



제333회 시의회 정례회  
도시계획균형위원회

# 주요 업무보고

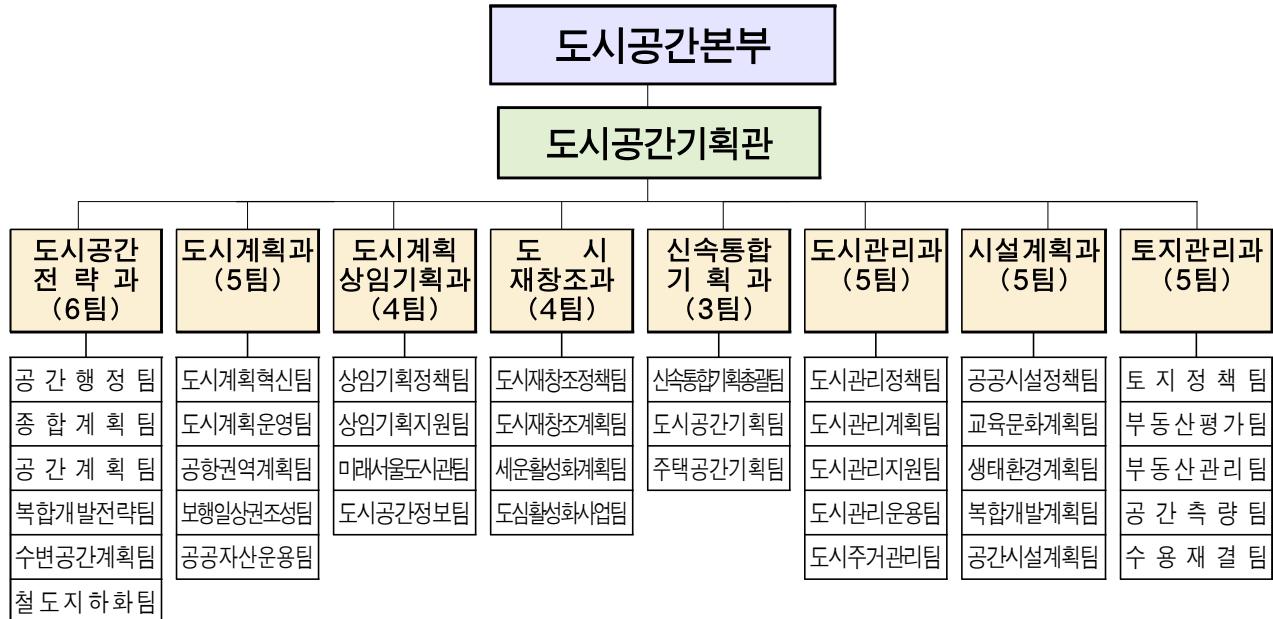
2025. 11.

도시공간본부

# I. 일반 현황

## 1 조직 및 인력

□ 조직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인력 : 199명 / 199명(정원/현원)

('25. 10. 31. 기준)

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	199 / 199	167 / 170	30 / 26	2 / 3
도시공간전략과	35 / 34	30 / 31	3 / 3	2 / 0
도시계획과	26 / 25	24 / 22	2 / 2	0 / 1
도시계획상임기획과	21 / 20	10 / 9	11 / 10	0 / 1
도시재창조과	24 / 25	24 / 25	0 / 0	0 / 0
신속통합기획과	19 / 17	7 / 7	12 / 10	0 / 0
도시관리과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	0 / 0
시설계획과	22 / 22	21 / 21	1 / 0	0 / 1
토지관리과	28 / 32	28 / 32	0 / 0	0 / 0

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

## □ 부서별 주요업무

부서명	주요업무
도시공간전략과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시공간 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항</li> <li>○ 공공시설등 설치기금 운용에 관한 사항</li> <li>○ 수도권 정비계획 및 수도권정비위원회 업무</li> <li>○ 서울대개조 관련 정책수립 및 실행전략 마련, 제2세종문화회관 건립</li> <li>○ 서울역 일대 마스터플랜 수립, 공간혁신구역 관련 업무</li> <li>○ 역세권 활성화사업 및 복합개발사업(성장거점형) 추진</li> <li>○ 국가철도 지하화 통합개발 노선별 기본계획 수립 및 주변지역 공간구상</li> </ul>
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항</li> <li>○ 도시계획위원회 운영에 관한 사항</li> <li>○ 국제민간항공기구(ICAO) 고도제한 국제기준 개정안 검토 등</li> <li>○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항</li> <li>○ 공공기여 통합관리에 관한 사항</li> </ul>
도시계획상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성</li> <li>○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행, 관련 법제 개선에 관한 조사·연구</li> <li>○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리</li> <li>○ 도시계획정보시스템 운영 및 미래서울도시관 조성에 관한 사항</li> </ul>
도시재창조과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 녹지생태도심 마스터플랜 수립·운영, 녹지생태도심 재창조 전략 추진</li> <li>○ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진</li> <li>○ 도시주거환경정비기본계획 수립 및 운영, 도시정비형 재개발사업 추진</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>
도시관리과	<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>
시설계획과	<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>
토지관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행</li> <li>○ 부동산거래신고제 운영, 개발사업지 내 시유지 조사 및 측량</li> <li>○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상 관련 수용재결 업무</li> <li>○ 부동산 중개업 관리, 측량업 및 부동산개발업 등록·관리</li> <li>○ 정확한 공간측량과 디지털 지적정보 관리를 통한 시민 재산권 보호</li> </ul>

**2**

## 2025년 예산

(25. 10. 31. 최종예산 기준)

### □ 세입·세출별 예산

(단위:백만원)

구 분		2025년(A)	2024년(B)	증감(A-B)
세입	계	1,103	1,844	△741
	일반회계	1,103	1,844	△741
	기타이자수입	1.7	1.5	0.2
	시·도비보조금등반환수입	7.4	0.5	6.9
	그외수입	-	392	△392
	기타과태료	72	82	△10
	지난연도수입	14	19	△4
세출	국고보조금	1,007	1,349	△342
	계	47,492	30,541	16,951
	일반회계	32,152	21,245	10,907
	특별회계	15,340	9,296	6,044
	주택사업특별회계	6,444	2,799	3,646
	도시개발특별회계	8,896	6,497	2,399

### □ 부서별 세출예산

(단위:백만원)

구 분	2025년(A)	2024년(B)	증감(A-B)	사업수
계	47,492	30,541	16,951	70
도시공간전략과	8,117	3,065	5,052	10
도시계획과	2,893	2,747	146	10
도시계획상임기획과	14,728	2,780	11,948	6
도시재창조과	6,910	2,882	4,028	7
신속통합기획과	4,000	6,742	△2,742	2
도시관리과	5,343	6,825	△1,482	10
시설계획과	1,264	1,362	△98	5
토지관리과	4,238	4,138	100	20

## 3

## 위원회 현황

구 분	도 시 계 획 위 원 회	공 공 시 설 등 설치기금 운용 심의 위 원 회	도 시 건 축 공동위 원 회	지 방 토 지 수용위 원 회	지 방 지 적 위 원 회	지 적 재 조 사 위 원 회
위원장	행정2부시장	도시공간본부장	행정2부시장	시장	도시공간본부장	시장
위원수	25~30명 ※ 시의원 4~5명	10명 이내 ※ 시의원 2명	30명 이내 ※ 시의원 4명	20명 이내 ※ 시의원 2명	5~10명 ※ 시의원 1명	10명 이내
임 기	2년 (1회 연임)	3년 (1회 연임)	도시계획 위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임 가능)	2년 (연임 가능)
개최시기	매월 1,3주 수요일	수시	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 제52조의2 서울특별시 공공시설등 설치기금 조례 제8조	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, 지적재조사위원 회 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>◦ 기금운용계획에 관한 사항</li> <li>◦ 기금의 결산보고에 관한 사항</li> <li>◦ 기금운용의 성과분석에 관한 사항</li> <li>◦ 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지구단위 계획 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>◦ 지적측량 성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지적재조사 사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등</li> <li>◦ 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결</li> </ul>

## II. 정책방향 및 목표

2025 도시공간본부 정책방향

### 규제혁신

불합리한  
규제 완화

도시문제 해결  
창의 제도

신속한 사업  
행정 간소화

민생지원 확대  
부동산 안정

### 활력공간

서울 비전 제시  
미래 랜드마크

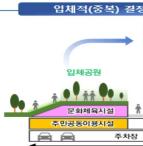
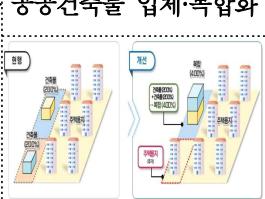
지역 상권 활성화  
산업거점 조성

일상 속의 휴식  
녹지·여가 확충

풀격있는 생활  
문화 인프라 개선

### 【추진목표 및 주요사업】

#### 1. [규제혁신] 민간 주도 도시 개발 활성화를 위한 규제 완화 및 절차 간소화

용적률 한시 허용	김포공항 일대 고도제한 완화	용적이양 선도사업 추진	입체공원 사전컨설팅 운영	주차전용건축물 생태면적률 적용 완화
				
				

#### 2. [활력공간] 미래 도시를 위한 활력거점 신속 조성, 도시 경쟁력 증진

국가철도 지상구간 지하화	제2세종문화회관 건립	역세권 활성화사업	도시공업지역 기본계획 수립 신산업혁신거점 사업사업 추진	미래서울도시관 조성
				
				

## 목표별 주요사업

1

### [규제혁신] 민간 주도 도시 개발 활성화를 위한 규제 완화 및 절차 간소화

1. 제2·3종 일반주거 내 소규모 건축물, 법적 상한 용적률 완화 도시계획과
2. 김포공항 일대 고도제한 완화 추진 도시계획과
3. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련 도시계획상임기획과
4. 입체공원 사전컨설팅 운영 시설계획과
5. 주차전용건축물 생태면적률 적용 완화 시설계획과
6. 비오톱1등급 토지의 합리적 지정기준 개선 시설계획과
7. 공익사업 등 시·도 감정평가업자 추천 업무 개선 토지관리과

2

### [활력공간] 미래 도시를 위한 활력거점 신속 조성, 도시 경쟁력 증진

1. 국가철도 지상구간 지하화 도시공간전략과
2. 여의도공원 제2세종문화회관 건립사업 추진 도시공간전략과
3. 역세권 활성화사업 추진 도시공간전략과
4. 도시공업지역 기본계획 수립 및 산업혁신거점 시범사업 추진 도시계획과
5. 미래서울도시관 조성 추진 도시계획상임기획과
6. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진 도시재창조과
7. 다동공원 조성사업 추진 도시재창조과
8. 신속통합기획 활성화를 위한 홍보 추진 신속통합기획과
9. 용산전자상가 일대 신산업혁신거점 조성 추진 도시관리과
10. 신내 등 노후계획도시 기본계획 및 지구단위 재정비 추진 도시관리과
11. 도시공간 복합개발에 따른 입체지적 도입 추진 토지관리과

### III. 주요 사업 추진계획

#### 1. [규제혁신] 민간 주도 도시 개발 활성화를 위한 규제 완화 및 절차 간소화

① 제2·3종 일반주거 내 소규모 건축물,  
법적 상한 용적률 완화

② 김포공항 일대 고도제한 완화 추진

③ 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련

④ 입체공원 사전컨설팅 운영

⑤ 주차전용건축물 생태면적률 적용 완화

⑥ 비오톱1등급 토지의 합리적 지정기준 개선

⑦ 공익사업 등 시·도 감정평가업자 추천 업무 개선

# 1. 제2·3종일반주거 내 소규모 건축물, 법적 상한 용적률 완화

도시계획 과장 : 이광구 ☎ 2133-8305 도시계획 혁신팀장 : 서준원 ☎ 8326 담당 : 윤지선 ☎ 8329

건설경기 침체와 소규모 건축 위축에 대응하여, 소규모 건축물에 대한 용적률 한시적 완화로 개발 여건을 개선하고 경제 활력을 제고하고자 함

## □ 추진배경

- 소규모 필지 건축 활성화를 위한 규제 개선 요청

[시장주재 건설분야 간담회('24.12.) 및 규제풀어 민생살리기 대토론회('25.1.)]

- 소규모 필지( $500\text{m}^2$ )는 기부채납 등 공적기여를 통한 용적률 상향이 어려워 사업성 저하 및 건설경기 침체로 이어져 개선 요청

## □ 주요내용

- 법적 상한 용적률까지 한시적(3년) 완화('25.5.19.~'28.5.18.)

현 행	변 경(안)
<ul style="list-style-type: none"><li>· 2종일반주거지역 : 200%</li><li>· 3종일반주거지역 : 250%</li></ul>	<p>개선 ⇒</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· 2종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(250%)까지</li><li>· 3종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(300%)까지</li></ul>

- 대상 : ① 「건축법」에 따른 건축허가(건축신고)  
② 「소규모주택정비사업」에 따른 자율주택·소규모재건축·소규모재개발

## □ 추진실적

- '25. 5. 19. : 도시계획조례 개정 공포 및 운영기준 마련
- '25. 9. 16. : 용적률 한시적 완화 관련 시·구 합동 간담회 개최

## □ 향후 추진계획

- 소규모 건축허가 등 지속 모니터링하고, 한시 완화제도의 시행효과 분석 시행

## 2 김포공항 일대 고도제한 완화 추진

도시계획과장 : 이광구 2133-8305 공항권역계획팀장 : 김형식 8307 담당 : 백명선 8308

공항고도제한 관련 ICAO 국제기준 변경과 연계하여 김포공항일대 고도제한을 완화하고 도시공간을 개선하고자 함

### □ 추진배경

- 국제민간항공기구(이하 ICAO)가 개정한 공항 고도제한 국제기준이 '25.8.4. 발효되었고, '30.11.전면 시행 전 국내 공항별 고도제한 기준을 마련하여야 함
  - ICAO 이사회 의결('25.4.) → 개정안 발효(8.4.) → 국내기준 마련(현재) → 시행('30.11.)

### □ ICAO 新공항고도제한 국제기준 주요내용

- 개정된 ICAO 국제기준은 기존 장애물 제한표면에 비행절차 보호구역(정부운영)등 항공기 항행 현황을 통합하여 작성됨
  - 고도제한은 위치에 따라 현재보다 범위가 축소 및 확대, 높이도 강화 및 완화됨
- ① (新국제기준) 現장애물 제한표면 ⇒ '금지표면'과 '평가표면'으로 이원화
  - 금지표면은 現제한표면보다 축소(184→35.2km<sup>2</sup>), 평가표면\* 확대 · 신설(458km<sup>2</sup>)
    - \* 평가표면의 경우 각 회원국의 항공기 성능 및 비행절차 등을 고려하여 축소·조정 가능
- ② (항공학적 세부기준) 평가표면 고도제한 예외 적용을 위한 핵심 절차(준비 중)
  - 개정 초안 공개 ('25.下) → 체약국 의견수렴 및 이사회 의결 → 세부기준 공포 ('26.下)

### □ 추진경과

- '24. 3.~ : 김포공항 고도제한 완화 TF 구성 · 운영(총 4회 개최)
- '25. 3.~4. 4. : ICAO 이사회 개최(장애물제한표면 개정안 채택)
- '25. 7. 24. : 관계기관 회의 개최(국토부 공항운영과, 市도시계획과, 자치구)
  - 국토부는 국내기준 적용 시, 지자체 및 전문가와 충분한 협의를 거쳐 추진하겠다는 입장임
- '25. 8. 1. : 대통령-시·도지사 간담회(ICAO국제기준 국내적용 시 고도제한 완화요청)
  - 건의사항: 항공안전 확보를 전제로 비행절차, 주변지형, 기존 비행금지구역 등 종합적으로 고려하여 고도 제한 등 규제적용 범위에 대한 현실적인 조정 반드시 필요
- '25. 8. 4. : ICAO 국제기준 개정안 발효
- '25. 9. 5. : 서울시의회 규제개혁특별위원회 보고

## □ ICAO 국제기준 흐력

- 개정된 ICAO 국제기준은 각 체약국에서 자국 공항 특성에 맞게 자율 적용 가능한 권고사항이나, 공항별 적용 현황을 ICAO에 통보 및 항공정보간행물(AIP)에 등록 필요
- 국제기준은 권고사항으로 국제기준과 차이가 클 경우 ICAO에서 실시하는 항공안전 관리체계에 대한 항공안전 상시평가(USOAP-CMA)에 불리
  - 항공안전 상시평가 실시사유: ICAO 회원국의 항공안전도를 다양한 위험지표로 활용되며, 낮은 등급 판정 시 노선취항 제한 등 제약이 발생할 수 있음

## □ 쟁점사항

- 개정된 ICAO 국제기준은 현재보다 적용 범위가 확대되고 표준 고도제한 높이가 강화되어 개정안의 국내 적용 시 항공안전을 전제로 지역 설정 및 비행절차를 고려한 조정 필요
  - 개정된 ICAO 국제기준은 규제 완화와 강화 내용이 혼재되어 그대로 적용 시 신규 지역 규제 및 규제강화 지역 발생, 완화 지역도 고도제한 완화 폭 미미
  - 항공학적검토 이행에 따른 주민 비용부담 증가 및 행정절차에 따른 사업 지연 우려

## □ 대응방안

- 항공 안전운항에 지장을 초래하지 않는 범위 내에서 기존보다 평가표면 범위, 높이가 강화되지 않도록 고도제한 기준 설정
  - 항공운항 안전 확보 전제하에 장애물평가표면(OES) 합리적 설정
- 항공학적검토 사전컨설팅 제도 운영 등 주민부담 최소화 방안 제시

## □ 향후 추진일정

- 서울시 김포공항 고도제한 완화 TF 지속 운영 및 간담회 개최('24. 3~)
  - 김포공항 주변 고도제한 관련하여 지자체 간 협의를 통해 통일된 합리적 기준(안)을 마련되도록 추진 중에 있으며, 국토부와도 긴밀히 협조 중
  - TF구성 : 서울시, 강서구, 양천구, 계양구, 부천시, 김포시, 한국공항공사, 전문가(항공 교통관제사협회, 민간항공조정사협회)

### 3. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련

도시계획상임기획과장: 김세신 2133-7950 상임기획정책팀장: 송주한 7952 담당: 윤기학 · 김선정 7957

'24년 용적이양 실행모델 개발 및 조례 제정(안) 마련 이후, 실제 선도 지역에 적용을 통해 '서울형 용적이양제도'의 실효성을 제고하고자 함

#### □ 추진목적

- '24.12. 선행 용역을 통해 개발한 '즉시 적용가능한 실행모델'을 바탕으로, 「용적이양 조례」<sup>(가칭)</sup> 제정 등 '서울형 용적이양' 제도적 기반 마련
- 이와 동시에, 제도의 조기 안착을 위해 용적이양제 적용이 필요한 선도 지역 선정, 실제 사업화 방안 및 세부 운영기준 수립

#### □ 추진경위

- '25.01. : '실행모델개발' 용역 최종보고
- '25.02. : 공론화를 위한 용적이양 도시공간정책 컨퍼런스 개최
- '25.03. : '선도사업추진' 용역 계약 및 착수
- '25.05. : 용역 착수보고
- '25.08. : 국토학회 주관 세미나 개최

#### □ 추진실적(2024)

- 기존 용도지역 체계를 유지하면서 역사문화환경 보존지역 등 보존이 필요한 지역에 대한 지속가능한 관리수단으로서 용적이양 모델 개발
  - 양도지역 및 양수지역 선정기준 마련 및 양도가능 후보지역 도출
  - 용적교환비율(보정계수 포함), 용적가치 산정기준, 용적이양 프로세스 마련
  - 국토계획법 등 법령 개정안 및 용적이양조례(가칭) 제정안 마련

## □ 주요 추진내용

- 용적이양제도의 즉시 적용이 필요한 선도지역 선정
  - 역사문화환경 보존지역 등 용도지역에도 불구하고 추가적인 규제로 인하여 용적이양제도 도입이 필요한 지역을 선도사업 후보지역으로 선정
  - 용적이양제도 적용여부에 대한 사업주체의 의향을 파악하여 사업유형별/ 지역특성별로 사업추진 우선순위를 도출하고 선도지역 선정
- 서울형 용적이양제의 원칙 설정 및 선도지역 계획수립 가이드라인 마련
  - 선도지역 현황 및 계획여건 등을 고려하여 최대 양수가능 용적량 산정
  - 실제 사업계획(정비계획/지구단위계획 등) 수립 전, 사업 특성을 고려한 계획 가이드라인(토지이용, 용적이양을 반영한 건축물 밀도계획 등) 제시
- 원활한 선도사업 추진을 위한 협력체계 구축 및 프로세스 지원
  - 양도/양수지역 간 매칭지원, 용적가치 산출, 합의조정 등 중재 역할 지원
- 서울형 용적이양 제도의 원활한 운영을 위한 기반 마련
  - 국토계획법 개정 및 용적이양조례 제정 등 관련 후속조치 지원
  - 선도사업 추진을 통해 향후 제도의 원활한 추진을 위한 세부운영기준 마련

### <용역 개요>

- |  |                          |                 |
|--|--------------------------|-----------------|
| ◆ 용역명 : 서울형 용적이양 제도의 안착을 위한 선도모델 사업화 방안 마련 | ◆ 용역기간 : '25.3.~ '25.12. | ◆ 계약금액 : 394백만원 |
|--|--------------------------|-----------------|

## □ 향후 추진일정

- '26. 上 : 서울형 용적이양제 관련 조례 입법예고
- '26. 上 : 선도사업지 선정 및 세부 운영기준 마련

## 4. 입체공원 사전컨설팅 운영

시설계획과장 : 이예림 2133-8400

공공시설정책팀장 : 고경곤 8402 담당 : 이유희 8406  
공간시설계획팀장 : 조임남 8456 담당 : 위신혜, 강수경 8457

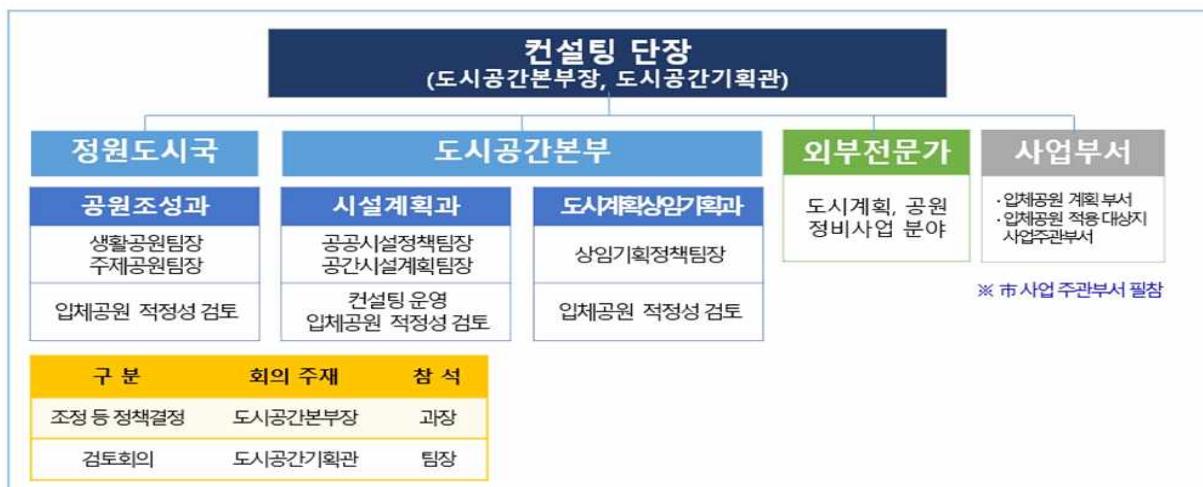
지속가능한 입체공원 설치·운영을 위해 구상 단계에서 사전컨설팅을 실시하여 합리적 계획수립, 안정적 제도운영 및 효율적 사업 지원 실행

### □ 추진배경

- 한정된 토지자원의 효율적 활용, 입체복합 신설 공원의 제기능 발휘를 위한 「지속가능한 입체공원 설치·운영기준」 수립·시행 (행정2부시장방침 제40호, '25.2.28.)
- 민간의 계획 구상 초기 단계부터 컨설팅 통해 정책 취지에 정합한 계획 유도로 우수사례 확산 등 新제도 실효성 제고 및 실행력 강화

### □ 추진내용

- 적용대상 : 도시계획시설 공원 중 중복·입체·공간범위 결정 「입체공원」 (하부공간 건축물 또는 구조물 등으로 복합화)
  - 제도안차을 위해 금년('25년)까지 : 모든 입체공원 / 이후('26년~) : 요청 대상
- 컨설팅단 구성 및 기능



- 주요기능 : 입체공원 입지 및 계획 적정성 검토, 시범사업 추진 및 관련기관 협업 지원
- 추진현황 : '25. 5. 사전컨설팅 세부운영 계획 방침 수립 후 5건 실시

### □ 향후 추진일정 : 사업대상지별 서면검토(1단계), 사전컨설팅 회의(2단계) 상시 개최

# 5. 주차전용건축물 생태면적률 적용 완화

시설계획과장 : 이예림 2133-8400 생태환경계획팀장 : 서점숙 8417 담당 : 박지인 8418

도심지역 주차난 해소를 위한 주차전용건축물의 조성 취지에 맞도록 생태면적률 적용을 완화하여 보다 합리적으로 제도를 운영하고자 함

## □ 추진배경

- 생태면적률 적용시 주차면수 감소 등에 따른 도심 주차문제 해결 애로
  - 생태면적률 적용시 벽면·옥상녹화 조성·관리 등에 사업자 추가부담 발생
- 주차전용건축물의 경우 「주차장법」에 따라 건폐율 90%까지 확보 가능 하나, 생태면적률 적용 시 건폐율 확보에 제약이 발생하여 제도 간 상충되는 문제 발생

## □ 추진내용

- 합리적 생태면적률 제도개선을 위한 의견수렴 및 전문가 자문회의 추진
  - 市 관련부서 및 25개 자치구 의견 수렴('25.3.), 전문가 자문회의('25.4.)
- 주차전용건축물 생태면적률 적용 제외, 생태면적률 운영지침 개정('25.5.)
  - 생태면적률 적용 제외대상 중 '교통시설' 분야에 '주차전용 건축물' 포함

기 존	개 선(안)
✓ 주차전용건축물 생태면적률 의무 확보 (민간 20%, 공공 30% 이상)	→ ✓ 주차전용건축물 의무 적용 제외

※ 現, 교통시설 중 제외시설 : 도로, 철도, 항만, 공항, 궤도, 차량검사 및 면허시설

## □ 향후 추진일정

- '25. 11.~ : 주차전용건축물 개발·건축시 생태면적률 적용 제외 추진(계속)

# 6. 비오톱1등급 토지의 합리적 지정기준 개선

시설계획과장 : 이예림 2133-8400 생태환경계획팀장 : 서점숙 8417 담당 : 박지인, 권수경 8420

산림연접부 및 시가지의 비오톱1등급 토지를 재검토하고 구획기준을 신설하여 보다 합리적으로 도시생태현황도 제도를 운영하고자 함

## □ 추진개요

- 수목 중심의 일률적인 비오톱1등급 지정으로 인한 시민불편 문제점 대두
  - 비오톱 등급은 식생 현황을 중심으로 산정되며 대지 조성 이력 등 미고려
  - 실제 토지이용 가능 여부와 관계없이 토지 담보대출 일부 제한 등 발생
- 산림연접부 및 시가지에 위치한 비오톱1등급 토지 지정기준 재검토 추진
  - 주택 부지, 도시개발구역 등 개발 사업 추진 이력 필지 등 현황 분석

## □ 추진내용

- 대지조성 이력 등을 고려한 합리적인 비오톱1등급 토지경계 구획기준 검토
  - '25년 도시생태현황도 재정비용역('23.2.~'25.2.), 전문가 자문회의(2회, '25.1.~3.)
- 비오톱1등급 토지지정기준 개선안 반영, '25 도시생태현황도 정비계획 수립
  - 도시생태현황도 평가위원회 개최, 기준안 반영 도시생태현황도 심의('25.3.)

기준 1	기준 2	기준 3	기준 4
지목이 '대'이고 건축물이 있는 필지 중 사유지이며, 도시계획시설이 미포함된 필지, 비오톱1등급 토지에서 제외	+ 지목 '도로', 실제 도로로 사용되고 있는 필지, 비오톱1등급 토지에서 제외	+ 도시개발사업 구역내 '획지'로 도시계획이 이미 수립된 지역, 비오톱1등급 토지에서 제외	+ 비오톱1등급 저촉면적이 100㎡ 미만인 필지, 제외

- '25 도시생태현황도 열람 공고 및 의견수렴(4.17.~5.1.), 보도자료 배포(4.17.)
  - 도시생태현황도 평가위원회 심의(의견제출건 재검토, 6월), 기준반영 도면 세부보완(7월)
- '25 도시생태현황도 결정고시(8.21.), 보도자료 배포(8.21.)

## □ 향후 추진일정

- '25. 11.~ : 「2025 도시생태현황도」 시행(지정기준 개선 포함)

# 7. 공익사업 등 시·도 감정평가업자 추천 업무 개선

토지관리과장 : 지미종 2133-4660 부동산평가팀장 : 박성균 4669 담당 : 강영래 4698

원활한 공익사업 추진을 위해 「서울특별시 감정평가업자 추천 지침」  
제7조에 따른 市 감정평가업자 추천 생략의 세부기준을 마련하여 시행

## □ 추진배경

- 市 산하 지방공사인 SH가 시행하는 공익사업에 대해 토지소유자 측이 공정성 훼손을 이유로 지속적인 민원 제기함에 따라 사업 장기화 우려
- 신속한 공익사업 추진을 위해 市 감정평가업자 추천 생략 기준에 대한 검토 필요

## □ 그간 민원사항

- '23. 5.16. ~ 9. 1. : 개포 구릉마을 도시개발사업관련 감정평가업자 추천 포기 요구  
- 토지주 비상대책위원회 방문(서면) 민원 20여 회 및 시위
- '23. 9.13. : 시·도지사 감정평가법인 추천 포기 방침 및 시행
- '24.12월 중순 : 용산 국제업무지구 도시개발사업관련 감정평가업자 추천 생략 요구
- '24.12.~'25. 3. 6. : 민원면담(7회)

## □ 추진현황

- (법률기준) 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우 감정 평가법인등 3인을 선정하여 평가의뢰(3인 중 1인을 시·도지사가 추천)  
- 토지보상법 제68조(보상액의 산정) 및 시행령 제28조(시·도지사와 토지소유자의 감정평가법인등 추천)

### 서울특별시 감정평가업자 추천 지침

제7조(감정평가업자 추천생략) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감정평가업자 추천을 하지 않을 수 있다.

1. 토지보상금 금액이 10억원 이하로 추정되는 경우
2. 서울특별시장이 사업시행자인 경우
3. 동일사업 구간 내 진입로, 증용지 등 추가물량에 대한 감정평가
4. 그 밖에 감정평가업자 추천이 불필요하다고 판단되는 경우

- (민원제기) SH는 서울시가 100% 출자설립한 사실상 市와 동일한 기관이므로, 市와 SH가 각각 추천 시 감정평가의 객관성·공정성 훼손 주장
  - 시·도 감정평가업자 추천 시 사업시행자는 2개 업체, 토지소유자는 1개 업체로 사업시행자에게 유리하게 감정평가될 것을 우려
  - 개포구룡마을 도시개발사업시 감정평가법인 추천 생략(철회)한 것과 같이 동일한 업무처리 요구

## □ 개선시행(2025. 6. 20.)

- 「서울특별시 감정평가업자 추천 지침」 제7조제4호 세부 시행기준 설정
  - 제7조제4호: “그 밖에 감정평가업자 추천이 불필요하다고 판단되는 경우”
- (기준마련) 재량행위에 대한 구체적 판단기준
  - 토지소유자의 시도지사 추천 생략 요청에 따른 신청요건, 기간, 생략 절차 등

### 추천 생략 요건 및 절차

- ▶ 적용기관 ⇒ 서울주택도시공사(SH)
- ▶ 신청요건 ⇒ 토지면적 2/3 이상 소유자와 소유자 총수의 과반수 이상 동의
- ▶ 신청기간 ⇒ 보상계획 공고 후 보상 감정평가 개시 전
- ▶ 생략절차 ⇒ 소유자의 추천 생략 요청(요건충족) 시 추천생략
- ▶ 구비서류 ⇒ 추천 생략 요청(동의)서, 신분증 사본 등

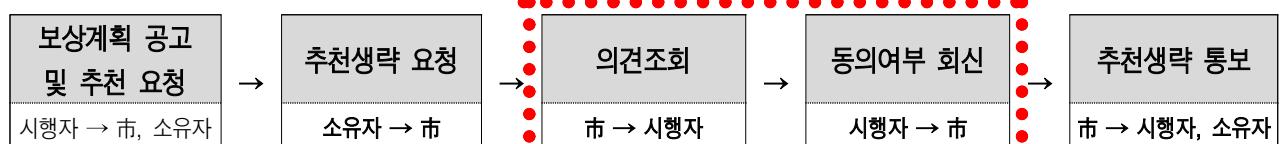
※ 토지소유자의 감정평가법인 추천 시 제출서류와 동일

- (개선) 사업시행자의 동의 없이 감정평가업자 추천 생략

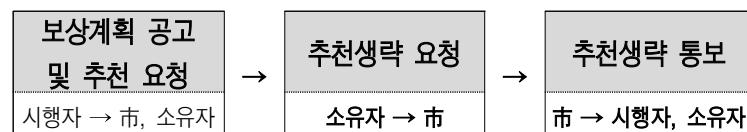
- 토지소유자의 시도지사 추천 생략 요청 시, 사업시행자인 SH의 동의 여부와 상관없이 추천 생략

- 업무흐름도

### < 기준사례 >



### < 개선 >



생략

## 2. [활력공간] 미래 도시를 위한 활력거점 신속 조성, 도시 경쟁력 증진

- ① 국가철도 지상구간 지하화**
- ② 여의도공원 제2세종문화회관 건립사업 추진**
- ③ 역세권 활성화사업 추진**
- ④ 도시공업지역 기본계획 수립 및  
산업혁신거점 시범사업 추진**
- ⑤ 미래서울도시관 조성 추진**
- ⑥ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진**
- ⑦ 다동공원 조성사업 추진**
- ⑧ 신속통합기획 활성화를 위한 홍보 추진**
- ⑨ 용산전자상가 일대 신산업혁신거점 조성 추진**
- ⑩ 신내 등 노후계획도시 기본계획 및  
지구단위 재정비 추진**
- ⑪ 도시공간 복합개발에 따른 입체지적 도입 추진**

# 1. 국가철도 지상구간 지하화

도시공간전략과장: 김성기 2133-6950 철도지하화팀장: 최송천 6967 담당: 이상원·김가영·한혜경 6968

철도지하화통합개발법 관련, 지역단절 극복 및 공간대개조 실현을 위해 국가철도 지상구간 지하화사업을 추진하고자 함

## □ 추진배경

- 지상철도 지하화를 통한 지역단절 극복, 新 도시공간 재편 필요
  - 동북권·서남권 등 열악한 생활권 관통, 소음·진동 등 환경악화, 지역쇠퇴 등
- 철도지하화통합개발법 제정으로 국가철도 지하화 제도적 기반 마련

## □ 추진실적

- '24. 1.30. : 철도지하화통합개발법 제정 ('25.1.시행)
- '24. 4. 4. : 철도지하화 통합개발 추진 협의체 출범식 (국토부, 지자체 등)
- '24.10.25. : 市 사업제안서 제출 (市 → 국토부) \* 추진계획 발표(10.23)
- '25. 3.~ : 수도권 철도지하화 마스터플랜 TF (국토부 주관, 3회)

## □ 주요내용

- ('24. 4.~) 서울시 선제적 철도지하화 공간구상 수립
  - 서울시 도시계획 체계 및 공간구조에 따라 지상철도 구간 지하화 구상
  - 지하화에 따른 상부 역사 및 선로부지 유형에 따른 개발방안 마련 등
- ('24. 10.) 국가철도 지상구간 노선 67.6km 제안
  - 경부선 구간(34.7km) : 경부선, 경인선, 경의선, 경원선 일부
  - 경원선 구간(32.9km) : 경원선, 중앙선, 경춘선
- ('25.2.19) 철도지하화 우선추진 사업 선정(국토부)
  - 부산(데크화 2.8km), 대전(데크화 2.4km), 안산(5.1km)
- ('25. 3.~) 수도권 철도지하화 TF 구성·운영(국토부, 서울시, 경기도, 인천시)

## □ 향후 추진일정

- '25.10.~ : 국토부 지속 협의(추진방안 마련 등)
- '25.12. : 철도지하화 통합개발 종합계획 발표(국토부)

## 2. 여의도공원 제2세종문화회관 건립사업 추진

도시공간전략과장: 김성기 2133-6950 수변공간계획팀장: 김용명 6975 담당: 박시원/손정민 6977/6978

여의도공원을 세계적인 도심문화공원으로 재구조화하기 위한 중심 시설로 수변 문화 랜드마크 '제2세종문화회관'을 건립하고자 함

### □ 사업개요

- 사업위치 : 영등포구 여의도동 2, 여의도공원
- 대지현황 : 문화공원(現 근린공원), 자연녹지지역, 고도지구(65m)
- 사업기간 : 2022년 ~ 2029년
- 소요예산 : 555,647백만원
- 건축규모 : 지상4층, 연면적 66,000㎡ (부지면적 34,000㎡)
- 주요용도 : 오페라, 발레, 뮤지컬 등 공연 중심의 복합문화 공간

### □ 추진실적

- '23. 3. 9. : 여의도 제2세종문화회관 도입 발표(그레이트한강 기자설명회)
- '23. 5.15. ~ 8.10. : 제2세종문화회관 건립 기획 디자인공모(5작품 선정)
- '23.11. 9. : 여의도공원 재구조화 사업 추진계획 수립(서울시장 제140호)
- '24. 7.31. : 타당성조사 완료(한국지방행정연구원 LIMAC, 8개월)
- '24.10. 2. : '24년 제4차 공유재산심의회 완료(재산관리과-12020)
- '25. 4. 2. : '25년 제1차 중앙투자심사 완료(행정안전부 재정정책과-1279)
- '25. 6.27. : '25년 제3차 수시분 공유재산관리계획안, 원안 의결
- '25. 8. 5. : 제2세종문화회관 건립 설계공모 공고(공고기간 80일)

### □ 향후 추진일정

- '25.11. 4. : 설계공모 공개심사 및 당선작 선정(대시민 홍보)
- '25.11. ~ : 기본 및 실시설계 용역계약 및 착수

### 3. 역세권 활성화사업 추진

도시공간전략과장 : 김성기 ☎ 2133-6950 복합개발전략팀장 : 공경배 ☎ 4653 담당 : 송영기 ☎ 4656

상업·업무, 주거, 생활SOC 등 필요시설 확충을 통한 보행일상권 실현, 대상지 발굴을 위한 제도개선 등 역세권 활성화사업을 지속 확대하고자 함

#### □ 추진배경

- 대중교통과 시민활동이 집약된 역세권 중심의 도시 공간구조 재편
- 직주근접·보행일상권 실현을 위해 복합고밀개발을 유도하고 지역필요시설 확충

#### □ 주요내용

- 간선도로변 대상지 확대, 용적률 인센티브 추가 도입 등 사업 활성화 도모
- 사업성 분석 지원 등 신속한 사업추진 의사결정 및 사업화 방안 지원

#### □ 추진실적

- 역세권 활성화사업의 지속 추진·신속한 절차 이행을 통한 사업활성화
  - '25. 9월 현재 총 59개소 선정, '25년 대상지 선정 13개소, 위원회 심의 완료 7개소, 결정고시 8개소
  - 도시관리계획 완료-28개소, 입안(공람 및 협의) 중-7개소, 사업계획안 작성 중-24개소
- 정책사업 실현성 검증 및 지역 사업장 활성화를 위한 사업성 분석 추진
  - 정책사업(노인복지주택 등)에 대한 사업성 분석을 통한 실현 가능성 검증
  - 계획결정 후 장기 미추진 사업장에 대한 지역원인 및 활성화를 위한 사업성 분석

#### < 용역 개요 >

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| ◆ 용역명 : 역세권 활성화사업 사업성분석 지원 | ◆ 용역비 : 53,350천원                               |
| ◆ 용역기간 : '25. 3. ~ 12.     | ◆ 내용 : 역세권 범위 신규 정책사업 및 사업부진 사업장 원인분석 및 사업성 검토 |

#### □ 향후 추진일정

- '25. 10.~ : 대상지 선정 및 대상지별 계획(안) 마련 등 사업추진(계속)

# 4. 공업지역기본계획 수립 및 산업혁신구역 시범사업 추진

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

새로 도입된 도시공업지역법에 따라 공업지역기본계획 수립 및 신설  
공업지역정비사업 제도를 활용한 신산업거점 조성 기반을 마련하고자 함

## □ 추진배경

- 「도시공업지역법」 ('22.1. 시행)에 따라 공업지역기본계획(법정계획) 수립 의무화
  - 공업지역의 종합적 관리 및 활성화 방향, 유형별 관리방안 등
- 산업구조 변화를 능동적으로 담아내는 산업 공간으로서의 준공업지역 역할 재정립 및 신산업 거점 공간 전환 기반 마련 필요

## □ 주요내용

- 서울시 공업지역기본계획 수립
  - 지역별 특성을 고려한 준공업지역 유형화 및 유형별 관리방향 설정
  - 공업지역정비구역(산업혁신구역, 산업정비구역) 지정 및 계획 수립 기준 마련
- 산업혁신구역 거점 조성을 위한 전략계획 수립
  - 지역별 혁신거점 후보지 검토 등 시범사업지 선정
  - 실현가능한 산업혁신구역 거점조성 구상 및 실행방안 마련

### <용역 개요>

- ◆ 용역명 : 산업혁신거점 조성계획 수립 용역
- ◆ 용역기간 : '23.4.~ '25.12. ◆ 용역비 : 595백만원('23년 300, '24년 295)
- ◆ 대상지 : 준공업지역(산업단지 제외)

## □ 향후 추진일정

### [공업지역기본계획]

- '25. 10.: 공청회 및 관련부서 협의
- '25. 11.: 시의회 의견청취
- '25. 12.: 시도시계획위원회 심의
- '25. 12.: 공업지역기본계획 확정·공고

### [산업혁신구역]

- '25. 10.~11.: 자치구 공모
- '25. 12. : 대상지 선정
- '25. 12.~: 기본구상(안) 마련

# 5. 미래서울도시관 조성 추진

도시계획상임기획과장: 김세신 2133-7950 상임기획지원팀장: 김종규 7960 담당: 한다빈 7951

서울 미래 모습을 종합적으로 보여주고 서울 공간철학을 시민들과 함께 공감할 수 있는 미래서울도시관을 서울시청 지하공간에 조성하고자 함

## □ 추진목표

- 서울 미래 모습을 종합적으로 보여주고 서울 도시공간 철학을 시민과 함께 공감할 수 있는 도시전시관을 서울시청 지하공간에 조성 추진
- AI 등 최첨단 기술을 집약적 활용한 세계적 수준의 입체 도시홍보공간 조성



위치: 서울시청 지하1층 일부공간

## □ 주요내용

- **미래체험** 미래 서울의 모습을 실감나게 체험하는 최첨단 미래체험 공간
- **정책소통** 첨단기술을 활용해 우수정책을 쉽게 이해하는 정책소통 공간
- **시민동행** 시민·관광객 등 모두가 함께 동행할 수 있는 시민동행 공간
- **글로벌매력** 서울의 글로벌 도시 경쟁력을 보여주는 글로벌 매력 공간

### < 용역 개요 >

- |  |                            |                      |
|--|----------------------------|----------------------|
| ◆ 용역명 : 미래서울도시관 전시시설 설계 및 콘텐츠 제작·설치 용역 | ◆ 용역기간 : '24.12. ~ '25.12. | ◆ 용역비 : 111억 3,888만원 |
| ◆ 용역사 : (주)피앤                          |                            |                      |

## □ 향후 추진일정

- '25. 8. ~ '25.11. : 전시시설 및 콘텐츠 제작·설치
- '25.12. : 미래서울도시관 시범운영 및 준공
- '26. 1. : 미래서울도시관 개관

※ '서울시청 지하공간 리모델링 사업'과 연계하여 통합 개관 추진

## 6. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진

도시재창조과장 : 김용배 ☎ 2133-4630 세운활성화계획팀장 : 김선웅 ☎ 4643 담당 : 김창옥 ☎ 4642

종묘~퇴계로 일대 충분한 녹지생태공간 확보 및 고밀·복합개발을 통해 낙후 도심을 일·주거·문화가 어우러진 경쟁력 있는 도심으로 조성하고자 함

### □ 추진배경

- 소규모 정비구역으로 개발성과 부진 및 도심 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 융·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. 4. : 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 투자심사 완료
  - 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 타당성조사 시행('25. 2), 市투자심사 완료('25. 4.)

### □ 향후 추진계획

- 세운지구 도심공원(세운~청계~대림~삼풍~PJ~인현~진양) 단계별 조성
  - 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 중앙투자심사('25. 9.)
- 세운재정비촉진계획 변경 추진
  - 세운상가군 공원화 촉진, 녹지공간 특화 등을 위한 촉진계획 변경('25.下)

# 7. 다동공원 조성사업 추진

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

정비사업 분할시행으로 장기 미조성된 다동공원을 공공재원으로 조기 조성하여 녹지생태도심 구현 가시화와 정비사업 활성화를 유도하고자 함

## □ 사업개요

- 위치/면적 : 중구 다동 33-5 일대 / 5,726㎡
- 사업내용 : 보상(1,021.5㎡, 건물 3동, 영업권 21), 공원조성 등
- 소요예산 : 912억원(도시재생기금, 보상 850, 공사비 등 62)
  - 선투자 비용은 향후 정비사업시행자에게 현금기부채납으로 회수
- 사업기간 : '22. 7.~'26. 12.

## □ 추진실적

- '22. 8.18. : 공공先투자 後회수 제도 도입 및 시범사업계획
- '23. 6.~8. : 재정분야 타당성조사 / 市 투자심사
- '24. 4.18. : 다동근린공원 조성계획 결정(최초) 및 지형도면 고시
- '24. 8. 8. : 도시계획시설(공원·도로)사업 실시계획인가 고시(중구)
- '24. 8.~'25. 4. : 물건조사
  - 사업설명회('24.9.~'25.1., 3회), 집단 및 위원장 면담(7회), 개별면담(수시)
- '25. 5.13. : 보상계획공고(SH)
- '25. 6.27. : 감정평가사 선정(3개 업체)
  - (市) (주)에이원감정평가법인 / (區) (주)삼성감정평가법인 / (토지주) (주)대화감정평가법인
- '25. 7.~9. : 감정평가 중

## □ 향후 추진일정

- '24. 9.~'25.12. : 보상 (협의, 재결 등)
- '26. 1.~12. : 문화재조사, 공사시행(철거, 공원조성)

# 8. 신속통합기획 활성화를 위한 홍보 추진

신속통합기획과 : 송정미 2133-1889 신속통합기획총괄팀장 : 송인희 1690 담당 : 정효진 8334

신속통합기획 정책 성과와 가치를 시민이 체감할 수 있도록 홍보하여 정책에 대한 이해도를 제고함으로써 사업을 활성화하고자 함

## □ 추진배경

### ○ 사업 효과성에 대해 시민이 체감할 수 있도록 홍보 추진 필요

- 사업 인지도는 매년 올라가고 있으나 사업효과에 대한 인식률 변화 미미
- 주거환경 개선, 필요시설 확보 등 사업성과와 가치 홍보를 통해 시민협조와 공감대 확산

## □ 홍보방법

### ○ 정책 접근성 및 이해도 제고를 위한 디지털 아카이브 구축(25.12.예정)

- 신속통합기획 정책정보, 기획내용, 성과 등을 체계적·종합적으로 제공
- 사업정보 효과적 전달을 위한 온라인 콘텐츠 기획·재구성 및 디자인 개발  
※ 보도자료, 속풀이온라인이벤트, 시매체 등 활용 홍보

### ○ 주민설명회 등 지역주민 참여와 공감 유도를 위한 행사용 홍보영상물

- 실 적용사례, 주민인터뷰, 주거환경 변화 중심 스토리 구성
- 주민설명회, 각종 워크숍 등 행사오프닝 및 시 홈페이지 등 노출

### ○ 일반 시민을 위한 광고용 홍보물 디자인 제작

- 언론사 지면 광고 및 시 보유매체 활용 홍보(미디어보드, 홈페이지 등)

#### < 홍보 예시 >



## □ 향후 추진일정

- '25.10. : 홍보방침 수립 및 발주
- '25.11.~ '26.3. : 홍보콘텐츠 제작 및 온라인 이벤트
- '26.3.~ : 홍보물 활용 홍보 지속 추진(주민설명회, 시매체, SNS 등)

# 9. 용산전자상가 일대 신산업혁신거점 조성 추진

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8370 도시관리지원팀장 : 배현경 ☎8383 담당 최진혁 ☎8385

용산전자상가 일대를 AI·ICT 등 신산업 기반의 혁신거점으로 조성하여 미래 서울의 신도심으로 육성하고자 함

## □ 추진배경

- 용산국제업무지구와 연계한 용산전자상가 일대 개발구상 마련 ('23. 6.)
  - 노후된 전자유통단지에서 일자리·주거·녹지가 결합된 융복합거점으로 전환

## □ 주요내용 : 특별계획구역(11개소, 약8만 $m^2$ ) 개발사업 추진

- 신산업 혁신공간 조성을 통하여 미래 신도심으로 육성, 국제업무지구와 연계
  - 유통업무설비를 폐지하고, 신산업용도 30% 이상 의무 도입
- 주변 저이용 유수지 상부 공원 조성 및 사업부지 내 개방형녹지 확보
- 공공기여로 공공건축물(보훈회관 등) 건립 및 공공시설 설치비용 확보
- 市 직접 입안을 통한 세부개발계획 수립으로 신속한 사업 유도

## □ 추진실적

- '24. 1. : 용산전자상가 일대 특별계획구역 11개소 지정안 마련
  - 전자랜드, 원효상가, 나진상가(10~19동), 농협, 선인상가
- '24. 1. ~ '25. 10. : 특별계획구역 8개소 세부개발계획 수립 추진
  - 나진상가 6개구역 도시건축공동위원회 심의 완료 (1개구역 결정고시)  
※ 전자랜드 2개구역(본관·별관) 세부개발계획 제안 준비 중
  - 신산업 업무시설, 판매, 문화및집회시설, 오피스텔 등 건립 (20~45층 규모)

## □ 향후 추진일정

- '25. ~ '26 상반기 : 용산전자상가 특별계획구역 세부개발계획 결정
- '26. 이후 : 각 구역별 공사 착수

# 10. 신내 등 노후계획도시 기본계획 및 지구단위 재정비 추진

도시관리과장 : 신동권 ☎ 2133-8399 도시주거관리팀장 : 유지희 ☎ 8396 담당 : 한인식 ☎ 8399

신내 등 택지개발지구에 대해 노후계획도시정비기본계획 수립과 지구단위 계획 재정비를 병행 추진하여 정비계획 가이드라인을 선제적으로 제시코자 함

## □ 추진배경

- **재건축 시기도래**(30년 경과) 및 **재건축진단 시기 변경**(사업시행계획인가 전 시행)에 따라 **대규모 택지개발지구 정비기준 선제적 제시 필요**
  - 준공 시기: (신내) '95~'96 (가양) '92~'06 (등촌) '94~'04
- **노후계획도시정비법 조례 제정 등 제도 완비에 따라 서울시 내 노후 택지에 대한 노후계획도시정비법 적용 검토**
  - (법적기준) 택지조성 후 20년 이상 경과, 100만m<sup>2</sup> 이상(인접 지구 포함)

## □ 추진실적

- '25. 5. : 용역 착수 (지구단위계획 교통영향평가 '26. 상반기 착수)

### < 용역 개요 >

- ◆ **용역명:** 신내 택지개발지구 노후계획도시정비기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비
  - 과업범위: 신내 택지개발지구 일대 (약 1.03km<sup>2</sup>)
  - 용역기간: 계약일 ~ '26.12. - 용역비: 709,500천원
- ◆ **용역명:** 가양·등촌 택지개발지구 노후계획도시정비기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비
  - 용역기간: 계약일 ~ '26.12. - 용역비: 855,000천원
  - 과업범위: 가양·등촌 택지개발지구 일대 (약 1.74km<sup>2</sup>)
- ◆ **과업내용:** 노후계획도시정비법 적용 검토 및 노후계획도시정비기본계획 수립·승인  
시대적·공간적 여건변화를 고려한 지구단위계획(재정비) 수립·결정

- '25. 7. : 착수보고

## □ 향후 추진일정

- '26.상반기 : 지구단위계획 열람 및 기본계획 공람공고(주민설명회 실시)
- '26.하반기 : 지구단위계획 결정 및 기본계획 국토부 승인

※ 향후계획은 용역 추진 정도에 따라 변동될 수 있음

# 11. 도시공간 복합개발에 따른 입체지적 도입 추진

토지관리과장 : 지미종 2133-4660 공간측량팀장 : 이화순 4692 담당 : 이은영 4694

복합개발 증가로 토지의 상·하 입체 권리에 대한 서울형 입체지적\* 표준화 방안을 마련하여 경계분쟁을 예방하고 시설물을 효율적으로 관리하고자 함

\* 입체지적 : 토지에 대한 지표 및 지상과 지하에 대한 물리적 현황과 소유자 및 기타 공간상의 권리관계를 펼지 단위로 지적공부에 등록 및 관리하는 체계

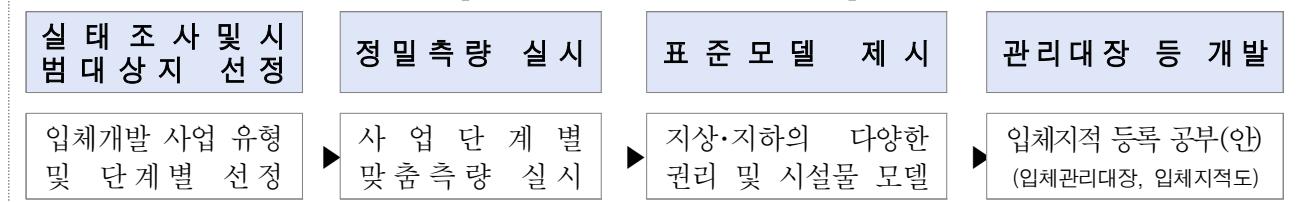
## □ 추진배경

- 입체·복합개발에 따른 권리 관계의 위치적 범위 및 관리주체 등에 대한 등록·공시 등 입체공간 관리체계의 표준화 필요
- 구분지상권 등 권리설정시 명확한 경계확인을 위한 측량제도 도입 필요  
※ (사례 언론보도) 구분지상권 범위 초과해 선로·터널 건설..손해배상 해야(대구MBC '22.5.16.)

## □ 주요내용

- 입체복합 개발지역 시범대상지 선정 및 입체 지적측량·3D 모델링·입체지적 구현
- 다양한 권리·관리주체 등록·공시방법 등 입체지적도입 표준화 방안 마련

### [사업 추진 흐름도]



설태조사 및 시  
범대상지 선정  
입체개발 사업 유형  
및 단계별 선정

정밀측량 실시  
사업 단계별  
맞춤측량 실시

표준모델 제작  
지상·지하의 다양한  
권리 및 시설물 모델

관리대장 등 개발  
입체지적 등록 공부(안)  
(입체관리대장, 입체지적도)

## □ 추진실적

- 市(전역) 설정 등기 현황 약1.5만건\* 조사 및 입체시설물 유형별\*\* 측량('24)  
\* 서울시 시설물 구분지상권 등 설정 현황 \*\* 지하철, 지하상가, 연결통로, 터널, 송전선로
- 복합개발지역(GTX 연신내역, 공덕역) 측량, 입체지적시스템 등록 및 대장 작성('25.)
- 서울형 입체지적 추진 현황 공유·전파(K-GEO 컨퍼런스 및 지적세미나 발표 / '25.9.)

## □ 향후 추진계획

- 도시복합공간의 다양한 권리·관리주체에 대한 등록·공시 등 표준화 방안 마련
- 디지털 트윈(S-MAP)·입체주소·도시계획시설 입체 결정 시 입체지적 연계
- 입체지적 제도화 도입을 위한 국토교통부 TF 실무 협의