

---

# 주요 업무 보고

---

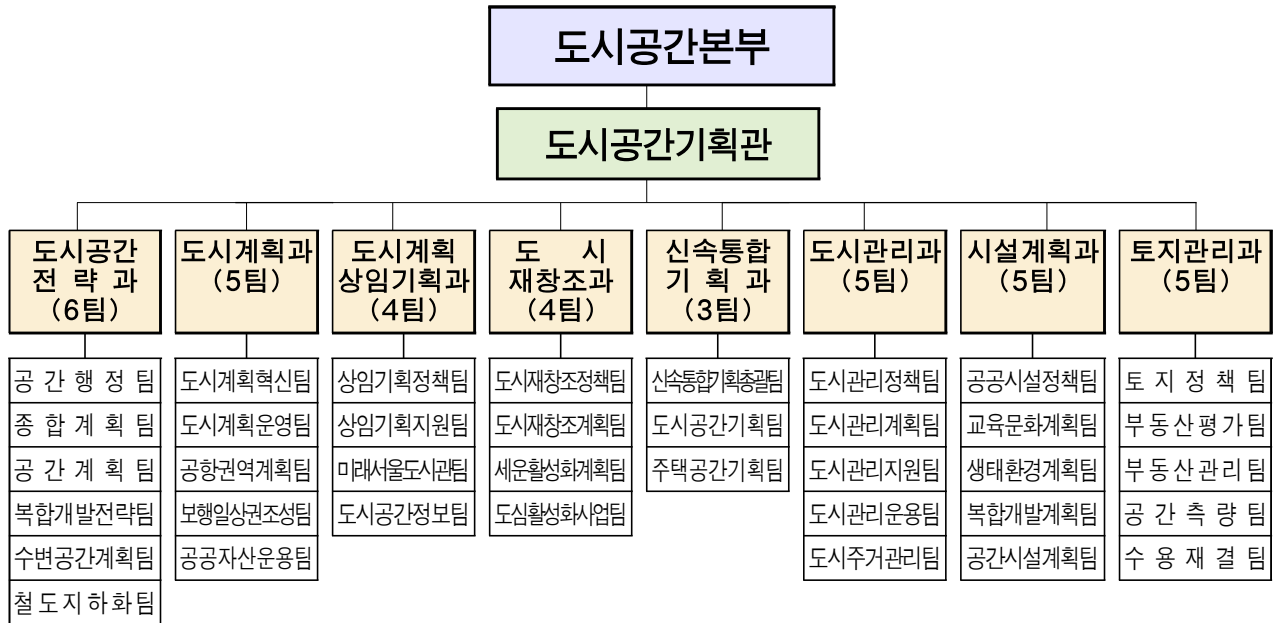
2025. 11.

도시공간본부

# I. 일반 현황

## 1 조직 및 인력

□ 조 직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인 력 : 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

부 서 명	주 요 업 무
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>
도 시 계 획 과	<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>
도 시 계 획 상 임 기 획 과	<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>
도 시 재 창 조 과	<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>
도 시 관 리 과	<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>
시 설 계 획 과	<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>
토 지 관 리 과	<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>

## □ 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
	국고보조금	1,007	1,349	△342
세출	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 운용심의 위원회	도 시 건 축 공동위원회	지 방 토 지 수용위원회	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)	도시계획위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (연임가능)
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, 지적재조사위원회 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 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결</li> </ul>

## II. 정책방향 및 목표



### 【추진목표 및 주요사업】

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

<b>용적률 한시 허용</b> 	<b>김포공항 일대 고도제한 완화</b> 	<b>용적이양 선도사업 추진</b> 	<b>입체공원 사전건설형 운영</b> 	<b>주차전용건축물 생태면적률 적용 완화</b> 
<b>비오톱 지정기준 개선</b> 	<b>공익사업 등 시도 감정평가업자 추천 개선</b> 	<b>공공기여시설 확대</b> 	<b>오피스텔 과밀부담금 완화</b> 	<b>공공건축물 입체·복합화</b> 

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

<b>국가철도 지상구간 지하화</b> 	<b>제2세종문화회관 건립</b> 	<b>역세권 활성화사업</b> 	<b>도시공업지역 기본계획 수립 산업혁신거점 시험사업 추진</b> 	<b>미래서울도시관 조성</b> 
<b>녹지생태도심 핵심사업</b> 	<b>다동공원 조성사업 추진</b> 	<b>신속통합기획 활성화를 위한 홍보 추진</b> 	<b>융산전자상가 일대 신산업혁신거점 조성 추진</b> 	<b>도시공간 복합개발에 따른 입체지적 도입 추진</b> 



## 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 도시 계획 과
2. 김포공항 일대 고도제한 완화 추진 도시 계획 과
3. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련 도시계획상임기획과
4. 입체공원 사전컨설팅 운영 시 설 계 획 과
5. 주차전용건축물 생태면적률 적용 완화 시 설 계 획 과
6. 비오톱1등급 토지의 합리적 지정기준 개선 시 설 계 획 과
7. 공익사업 등 시·도 감정평가업자 추천 업무 개선 토 지 관 리 과

### 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 도시 계획 과
5. 미래서울도시관 조성 추진 도시계획상임기획과
6. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진 도시 재 창 조 과
7. 다동공원 조성사업 추진 도시 재 창 조 과
8. 신속통합기획 활성화를 위한 홍보 추진 신속통합기획과
9. 용산전자상가 일대 신산업혁신거점 조성 추진 도시 관 리 과
10. 신내 등 노후계획도시 기본계획 및 지구단위 재정비 추진 도시 관 리 과
11. 도시공간 복합개발에 따른 입체지적 도입 추진 토 지 관 리 과

## 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 용적을 완화
- ② 김포공항 일대 고도제한 완화 추진
- ③ 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련
- ④ 입체공원 사전컨설팅 운영
- ⑤ 주차전용건축물 생태면적을 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

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 도시계획혁신팀장 : 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㎡)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	개 선 ⇒	변 경(안)
· 2종일반주거지역 : 200%		· 2종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(250%)까지
· 3종일반주거지역 : 250%		· 3종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(300%)까지

- 대상 : ① 「건축법」에 따른 건축허가(건축신고)  
② 「소규모주택정비사업」에 따른 자율주택소규모재건축소규모재개발

## □ 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 효력

- 개정된 ICAO 국제기준은 각 체약국에서 자국 공항 특성에 맞게 자율 적용 가능한 권고사항 이나, 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 실정 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, 국토부와의 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 설치운영기준」 수립·시행** (행정2부시장방침 제40호, '25.2.28.)
- 민간의 계획 구상 초기 단계부터 컨설팅 통해 정책 취지에 적합한 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)
  - 제도안착을 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 준	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 '확지'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(의견제출권 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 시 감정평가업자 추천 생략의 세부기준을 마련하여 시행

### □ 추진배경

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

### □ 그간 민원사항

- '23. 5.16. ~ 9. 1. : 개포 구룡마을 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 감정평가법인등 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

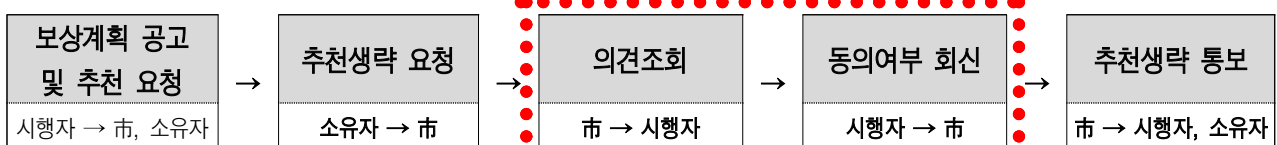
- ▶ 적용기관 ⇒ 서울주택도시공사(SH)
- ▶ 신청요건 ⇒ 토지면적 2/3 이상 소유자와 소유자 총수의 과반수 이상 동의
- ▶ 신청기간 ⇒ 보상계획 공고 후 보상 감정평가 개시 전
- ▶ 생략절차 ⇒ 소유자의 추천 생략 요청(요건충족) 시 추천생략
- ▶ 구비서류 ⇒ 추천 생략 요청(동의)서, 신분증 사본 등

※ 토지소유자의 감정평가법인 추천 시 제출서류와 동일

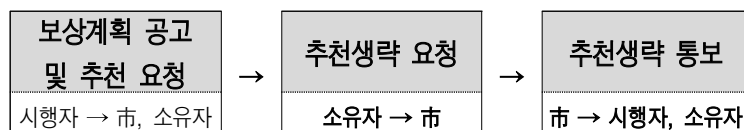
- (개선) 사업시행자의 동의 없이 감정평가업자 추천 생략
  - 토지소유자의 시도지사 추천 생략 요청 시, 사업시행자인 SH의 동의 여부와 상관없이 추천 생략

## ○ 업무흐름도

### < 기존사례 >



### < 개선 >



## 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(테크화 2.8km), 대전(테크화 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 지연 사업장 활성화를 위한 사업성 분석 추진
  - 정책사업(노인복지주택 등)에 대한 사업성 분석을 통한 실현 가능성 검증
  - 계획결정 후 장기 미추진 사업장에 대한 지연원인 및 활성화를 위한 사업성 분석

#### <용역 개요>

- ◆ 용역명 : 역세권 활성화사업 사업성분석 지원
- ◆ 용역기간 : '25. 3. ~ 12.
- ◆ 용역비 : 53,350천원
- ◆ 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 : 김세진 ☎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



### □ 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

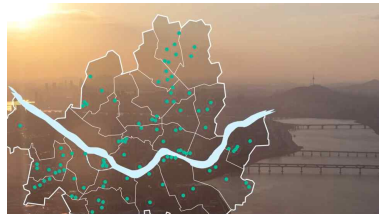
### □ 추진배경

- 사업 효과성에 대해 시민이 체감할 수 있도록 홍보 추진 필요
  - 사업 인지도는 매년 올라가고 있으나 사업효과에 대한 인식을 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, 숏폼·온라인이벤트, 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, SNS등)

## 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<sup>2</sup>) 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 준비중
  - 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, 100만㎡ 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

토지 관리과장 : 지미중 ☎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 필지 단위로 지적공부에 등록 및 관리하는 체계

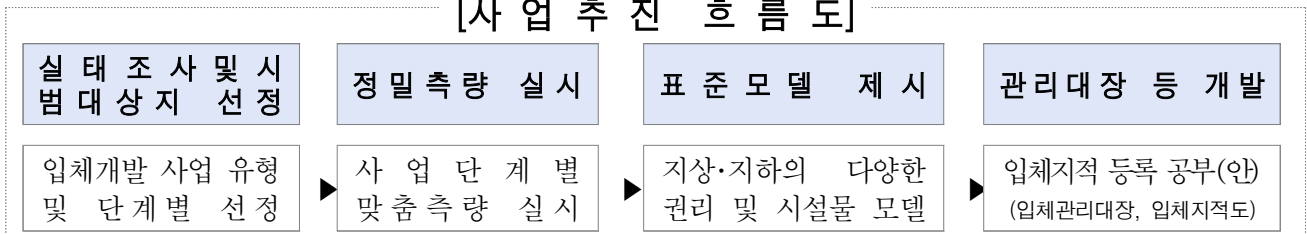
## □ 추진배경

- 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

### [사 업 추 진 흐 름 도]



## □ 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