
주요 업무 보고

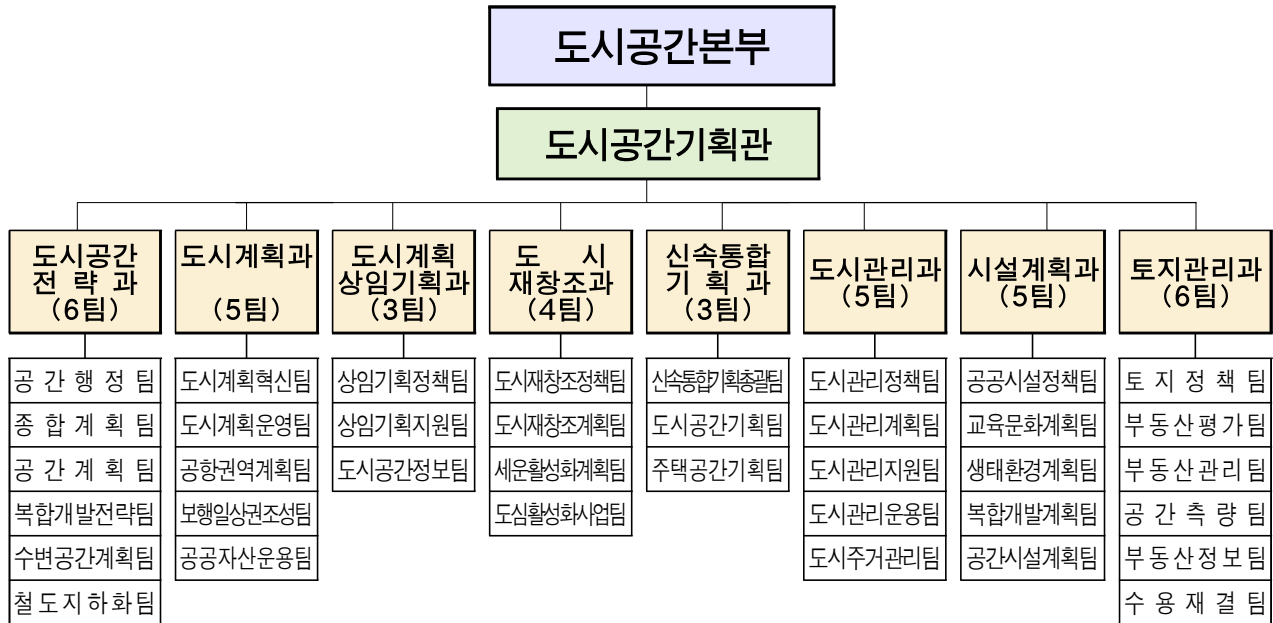
2025. 2.

도시공간본부

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조 직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인 력 : 202명 / 204명 (정원/현원)

(25. 1. 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 / 17	7 / 7	11 / 9	0 / 1
도시재창조과	26 / 26	26 / 26	0 / 0	0 / 0
신속통합기획과	19 / 19	7 / 7	12 / 12	0 / 0
도시관리과	24 / 23	23 / 22	1 / 1	0 / 0
시설계획과	22 / 23	22 / 22	0 / 0	0 / 1
토지관리과	32 / 37	32 / 37	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 선도사업 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

2

2025년 예산('25. 1. 31. 기준)

□ 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)

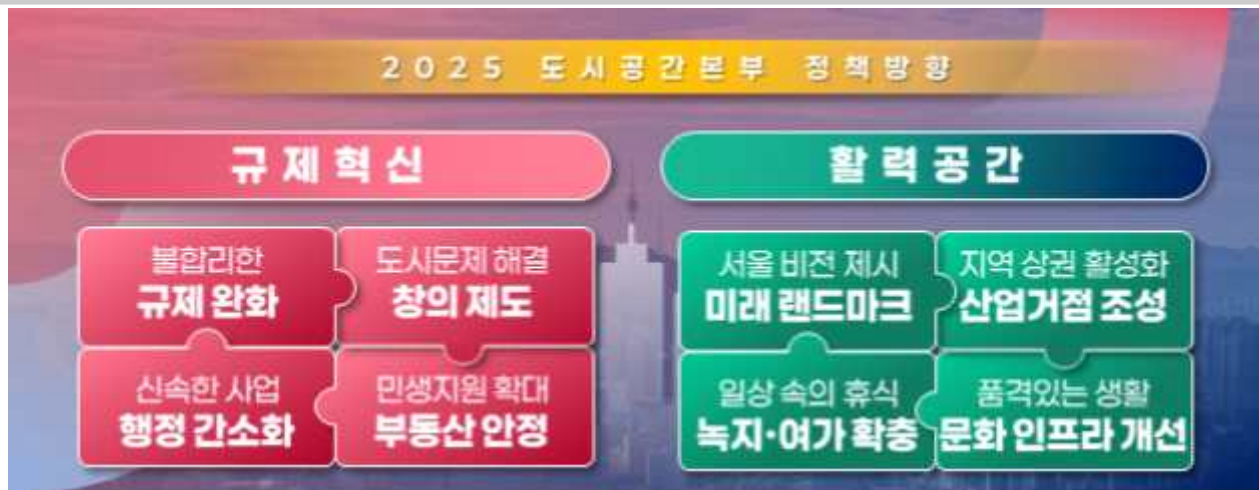
구 분	2025년(A)	2024년(B)	증감(A-B)	사업수
계	43,501	30,541	12,960	68
도시공간전략과	4,708	3,065	1,644	10
도시계획과	2,893	2,747	146	10
도시계획상임기획과	14,728	2,780	11,948	6
도시재창조과	6,910	2,882	4,028	7
신속통합기획과	3,500	6,742	△3,242	2
도시관리과	5,343	6,825	△1,482	10
시설계획과	1,264	1,362	△98	5
토지관리과	4,156	4,138	18	18

3

위원회 현황

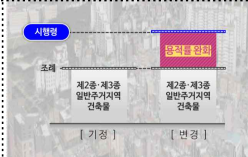
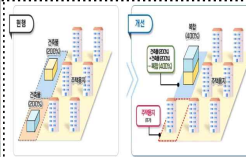
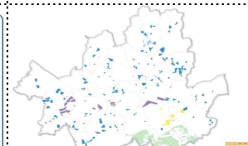
구 분	도 시 계 획 위 원 회	공 공 시 설 등 설치기금 운용심의 위원회	도 시 건 축 공동위원회	지 방 토 지 수용위원회	지 방 지 적 위 원 회	지 적 재 조 사 위 원 회
위원장	행정2부시장	도시공간본부장	행정2부시장	시장	도시공간본부장	시장
위원수	25~30명 ※ 시의원 4~5명	10명 이내 ※ 시의원 2명	30명 이내 ※ 시의원 4명	20명 이내 ※ 시의원 2명	5~10명 ※ 시의원 1명	10명 이내
임 기	2년 (1회 연임)	3년 (1회 연임)	도시계획위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (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

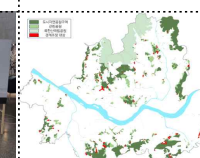


【추진목표 및 주요사업】

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

비주거비율 폐지·완화	용적률 한시 허용	공공건축물 입체·복합화	오피스텔 과밀부담금 완화	용적이익양 선도사업 추진
				
지구단위계획 재정비	비오톱 지정기준 개선	입체공원 조성기준 마련	토지거래허가제 합리적 운영	
				

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

철도 지하화	서울역 마스터플랜	역세권 활성화사업	공간혁신구역 선도사업	공공기여 자산 종합 관리	미래서울도시관 조성
					
녹지생태도심 선도사업	문화유산 및 주변부 관리	2040 경관계획 수립	신속통합기획 상설 전시	도시자연공원구역 재정비	사유재산 토지정밀조사
					

목표별 주요사업

1 [규제혁신] 민간 주도 도시 개발 활성화를 위한 규제 완화 및 절차 간소화

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1. 상업지역 및 준주거지역 비주거비율 폐지·완화 | 도 시 계 획 과 |
| 2. 소규모 건축물 법적 상한까지 용적률 한시 허용 | 도 시 계 획 과 |
| 3. 공공건축물 입체·복합화로 민간 사업성 제고 | 도 시 계 획 과 |
| 4. 공공임대주택 오피스텔 과밀부담금 완화 | 도 시 계 획 과 |
| 5. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련 | 도시계획상임기획과 |
| 6. 제도변화에 따른 지구단위계획 일괄 재정비 추진 | 도 시 관 리 과 |
| 7. 비오톱1등급 토지의 합리적 지정기준 개선 | 시 설 계 획 과 |
| 8. 지속가능한 입체공원 설치·운영기준 마련 | 시 설 계 획 과 |
| 9. 토지거래허가제 합리적 운영방안 마련 | 토 지 관 리 과 |

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

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1. 국가철도 지상구간 지하화 | 도시공간전략과 |
| 2. 서울역 일대 마스터플랜 수립 | 도시공간전략과 |
| 3. 역세권 활성화사업 추진 | 도시공간전략과 |
| 4. 공간혁신구역 선도사업 추진 | 도시공간전략과 |
| 5. 공공기여 자산 종합 관리·활용방안 마련 | 도 시 계 획 과 |
| 6. 미래서울도시관 조성 추진 | 도시계획상임기획과 |
| 7. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진 | 도 시 재 창 조 과 |
| 8. 문화유산 및 주변부 도시관리방안 마련 | 도 시 재 창 조 과 |
| 9. 신속통합기획 상설전시 추진 | 신속통합기획과 |
| 10. 2040 서울시 경관계획 수립 | 도 시 관 리 과 |
| 11. 도시자연공원구역 재정비 | 시 설 계 획 과 |
| 12. 개발사업지 내 시유재산 토지정밀조사 및 측량 | 토 지 관 리 과 |

Ⅲ. 주요 사업 추진계획

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

- ① 상업지역 및 준주거지역 비주거비율 폐지·완화
- ② 소규모 건축물 법적 상한까지 용적률 한시 허용
- ③ 공공건축물 입체복합화로 민간 사업성 제고
- ④ 공공임대주택 오피스텔 과밀부담금 완화
- ⑤ 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련
- ⑥ 제도변화에 따른 지구단위계획 일괄 재정비 추진
- ⑦ 비오톱1등급 토지의 합리적 지정기준 개선
- ⑧ 지속가능한 입체공원 설치·운영기준 마련
- ⑨ 토지거래허가제 합리적 운영방안 마련

1. 상업지역 및 준주거지역 비주거비율 폐지·완화

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 도시계획혁신팀장 : 김학선 ☎8326 담당 : 황영식 ☎8316

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

시장 수요에 맞는 적정 규모의 상가공급으로 개발사업 활성화를 도모하고
지역별 특성과 수요에 부합하는 자유롭고 창의적인 건축계획 수립을 유도하고자 함

□ 추진배경

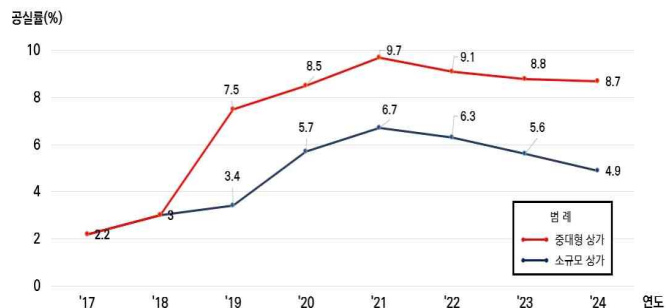
- 사회 및 상업 구조의 변화로 향후 상업공간 필요면적 급감 예상

<서울시 상업공간 수급 현황과 입지형태 변화> (서울연구원, 2019)

- 인구감소, 대규모점포 성장 정체, 온라인 플랫폼 기반 소비증가 등 원인
- 2020년 2,180,550㎡ → 2045년 647,290㎡ 상업공간 필요면적 감소 예상

- 서울시 상가 공실률이 팬데믹 전후로 크게 상승 후, 지속적으로 공실 발생

서울시 상가 공실률(%)	소규모	중대형	비고
2017년	2.2	2.2	전국 평균 ('24.3분기)
2019년	3.4	7.5	
2021년	6.7	9.7	소규모상가 6.5% 중대형상가 12.7%
2023년	5.6	8.8	
2024년	4.9	8.7	



□ 주요내용

- 시장 수요에 맞는 적정 규모 상가 공급을 위한 비주거비율 폐지·완화
 - (도시계획조례) 상업지역 주거복합건축물 비주거비율 완화(연면적 20%→10%)
 - (지구단위계획) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 기준 폐지
 - ※ 신규재정비 구역부터 적용하되 기 결정 구역은 일괄 재정비 후 적용
- 공공목적 용도 도입을 위한 상업지역 내 공동주택 도입 기준 완화
 - (도시계획조례) 일반근린상업지역 내 공공목적 용도 도입 시 순수 공동주택 허용

□ 추진실적

- '24. 9.23. : 상업지역 비주거비율 제도개선 연구용역 착수

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 상업지역 비주거비율 제도개선 연구(학술용역)
- ◆ 용역기간 : '24.9.~ '25.9.(1년) ◆ 용역비 : 178,250천원
- ◆ 용역사 : 서울연구원

- '25. 1. 3. : 비주거비율 완화 한시적 기간 연장 관련 조례 개정
 - 비주거비율 완화(연면적 30%→20%) 기간 3년 추가 연장(~2028.3.27.)
- '25. 1. 6. : 상업·준주거지역 내 비주거비율 완화 보도자료 배포
 - 상업지역 내 비주거비율 완화(연면적 20%→10%) 및 임대주택·공공기숙사 도입 시 순수공동주택 허용
 - 준주거지역 내 비주거비율 폐지(지구단위계획수립기준)
- '25.1.16. : 상업·준주거지역 내 비주거비율 제도개선 방침 수립 및 지구단위계획수립 기준 개정
 - 지구단위계획구역 내 상업 및 준주거지역 비주거비율 조향 삭제

□ 향후 추진일정

- '25. 3. : 제도개선에 따른 기존 지구단위계획(177개소) 일괄 정비
- '25. 5. : 도시계획조례 개정

2. 소규모 건축물 법적 상한까지 용적률 한시 허용

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

비상 경제상황 극복을 위해 소규모 건축물에 대한 용적률 한시적 완화로 경제 활력 제고하고자 함

□ 추진배경

- 소규모 필지 건축 활성화를 위한 규제 개선 요청

[시장주재 건설분야 간담회('24.12.) 및 규제풀어 민생살리기 대토론회('25.1.)]

- 소규모 필지(500㎡)는 기부채납 등 공적기여를 통한 용적률 상향이 어려워 사업성 저하 및 건설경기 침체로 이어져 개선 요청

□ 주요내용

- 법적 상한 용적률(250%~300%)까지 한시적(3년) 완화

현 행	개 선 ⇒	변 경(안)
· 2종일반주거지역 : 200%		· 2종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(250%)까지
· 3종일반주거지역 : 250%		· 3종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(300%)까지

- 제도의 합리적인 조기 정착을 위해 건축법령 등 추가 보완사항 도출

- 용적률 완화시 추가 건축기준 완화사항 검토(인접대지 이격거리, 부설주차장 기준 등)
- 모아타운 등 타 사업에 미치는 영향 및 활용 가능 여부 등

□ 향후 추진일정

- '25. 상반기 : 도시공간본부-주택실 협업 제도개선 방안 도출,
도시계획 조례 개정(용적률 완화 등)

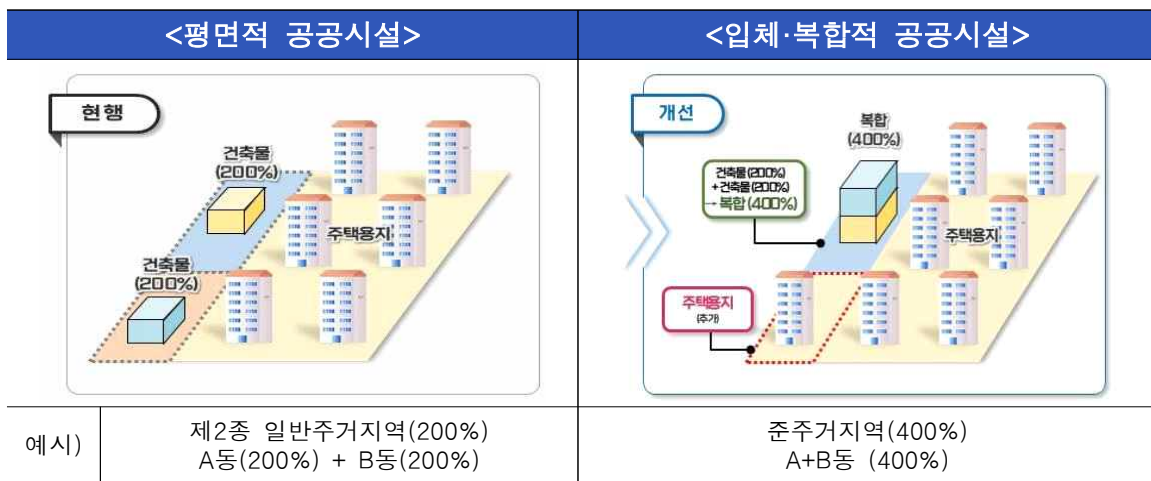
3. 공공건축물 입체·복합화로 민간 사업성 제고

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 공공자산운영팀장 : 김홍준 ☎8319 담당 : 윤 미 ☎8320

‘공공건축물(공공기여시설) 입체·복합화’를 통해 고금리 및 건설원가 상승 등으로 위축된 민간사업의 여건을 개선하고 공공건축물을 효율적으로 운영하고자 함

□ 주요내용

- **제안내용** 공공건축물(공공기여시설)을 입체·복합화하여 민간 활용부지를 확대
- 공공건축물 입체·복합화로 ‘축소된 공공부지’ ⇒ ‘민간부지로 활용’



- **실행방향** 공공부지 용도지역 상향을 통한 입체·복합화(고밀개발)

【시설 통합 유형 예시】

- ① 新 주거수요시설 + 주민편의시설
- 공공기숙사(1~2인 가구), 미리내집(신혼부부) 등 + 지역필요시설
- ② 노후 청사 + 주민편의시설 ③ 소규모 공공시설 + 소규모 공공시설
- 행정청사 + 지역필요시설 - 공간부족으로 흩어져있는 공공시설 통·폐합

□ 기대효과

- **경제적 측면** 민간 사업여건 개선 / 경제적 토지 이용
- **관리적 측면** 공간 효율화 / 인건·운영비용 절감
- **사회적 측면** 다양한 시설간 상호작용을 통한 주민 커뮤니티 형성

□ 향후 추진일정

- '25. 3. : 시행방침 수립 및 보도자료 배포

4. 공공임대주택 오피스텔 과밀부담금 완화

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 도시계획운영팀장 : 이현정 ☎8326 담당 : 윤휘경 ☎8335

공공임대주택 건설 시 오피스텔에 부과되는 과밀부담금 완화를 통해 주택 확보 확대를 추진하고자 함

□ 주요내용

- 일정 규모 이상 업무용 건축물(오피스텔 등)의 건축 및 용도변경 시 「수도권정비계획법」에 따라 과밀부담금을 부과하고 있음
 - 같은 법 시행령 제17조에 따라 주택, 어린이집, 기부채납 시설 등은 부담금 감면
- 감면조항에 따라 주택에 해당하는 면적은 과밀부담금 감면 대상이고, 오피스텔은 주거용으로 사용하는 특성이 있음에도 부과 대상임
 - 「공공주택특별법」에 따라 준주택(오피스텔 등)은 공공임대주택으로 공급 가능하나, 오피스텔에 과밀부담금이 부과되고 있어 공공임대주택 사업 부담 가중

구 분	공공주택특별법에 따른 준주택의 종류				
	기숙사	다중생활시설		노인복지주택	오피스텔
건축법 상 용도 분류	공동주택	제2종근생	숙박시설	노유자시설	업무시설
과밀부담금 대상 여부	×	○	×	×	○

※ 준주택이 주용도인 건축물은 과밀부담금이 부과되지 않고 있음(오피스텔 제외)

□ 추진방안

- 공공임대주택의 공급 취지를 고려하여 공공임대주택 건설 시 준주택에 해당하는 오피스텔의 과밀부담금을 완화하도록 법령 개정 건의 추진
 - 과밀부담금 감면 조항에 ‘「공공주택특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택으로 건축하는 오피스텔에는 부담금 감면’ 내용 추가

□ 향후 추진일정

- '25. 2. : 법령 개정(안) 마련 및 개정 건의 (국토교통부 수도권정책과)

5. 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 실효성을 검증하고자 함

□ 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 : '25.03.01. ~ '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. 4. : 「서울특별시 용적이양제 운영에 관한 조례」 입법예고

6. 제도변화에 따른 지구단위계획 일괄 재정비 추진

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

서울시 규제 철폐 기초에 부응하는 신속하고 가시적 성과 도출을 위해 지구단위계획 제도 개선 사항을 市 직접 입안 및 결정(일괄 재정비) 추진

□ 추진목적

- 지구단위계획 수립기준 개정을 통해 신규 구역은 변경된 제도를 즉시 적용 가능하나, 기 결정 계획은 구역별 재정비 후 적용 가능함에 따라,
- 시 직접 입안 및 결정(일괄 재정비)를 통해 시 정책의 신속한 도입 및 구역간 계획의 일괄성 확보

□ 주요내용 (제도변화)

- 지구단위계획 용적률 체계 개편
 - (상한용적률) 공개공지, 특별건축구역 등 개별법 용적률 완화 적용 전면 확대
 - (허용용적률) 허용용적률 인센티브 제공 범위 상향 (조례용적률의 1.1배 이내)
[예시] 3종일반주거지역 : 250%/250%/500% → 250%/275%/500%
 - (기준용적률) 준주거·상업지역 기준용적률 하향 적용 폐지 (기준용적률=조례용적률)
[예시] 일반상업지역 : 600%/800%/1,600% → 800%/800%/1,600%
- 특별계획구역 활성화
 - 10년 이상 장기 미추진 구역에 대한 정비 방안 마련
 - ▶ 특별계획구역 145구역 → 102구역, 특별계획구역 가능지 10구역 → 0구역
- 준주거·상업지역 비주거 비율 완화
 - 비주거용도 비율을 용적률의 10% 이상 의무 설치 기준 폐지

□ 추진실적

- 25개 자치구 177구역(중복제외)에 대한 일괄 재정비 방안 마련
 - 용적률 체계 개편 141구역, 특별계획구역 활성화 12구역, 비주거비율 완화 177구역

□ 향후 추진일정

- '25. 2. : 일괄재정비 주민열람(14일) 및 관련 부서 협의
- '25. 3. : 도시건축공동위원회 심의 및 결정고시

7. 바이오툼1등급 토지의 합리적 지정기준 개선

시설계획과장: 이예림 ☎2133-8400 생태환경계획팀장: 서점숙 ☎8417 담당: 박지인 · 권수경 ☎8418 · 8420

산림연접부 및 시가지의 바이오툼1등급 토지를 재검토하고 구획 기준을 신설하여 보다 합리적으로 제도를 운영하고자 함

□ 추진배경

○ 바이오툼 지도*는 지속 가능한 도시계획 수립 및 개발에 기여

- 2000년부터 市 전역에 대해 작성하여 각종 사업 검토 기준으로 활용

* 바이오툼이란 ‘공간적인 경계를 가지는 생물서식공간’으로, 서울시는 市 전역을 등급화 (1~5등급)하여 각종 도시계획 수립 및 개발사업 추진 시 검토 기준으로 활용 중

○ 다만, 수목 중심의 일률적인 바이오툼1등급 지정으로 인해 시민 불편 상존

- 바이오툼 등급은 식생 현황을 중심으로 산정되며 대지 조성 이력 등 미고려

- 실제 토지이용 가능 여부와 관계없이 토지담보대출 일부 제한 등 발생

□ 추진계획

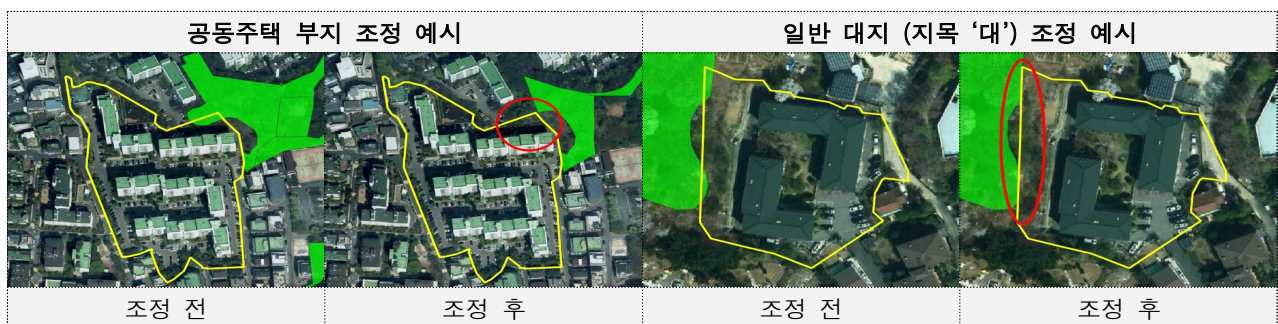
○ 산림연접부 및 시가지에 위치한 바이오툼1등급 토지 전면 재검토

- 공동주택 부지, 도시개발구역 등 개발 사업 추진 이력 필지 등 현황 분석

○ 대지조성 이력 등을 고려한 합리적인 바이오툼1등급 경계 구획 기준 마련

- 바이오툼 경계 및 등급 산정 시 대지조성 이력, 산림·수목 조성 이력, 필지의 바이오툼1등급 저촉면적, 지적선 등을 종합적으로 분석 및 고려하여 경계 구획 기준 설정

< 바이오툼1등급 조정 예시 >



□ 향후 추진일정

○ '25. 상반기 : 기준안 마련(2월), 도시생태현황도 평가위원회 자문·심의(3월)

8. 지속가능한 입체공원 설치·운영기준 마련

시설계획과장 : 이예림 ☎2133-8400

공공시설정책팀장 : 고경곤 ☎8402
공간시설계획팀장 : 조임남 ☎8456

담당 : 홍명순

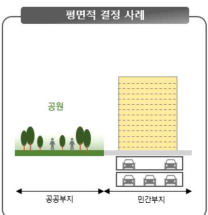
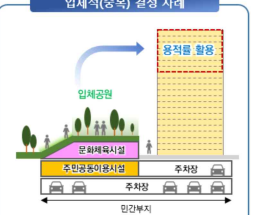
☎8406

담당 : 유동균, 위신혜 ☎8457

한정된 토지자원의 효율적 활용 및 도심 녹지 확충을 위한 입체공원 제도를 도입하고 공공성 확보를 위한 설치·운영기준 마련

□ 주요내용

- 입체복합으로 신설하는 공원의 제기능 발휘를 위한 구체적 설치·운영기준 마련
 - (입지기준) 공원녹지 충분지역, 단절된 지역간 연결 필요시, 경사지형 등 제한적 운영
 - (계획기준) 공원 기능 발휘 위한 최소면적 및 폭원기준 마련, 지역 필요시설 우선 복합화
 - (조성·운영) 토심 등 생태, 접도율 등 개방성, 안전성 확보, 관리·운영 기준 등 마련
 - (절차관리) 도사공원위원회 공동자문 또는 신속통합기획 자문으로 공공성 확보 및 신속기획지원
- 정비사업 내 입체공원, 공원확보 의무 인정으로 공원도 설치하고 사업성도 개선
 - 입체공원 조성 시(구분지상권 설정) 공원확보 의무면적 인정
 - 대지면적 유지, 하부공간 주차장 및 지역 편의시설 등 활용 검토

현행	개선
■ 인공지반 상부공원에 대한 별도기준 없음 ■ 공원녹지법상 공원확보의무로 타 기반시설확보 한계 	■ 인공지반 상부 공원의 적정 기능 유지 위한 세부기준 마련 ■ 개발사업 시 입체공원 의무확보공원으로 인정하여 지역에 필요한 타 기반시설 확보 

□ 추진실적

- '25. 1. ~ 2. : 관련 부서 실무협의

□ 향후 추진일정

- '25. 상반기 : 입체공원 조성·운영기준 마련
- '25. 하반기 : 신속통합기획 초기 단계 사업지 1개소 시범사업 추진

9. 토지거래허가제 합리적 운영방안 마련

토지관리과장 : 이계문 ☎2133-8076 토지정책팀장 : 지미종 ☎4662 담당 : 김용필 ☎4663

토지의 투기적 거래 차단과 실수요자 중심의 건전한 부동산 거래질서 확립을 위해 토지거래허가구역을 합리적으로 조정 운영하고자 함

□ 추진배경

- (규제 대토론회) '25. 1. 14. '규제 풀어 민생 살리기 대토론회'
 - 부동산 가격이 하향 안정화 추세와 침체 가능성이 있어 허가구역 해제 적극 검토
- (학술 연구용역) '24. 8.~12. 토지거래허가제도 종합검토 및 효과분석
 - 전체 부동산시장은 거시금융 및 정책요인에 영향을 더 받으며, 토지거래허가제도의 효과는 유의미하지 않은 것으로 나타남
 - 국제교류복합지구는 최초 지정('20. 6월) 후 단기적으로 거래량, 가격안정 효과 있었으나, 지정 2년 후부터 시간이 경과함에 따라 효과 미미

✓ (결과) 장기 지정에 따른 합리적 출구전략으로 국지적·단계적 해제 시점 논의 필요

- (민원) 장기지정에 따른 재산권 침해, 거주이전의 자유 제한 등 94,470건 월 260건

□ 주요내용

- 기본방향 광범위 → '핀셋' 지정, 재건축·재개발 '조합설립인가 완료' 시 해제 등 시점 구체화
- 관리방안 '25. 2. 12.(수) 도시계획위원회 심의

구 분	국제교류복합지구 인근지역 (305개 아파트)	압·여·목·성 (10구역, 30개 단지)	신속통합기획 (재건축·재개발 75개)
조정내용	291개 아파트 해제 재건축 추진 14개 아파트 유지	현행 유지	6개 해제 나머지 69개는 조합설립인가 이후 단계적 해제 추진
향 후 해제방안	(잠·삼·대·청)재건축 아파트 14개/압·여·목·성/투기과열지구 내 신통기획 14개/공공재개발 34개 ⇒ 관리처분계획인가 이후 등 투기 가능성이 낮다고 판단되는 시기에 해제 추진		

□ 향후 추진계획

- 지속적인 모니터링을 통해 투기수요 발생 시 재지정 및 신규 지정 검토

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

- ① 국가철도 지상구간 지하화
- ② 서울역 일대 마스터플랜 수립
- ③ 역세권 활성화사업 추진
- ④ 공간혁신구역 선도사업 추진
- ⑤ 공공기여 자산 종합 관리·활용방안 마련
- ⑥ 미래서울도시관 조성 추진
- ⑦ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진
- ⑧ 문화유산 및 주변부 도시관리방안 마련
- ⑨ 신속통합기획 상설전시 추진
- ⑩ 2040 서울도시 경관계획 수립
- ⑪ 도시자연공원구역 재정비
- ⑫ 개발사업지 내 사유재산 토지정밀조사 및 측량

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

- '24.01.30. : 철도지하화통합개발법 제정 (' 25.1.시행)
- '24.04.04. : 철도지하화 통합개발 추진 협의체 출범식(국토부, 지자체 등)
- '24.10.25. : 市 사업제안서 제출(市 → 국토부) * 추진계획 발표(10.23)

□ 주요내용

- ('24.04.~) 서울시 선제적 철도지하화 공간구상 수립
 - 서울시 도시계획 체계 및 공간구조에 따라 지상철도 구간 지하화 구상
 - 지하화에 따른 상부 역사 및 선로부지 유형에 따른 개발방안 마련 등
- ('24.10.) 국가철도 지상구간 노선 67.6km 제안
 - 경부선 구간(34.7km) : 경부선, 경인선, 경의선, 경원선 일부
 - 경원선 구간(32.9km) : 경원선, 중앙선, 경춘선
- ('25.2.19) 철도지하화 우선추진 사업 선정(국토부)
 - 부산(데크화 2.8km), 대전(데크화 2.4km), 안산(5.1km)

□ 향후 추진일정

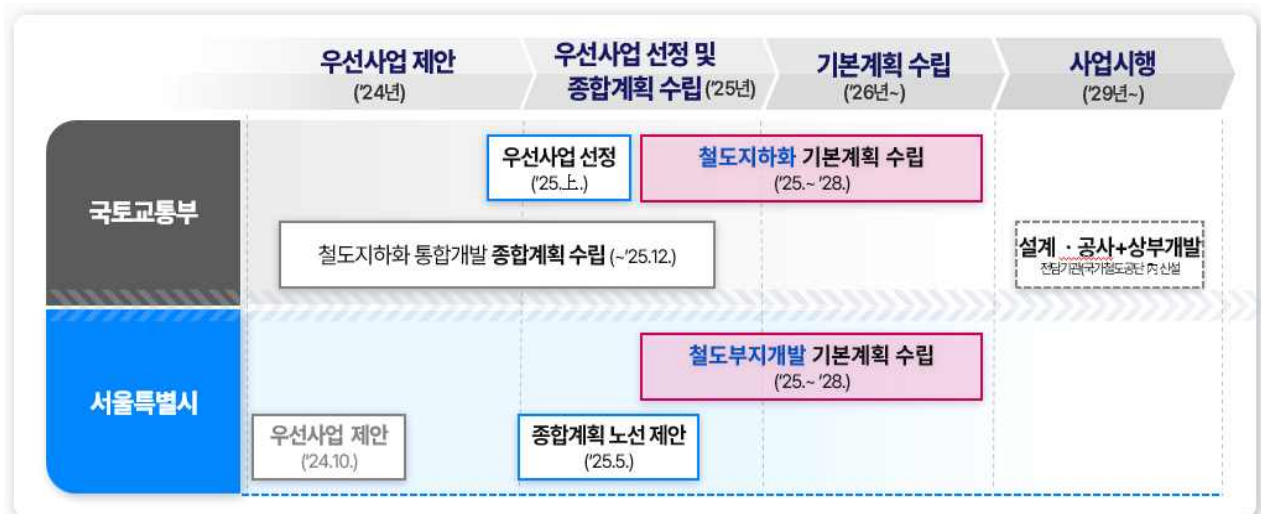
- '25. 2.~ : 국토부 협의(추진방안 마련 등)
- '25. 하반기 : 철도지하화 통합개발 기본계획 수립

□ 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 근거마련
- 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

□ 주요내용

- 대상지 발굴 지원 등을 통해 역세권 활성화사업의 지속 추진
 - '19년 시범사업 5개소를 시작으로 '25년 현재 총 47개소 선정
- 역세권 활성화사업 대상지 발굴 지원 및 제도 개선을 통한 민간참여 유도
 - 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 : '25.2.~ '25.12.
- ◆ 용역비 : 55백만원
- ◆ 내용 : 역세권 범위내 도시정비형 재개발 사업가능 대상지 타당성 및 사업성 검토

□ 추진실적

- 사업 확대('21.6.) 후 지속적으로 대상지를 선정하여 총 47개소 추진 중임
 - 도시관리계획 완료-20개소, 입안 중-10개소, 사업계획안 작성 중-17개소
- '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
- '24. 3./12. 역세권 활성화사업 운영기준 개정 시행
 - 노선상업지역 대상지 확대 및 용적률 인센티브 추가 도입
 - 도시정비형 재개발사업 대상지 선정 기준 개선 등

□ 향후 추진일정

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

4. 공간혁신구역 선도사업 추진

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 공간계획팀장 : 송주한 ☎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 고밀·복합 대환연계 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

- '25. 1. ~ : 사업별 개발계획 수립(계속), 재구조화계획 수립 및 행정절차 이행
- '25. 4. : 서울시 공간혁신구역 운영기준(안) 마련

5. 공공기여 자산 종합 관리·활용방안 마련

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

미래 도시 정책 실현 및 공간 수요의 유연한 대응을 위한 공공기여(토지·건축물·현금) 비축 관리·운영기준 마련 추진

□ 추진배경

- 공공기여 계획 결정시점부터 준공까지 장기간 소요*되는 개발사업의 특성으로 정책 및 지역필요시설 수요 반영 한계
 - * 사업별 평균 소요년도 : 정비사업(10년), 사전협상(8년), 역세권청년주택(4년)
- 정책 실현 및 미래 공간 수요 대비하여 전략적 토지·건축물 비축 필요

□ 추진계획

- 대규모 지구단위계획, 택지개발지구 등 공공기여 관리·활용 가이드라인 수립
 - 공공기여 통합 설치, 수요·공급 관리 등 선제적 가이드라인(안) 수립
- 합리적인 공공기여 자산 확보를 위한 토지·건축물 비축 모델 발굴
 - 공공기여 자산(토지·건축물·현금) 비축 계획·관리 기준 마련
- 기존 공공시설 조정 등 공공기여 비축과 연계 및 활용 방안 마련
 - 시설의 이전 재배치, 통폐합을 통한 기존 재산 활용방안 구상

□ 추진방안

- 합리적인 공공기여 비축 관리·운영기준 마련을 위한 용역 시행

〈용역 개요〉

◆ 용역명 : 공공기여 자산 관리·활용방안 마련

◆ 용역기간 : '25.3. ~ '25.12.(12개월)

◆ 소요금액 : 100백만원

□ 향후 추진일정

- '25. 3. ~ 12. : 용역발주 및 시행

6. 미래서울도시관 조성 추진

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

서울 미래 모습을 종합적으로 보여주고 서울 공간철학을 시민들과 함께 공감할 수 있는 미래서울도시관을 서울시청 지하공간에 조성하고자 함

□ 추진목표

- 서울 미래 모습을 종합적으로 보여주고 서울 도시공간 철학을 시민과 함께 공감할 수 있는 도시전시관을 서울시청 지하공간에 조성 추진
- AI 등 최첨단 기술을 집약적 활용한 세계적 수준의 입체 도시홍보공간 조성



□ 주요내용

- **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 글로벌 매력 공간

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 미래서울도시관 전시시설 설계 및 콘텐츠 제작·설치 용역
- ◆ 용역기간 : '24.12.~'25.12.
- ◆ 용역비 : 111억 3,888만원
- ◆ 용역사 : (주)피앤

□ 향후 추진일정

- '24.12.~'25. 3. : 기본구상 보완 및 전시시설 설계
 - ※ '25.1월부터 서울시청 지하공간 철거공사 착수(홍보담당관)
- '25. 3.~'25.11. : 전시시설 및 콘텐츠 제작·설치
- '25.12. : 미래서울도시관 시범운영 및 개관
 - ※ '서울시청 지하공간 리모델링 사업'과 연계하여 통합 개관 추진

7. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 선도사업 추진

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

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

□ 추진배경

- 소규모 정비구역으로 개발성과 부진 및 도심 낙후지역 체계적 개발 한계
- 서울 낙후 도심의 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 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.~ : 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. 문화유산 및 주변부 도시관리방안 마련

도시재창조과장 : 김용배 ☎2133-4630 도시재창조정책팀장 : 문보성 ☎4632 담당 : 홍운호 ☎4633

도심 문화유산 조망 강화 및 주변부 노후지역을 개선하기 위한 도시관리 방안을 수립하여 역사자원과 도심활력이 어우러진 새로운 공간 창출

□ 추진배경

- (규제전환시점) 「국가유산기본법」 시행('24.5월) 등 문화유산 관리 패러다임 전환
 - 과거보존·행정편의 위주의 규제 정책에서 벗어나 문화유산의 미래 가치 창출
- (미래도심구현) 고밀도심환경 정비를 위한 창의적이고 실효성 있는 개선 요구
 - 도심 입지특성 및 주변 토지이용을 고려한 문화유산 규제의 유연화 필요

□ 추진계획

- (관리 체계 전환) 평면적·획일적 양각규제 ▶ 입체적·창의적 도시관리계획
 - 실효성 있는 문화유산 조망축을 확보하고, 다양한 형태의 개발 유도를 통한 지역 개선
 - ※ '24.4월 국가유산청 협의 시 요청사항 : 문화유산별 개별 기준 변경(도시관리계획)안 마련하여 협의할 것
- (관리 계획 마련) 문화유산 주변부 도시·건축 관리지침 수립
 - ①가로조망축 설정 ②(도시)건축선 후퇴 등 공지 설정 ③(건축)입면·재료·조망점 설정
- (허용 기준 변경) 문화유산 주변부 허용기준 변경 절차 이행
 - 문화유산 필수조망·부조망축 설정 및 높이제한 완화를 통한 건축가능범위 설정
 - 조망축 상 조망·경관 확보를 위한 도시·건축 디자인가이드라인 제시

□ 향후 추진일정

- '25. 3. : 용역 착수 (~'25.12월 / 용역비 : 4억원)
- '25. 상반기 : 문화유산 주변부 도시·건축 관리지침 마련
- '25. 하반기 : 정비구역 대상 허용기준 변경 절차 추진

9. 신속통합기획 상설전시 추진

신속통합기획과장:송정미☎2133-1889 신속통합기획총괄팀장: 송인희☎1690 담당: 오정민, 구자숙☎1691

신속통합기획 효과를 더욱 체감할 수 있도록 신속통합기획 상설전시를 추진

□ 추진배경

- '24년 전시에 참여한 많은 시민들이 정책 이해도 증진에 직접적인 도움이 된다는 의견이 있어 지속적인 운영 검토
 - ※ 전시기간('24.11.22~12.20) 중 누적 관람객 17천명(일평균 680명)
- 시민 접근성, 건축분야 전문성을 고려 현 전시공간 활용하여 상설전시 검토

□ '24년 전시 실적

- 기획 완료지 67개소에 대해 시민 눈높이에서 전시(패널, 조감도, 모형, 영상 등)
- 신속통합기획 전문가 포럼 및 지방자치단체 간담회
 - 제주, 인천, 광주 등 10개 지방자치단체 40명 참여하여 정책 교류
- 전시연계 주민참여 자치구DAY(총 5회, 10개구 200명 참여)
- 전문가 강연회(2회 60명) 운영을 통한 대학생 교육 연계



□ 추진계획

- 신속통합기획 상설 전시관 구축(미래공간기획관 협업)
 - (1단계) 전시기간 연장('24.11.22 ~ 12.20 → ~'25.3.30)
 - (2단계) 도시건축전시관 리모델링 (~6.30) 및 전시 준비 (~8.30)
 - (3단계) 도시건축비엔날레 연계 전시(9.1~10.31) 및 서울시 타 정책과 연계 상설전시('25.11~)
- 전시회와 연계한 시민참여 행사 발굴

□ 향후 추진일정

- 상설전시 운영 및 시민참여 행사 추진(연중)

10. 「2040 서울시 경관계획」 수립

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8370 도시관리정책팀장 : 이화섭 ☎8372 담당 : 추현수 ☎8376

「2016 경관계획」 수립 이후 도시공간 여건을 반영하고 미래변화에 선제적으로 대응할 수 있는 「2040 서울시 경관계획」을 수립하고자 함

□ 추진 배경

- 경관업무 이관(‘22.8. 도시계획국→디자인정책관)으로 ①도시경관 관련 계획*간 정합성·연계성 부족 ②경관심의와 경관계획 이원화 ③경관기본계획 수립 지연 발생
* 2040 도시기본계획, 한강변 관리기본계획, 서울도심 기본계획 등
- ⇒ 경관계획 업무를 도시공간본부(도시관리과)로 환원하고, 경관관리 체계 일원화를 통해 경관계획 추진 및 구체적 경관관리·실행 방안 마련

□ 주요내용

※ 기존 경관계획 용역 이관 받아 계속 수행

✓ “시민과 함께” 서울의 미래를 만들어 가는 「2040 서울시 경관계획」 수립

- 세계도시로서의 위상과 미래 경관가치를 담는 중장기적 목표 설정
- 경관계획 역할 재조명, 시민 모두의 관심을 받는 실효적 계획 수립
- (추진목표) 경관정책의 일관성 및 도시기본계획과의 정합성 제고
- (계획내용) 경관 미래상, 경관유형별 전략, 전략계획 + 조망점(추가)
 - 현재 수립중인 내용을 중심으로 도시계획적 측면 보완
 - 여건변화·도시계획 현황을 반영한 조망점 관리방안 제시
- (추진방법) 도시관리과 + 도시경관담당관 협업체제 유지 (‘25.1~’25.12.)

< 용역 개요 >

- ▶ 용역명 : 2040 서울시 경관계획 수립 용역 ▶ 용역기간 : ’23. 3. ~ ’25. 12.(34개월)
- ▶ 용역비 : 537백만원(’23년 285백만원 + ’25년 252백만원)
- ▶ 용역수행업체 : (사)한국공공디자인학회 + 김현선디자인연구소

□ 향후 추진일정

- ’25.02.~07. : 경관계획 재정비 수립
- ’25.08.~12. : 경관법에 의한 수립절차 이행

관련부서 협의 및 공청회
(’25.7월)

시의회 의견청취
(’25.8월)

위원회 심의
(’25.10월)

공고 및 열람
(’25.12월)

11. 도시자연공원구역 재정비

시설계획과장 : 이예림 ☎2133-84000 공간시설계획팀장 : 조임남 ☎8456 담당 : 유동균/위신혜 ☎8457

'20년 6월 최초 지정된 도시자연공원구역에 대하여 합리적인 기준(안)을 마련하여 제도의 안정화 및 도시공원 보전을 추진

□ 주요내용

① 재정비 방향

- 도시자연공원구역 합리적인 기준(안)을 마련하여 불합리한 경계부 조정
 - (구역 추가) 등산로 등 시민에게 휴식공간으로 이용되는 산림청 부지
 - (구역 해제) 경계선이 건축물·도시계획시설 등 관통, 도로와 경계부 중첩지역
- 도시자연공원구역은 해당 용도로만 운영·관리되므로 이용현황에 맞지 않는 주거·공업·상업지역 등의 용도지역을 공원구역에 맞는 자연녹지지역으로 변경 추진
 - (조정 방향) 파급효과 등을 감안 국공유지 우선 추진 후 확대 검토

② 도시관리계획 변경 추진 : 도시자연공원구역 49개소 변경 (총 68개소)

- (경계부 조정) 북악산 등 39개소 ☞ 도시자연공원구역 면적 0.3km² 감소
- (용도지역 변경) 인왕산 등 39개소 (※ '경계부 조정' 29개소 포함) ☞ 자연녹지지역 면적 4.8km² 증가

□ 추진실적

- '22. 4.~ '23.6. : 도시자연공원구역 재정비 기준(안) 마련
- '23.10.~12. : 외부전문가 자문회의 및 합동 현장조사
- '24.10.4.~18. : 열람공고 및 관계부서 협의('24.4월, 25개 자치구 사전협의)
- '24.11.22. : 시의회 의견청취(원안가결)
 - 일부의견 : 공원구역 경계부 무허가건축물 밀집지역 관리·조정방안 검토 필요

□ 향후 추진일정

- '25. 2분기 : 도시관리계획 변경(안) 심의(도계위) 및 결정 고시
- '25. 4분기 : 도시경계부 합리적 공간조성 방안 마련(1차 과업)

12. 개발사업지 내 시유재산 토지정밀조사 및 측량

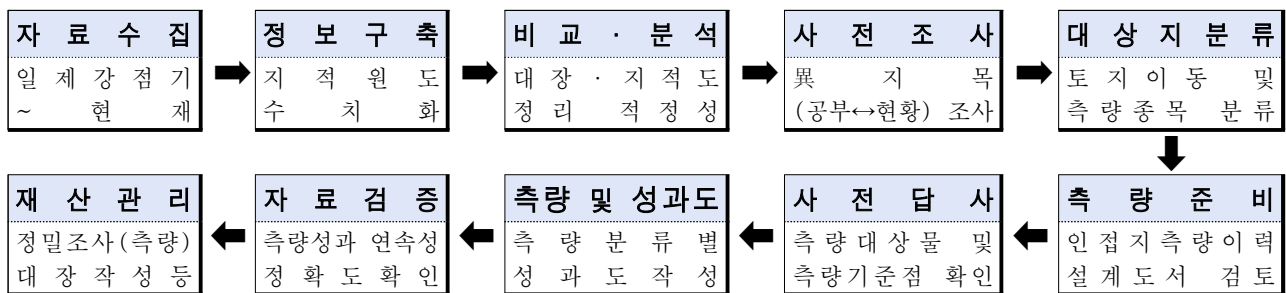
토지관리과장 : 이계문 ☎2133-4660 토지정책팀장 : 지미종 ☎4662 담당 : 김용필 ☎4663
공간측량팀장 : 유병민 ☎4692 담당 : 서미해 ☎4694

개발사업지 내 일제강점기 지적·토지 영구보존문서 및 **뿔 지목**(공부↔현황) 정밀조사 및 관리로 시유재산 매각 분쟁예방 및 효율적 관리 지원

□ 주요내용

○ 개발사업지 내 시유재산 토지 정밀조사 및 측량 등 조사 체계 수립

- (정밀조사) 각 기관 분산된 지적·토지 데이터 수집, 분석 등 정밀조사
 - ▶ 국가기록원(토지원도 및 토지조사부), 서울기록원(1975년 이전 측량원도), 국토지리원(항공·드론영상), 서울시(재산관리대장, 지적측량포털시스템 내 DB 등), 25개 자치구(지적공부) 등 수집 및 가공
 - ▶ 보존문서와 현 지적공부(대장 및 지적도) 비교·분석 등 등록 적정성 확인
- (측량실시) 토지대장 등 공부와 실제현황 등 **뿔 지목** 파악을 위한 현장조사 및 측량
 - ▶ 대장, 지적도 등 지적공부↔실제현황 등 뿔 지목 파악 등 상세 조사 및 세부측량
 - ▶ 관계법령 등에 규정된 측량 연결교차, 허용범위 등 철저한 오류 검증
- (업무 표준화) 시범사업으로 개발사업지 내 정밀조사 및 세부측량 절차 등 검증 및 확립



○ 항공사진 등 전문분야 협업, 업무지원으로 신속·정확한 행정재산관리

- (협업추진) 시유재산 점유시기 등 항공사진 활용 변화탐지·판독 업무
- (업무지원) 정밀조사(측량)대장 제공으로 점용료 부과 및 용도폐지 등 효율적 업무수행

정밀조사(측량)대장 예시

- ◆ 일제강점기~현재까지 도로, 하천, 제방, 구거 등 공공재산 지적 연혁
- ◆ 공용재산 또는 행정 목적에 사용 여부 확인을 위한 실제이용현황(사진, 로드뷰)
- ◆ 용도폐지 관련 정확한 점유시점(항공사진) 및 점유면적(지적측량)

□ 추진내용

○ 시유재산 토지 정밀조사 및 측량 표준화를 위한 시범사업 추진

- (시범사업) 부동산 8.8대책 관련 공공주택개발사업부지 서리풀 지구 시범사업 추진

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 시유재산 토지 정밀조사 측량 실태조사
- ◆ 용역기간 : '25.2. ~ '23.6. ◆ 용역비 : 310백만원
- ◆ 대상지 : 88대책 서리풀1,2 공공주택지구내 시유지
- ◆ 용역사 : 미정 (2월 중 용역사 선정 예정)

- (신규 개발사업) 개발대상지 지구(구역) 지정 전 신규 추진사업

※ 사업계획 사전협의 단계에서 조사측량으로 재산관리(용도폐지 등) 지원 (1월 ~ 계속)

▶(조사대상 선정) 사업지구(구역) 지정 전 각 재산관리관 협의 통한 대상 선정

▶(정밀 자료조사) 토지·지적 연혁 등 기록물 조사 및 항공사진 등 협의

▶(신속 현장조사) 지목과 현장 불일치 등 신속한 지적·토지조사(측량, 분할)

▶(측량 및 협업) 지적측량의뢰 및 토지정밀조사 대장 제공으로 소송 및 용도폐지 지원

- (기존 개발사업) 지구(구역) 지정 협의 완료~지구계획 수립 단계 중인 사업 등

※ 개발사업별 추진단계 등 조사, 분석 후 우선순위에 따라 사업 추진 (6월~ 계속)

▶(사업별 先 순위 선정) 각종 개발사업 주관부서 요청·추진단계별 우선순위 결정

※ 후보지 선정, 열람공고, 입안제안, 구역지정, 추진위구성, 조합설립인가 등 고려

▶(사전 현황조사) 개발사업(예정)지 내 시유재산 목록, 재산관리관 정리

▶(대상지 선정 및 자료조사, 현장측량) 신규 개발사업과 동일

□ 향후 추진일정

○ '25. 2. ~ 5. : 시유재산 토지 정밀조사 및 측량 표준화를 위한 시범사업 추진

○ '25. 2. ~ 계속 : 개발사업지내 시유지 조사 선 순위 선정, 조사측량 실시

○ '25. 2. ~ 계속 : (가칭)토지정밀조사 대장 관련기관 통보 등 시유재산 관리 지원

IV. 2024년 행정사무감사 처리결과

1. 총괄 현황

2. 시정요구·건의사항 등 조치결과

□ 수감결과 처리요구 사항 등 ----- 총 43건

□ 조치내역

구 분		계	완 료	추진 중	검토 중	미반영
계	계	43	18	18	5	2
	시정 · 처리요구사항	23	8	10	4	1
	건의 사항	14	5	7	1	1
	기타(자료제출 등)	6	5	1	-	-

□ 시정처리 요구사항 ----- 23건

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 8.8 주택공급 확대방안에 따라 강남지역 그린벨트를 해제해 주택을 공급할 경우 강남북 격차를 심화시킬 것으로 우려되므로 강북과 구도심에 대한 대책을 병행해 수립하기 바람 (도시계획과)	□ 추진상황 : 추진완료 □ 추진내용 ○ 국토부에서는 8.8 주택공급 확대방안 발표에 따라 서초구 개발제한구역 해제를 통한 공공주택지구 지정을 추진중임 - 국토부의 가용지 판단에 강북지역은 산지가 많아 후보지 선정에서 제외됨 - 이번 주택공급은 저출생 등 문제해결을 위한 특단의 대책이었으며, 개발제한구역은 시민 여가, 휴식 등을 위한 공간으로 보존 관리가 원칙임 ○ 강남북 격차를 줄이기 위해 우리 부서에서는 강북지역의 개발을 제한하고 있는 고도지구, 경관지구 및 방화지구 등 용도지구의 건축 제한을 완화 및 해제 조치하였음 ○ 이와는 별도로, 우리 시 균형발전본부에서 ‘강북 대개조’ 프로젝트를 적극 시행 중이며, 사업추진 중 용도지역, 용도지구 등 관련 업무 협의를 적극적으로 추진하겠음
○ 8.8 주택공급 확대방안으로 매입임대주택 공급을 확대하는 것은 바람직하지만 비아파트 공급이 극도로 위축되어 있으므로 특단의 대책을 수립해야 할 것으로 보임 (도시계획과)	□ 추진상황 : 추진완료 □ 추진내용 ○ 비아파트의 공급을 활성화를 위해 우리시 주택실에서 ‘휴먼타운 2.0’ 등 비아파트 주거지 개선 사업을 적극 추진중에 있음(’24.10. 후보지 10개소 발표) ○ 우리 부서에서는 비아파트 사업의 활성화를 위해 건축물의 높이 제한 등을 완화하는 고도지구, 경관지구 및 방화지구 등 용도지구의 건축제한을 완화하여 사업추진이 원활토록 조치함(’24.6.~’24.11.). ○ 또한, 비상 경제상황을 고려해 소규모 건축물은 법적 상한까지 용적률을 한시적으로 완화하기 위한 세부기준을 수립중으로 비아파트 활성화를 위해 지속적으로 소관업무에 대해 검토하고 관련부서와 적극 협의토록 하겠음

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 공공보행통로 확보를 전제로 사업시행인가를 받아놓고 아파트 경계에 담장을 설치하는 경우가 많아 보행 일상권과 공간 대개조의 기본이 흔들리고 있으므로 사업시행인가 조건 준수에 강제성을 부여하기 위한 방안을 강구할 필요가 있음 (도시관리과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 공공보행통로에 대한 사업시행인가 조건 이행 및 실효성 있는 강제 방안 마련을 위해 국토계획법상 이행강제금 조항 신설을 건의 - '21.5., '22.7. : 국토계획법 개정 건의(→국토교통부) - '24.7. : 국토계획법 개정 건의(→국회사무처) - '24.9. : 대정부 건의(→시도지사협의회) ☐ 향후계획 ○ 법령 개정 건의 지속('25년 연중)
○ 비오톱 1등급 토지의 관리기준 중 복원비오톱에 대한 이전·복원·관리 비용을 모두 토지주가 부담하도록 하는 것은 부당하다고 판단되므로, 모든 부담을 토지주가 지는 것이 아니라 일부 비용은 서울시가 부담하거나 유지관리에 대한 역할을 해 줄 필요가 있음 (시설계획과)	☐ 추진상황 : 미반영 ☐ 추진내용 ○ 비오톱1등급지는 원칙적으로 토지이용 변화, 토양피복 변화, 식생 변화로 인하여 비오톱 유형 및 보전 가치가 떨어지지 않도록 원형보전이 필요한 지역으로, ○ 비오톱 이전·복원은 비오톱1등급 토지 중 개발행위허가 대상 중 별도로 정하는 기준에 따라 비오톱의 관리방안을 마련하는 경우 예외적 허용의 조건으로 제시된 사항으로, ○ 이미 규제의 예외적 허용을 통해 개발 가능성을 열어준 것에 이어 사유지 내 사적 이용을 위한 개발행위에 따른 복원 비용을 공공의 예산으로 부담하는 것은 적절하지 않으며 ○ 개발이 불가능한 비오톱1등급 토지와 의 형평성 문제가 발생할 수 있음 ☐ 향후계획 ○ 해당 기준 운영 관련하여 기타 개선 필요사항 발생 시 기준 개선 검토 예정

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 노후계획도시특별법에 대한 서울시의 대처가 늦어져 주민들의 정비수단 선택권이 제한되고 불필요한 갈등 발생이 우려되므로 피해 보는 지역이 없도록 적극적으로 대처하기 바람 (도시관리과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 현재 택지개발지구에 대하여 순차적으로 지구단위계획을 재정비하고 있음 ○ 노후계획도시정비 관련 시 조례 제정 추진 중 ○ 지구단위계획 재정비 시 특별법의 기반시설, 공공기여 등 비교할 수 있는 정보 제공을 통해 주민이 선택할 수 있는 여건 조성 등 적극적으로 대처하겠음 ☐ 향후계획 ○ '25.2.~: 신내/가양·등촌 택지 지구단위계획 재정비 추진
○ 서울시가 자체적으로 김포공항 일대 고도제한에 따른 인근 주민 재산권 제한 및 피해에 대한 보상·지원 등 인센티브 제공 방안을 마련할 필요 있음. ICAO 개정안을 기준으로 서울시에서 국토부에 제안한 내용 또는 검토하고 있는 내용을 별도 보고 바람 (도시계획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 고도제한 완화 추진현황 보고 완료('24.11.6, 허훈 시의원) - 서울시에서 국토부에 제출한 의견 등 고도제한 완화 추진경과 및 TF 논의 내용 보고 ○ 「공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상」 용역 시행중('24. 11월~'26. 10월) - ICAO 공항고도제한 개정안 김포공항 적용방안 마련 - 공항권역 고도제한 영향분석 및 지역 활성화를 위한 마스터플랜 수립 등 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 고도제한 완화 서울시 기준마련, 전문세미나 개최 ○ '26. 하반기 : 공항권역 활성화를 위한 마스터플랜 수립

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 용적이양제도 실시에 핵심은 ‘용적가치 산정방식’인데 용적 가치에 대한 산정 기준이 명확하지 않은 경우 실질적 합의로 이어지기 어려울 것으로 예상됨. 현재 진행중인 용역에 명확하고 현실적으로 적용 가능한 용적 가치 기준 산정에 대한 내용이 다뤄질 수 있도록 신경써주기 바람. 또한 제도 적용을 위한 조례 제정 및 법적 검토가 필요한 부분에 대해 선제적으로 대응할 필요가 있음 (도시계획상임기획과)	□ 추진상황 : 추진 중 □ 추진내용 ○ 시세를 반영할 수 있는 가치산정방식을 제시할 예정이며, 실제 거래시에는 감정평가방식 병행 활용 예정 ○ 서울시 차원에서 조례 제정을 통해 선도적으로 제도를 도입할 계획 - 장기적으로는 제도 안정화 측면에서 국토계획법 개정을 위해 국토부와 지속 협의 예정 □ 향후계획 ○ ‘25. 2. : 용적이양제도 공론화를 위한 포럼 개최 - 양도/양수지역 선정기준, 용적가치 산정 및 거래 기준 등 제도 전반에 관한 사항에 대해 공론화 ○ ‘25. 3. : 용적이양 선도사업 추진방안 마련 용역 착수 - 용적이양 선도사업 추진 및 세부 운영가이드라인 마련 ○ ‘25. 4. : 용적이양제 운영에 관한 조례(안) 입법예고
○ 신고도지구 지정 관련, '24년 6월 서울시 고도지구가 재정비되었으나 해당 지역 내 건축물 노후화와 주거환경 개선을 위한 적극적인 대응 방안이 확인되지 않았으므로, 고도지구 높이 완화기준을 경관 보전 뿐만 아니라 사업성 확보 및 주거환경 개선 측면에서도 다각적으로 검토할 필요가 있음 (도시계획과)	□ 추진상황 : 추진완료 □ 추진내용 ○ 노후주거환경개선을 위한 ‘경관관리 가이드라인’ 을 수립 ('24.7.)하여 경관보호 범위 내에서 건축물 높이기준을 추가 완화가능토록 함 - 市 도시계획 관련 위원회를 통해 최대 45m 등 범위 내 완화 가능 ※ 구체적인 개별 개발사업 등과 연계하여 지역여건 변화 등을 종합적으로 고려해 검토 예정

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 제2세종문화회관 대상지 선정 과정에서 기본계획 수립과 타당성 검토 등의 절차를 거쳤음에도 불구하고 충분한 검토와 협의가 이루어지지 않아 사업 내용이 크게 변경되고 불필요한 예산이 지출되었으므로, 앞으로는 대상지 선정 및 사업 추진 필요성에 대한 면밀한 사전 검토를 통해 사업 내용 변경과 예산 낭비를 최소화해야 할 것임 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 여의도공원 제2세종문화회관 건립 관련 절차 이행 진행 - 사업계획 수립('23.11.) - 타당성조사 완료('23.12.~'24.7.) - 중앙투자심사(진행 중) ☐ 향후계획 ○ 사업 관련 절차 이행 과정에서 대상지 선정에 대한 면밀한 사전검토를 통해, 사업 내용 변경과 예산 낭비를 최소화 하도록 노력하겠음
○ 제2세종문화회관 건립 대상지가 여의도 공원 내 ‘한국 전통의 숲’ 이므로, 임상이 양호한 식생 등에 대해서는 보전방안 마련이 요구됨 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 한국 전통의 숲 수목은 공원 내로 이식하여 활용하는 것을 최우선으로 계획하여 사업 추진 중 ☐ 향후계획 ○ 제2세종문화회관 설계안 결정('25. 9. 예정) 후 정원도시국 공원조성과와 협의하여 이식 및 보존 방향을 마련할 계획임

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 각종 위원회 운영현황 관련하여 위원회 출석률이 저조한 외부위원들이 있으므로 위원회 중복 위원들의 조정을 거치는 등 개선해야 할 것임 (도시계획과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 서울시 위원회 설치운영 조례 제8조에 따라 중복위촉은 3개까지만 가능(단, 위원회 근거규정으로 도시계획위원회 위원을 위촉하도록 규정되어 있는 경우 제한적으로 중복 위촉 가능) ○ 조직담당관 사전협의 권고사항으로 연간 참석률 50% 미만 여부를 자체 점검하도록 하고 있어 재위촉 시 반영하고 있음 ☐ 향후계획 ○ 위촉·임기 등 현황 관리로 일부 위원 위촉 편중 방지 등 적정 관리
○ 서울시에서 중앙정부에 요청한 질의사항 중 미회신 질의에 대한 조치가 필요함 (토지관리과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 미회신 질의에 대한 촉구 실시 - ('24. 2.) 미회신 질의 5건에 대한 회신 요청 - ('24.11.) 미회신 질의 7건에 대한 회신 요청 ☐ 향후계획 ○ 미회신 질의건에 대한 답변 촉구 실시 (월 1회) ○ 회신된 질의에 대한 자치구 전파 철저 (회신 즉시)
○ 최근 3년간 각종 기념품 및 상품권의 구입단가가 상이함. 저렴한 구매가로 통일할 수 있도록 하고, 구입·배포·잔여 개수 자료를 정정하여 관리에 만전을 기할 것 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 상품권은 市 연간단가계약을 맺어 저가 구매하였으나, 2024년 계약업체인 해피머니상품권 거래중단으로 인하여 기타 상품권으로 정가 구매함.(재무과-38099호, 2024.8.8.) ☐ 향후계획 ○ 市 상품권 연간단가계약 제도 폐지에 따라 지급보증이 가능한 상품권 등으로 부서별 자체 구입·지급. (재무과-48488호, 2024.10.23.) ○ 또한 상품권 수량 및 자료 관리에 만전을 기하겠습니다.

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 토지거래허가구역은 해당 지역 주민의 의사와는 무관하게 지정되고 있고 현재 그에 따른 정당한 보상도 하고 있지 않으므로, 주민의 재산권 보호 차원에서라도 보상체계 마련 또는 구역 해제 등 조치 필요 (토지관리과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 작년 하반기부터 부동산가격 하향 추세, 거래량 감소 등 정책환경 변화에 따라, 부동산시장 동향분석 등 토지거래 허가구역 운영방안에 대하여 검토 중임 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 도시계획위원회 안건 상정
○ 서울형 키즈카페 사업이 좋은 사업임에도 불구하고 부지가 없어 사업비가 불용되었음. 대학 혁신성장시설 내 지역 기여시설사업을 이용할 수 있는 방안을 강구하기 바람 (시설계획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준 개정 추진 - 혁신성장시설 조성 시 오픈캠퍼스 조성 취지 고려 지역기여시설 용도에 ‘서울형 키즈카페’ 추가 검토 ☐ 향후계획 ○ '25. 2. : 관련부서 협의 ○ '25. 3. : 대학 간담회 개최 ○ '25. 6. : 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준 개정
○ 철도지하화 사업 관련 총 사업비 25조 6천억, 개발 이익 31조를 예상하고 있는데 국철 임에도 불구하고 국가재정이 투입되지 않고 서울시가 전체를 부담해야 하는 상황에서 보다 더 치밀하게 접근할 필요가 있음 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 향후 기본계획 수립 등 사업 구체화 과정에서 철도지하화 재원 확보를 위한 수익구조 다각화 방안 등 면밀한 검토 예정 - 철도지하화통합개발법에 의거 철도 지하화 사업비는 상부 개발이익을 통하여 충당 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 선도사업 선정(국토부) ○ '25. 하반기 : 기본계획 수립 착수(서울시)

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 용도지역 개편에 대한 서울시 가이드라인 정립과 투명한 지정 절차가 필요하며, 과도한 상권 확대로 공실률이 높아질 가능성에 대비하고 모니터링해야 할 것. 또한 공간혁신구역 지정 후 규제 완화에 대한 급부로 공공기여기준이 마련돼야 할 것임 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 공간혁신구역 서울시 운영기준 마련 중으로, 국토부 선도사업 후보지 연계, 사전협상 등 유사제도를 종합적으로 검토하여 지정대상, 지정절차, 규제완화 범위, 공공기여 등에 대해 마련 예정. - '24. 7. : 국토부 선도사업 후보지 선정 (서울시 4개소) - '24. 8. : 공간혁신구역 제도 관련 국토계획법, 시행령, 지침 시행 ☐ 향후계획 ○ '25년 상반기 : 공간혁신구역 가이드라인 마련
○ 정비사업 추진 과정에 학교 시설 결정 후 미집행 용지 다수 및 일부 미활용 용지의 경우 세금으로 해당 부지에 대한 재산세까지 납부하고 있음. 학교시설 변경 절차가 복잡하고 많은 이해관계가 수반되는 만큼 개발계획 수립 시 교육청 취학 관련 계획을 고려할 수 있도록 교육청과 협업체계 구축 필요. 도시계획 위원회 심의 위원 구성에도 교육전문가 포함하는 방안을 고민해야 (시설계획과, 도시계획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 합리적인 학교용지 지정을 위해 ‘학교시설협의회(’17년 2월 구성)’ 등을 통해 교육청과 신중히 협의 중임 ○ 도시계획위원회는 법령상 내부위원(4), 시의원(5)을 포함하여 최대 30명 이내로 구성되어 있음 - 도시계획 분야 뿐 아니라 다양한 분야의 전문가가 교육청 의견을 포함하여 학교 배치 등에 대해 종합적으로 검토하고 있음 ☐ 향후계획 ○ '25년 분기별 학교시설협의회 실무회의 개최 ○ 향후 위원 위촉시 더 다양한 분야의 전문가가 참여할 수 있도록 후보자 pool을 넓히는 방안을 검토하겠음 ○ 또한, 학교 용지 설치 등 교육청 관련 안전 심의 시 교육청 담당자가 배석 및 안전 설명할 수 있도록 안내하겠음

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 지상철도 지하화 선도사업 선정 관련하여 소외 지역이 없도록 해야 하며, 사업 추진 과정에서 필요한 기술적 문제에 대해 선제적으로 해결 방안 등을 마련해야 할 것임 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 우리 시는 지역균형발전을 고려하여 서울시 내 지상철도 쏠구간을 선도사업지로 국토부 제안('24.10.) ○ 향후 기본계획 수립 등 사업 구체화 과정에서 면밀한 기술적 검토를 통하여 실현가능한 계획(안) 마련 예정 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 선도사업 선정(국토부) ○ '25. 하반기 : 기본계획 수립 착수(서울시)
○ 오세훈 시장이 비강남권 상업 지역을 대폭 늘리겠다고 했지만 실제로는 큰 변화가 없고, 심지어 도시공간본부는 상업 지역 물량 관리는 하지 않는다고 하니, 시장의 발표와 담당 부서의 정책이 엇박자가 나는 원인을 파악하고 대책을 강구 바람 (도시계획과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 강북권역의 상업지역 면적은 기능을 상실한 도시계획시설의 대규모 복합개발을 위한 용도지역 조정으로 인해 상승폭이 줄어들었음 - 도시계획시설 폐지에 따른 용도지역 조정(2건*, 136,558m²) 건을 제외하면 강북권 신규지정이 강남권 대비 약 2.1배 많음 * 광운대역세권 개발사업, 동부화물터미널 개발사업 ○ 2040도시기본계획에서 용도지역을 정성적 관리체계로 전환하고 총량제를 폐지한 사항은 필요시 물량 제한 없이 용도지역을 상향하겠다는 사항임 ○ 향후 상업지역 지정 취지에 맞는 건축계획 수립 시 상업 지역으로의 용도지역 상향을 적극 검토하겠음

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 용적거래제도 관련, 용적가치 산정기준이 명확하지 않은 경우 신토지 소유주 간 합의가 이뤄지지 않을 것으로 사료됨. 개발제한에 대한 손실보상, 개발이익 환수, 난개발 해소 등 도시계획 운영상 규제와 손실에 대한 보상해결 기법으로 접근하면 과도한 부작용이 발생할 것으로 보임. 명확한 기준 제시 바람 (도시계획상임기획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 시세를 반영할 수 있는 가치산정방식을 제시할 예정이며, 실제 거래시에는 감정평가방식 병행 활용 예정 ○ 양도지역은 풍납토성/북촌 등 도시 정체성 측면에서 관리가 필요한 지역과 장애물표면 제한구역 등 물리적 규제완화가 어려운 지역을 우선 검토 중임 ☐ 향후계획 ○ '25. 3. : 용적이양 선도사업 추진방안 마련 용역 착수 - 용적이양 선도사업 추진을 위한 구체적인 양도지역 선정기준 마련 - 공모방식을 통한 선도지역 선정 및 사업추진 지원
○ 지상철도 지하화 관련하여 재원확보, 이해관계 조정 등에 대한 준비가 미흡하므로 재원조달 방법 제시할 것. 서울시 15개 자치구에 걸친 사업인 만큼 우선순위 문제를 해결해야 할 것 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 우리 시는 지역균형발전을 고려하여 서울시 내 지상철도 쏠구간을 선도사업지로 국토부 제안('24.10.) - 경부선 구간 잔여 개발이익을 경원선 구간 지하화에 활용 ○ 향후 기본계획 수립 등 사업 구체화 과정에서 실현성 확보를 위한 단계적 추진 방안 검토 예정 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 선도사업 선정(국토부) ○ '25. 하반기 : 기본계획 수립 착수(서울시)

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 토지거래허가제도는 초기 2~3년간 긍정적인 효과가 있었으나, 차츰 실효성이 감소함. 2023년 10월 국토교통부의 가이드라인 조정으로 일부 구역의 지정 해제를 진행했고 큰 문제가 발생하지 않았음. 시민들의 재산권이 침해되는 일이 없도록 과거의 일괄적인 운영 방식보다는 선택과 집중이 필요하며, 정책 운영 방향에 대한 재검토가 필요함 (토지관리과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 작년 하반기부터 부동산가격 하향 추세, 거래량 감소 등 정책환경 변화에 따라, 부동산시장 동향분석 등 토지거래허가구역 운영방안에 대하여 검토 중임 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 도시계획위원회 안건 상정

□ 건의사항 ----- 14건

건의사항	조치결과
○ 인구 감소에 따라 폐교가 계속 발생하고 있고 앞으로 발생할 것으로 예상되므로 학교와 인근지역을 통합 개발할 수 있는 모델을 고민하거나, 공간 대개조의 개념과 연결해서 새로운 유형의 공간을 만들 수 있도록 하기 바람 (시설계획과)	□ 추진상황 : 추진 중 □ 추진내용 ○ 학교부지 전략적 관리활용방안 마련('24.7.1, 부시장방침) - 폐교 활용한 지역 필요시설 도입 통한 생활거점 조성 등 관리 방향 마련 □ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 폐교 공공활용 시 밀도 완화 등 조례개정 추진
○ 용적률 거래제가 법률적으로나 정서적으로 어려운 부분이 있지만 국가유산이 많아 정비가 어려운 도심권에는 하나의 대안이 될 수 있으므로 구체적인 계획을 조속히 수립 바람 (도시계획상임기획과)	□ 추진상황 : 추진 중 □ 추진내용 ○ '24년 서울형 용적이양제도 실행모델을 개발하고, 올해 서울시 차원에서 조례 제정을 통해 선도적으로 제도를 도입할 계획 - 중복적 규제지역, 도시 정체성 측면에서 보존이 필요한 지역에 대한 지속가능한 관리 수단으로 활용 예정 □ 향후계획 ○ '25. 2. : 용적이양제도 공론화를 위한 포럼 개최 ○ '25. 3. : 용적이양 선도사업 추진방안 마련 용역 착수 ○ '25. 4. : 용적이양제 운영에 관한 조례(안) 입법예고

건의사항	조치결과
○ 국가상징공간 조성 관련하여 충분한 시민 여론을 수렴하고 균형발전본부와 발을 맞춰 사업을 진행해야 할 것임 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 및 계획 ○ 사업 추진 간에 시민, 전문가, 국가건축정책위원회 등 관련기관(부서)을 대상으로 다양한 의견을 종합적으로 수렴하여 추진토록 하겠음. - 국가상장공간 관련 관련기관(국전위, 국토부, 균형발전본부 등) 논의·협의 (계속)
○ 과거 용적거래제도와 유사한 ‘결합건축제도’가 시행되었으나 성공사례가 없었으며, 당시 문제점을 파악하여 사업 추진이 원활히 될 수 있도록 제도적 개선 등을 하는 것이 필요함 (도시계획상임기획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '16년 최초 도입된 결합건축의 문제점 파악을 토대로 서울형 용적이양제도를 마련하였으며, 결합건축도 용적이양제 실현 수단 중 하나로 활용할 계획임 ○ 현재, 국토부에서 결합건축제도 개선을 위해 준비중이며, 서울시도 함께 참여하여 제도 활성화를 위해 노력할 예정 ☐ 향후계획 ○ '25. 상반기 : 결합건축 제도 개선을 위한 TF 참여 (국토부/건축공간연구원/서울시/경기도 등)
○ 공공개발을 통한 그린벨트 해제에 찬성함. 다만, 해당 토지를 소유한 개인 소유자와도 협의하여 도시의 활력을 증진할 수 있는 방안을 다각도로 모색해 주시기 바람 (도시계획과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 서울서리풀 공공주택지구 사업은 국토부에서 추진중 ○ 사업 추진중 토지 소유자 의견을 적극 반영하여 추진될 수 있도록 국토부에 우리 시 의견 제시함

건의사항	조치결과
○ 국토부에 선도사업지로 제안한 철도지하화 사업 구간 내에 오류역사 ~ 온수역 제외된 것과 관련, 서울시(안)에는 기술적 사유로 제외해놓고 국토부 최종 사업지로 선정될 경우 추진을 적극 검토하겠다는 입장은 무책임. 도시 연결성 측면이나 경인선의 상징성 측면, 서울도심 내 균형발전 측면에서도 온수역 포함된 경인선 전 구간은 반드시 지하화 구간에 포함되어야 함. 경기-인천 등 관련 지자체와 협의하여 국토부에 건의 필요 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 및 향후계획 ○ 오류동역~온수역 구간은 서울시계 내 지하화 구간 선정을 위하여 부득이 국토부 선도사업 제안 시 제외되었음 - 지상~지하 연결부 설치를 위한 물리적 공간 확보 필요 ○ 국토부 권역별 TF 운영에 따라 경인선 전 구간 지하화를 위하여 인접 지자체(경기, 인천 등)와 협의 추진 ('25. 上)
○ 역세권 활성화사업 면적이 제각각인 상황이며, 주택 공급 활성화에 있어 사업간 중복되는 부분이 있고 유사사업에 비해 소극적인 면이 있음 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 역세권 활성화사업은 주로 1,500㎡~5,000㎡ 정도의 단일필지 대상으로 추진중임 - 5,000㎡이상은 사업대상지에서 제외하여 사전협상 등 타 사업과 충돌하지 않도록 하고 있음. ○ 역세권 활성화사업은 역주변에 중심성 있는 기능과 주거를 복합하여 콤팩트시티 실현을 위한 사업으로 타사업과 목적이 차별화 되는 측면이 있으며, 50%~80%는 주거를 포함하여 주택공급에 기여하고 있음 ○ 사업대상지 선정 및 계획 수립시 입지여건 및 주변현황 등을 면밀히 고려하여 중심기능 강화 및 주거복합 등 대상지별 특성에 맞는 콤팩트시티 실현 및 주택공급에 기여하겠음

건의사항	조치결과
○ 노후계획도시특별법 관련 조례 추진 시 기본계획도 수립될 수 있도록 하고, 기본계획 수립 시 용적률이 축소되지 않도록 검토하여 주민들의 선택권을 넓혀 준다는 차원으로 접근 하기 바람 (도시관리과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 택지개발지구에 대하여 순차적으로 지구단위계획을 재정비 하고 있음 ○ 지구단위계획 재정비 시 특별법의 기반시설, 공공기여 등 비교할 수 있는 정보 제공을 통해 주민이 선택할 수 있는 여건을 조성하겠음 ☐ 향후계획 ○ '25. 2.~ : 신내/가양·등촌 택지 지구단위계획 재정비 추진
○ 대학 혁신성장시설 내 지역기여시설 설치 시 지역 주민의 의견수렴 절차를 거쳐 지역 주민들이 꾸준히 이용할 수 있는 시설로 설치하기 바람 (시설계획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준 개정 추진 - 혁신성장계획 수립 시 지역주민 의견 수렴을 위한 절차 추가 검토 ☐ 향후계획 ○ '25. 2. : 관련부서 협의 ○ '25. 3. : 대학 간담회 개최 ○ '25. 6. : 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준 개정
○ 종로구 부암동 개발제한 구역 해제 및 지구단위 계획 결정고시에 포함되지 않은 일부 필지에 대해 저해 요건이 없을 경우 구제가 가능한지 검토 바람 (도시계획과)	☐ 추진상황 : 미반영 ☐ 추진내용 ○ 부암동 취락지구의 지구단위계획에 포함되지 않은 일부 필지의 취락지구 및 지구단위계획구역의 포함 가능 여부에 대해 검토한 바, ○ 해당 사항은 자치구에 수회 민원 제기된 사항으로 지목이 '전' 등으로 되어있어 취락지구 지정 기준에 맞지 않아 취락지구로의 포함 및 지구단위계획 수립이 불가함

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 서울시가 서울역 일대 공간 재편에 대한 기준을 먼저 잡고, 민간 등에 공모·자문하는 방식 검토 필요 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 서울역 일대 공간재편 방향에 대한 미래비전을 마련·대외발표 하였으며('24.12.12.) ○ 이 과정에서 시민 및 전문가를 대상으로 아이디어 공간기획 공모를 실시하여('24.6.~10.) 창의적이고 다양한 아이디어들을 수렴하였고, 향후 구체적인 서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립 과정에서 토론회, 자문회의 등 추가적인 의견수렴을 추진하겠음. ☐ 향후계획 ○ ~ '26. 상반기 : 서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립
○ 올해 서울시 건축상을 수상한 구로평상, 신흥시장 클라우드 같은 개성 있는 건축이 정비계획 등에 반영될 수 있도록 유도할 방안을 모색하기 바람 (도시관리과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 ○ 민간분야 디자인 혁신 활성화를 유도하고 서울 도시건축 경쟁력을 강화하고자 도시건축디자인 혁신방안을 대외발표 하였으며('23.2.9.), 미래공간담당관에서 창의혁신디자인 시범사업 공모를 통해 사업을 추진중임 - 도시건축디자인 혁신위원회를 거쳐 사업대상지를 선정하고 도시건축공동위원회에서 관련 안건을 심의하고 있음. ○ 주택실(정비계획 총괄), 미래공간기획관(도시·건축 디자인 혁신 사업 담당) 등 유관부서와 적극 협조하여 추진하겠음 ※ '23.6.9. 도시건축디자인 혁신위원회 구성, '24.9.30. 서울특별시 도시·건축디자인혁신 사업 운영에 관한 조례 공포

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 2021년 4월 창신동 남측 지구단위계획이 수립됐음에도 2022년 7월 취임한 구청장이 계획을 변경하기 위한 용역을 추진하면서 사업이 지연되고 있으므로 종로구와 조율해주시기 바람 (도시재창조과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 종로구에서 창신구역 통합개발을 목적으로 정비계획 변경(안) 공람('24.09.20.) 및 주민설명회('24.10.21.)를 개최하였으며, 접수된 주민 의견에 대하여 종로구 내부적으로 검토 중임. ○ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비계획 결정(변경 포함)을 위한 입안권자는 자치구청장으로, 우리시는 종로구에 기 결정 계획을 토대로 지역특성과 주민 및 토지등소유자들의 사업추진 의사를 충분히 반영하여 정비계획 변경 입안 여부를 신중히 결정하도록 요청하였음. (3회 : '24.10.31. / '24.12.23. / '25.01.17.) ☐ 향후계획 ○ 종로구에서 정비계획 결정(변경) 요청 시 토지등소유자들의 의사 반영 여부에 대하여 면밀히 검토 후 처리할 예정임.
○ 도시자연공원구역 내 건축물이 순수자연취락인지 투기 목적 건축물인지 파악하여 순수자연취락에 대해서는 신축 행위 등이 가능하도록 제도 개선을 통해 합리적인 해결책 (한옥촌 조성 등)을 제시 바람 (시설계획과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 도시자연공원구역 경계부에 훼손된 무허가건축물에 대하여 합리적인 도시관리계획이 필요함 ○ 훼손된 공원구역에 대한 관리대책 마련없이 공원구역을 해제할 경우 난개발 우려 및 토지소유자(사유지) 특혜시비 우려가 있으므로 관리대책 수립 선행 검토 ☐ 향후계획 ○ 합리적인 도시환경 개선방향으로 사익·공익간 균형있는 계획(안)을 마련하여, 협의 등을 통해 공원구역 경계조정을 검토하겠음

□ 기타사항 ----- 6건

자료제출 등 기타사항	조치결과
○ 역세권 활성화사업 46개소 추진현황 자료 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 ('24. 11. 4.)
○ 역세권 활성화사업 46개소 추진현황 및 신축건축물 비율 자료 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 ('24. 11. 4.)
○ 철도지하화사업 총사업비 관련 산출근거 및 제안서 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 ('24. 11. 4.)
○ 1종저층주거지 관리체계, 1종 전용 및 1종 일반현황 분석 자료 (도시계획과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 ('24. 11. 4.)
○ 평창동 산복도로 상단 비오톱 관리 관련 조례 개정 이후 지구단위계획 수립 중간 현황 자료 (시설계획과)	☐ 추진상황 : 추진완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 ('24. 11. 4.)
○ 비운드조닝 실현을 위한 혁신 방안 마련 용역의 현재 진행 상황과 주요 쟁점 (도시공간전략과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '25. 상반기 : 용역 준공 ☐ 향후계획 ○ '25. 하반기 : 용역 결과 별도 보고