

2 도시계획국

- 1. 신속통합기획 추진**
- 2. 역세권 활성화사업 추진**
- 3. 부동산시장 안정을 위한 토지거래허가제도 운영**

1 신속통합기획 추진

신속통합기획과장: 명노준 ☎ 2133-1889 신속통합기획총괄팀장: 송인희 ☎ 1690 담당: 홍혜진 ☎ 8334

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

□ 사업개요

- 추진배경 : 수요대비 아파트 공급 크게 부족, 양질의 주택공급 확대 필요
- 법적근거 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 2025 도시 및 주거환경정비
- 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 86개소 중 51개소(누적), 8만호 기획완료 및 후속절차 지원
 - '23년 정비구역 지정(4): 신당, 금호, 신정, 천호3-3 / 건축심의(2): 신림1, 상계주공5
 - '23년 기획완료(36): 창신·송인 등 재개발 26, 압구정 등 재건축 10

창신동23 송인동56



신림동 675



가리봉 87-177



압구정아파트지구



□ 향후계획

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

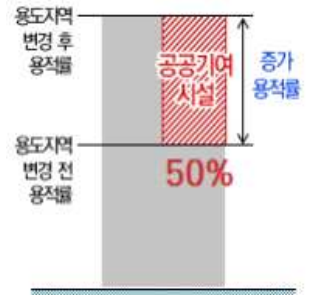
2 역세권 활성화사업 추진

도시계획과장: 정성국 2133-8305 역세권활성화팀장: 장수진 ☎2595 담당: 김창옥 ☎2596

상업·업무, 주거, 생활SOC 등 다양한 필요시설 확충을 통한 보행일상권 실현, 대상지 적극 발굴을 위한 제도개선 등 역세권 활성화사업 지속 확대 추진

□ 사업개요

- 추진배경 : 대중교통과 도시활동이 집약된 역세권중심의 공간구조 개편 필요
- 주요내용
 - 용도지역 상향을 통한 민간개발 유도로 역세권 중심의 입체·복합개발 추진
 - 용도지역상향으로 증가되는 용적률의 50%를 지역필요 시설로 확충(주택, 상가, 오피스, 주민센터, 보건소 등)
 - 역세권 활성화사업 대상지 발굴 지원 및 제도 개선



□ 추진실적

- 사업 확대('21.6.) 후 지속적으로 대상지를 선정하여 총 34개소 추진 중
 - 도시관리계획 완료-12개소, 입안 중-6개소, 사업계획안 작성 중-16개소

구 분	계	'19년 (시범사업)	'20년	'21년	'22년	'23년
도시관리계획 완료	12	5	5	1	1	-
도시관리계획 입안 중	6	-	3	1	2	-
사업계획 작성 중	16	-	-	5	3	8

- 공공기여시설(문화·체육시설, 보건지소, 주민복합센터 등) 24개(35,961.8㎡) 확보 / 공공임대주택 465세대(63,363.6㎡) 확보

공공기여시설				공공임대주택
소계	임대상가	임대오피스	지역필요시설	
24개 35,861.8㎡	1개 98.3㎡	3개 2,906.1㎡	20개 32,857.1㎡	465세대 63,363.6㎡

□ 향후계획

- 지원자문단 수시 개최를 통해 대상지 선정 및 사업 추진

(2022. 8. 31.현재)

○ 도시관리계획(변경) 완료 : 12개소

※ 공동위 or 도계위 완료

연번	선정 년도	역세권	면적(㎡)	추진현황	용도지역		비고
					기정	변경	
1	2019 (시범)	공릉역	6,971	결정고시('22.10.), 착공('24.상반기)	3종일반주거	근린상업	건축허가 및 주택건설사업
2		방학역	3,265	공동위('22.2.), 건축위(예정)	2종일반주거	근린상업	
3		흥대입구역	4,727	결정고시('22.12.), 착공('24.상반기)	3종일반주거	근린상업	
4		서울대벤처타운역	1,779	결정고시('22.12.), 착공('23.하반기)	준주거	근린상업	
5		보라매역	2,740	결정고시('22.11.), 착공('23.하반기)	3종일반주거	근린상업	
6	2020	미아역	5,660	결정고시('22.10.), 착공('23.1.), 준공('26.상반기)	3종일반주거	근린상업	
7		장승배기역	5,245	공동위('22.3.), 건축위('23.7.)	3종일반, 준주거	준주거	
8		구로디지털단지역	3,095	결정고시('22.12.), 착공('23.하반기)	3종일반주거	일반상업	
9		둔촌동역A	2,372	결정고시('22.5.), 착공('24.상반기)	3종일반주거	근린상업	
10		강동역A	21,461	결정고시('22.11.), 조합추진위('23.하반기)	3종일반, 근린상업	3종일반, 일반상업	
11	2021	삼양사거리역	2,007	결정고시('23.08.), 착공('24.상반기)	3종일반주거	근린상업	건축허가 및 주택건설사업
12	2022	신독산역	4,879	공동위('23.8.)	근린상업	일반상업	주택건설사업

○ 도시관리계획(변경) 입안 중 : 6개소

※ 주민제안 ~ 입안(구→시)

연번	선정 년도	역세권	면적(㎡)	추진현황	용도지역		비고
					기정	변경	
1	2020	왕십리역A	11,421	정비계획(안)협의('23.3.~4.) 주민열람('23.6.~7.)	3종일반, 준주거	준주거, 일반상업	도시정비형 재개발사업
2	2020	온수역	66,704	주민제안('23.4.), 구의회이건청취('23.7.)	2종일반(7층이하)	준주거, 근린상업	건축허가 및 주택건설사업
3	2022	개봉역	2,713	주민제안('23.5.), 주민열람('23.6.)	3종일반	일반상업	주택건설사업
4	2020	염창역	12,382	계획(안) 보완 후 주민제안(예정)	2종일반(7층이하)	준주거	도시정비형재개발사업
5	2021	공덕역	8,926	계획(안) 보완 후 주민제안(예정)	3종일반	일반상업	건축허가 및 주택건설사업
6	2022	사기정역	2,333	주민열람공고('23.7.~8)	준주거	근린상업	주택건설사업

○ 사업계획 작성 중 : 16개소

※ 선정 ~ 지원자문단회의

연번	선정 년도	역세권	면적(㎡)	추진현황	용도지역(현재)	비고
1	2021	둔촌동역B	3,362	사업계획 작성 중 (총괄기획자 자문 및 지원자문단 회의 등)	3종일반주거	건축허가 및 주택건설사업
2		당산역	3,299		준주거	
3		합정역	2,335		준주거	
4		논현역	2,307		3종일반주거	
5		이수역	2,560		3종일반주거, 일반상업	
6	2022	삼각지역	9,640		3종일반주거, 일반상업	
7		길동역	1,927		3종일반주거	
8		왕십리역B	4,137		준주거	
9		인암역	3,061		3종일반주거	
10		신대방삼거리역A	21,284		2종, 3종일반주거	
11	내방역	4,361.1	3종일반주거			
12	남성역	14,948	2종일반(7층이하), 3종일반주거		건축허가 및 주택건설사업	
13	2023	강동역B	6,829.1			3종일반주거, 근린상업
14		봉천역	7,552.5			3종일반주거
15		신대방삼거리역B	4,995		준주거지역	건축허가 및 주택건설사업
16		삼성역	2,430.6		3종일반주거, 일반상업	

※ 절차 진행 및 사업계획 작성내용에 따라 변경될 수 있음

3 부동산시장 안정을 위한 토지거래허가제도 운영

토지관리과장: 박희영 2133-4660 토지정책팀장: 지미종 ☎4662 담당: 김용수 ☎4664

토지의 투기적 거래를 사전에 차단하고 실수요자 중심의 건전한 토지 거래 확립을 위한 토지거래허가제도의 안정적 운영

□ 사업개요

- 지정권자 : 국토교통부장관 또는 시·도지사
 - (국토교통부장관) 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐있는 경우
 - (시·도지사) 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우
- 지정기간 : 5년 이내
- 지정대상
 - 도시계획·도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경된 지역
 - 법령의 변경으로 인하여 토지이용에 대한 행위 제한 완화, 해제되는 지역
 - 법령에 의한 개발사업이 진행 중이거나 예정된 지역과 그 인근지역 등

□ 추진방안

- 허가구역 지정 및 지정기간 만료지역에 따른 조정(재지정) 여부 검토
- 부동산 과열우려지역 상시 모니터링 및 허가구역에 대한 사후실태조사 강화

□ (주요)토지거래허가구역 지정현황

(市) 전체 지정현황 57.87km²(시 면적 605.24km²의 9.6%)

- '20. 6.~ : 국제교류복합지구 및 인근지역(강남구 삼성·청담대치동, 송파구 잠실동)
- '21. 1.~ : 공공재개발 후보지, 신속통합기획(재개발재건축) 선정지 등 14개소
- '21. 4.~ : 주요 재건축단지 등(양천, 영등포, 성동, 강남구)
 - 압구정·여의도 아파트지구, 목동택지개발지구, 성수전략정비구역

□ 향후계획

- '23. (연중) : 부동산시장 모니터링 및 토지거래허가구역 지정(조정) 검토
- '23. 9.~12. : 사후이용실태 (합동)조사 및 자치구 점검

참고자료	토지거래허가구역 지정현황
-------------	----------------------

□ **지정면적 : 57.87km²**(시 면적 605.24km²의 **9.6%**) (2022. 8. 31.현재)

지정권자	지정구분	지정기간	면적(km ²)	지정사유	비고 (주요취득 목적, 허가대상면적)
	합 계		57.87		
서울특별시장	소 계		54.89		
	① 강남·서초 자연녹지지역 (강남구 개포·세곡·수서·울현·자곡·일원·대치동, 서초구 내곡·신원·염곡·원지·우면·방배·서초·양재)	1998.5.31.~ 2024.5.30. ※1998년 최초지정	27.29	-수서SRT역세권 개발, 구룡마을 -양재R&D사업 *재지정	농지법에 따른 농지취득, 기준면적
	② 국제교류복합지구 및 인근지역 (강남구 삼성·청담·대치동, 송파구 잠실동)	2020.6.23.~ 2024.6.22. (3차 재지정)	14.4	-국제교류복합지구 *재지정	주거, 상업 기준면적의 10%
	③ 공공재개발 후보지(기존)8곳 (종로, 동대문, 강북, 영등포, 동작, 관악)	2021.1.26.~ 2024.1.25. (2차 재지정)	0.13	-공공재개발 *재지정	주거, 상업 기준면적의 10%
	④ 공공재개발 후보지(신규)16곳, 신속통합기획(재개발사업) 선정지 5곳 (노원, 강동, 동작, 성동, 종로, 양천, 서대문, 송파, 동대문, 중랑, 성북, 영등포, 관악, 금천, 도봉)	2021.4.4.~ 2024.4.3. (2차 재지정, 구역 확대)	1.39	-공공재개발 *재지정	주거, 상업 기준면적의 10%
	⑤ 주요 재건축단지 등 (양천, 영등포, 성동, 강남)	2021.4.27.~ 2024.4.26. (2차 재지정)	4.57	-재건축, 재개발 *재지정	주거 기준면적의 10%
	⑥ 신속통합기획 주택재개발 후보지 16곳 (종로, 용산, 성동, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 은평, 마포, 양천, 강서, 구로, 영등포, 동작, 송파, 강동)	2022.1.2.~ 2024.1.1. (1차 재지정)	0.87	-신속통합기획(주택재개발) *신규지정	주거, 상업 기준면적의 10%
	⑦ 신속통합기획 주택재건축 재개발 사업 예정지 13곳(선정 7, 미선정 6) (종로, 중구, 동대문, 중랑, 강북, 마포, 양천, 구로, 영등포, 송파, 강동구)	2022.1.29.~ 2024.1.28. (1차 재지정)	0.87	-신속통합기획(재건축, 재개발) 예정지* 미선정포함 * 재지정	주거, 상업, 공업 기준면적의 10%
	⑧ 공공재개발후보지, 신속통합기획(재건축·재개발사업) 선정지 등 35곳 (종로, 용산, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 은평, 서대문, 마포, 양천, 구로, 금천, 영등포, 서초, 강남, 강동구)	2023.8.31.~ 2024.8.30. (일부구역 지정기간 상이)	1.98	-공공재개발후보지 -신속통합기획(재건축 재개발 예정지) -21년 토지거래 허가구역(공공재개발 사업 후보지) 확대 *신규 및 재지정	주거 기준면적의 10%
	⑨ 신속통합기획(재개발) 공모추천지, 신속통합기획(재건축) 선정지 54곳 (종로, 용산, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 은평, 서대문, 마포, 양천, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 송파, 강남구)	2023.1.4.~ 2024.1.3.	3.38	-신속통합기획(재개발)공모추천지, 신속통합기획(재건축) 선정지 * 신규지정	주거, 상업 기준면적의 10%
국토부장관	소 계		2.98		
	⑩ 강서구(오곡동)	2018.12.26.~ 2023.12.25. ※2018년 최초지정	0.02	-인천계양공공택지 * 재지정	농지, 기준면적
	⑪ 강서구(과해, 오곡, 오쇠동)	2019. 5.13.~ 2024. 5.12. ※2019년 최초지정	2.19	-부천대장공공택지 * 재지정	농지, 기준면적
	⑫ 용산구(이촌, 한강로1,2,3가, 용산동3가)	2020.5.20.~ 2024. 5.19. ※2020년 최초지정	0.77	-용산정비창개발 * 재지정	주거, 기준면적의 10% * 개정 적용