



제320회 시의회 임시회
도시계획균형위원회

주요업무보고

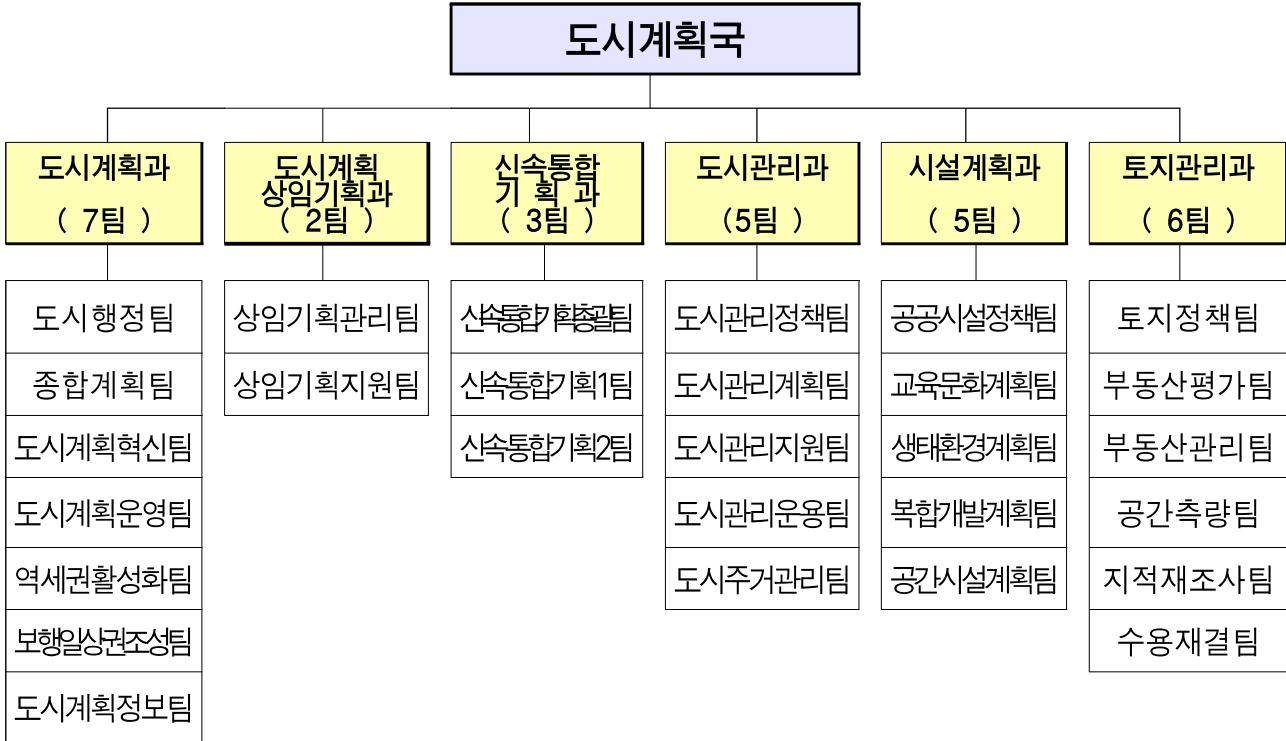
2023. 9. 7.

도시계획국

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조직 : 1국 6과 28팀



□ 인력 : 150명 / 146명 (정원/현원)

('23. 8. 기준)

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	150 / 146	124 / 122	24 / 21	2 / 3
도시계획과	41 / 40	37 / 37	2 / 2	2 / 1
도시계획상임기획과	12 / 12	3 / 2	9 / 9	0 / 1
신속통합기획과	19 / 16	7 / 7	12 / 9	
도시관리과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	
시설계획과	22 / 23	22 / 22		0 / 1
토지관리과	32 / 31	32 / 31		

※ 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"> ○ 도시계획 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항 ○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항 ○ 도시계획위원회, 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항 ○ 역세권 활성화사업 관리 및 제도개선, 실행방안 수립 등 추진 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항
도 시 계 획 상 입 기 획 과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성 ○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행 ○ 도시계획 관련 법제 개선에 관한 조사·연구 ○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리
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
도 시 관 리 과	<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
시 설 계 획 과	<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
토 지 관 리 과	<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 2023년 예산

세입·세출별 예산

(단위 : 백만원)

구 분		2023년(A)	2022년(B)	증감(A-B)	
세입	계	682	1,354	△672	
	일반회계	665	1,244	△579	
	그 외 수 입	지난년도수입	101	610	△509
		지 난 년 도 수 입	26	-	26
		기 타 과 태 료	85	54	31
		국 고 보 조 금	453	580	△127
		균형발전특별회계	17	10	10
	기 타 이 자 수 입	기 타 이 자 수 입	10	0.3	10
		사·도비보조금등반환수입	7	10	△3
세출	계	24,965	17,026	7,939	
	일반회계	17,980	11,943	6,037	
	특별회계	6,985	5,083	1,902	
	도시개발특별회계	도시개발특별회계	6,985	5,010	1,975
		균형발전특별회계	-	73	△73

부서별 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2023년(A)	2022년(B)	증감(A-B)	사업수
계	24,965	17,026	7,939	64
도 시 계 획 과	6,468	2,667	3,801	20
도시계획상임기획과	673	524	149	7
신속통합기획과	6,511	5,299	1,212	3
도 시 관 리 과	5,914	4,105	1,809	7
시 설 계 획 과	2,572	2,591	△19	10
토 지 관 리 과	2,827	1,840	987	17

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"> ◦ 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"> ◦ 지구단위계획 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"> ◦ 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지적재조사사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사사업에 관한 주요 정책을 심의·의결

II. 정책비전 및 목표

【2023 도시계획 비전】



【추진목표 및 주요사업】

1. 비온드 조닝 비온드 조닝 실현을 위한 공간혁신 및 규제개선

비온드조닝 실현 도시계획 혁신방안 마련	2040 수도권 광역도시계획 수립	공업지역 기본계획 수립	도시관리계획 용도지구 재정비	지구단위계획 절차개선 (교통영향평가 제도개선)

2. 新도시공간 도시경쟁력 강화를 위한 新도시공간 창출

서울역 일대 마스터플랜 수립	간선도로 입체화 연계 중랑천일대 공간구상	건축물내 지하철 출입구 설치 활성화 방안	학교부지 전략거점 기본계획 수립	양재GTX 환승거점 통합개발 마스터플랜 수립

3. 시민체감 UP 시민의 삶의 질 향상을 위한 시민체감형 사업지원 강화

신속통합기획 추진	역세권사업 활성화	미래서울도시관 조성	택지개발지구 지구단위계획 수립	부동산거래 신고제도	글로벌 부동산중개사무소

목표별 주요사업

1 비온드 조닝 실현을 위한 공간혁신 및 규제개선

1. 비온드조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련
2. 2040 수도권 광역도시계획 수립
3. 공업지역 기본계획 수립
4. 도시관리계획 용도지구(고도지구 등) 재정비
5. 지구단위계획수립 절차 개선 추진(교통영향평가 제도 개선)

2 도시경쟁력 강화를 위한 新도시공간 창출

1. 서울역 일대 마스터플랜 수립
2. 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상
3. 건축물내 지하철 출입구 설치 활성화 방안
4. 학교부지 전략거점 조성 기본계획 수립
5. 양재 GTX 환승거점 통합개발 마스터플랜 수립

3 시민 삶의 질 향상을 위한 사업지원 강화

1. 신속통합기획 추진
2. 역세권 활성화 사업 추진
3. 도시계획 전시·체험공간 마련을 위한 '미래서울도시관' 조성
4. 택지개발지구 지구단위계획 수립 추진
5. 부동산거래 신고제도의 안정적 운영 추진
6. 글로벌 부동산중개사무소 확대 지정 추진

Ⅲ. 주요 사업 추진계획

1. 비온드 조닝 실현을 위한 공간혁신 및 규제개선

- ① 비온드조닝 실현을 위한 도시계획 혁신 방안 마련
- ② 2040 수도권 광역도시계획 수립
- ③ 공업지역 기본계획 수립
- ④ 도시관리계획 용도지구(고도지구 등) 재정비
- ⑤ 지구단위계획수립 절차 개선 추진(교통영향평가 제도 개선)

1-1 비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련

◇ 시대적 여건 변화에 대응하는 서울형 도시계획 혁신 방안 마련 및 공간혁신구역 시범사업 선제적 추진으로 비온드 조닝 실현 착수

□ 추진배경

- '22.03.03.: 「2040 서울도시기본계획」 발표 ('23. 1. 5. 확정 공고)
 - 7대 계획목표 중 하나로 '도시계획 대전환' 설정, 새로운 공간정책 지향점 제시
- '23.01.06.: 국토부 「도시계획 혁신 방안」 발표 (3종 공간혁신구역 도입)
 - 3종 : 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역
 - ※ '23.2.27. / 7.3. 「국토계획법」 개정안 발의(김정재 의원/허종식 의원)

□ 주요내용

- 도시계획 체계 개편을 위한 제도개선 및 정책제안 사항 발굴
- 비온드 조닝 실현을 위한 공간혁신구역 선정기준 및 가이드라인 마련
- 공간혁신구역 시범사업 대상지 선정 및 구역 지정 추진
 - 공공주도 선도사업(국토부) 및 민간참여 시범사업(서울시) 병행 추진 중

국토부 선도사업 지원

국유지 및 공기업 부지 등 공공의 주도로
신속·유연한 계획 수립이 가능한 지역



서울시 자체 시범사업 추진

민간의 혁신적·창의적 계획 도입 가능지역 및
市 차원의 전략적 사업 추진이 필요한 지역

□ 추진실적

- '23. 3.22. : 국토부-지자체 도시정책협의회(17개 광역시도 참석)
- '23. 4. 4. : 공간혁신구역 후보지 사전 수요조사(25개소 접수)
- '23. 6. 7. : 국토부 선도사업 후보지 제출(4개소, 서울시→국토부)
 - 금천구 공군부지, 동대문구 청량리역 일대, 동대문구 이문차량기지, 은평구 한국행정연구원부지

□ 향후 추진일정

- '23. 9. : 국토부 선도사업 선정(국토부)
- '23.12. : 서울시 시범사업 대상지 선정
- '24.~ : 가이드라인 마련 및 구역 지정 절차 이행

1-2 2040 수도권 광역도시계획 수립

◇ ‘수도권 광역도시계획’ 수립을 통해 수도권의 미래상 재정립 및 광역적 도시문제 해결, 대도시권 차원의 계획·관리체계를 마련

□ 추진배경

- ‘2020 수도권 광역도시계획’의 재정비 시기 도래
- 생활권의 광역화, 교통·환경 등 행정구역을 넘어선 도시문제 증가
- 다양한 여건 변화, 메가트렌드에 따른 수도권의 미래상 재정립 필요

□ 주요내용

- 수도권의 미래비전 및 발전목표, 핵심과제 제시
- 수도권의 중심지 체계 및 **광역 공간구조(발전축) 개편**
- 부문별(토지이용, 광역교통, 녹지환경, 문화여가 등) 계획 및 생활권 계획 수립
- **대도시권 계획·관리체계 구축방안** 및 제도적 기반 마련방안 제시

□ 추진실적

- '18.12. : 공동 수립(서울, 인천, 경기, 국토부) 업무협약 체결
- '19. 3.~'21.12. : 공동 수립 용역 시행(광역도시계획협의회 운영)
- '22. 1.~'23. 6. : 수도권 현안이슈를 반영한 계획(안) 수정·보완
- '23. 7. 7. : 공청회 개최(수립기관 합동, 경기도 인재개발원)

□ 향후 추진일정

- '23. 9.~ : 시의회 의견청취, 市 도계위 자문 등 행정절차 이행
- '23.11.~ : 국토부 승인 요청(관계기관 협의, 중도위 심의 등)
- '24. 상반기 : 국토부 승인 및 확정

1-3 공업지역 기본계획 수립

- ◇ 새로 도입된 도시공업지역법에 따른 공업지역기본계획 수립 및 신설 공업지역 정비사업 제도를 활용한 신산업거점 조성기반마련

□ 추진배경

- 도시공업지역법*에 따른 공업지역기본계획(법정계획) 수립 의무화
*도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 법률('22.1. 시행)
- 신설된 공업지역 정비사업 제도를 활용, 준공업지역내 저이용 부지의 전략적 정비 및 혁신산업 거점조성 필요

□ 주요내용

- 공업지역 종합적 관리 및 활성화 방향, 유형별 관리방안
- 공업지역정비구역(산업정비구역, 산업혁신구역) 지정·계획수립 기준 마련



- 건축물 권장용도, 밀도계획 기본방향 등

□ 추진실적

- '23.05.~07. : 준공업지역 기초 현황 및 산업여건 분석
- '23.07.~08. : 국내외 공업지역 육성 사례조사 및 시사점 도출

□ 향후 추진일정

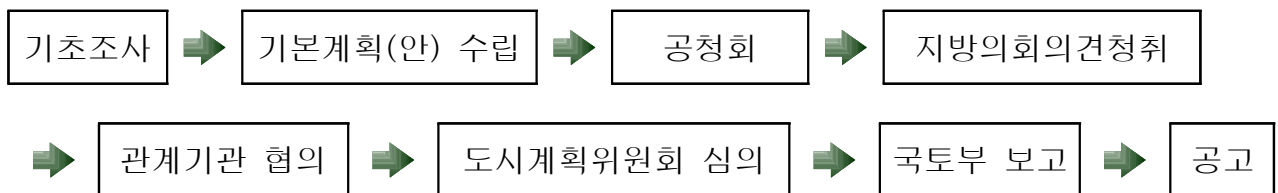
- '23.12. : 공업지역 유형별 관리 및 활성화 방향, 정비구역 기준 마련
- '24.06. : 공업지역기본계획(안) 마련
- '24.12. : 공청회, 의견청취 등 행정절차 이행 및 기본계획 공고

□ 법 개요

- 법 시행 : '21.1.5. 제정 / '22.1.6. 시행
- 적용대상 : 용도지역상 공업지역 (산업단지 등 제외)
 - 서울시 적용대상 : 산업단지를 제외한 준공업지역
- 주요내용
 - 공업지역기본계획 수립(법정계획, 5년 주기)
 - 공업지역정비사업 제도신설

□ 공업지역기본계획 (수립권자 : 서울시장)

○ 수립절차



□ 공업지역정비구역 (지정권자 : 서울시장)

○ 지정절차



○ 지정대상

- (산업정비구역) 기존 산업 쇠퇴, 물리적 환경 열악, 주·공혼재지역 등 공업지역 여건을 고려, 정비와 활성화가 필요한 지역
- (산업혁신구역) 대규모 공장 이전부지 등 주변 공업지역의 혁신이 필요한 지역으로 복합적인 토지이용을 통한 산업혁신촉진 유도가 필요한 지역

1-4 도시관리계획 용도지구(고도지구 등) 재정비

◇ '14년 수립된 고도지구 높이 관리 기준을 개선·정비, 고도지구별 특성, 여건 변화 등을 고려하여 유연하고 합리적으로 관리

□ 추진배경

- 변화된 여건·시민인식 반영한 고도지구 합리적 개선 요구
 - 시대적·물리적 도시여건 변화에 따른 고도제한 적정성 검토 필요
 - 고도지구 내 저층주거지 노후화로 지역발전 저해요소로 인식
- 한강변 경관관리를 위한 특화경관지구 정비 요구
 - 역사문화특화경관지구를 지정목적에 맞는 용도지구로 전환 검토

□ 주요내용

- 고도지구 등 여건변화 및 실태 분석을 통한 합리적 조정·높이기준 재정비
 - 고도지구(8개소, 9.22km² → 6개소, 7.17km²)

남산 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (2.98km² → 2.81km²) 12, 20m이하등 → 20, 28, 32, 36, 40m이하등 	국회의사당 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (0.77km² → 0.42km²) 해발 55,65m이하 → 75,120,170m이하
북한산 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (3.56km² → 2.46km²) 20m이하 → 20, 28m이하 개발사업 추진 시 완화(최대 15층(45m)) 	경복궁 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부 조정 (1.19km² → 1.00km²)
구기·평창	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 일부조정 (0.48km² → 0.43km²) 20m 이하 - 단, 일부 지형차에 따른 최대 6m 완화 	법원단지 주변	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 해제 (0.11km² → 폐지)
배봉산 주변	<ul style="list-style-type: none"> 기정비완료 (0.05km²) (고도지구 변경 심의 수정가결)('22.12.) 	오류	<ul style="list-style-type: none"> 고도지구 해제 (0.09km² → 폐지)

- 역사문화특화경관지구(한강변, 1.44km² → 폐지)

□ 추진실적

- '21. 6.~'21.10.: 기초현황 조사 및 실태 분석
- '21.10.~'23. 3.: 재정비(안) 검토 및 전문가 자문(4회), 자치구 간담회(3회)
 - ※ 2개소 재정비 완료 : 어린이대공원 폐지('22.4), 배봉산 높이완화('23.6.결정고시)
- '23. 7. : 주민열람공고 및 관련 부서 협의

□ 향후 추진일정

- '23.09.07 : 시의회 의견청취
- '23.10. ~ : 市 도계위 심의 등 행정절차 이행

1-5 지구단위계획수립 절차 개선 추진(교통영향평가 제도 개선)

◇ 지구단위계획수립을 위한 도시관리계획 결정 시 타법에 따른 절차인 교통영향평가 심의 관련 합리적 제도개선을 위한 방안 마련 추진

□ 추진배경

- 지구단위계획 수립시 과도한 내부절차 이행, 수립기간의 장기화
- 지구단위계획상 비교적 경미한 변경에도 교통영향평가 심의 관행적 시행



지구단위계획수립 시 교통영향평가 관련 제도개선 필요

□ 주요내용

- (대상완화) 교통영향평가 대상사업 범위를 **시행령 기준으로 완화**
 - (현행) 부지면적 5만㎡ 이상 → (개정) 부지면적 10만㎡ 이상
 - ※ 「교통영향평가에 관한 조례」 개정 필요
- (기준마련) 재정비시 교통영향평가 **신고처리**에 대한 **판단기준 마련**
 - 내용이 비교적 경미한 변경 사항에 대해서는 신고처리 활성화
- (절차개선) 지구단위계획수립 **교통영향평가 절차 개선**
 - 先교통영향평가 後지구단위수립에서 필요시 지구단위·교통영향평가 병행 추진

□ 기대효과

- 지구단위계획 수립기간 단축 및 교통영향평가 소요 예산 절감

□ 향후 추진일정

- '23.09.~ : 교통영향평가 신고대상 판단기준 마련 및 조례개정 추진

2. 도시경쟁력 강화를 위한 新도시공간 창출

① 서울역 일대 마스터플랜 수립

② 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대
공간구상

③ 건축물내 지하철 출입구 설치 활성화
방안

④ 학교부지 전략거점 조성 기본계획 수립

⑤ 양재 GTX 환승거점 통합개발
마스터플랜 수립

2-1 서울역 일대 마스터플랜 수립 추진

◇ 광역철도 확충, 철도 지하화, 국가상징공간 등 서울역이 새로운 전기를 맞이함에 따라 서울역 일대를 우리나라를 대표하는 상징 공간으로 조성

□ 추진배경

- 5개 광역철도 확충, 철도 지하화 국정과제화 등 서울역 여건 급변
 - KTX 수색·광명, GTX-A·B, 신안산선, 신분당선 5개 광역철도 신설 예정
- 국건위 중심 「국가상징공간 프로젝트」 서울역 일대 포함 추진
- 국가중양역으로서의 위상에 걸맞은 매력 중심공간으로 변모할 시점

□ 주요내용

- 도시경관 등 고려 **서울역사 재구조화 등 상부공간 재편**방안 마련
- 보행 중심으로 **서울역 광장 확대·개선**방안 마련
- 서울역 일대 **교통체계개선 및 보행 네트워크 구축** 방안 등

□ 추진방향

- 국가상징공간 협의체(국토부·국건위·서울시) 중심으로 계획방향 논의
- 시민, 전문가 등 다양한 아이디어 공모 추진으로 공감대 형성
- 공모 수상작에 대한 논의, 기술검토 등 거쳐 마스터플랜 반영

사전구상(서울연)
(23.4. ~ 10.)

→

아이디어 공모
(23.10. ~ 24.4.)

→

마스터플랜 수립
(24.5. ~ 25.12)

□ 추진실적

- '23.04. : 서울역 일대 마스터플랜 사전구상 착수(서울연)
- '23.08. : 국가상징공간 서울역 TF 회의

□ 향후 추진일정

- '23.09. : 국가상징공간 조성 협의체 MOU 체결(국건위-국토부-서울시)
- '23.10. : 사전구상안 마련(서울연) 및 아이디어 공모 추진
- '23.11. : 국가상징공간 기본방향 마련 및 협의체 공동 컨퍼런스 개최
- '24.05~ : 마스터플랜 수립용역 추진

2-2 간선도로 입체화 연계 중랑천 일대 공간구상

- ◇ 동부간선도로 지하화에 따른 기반시설, 공간구조 변화에 대응하는 중랑천 일대 수변중심 도시공간 기본구상안 수립 추진

□ 추진배경

- 동부간선도로 지하화 추진 후 동북권의 대대적인 공간적 변화 예상
 - 도로 지하화로 대규모 선형 공간(하계동~송정동 왕복 6차선, 약 20만㎡) 창출
- 중랑천, 배후지 토지이용 연계의 수변공간 조성으로 동북권 지역 재편 요구
 - 중랑천 내 간선도로에 따른 동-서 단절, 주거용도 편중 등 도시기능 침체 개선

□ 주요내용

- (기본구상) 수변 중심의 하천-주변 지역 통합 정비방안 구상
 - 하천의 변화(도로 지하화, 환경사 사면 조성 및 제방 보강) 대응 및 활용방안 마련
 - 중랑천의 경제·문화·여가 전략적 거점의 발굴 및 정비구상
 - 대규모 개발, 저층주거지 수변친화형 특화정비 및 저이용 공공시설 전략적 활용방안
- (실행방안) 도로 지하화 추진 일정 고려, 계획 실현화 방안 검토
 - 단계별(장·단기), 시행 주체별(공공/민간) 실현방안 및 관련 제도 개선사항 도출

□ 추진실적

- '23.02./05. : 전문가 자문회의 (2회)
- '23.04.~05. : 공간구상(안) 관련 관련부서·자치구 협의

□ 향후 추진일정

- '23.09.~ : 전문가 자문 및 공간구상(안) 검토
- '23.12. : 중랑천 일대 공간구상(안) 수립

2-3 건축물내 지하철 출입구 설치 활성화 방안

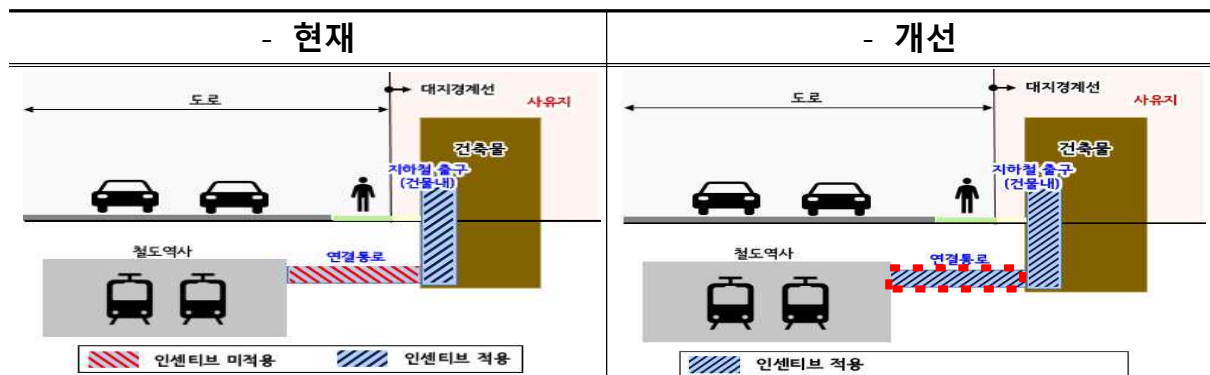
◇ 건축물 내 지하철 출입구의 적극적 설치 유도로 공공보도의 보행환경 개선 및 교통약자의 이동편의 개선, 도시미관 향상을 위한 활성화 방안 제시

□ 추진배경

- 보행환경 및 도시미관 개선, 교통약자를 위한 다양한 보행정책 추진중
 - 2040 도시기본계획의 보행일상권 신설, 지하철 1역사 1동선 등
- 도심내 주요 보행공간인 역세권변의 경우 각종 지장물(지하철 출입구, 환기구 등)로 보행환경 및 도시미관이 저해

□ 주요내용

- 지하철 출입구 등 이설 설치시 상한용적률 인센티브 추가 완화
 - 사업자가 설치·제공하는 공공시설(지하철출입구+연결통로) 전체를 완화 적용
 - 연결통로 공사비 및 기부채납계수 강화로 용적률 인센티브 추가



- 역세권변 사업시 **지하철출입구 설치를 공공기여로 우선 적용 검토**
 - 지구단위계획구역·도시정비형재개발 시 지하철출입구(도시계획시설-철도) 이설
- 완화항목(용적률, 건폐율) 계획에 대해 **사업자 선택의 자율성 확대**
 - 사업자 부담하는 기부채납 범위내 입지특성에 따라 완화항목 자유롭게 계획

□ 향후 추진계획

- '23.11. : 「도시계획조례」 및 지구단위계획 수립기준 일부(용적률 완화 기준) 개정
- '23.12. : 시범 사업지 도출 및 계획 수립시 예측 가능한 인센티브 근거 마련

2-4 학교부지 전략거점 조성 기본계획 수립

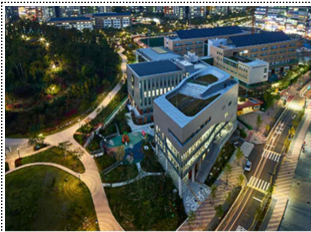
◇ 지역 내 주요 미래 공공자산인 학교 이적지의 복합적 공간 활용 조성 시범사업 추진

□ 추진배경

- 학교 통폐합 및 폐교 가속화 추세에 따라 발생 예정된 학교이적지에 대한 **복합적 공간 활용방안 선제적 마련** 필요
- 사회적 여건 변화 및 미래 수요 반영한 전략거점 조성 시범사업 추진 통한 **실행력 제고 및 사업 모델 개발**
 - 보행 생활권 내 전 세대 위한 교육공간 및 미래수요 고려한 전략거점 조성

□ 주요내용

- 시범 대상지(학교 이전·폐교부지 2개소) 입지특성 및 지역 **수요 조사·분석**
 - 제반 현황, 지역 필요 시설, 선진 사례, 교육청 활용 계획, 사업방식 등 기초조사



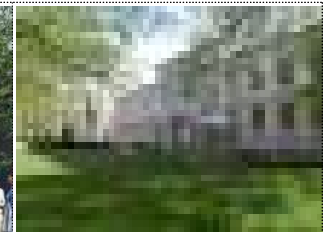
동탄 이음터
(마이랩, ICT특화교육)



부산 좌천어울림파크
(복합 문화교육 플랫폼)



나고야 나고스 캠퍼스
(스타트업 육성)



핀란드 헬싱키 아난팔로
(예술교육 플랫폼)

- 시범 사업 대상지 개발 **기본구상 및 기본계획 수립**
 - 도입용도·건축규모 등 기본구상, 단계별 사업실행 및 재원조달, 운영방안 검토

□ 추진실적

- '22.03.~'23.07. : 학교이적지(폐교) 등 현황조사, 제도·관리방안 검토

□ 향후 추진일정

- '23.08.~ : 교육청 등 관련 기관 협업, 분야별 전문가 자문 등
- '23. 하반기 : 학교이적지(폐교) 관리방안 개선
- '24. 상반기 : 학교이적지(폐교) 전략거점 시범모델 구축

2-5 양재 GTX 환승거점 통합개발 마스터플랜 수립

◇ GTX-C 환승센터, 서초구 복합청사 조성 등과 연계한 양재역 일대의 통합 발전구상 마련

□ 추진배경

- 강남도심, 광역교통 거점으로의 양재역 일대 여건 변화 대비 **통합적·선제적 공간구상** 마련

□ 주요내용

- 양재역 일대 R&D·업무·상업 중심지 기능 육성 위한 공간 전략 마련
- 미래 사회 수요 대비한 대중교통 중심의 융복합 입체도시 시범모델 구상
 - 서초구 복합청사, GTX 환승센터, 환승주차장 등 핵심시설 간 입체복합 개발 기본구상
- 개별사업 주체별 주요 핵심 개발기준 검토 및 실행전략 마련



□ 추진실적

- '23.05.~06. : 양재역 일대 기초 현황조사·분석
- '23.07.~08. : 선진사례 조사 및 진행 중인 사업별 추진 방향 등 의견 조사

□ 향후 추진일정

- '23.09.~ : 환승센터 구상(안)과 서초복합청사 계획(안) 등과 연계성 검토
- '24.03. : 양재역 GTX 환승거점 통합개발 마스터플랜 수립

작성자 | 시설계획과장 : 이광구 ☎2133-8411 | 교육문화계획팀장 : 노만규 ☎8410 | 담당 : 홍명순 ☎8411

3. 시민의 삶의 질 향상을 위한 시민체감형 사업지원 강화

① 신속통합기획 추진

② 역세권활성화 사업 추진

③ 도시계획 전시·체험공간 마련을 위한
‘미래서울도시관’ 조성

④ 택지개발지구 지구단위계획 수립 추진

⑤ 부동산거래 신고제도의 안정적 운영
추진

⑥ 글로벌 부동산중개사무소 확대 지정
추진

3-1 신속통합기획 추진

◇ 신속통합기획의 성공적 안착에 따라 자문방식, 재개발 수시선정 도입 등 운영을 내실화하고 소외지역 발굴로 주거환경 개선 및 도시공간 혁신 도모

□ 주요내용

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

□ 추진실적

- 신속통합기획 자문방식(Fast-Track)(’23.01.), 재개발 수시선정(’23.05.) 도입
 - 자문방식 15개소 추진(예정) 중, 재개발 수시모집 및 매월 선정위 개최
 - 정비계획 입안요청시 신속통합기획 의무화, 통합심의 도입 등 도시정비법 개정(’23.07.)
- 반지하밀집(사근동 등), 침수(대림1), 고도지구(미아) 등 소외지역 정비모델 제시
- 총 85개소 중 50개소(누적), 7.8만호 기획완료 및 후속절차 지원
 - ’23년 정비계획 심의통과(4): 신당, 금호, 신정, 천호3-3 / 건축심의(1): 신림1
 - ’23년 기획완료(35): 창신·송인 등 재개발 26, 압구정 등 재건축 9

창신동23 송인동56



신림동 675



가리봉 87-177



압구정아파트지구



□ 향후 추진일정

- ~’23.12.: ’22년 재개발 후보지 본격 추진, 소외지역 등 신규 선정·기획
- ~’23.12.: 창신·송인 등 기획완료 지역 정비계획 입안 지원 등 공정관리

3-2 역세권 활성화 사업 추진

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

□ 추진배경

- 역세권 중심의 도시공간구조 재편 및 지역필요시설 확충을 위해 역세권 활성화사업 지속적 확대 추진

□ 주요내용

- 대상지 발굴 지원 등을 통해 역세권활성화 사업의 지속 추진
 - '19년 시범사업 5개소를 시작으로 '23년 현재 총 34개소 선정
- 역세권 활성화사업 대상지 발굴 지원 및 제도 개선
 - 사업 가능 대상지 발굴 등 자치구와 민간에 지원방안 마련 사업 활성화 도모
 - 역세권 범위, 공공기여 등 사업추진과정에서 나타나는 문제점 개선

□ 추진실적

- 사업 확대('21.06.) 후 지속적으로 대상지를 선정하여 **총 34개소 추진**
 - 도시관리계획 완료-11개소, 입안 중-7개소, 사업계획안 작성 중-16개소
- 역세권 활성화 조례('23.07.24) 및 운영기준 개정('23.08.04)
 - 역세권 범위 확(250m→350m), 대상지 확대(존치관리구역 사업허용), 현금 공공기여 도입 등

□ 향후 추진일정

- '23. 8.~10. : 자치구, 주민, 사업시행자 대상 사업설명회 추진
- '23. 9.~ : 지원자문단 수시 개최를 통해 대상지 선정 및 사업 추진

3-3 도시계획 전시·체험공간 ‘미래서울도시관’ 조성

◇ 현재 공간 개편중인 시민청에 미래 서울의 발전 모습을 시민과 관광객들이 종합적으로 체험할 수 있는 ‘미래서울도시관’ 조성

□ 추진배경

- 시민·관광객들이 서울의 전체적인 미래모습과 발전방향을 체험하고 공감할 수 있는 도시계획 전문 전시공간 마련

□ 주요내용

- 첨단기술 활용 서울도시(계획)정보를 종합적 전달하는 ‘미래서울도시관’ 조성
- 시민 및 관광객들이 **서울의 비전과 발전**을 직접 느낄 수 있는 **체험공간 조성**
- 세계 도시와의 경쟁 속에서 **서울의 글로벌 도시 경쟁력 및 위상 제고**

□ 추진경과

- '23.03.~07. : 시민청 리모델링 기본계획 수립 용역 (홍보기획관)
- '23.03.~12. : 알기쉬운 도시계획 정보 시각화 실행방안 마련 용역 (도시계획국)
- '23.07.25. : 「청사 공간 개편」 시장보고
- '23.07.31. : 市투자심사 의뢰 [시민청 리모델링 전체 (홍보기획관→재정기획관)]

□ 향후 추진일정

- '24.01. : ‘미래서울도시관 조성’ 용역 추진
- '24.10~'25.08. : 전시콘텐츠 제작 및 설치



3-4 택지개발지구 지구단위계획 수립 추진

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

□ 추진배경

- 대규모 택지 재건축 시기 도래(30년 경과)로 선제적 정비기준 마련 필요
- 노후계획도시 특별법 적용대상 택지 기본계획 및 관리방안 검토 필요

□ 추진방안

- (주요내용) 상위계획 및 주변 개발계획 등 연계 광역적 기본구상계획 마련
대규모 단지 및 주변지역을 포함한 통합적인 관리기준 마련 등
- (수립대상) 택지 규모·노후도 등을 고려 계획수립 단계별 추진

택 지	1단계('22, 3개소)	2단계('23~'25, 10개소)	3단계('26~'30, 6개소)	비 고
대규모 (1만 세대 이상)	목동	상계(1·2단계), 중계, 중계2, 수서, 가양, 등촌, 신내	-	노후도, 재건축 동향, 여건 변화 등을 고려 순차 추진
중규모 (1천~1만 세대)	성산, 월계2	상계(3단계), 창동, 번동	방화, 월계4, 우면, 공릉1, 방화2, 월계3	

□ 추진실적

- '23.04. : 상계(1·2단계)·중계·중계2 택지개발지구 지구단위계획 용역 착수
- '23.08. : 성산 택지개발지구 지구단위계획 결정(고시)

□ 향후 추진일정

- '23.09. : 목동 택지개발지구 지구단위계획 결정(고시)
- '23.09. ~ : 수서택지개발지구 지구단위계획 용역 착수
- '23.12. ~ : 월계2 택지개발지구 지구단위계획 결정(고시)
- '24.01. ~ : 상계(1·2단계), 중계·중계2 택지개발지구 지구단위계획 용역 착수(2차)

3-5 부동산거래 신고제도의 안정적인 운영 추진

◇ 부동산 거래신고 가격이 정상적인 흐름에서 벗어나는 경우 수시 정밀 조사 실시로 부동산 투기과열 방지 및 시민주거 안정 도모

□ 추진배경

- 집 값 상승에 따른 사회적 갈등 유발 및 시민 주거환경 저해
- 부동산 시장을 왜곡하는 불공정 행위 및 시장 교란 행위 근절
 - 높은 가격에 부동산 거래신고 후 계약해지, 거짓 매물정보 및 과장 광고 등

〈부동산 거래신고 제도〉

- ◆ 신고대상 : 부동산 등 권리에 관한 계약을 체결한 경우(부동산 매매 등)
- ◆ 신고기간 : 계약일로부터 30일 이내

□ 주요내용

- (조사방법) 부동산 거래신고 이상거래 자료 조사 및 소명요구
 - 서울시 : 부동산 거래신고 이상거래 대상자 자료 추출 및 자치구 통보
 - 자치구 : 조사대상자 신고 자료 조사 및 소명자료(통장사본 등) 제출 통지
 - 허위신고 의심 건에 대한 소명 요구 및 출석 조사 실시

(1단계) 모니터링 조사대상 추출(RTMS) → (2단계) 서류검토 및 소명 자료 제출 요청 → (3단계) 소환조사 → (4단계) 행정조치, 관계기관 통보

- (조사대상) 상시 모니터링 결과 허위신고 의심 및 유관기관 신고분

□ 추진실적

- 부동산 거래동향 분석 및 거래신고 자료 정밀 조사(수시/상시)
 - ※ 부동산 거래신고 위반자 행정처분 : 과태료 부과 465건, 20.7억 원
- 이상거래 신속 대응을 위한 조사 권한 이양 추진(국토부 → 지자체)
 - 市-국토교통부 정책 협의 → 법 개정 추진 예정(국토교통부)

□ 향후 추진일정

- (연중) 부동산 실거래신고 정밀조사 및 행정처분 실시

3-6 글로벌 부동산중개사무소 확대 지정 추진

◇ 외국인의 편리한 국내 주거환경 조성과 글로벌 도시에 부응하는 부동산 중개 서비스를 제공하기 위한 「글로벌부동산중개사무소」 확대 지정

□ 추진배경

- 거주 외국인의 부동산거래 편의 도모로 부동산중개 서비스 질 향상
- 외국인의 부동산거래사고 예방을 통한 부동산거래질서 확립

□ 주요내용

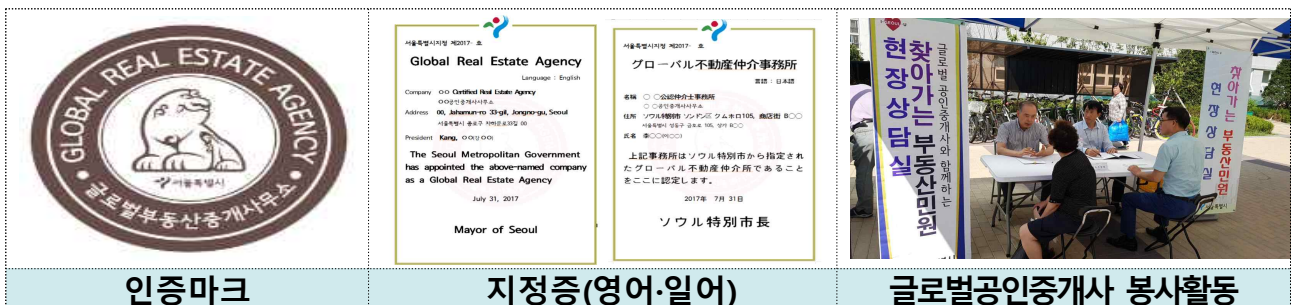
- 글로벌 부동산중개사무소 지정현황

- 현황 : 총 209개소 (자치구 평균 8.4개 업소) '23. 7. 31. 기준

언어별	계	영어	일어	중국어	포르투갈어	스페인어
업소(개소)	209	163	37	7	1	1

- 22년 글로벌 공인중개사 지정현황 : 15개소 지정(29개소 신청)

- 주요역할 : 외국인 중개 상담 지원 및 지역 주민과 소통의 가교 역할 수행



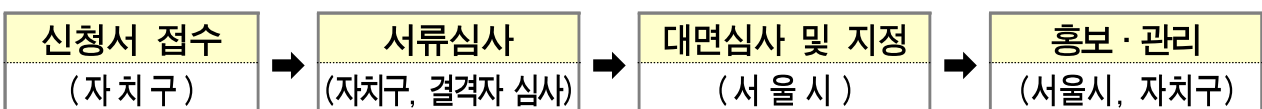
인증마크

지정증(영어·일어)

글로벌공인중개사 봉사활동

□ 추진계획

- 추진기간 : 2023. 8.~10.
- 선발대상 : 30개소 내외(영어, 일본어, 중국어 등)
 - 응시기준 : 지정조건(공인중개사법 준수 등)을 충족하는 부동산중개사무소
- 지정절차



작성자 토지관리과장 : 박희영 ☎2133-4660 부동산관리팀장 : 오경미 ☎4674 담당 : 안수빈 ☎4678

법령·제도개선 건의현황

□ 건의사항 : 1건

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>1. 신속한 의사결정 및 심의 전문성 강화 위한 지방도시계획위원회 유연화 방안 (도시계획상임기획과, '23. 8. 2.)</p>	<p>□ 현 황</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 현행 도시계획위원회는 「국토계획법 시행령」 상 25명 이상 30명 이하의 인원으로 제한하고 있음 <p>□ 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 각종 특별법이 제정되고 점차 통합심의 등이 요구되는 현 시점에서 도시계획위원회 구성인원 상한은 30명으로 경직되게 제한하고 있어 다양한 전문가의 확보 한계 등 유연하고 신속한 계획 결정 곤란 <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획위원회 구성인원 제한을 (현행) 25~30명에서 (개선) 25명 이상으로 확대하고 구체적인 위원회 운영방안은 시·도 조례로 권한 위임 <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 국토의 계획및 이용에 관한 법률 시행령 제111조 제1항 	(국토교통부)