행계획 수립 등
- 시대적 변화와 지역별 여건을 감안한 합리적 토지이용방안 마련
 - 사회적 여건 변화와 자연환경 보전 등 사회·환경적 가치 고려한 활용방안 마련
 - 서울의 장래 지속가능한 도시 발전을 위한 토지의 합리적 이용방안 검토

〈용역 개요〉

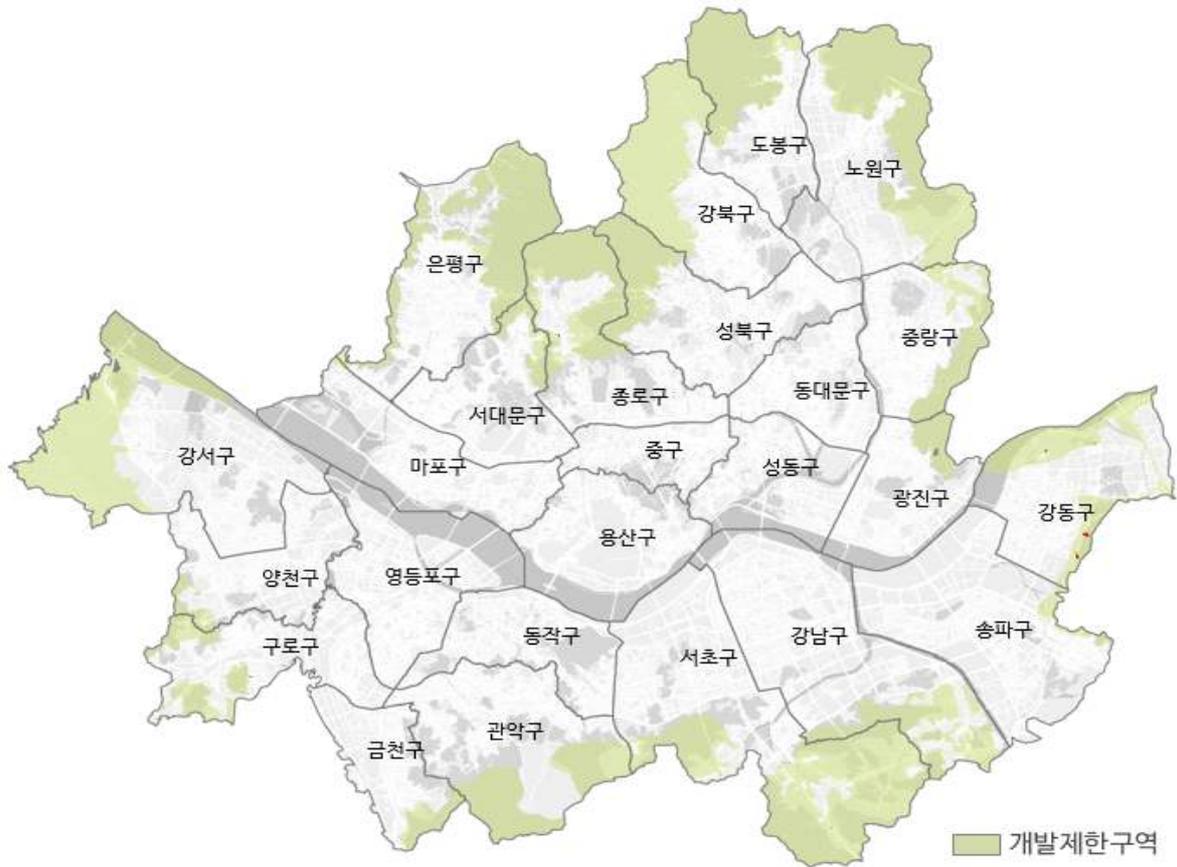
- ◆ 용역명 : 개발제한구역 효율적 관리·활용방안 마련 용역
- ◆ 용역기간 : '24.4.~'25.10. / ◆ 용역비 : 775백만원('24년 298, '25년 477)
- ◆ 용역범위 : 서울시 개발제한구역 전체 약150km²(집단취락지구/단절토지/경계선 관통대지 포함 등)

□ 향후 추진일정

- '24. 下. 현장조사 및 구역별 여건조사 / 자치구 의견수렴
- '25. 上. GB 조정(안)·해제기준(안) 마련 및 전략적 활용시설 대상지 검토 등

□ 서울시 개발제한구역 지정 현황

○ 총괄 현황: 149.09km², 19개 자치구(서울시 행정구역 대비 24.63%)



○ 자치구별 현황

구 별	행정구역(km ²)	GB면적(km ²)	구 별	행정구역(km ²)	GB면적(km ²)
계	605.24	149.09	서대문구	17.63	1.78
종로구	23.91	8.33	마포구	23.85	0.08
중 구	9.96	-	양천구	17.40	0.99
용산구	21.87	-	강서구	41.45	18.91
성동구	16.86	-	구로구	20.12	3.43
광진구	17.06	1.89	금천구	13.02	1.69
동대문구	14.22	-	영등포구	24.55	-
중랑구	18.49	4.64	동작구	16.35	-
성북구	24.58	5.31	관악구	29.57	8.28
강북구	23.60	11.67	서초구	46.98	23.89
도봉구	20.65	10.20	강남구	39.50	6.09
노원구	35.44	15.90	송파구	33.88	2.64
은평구	29.71	15.21	강동구	24.59	8.16

4. 도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발

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

서울의 미래자산은 보전하면서 개발이 필요한 도심의 개발 활력을 제고할 수 있는 용적이양제도의 실행모델 개발 및 법령·조례 제·개정안 마련

□ 추진목적

- 지금까지의 선행연구에서 제시된 단순한 개념적 모델을 넘어 실제 대상지에 기술적인 적용 시뮬레이션을 통해 '즉시 적용가능한 실행모델'을 개발하고 향후 제도 안정화를 위한 '법령 및 조례 제·개정 방안'까지 검토

□ 주요내용

- 기존 선행연구들을 토대로 '시범사업 추진'을 통해 즉시 적용가능한 '서울형 용적이양 실행모델'을 개발
 - 용적가치 산정방안/거래방안 마련 이후, 다분야 실무 전문가의 실행모델 검증, 실제 시범사업 대상지에 시뮬레이션을 통한 모델 완성
- 실행모델을 바탕으로 국토계획법 등 법령 및 조례 제·개정안 마련

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발 용역
- ◆ 용역기간 : '24.03.01 ~ '24.12.31(10개월) ◆ 소요금액 : 300백만원
- ◆ 용역내용 : 용적거래 실행모델 개발 및 선도사업지 적용방안 마련

□ 추진경위 및 향후일정

- '24. 2.20. : 제안서 평가
- '24. 3. 1. : 용역 착수
- '24. 3.~10. : 시범사업 시뮬레이션 및 실행모델 개발
- '24. 8.~12. : 실행모델 보완 및 법령 등 개정안 마련

5. 시대변화에 대응 新지구단위계획 체계 개편

도시관리과장 : 하대근☎2133-8370 도시관리정책팀장 : 송정미☎8372 담당 : 정미화☎8393

지구단위계획 제도를 진단·평가하여 규제적 운영에서 벗어나 사회적·제도적 변화에 대응하는 관리 방안을 마련하고자 함

□ 추진배경

- 개별 사업의 목적을 위해 다양하게 운영되고 있는 지구단위계획 등의 수립 실태진단을 통해 통합, 특성화를 갖춘 도시관리 방안 마련
- 2040 서울도시기본계획 등 변화된 도시정책 실현을 위한 과감하고 유연한 지구단위계획 기준 마련

□ 주요내용

- 전체 지구단위계획 실태분석·진단을 통한 관리 방향 재정비
- 상위계획·정책·여건변화를 반영한 **지구단위계획 수립 기준 전면 개편**
 - 지구단위계획의 분야별(녹지생태, 방재안전 등) 기준 마련
 - 지구단위계획구역을 감안한 공공기여 제공 및 활용 방안
- 개별 사업별(지단, 사전협상, 역세권사업 등) **용적률 체계 통합관리·운영방안 검토**
- 지구단위계획구역의 **지역특화 등 실현을 위한 계획 요소 검토·제시**
 - 도시기능 및 미관 증진을 위한 건축적 요소, 가로디자인, 보행계획 등 도시질 향상을 위한 계획 요소 및 입체적 공간구상 수립 기준 등 제시

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명: 新지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비
- ◆ 용역기간: '24.08.~'25.12(17개월) ◆ 계약금액: 764백만원('24년 382, '25년 382)
- ◆ 용역범위: 서울시 전체 지구단위계획 수립 대상 구역

□ 향후 추진일정

- '24. 하반기 : 체계 개편 방향·계획 제시·검토(해외사례분석, 분야별 기준(안)등)
- '25년 : 중간보고(특화방안 및 기준 등) 및 수립기준 개편