



제302회 시의회 임시회
도시계획관리위원회

주요 업무 보고

2021. 9.

도시 계획 국

보고 순서

I. 일반현황

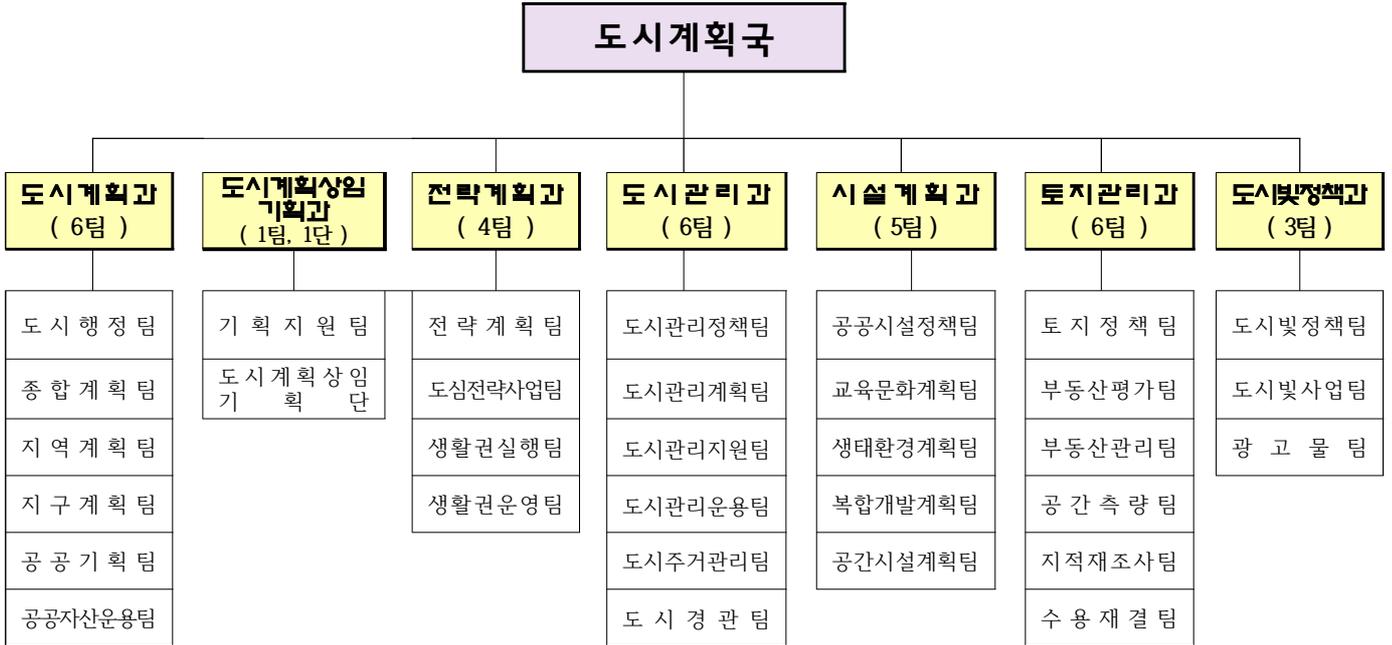
II. 정책비전 및 목표

III. 주요 사업 추진계획

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조직 : 7과 1단 31팀



□ 인력 : 168명/161명(정원/현원)

(’21.8. 현재)

구분	합계	일반직	임기제	관리운영직
계	168 / 161	140 / 139	17 / 17	2 / 3
도시계획과	41 / 38	29 / 29	10 / 8	2 / 1
도시계획상임기획과	12 / 11	4 / 2	8 / 8	0 / 1
전략계획과	17 / 16	17 / 16		
도시관리과	26 / 25	25 / 23	1 / 1	0 / 1
시설계획과	21 / 21	21 / 21		
토지관리과	31 / 31	31 / 31		
도시빛정책과	20 / 19	20 / 19		

※ 시간선택제 10명 별도 : 도시계획과 2, 도시계획상임기획과 5, 전략계획과 2, 시설계획과 1

2 부서별 주요 업무

부서명	주요업무
도시계획과	<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 ○ 정비사업 사전 공공기획 제도, 기부채납 공공시설 통합관리 운영에 관한 사항 ○ 도시계획위원회, 도시계획정보시스템 운영 등에 관한 사항
도시계획 상임기획과	<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
전략계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역거점 육성 및 지역활성화 전략 수립에 관한 사항 ○ 생활권계획 실행 및 관련 계획에 대한 협의·조정에 관한 사항 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 조정에 관한 사항
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 수립·결정에 관한 사항 ○ 도시·건축공동위원회 구성·운영에 관한 사항 ○ 도시경관 정책 계획 수립, 경관협정 및 경관사업 시행에 관한 사항
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획시설 결정, 대학 세부시설 조성계획 수립 ○ 장기미집행 도시계획시설 재정비, 입체적 공간이용의 계획 ○ 도시생태현황도 정비 및 운영, 개발행위 허가에 관한 사항 등
토지관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행, 부동산 중개업 관리 ○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상관련 수용재결 업무 ○ 측량업 및 부동산개발업 등록·관리 등
도시빛정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 빛환경 정책기획 및 야간경관 사업 ○ 좋은빛위원회 운영 및 빛공해 방지 업무 추진 ○ 옥외광고물 관리 및 정비에 관한 사항 등

3 2021년 예산

□ 세입·세출별 예산

(단위 : 백만원)

구 분		2021년(A)	2020년(B)	증감(A-B)	
세입	계	2,252	2,054	198	
	일반회계	자치단체간부담금	-	135	△135
		과태료	47	53	△6
		시·도비반환금수입	188	-	188
		그 외 수 입	1,471	-	1,471
		국 고 보 조 금	546	1,866	△1,320
		지 난 연 도 수 입	-	0.2	△0.2
세출	계	32,190	34,734	△2,544	
	일 반 회 계	22,051	27,998	△5,947	
	특 별 회 계	10,139	6,736	3,403	
	도시개발특별회계	8,748	5,300	3,448	
	균형발전특별회계	1,391	1,436	△45	

□ 부서별 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	2021년(A)	2020년(B)	증감(A-B)	사업수
계	32,190	34,734	△2,544	57
도 시 계 획 과	5,290	6,243	△953	14
도시계획상임기획과	192	-	192	3
전 략 계 획 과	5,690	3,370	2,320	12
도 시 관 리 과	9,288	8,834	454	11
시 설 계 획 과	909	1,809	△900	7
토 지 관 리 과	1,373	1,867	△494	10
도 시 빛 정 책 과	9,448	12,611	△3,163	18

4

위원회 현황

구 분	도시계획위원회	도시건축공동위원회	지방토지수용위원회	지방지적위원회	지적재조사위원회	좋은빛위원회	옥외광고심의위원회
위원장	행정2부시장	행정2부시장	시장	도시계획국장	시장	도시계획국장	도시계획국장
위원수	25~30명 ※시의원 5명	25명 이내 ※시의원 4명	20명 이내 ※시의원 1명	5~10명 ※시의원 1명	10명 이내 ※시의원 1명	25~50명 ※시의원 2명	5~15명 ※시의원 1명
임 기	2년 (1회 연임)	도시계획위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (연임가능)	2년 (1회 연임)	2년 (연임가능)
개최시기	매월 1,3주 수요일	매월 2,4주 수요일	월 1회 (탄력 운영)	수시	수시	매주 (탄력 운영)	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	인공조명에 의한 빛공해 방지법 제7조, 빛 공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례 제12조 4항	옥외광고물 등 관리법 제7조 및 동법 시행령 제32조, 옥외광고물 등 관리 조례 제22조
주요기능	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 법령 또는 조례에서 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항의 심의·자문 ◦ 시장이 결정하는 도시계획 심의 또는 자문 ◦ 중앙도시 계획위원회 심의대상 중 국토부장관이 시장에게 위임한 사항 심의 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구단위 계획 구역 지정 및 계획 결정 ◦ 용도지역 또는 용도지구 의 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"> ◦ 지적측량 성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지적재조사 사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조명계획 수립에 관한 사항 ◦ 위원회 심의 사항 ◦ 조명환경 관리구역 지정, 해제, 변경에 관한 사항 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 광고물의 디자인 개선에 관한 사항 ◦ 광고물과 도시경관의 조화에 관한 사항 등

II. 정책비전 및 목표

【2021 도시계획 비전】

미래에 대응하고 현안문제 해결을 실천하는 **Version-Up 서울⁺ 도시계획**

【추진목표 및 주요사업】



목표별 주요사업

1

서울 미래비전 설정 및
지속가능한 도시계획
실현전략 수립

1. 2040 도시기본계획 수립
2. 2040 준공업지역 종합발전계획 수립
3. 기후변화 대응 도시계획 및 공간관리 추진

2

주요거점 육성 및
지역 발전전략 마련
시행

1. 광역중심 육성 종합발전계획 수립
2. 역세권 활성화사업 추진
3. 지역 생활권계획 실행방안 수립
4. 용산 국제업무지구 개발사업 추진
5. 용산공원 시민소통 확대

3

질서있는 도시관리 및
도시경관 향상 추진

1. 합리적 도시관리를 위한 ‘공공기획’ 확대 도입 및 활성화
2. 미래 주거문화에 대응하는 대규모 택지개발지구 관리
3. 미래 서울의 경관 기준을 만들어가는 경관계획 재정비 수립
4. 1인 가구 주택가 빛환경 개선 추진
5. 옥외광고물 관리 추진

4

도시 제도의 합리적
개선, 실행

1. 도시관리계획 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 재정비
2. 지구단위계획구역 내 아파트 건립시 노후도 산정기준 개선
3. 대학시설 관리방안 개선 추진
4. 토지거래허가구역 사후이행실태 조사 추진

Ⅲ. 주요 사업 추진계획

1. 서울의 미래비전 설정 및 지속가능한 도시계획 실현 전략 수립

① 2040 도시기본계획 수립

② 2040 준공업지역 종합발전계획 수립

③ 기후변화 대응 도시계획 및 공간관리
추진

1-1 2040 도시기본계획 수립

4차 산업혁명, 기후변화, 포스트코로나 등 미래 변화에 대응하고, 도시 경쟁력 강화, 시민 삶의 질 제고를 위한 도시기본계획 수립

□ 주요내용

- 미래 변화에 대비, 서울의 지속가능한 성장을 위한 공간적 기반 마련
- 일자리·주택공급 등 서울의 당면 과제에 대한 적극적 해법(방향) 제시
- 시민의 광범위한 참여를 통한 서울 미래상, 핵심이슈 등 설정

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 2040 도시기본계획 수립 용역
- ◆ 용역기간 : '19.3.~'21.12.(32개월) ◆ 용역비 : 1,410백만원

□ 추진실적

- 사전자문단 구성·운영을 통해 2040 서울플랜 추진방향 설정 ('19.4.~5.)
 - 총4회에 걸쳐 서울시의 지향점과 2040 서울플랜에 대한 방향성 논의
- 2040 서울플랜 미래상 도출 및 추진위원회(100여명, 5개분과) 구성·운영 ('19.10.~'21.7.)
 - 분과별 6~8회, 총 30여 분과회의 및 총괄조정분과 논의
 - 분과별 계획과제에 대한 5대 지향점 - 20개 목표 - 70개 전략 작성
- 기본계획 최종(안) 수립 중 ('21.8.)
 - (전략계획) 코로나 팬데믹, 첨단기술 등 최근 여건변화 고려하여 보완·수정
 - (공간계획) 글로벌 경쟁력, 삶의 질 개선을 목적으로 한 도시공간구상
 - (실현화방안) 주택공급·높이관리·정비사업 등 주요이슈 실현 근거 제시

□ 향후 추진일정 ※ 코로나 상황 등 감안 일정 유동적임

- '21. 9.~10. : 최종계획(안) 마련
- '21.10.~ : 도시기본계획 결정 추진
 - 관계기관 협의, 공청회, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등

2030 준공업지역 종합발전계획 수립 이후, 그간의 여건변화 진단 및 개선 방안 마련, 산업·주거·문화 공생의 복합산업공간 정책 제시

□ 주요내용

- 2030 준공업지역 종합발전계획 진단·평가 및 준공업지역 여건 진단
- 준공업지역 미래상 및 체계적 관리방안 제시
- 준공업지역 활성화를 위한 도시관리체계 및 제도 개선(안) 마련

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 2040 준공업지역 종합발전계획 수립
- ◆ 용역기간 : '20.6. ~ '21.12. ◆ 사업비 : 507백만원

□ 추진실적

- 준공업지역의 산업·경제, 도시계획적 역할 및 개발현황 등 여건변화 분석
- 2030 준공업지역 종합발전계획 진단·평가
 - 준공업지역 과제도출을 위한 6개 자치구(성동, 도봉, 강서, 구로, 금천, 영등포) 순회 워크숍 및 전문가 자문('20.7.~11.)
- 산업 및 도시여건 변화에 유연한 대응을 위한 합리적 총량관리 틀 마련
- 낙후 이미지 쇄신 및 지역별 특성관리를 위한 준공업지역 세분화 방안 마련
- 준공업지역 활성화 실행력 제고를 위한 복잡하고 경직된 기존 개발 기준 개선(안) 마련 등

□ 향후 추진일정

- '21.12. : 준공업지역 도시관리체계 및 제도개선(안) 마련

1-3 기후변화 대응 도시계획 및 공간관리 추진

기후변화 대응 전략을 도시계획 및 공간관리에 반영하여 기후위기에 대응하고 회복력이 있는 도시공간 조성

□ 주요내용

- 기후환경 공간유형 DB 구축 및 기후변화 대응 도시계획기법 가이드라인 마련
- 2040 도시기본계획, 각종 계획 등에 기후변화 대응 개념 및 계획기법 적용
- 공원조성, 시장현대화, 재개발 정비사업 등 추진시 공간유형별 계획기법 적용 검토

◆ 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구('19.3월~'21.1월)
- 서울시 기후환경 공간유형 분석, 시뮬레이션 기반 도시계획 기법 도출 및 제도개선 방안 제시

□ 추진실적

- 기후환경 공간유형 DB 구축·지도화 및 계획기법 가이드라인 제작·활용('21.3.~8.)
- 30×30m 격자 기반 열·바람·물 기후환경 특성정보 및 계획기법 도시계획포털 등재 활용지원



- 기후변화 대응 도시계획 및 공간관리 추진방향 기본계획 수립 ('21.4.)
- 기후변화 대응 도시계획 및 공간관리 TF 상반기 정기회의('21.6.9.)
- 도시계획국, 기후환경본부, 주택정책실 등 8개 실·본부국 참여, 15개 사업 추진계획 공유
※ 서울시 기후환경 특성을 고려한 2040 서울플랜, 지구단위계획 수립 추진중

□ 향후 추진일정

- 시·구 관련부서 대상 기후환경 DB, 가이드라인 활용 계획기법 교육('21.9.)
- 기후변화 대응 도시계획 T/F 운영('21.11.), 도시계획 반영 및 제도개선 지속 추진

2. 주요거점 육성 및 지역 발전전략 마련 시행

① 광역중심 육성 종합발전계획 수립

② 역세권 활성화사업 추진

③ 지역 생활권계획 실행방안 수립

④ 용산 국제업무지구 개발사업 추진

⑤ 용산공원 시민소통 확대

2-1

광역중심 육성 종합발전계획 수립

관리계획이 부재한 광역중심(청량리·왕십리/가산·대림)의 종합발전계획 수립을
통해 중심지의 위상확립 및 지역간 균형발전 도모 ※ 2030 서울플랜 중심지 체계

□ 주요내용

○ **청량리·왕십리** 동북권 신성장 및 문화·청년산업 거점 육성

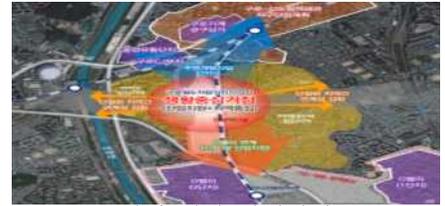
- GTX 등 광역교통 잠재력을 활용한 동북권의
신성장거점 조성 유도
- 역세권의 교통 및 공공시설 재배치로 문화
기능 육성방안 마련



【청량리·왕십리 발전방향】

○ **가산·대림** G밸리의 특화산업 육성 및 배후지역 지원기능 강화

- G밸리 고용기반 여건을 바탕으로 배후지역
지원 등 중심기능 통합적 관리방안 마련
- 혁신산업 육성을 위한 유도방안 마련



【가산·대림 발전방향】

〈용역 개요〉

- ◆ 용역명 : 광역중심 육성 종합발전계획 수립
- ◆ 용역기간 : '20.4. ~ '22.4.(24개월) ◆ 용역비 : 480백만원

□ 추진방안

- 광역중심별 활성화를 위한 추진전략 및 실행방안 수립으로 실효성 담보
- 입지여건 및 산업분석 등을 통한 전략·핵심사업 발굴 및 세부실행계획 마련

□ 추진실적

- '20.4.~'21.4.: 용역착수 및 동북권(청량리·왕십리)광역중심 발전계획 수립(안)
- '21.4.: 동북권(청량리·왕십리)발전계획(안) 전문가 자문 및 업무협약

□ 향후 추진일정

- '21.9. : 동북권(청량리·왕십리) 광역중심 발전계획 수립완료
- '22.2. : 서남권(가산·대림) 광역중심 발전계획 수립 및 자문·업무협약의 추진
- '22.4. : 광역중심 육성 종합발전계획 수립 용역 최종보고 및 준공

2-2 역세권 활성화사업 추진

역세권 중심의 콤팩트시티로 공간구조를 개편하고 다양한 지역필요시설을 확충하여 역세권을 실질적인 '시민생활의 중심'으로 실현

□ 주요내용

- 대중교통 접근성이 높은 역세권 내 토지의 용도지역을 상향, 증가 용적률을 활용하여 상업·복지·문화 등 지역활성화 시설을 확충하는 역세권 활성화사업 시행 중('19~)
- 역세권 중심 공간구조를 실현하고 주택공급 확대 등 주요 시책에 대응하기 위해 역세권 활성화사업 본격 확대 추진

□ 추진실적

- 시범 5개소('19.9.) 및 1단계 8개소('20.4.) 등 총 13개소에서 사업 진행 중
 - 시범사업 5개소는 기본구상 완료되어 결정절차 이행 중으로 마무리단계

구분	계	구상(안) 마련	도시관리계획 변경	건축심의 등
시범사업	5	-	3	2
1단계사업	8	4	4	-



- 역세권 활성화 2단계사업 확대시행 및 운영기준 개선 방침수립('21.7.)
 - 시범사업 및 1단계사업 추진현황을 토대로 운영기준 평가 및 보완
 - 사업대상지 상시접수, 자치구 주도 계획수립, 공공임대주택 면적 확대
 - 공공기여시설 및 주민공동시설 설치 기준 등 개선

□ 추진방향

- 역세권 활성화 2단계사업 확대 추진
 - 대상지 선정위원회 분기당 1회 개최 원칙, 필요시 수시 개최

□ 향후 추진일정

- '21.9. : 역세권 활성화사업 대상지 선정위원회 개최

2-3 지역생활권계획 실행방안 수립

지역간 불균형 해소와 자치구 도시관리계획의 일환으로 추진하고 있는 '지역생활권계획 실행방안' 수립을 통한 지역균형발전 실현

□ 주요내용

중심지 육성방안

자족성 강화를 위해
중심지 육성방향을 구체화한
지구중심 발전 관리방안 수립

《지구중심에 대한 용도지역 조정,
지구단위계획 수립 등 지침 제시》

생활SOC 확충

도보권 내 주민 일상생활에
필요한 생활서비스시설 확충

《지역별 우선공급 필요시설
공급방안 마련(도서관, 공원 등)》

지역맞춤형 사업

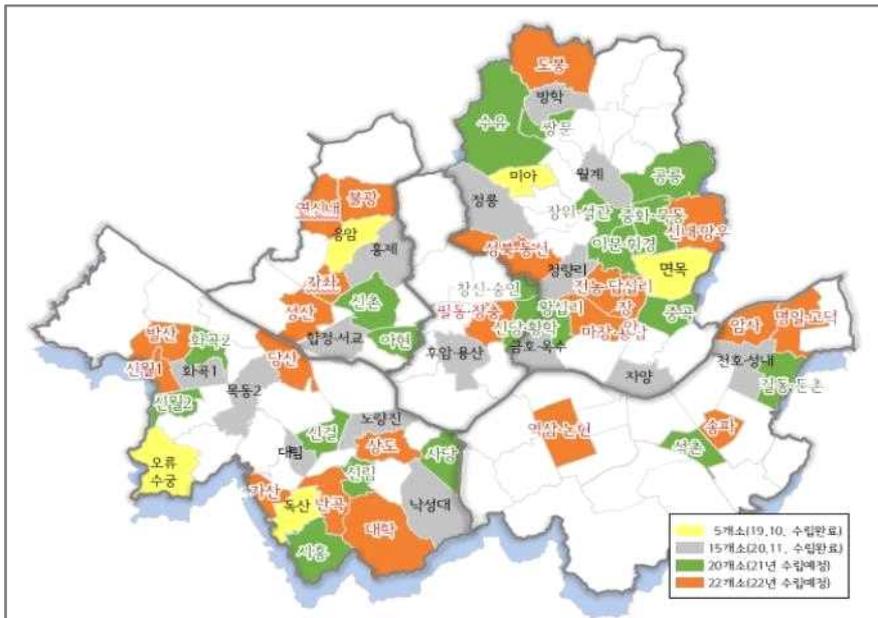
지역생활권 발전구상 목표
및 전략을 실현하는
지역맞춤형 사업 추진

《CCTV 설치, 역사 현대화 등 사업화》

□ 추진방안

- 실행력 제고를 위한 협업체계 강화 (區제안 - 市수립)
 - 전문가 자문, 市·區 협의로 사업의 실행력 강화 및 단계별 추진계획 마련
- ※ 미수립 지역생활권(54개소)에 대하여는 향후 전문가 자문을 통해 추진여부 결정

□ 추진실적



'17.9. ~ '19.10.
시범 5개소(완료)

'19.1. ~ '20.11.
15개소(완료)

'20.4. ~ '21.12.
20개소(추진중)

'21.3. ~ '21.6.
22개소(추진중)

□ 향후 추진일정

- '21.12. : 20개 지역생활권계획 실행방안 수립 완료
- '22.06. : 22개 지역생활권계획 실행방안 수립 완료

작성 자

전략계획과장 : 오장환 ☎2133-2580 생활권실행팀장 : 최선우 ☎2595 담당 : 안동호 ☎2596
생활권운영팀장 : 남성준 ☎2591 담당 : 권현희 ☎2592

2-4

용산국제업무지구 개발사업 추진

안정적이고 공공성있는 용산국제업무지구 개발을 통하여 서울의 지속가능한 성장을 견인하는 미래서울 중심공간 조성

□ 주요내용

- 국가경쟁력 강화를 위한 국제업무 중심의 글로벌 핵심거점으로 육성
- 미래도시를 선도할 수 있는 미래지향적이고 혁신적인 도시공간 조성
- 공공주도(市·코레일·SH)의 안정적이고 공공성 있는 사업 시행

□ 추진방안

- 市-코레일·SH간 지속 협의를 통한 주요 개발내용 조율 및 안정적 사업 추진
- 전문가 포럼, 토론회 등 용산국제업무지구 개발에 대한 다양한 공론화 방안 시행
- 국제업무지구 성격이 훼손되지 않는 범위내에서 주택공급 조율(市-국토부)

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 용산정비창 개발 가이드라인 마련
- ◆ 용역기간 : '19.6.~'21.12. ◆ 사업비 : 385백만원

□ 추진실적

- 전문가 포럼(8회 개최) 및 자문회의를 통한 개발전략 마련('20.9.~)
- 용산정비창 개발 관련 토론회 개최(노식래 시의원 주관, '21.6.)
- 용산역세권 도시개발사업 조사설계용역 착수(코레일, '21.5.)

□ 향후 추진일정

- 연 말 : 용산국제업무지구 개발 가이드라인 마련
- '22년 : 도시개발구역 지정 및 도시개발계획 수립
- '23년 : 사업시행자 지정 및 실시계획 인가

작성자

전략계획과장 : 오장환 ☎2133-2580 전략계획팀장 : 김일호 ☎2581 담당 : 문보성 ☎2582

2-5 용산공원 시민소통 확대

기지의 부분개방 확대 및 공원 종합기본계획 확정 등 용산공원 조성이 본격화됨에 따라 용산공원 관련 시민소통을 확대하여 시민체감도 증대

□ 추진배경

- 용산미군기지의 단계적 반환 및 개방 등 용산공원 조성이 본격적으로 추진됨에 따라, 다양한 방식의 시민소통을 통한 관심도 제고 요구
 - 연내 용산기지 약 50만 m^2 추가 반환 및 스포츠피드 등 개방 추진

□ 추진방안

- 서울시-정부간 긴밀한 협력체계를 구축하여 시민소통 활동 공유 및 강화
- 서울시 시민소통공간과 부분개방 부지를 연계한 다양한 프로그램 기획·운영
- 온·오프라인 콘텐츠 제작 및 용산공원 전문 인력 양성(해설사 등)

□ 추진실적

- 서울시-국토부, 용산공원 조성방향에 대한 단계별 공론화 공동 추진
 - 시설물조사 및 아카이브 구축, 용산공원 국민참여단(300명) 운영 등
- 용산공원 시민소통공간* 조성 및 다양한 시민참여 프로그램 운영



시민소통공간 위치도



① 용산도시지역전시관('21.4.)



② 용산공원 플랫폼('20.7.)



③ 장교숙소 5단지('20.8.)

- 용산기지 둘레길 산책, 용산공원 기획전시 및 소통프로그램(온·오프) 운영

□ 향후 추진일정

- 부분개방 확대에 대비한 다양한 시민의견 수렴 및 부지 활용방안 모색
- 다양한 시민소통 프로그램 운영과 소통공간 확대로 시민체감도 제고

작성 자 전략계획과장 : 오장환 ☎2133-2580 도심전략사업팀장 : 강대양 ☎2586 담당 : 김태호 ☎2587

3. 질서있는 도시관리 및 도시경관 향상 추진

- ① 합리적 도시관리를 위한 '공공기획' 확대 도입 및 활성화
- ② 미래 주거문화에 대응하는 대규모 택지개발지구 관리
- ③ 미래 서울의 경관 기준을 만들어가는 경관계획 재정비 수립
- ④ 1인 가구 주택가 빛환경 개선 추진
- ⑤ 옥외광고물 관리 추진

3-1 합리적 도시관리를 위한 ‘공공기획’ 확대 도입 및 활성화

‘공공기획(도시·건축 혁신사업)’ 확대 도입 및 활성화로 주택공급 확대 및 재개발·재건축 정상화를 실현하고, 개발 소외지역 공공지원으로 서울시 균형발전 도모

□ 주요내용

- 신속하고 신중한 주택공급 추진을 위한 재개발·재건축 ‘공공기획’ 확대도입
 - ‘재개발 활성화를 위한 6대 규제완화방안’(21.5.26)’의 실현수단으로 ‘공공기획’ 전면 도입
 - 주요 재건축 단지 정상 추진 재개, ‘공공기획’을 통한 행정절차 간소화
- 도시관리 차원의 지역맞춤형 정책 실현을 위한 ‘공공기획’ 확대 시행
 - (대상) 기존의 일반정비사업 → 대규모단지, 역세권 활성화사업, 소규모 정비사업, 지구단위계획구역, 고밀주거 민간재건축, 개발소외지역까지 추가 확대
 - ’19년 시범사업 4개소 → ’20년 본 사업 7개소 → ’21년 사업 19개소 확대



□ 추진실적

- ’20.6. : 시범사업 공공기획 완료(흑석, 공평, 상계, 금호)
- ’20.6.~’21.8 본사업 완료 : 천호(3-2), 신림1, 을지로3가6지구, 신항빌라 등
- ’20.6.~ 본사업 대상지 추진 중 : 왕십리 역세권, 공평15,16(변경)
- ’21.6.~8. : ’21년 ‘공공기획’ 1차 대상지 수요조사 및 선정

□ 향후 추진일정

- ’21.10.~12. : ’21년 ‘공공기획’ 2차 대상지(‘재개발 활성화방안’) 공모 및 선정
- ’21.하반기 : 대규모단지, 자연경관지구, 고도지구, 전용주거지역 등 ‘공공기획’ 적용

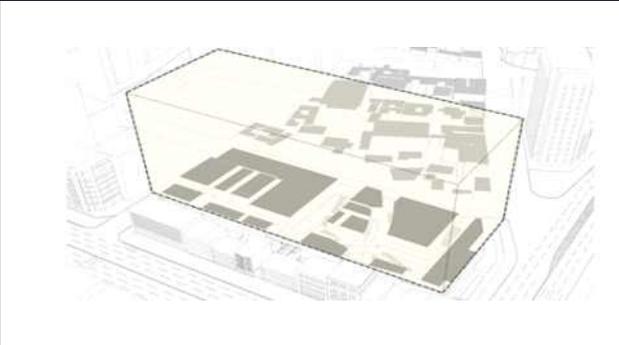
흑석11 주민제안



흑석11 공공기획



공평15·16지구 주민제안



공평15·16지구 공공기획



상계주공5단지 주민제안



상계주공5단지 공공기획



금호동3가 1번지 일대 주민제안



금호동3가 1번지 일대 공공기획



3-2 미래 주거문화에 대응하는 대규모 택지개발지구 관리

도시여건 및 정책 변화를 반영한 체계적·계획적인 대규모 주거단지 관리를 위한 지구단위계획의 단계적 수립·재정비 추진

□ 추진배경

- 택지개발지구는 지구단위계획으로 관리(「택지개발촉진법」 제16조) 하여야 하나, 계획을 미수립 했거나 주택노후화·정책변화 등 여건변화 반영 미흡
 - 전체 47개소 중 지단 미 수립 5개소 - 월계2·성산·상계3구역·창동·번동
 - 기 수립된 42개 지단구역 중 공동주택용지 계획 내용 부재·부실 41개소

□ 추진방향

- 대·중규모 택지를 대상으로 계획수립, 소규모 택지는 정비계획 등으로 추진
- 기 수립된 지구(42개소)는 단지 노후도 등을 고려하여 우선순위 마련

택지개발지구 현황(개소)			단지 준공시기				택지별 평균규모
			80년대	90년대	00년대	10년대	
세대 규모	대규모(1만세대 이상)	10	5	5	-	-	2.33km ² , 18단지, 2만세대
	중규모(1천~1만세대)	27	4(3)	14(2)	6	3	0.43km ² , 5단지, 4천세대
	소규모(1천세대 미만)	10	-	4	4	2	0.04km ² , 2단지, 740세대
합 계		47	9	23	10	5	-

※ () : 지구단위계획 미수립 택지개발지구

- 지구단위계획 미 수립 지구(5개소) 우선 추진

□ 추진실적

- 지구단위계획 미 수립지 2개소 계획 수립 중 : 월계2, 성산
- 기 수립지 2개소 재정비 중 : 목동('02.3. 최초결정), 개포('99.10. 최초결정)

□ 향후 추진일정

- '21.12. : 개포·월계2·목동 택지개발지구 지구단위계획 수립
- '22.~ : 성산·상계(1·2·3단계)·중계·창동지구 등 단계적 계획 수립

3-3 미래 서울의 경관 기준을 만들어가는 경관계획 재정비 수립

미래서울의 체계적·입체적 경관관리 원칙 및 기준 마련을 위해 경관현황도, 구체적 경관관리계획 마련 등 경관계획 재정비

추진배경

- 2040서울플랜 등 주요 관련계획 재정비에 따른 계획간 정합성 확보
- 구체적 경관심의기준 마련 등 '16년 경관계획 대한 개선 요구 증대

재정비 추진방향

- 경관구조, 중점경관관리구역, 경관기본구상 등 큰 틀은 2016년 계획 유지
 - 보완(경관현황, 경관 목표설정), 유지(경관구조 기본구상, 중점경관관리구역)
- 기존 경관계획의 세밀한 분석을 통해 실행력을 높일 수 있는 계획 수립
 - 정밀한 경관분석을 통한 경관현황도를 바탕으로 경관지침도 및 활용방안 마련

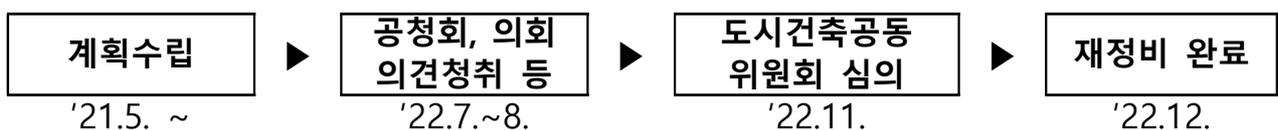
주요과업

- 경관계획의 기본 방향·목표 재검토 및 경관특성 기초자료조사·분석
 - 지정 경관계획 리뷰 및 생활권계획 지역생활권 116개소에 대해 경관 현황도 작성
- 경관지침도 등 경관관리계획 마련
 - 국내외 경관 가이드라인의 선행연구 및 선진사례 분석, 시사점 제시
 - 경관현황도에 경관가이드라인(원칙 및 기준)을 반영한 경관지침도 작성
- 실행계획(관련 계획 연계방안 및 심의 관련 사항) 마련
 - 서울시 경관심의 개선 사항 제시(시뮬레이션 기준 등) 등

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 2030 서울특별시 경관계획 재정비 용역
- ◆ 기간/비용 : '21.5.~'22.12.(19개월) / 535백만원 (1차년도 300, 2차년도 235)

향후 추진일정



작성자

도시관리과장 : 양준모 ☎2133-8370 도시경관팀장 : 소석영 ☎8392 담당 : 이진표 ☎8393

3-4 1인가구 주택가 빛환경 개선 추진

노후 보안등을 LED로 개량하여 1인가구(33.4%)주거지 야간범죄를 예방하고, 어두운 골목길의 조도를 개선하여 안전한 보행환경 조성

□ 추진배경

- 1인가구 특별대책 추진보고(1인가구 특별대책추진단, '21.7.13.시장보고)
- 최근 주거침입범죄 증가('16년 대비 1.8배)로 취약계층 야간통행 불안감 증대
- LED보안등으로 주거환경 개선 시 야간에 발생하는 범죄 예방에 효과적
- 5대 범죄 16% 감소, 무질서 관련 112신고 4.5% 감소



※ 전체 보안등 23만등 중 13만등(56%) 교체('20.12월 기준)

□ 추진현황

- '21. 5. : 1인가구 밀집지역(동장, 여성가구) 간담회 및 현장 방문
- 1인가구 특별대책추진단, 여성정책담당관, 서울경찰청(생활안전계), 자치구 관계자 등
- '21. 7. : 주거안심구역 보안등 교체 자치구 수요조사(도시빛정책과)

〈 '21년 주택가 빛환경 개선사업 (도시빛정책과 시행) 〉

◆ 대상: 종로구 등 22개 자치구(7,000개소) ◆ 총사업비: 53억원(시비10억원, 구비43억원)

□ 향후 추진일정

- '21. 9. : 특별조정교부금 편성(약 30억원, 약 2500등) <1인가구 특별대책추진단>
 - '21. 9. : 특별조정교부금 교부(자치행정과 → 자치구)
 - '21. 9.~12. : 사업 공정관리 및 사후 모니터링 시행(도시빛정책과)
- ※ 금년중 주거안심구역 25개소 LED 스마트보안등 개선추진('안심이' 앱 연계)

작성 자 도시빛정책과장: 이문주☎2133-1920 도시빛정책팀장: 김재웅☎1922 담당: 박철현☎1926

3-5 옥외광고물 관리 추진

거리상에 난립하는 각종 불법광고물을 지속 정비하여 쾌적한 생활환경을 조성하고 시민 안전을 개선코자 함

- ◆ 불법 유동광고물 수거 보상제 (사업비 12억7천만원, 상반기실적 1,300만건)
- ◆ 기동정비반 운영 (용역비 3억7천만원, 3개팀 9명 운영, 상반기실적 3,448건)

□ 주요내용

○ 불법 유동광고물 수거보상제 운영

- 추진방법 : (시) 계획수립 및 예산지원, (자치구) 수거보상원 운영·보상
- 보상기준 : 불법현수막(1건 2천원 이내), 벽보(자치구 자체 결정)
- 사업비 : 1,270백만원[시비 762백만원(60%), 구비 508백만원(40%)]

※ 최근 2년간 추진실적

구분	수거실적(건)			보상금(백만원)			참여자(명)
	계	현수막	벽보	계	현수막	벽보	
'21(~6월)	13,017,019	120,196	12,896,823	895	286	609	698
2020년	26,241,186	312,317	25,928,869	1,831	596	1,235	758

○ 기동정비반 운영

- 구 성 : 3개팀 운영(용역원 3명+시·구 직원)/ 용역비 : 377백만원
- 대 상 : 자치구가 기피하는 공공용(행정,정당 등) 현수막, 경계지역 등 현수막

※ 최근 2년간 추진실적 (단위: 건)

연도	계	상업용	공공용			
			소계	행정용	정당용	단체 등
'21(~6월)	3,448	1,474	1,974	677	1,036	261
2020년	7,432	3,408	4,024	1,217	1,960	847

○ 명함형 불법 전단지 특별 정비

- 특별 정비기간 : '21.7.~12. (5개월)/ 기동정비반 활용 1일 6개 자치구 단속
- 불법전단지 단속 사항을 시 해당부서에 통보하여 전화 통화 차단 및 번호 중지 요청
- 시 해당부서(대부업-공정경제담당관, 선정성-민생사법경찰단), 해당 자치구(과태료)

※ 특별정비 추진실적

연도	계		불법 사금융		청소년 유해	
	총 건수	총 매수	건수(건)	매수(매)	건수(건)	매수(매)
'21년(7월)	136	1031	131	1015	5	16

4. 도시 제도의 합리적 개선, 실행

① 도시관리계획 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 재정비

② 지구단위계획구역 내 아파트 건립시 노후도 산정기준 개선

③ 대학시설 관리방안 개선 추진

④ 토지거래허가구역 사후이행실태 조사 추진

4-1 도시관리계획 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 재정비

'14년 수립된 고도지구 높이관리 기준을 정비하고, 한강변 경관관리를 위한 용도지구 현황진단 및 관리기준 마련으로 토지이용 합리화 도모

□ 주요내용

- 고도지구 여건변화 및 실태 분석을 통한 합리적 조정·완화기준 마련
 - 지구 지정 실효성 및 유지 필요성 재검토를 통한 합리적 조정 방안
 - 높이제한 완화 기준에 대한 검토 및 개선방안 마련
- 한강변 역사문화특화경관지구의 수변특화경관지구 전환 및 세부 운영기준 마련
 - 수변특화경관지구 신설 및 건축제한 기준(안) 마련
 - 한강변 경관관리를 위한 수변특화경관지구 세부 운영 관리방안 마련

□ 추진방안

- 관련 자치구 및 시의회 의견수렴을 통한 개선방안 모색
- 전문가 자문 등을 통한 체계적 검토 및 관련 제도개선으로 실행력 제고

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 도시관리계획(용도지구:고도지구, 특화경관지구) 재정비 용역
- ◆ 용역기간 : '21.5. ~ '23.11. (30개월) ◆ 사업비 : 582백만원(1차:100백만원)

□ 향후 추진일정

- '21. 6. ~ 12. : 용도지구(고도지구 등) 현황 분석 및 합리적 관리방안 검토
- '22. 1. ~ 12. : 용도지구(고도지구 등) 관리 방안 및 운영기준(안) 마련
- '23. 1. ~ 11. : 관련 법 제도 개선 등 개선방안 마련 및 도시관리계획 변경 추진

4-2 지구단위계획구역 내 아파트 건립시 노후도 산정기준 개선

합리적인 주거지 관리와 안정적 주택공급 기반 마련을 위하여 지구단위 계획구역 내 아파트 건립 시 적용되는 노후도 산정기준을 개선하고자 함

□ 주요내용

- 정책변화 등 여건변화에 대응하기 위한 노후도 기준의 합리적 개선
 - 다양한 지역여건, 건축물 현황, 정책목표 등을 고려한 기준 완화

다양한 지역여건 반영 위한
종합적판단기준 마련

건축물 이용상태 반영 위한
정성적판단기준 마련

도심 주택공급 확대 위한
유연한판단기준 마련

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 지구단위계획구역 내 아파트 건립시 노후도 산정기준 개선방안 마련
- ◆ 용역기간 : '21.3.29. ~ 12.15.(10개월) / ◆ 용역비 : 98백만원

□ 추진방안

- 현행 노후도 기준에 대한 문제점 진단을 통해 개선방안 도출
- 지구단위계획 관련 노후도 산정기준 개선을 위한 '도시계획 조례 시행규칙' 개정

□ 추진실적

- 관련부서 협의 및 전문가 자문회의 4회 실시('21.3.~7.)
- 노후도 산정기준 개선방안 및 조례 시행규칙 개정안 마련('21.3.~8.)
- 도시·건축공동위원회 보고 및 개선방침 수립('21.8.~9.)

□ 향후 추진일정

- '21.10.~12. : 도시계획 조례 시행규칙 개정
- '22.01. : 개정 공포·시행

4-3 대학시설 관리방안 개선 추진

미래수요와 여건변화에 대응하고, 대학과 도시의 경쟁력 강화를 위한 서울시 대학시설 관리방안 개선 추진

□ 주요내용

- 대학 미래상 정립 및 공간계획과 연계한 도시차원의 종합관리 체계로 전환
 - (혁신 캠퍼스) 혁신성장계획 도입으로 대학 미래경쟁력 강화
 - (오픈 캠퍼스) 지역 연계 계획 통한 대학과 도시의 상생발전 도모
 - (그린 캠퍼스) 기후변화 대응 친환경계획 수립 등 지속가능한 캠퍼스 조성
- 공간인프라 복합화로 혁신거점 조성을 위한 규제완화 등 제도개선 추진
 - 대학내 혁신성장(산학연계, 창업지원) 및 지역기여용도 도입 시 기준완화 등
 - 대학과 주변지연 연계한 지구단위계획 수립 지원
- 법개정 사항 반영, 기숙사 확충 지원 및 변경절차 정비로 교육환경개선 지원
 - 기숙사 용적률 완화 조례개정('19.7.)사항 반영하여 세부 적용 기준 마련
 - 경미한 변경 범위 명확화 등 조례개정('20.7.)사항 반영하여 절차 정비
 - ※ 「서울시 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준」('14.2. 제정)
 - 대학시설의 토지이용계획 및 구역별 관리체계(용도·건축면적·연면적·높이 등 세부사항 관리)

□ 추진실적

- 대학시설 합리적 관리방안 마련을 위한 용역 추진('20.4.~'21.5.)
 - 국내외 사례연구 등 대학 혁신성장 및 지역 활성화를 위한 도시계획 지원방안 검토
- 대학별 현황과 수요분석, 의견수렴, 전문가 자문을 통한 기준개정(안) 마련
 - 대학 및 자치구 의견조사('20.10.), 온라인 설명회('21.3.), 전문가자문(4회)

□ 향후 추진일정

- '21. 8.~ 9. : 개정(안) 대학 및 자치구 관계자 온라인 설명회 개최
- '21. 10. : 대학시설 세부시설조성계획 수립 운영기준 개정 추진
- '21. 10.~ : 개정기준 적용한 대학별 세부시설조성계획 변경 추진

4-4 토지거래허가구역 사후이행실태 조사 추진

토지거래허가를 받아 취득한 토지를 허가 목적대로 이용하는지 여부에 대한 사후이행실태조사를 실시하여 허가구역 지정의 실효성 제고 도모

□ 추진개요

- (조사근거) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제17조(토지이용에 관한 의무 등)
- (지정현황) 50.27 km^2 (시 면적 605.24 km^2 의 8.31%)
 - 개발제한구역 및 자연녹지지역(강남, 서초, 강서) : 29.5 km^2
 - 도심지 내 주거, 상업, 공업지역(강남, 용산, 송파 등 16개 자치구) : 20.77 km^2

□ 추진계획

- (조사기간) '21.8.30. ~ 10.30.(2개월)
- (조사대상) '20년 도심지(강남, 송파, 용산) 내 토지거래계약 허가 토지
 - '20년도에 허가받은 토지 142건(총 617건 중 거주용 475건 제외)
 - * 자가경영, 개발사업용 토지 우선 선정
- (조사반) 사후실태조사 합동조사반 편성 운영(2개조)
- (조사내용) 이용의무 이행 여부 집중 점검(위반사실에 대한 증거 확보)
- (행정처분) 이행명령 및 이행강제금 부과 * 의무 미 이행 시
 - 이행명령 : 이용목적에 부합하도록 이행 명령(3개월 이내)
 - 이행강제금 : 토지 취득가액의 10% 범위(예 : 토지매매금액 10억 원, 1억 원 부과)
- ▶ 처리 흐름도

사후이행실태조사 → [미 이행 시] 이행명령 → 명령이행 실태조사 →
[미 이행 시] 이행 강제금 부과 예고 → 이행강제금 부과·징수

□ 향후 추진일정

- '21. 10.~11. : 이행명령 조치 통보
- '21. 12. : 이행강제금 부과