

# 주요 현안업무보고

---

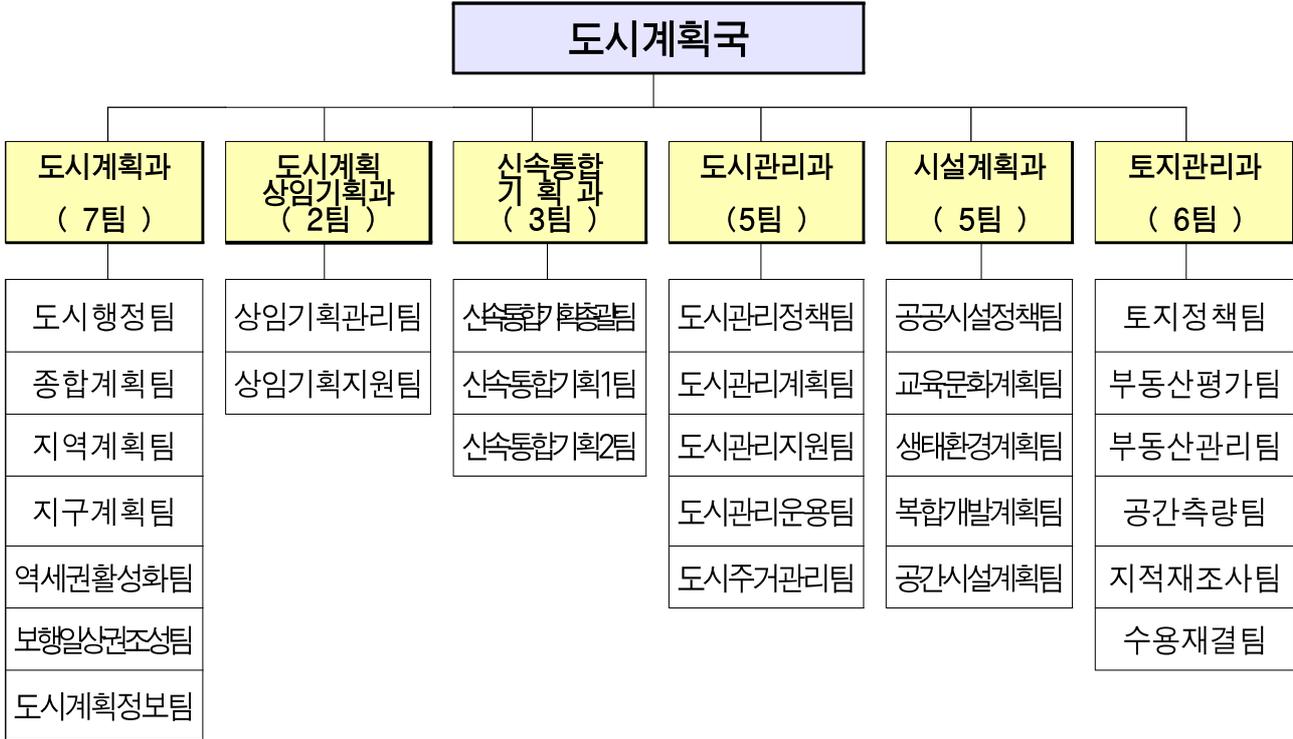
2022. 9.

도시계획국

# I. 일반 현황

## 1 조직 및 인력

□ 조직 : 1국 6과 28팀



□ 인력 : 147명 / 143명 (정원/현원)

( '22. 9. 기준 )

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	147 / 143	123 / 121	22 / 19	2 / 3
도 시 계 획 과	40 / 40	36 / 37	2 / 2	2 / 1
도시계획상임기획과	12 / 10	3 / 2	9 / 7	0 / 1
신속통합기획과	19 / 16	9 / 7	10 / 9	
도 시 관 리 과	24 / 25	23 / 24	1 / 1	
시 설 계 획 과	21 / 22	21 / 21		0 / 1
토 지 관 리 과	31 / 30	31 / 30		

※ 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"> <li>○ 도시계획 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항</li> <li>○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항</li> <li>○ 도시계획위원회, 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항</li> <li>○ 역세권 활성화사업 관리 및 제도개선, 실행방안 수립 등 추진</li> <li>○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항</li> </ul>
도 시 계 획 상 임 기 획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성</li> <li>○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행</li> <li>○ 도시계획 관련 법제 개선에 관한 조사·연구</li> <li>○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리</li> </ul>
신속통합기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 민간 재개발·재건축 신속통합기획 수립 및 운영에 관한 사항</li> <li>○ 정비사업 관련 제도개선 및 정책수립에 관한 사항</li> <li>○ 신속통합기획 참여 전문가 구성 및 자문단 운영에 관한 사항</li> </ul>
도 시 관 리 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 수립·결정에 관한 사항</li> <li>○ 도시·건축공동위원회 구성·운영에 관한 사항</li> <li>○ 택지개발지구 도시관리방안 및 지구단위계획 수립(재정비)에 관한 사항</li> <li>○ 경관심의 제도개선 및 안건 검토</li> </ul>
시 설 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설 결정, 대학 세부시설 조성계획 수립</li> <li>○ 장기미집행 도시계획시설 재정비, 입체적 공간이용의 계획</li> <li>○ 도시생태현황도 정비 및 운영, 개발행위 허가에 관한 사항</li> </ul>
토 지 관 리 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행</li> <li>○ 토지거래허가 및 부동산거래·주택임대차계약 신고 업무</li> <li>○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상 관련 수용재결 업무</li> <li>○ 부동산 중개업 관리, 측량업 및 부동산개발업 등록·관리</li> </ul>

## 2 2022년 예산

### □ 세입·세출별 예산

(단위 : 백만원)

구 분		2022년(A)	2021년(B)	증감(A-B)	
세입	계	1,354	2,253	△899	
	일반회계	1,344	2,253	△909	
	과태료	과태료	54	47	7
		시·도비반환금수입	235	188	47
		그외수입	610	1,471	△861
		국고보조금	445	547	△102
	균형발전특별회계	10	-	10	
	기타이자수입	기타이자수입	0.3	-	0.3
		시·도비반환금수입	10	-	10
세출	계	16,987	31,908	△14,921	
	일반회계	11,904	21,876	△9,972	
	특별회계	특별회계	5,083	10,032	△4,949
		도시개발특별회계	5,010	8,641	△3,631
		균형발전특별회계	73	1,391	△1,318

### □ 부서별 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2022년(A)	2021년(B)	증감(A-B)	사업수
계	16,987	31,908	△14,921	43
도시계획과	2,722	5,145	△2,423	11
도시계획상임기획과	494	182	312	4
신속통합기획과	5,292	-	5,292	1
도시관리과	4,105	9,180	△5,075	6
시설계획과	2,592	909	1,683	9
토지관리과	1,782	1,373	409	12
전략계획과	-	5,670	△5,670	-
도시빛정책과	-	9,499	△9,499	-

\* '22.8.19. 조직개편에 따라 전략계획과와 도시빛정책과는 폐지 및 타 실·국으로 이관

### 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"> <li>법령 또는 조례에서 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항의 심의·자문</li> <li>시장이 결정하는 도시계획 심의 또는 자문</li> <li>중앙도시계획위원회 심의대상 중 국토부장관이 시장에게 위임한 사항 심의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획 구역 지정 및 계획 결정</li> <li>용도지역 또는 용도지구의 세분 및 변경</li> <li>건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고, 최저한도</li> <li>기반시설(도로, 주차장) 배치·규모에 관한 사항 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공익사업에 필요한 토지 등의 수용과 사용에 관한 재결</li> <li>수용 또는 사용할 토지의 구역 및 사용방법</li> <li>손실의 보상 수용 또는 사용의 개시일과 기간</li> <li>그 밖의 이 법 및 다른 법률에서 규정한 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지적재조사사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사사업에 관한 주요 정책을 심의·의결</li> </ul>

# II. 정책비전 및 목표

## 【2022 도시계획 비전】



## 【추진목표 및 주요사업】



## Ⅲ. 주요 현안업무 추진현황

---

1. 2040 도시기본계획 수립 추진

---

2. 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상

---

3. 서울역 공간재편의 시작, 서울역복부 개발사업 추진

---

4. 역세권활성화 사업 추진

---

5. 도시·주택정책의 패러다임 전환, '신속통합기획' 추진

---

6. 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립

---

7. 친환경 용적률 인센티브 제도 개선

---

8. 서울의 도시 변천사를 담은 글로벌 전시 및 홍보 추진

---

9. 도시계획시설 입체·복합화 가이드라인 마련

---

10. 도시자연공원구역 재정비 추진

---

11. 「전세가격 상담센터」 서비스 추진

---

12. 가을 이사철 불법중개행위 상시 지도·점검 강화

---

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

## □ 계획의 성격

- 서울의 공간구조와 20년 장기 발전방향을 제시하는 최상위 법정계획
- 토지이용·개발 및 보전에 관한 시정계획의 기본이 되는 종합계획
- ※ 국토계획법 제23조에 따라 도시기본계획은 5년마다 타당성 여부 재검토

## □ 주요내용

- 최근 급속도로 빨라지는 사회·환경의 변화를 담아내는 도시기본계획 수립
- 미래 변화에 대비, 서울의 지속가능한 성장을 위한 공간적 기반 마련

도시기본계획 구조도



## □ 추진실적

- '22. 3. 3 : 「2040 서울도시기본계획(안)」 발표 (기자설명회 개최)
  - 2040년 서울의 **미래상 제시** **살기 좋은 나의 서울** **세계 속에 모두의 서울**
  - ‘시민 삶의 질 향상’과 ‘도시경쟁력 강화’를 위한 「6대 목표」 제시
- '22. 6.24 : 「2040 서울도시기본계획(안)」 공청회 개최
  - 계획(안)에 대한 전문가(5명)와 시민(194명) 의견 수렴
  - 미래상과 6대목표 실현할 **부문별 전략계획, 공간계획, 권역별 계획 제시**
- '22. 9. 1 : 국토계획평가 협의회 개최 (국토계획평가 : 기본계획에 대한 市 자체평가)
  - 국토계획평가를 위한 평가방법 및 기준에 대해 전문가(9인)와 협의
- '22. 9.13 : 시의회 의견청취 관련 상임위 사전 보고

## □ 향후 추진일정

- '22. 9.~ : 최종계획 결정을 위한 법정절차 추진 (연내 확정)
  - 국토계획평가 국토정책위원회(국토부) 심의('22.10), 市도시계획위원회 심의('22.11)

## 2

## 국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상

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

### □ 사업개요

- 위 치 : 한강 및 양안 0.5~1.0km 범위(82 $km^2$ , 서울시의 13.5%)
- 용역기간 : '22.6.~'23.8
- 용역비 : 980백만원('22년 600, '23년 380)
- 주요내용 : 도시경쟁력 강화 및 수변감성도시 구현을 위한 한강변 공간구상
  - 한강변 주요 거점간 연계 및 통합방안, 녹지생태 및 보행 인프라 확충방안
  - 한강변 간선도로 개선과 연계한 신규공간 확보 및 활용방안 구상 등
  - 한강의 관광 명소화 마스터플랜 수립 지원

### □ 추진실적

- '22. 6. 10. : 용역 계약 및 착수
- '22. 7. 19. : 용역 착수보고
- '22. 9. 1. : 그레이트 선셋 한강 프로젝트 TF 구성 및 운영

### □ 향후 추진일정

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

### 3

## 서울역 공간재편의 시작, 서울역북부 개발사업 추진

◇ 역사도심을 지원·연결하는 서울역 북부 우선 개발추진으로 서울역 일대 새로운 공간구상의 시작

### □ 사업개요

#### ○ 대상지 현황

- 위치: 중구 봉래동 2가 122번지 일원 (29,034㎡)
- 도시계획: 제3종일반·일반상업 → 일반상업

#### ○ 사업시행자 : (주)북부역세권개발

#### ○ 개발계획(안)

- 건축계획: 지하6층~ 지상38층 (180m 이하)
  - ▶ 건폐율: 59.9%, 용적률: 799.8%
  - ▶ 용도: 업무시설, 오피스텔, MICE, 판매시설 등
- 공공기여: 약 3,332억원
  - ▶ 서울역 광장 등 연결보행로, 중구, 용산구 일대 장기 미집행시설, 기타 공공시설 설치비용



### □ 추진실적

- '20.6.~'21.4. 협의회, 실무회의 등 사전협상 완료
- '21.04.06. : 사전협상 결과 통보(시 → 코레일)
- '21.11.15. : 도시관리계획 주민제안서 제출((주)북부역세권개발→시)
- '22.01.26. : 주민열람공고
- '22.03.23. : 도시건축공동위원회 심의(수정가결)

### □ 향후 추진일정

- '22.09.: 수도권정비위원회 심의
- '22.10.~'22.12.: 건축위원회 심의 및 지구단위계획 결정고시

## 4 역세권 활성화사업 추진

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

### □ 사업개요

- 대 상 지 : 승강장 경계부터 반경 250m 이내 가로구역으로 설정한 지역
- 추진방법 : 도시관리계획 또는 정비계획 결정(변경)을 통해 사업 추진
  - 유형: 지구단위계획수립(건축허가, 주택사업계획승인), 정비구역지정(도시정비형 재개발)
- 공공기여 : 용도지역 변경에 따른 증가 용적률 50%
  - 공공주택, 공공임대오피스, 공공 임대상가 및 지역필요시설



### □ 추진실적

- ‘역세권 활성화사업 운영 및 지원 조례’ 제정(’20. 5.)
- ’19년부터 현재 23개 사업 진행 중으로, 정기적으로 대상지 선정
  - 도시관리계획 완료: 9개소 (’19년도 시범사업 5개소, ’20년도: 4개소)

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

### □ 향후 추진일정

- ’22. 9월말 : ’22년 3차 사업대상지 선정위원회 개최
  - 사업활성화를 위한 지원자문단, 정기적(분기별) 대상지 선정위원회 운영, 운영기준 개선 등 제도개선을 통해 지속적인 사업 확대 추진

작 성 자 | 도시계획과장 : 김용학 ☎2133-8305 역세권활성화팀장 : 이현정 ☎2595 담당 : 김창욱 ☎2596

## 참고

## 사업별 세부 추진현황('22년 9월말 기준)

### ○ 도시관리계획 변경 완료 사업(9개소)

연번	선정 시기	역세권	면적(㎡)	추진현황	용도지역		비고
					기정	변경	
1	'19.	공릉역	6,971	공동위('21.4.), 건축위('21.12.)	3종일반주거	근린상업	건축허가 및 주택건설사업
2		홍대입구역	4,727	공동위('21.4.), 건축위('22.6.)	3종일반주거	근린상업	
3		서울대벤처타운역	1,779	공동위('22.1.), 건축위('22.3.)	준주거	근린상업	
4		보리매역	2,740	공동위('21.12.), 건축위('22.7.)	3종일반주거	근린상업	
5		방학역	3,265	공동위('22.2.), 건축위 준비중	3종일반주거	근린상업	
6	'20.	구로디지털단지역	3,095	공동위('21.12.), 건축위('22.7.)	3종일반주거	일반상업	
7		둔촌동역A	2,372	공동위('21.10.), 건축위('22.2.), 착공준비	3종일반주거	근린상업	
8		미아역	5,194	공동위('22.2.), 건축위('22.7.)	3종일반주거	근린상업	
9		장승배기역	5,245	공동위('22.3.), 건축위 준비중	3종일반, 준주거	준주거	

### ○ 도시관리계획 변경 추진 사업(3개소)

연번	선정 시기	역세권	면적(㎡)	추진현황	용도지역		비고
					기정	변경	
1	'20.	강동역	21,461	주민 공람공고('22.2.~3.) 도계위('22.8, 수정가결)	3종일반주거, 근린상업지역	3종일반주거, 일반상업	도시정비형 재개발사업
2		왕십리역A	11,507	주민 공람공고('22.3.~ 4.)	3종일반주거, 준주거	준주거, 일반상업	
3	'21.	삼양사거리역	2,007	주민 열람공고('22.6.) 구의회 의견청취('22.7.)	3종일반주거	근린상업	건축허가 및 주택건설사업

### ○ 사업계획수립중 사업(11개소)

연번	선정 시기	역세권	면적(㎡)	추진현황	용도지역(현재)	비고
1	'20.	온수역	66,702	사업대상지 선정('20.4.) 사업계획 수립중	2종일반(7층이하)	건축허가 및 주택건설사업
2		염창역	12,382		2종일반(7층이하)	
3	'21.	공덕역	8,926	사업대상지 선정('21.9.) 사업계획 수립중	3종일반주거	건축허가 및 주택건설사업
4		둔촌동역B	3,362		3종일반주거	
5		당산역	3,299	사업대상지 선정('21.12.) 사업계획 수립중	준주거	
6		합정역	2,335		준주거	
7		논현역	2,307		3종일반주거	
8		이수역	2,560		3종일반주거, 일반상업	
9		'22.	왕십리역B	4,137	사업대상지 선정('22.3.) 사업계획 수립중	
10	사가정역		2,333	준주거		
11	신독산역		4879.3	사업대상지 선정('22.7.) 사업계획 수립중		근린상업

# 5

## 도시·주택정책의 패러다임 전환, '신속통합기획' 추진

◇ '신속통합기획'으로 재개발·재건축을 정상화하여 주택공급을 확대하고 지역 특성을 반영한 기획을 통해 도시·주거공간의 혁신적 미래상 제시

### □ 주요내용

- 사업성과 공공성의 균형을 이룬 도시·건축 가이드 제시 및 입안절차 지원
- 지역 특성에 맞는 차별화·유형화된 기획으로 혁신적인 도시·주거공간 구현



- 위원회 통합심의 등 효율적 사업관리를 위한 제도적·행정적 개선 지속 추진

### □ 추진실적

- '21. 9. : 「신속통합기획」 추진방안 수립
- '22. 8.16. : 신속통합기획 제도 법제화 건의(8.16. 부동산대책에 포함)
  - 특·광역시 정비계획 가이드라인 사전제시, 건축·교통·환경 등 통합심의(도정법)
- '22. 9.현재 : 총 52개소 중 기획완료 12개소, 기획중 40개소
  - 여의도 시범(주민설명회 완료) 포함 연내 10개소, '23년 상반기 30개소 완료 예정

구 분	기획 중(40)			기획완료(12)		
	사전준비	기획설계	기획안 확정	입안준비	정비계획 결정	사업인허가
합 계	3	33	4	4	5	3
재건축(17)	2	8	4	1	2	-
재개발(35)	1	25	-	3	3	3

### □ 향후 추진일정

- 기 선정 대상지 기획안 마련 및 정비계획 입안 등 후속절차 지원 : 연중
- '22년 신규사업 재건축(수시), 재개발 2차 공모 선정 및 기획 착수 : 연중

## 6

# 지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립

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

### □ 추진방향

- 수도권 주택공급 확대 방안 등 다양하고 복합적인 이슈 및 법령·제도 개정에 따른 대응을 위해 용적률 계획 전반에 대한 재검토 실시
  - 규제완화를 위한 유연하고 지원적 성격의 맞춤형 용적률 체계 도입
- ⇒ 지구단위계획 용적률 체계 개선 방안 수립 용역 : '22.09.~'23.06. 용역비 300백만원

### □ 주요내용

- 지구단위계획 용적률 체계 개편을 위한 과제도출 및 개선방안 제시
  - 주택공급 확대 등 정책사업 시행시 적용 가능한 맞춤형 용적률 체계 마련
- 개별법에 따라 운영 중인 용적률 인센티브 지구단위계획 적용 여부 검토
  - 건축법(공개공지 등), 녹색건축법(제로에너지빌딩 등) 등
- 실효성 있는 지구단위계획 추진을 위해 허용용적률 개선 방안 검토

[서울시 용적률체계]

- ▶ 기준용적률 : 조례 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 기본 용적률
- ▶ 허용용적률 : 계획기준(공동개발, 공공보행통로 등) 준수 시 조례 범위 내에서 인센티브로 제공되는 용적률
- ▶ 상한용적률 : 기부채납하는 경우 조례 용적률을 초과하여 부여하는 용적률

### □ 추진실적

- '20.05. 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼 전면 개선
  - 준주거 비주거비율 완화 및 준주거·상업지역 기준용적률 상향
- '21.10. 주택공급 확대를 위한 제2종7층 기준·비주거비율 완화
- '22.05. 저층주거지 용적률 적용 기준 다양화(특별건축구역, 건축협정 등)

### □ 향후일정

- '22.09.(용역착수) → '23.04.(계획안 마련) → '23.06.(개정시행)

작성 자 도시관리과장 : 하대근 ☎ 2133-8370 도시관리정책팀장 : 유봉모 ☎ 8372 담당 : 박교관 ☎ 8376

## 7

# 친환경 용적률 인센티브 제공방안 마련

- ◇ 기후위기에 대응하는 민간의 의미있는 변화 유도를 위해 제로에너지빌딩 (ZEB) 인센티브 제공 등 친환경 분야에 대한 도시계획적 지원 방안 마련

### □ 추진배경

- 온실가스 감축 등 기후변화에 대응하는 친환경 정책의 중요성 부각
  - 시 목표 “2026년까지 온실가스 30% 감축”(서울시기후변화대응 종합계획(시장방침), '22.2.)
  - 민간부분 신축건물 ZEB 의무화 시기를 정부 로드맵 대비 1~2년 선행 추진
- 친환경 정책 목표 실현을 위한 도시계획적 제도개선의 중요성 증대

### □ 주요내용

- 지구단위계획수립기준 상 친환경 인센티브 제공방법 개선
  - 市의무기준 초과 ZEB인증 등 계획시 상한용적률 적용(허용 → 상한)
- 친환경 관련 허용용적률 인센티브 항목 확대
  - 친환경 자재사용, 미세먼지 저감시설 설치 등 허용용적률 적용항목 신설
- 지구단위계획구역 내 친환경 건축물에 대한 관리운영 방안 강구
  - 모니터링 제도와 연계하여 친환경 건축물 인센티브 관리(유지관리 여부 점검 등)

### □ 추진실적

- 선행 연구결과 연계 및 부서간 자료 공유를 통해 효율적인 용역 수행
  - 용역명 : 친환경계획 관련 지구단위계획 수립기준 및 인센티브 제공방안 마련
  - 용역기간 : '21.04. ~ '22.02.(10개월) / 소요금액 : 160백만원
- 도시계획·친환경 전문가 자문('21.2회) 및 도시건축공동위원회 보고('22. 2회)

#### 〈 주요 의견 〉

- ◆ 지구단위계획구역 內·外 간 형평성을 고려한 인센티브 제공방안 마련 필요
- ◆ 우선 제도 시행후, 부족한 부분은 제도 모니터링을 통해 지속적 수정 및 보완 필요

### □ 향후 추진일정

- '22.10. : 지구단위계획구역내 친환경 제도 개선 방안 마련

## 8

# 서울의 도시 변천사를 담은 글로벌 전시 및 홍보 추진

- ◇ 구글(Google)과 협업하여 세계 최대 온라인 전시관(구글Art&Culture)에 서울의 도시변천사를 전시하여 전세계적으로 홍보 추진

### □ 사업개요

- 서울 변화 기록물을 활용하여 구글 아트 앤 컬처 온라인 전시
  - 광화문·여의도 등 주요지역의 도시변천사를 시기별(구한말~현재)로 전시



- 유례없는 서울 도시 발전에 대한 전세계적 공유 및 홍보
  - 80여개국 1억명 이상 관람 가능(구글 아트앤컬처 : 연간 방문자 수 1억명 이상)

#### 〈 구글 아트 앤 컬처(Art&culture) 〉



- ◆ 세계 최대 온라인 미술관(2011~)
- ◆ 전세계 80여개국, 2,000곳 이상 기관협력
- ◆ 오르세, 루브르, 뉴욕현대, 구겐하임 등 참여

### □ 추진실적

- '21. 09 : 서울시↔구글 본사 간 전시 MOU 체결
  - 전 세계 구글 이용자를 대상으로 서울 도시 발전의 우수성 홍보 및 관심 제고
- '21. 10 ~ 현재 : 아트앤컬처 아시아 총괄 및 구글 코리아 등 전시 기획 회의
  - 정기 컨텐츠 회의를 통해 전시 기획안 마련(월2회, 총 13회)

### □ 향후 추진일정

- '23. 상반기 : 각 테마별 전시 콘텐츠 완성 및 오픈(대시민 홍보 예정)

- ◇ 저이용·노후 도시계획시설의 입체·복합적 활용을 위한 검토·안내서 역할을 수행할 가이드라인(매뉴얼) 마련 시행

## □ 사업개요

- 추진배경 : 가용지 부족 및 「도시계획시설 중복·복합화 운영기준 개선 (‘21.12.)에 따른 도시계획시설 중복·복합 수요 증대 예상
- 주요내용 : 시설 복합화 추진 시 검토해야 할 항목과 내용 등을 단계별로 제시한 가이드라인(매뉴얼) 마련

## □ 추진실적

- '21.12. : 「도시계획시설 중복·복합화 운영기준」 개선 시행
  - 중복·복합화 : 기존)제한적 허용 → 개선)공원·녹지 등 제외한 전면적 허용
- '22. 8. : 「도시계획시설 입체·복합화 검토업무 매뉴얼」 마련 및 區 배포
  - 입체·복합화 검토 매뉴얼 마련(8.22.)/자치구 등 관련부서 배포(8.23.)

### ※ 단계별 가이드라인(매뉴얼)

- 1단계 : 입체·복합화 필요성 진단 방안(노후도, 기능저하 등) 및 복합화 필요시설 수요 분석 방법 제시
- 2단계 : 입체·복합화 계획 시 검토가 필요한 항목들에 대한 검토기준 제안
  - ▶ 기존시설 : 기능발휘 및 장래 확장가능성 감안 기존 연면적 이상 유지
  - ▶ 복합시설 : 중복결정 시 시너지를 낼 수 있는 적정 복합시설 검토기준 제시
  - ▶ 복합용도 : 공간적범위 결정 시 적정 비시설(복합용도) 선정을 위한 검토기준 제시
  - ▶ 그 외 비시설 결합 시의 부영향 감소를 위한 배치기준 등 제시
- 3단계 : 2단계 검토사항을 바탕으로 사업계획 수립 시 고려사항 제시

## □ 향후 추진일정

- '22. 9.~ : 가이드라인(매뉴얼)에 따른 도시계획시설 입체·복합화 실행

- ◇ '20.6.29. 최초 지정된 도시자연공원구역 재정비를 추진하여 지속가능한 녹색도시 조성으로 시민의 삶의 질 향상 도모

### □ 사업개요

- 대상지역 : 도시자연공원구역(68개소 69.2 $km^2$ ), 동일여건 산지 등
- 사업기간 : 2022. 4. ~ 2023. 12. (약 22개월)
- 사 업 비 : 990백만원('22년 500백만원, '23년 490백만원)

### □ 주요내용

- 도시자연공원구역 여건 및 실태 분석을 통한 정교한 재정비기준(안) 마련 (구역지정 기준 재정립, 완충지역 기준 구체화, 경계설정 기준 유형화 등)
- 미래지향적 공원의 역할과 연계한 재정비 계획(안) 수립, 도시관리계획 결정(변경)
- 도시공원의 지속적 보전과 안정적 제도 정착을 위한 제도개선방안 마련

### □ 추진실적

- '20. 6. 29. : 도시자연공원구역 최초 지정(68개소 69.2 $km^2$ )  
- 市 행정구역 면적(605.24 $km^2$ )의 약 11.4% 규모 / 우리시 외 전국 174개소 284 $km^2$  기지정
- '22. 4. 12. : 재정비 용역 계약 및 착수
- '22. 5. ~ 9. : 대상지 여건 분석(현장조사), 재정비 기준(안) 검토

### □ 향후 추진일정

- '22. 10.~12. : 도시자연공원구역 지정 및 조정 기준(안) 마련, 계획안 검토
- '23. 01.~12. : 공원구역 재정비계획(안) 마련. 도시관리계획(안) 수립 추진

◇ 주택가격 및 선순위 임차인 보증금액을 제대로 알지 못해 발생하는  
 갭통전세<sup>1)</sup> 등 피해를 사전에 예방하기 위한 “전세가격 상담센터” 서비스 추진

## □ 주요내용

- 감정평가사와 함께하는 ‘전세가격 상담센터’ 설치·운영
  - 감정평가사가 전세 계약 시 부동산 시세 대비 대출액, 보증금 등을 고려한 **적정 전세가격 상담**(정상 또는 의심)
- 상담센터 흐름도



## □ 추진실적

- '22. 6. 23. : 서울특별시↔한국감정평가협회 업무협약(MOU) 체결
- '22. 6.~8. : 전세가격 상담센터 운영체계 구축
  - 주거, 청년 등 관련 포털 연계(서울주거포털, 청년포털, 1인가구포털)로 접근성 강화
- '22. 8. 18.~ : 전세가격 상담센터 운영

### 〈 실시 개요 〉

- ◆ 대 상 : 서울시 소재 부동산 임대차(전세) 계약자
- ◆ 추진방법 : 서울특별시↔한국감정평가사협회(협업) / 비예산
- ◆ 상담센터 시행일 : 2022. 8. 18.(목)

### ▶ 전세가격 상담센터 운영 실적

(단위 : 건 / '22. 8. 31. 기준)

접 수	상담 완료	취소	진행중	일 접수 평균
328	291	26	11	29

## □ 향후 추진일정

- '22. (연중) : 전세가격 상담센터 접수·만족도 조사 및 서비스 개선
- '22. 9.~ 11. : 거래 의심 지역 지도·단속 실시

작성 자 | 토지관리과장 : 박희영 ☎4660 부동산관리팀장 : 오경미 ☎4674 담당 : 서미해 ☎4675

1) 갭통전세 : 대출 및 보증금의 합이 매매가와 비슷하거나 높아 세입자가 보증금을 받을 수 없는 전세

◇ 부동산 시장 안정을 위하여 최근 언론보도를 통해 문제가 되고 있는  
전세물건 거래 의심 지역을 중심으로 집중 지도·점검 실시

### □ 점검개요

- 부동산중개사무소 현황 : 27,249개소 ('22. 8. 31. 현재)
  - 공인중개사 25,303개소 / 중개인 950개소 / 법인 996개소
- 점검기간 : '22. 9. 26.(월)~10. 28.(금)
- 점검반편성 : 시·자치구 합동(市 토지관리과, 민생사법경찰단, 자치구 담당자)
- 점검지역 : '전세가격 상담센터' 상담 결과 의심 예상 지역(5개구)
- 중점 점검 내용
  - (다세대·다가구) 최근 1년간 거래계약서 및 중개대상물 확인 설명서 작성 적정 여부
    - ▶ 중개대상 물건의 표시, 권리관계(민간임대 등록 여부, 다가구 주택 선순위) 등
  - 중개사무소 내 중개사무소 등록증, 중개보수, 자격증 등 게시 여부

### □ 추진 실적

- '22. 1.24.~ 4.15. : 청년 임차인 보호를 위한 합동 지도점검 실시
  - 점검반 : 국토부, 市 토지관리과, 각 자치구 2명
  - 점검구 : 마포구, 강서구, 영등포구, 관악구, 송파구
- '22. 4.11.~ 6.30. : 상반기 이사철 부동산 교란행위 집중 점검 실시
  - 점검반 : 市 토지관리과, 각 자치구 2명
  - 점검구 : 중구, 동대문구, 서대문구, 동작구, 서초구
- (상 시) 중개대상물 허위 및 과대 광고 조사 및 단속

#### 〈 2022년 상반기 지도 점검 현황〉

- ◆ 행정처분 : 2,478개 중개업소 점검, 1,195건 행정처분
  - 등록취소(20건), 업무정지(77건), 과태료(561건), 자격취소 및 정지(3건) 등

### □ 향후 추진일정

- '22. 9. 26. ~ 10. 28. : 가을 이사철 위법 중개업소 집중 단속
- '22. 10. 1. ~ 11. 30. : 점검 결과에 조치(행정처분 등)

# 2022년 부서별·사업별 예산 집행현황

(2022. 9. 8. 기준)

구 분	예산현액 (백만원)	집행률 (%)	사업기간	사업단계
도시계획국 합계	19,684	57.6		
사업비 소 계	19,161	57.8		
<b>도시계획과</b>	<b>3,227</b>	<b>60.6</b>		
도시계획위원회 운영	382	62.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
도시계획 정책자문단 운영	30	0.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
2022 도시정책 컨퍼런스 운영	100	53.0	'22.03.~'22.12.	진행중
도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	356	36.8	'22.01.~'22.12.	진행중
기반시설 확충 연계 주요 중심지 철도역 일대 공간혁신 방안 구상	115	96.5	'20.07~'22.08.	용역준공
2022 도시계획 정책 현안 검토 운영	200	21.5	'22.01.~'22.12.	진행 중
서울형 용도지역 체계재편 실행계획 수립	388	100.0	'20.04.~'22.06.	용역준공
2040 준공업지역 종합발전계획 수립	127	96.1	'20.06.~'22.05.	용역준공
도시관리계획(용도지구: 고도지구, 특화경관지구) 재정비	250	55.2	'21.05.~'23.11.	착수보고
기부채납 통합관리시스템 구축	220	74.1	'22.03.~'22.12.	진행중
국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상	600	60.0	'22.06.~'23.09.	착수보고
역세권 활성화사업 추진	23	65.2	'22.01.~'22.12	진행 중
간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상	200	60.0	'22.07.~'23.12	착수보고
지역균형발전 거버넌스 체계 운영	53	22.6	'22.01.~'22.12	진행 중
생활권계획 홈페이지 운영	20	45.0	'22.01.~'22.12	진행 중
권역별 지역중심 육성방안 수립	110	0.0	'20.04.~'22.11	중간보고
광역중심 육성 종합발전계획 수립	54	100.0	'22.06.~'23.08.	용역준공

구 분	예산현액 (백만원)	집행률 (%)	사업기간	사업단계
<b>도시계획상임기획과</b>	465	37.6		
도시계획정책연구 수행	104	36.5	'22.01.~'22.12.	진행 중
도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리	55	58.2	'22.01.~'22.12.	진행 중
도시계획위원회 통합관리운영 시스템 확대구축	162	47.5	'22.07.~'22.12.	착수보고
서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화	144	19.4	'22.01.~'22.12.	진행 중
<b>신속통합기획과</b>	6,739	36.4		
신속통합기획 수립 및 운영	6739	36.4	'22.01.~'22.12.	진행 중
<b>도시관리과</b>	4,341	81.2		
도시·건축 공동위원회 운영	214	38.8	'22.01.~'22.12.	진행 중
용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련	250	45.2	'22.01.~'23.01.	중간보고
지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	167	70.1	'22.04.~'23.04.	진행 중
친환경계획 관련 지구단위계획 수립기준 및 인센티브 제공방안 마련	62	100.0	'21.01.~'22.02.	용역준공
지구단위계획 용적률 체계 개선방안 수립 용역	300	0.0	'22.04.~'22.02.	입찰공고 중
지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	2,923	99.0	'22.01.~'22.12.	교부완료
월계2지구 택지개발지구 지구단위계획 수립 용역	43	0.0	'20.05.~'22.12.	착수보고
성산지구 택지개발지구 지구단위계획 수립	246	58.5	'21.05.~'22.12.	진행 중
저층주거지 및 기성시가지 활성화를 위한 지구단위계획 기준 마련	114	100.0	'21.04.~'22.12.	용역준공
여의도아파트지구 등 지구단위계획 행정절차 이행	22	0.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
<b>시설계획과</b>	2,670	63.5		
비오톱 평가등급 관리	46	37.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
공공시설 정책토론 운영	7	42.9	'22.01.~'22.12.	진행 중
기반시설부담금 징수교부금	611	100.0	'22.01.~'22.12.	교부완료
도시계획시설 폐지 및 복합개발에 따른 개발이익 및 적정 공공기여 산정 연구	77	100.0	'21.03.~'22.06.	용역준공
반포지구 중심 일대 관리방안 마련	78	100.0	'21.05.~'22.08.	중간보고
유통업무설비 합리적 관리방안 마련	300	48.0	'22.03.~'23.03.	착수보고

구 분	예산현액 (백만원)	집행률 (%)	사업기간	사업단계
학교부지 전략적 활용방안 및 계획기준 마련	400	47.5	'22.03.~'23.01.	중간보고
철도부지 복합개발 가이드라인 수립	400	57.0	'22.03.~'23.01.	중간보고
도시자연공원구역 재정비	500	50.0	'22.03.~'23.12.	중간보고
도시계획시설 복합화 추진 및 사전협상 운영	51	5.9	'22.01.~'22.12.	사전협상 예정(10월)
도시계획 정책활용성 개선을 위한 생태면적률 기준 정비	200	47.5	'22.04.~'23.02.	착수보고
<b>토지관리과</b>	<b>1,718</b>	<b>73.6</b>		
지방토지수용위원회 등 운영	104	51.8	'22.01.~'22.12.	진행 중
부동산정보포털시스템 유지보수	206	66.7	'22.01.~'22.12.	계약체결 (기성금 지급)
네트워크 RTK시스템 및 KRAS 유지보수	61	50.4	'22.01.~'22.12.	계약체결 (기성금 지급)
부동산 중개 서비스 개선	26	44.4	'22.01.~'22.12.	진행 중
지가조사	455	100.0	'22.01.~'22.12.	자치구배분
지적(地籍)보존문서 민원발급 품질(해상도) 개선 사업	56	47.5	'22.03.~'22.12.	진행 중
부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	160	90.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
지적관리	54	100.0	'22.03.~'22.12.	교부완료
부동산거래 모니터링 분석시스템 구축	363	49.3	'22.02.~'22.12.	진행 중
지적(임야)도 경계오류 정비 시범사업	150	100.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
토지특성조사 및 가격배율 적용기준 적정여부 조사	60	0.0	'22.01.~'22.12.	진행 중
지적재조사사업 추진	23	100.0	'22.01.~'22.12.	교부완료
<b>행정운영경비(기본경비)</b>	<b>524</b>	<b>51.7</b>	'22.01.~'22.12.	진행 중