

주요 업무보고

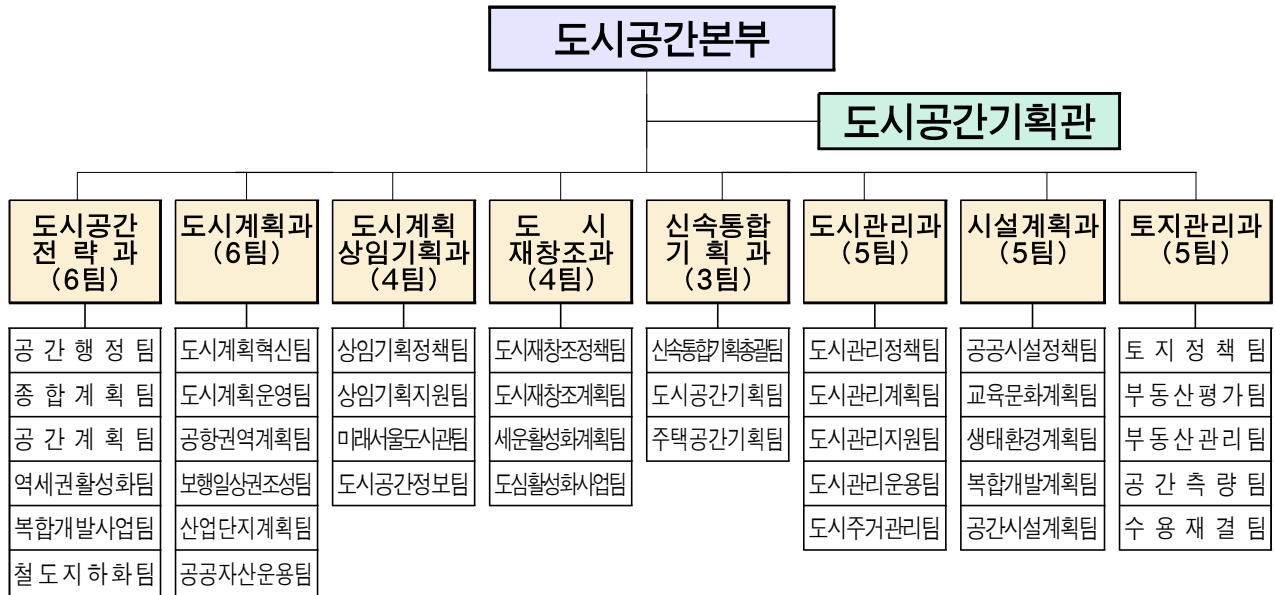
2026. 8.

도시공간본부

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조 직 : 1본부 1관 8과 38팀



□ 인 력 : 202명 / 201명 (정원/현원)

(’26. 7. 31. 기준)

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	202 / 201	171 / 174	29 / 24	2 / 3
도 시 공 간 전 략 과	35 / 34	30 / 31	3 / 2	2 / 1
도 시 계 획 과	30 / 29	28 / 27	2 / 2	
도시계획상임기획과	21 / 19	10 / 9	11 / 9	0 / 1
도 시 재 창 조 과	24 / 25	24 / 24		0 / 1
신 속 통 합 기 획 과	19 / 17	7 / 7	12 / 10	
도 시 관 리 과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	
시 설 계 획 과	21 / 22	21 / 22		
토 지 관 리 과	28 / 31	28 / 31		

※ 시간선택제 5명 별도 : 도시계획과 1, 도시계획상임기획과 3, 시설계획과 1

□ 부서별 주요업무

부 서 명	주 요 업 무
도시공간전략과	○ 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, 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 구성·운영에 관한 사항 ○ 국제민간항공기구(ICAO) 고도제한 국제기준 개정안 검토 등 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항 ○ 산업단지 도시계획에 관한 사항 ○ 공공기여 통합관리, 공공시설 등 설치기금 운용에 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 내친구서울관 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 ○ 부동산거래신고제 운영, 개발사업지 내 시유지 조사 및 측량 ○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상 관련 수용재결 업무 ○ 부동산 중개업 관리, 측량업 및 부동산개발업 등록·관리

2

2026년 예산(’26. 7. 31. 기준)☐ **세입·세출별 예산**

(단위:백만원)

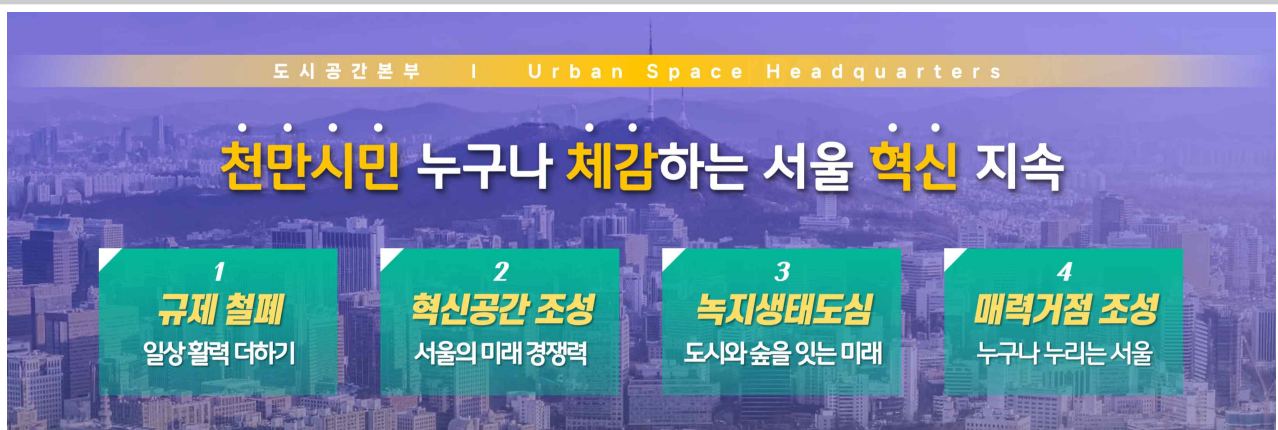
구 분		2026년(A)	2025년(B)	증감(A-B)
세입	계	733	1,103	△370
	일 반 회 계	733	1,103	△370
	기 타 이 자 수 입	3	2	1
	시·도비보조금등반환수입	1	7	△6
	기 타 과 태 료	66	72	△7
	지 난 연 도 수 입	10	14	△5
	국 고 보 조 금	654	1,007	△353
세출	계	35,273	46,784	△11,511
	일 반 회 계	19,994	32,152	△12,158
	특 별 회 계	15,279	14,632	647
	주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651
	도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004

☐ **부서별 세출예산**

(단위:백만원)

구 분	2026년(A)	2025년(B)	증감(A-B)	사업수
계	35,273	46,784	△11,511	59
도 시 공 간 전 략 과	3,324	8,117	△4,793	8
도 시 계 획 과	1,735	2,893	△1,158	6
도시계획상임기획과	1,885	14,728	△12,843	6
도 시 재 창 조 과	11,161	6,910	4,251	6
신 속 통 합 기 획 과	7,914	4,000	3,915	3
도 시 관 리 과	4,545	4,635	△90	7
시 설 계 획 과	603	1,264	△661	5
토 지 관 리 과	4,107	4,238	△131	18

II. 정책방향 및 목표



【추진목표 및 주요사업】

1. 일상에 활력을 더하는 규제철폐 추진, 서울의 미래를 담는 혁신공간 조성



2. 도시와 숲을 잇는 녹지생태도심, 누구나 누리는 매력거점 조성



목표별 주요사업

1 일상에 활력을 더하는 규제철폐 추진, 서울의 미래를 담는 혁신공간 조성

- 1-1. 역세권 활성화사업 확대·강화 추진 도시공간전략과
- 1-2. 성장거점형 도심복합개발사업 추진 도시공간전략과
- 1-3. 성장잠재권 활성화사업 추진 도시공간전략과
- 1-4. 준공업지역 산업혁신구역 시범사업 추진 도 시 계 획 과
- 1-5. 준공업지역 내 공동주택 건립 지구단위계획 수립 도 시 관 리 과
- 1-6. 관광숙박 특화 지구단위계획 운영 도 시 관 리 과

2 도시와 숲을 잇는 녹지생태도심, 누구나 누리는 매력거점 조성

- 2-1. 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성 도시재창조과
- 2-2. 녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성 도시재창조과
- 2-3. 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비) 도 시 계 획 과
- 2-4. 내친구서울관 운영 추진 도 시 계 획
상 임 기 획 과
- 2-5. 신속통합기획 추진 신속통합기획과
- 2-6. 대학 기숙사 공급 확대를 위한 도시계획 지원 시 설 계 획 과
- 2-7. 개발사업 예정지 내 사유재산 토지정밀조사 및 측량 토 지 관 리 과

Ⅲ. 주요사업 추진계획

1. 일상에 활력을 더하는 규제철폐 추진, 서울의 미래를 담는 혁신공간 조성

① 역세권 활성화사업 확대·강화 추진

② 성장거점형 도심복합개발사업 추진

③ 성장잠재권 활성화사업 추진

④ 준공업지역 산업혁신구역 시범사업 추진

⑤ 준공업지역 내 공동주택 건립 지구단위계획 수립

⑥ 관광숙박 특화 지구단위계획 운영

1. 역세권 활성화사업 확대 · 강화 추진

도시공간전략과장 : 이광구 ☎2133-6950 역세권활성화팀장 : 유태윤 ☎4653 담당 : 박용경 ☎4656

대중교통 중심지인 역세권에 업무·상업·주거 등 콤팩트시티를 조성하는
활성화사업을 확대·강화하여 서울 전역에 생활거점 실현

□ 추진배경

- 중심지 위주 개발로 개발여력이 있는 다수 역세권 개발 소외
- 분양가 상승 대비 공사비 급등으로 사업성 저하 등 사업 추진 어려움

□ 그간 추진성과

- 서울 전역 총 79개소 추진, 직·주·락 생활거점 실현 대표 사업으로 정착
 - (사업현황) 도시관리계획 수립 완료 41개소, 입안 중 3개소, 사업계획안 작성 중 35개소
 - (공공기여) 공유오피스, 키움센터 등 청년·신혼부부 지원시설 및 지역필요시설 (데이케어센터 등) 119개, 공원·보행공간 등 기반시설 7만8천㎡ 제공
 - (주택공급) 16,902세대 [공공임대(미리내집 946 포함) 3,173세대, 분양주택 13,729세대]

□ 확대 · 강화 방안

- (상업지역 확대) 일반상업지역 상향 대상 역세권 확대로 균형발전 유도
 - (기존) 중심지 역세권 153개 → (변경) 서울 전체 역세권 325개
 - ※ '26.4.30. 운영기준 개정 시행후 신규 대상지 선정 8개(비중심지 2개)
- (공공기여 완화) 사업성이 낮아 사업이 어려웠던 11개 자치구 공공기여 완화
 - 市 평균 표준지공시지가의 60% 이하 자치구에 대해 증가용적률의 5/10에서 3/10으로 완화
 - 동북권 6(동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원), 서북권 2(은평, 서대문), 서남권 3(강서, 구로, 금천)
 - ※ 공공기여 완화 2개소 추진중(상계역, 정릉역)

□ 향후 추진일정

- '26. 8.~ : 역세권 활성화사업 대상지 선정(확대) 및 신속한 사업 추진

□ 추진 근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 제8의2호 및 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」
 - 역세권 등에서 공공기여와 용도지역 변경을 전제로 주거·비주거의 기능을 가지는 시설 설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업

□ 개 요

- 대상지 기준
 - 역세권(승강장 경계 250m, 완화지역 350m), 간선도로변 노선형 상업지역
 - 용도지역 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 근린상업지역, 일반상업지역
 - 면적요건 : 1,500㎡ 이상 10,000㎡ 이하
- 공공기여 : 증가용적률의 50%에 해당하는 부지면적
 - 완화대상 : 관광숙박시설, 노인복지주택 도입 시 공공기여 완화(최대 5/10→3/10)
표준지 공시지가 평균이 市 전체 평균의 60% 이하인 자치구(5/10→3/10)
 - 우선순위 : 필수 기반시설, 정책 필요시설, 지역필요 생활SOC, 현금 순으로 검토
- 사업절차 : 지구단위계획 또는 정비계획 수립을 통해 추진
(지구단위계획 수립)

사업계획(안)제출(시행자) → 사업대상지 선정(지원자문단) → 지구단위계획(안) 자문(지원자문단)
→ 지구단위계획(안) 주민제안(시행자) → 열람공고, 관계기관 협의(자치구) → 지구단위계획(안)
결정 요청(자치구→서울시) → 시 도시건축공동위원회 심의(서울시) → 지구단위계획 결정
고시(서울시) → 사업추진

(정비계획 수립)

사업계획(안)제출(시행자) → 사업대상지 선정(지원자문단) → 정비계획(안) 자문(지원자문단) →
정비계획(안) 주민제안(시행자) → 열람공고, 주민설명회, 구의회 의견청취(자치구) → 정비계획(안)
입안(자치구→서울시) → 시 도시계획위원회 심의(서울시) → 정비계획 결정 고시(서울시) → 사업추진

2. 성장거점형 도심복합개발사업 추진

도시공간전략과장: 이광구☎2133-6950 복합개발사업팀장: 김규태☎6975 담당: 이상원·손정민☎6977

중심지(도심·광역중심) 및 환승역 주변의 고밀·복합 개발을 통해 대규모 복합 거점을 조성하여 도시경쟁력 제고

□ 추진배경

- 기존도심 고도화 및 신성장거점 조성을 위해 중심지·환승역에 기술·산업 융복합으로 업무·상업·주거·문화 등 복합개발 유도
- 이에 중심지·환승역 주변에 업무·상업·주거 기능이 복합된 성장거점을 조성함으로써 도시경쟁력 강화 및 주택공급 확대 도모

□ 추진실적

- '26.01.05. : 「서울특별시 도심 복합개발 지원에 관한 조례」 제정·시행
- '26.06.01. : 조례 시행규칙 제정·시행 및 운영기준 공개
- '26.06.01. : 시범사업 대상 후보지 추천 요청(6개 자치구 9개소 접수)

□ 주요내용

- (대상지 기준) 도심·광역중심·환승역 500m 이내, 2종·3종·준주거·근린·일반중심상업지역
 - 면적 기준 : 부지 5,000㎡ 이상(비주거 50% 이상)
 - 도로 기준 : 2면 이상 도로 연접, 1면은 폭 20m↑ 간선도로, 1면은 8m↑ 도로 접할 것
- (용 적 른) 시행령 상한까지 용적률 완화 ⇨ 일반상업 기준 1,300%까지 가능
- (공공기여) 증가용적률의 5/10 원칙
 - 市 평균 표준지공시지가의 60%이하 자치구에 대해 증가용적률의 5/10에서 3/10으로 완화

□ 향후 추진일정

- '26. 9. ~ : 시범사업 대상지 선정
- '26. 9. ~ 12. : 복합개발계획(안) 마련

참고자료

성장거점형 복합개발사업 추진절차

복합개발계획 수립	사업시행예정자 결정	· 토지등소유자 ※사업시행예정자 결정 동의 : 토지등소유자 1/4이상, 토지면적 1/2이상
	시범사업 대상지 자치구 추천·제안 및 선정	· 시범사업 운영(서울시)
	복합개발계획(안) 마련	· 서울시(협의회 운영)
	복합개발계획 입안 제안	· 사업시행예정자 → 자치구
	입안 제안사실 공고	· 자치구(제안일로부터 14일 이내) · 구 도시계획위원회 자문(필요시) · 사전검토 요청(자치구 → 서울시) ※ 계획방향, 규제특례, 공공기여
	입안 제안 수용 여부 통보	· 자치구 → 사업시행예정자 ※ 제안일로부터 60일 이내
	주민설명회 및 주민공람	· 주민공람(30일 이상) / 자치구
	구의회 의견청취	· 자치구
	복합개발계획(안) 결정 및 도심복합개발혁신지구 지정 신청 ※ 지구단위계획 결정(변경) 포함	· 자치구 → 서울시 ※ 도심복합개발혁신지구 지정 동의(신청 전까지) : 토지등소유자 2/3이상, 토지면적 1/2이상
		· 시 도시·건축공동위원회 심의(필요시) ※ 국토계획법 시행령 제46조의2제1항
	감정평가 시행	· 서울시, 사업시행예정자
	시 도시계획위원회 심의	· 서울시
	도심복합개발혁신지구 지정 등 고시 ※ 복합개발계획(지구단위계획) 결정 및 사업시행자 지정고시	· 서울시
복합개발사업 시행	사업시행계획 수립 및 인가 신청	· 사업시행자 → 자치구
	사업시행계획(안) 주민열람	· 주민열람(14일 이상)/ 자치구
	시 도심복합개발통합심의위원회 심의	· 도시계획, 건축, 교통, 재해, 교육, 경관심의
	사업시행계획인가	· 자치구
	관리처분계획인가	· 자치구
	이주 및 착공	· 사업시행자
	준공 및 입주	· 사업시행자

3. 성장잠재권 활성화사업 추진

도시공간전략과장: 이광구☎2133-6950 복합개발사업팀장: 김규태☎6975 담당: 이상원·손정민☎6977

간선도로변 성장잠재권 내 전략적 거점 육성을 통해 지역별 특화 잠재력을 발굴하고 도시 활력 제고 및 지역 균형발전 도모

□ 추진배경

- 비역세권 간선도로변은 성장잠재력이 있음에도 개발전략 및 추진기반 미흡
- 비역세권 개발 및 인센티브 부여를 통한 균형있는 도시개발 추진

□ 추진실적

- '25.08.19. : 성장잠재권 분석 및 활성화 방안 구상 용역 시행계획 수립
- '25.10.17. : 계약체결 및 용역 착수
- '26.05.06. : 운영기준 관련 도시계획위원회 보고
- '26.05.14. : 시범사업 추진 관련 자치구 설명회 개최
- '26.05.29. : 성장잠재권 활성화사업 추진계획 수립
- '26.05.31. : 성장잠재권 분석 및 활성화 방안 구상 용역 준공
- '26.06.01. : 시범사업 대상 후보지 추천 요청(6개 자치구 11개소 접수)

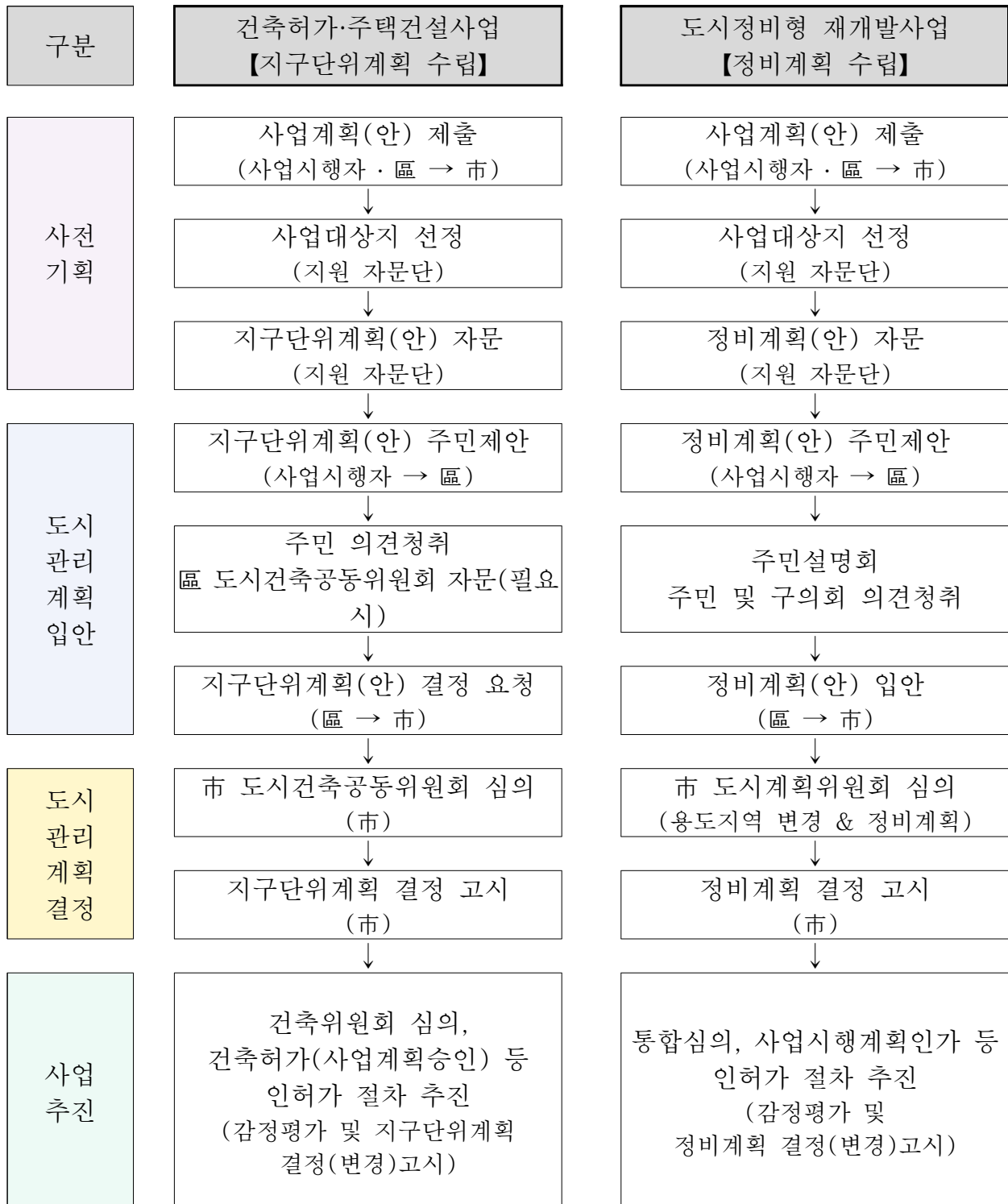
□ 주요내용

- (대상지 기준) 비역세권 35m 이상 간선도로 인접 2종(7층이하 포함)·3종·준주거지역
 - 면적 기준 : 지구단위계획 1,500~5,000㎡, 도시정비형 재개발 1,500~10,000㎡
 - 도로 기준 : 2면 이상 도로 연접, 1면은 폭 35m↑ 간선도로, 1면은 6m↑ 도로 접할 것
- (용도지역 상향) 대상지 현황에 따라 최대 일반상업지역까지 상향 가능
- (공공기여) 증가용적률의 5/10 원칙
 - 市 평균 표준지공시지가의 60% 이하 자치구, 증가용적률의 5/10에서 3/10으로 완화

□ 향후 추진일정

- '26. 9. : 시범사업 대상지 선정
- '26. 9. ~ : 사업계획(안) 마련

□ 사업유형별 추진절차



4. 준공업지역 산업혁신구역 시범사업 추진

도시계획과장 : 한휘진 ☎2133-8305 도시계획혁신팀장 : 서준원 ☎8326 담당 : 남주연 ☎8327

산업·주거·문화 기능이 어우러진 복합적 토지이용을 통해 산업혁신을 촉진하고 지역거점으로 육성하여 지역 활성화 도모

□ 추진배경

- “서남권 대개조”, 준공업지역 혁신 및 산업혁신공간 창출 발표('24. 2.)
 - 용도지역의 유연한 운용, 첨단산업 입지에 적합한 토지이용 전환, 산업혁신구역 지정 등
- 「도시공업지역법」('22.1. 시행)에 따른 산업혁신구역 제도 구체화하고, 미래 첨단산업 중심 복합거점 실행모델 마련 필요

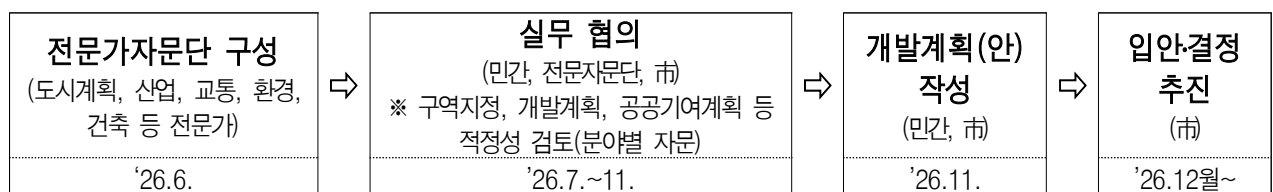
□ 시범사업 대상지

- 위 치 : 영등포구 문래동3가 9번지 일원(舊 대선제분)
- 면 적 : 18,963㎡
- 도시계획: 준공업지역(94.4%), 준주거지역(5.6%), 정비구역(도시정비형 재개발구역)



□ 주요내용

- 공공·민간·전문가자문단 실무협의 통해 실현가능한 개발계획(안) 마련



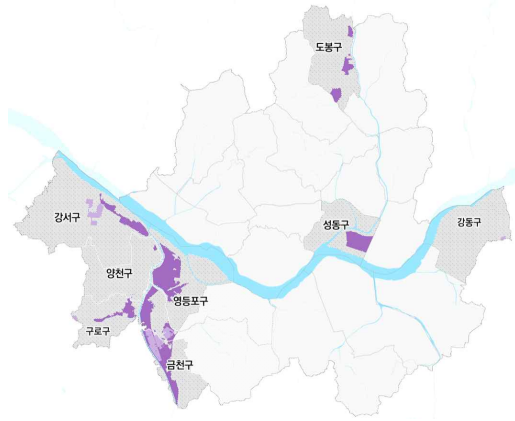
- 시범사업을 토대로 준공업지역 특성을 반영한 「산업혁신구역 계획수립 기준」 마련
 - 시범사업을 통해 ‘도시혁신구역 운영기준’(수립 중)과 정합성을 고려하여 구체화

□ 향후 추진일정

- '26. 8.~ : 개발계획(안) 마련
- '26. 하반기 : 산업혁신구역 입안결정 추진 및 수립기준(안) 마련

□ 현 황

- 8개 자치구, 19.97㎢ (서울시 면적 3.3%) → 서남권에 다수(약 82%) 분포



구 분	면적(㎢)	비율(%)	구 분	면적(㎢)	비율(%)
계	19.97	100.0			
성 동	2.05	10.27	구 로	4.20	21.01
도 봉	1.49	7.46	금 천	4.12	20.64
양 천	0.09	0.46	영등포	5.02	25.16
강 서	2.92	14.62	강 동	0.08	0.39

※ 산업단지(3.21㎢)는 산업입지법·산업집적법 적용
(마곡, G밸리, 온수, 강동)

□ 준공업지역 관리방향

- (비전) 산업·주거·상업·문화가 공존하는 ‘복합산업혁신공간’으로 육성
- (목표) ①융복합형 산업공간 혁신 ②산업혁신과 공간재편 연계 ③직주근접 실현

□ 준공업지역 종합관리

- (산업기반지역) 공장비율 10% 이상, 산업 + 주거 복합개발
 - 공장비율에 따라 산업시설 10%~50% 확보, 주거용적률 400%까지 완화
→ 지구단위계획, 도시정비형 재개발
 - 건축물 용도·용적률 등 유연하게 계획, 산업·주거·업무기능 복합 고밀 개발 가능
→ 산업혁신구역
- (산업기반 없는 지역) 공장비율 10% 미만, 주거 100% 개발 가능
 - 용적률 400%까지 완화 → 지구단위계획, 주택정비형 재개발·재건축

□ 추진 근거

- 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제22조 및 시행령 제25조
 - (정의) 도시 공업지역을 활성화하기 위해 산업·상업·주거·문화·행정 등의 기능이 집적된 복합적 토지이용을 통한 산업혁신을 촉진하기 위해 지정하는 구역

□ 개 요

- 지정대상 : 복합적인 토지이용을 증진시켜 공업지역 혁신을 촉진하고 지역 거점으로 육성할 필요가 있는 지역으로 다음 어느 하나에 해당하는 지역
 - 대규모 공장 이전 등으로 신산업 유치에 필요한 지역
 - 노후 건축물(준공 후 20년 이상 경과) 50% 이상인 지역
 - 공공시설 이전부지를 산업혁신기반으로 조성하려는 지역
 - 공업지역 내 미개발부지(저이용부지)
- 규 모 : 5천㎡ 이상(단일 필지의 경우 5천㎡ 이하 가능)
- 적용특례
 - 국토계획법에 따른 도시혁신구역 지정 가능(지정절차는 국토계획법 준수)
 - 주택법(주택 배치, 부대복리시설 설치기준 등), 주차장법(부설주차장 설치), 공원녹지법(도시공원 및 녹지 확보기준) 등 완화
 - 건축법에 따른 특별건축구역 의제
- 지정 절차 (지정 : 시장)

구역계 및 계획(안) 수립(공간 재구조화 계획 포함) → 주민 의견 청취 → 관계기관 협의
 → 중앙도시계획위원회 심의(도시혁신구역 지정 타당성) → 市도시계획위원회 심의(구체적 개발계획)
 → 구역 지정 및 계획결정 고시

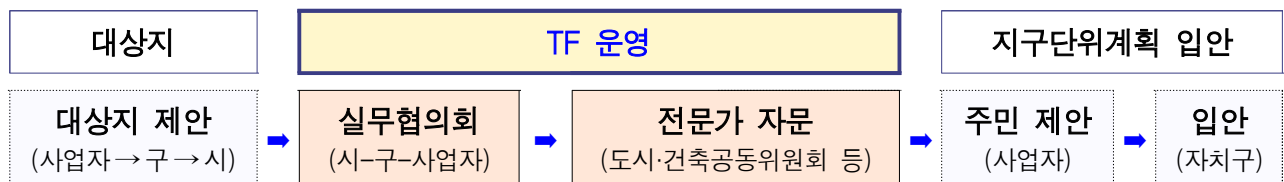
5 준공업지역 내 공동주택 건립 지구단위계획 수립

도시관리과장 : 정광순 ☎2133-8370 도시관리운영팀장 : 김병수 ☎8387 담당 : 양영지 ☎8389

초기 계획 단계에 '준공업지역 내 공동주택 건립을 위한 TF'를 운영하여
신설 제도의 안정적 정착 및 계획 초기 단계에 전략적 방향 설정

□ 사업개요

- 대 상 : '사업구역 3천㎡ 또는 '100세대 이상'의 공동주택이 포함된 건축
- 준공업지역 내 공동주택 건립 시, 용적률 완화 등 지구단위계획 적정성 검토
- 기 간 : '25.08. ~ '27.07. ※ 제도 정착 위해 한시적 운영, 필요 시 지속 운영
- 운영방안 : 수시 개최, 도시건축공동위원회 위원 등 약 5인으로 구성
- 추진절차 : [도시관리과장 주재] 개발계획(안) 마련 → 전문가 자문 → 입안
※ 중대 사안 논의 필요 시 본부장(또는 기획관) 주재 협의회 개최



□ 추진실적

- '24.11. : 준공업지역 제도 개선 방안(행정2부시장 방침 제312호)
- '25.08. : 준공업지역 TF 구성·운영
- '26.03. : 준공업지역 TF 구성·운영(변경)
- 자문위원 확대(3인 → 5인), 사전협의 및 공동위 자문 생략 등 절차 간소화
- '25.09. ~ 현재 : 실무TF 총 4회 개최
- 가양CJ : TF 완료 후 공동위 심의 통과 ('26.7. 조건부 가결)

□ 향후 추진일정

- '26. 8. ~ : 준공업 TF 운영(계속) 및 입안 등 절차 추진

6. 관광숙박 특화 지구단위계획 운영

도시관리과장 : 정광순 ☎2133-8370 도시관리정책팀장 : 김범준 ☎8372 담당 : 정미화 ☎8373

2천만 관광객 시대의 미래 관광수요에 대응하고자, 숙박시설 공급 확대 지원을 위한 관광숙박 특화 지구단위계획 운영

□ 추진배경

- 서울관광 미래비전(관광재도약 결의대회), 숙박시설 3대 확충 방안 발표
 - 관광숙박 특화 지구단위계획구역 내 관광호텔 건립 시 용적률 완화(조례 개정, '24.5월)
- 상업지역 내 양질의 관광숙박시설의 공급 유도·관리 위한 도시계획 지원

□ 추진실적

- '25.10. : 관광숙박 특화 지구단위계획 수립기준 및 계획 수립
 - ※ 서울도심의 상업지역 내 관광숙박시설 건립 시 조례용적률의 1.3배, 3년 한시완화('26.1월 조례개정)
- '25.11.~12. : 주민 열람공고(11.6. ~ 11.20) 및 위원회 심의(수정가결)
 - 수정가결 : 관련부서 협의 결과, 도시계획 조례 개정(안) 등을 반영 등
- '26.02. : 명동관광특구 등 63개 지구단위계획구역 용적률 완화 고시

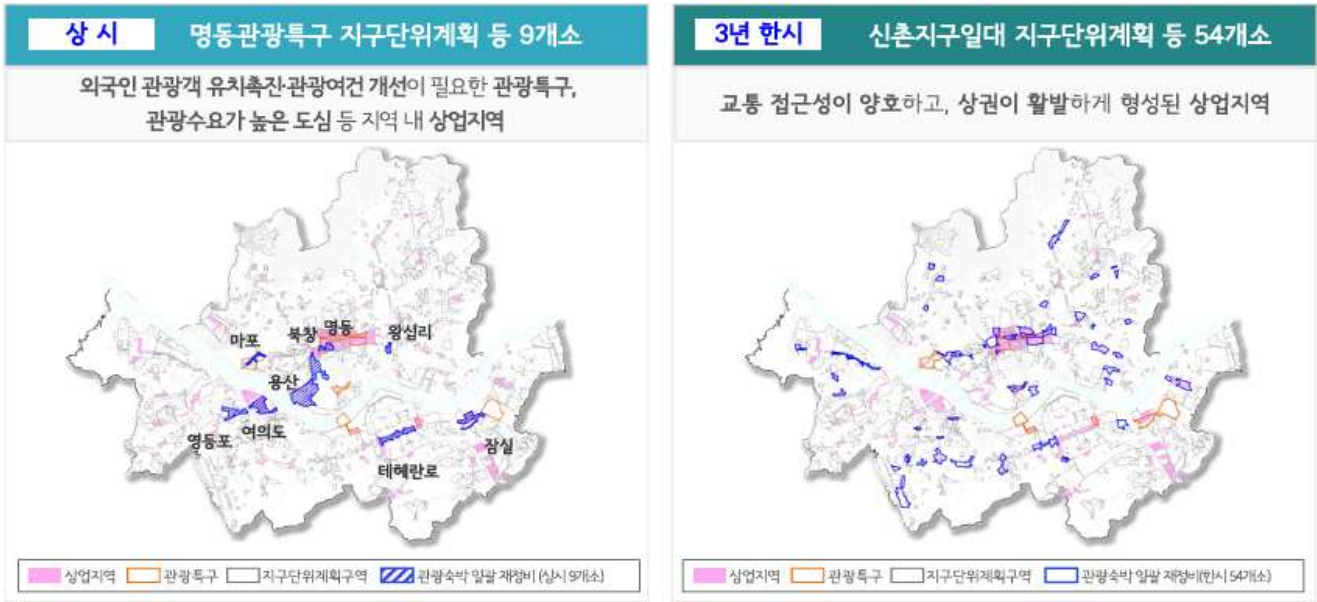
□ 주요내용

- 관광숙박 특화 지구단위계획구역 지정(63개 구역) 및 계획 기준 결정
 - 특화구역 : 관광특구 및 주요 변화가 등 상업지역
 - (상시운영) 관광특구 등 관광수요가 높은지역(9개구역)
 - (3년한시) 변화가, 교통이 양호한 상업지역(54개구역) ※ 운영기간(결정고시일 ~ '29.1.4일까지)
 - 적용대상 : 관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업
 - 계획기준 : ①용적률(조례용적률×1.3배), ②건폐율, ③최고높이 완화 등
 - 운영절차 : 지구단위계획 변경 절차 없이 시(도시관리과) 사전협의로 행정절차 간소화

□ 향후 추진일정

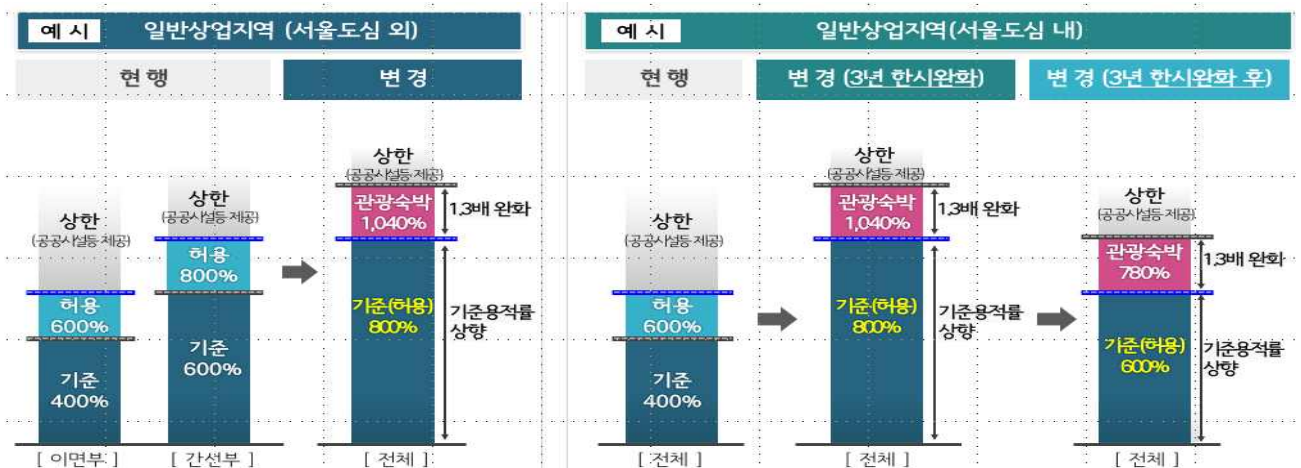
- '26. 하반기~ : 관광숙박 특화 지구단위계획 운영(區·사업주 협의 등)

□ 관광숙박 특화구역 - 63개구역



□ 계획기준

- 용적률 완화 : 조례용적률의 최대 1.3배(3년한시, 서울도심내외 동일)



- 건폐율, 높이, 최대개발규모 완화



2. 도시와 숲을 잇는 녹지생태도심, 누구나 누리는 매력거점 조성

- ① 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성
- ② 녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성
- ③ 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비)
- ④ 내친구서울관 운영 추진
- ⑤ 신속통합기획 추진
- ⑥ 대학 기숙사 공급 확대를 위한 도시계획 지원
- ⑦ 개발사업 예정지 내 사유재산 토지정밀조사 및 측량

1. 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성

도시재창조과장:김용배☎2133-4630 세운활성화계획팀장: 김선웅☎4643 담당: 정희종☎4646

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 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 용·복합개발 실현 위한 건축규제 완화

□ 추진실적

- '22. 4. : 녹지생태도심 재창조 전략 발표(기자설명회)
- '23.10.~'24. 3. : 재정비촉진계획 주민공람·공청회·재정비위원회 심의
- '24. 6. : 세운재정비촉진계획 결정 고시
- '25. 9. : 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 투자심사 완료
 - 市투자심사 완료('25. 4.), 중앙투자심사 완료('25. 9.)
- '26. 4. : 삼풍상가 수용재결 신청

□ 향후 추진일정

- 세운지구 도심공원(세운~청계~대림~삼풍~PJ~인현~진양) 단계별 조성
 - (삼풍상가) 보상절차 이행, '26. 하반기 소유권 이전
 - (PJ호 텔) 민간 통합개발, '26. 하반기 조합설립인가

2. 녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성

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

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

□ 사업개요

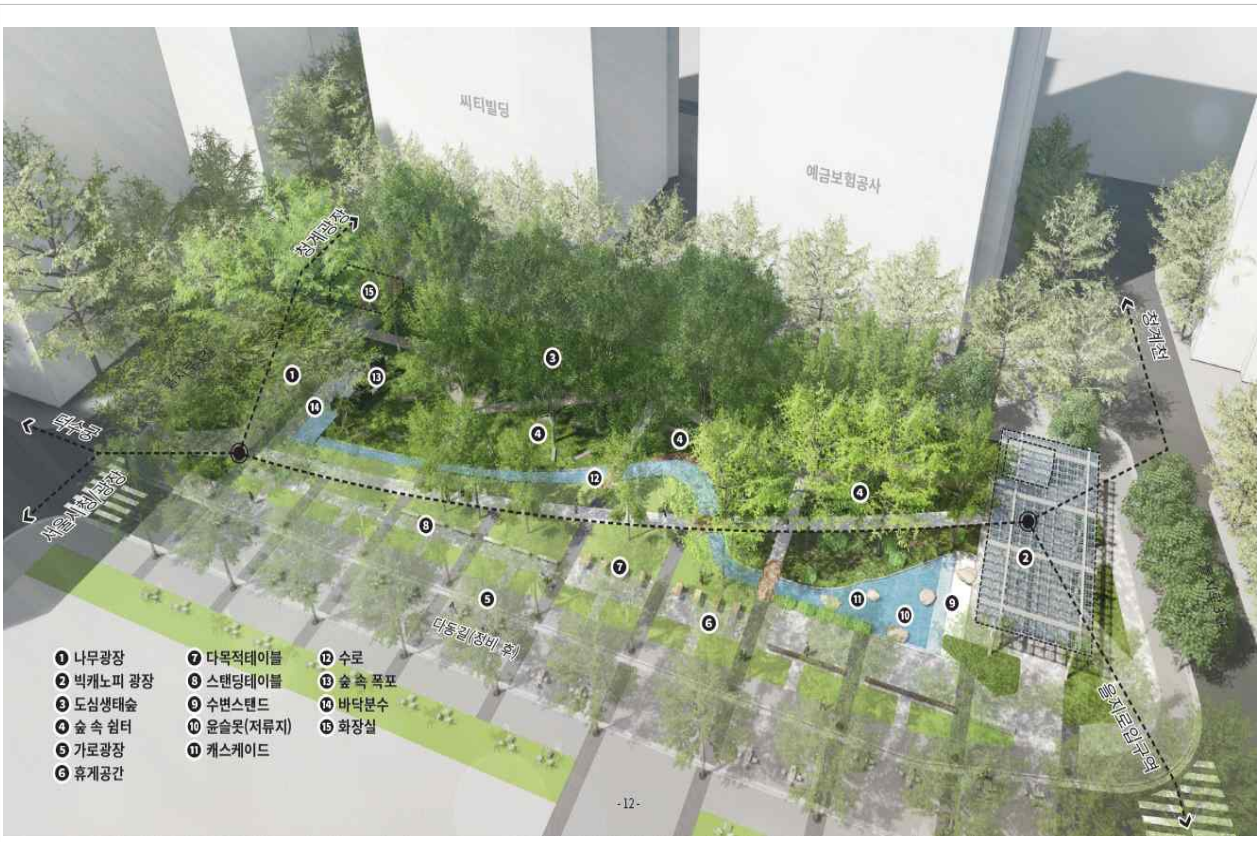
- 위치/면적 : 중구 다동 33-5 일대 / 5,726㎡
- 사업내용 : 보상, 공원조성 등
- 소요예산 : 926억원(도시재생기금, 보상 850, 용역비·공사비 등 76)
 - 선투자 비용은 향후 정비사업시행자에게 현금기부채납으로 회수
- 사업기간 : '22. 7.~'26. 12.

□ 추진실적

- '22.08.18. : 공공先투자 後회수 제도 도입 및 시범사업계획
- '23.06.~8. : 재정분야 타당성조사 / 市 투자심사
- '24.04.18. : 다동근린공원 조성계획 결정(최초) 및 지형도면 고시
- '24.08.08. : 도시계획시설(공원·도로)사업 실시계획인가 고시(중구)
- '25.10.31. : 협의취득(토지 859㎡·건물 2동·영업권 3건, 716억원)
- '26.02.28. : 수용재결(24.5억원) / 04.17. : 이의재결 신청(임차인 9명)
- '26.03.31. : 태평로파출소 이전 완료
- '26.04.29. : 다동공원 조성공사 착공
- '26.07.30. : 명도소송 접수(미퇴거 임차인 8명)
- '26.07.31. : 파출소 등 기 확보 부지 내 지장물 철거 완료

□ 향후 추진일정

- '26.08.~ : 보상 (이의재결, 명도 등)
- '26.08.~12. : 매장유산 발굴 조사, 공원 조성
 - 유구출토로 인한 정밀발굴조사 전환 시, 공원조성공사 준공기한 연장('27.6.)



3. 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비)

도시계획과장 : 한휘진 ☎2133-8305 보행일상권조성팀장 : 임장경 ☎8313 담당 : 최경민·손재현 ☎8310

생활권계획 법제화와 연계하여 서울시 공간정책 실현을 위한 2040 권역생활권계획(도심·동남권 재정비) 수립 추진

※ 권역별 순차 착수 ('24년 서남권 → '25년 동북·서북권 → '26년 도심·동남권)

□ 추진배경

- 「2040 도시기본계획」 수립 및 정책·도시여건 변화, 생활권계획 법제화로 재정비 필요성 대두
 - 2030 생활권계획은 '18년 수립되어 현황과 상이, 실효성 부족
- 권역별 市 공간정책 실행을 위한 전략계획 수립 필요

□ 추진경위

- '18 .3. : 「2030 서울생활권계획」 수립
- '23. 2. : 「2040 서울도시기본계획」 수립
 - 7대 목표 중 하나 ‘보행일상권 조성’ 제시
- '24. 5. : 서남권 생활권계획 재정비 용역 착수

〈용역 개요〉

- 용역명 : 서남권 공간대개조 전략계획 수립(생활권계획 재정비)
- 용역기간/용역비 : '24. 5. ~ '26. 12. / 756백만원('24년 300, '25년 400, '26년 56)

- '24. 8. : 생활권계획 법제화(국토계획법 개정·시행)
 - 생활권계획 수립 시 도시기본계획으로 수립·변경 간주('24.2 국토법 제19조의2 신설, '24.8 시행)
- '25.10. : 동북·서북권 생활권계획 재정비 용역 착수

〈용역 개요〉

- 용역명 : 2040 권역생활권계획 수립(동북·서북권 재정비)
- 용역기간/용역비 : '25.10. ~ '27.10. / 1,045백만원('25년 198, '26년 600, '27년 247)

- '26. 6. : 도심·동남권 생활권계획 재정비 용역 착수

〈용역 개요〉

- 용역명 : 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비)
- 용역기간/용역비 : '26.6. ~ '27.12. / 990백만원('26년 270, '27년 720)

□ 주요내용

- (도시기본계획 구체화) 실효성 제고를 위한 ‘중심지’, ‘주거지’, ‘도시 인프라’ 위주로 생활권계획 재정비 및 실행방안 마련

〈생활권계획 체계〉

〈서울시 5개 권역〉



- (전략계획) 생활권계획 재정비를 통한 도심·동남권 공간대개조 전략계획 수립
- (역할분담) 실행력 제고를 위한 권역/지역생활권계획별 역할제시
 - (서울시) 권역단위 전략계획 수립, 지역생활권계획 가이드라인 마련 / (자치구) 지역생활권계획 수립

□ 향후 추진 일정

- '26. 7.~ 8. 기초자료 검토 및 용역 추진 방향 설정
- '26. 9.~ 중심지, 주거지, 도시인프라 등 생활권계획 재정비 추진

※ 2040 권역/지역 생활권계획 수립 로드맵

구 분 (자치구, 지역생활권)	'24		'25				'26				'27				'28				'29			
	3월	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
서남권 (7區, 33곳)	권역생활권계획 수립										지역생활권계획 수립											
	기초조사, 방항설정		기반시설 (도로복합)		주거지, 산업유형		도심지, 지역생활권계획 가이드		행정절차 (기관협의, 공청회 등)		기초 조사 등		도항일상권 기반시설, 주거계획 등		행정절차 (공청회 등)							
동북·서북권 (11區, 50곳)	권역생활권계획 수립										지역생활권계획 재정비											
	기초 조사		주거지 기반시설		생활서비스 도심지 등		행정절차 (공청회 등)				기초조사, 방항설정		도항일상권 기반시설, 주거계획 등		행정절차 (공청회 등)							
도심·동남권 (7區, 33곳)	권역생활권계획 수립										지역생활권계획 재정비											
	기초 조사		주거, 기반시설		생활서비스 도심지 등		행정절차 (공청회 등)				기초조사, 방항설정		도항일상권 기반시설, 주거계획 등		행정절차 (공청회 등)							
지역생활권계획 시범계획 (서남권 1區)	지역생활권계획 시범수립																					
	지역생활권계획 가이드라인 마련·배포					시범대상지 지역생활권계획 행정절차																

4. 내친구서울관 운영 추진

도시계획상임기획과장: 이광구 ☎2133-6950 미래서울도시관팀장: 이영주 ☎8650 담당: 류건수, 전효정, 성지은 ☎8651

서울 대개조 모습을 종합적으로 보여주고 서울 도시공간 철학을 시민과 공유하는 글로벌 매력공간 내친구서울관 운영 추진

□ 추진배경

- 서울 도시공간 대개조 구상의 가시화에 따른 사회적 공감대 형성
- 서울의 미래상을 입체적으로 보여주고, 도시철학을 공유·체험할 수 있는 '매력·동행' 소통 공간 구축 필요성 증대

□ 주요내용 : 서울의 현재와 미래를 체험할 수 있는 최첨단 공간 조성

- **미 래 체 험** 미래서울 모습을 실감나게 체험하는 최첨단 미래공간 체험
- **정 책 소 통** 첨단기술 활용 시정을 쉽게 이해하는 정책소통 공간 제공
- **시 민 동 행** 시민·관광객 등 모두가 함께 어우러지는 시민동행 공간 마련
- **글로벌매력** 서울의 글로벌 도시경쟁력을 보여주는 글로벌매력 공간 구축

□ 추진실적

- '23. 3.~7. : 시민청 리모델링 기본계획 수립 용역
- '24. 3.~9. : 전시공간(설계·전시) 기획용역 추진 완료
- '24.12.~26.1. : 전시·콘텐츠 설계 및 제작·설치 완료
- '26. 2. 5. : 개관 및 사전팝업('26.2.5.~2.7.), 설연휴('26.2.14.~2.18.)행사
- '26. 2.~3. : 정책발표(3회) 및 해외관계자 방문, 언론인터뷰 등 진행
- '26. 3.20. : BTS 행사주간 '내친구서울관' 행사('26.3.20.~4.12.) 진행
- '26. 5.~ : 대학연계(도시·건축) 프로그램 및 도슨트(해설) 진행
- '26. 5.~ : 서울크래프트 기획 전시 진행('26.5.1.~8.15.)
- '26. 7.1. : 제40대 서울특별시장 취임식 무대 활용(3원 중계)

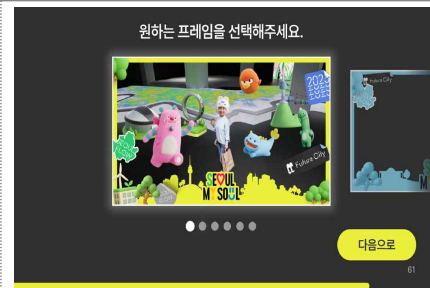
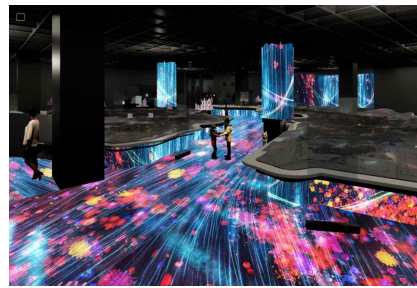
□ 향후 추진일정

- '26. 8.~ : 운영 및 행사(월별, 특별, 교육, 기관교류 등) 진행
 - 운영시간 : 매주 월~토요일(9~21시) ※ 휴무 : 매주 일요일, 1월 1일, 설·추석 당일

① 내친구서울 1관(989.69㎡) 메인·상설전시, 정책발표 기획전시, 체험전시 등

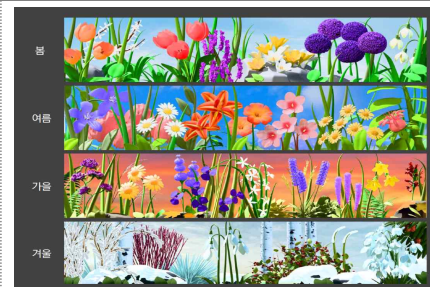
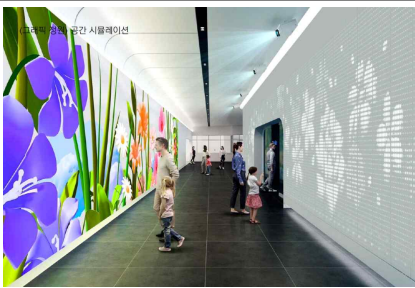
○ 플레이한강, AI키오스크, 서울포토 체험

- 플레이한강 : 한강을 직접 걸어 보는 인터랙티브 프로그램
- AI키오스크 : 서울 도시탐색 및 우리동네 정보를 도시모형으로 확인
- 서울포토 : 도시모형 배경의 AR 포토존



② 디지털정원 (581.82㎡) 서울시청 지하공간 진입부, 이동통로 등

○ '정원도시 서울' 체험·휴식공간 및 포토스팟 체험



③ 내친구서울 2관(307.59㎡) MR체험월, 미디어스피어, 세계도시모형, 도시외교룸

○ MR체험월, 미디어스피어 체험

- MR체험월 : 세계도시와 서울의 핫플레이스를 배경으로 한 포토존 체험
- 미디어스피어 : 지구와 세계도시 이야기를 구형 미디어와 터치 키오스크 체험



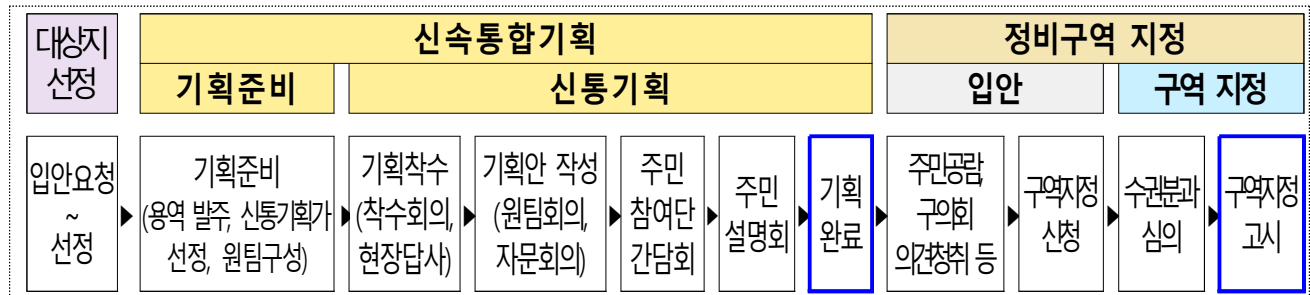
5. 신속통합기획 추진

신속통합기획과 : 송정미 ☎2133-1889 신속통합기획총괄팀장 : 권경희 ☎1690 담당 : 장진우 ☎1691

신속통합기획을 통해 노후 주거환경을 개선하고, 신속한 정비사업 추진으로 안정적인 주택공급 기반을 마련하고자 함

□ 사업개요

- 사업성과 공공성의 균형을 고려한 정비계획 가이드라인 제시 등 민간 정비사업 지원
- 사업대상 : 신속통합기획 재개발 후보지(격월 수시 선정)
- 신속통합기획(재개발 정비계획 가이드라인) 추진 절차



□ 주요내용

- 재개발재건축 정비사업 신속한 추진 및 주거환경 개선하고 도시공간 질적 향상 도모
- 도시·건축·교통·환경 분야 통합 검토를 통한 신속한 계획수립
- 분야별 전문가 참여를 통한 지역특성에 맞는 맞춤형 도시계획 시행

□ 추진현황

- 대상지 309개소 중 180개소 기획(지문) 완료(87개소 정비구역 지정), 129개소 기획(지문) 중
- '26년 후보지 총 27개소 신규 선정(조건부 선정 20건)
- 온라인 아카이브 구축('26.3.)을 통해 대상지별 추진현황 및 기획과정 공개
 - 후보지 선정, 기획과정, 신통소식 등을 통합 제공하여 시민접근성 및 정보공개 강화

□ 향후 추진일정

- 기획 중인 대상지 순차적으로 기획 완료 및 완료 대상지 정비계획 입안 지원 등 공정 관리(연중)

6. 대학 기숙사 공급 확대를 위한 도시계획 지원

시설계획과장 : 유혜미 ☎2133-8400 교육문화계획팀장 : 김응철 ☎8410 담당 : 이상욱 ☎8411

대학생 주거안정을 위해 대학 기숙사 공급 확대 필요성이 제기됨에 따라 대학 기숙사 건립을 유도하기 위한 도시계획 지원계획 마련

□ 추진배경

- 입학 시즌 대학가 주변 숙소 부족·높은 월세 등 매년 주거문제 반복
- 최근 언론보도 “외국인 유학생 증가로 내국인 학생과 기숙사 경쟁 치열”
 - ※ 민선9기 공약사항 이행(청년 주택공약 '더드림집+' 대학캠퍼스 기숙사 공급)

□ 추진경위

- '26. 3.12.~3.27. : 기숙사 건립 위한 제도개선 건의사항 의견수렴(54개 대학)
- '26. 4.14. : 대학 간담회 개최(한국사학진흥재단·10개 대학 참석)
 - 용적률 및 높이, 주차장 설치 및 환경영향평가 기준 완화, 공원시설 내 기숙사 허용 요청
- '26. 5.19. : 「대학 기숙사 공급 확대를 위한 도시계획 지원계획」 방침수립
- '26. 7. 2. : 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준 개정(7차) 및 시행
 - 캠퍼스주거혁신계획 도입(기숙사 건립 시 용도지역 상향, 용적률 완화 등 인센티브 제공)

□ 주요내용

- 「캠퍼스주거혁신구역」을 도입하여 용도지역 상향 등 도시계획 인센티브 제공
 - (캠퍼스 내) 용도지역 종상향 및 용적률 완화 가능, 구역용적률 400%제한 배제 등
 - (캠퍼스 밖) 도시계획시설로 결정 및 건축연면적 50%이상 기숙사 계획시 용도지역 종상향 구역면적2,000㎡이상, 변경된 용도지역20%범위 내 완화 등
 - ※ 기숙사 용도는 변경할 수 없으며, 용도가 변경되거나 시설이 폐지되는 경우 상향 전 용도지역으로 환원
- 대학·재단 등을 대상으로 도시계획 인센티브 활용 컨설팅 지원

□ 향후 추진일정

- '26. 8. 기숙사 건립 수요조사(~7.31.) 및 분석
- '26. 9. 캠퍼스주거혁신구역 관련 설명회(대학 및 자치구 대상)

7. 개발사업 예정지 내 시유재산 토지정밀조사 및 측량

토지관리과장 : 지미종 ☎2133-4660 토지정책팀장 : 정인성 ☎4662 담당 : 이영주 ☎4666

개발사업 예정지 내 시유지에 대한 정밀조사·측량 및 관리를 통한 선제적 시유재산 분쟁 예방 및 효율적 관리 체계 구축

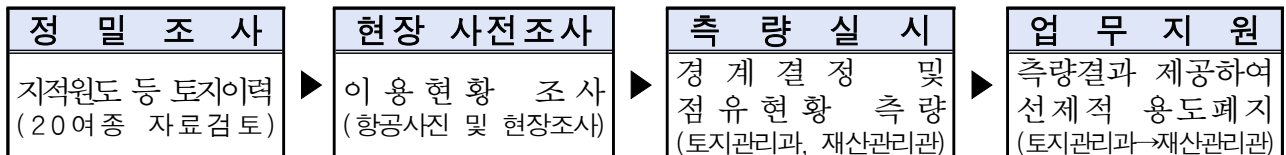
□ 추진근거

- (재산관리과)개발사업 내 행정재산 용도폐지 절차 개선 계획(행정1부시장 제255호, '24.12.)
- (토지관리과)개발사업 내 행정재산 정밀조사 및 측량 계획(행정2부시장 제384호, '24.12.)

□ 주요내용

- 개발사업 예정지 내 시유지 정밀조사(공부, 현장) 및 지적측량, 용도폐지
 - (추진목적) 異 지목 용도폐지 대상 발굴하여 실시계획인가 전 선제적 용도폐지
 - (정밀조사) 기록원 등 각 기관 분산된 일제강점기 지적토지 데이터 수집, 분석 정밀조사
 - (측량실시) 異 지목(공부≠현황) 파악을 위한 세부측량 및 측량 결과 제공

※ 시유지 정밀조사·측량 업무 주요 절차



□ 추진실적

① 시범사업: 서울서리풀1,2 공공주택지구 시유재산 306필지

- 정밀조사 및 異 지목(무단점유, 비닐하우스, 경작지 등) 측량
- 용도폐지 136필지, 337건 완료(23천㎡, 303억원)

※ LX 지적현황측량(보상측량) 진행 중 / 사업시행자(LH,SH) 2027.3. 지구계획 승인(예정)

② 개발사업지구: 33개 지구 556필지 정밀조사·측량 진행 중

- 용도폐지 11필지, 19건(516㎡, 25억원)

※ 가액(303억,25억) 산출식: 면적×인근 공시지가×65.5%(전국 표준지공시지가 평균 현실화율)

□ 향후 추진일정

- '26. (계속) : 정밀조사 및 측량, 용도폐지, 변상금·사용료 부과 철저 안내 등

신 규 개 발 사 업
시 유 재 산 목 록 통 보
(재산관리과 → 토지관리과)

접 수 , 개 발 사 업 별
분 류 · 관 리
신 규 · 기 존 · 제 외 사 업
분 류 및 D B 화

사 전 조 사 실 시
대장, 도면, 등기 조사 및 DB화
드론·항공·로드뷰 점유현황 조사
점 유 현 황 항 공 사 진

현 장 조 사

정 밀 조 사 대 장 작 성
정 밀 조 사 목 록 작 성
(교차점검 실시_2명 이상)

지 적 현 황 측 량 의뢰
(異 지 목 의 심 토 지)
(토 지 관 리 과 → L X)

그 외 토 지
재 산 관 리 관
협 의 (측 량 여 부 등)
(토지관리과 → 재산관리관)

지 적 현 황 측 량 의뢰
(재산관리관 → 토지관리과 → LX)

측 량 현 장 확 인
측량결과도, 참고도 등 확인
(토지관리과 + 재산관리관)

지적측량결과부, 정밀조사대장
재 산 관 리 관 통 보
(토지관리과 → 재산관리관)

용도폐지, 유·무상 협의,
변 상 금 등 활 용
(재 산 관 리 관)

□ 토지자료 보유현황 : 10여 개 기관, 20여 종

기관명	보유자료
국가기록원	1910년 ~1924년 일제강점기 토지(임야)조사부 및 원도 등 토지조사사업 자료
서울기록원	1975년 이전 지적 측량원도, 토지이동결의서 등
국토지리정보원, 市 공간정보과	1972년 이후 항공드론 영상
한국국토정보공사	경계측량, 현황측량 결과 및 관련 도면 등
市 재산관리과	공유재산 및 시유지 관리대장 등
법원행정처	토지 및 건축물 등기부등본 등
사업 추진 부서	사업 지구계 및 사업추진 관련 고시문 등
25개 자치구	지적공부대장(부책, 카드대장, 전산대장), 도면(폐쇄지적도 및 전산도면) 및 토지이동결의서
市 토지관리과	지적측량포털시스템(확정측량 등) 및 백두대간(폐쇄공부 등) 내 DB