

주요 현안 업무보고

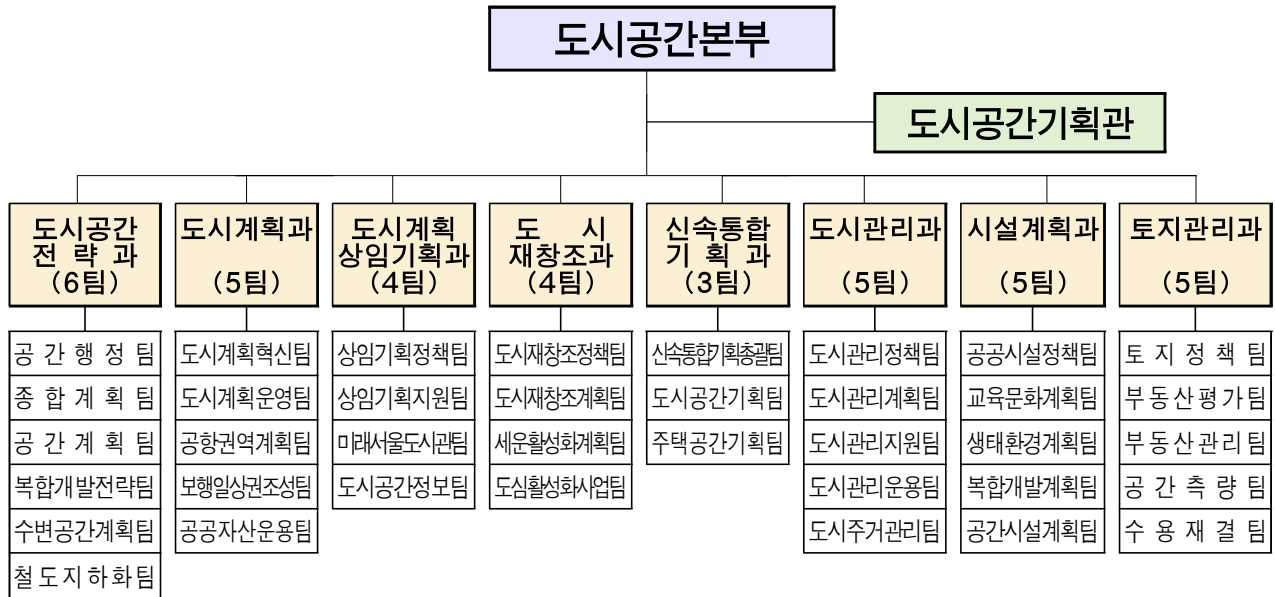
2026. 4.

도시공간본부

I. 일반 현황

1 조직 및 인력

□ 조 직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인 력 : 198명 / 195명 (정원/현원)

(‘26. 3.31. 기준)

구 분	합 계	일반직	임기제	관리운영직
계	198 / 195	167 / 167	29 / 26	2 / 2
도시공간전략과	35 / 33	30 / 30	3 / 3	2 / 0
도시계획과	26 / 24	24 / 21	2 / 2	0 / 1
도시계획상임기획과	21 / 20	10 / 9	11 / 10	0 / 1
도시재창조과	24 / 25	24 / 25		
신속통합기획과	19 / 17	7 / 7	12 / 10	
도시관리과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	
시설계획과	21 / 22	21 / 22		
토지관리과	28 / 30	28 / 30		

※ 시간선택제 5명 별도 : 도시공간전략과1, 도시계획과 1, 도시계획상임기획과 2, 시설계획과 1

□ 부서별 주요업무

부 서 명	주 요 업 무
도시공간전략과	○ 도시공간 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항 ○ 공공시설등 설치기금 운용에 관한 사항 ○ 수도권 정비계획 및 수도권정비위원회 업무 ○ 서울대개조 관련 정책수립 및 실행전략 마련, 제2세종문화회관 건립 ○ 서울역 일대 마스터플랜 수립, 공간혁신구역 관련 업무 ○ 역세권 활성화사업 및 복합개발사업(성장거점형) 추진 ○ 국가철도 지하화 통합개발 노선별 기본계획 수립 및 주변지역 공간구상
도 시 계 획 과	○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항 ○ 도시계획위원회 운영에 관한 사항 ○ 국제민간항공기구(ICAO) 고도제한 국제기준 개정안 검토 등 ○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항 ○ 공공기여 통합관리에 관한 사항
도 시 계 획 상 임 기 획 과	○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성 ○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행, 관련 법제 개선에 관한 조사·연구 ○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리 ○ 내 친구 서울관 운영, 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항
도 시 재 창 조 과	○ 녹지생태도심 마스터플랜 수립·운영, 녹지생태도심 재창조 전략 추진 ○ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진 ○ 도시주거환경정비기본계획 수립 및 운영, 도시정비형 재개발사업 추진
신속통합기획과	○ 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	○ 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	○ 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	○ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행 ○ 부동산거래신고제 운영, 개발사업지 내 시유지 조사 및 측량 ○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상 관련 수용재결 업무 ○ 부동산 중개업 관리, 측량업 및 부동산개발업 등록·관리

2

2026년 예산('26. 3. 31. 기준)

□ 세입·세출별 예산

(단위:백만원)

구 분		2026년(A)	2025년(B)	증감(A-B)
세입	계	678	1,103	△425
	일 반 회 계	678	1,103	△425
	기 타 이 자 수 입	3	2	1
	시·도비보조금등반환수입	1	7	△6
	기 타 과 태 료	66	72	△7
	지 난 연 도 수 입	10	14	△5
	국 고 보 조 금	599	1,007	△409
세출	계	35,218	46,784	△11,566
	일 반 회 계	19,939	32,152	△12,213
	특 별 회 계	15,279	14,632	647
	주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651
	도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004

□ 부서별 세출예산

(단위:백만원)

구 분	2026년(A)	2025년(B)	증감(A-B)	사업수
계	35,218	46,784	△11,566	58
도 시 공 간 전 략 과	3,324	8,117	△4,793	8
도 시 계 획 과	1,735	2,893	△1,158	6
도시계획상임기획과	1,885	14,728	△12,843	6
도 시 재 창 조 과	11,161	6,910	4,251	6
신 속 통 합 기 획 과	7,914	4,000	3,915	3
도 시 관 리 과	4,545	4,635	△90	7
시 설 계 획 과	603	1,264	△661	5
토 지 관 리 과	4,052	4,238	△186	17

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	◦ 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	◦ 기금운용계획에 관한 사항 ◦ 기금의 결산보고에 관한 사항 ◦ 기금운용의 성과분석에 관한 사항 ◦ 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항	◦ 지구단위 계획 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	◦ 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	◦ 지적측량 성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결	◦ 지적재조사 사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결

Ⅱ. 주요 현안 업무 추진



1. 역세권 활성화사업 확대·강화 추진
2. 성장잠재권 활성화사업 추진
3. 성장거점형 도심복합개발사업 추진
4. 공공기여 수요·공급 통합관리제도 개선
5. UAM 상용화 대비, 도시계획 관리방안 마련
6. 내친구서울관 운영 추진
7. 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성
8. 녹지생태시범사업 다동공원 조성사업 추진
9. 신속통합기획 홍보 추진
10. 신내, 가양·등촌 지구단위계획 재정비 추진
11. 상암DMC(롯데쇼핑몰) 복합문화거점 조성
12. 생태면적률 기준 완화 규제개선 추진
13. 개발사업지 내 사유재산 토지정밀조사 및 측량

1. 역세권 활성화사업 확대 · 강화 추진

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

대중교통 중심지인 역세권에 업무·상업·주거 등 콤팩트시티를 조성하는
활성화사업을 확대·강화하여 서울 전역에 생활거점 실현

□ 추진배경

- 중심지 위주 개발로 개발여력이 있는 다수 역세권 개발 소외
- 분양가 상승 대비 공사비 급등으로 사업성 저하 등 사업 추진 어려움

□ 그간 추진성과

- 서울 전역 총 68개소 추진, 직·주·락 생활거점 실현 대표 사업으로 정착
 - (사업현황) 도시관리계획 수립 완료 36개소, 입안 중 2개소, 사업계획안 작성 중 30개소
 - (공공기여) 공유오피스, 키움센터, 산후조리원 등 청년·신혼부부 지원시설 및 지역필요시설 119개, 공원·보행공간 등 기반시설 25.7만㎡ 제공
 - (주택공급) 16,861세대 [공공임대(미리내집 827 포함) 2,376세대, 분양주택 14,485세대]

□ 확대 · 강화 방안

- (상업지역 확대) 일반상업지역 상향 대상 역세권 확대로 균형발전 유도
 - (기존) 중심지 역세권 153개 → (변경) 서울 전체 역세권 325개
- (공공기여 완화) 사업성이 낮아 사업이 어려웠던 11개 자치구 공공기여 완화
 - 市 평균 표준지공시지가의 60% 이하 자치구에 대해 증가용적률의 5/10에서 3/10으로 완화
 - 동북권 6(동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원), 서북권 2(은평, 서대문), 서남권 3(강서, 구로, 금천)

□ 향후 추진일정

- '26. 4. : 역세권 활성화사업 운영기준 개정

2. 성장잠재권 활성화사업 추진

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 종합계획팀장 : 고경곤 ☎6960 담당 : 김택환 이선용 ☎6963

간선도로변 성장잠재권 내 전략적 거점 육성을 통해 지역별 특화 잠재력을 발굴하고 도시 활력 제고 및 지역 균형발전 도모

□ 추진배경

- 비역세권 간선도로변은 성장잠재력이 있음에도 개발전략 및 추진기반 미흡
- 비역세권 개발 및 인센티브 부여를 통한 균형있는 도시개발 추진

□ 추진실적

- '25. 8.19. : 성장잠재권 분석 및 활성화 방안 구상 용역 시행계획 수립
- '25.10.17. : 계약체결 및 용역 착수
- '25.11. 6. : 착수보고회
- '26. 2.19. : '다시강북 전성시대 2.0' 발표(사업 내용 포함)
- '26. 3.25. : '서울 역세권 직·주·락 활성화전략' 발표(사업 내용 포함)

□ 주요내용

- (대상지 기준) 35m 이상 간선도로변 인접부지 중 2종·3종·준주거지역
- (용도지역 상향) 사업 대상지 현황에 따라 최대 일반상업지역까지 상향
- (용적률 인센티브) 역세권 활성화사업 준용
- (공공기여율) 증가용적률의 5/10 원칙
 - 市 평균 표준지공시지가의 60% 이하 자치구에 대해 증가용적률의 5/10에서 3/10으로 완화

□ 향후 추진일정

- '26. 5. : 대상지 공모 시행

3. 성장거점형 도심복합개발사업 추진

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 종합계획팀장 : 고경곤 ☎6960 담당 : 진철웅 · 김은남 ☎6962

중심지(도심·광역중심) 및 환승역 주변의 고밀·복합 개발을 통해 대규모 복합 거점을 조성하여 도시경쟁력 제고

□ 추진배경

- 기존도심 고도화 및 신성장거점 조성을 위해 중심지·환승역에 기술·산업 융복합으로 업무·상업·주거·문화 등 복합개발 유도
- 이에 중심지·환승역 주변에 업무·상업·주거 기능이 복합된 성장거점을 조성함으로써 도시경쟁력 강화 및 주택공급 확대 도모

□ 추진실적

- '26. 1. 5. : 「서울특별시 도심 복합개발 지원에 관한 조례」 제정·시행
- '26. 2. 13. : 조례 시행규칙 제정 계획 수립
- '26. 3. 5. : 조례 시행규칙 입법예고

□ 주요내용

- (적용대상) 도심·광역중심, 환승역 500m 이내, 부지 5천㎡ 이상(비주거 50% 이상)
 - 2면 이상이 도로에 접하되, 1면은 폭 20m 이상 간선도로, 1면은 8m 이상 도로 접할 것
- (용 적 른) 시행령 상한까지 용적률 완화 ⇨ 일반상업 1,300%까지 가능
- (공공기여) 증가용적률의 5/10 원칙
 - 市 평균 표준지공시지가의 60% 이하 자치구에 대해 증가용적률의 5/10에서 3/10으로 완화

□ 향후 추진일정

- '26. 6. : 조례 시행규칙 제정 및 운영기준 마련, 대상지 공모 시행

4. 공공기여 수요·공급 통합관리제도 개선

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 공공자산운영팀장 : 김홍준 ☎8319 담당 : 김도형 ☎8325

‘공공기여 건축물 실태조사’를 통해 잘된 점과 미흡한 점을 분석하여 수요·공급 매칭 및 설계기획 등에 대한 제도 개선 방안 마련

□ 추진배경

- 공공기여 통합관리 10년간 조성된 공공기여 시설의 운영실태 종합 진단 필요
- 시설의 효율적인 활용을 위한 공공기여 통합관리 제도 개선 방안 마련 필요

□ 제도개선 위한 실태조사 실시 ※ '25년 156개 시설 (市 30, 區 123, 경찰청 등 3)

- (개선분야 도출) 20개 항목 점검 → 5개 제도개선 분야(21개 시설) 발굴
 - 개선분야 : 공실(1) / 이용률 저조(2) / 이용시간 제한(3) / 인지성 불량(12) / 접근성 불량(3)

개선분야 조치사항

- 공실 1개소(광진구 소유)는 시설 조성 촉구, 미 이행시 자치구 시설 배제 등 패널티 부여
- 그 외 이용률 저조 등 20개소의 경우 안내시스템 개선 등 시정 조치

□ 제도개선(수요·공급 통합관리)

- (기준 개선) 공공기여 수요·공급 통합관리시스템 운영계획 개정

개선분야(5개)	기존	개선	세부내용
공실, 이용률 저조, 이용시간 제한 (3)	- (1단계) 결정고시 시, 매칭	- (1단계) 결정고시 시, 매칭 - (2단계) 소유권 이전 단계에서 「운영 능력 평가제」 도입	- 매칭 시 협약서 작성 - 평가제 미통과시 용도 재분류
인지성 불량, 접근성 불량 (2)	- 전용코어, 안내표지판 설치	- 설계, 시공관리 운영기준 강화 · 간선도로변 출입구 설치, 보행 및 차량의 독립 동선 확보 간판 위치 안내 등	* 사례전파

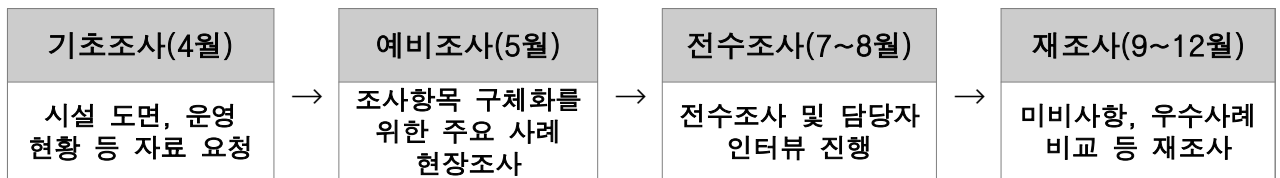
□ 향후 추진일정

- '26. 4.~ : 「공공기여 수요·공급 통합관리시스템 운영계획」 개정

참고자료 1

실태조사 개요

- 조사대상 : 준공된 공공기여 시설 156개소(市 30, 區 123, 기타 3)
- 조 사 자 : 담당 주무관 및 과업수행 업체 직원
 - * 과업수행업체 : (주)앤더스엔지니어링
- 조사기간 : 2025.4. ~ 12월
- 조사내용 : 시설운영 현황 등 20개 항목
 - 정책 수요 파악 및 기존 시설 점검 등을 통해 정책 수요에 유연한 대응
- 조사방법 및 경위



※ 개선 필요시설의 경우 2회 이상 재현장조사 시행

- 조사결과 : 개선 필요 시설 21개 도출

분류	점검결과 분류	개소	개선방향	비고
서울시 (5)	인지성 불량	5개소	안내시스템 개선	
자치구 (16)	공실	1개소	시설조성 및 운영	
	이용률 저조	2개소	운영개선	
	이용대상시간 제한	3개소		
	인지성 불량	7개소	간판 등 안내시설 설치	
	접근성 불량 / 인지성 불량	3개소		

참고자료2	실태조사 항목
--------------	----------------

연 번	구 분	세부항목		비 고
합계(20개)				
1	공공기여	시설 결정이력	사업추진 연혁, 결정시설	
2		도시관리계획	용도지역, 시설결정 등 도시관리계획 현황	
3	공공기여시설 도면	공공기여시설 도면	배치도 / 단면도 / 평면도 등 기타 도면	
4	공공기여시설 총괄개요	시설 개요	입주 및 준공일자 / 주소 / 시설명 / 연면적	
5		이용 규모	월 평균 이용자 / 정원	
6		시설 운영현황	운영인력 / 운영시간 / 운영비용	
7		시설 관리현황	관리 주체 / 관리 비용	
8		이동동선	엘리베이터 및 동선에 대한 조사	
9		주차장	공간구성 / 이용방안	
10		용도변경 이력	용도변경에 대한 사항	
11		애로사항	민원 이력 / 시설 사용 및 운영 관련 애로사항 / 특이사항	
12	공공기여시설 분석	접근성	대중교통 접근성	
13		중복시설 여부	중복시설 분석	
14	공공기여시설 공간	공간 형태	공간형태	
15		공간 현황	면적 / 개방여부 / 예약 필요여부 / 정원	
16	공공기여시설 사진	시설 사진	외관 사진 / 내부 사진 / 주차장 사진	
17	공공기여시설 담당	담당자	담당자 이름 및 부서, 연락처	
18	공공기여 재산관리관	담당자	담당자 이름 및 부서, 연락처	
19	실태조사 결과	실태조사 결과	실태조사 점검결과표	
20	현장답사	현장답사 결과	시설 사진 및 내부 동선 등 기타사항에 대한 항목	

5. UAM 상용화 대비, 도시계획 관리방안 마련

도시계획과장 : 이광구 ☎2133-8305 공항공역계획팀장 : 정철식 ☎8307 담당 : 안아영 ☎8309

UAM 운항공역 설정에 대비하여 서울시 개발계획과의 상충 영향을 분석하고 도시계획적 관리방안 도출

□ 추진배경

- UAM 상용화 이전 단계에서 제도적 기준을 선제적으로 마련하여 개발계획과의 충돌을 예방하고, 도시공간의 합리적 관리체계 구축 필요

□ 주요내용

- UAM 운항 여건 및 개발계획 영향 분석
 - 개발 예정지 및 토지이용계획을 고려한 버티포트 입지 검토
 - 지역별 UAM 운항고도 제한 적용 시 개발 가능 용적률 및 높이 영향 분석
- UAM 운항 공역과 개발계획 간 상충지역 도출 및 대안 검토
 - 비행경로를 고려한(수평, 이·착륙 경사) 고층 건축물 간섭 분석
 - 운항공역과 개발지역 간 공간적 상충 지역 비행 우회 경로 설정 등 대안 도출
- UAM 운항을 고려한 개발계획 가이드라인 수립
 - K-UAM 도심지 실증사업 진행에 따른 도시계획적 대응방안 마련
 - 개발계획 수립 시 UAM 운항을 고려한 건축물 높이 및 배치 계획 기준 등 마련

용역개요

- 용역명 : S-UAM 운항공역과 서울시 개발계획 연계방안 용역
- 용역기간 : '25. 12. ~ '26. 12. / 용역비 : 197백만원
- 과업내용 : UAM 운항을 고려한 개발계획 가이드라인 수립 등

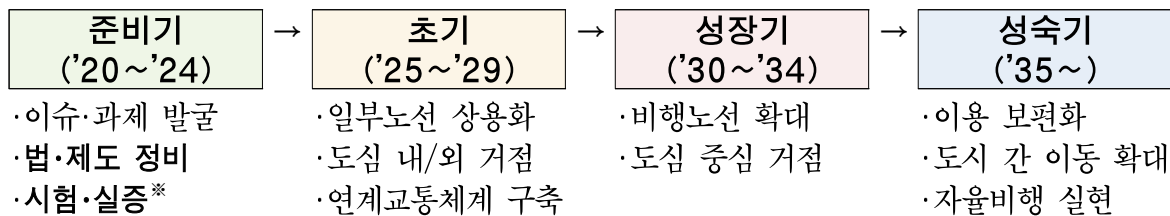
□ 추진실적 및 향후 추진일정

- '26. 2.12. : 착수보고(공역 주변지역 상충지역 도출 및 영향 분석)
- '26. 8. : 전문가 자문 및 중간보고
- '26.12. : 최종 보고 및 준공

참고자료 1 K-UAM 추진 경과

○ 한국형 도심항공교통 로드맵 발표 (국토부, '20.6.4.)

- 합리적 제도, 민간역량 확보·강화 환경조성, 대중수용성 확대, 인프라 연계교통 구축, 산업생태계 조성, 국제협력 확대



○ UAM Team Korea(이하 UTK) 발족(국토부, '20.6.24.)

- 목 적 : 도심항공교통 실현과 산업생태계 구축을 위한 정책공동체
- 구 성 원 : 중앙정부, 지자체, 업계, 유관기관, 학계 등 47개 기관
- 그간활동 : 본협의체 6회, 실무협의회 12회 실시
- 주요의제 : K-UAM 그랜드챌린지 2단계 실증노선 확정 등

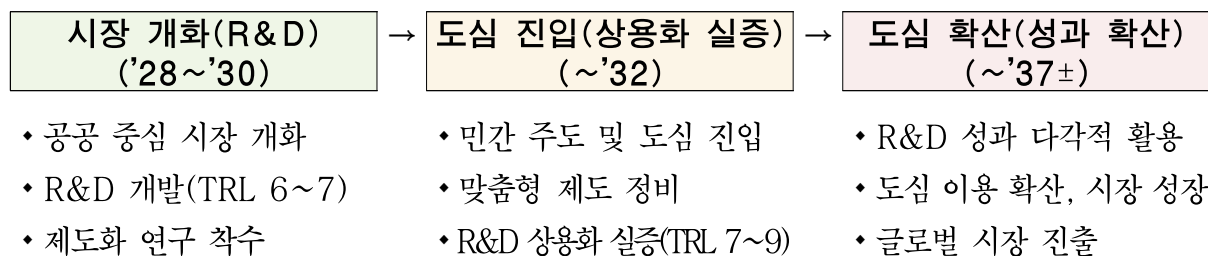
※ 본협의체는 도시교통실장(교통기획관), 실무협의회는 미래첨단교통과장 참여

○ K-UAM 그랜드챌린지 2단계 실증사업을 위한 관계기관 합의('23.5.10.)

- 합의기관 : 국토교통부, 서울시, 경기도, 인천시
- 실증노선 : (한강)김포공항~여의도, (탄천)잠실~수서 외 수도권 2개
- 市 역할 : 버티포트 부지제공, 인프라 조성지원, 각종 인허가 지원 등

○ 그랜드 챌린지 2단계 실증 노선 발표('23.5.12.)

○ K-UAM 운용개념서 개정 및 그랜드챌린지 변경('25.8.29.)



□ K-UAM 실증사업(K-UAM 그랜드 챌린지) 추진현황

○ 그랜드 챌린지 1단계(GC 1) - 개활지

- 장 소: 전남 고흥
- 기 간: '23.8.~'25. 상반기
- 참여사(5): K-UAM 드림팀(SKT, 한국공항공사, 한화시스템),
K-UAM One Team(대한항공, 현대차), 롯데 컨소시엄,
UAM Future팀(카카오모빌리티, LG유플러스, GS건설), UAMitra
- 실증완료: K-UAM One Team('24.4.), 롯데 컨소시엄('24.7.), UAM Future팀('24.10.),
K-UAM 드림팀['24.12.14., 조비社(미국)]

⇒ UAM 기체를 이용한 실증은 K-UAM 드림팀이 유일, 그 외 팀은 드론, 헬기 등 대역기 활용

○ 그랜드 챌린지 2단계(GC 2) - 당초

- 장 소: 수도권(인천 아라뱃길, 킨텍스-김포공항-여의도, 잠실-수서)
- 기 간: 2025년
- 인천 아라뱃길(2-1단계): '25.초
- 킨텍스-김포공항(2-2-1단계): '25.3.
- 김포공항-여의도(2-2-2단계): '25. 하반기
- 잠실-수서(2-2단계): '25. 하반기
- ※ 기체인증 지연(조비社 '25.4. 예정) 및 조달 지연으로 전체 실증일정 순연
- 참여사(3): K-UAM 드림팀, UAM Future팀, UAMitra

○ 그랜드 챌린지 2단계(GC 2) - 변경

- 기존 개활지(고흥)에 이어 킨텍스-대덕/수색비행장 노선 중심으로 도심지에서도 상시 실증이 가능한 운영 환경 구축
- ※ 기존 여의도·잠실·수서 노선은 도심지 상용화 일정에 맞춰 지원할 예정

<기존 도심지 실증 노선>



<도심지 실증 노선 변경(안)>



6. 내친구서울관 운영 추진

도시계획상임기획과장: 김세진☎2133-7950 미래서울도시관팀장: 이영주☎8650 담당: 류건수, 손우진, 성지은☎8651

서울 대개조 모습을 종합적으로 보여주고 서울 도시공간 철학을 시민과 공유하는 글로벌 매력공간 내친구서울관 운영 추진

□ 추진배경

- 서울 도시공간 대개조 구상의 가시화에 따른 사회적 공감대 형성
- 서울의 미래상을 입체적으로 보여주고, 도시철학을 공유·체험할 수 있는 '매력·동행' 소통 공간 구축 필요성 증대

□ 주요내용

- **미 래 체 험** 미래서울 모습을 실감나게 체험하는 최첨단 미래공간 체험
- **정 책 소 통** 첨단기술 활용 시정을 쉽게 이해하는 정책소통 공간 제공
- **시 민 동 행** 시민·관광객 등 모두가 함께 어우러지는 시민동행 공간 마련
- **글로벌매력** 서울의 글로벌 도시경쟁력을 보여주는 글로벌매력 공간 구축

□ 추진실적

- '23. 3.~7. : 시민청 리모델링 기본계획 수립 용역
- '24. 3.~9. : 전시공간(설계·전시) 기획용역 추진완료
- '24.12.~26.1. : 전시·콘텐츠 설계 및 제작·설치완료
- '26. 2. 5. : 개관 및 사전팝업('26.2.5.~2.7.), 설연휴('26.2.14.~2.18.)행사
- '26. 2.~3. : 정책발표(3회) 및 해외관계자 방문, 언론인터뷰 등 진행
- '26. 3.20. : BTS 행사주간 '내친구서울관' 행사('26.3.20.~4.12.) 진행

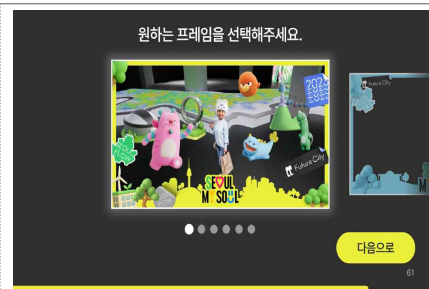
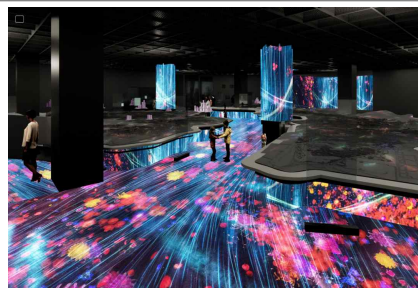
□ 향후 추진일정

- '26. 3.~ : 운영 및 행사(월별, 특별, 교육, 기관교류 등) 진행
 - 운영시간 : 매주 월~토 9~21시 ※ 휴무 : 매주 일요일, 1월 1일, 설·추석 당일

① 내친구서울 1관(989.69㎡) 메인·상설전시, 정책발표 기획전시, 체험전시 등

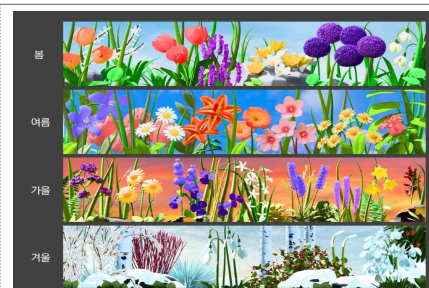
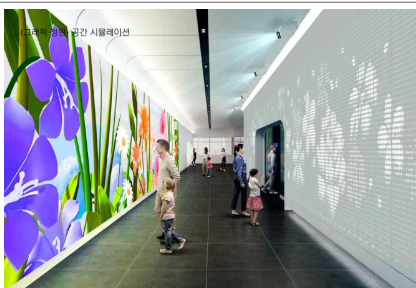
○ 플레이한강, AI키오스크, 서울포토 체험

- 플레이한강 : 한강을 직접 걸어 보는 **인터랙티브** 프로그램
- AI키오스크 : 서울 **도시탐색** 및 **우리동네** 정보를 도시모형으로 확인
- 서울포토 : 도시모형 배경의 **AR 포토존**



② 디지털정원 (581.82㎡) 서울시청 지하공간 진입부, 이동통로 등

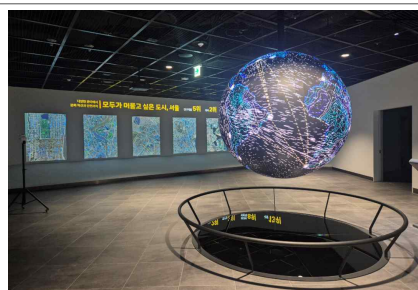
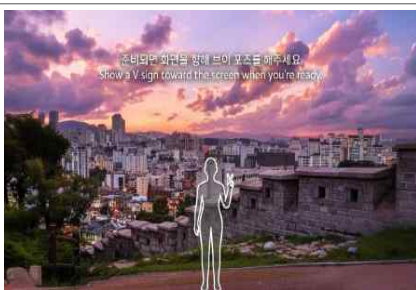
○ '정원도시 서울' 체험·휴식공간 및 포토스팟 체험



③ 내친구서울 2관(307.59㎡) MR체험월, 미디어스피어, 세계도시모형, 도시외교룸

○ MR체험월, 미디어스피어 체험

- MR체험월 : 세계도시와 서울의 **핫플레이스**를 배경으로 한 **포토존** 체험
- 미디어스피어 : 지구와 세계도시 이야기를 **구형 미디어**와 **터치 키오스크** 체험



7. 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성

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

종묘~퇴계로 일대 충분한 녹지생태공간 확보 및 고밀·복합개발을 통해
낙후 도시를 일·주거·문화가 어우러진 경쟁력 있는 도시로 재도약

□ 추진배경

- 소규모 정비구역으로 개발성과 부진 및 낙후지역 체계적 개발 한계
- 서울 낙후 도시의 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
- 낙후도시를 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. 9. : 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 투자심사 완료
 - 市투자심사 완료('25. 4.), 중앙투자심사 완료('25. 9.)
- '26. 4. : 삼풍상가 수용재결 신청

□ 향후 추진일정

- 세운지구 도심공원(세운~청계~대림~삼풍~PJ~인현~진양) 단계별 조성
 - (삼풍상가) 보상절차 이행, '26. 하반기 소유권 이전
 - (PJ호 텔) 민간 통합개발, '26. 하반기 조합설립인가

8. 녹지생태시범사업 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 활성화 유도

□ 사업개요

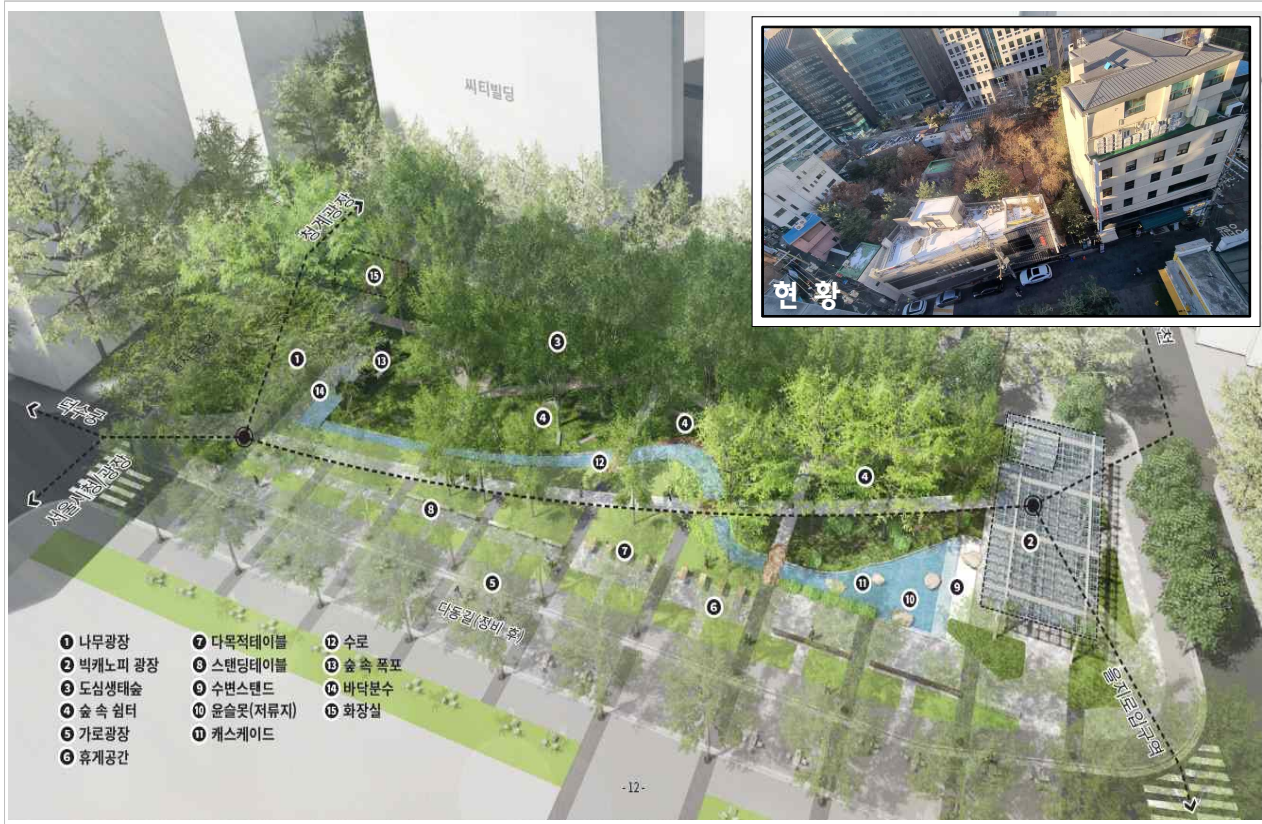
- 위치/면적 : 중구 다동 33-5 일대 / 5,726㎡
- 사업내용 : 보상, 공원조성 등
- 소요예산 : 926억원(도시재생기금, 보상 850, 용역비·공사비 등 76)
 - 선투자 비용은 향후 정비사업시행자에게 현금기부채납으로 회수
- 사업기간 : '22. 7.~'26. 12.

□ 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. 9. : 물건조사, 보상계획공고, 감정평가
- '25. 9.22.~10.31. : 협의취득(토지 859㎡·건물 2동·영업권 3건, 716억원)
- '25.10.19. : 태평로파출소 이전 확정('26.2월 임시청사 / '27년 신축이전)
- '25.11.28. : 수용재결 신청(영업권 9건·무허가 1건, 23.4억원)
- '26. 2.28. : 수용재결(24.5억원)
- '26. 4.15. : 재결금 지급(9건-22.7억), 법원 공탁(1건-1.8억)

□ 향후 추진일정

- '26. 4.~ : 보상 (이의재결, 명도 등)
- '26. 4.~12. : 문화재조사, 공사시행(철거, 공원조성)



9. 신속통합기획 홍보 추진

신속통합기획과장: 송정미 ☎2133-1889 주택공간기획팀장: 김현주 ☎8301 담당: 한구영 ☎1686
신속통합기획총괄팀장: 송인희 ☎1690 담당: 정효진 ☎8334

신속통합기획에 대한 시민들의 이해도와 정보 접근성 제고를 위해
온라인 아카이브를 구축하고 이에 대한 홍보 추진

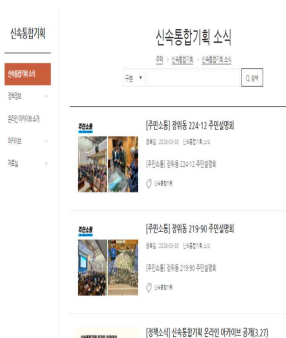
□ 추진배경

- 신속통합 기획내용과 기획과정 공유로 일관된 기획취지 유지·관리를 위한 온라인 아카이브를 제작·완료되어 시민에게 홍보

□ 추진현황

- '26. 3.27. : 온라인 아카이브 대외공개(보도자료 제공)
- '26. 3.27. : 지면광고 디자인 제작 및 영상매체심의, 영상물심의
- '26. 4. : 주민설명회용 홍보영상물 제작

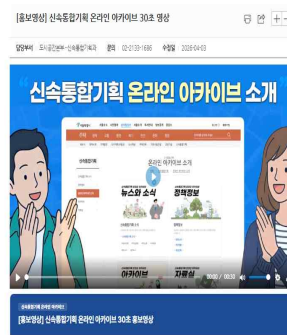
온라인 아카이브



언론 지면광고



청사게시판, 홈페이지



주민설명회용 영상물



□ 향후 추진일정

- '26. 4. : 아카이브 홍보 슷폼 제작 및 표출
 - 4.월 초 : 시 홈페이지(신속통합기획, 공간포털) 및 시유투브 등
 - 4.10.~4.25. : 시 청사게시판 표출 ※ 6월 이후 민간게시판, 지하철 역사등 확대
- '26. 6.~7. : 신속통합기획 온라인 아카이브 참여이벤트
- '26. 6.~ : 주민설명회용 영상물 활용 및 홍보

10. 신내, 가양·등촌 지구단위계획 재정비 추진

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8399 도시주거관리팀장 : 박세창 ☎8396 담당 : 안동호, 김중훈 ☎8397

신내-가양·등촌 택지개발지구에 대해 지구단위계획 재정비와 노후계획 도시정비기본계획 수립을 병행 추진하여 선제적 정비계획 가이드라인 제시

□ 추진배경

- 재건축 시기 도래(30년 경과), 대규모 택지개발지구 정비기준 선제적 제시
 - 준공 시기 : (신내) '95.~'96., (가양) '92.~'06., (등촌) '94.~'04.
- 노후계획도시정비법 시행('24.4.)으로 노후계획도시정비기본계획 적용 검토
 - 법적 기준 : 택지조성 후 20년 이상 경과, 100만㎡ 이상(인접 지구 포함)

□ 추진실적

- '25. 5. : 용역 착수

용역 개요

- ◆ 용역명 : 신내 택지개발지구 노후계획도시정비기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비
 - 기간/대상 : 계약일~'26.12. / 신내 택지개발지구 일대(약 1.03km²)
- ◆ 용역명 : 가양·등촌 택지개발지구 노후계획도시정비기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비
 - 기간/대상 : 계약일~'26.12. / 가양·등촌 택지개발지구 일대(약 1.74km²)

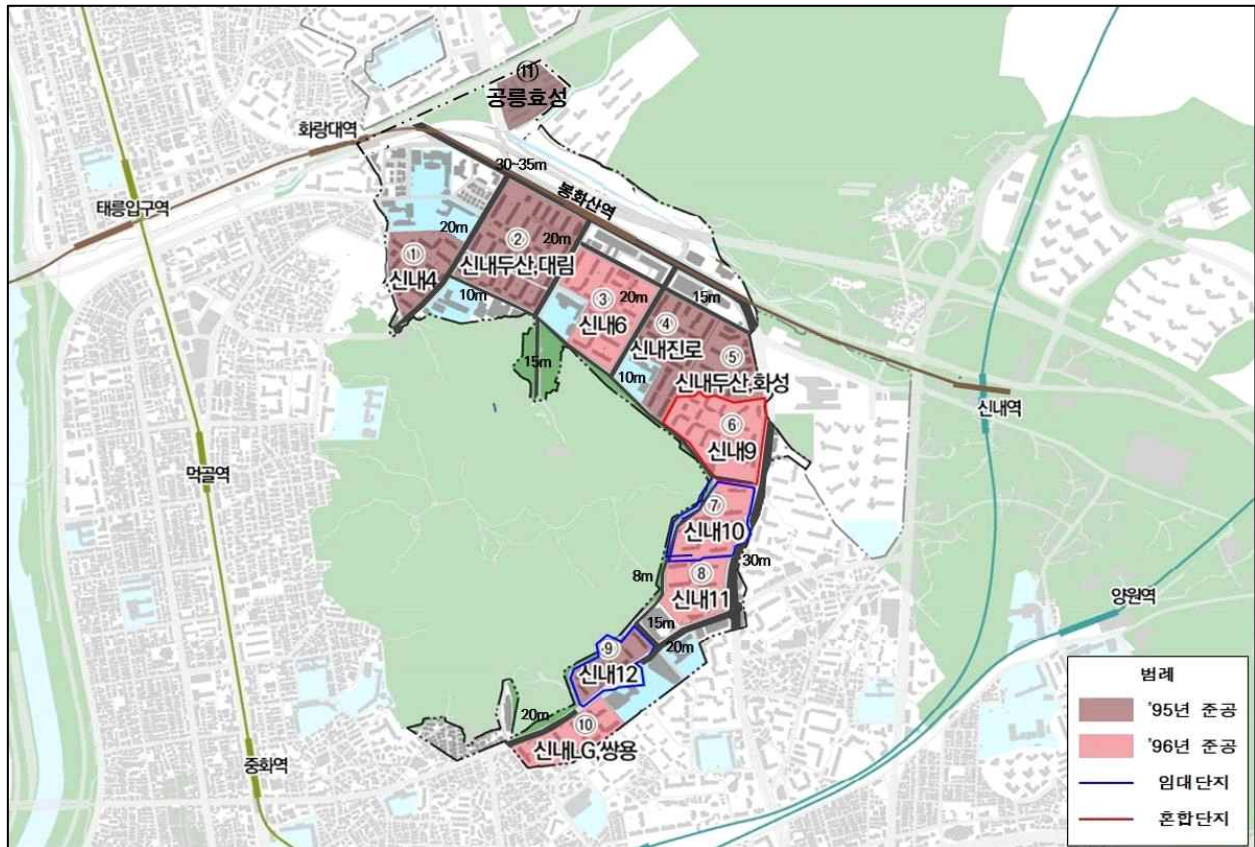
- '25. 7.~'26. 2. : MP회의(9회) 및 중간보고
- '25. 3.~'26. 1. : '국토부-국토연구원-市' 기본계획 수립 협의
- '26. 3. : 지구단위계획 교통영향평가 용역 계약
- '26. 3. : 지구단위계획 재정비(안) 주민설명회 개최 및 열람공고

□ 향후 추진일정

- '26. 상반기 : 교통영향평가 및 노후계획도시정비기본계획 추가 협의
- '26. 하반기 : 노후계획도시정비기본계획(안) 마련 및 비교설명회 개최, 지구단위계획 공동위 심의 및 결정·고시

□ 신내 택지개발지구

지구	위치	면적(㎡)	단지수	세대수	현황	
신내	중랑구 묵1·신내1· 상봉1·중화1동 일대	1,030,663	11 (분양 8개, 임대 2개, 혼합 1개)	11,588	· 택 지 준공: '98.8.27.	
					· 아파트 준공: '95.~'96.	
					<table><tr><td>준공연도</td><td>'95.</td><td>'96.</td></tr><tr><td>단지수</td><td>6개</td><td>5개</td></tr></table>	준공연도
준공연도	'95.	'96.				
단지수	6개	5개				



□ 가양 택지개발지구

지구	위치	면적(㎡)	단지수	세대수	현황					
가양	강서구 가양 1·2·3동 일대	976,515	14 (분양 9개 임대 5개)	16,590	· 택 지 준공: '96.6.30.					
					· 아파트 준공: '92.~'06.					
					<table><tr><td>준공연도</td><td>'92.</td><td>'93.</td><td>'99.</td><td>'06.</td></tr><tr><td>단지수</td><td>8개</td><td>4개</td><td>1개</td><td>1개</td></tr></table>	준공연도	'92.	'93.	'99.	'06.
준공연도	'92.	'93.	'99.	'06.						
단지수	8개	4개	1개	1개						



□ 등촌 택지개발지구

지구	위치	면적(㎡)	단지수	세대수	현황			
등촌	강서구 등촌3동 일대	762,759	15 (분양 9개 임대 6개)	12,659	· 택 지 준공: '95.12.30.			
					· 아파트 준공: '94.~'04.			
					<table><tr><td>준공연도</td><td>'94.</td><td>'95.</td><td>'04.</td></tr><tr><td>단지수</td><td>6개</td><td>8개</td><td>1개</td></tr></table>	준공연도	'94.	'95.
준공연도	'94.	'95.	'04.					
단지수	6개	8개	1개					



11. 상암DMC(롯데쇼핑몰) 복합문화거점 조성

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8370 도시관리계획팀장 : 김성배 ☎8379 담당 : 최신영 ☎8382

DMC 상업·업무 용지에 대한 개발계획 변경을 통하여 서북권을 대표하는 복합문화거점 조성

□ 추진배경

- 서북권에 부족한 중심상업기능 강화 및 혁신디자인 도입을 통한 도시경쟁력 제고

□ 주요내용

- 상암 DMC 복합문화공간 조성을 위한 개발계획 변경(연면적 26만㎡)
 - (사업개요) 부지면적 23,741.5㎡, 용적률 636%이하, 높이 106m이하(23층)
 - (변경내용) 판매시설 비율 제한(34.7%) 폐지, 획지 통합(2개 획지→1개 획지) 등
- 건축물 공공공간(200평) 제공, 지하철 출입구 및 버스 승강장 신설, 인근 코스타리카광장 재조성 등 공공성 강화



□ 추진실적

- '13. 4. : I3,4,5부지 토지매매 계약(서울시↔롯데쇼핑)
- ※ '13. ~ '20. : 도시·건축공동위원회 심의(5회), 상생협의 T/F팀 운영(14회)
- '21. 4. : 특별계획구역(I3·4, I5) 세부개발계획 결정(판매시설 비율 34.7%)
- '25.11. : 세부개발계획 변경(안) 열람공고 및 관련부서 협의
- '26. 4. : 서울시 도시·건축공동위원회 심의 상정

□ 향후 추진일정

- '26. 상반기 : 세부개발계획(안) 재열람공고, '26. 하반기 : 결정고시

12. 생태면적률 기준 완화 규제개선 추진

시설계획과장 : 이예림 ☎2133-8400 생태환경계획팀장 : 남은정 ☎8417 담당 : 박지인 ☎8418

한옥·주차전용건축물 등 시설별 특성을 고려한 생태면적률 기준 완화로 제도의 합리적 운영 및 시민 불편 최소화

□ 추진배경

- 건축자산 진흥구역 내 한옥, 주차전용건축물*은 건축 특례에 따라 건폐율 완화(최대 90%) 가능하나, 이 경우 현행 생태면적률 기준(20% 이상) 충족 곤란
 - * 「한옥 등 건축자산법」에 따른 건축자산 진흥구역 내 한옥, 「주차장법」에 따른 주차전용건축물
- 한옥·주차전용건축물 시설 특수성 및 법적특례 등 고려 생태면적률 적용기준 개선

□ 주요내용

- 생태면적률 지침 개정, 건축자산진흥구역 내 한옥 및 주차전용건축물 의무적용 제외

기 준	개 선(안)
♦ 한옥, 주차전용건축물 등 생태면적률 의무 확보 (민간 20%, 공공 30% 이상)	➔ ♦ 주차전용건축물 의무 적용 제외('25.5. 지침 개정) ♦ 건축자산 진흥구역 내 '한옥' 의무 적용 제외(추진 중) (단, 해당 지구단위계획에서 정한 '한옥' 기준을 충족하는 건축물에 한함.)

□ 추진실적

- '26. 2. : 지침 개정(안) 관련 부서 및 자치구 의견 수렴
- '26. 3. : 규제혁신 자문심사단(市 규제개선담당관) 안건 심의

□ 향후 추진일정

- '26. 4. : 한옥 의무 적용제외 관련 전문가 자문회의 및 지침 개정 추진

13. 개발사업지 내 시유재산 토지정밀조사 및 측량

토지관리과장 : 지미중 ☎2133-4660 토지정책팀장 : 정인성 ☎4662 담당 : 이영주 ☎4666

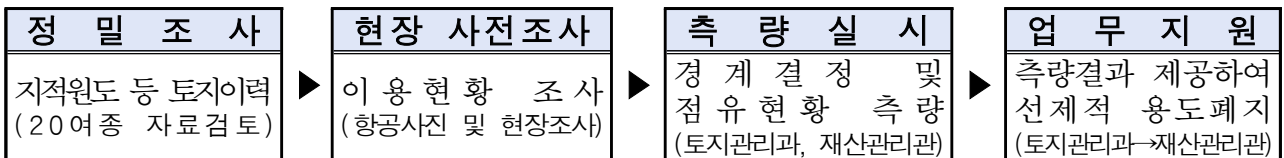
개발사업지 내 시유지에 대한 정밀조사·측량 및 관리를 통한 선제적 시유재산 분쟁 예방 및 효율적 관리체계 구축

□ 추진근거

- 개발사업 내 행정재산 용도폐지 절차 개선계획(행정1부시장 제255호, '24.12.)
- 개발사업 내 행정재산 정밀조사 및 측량계획(행정2부시장 제384호, '24.12.)

□ 주요내용

- 개발사업지 내 시유재산 토지정밀 조사 및 이용현황 측량 실시



□ 추진실적

- ① 시범사업 : 서울서리풀1,2 공공주택지구 3,088필지 중 시유재산 306필지
 - 정밀조사 및 異 지목(무단점유, 비닐하우스, 경작지 등) 측량
 - 용도폐지 136필지 337건 완료(23천㎡ 107억원)
※ 107억원 산출식 : 면적×공시지가×65.5%('25년 전국 표준지공시지가 평균 현실화율)
- ② 개발사업지구 : 재개발 등 예정지 79개 지구 시유재산 924필지
 - 20개 지구 424필지 정밀조사·측량 진행중
 - 59개 지구 500필지 정밀조사·측량 완료(15개 지구 異 지목 없음)

구분	지구수	필지수	건수	면적(㎡)	가액(백만원)	비고
異 지목	44	276	776	16,664.0		
용도폐지 완료	4	10	18	514.2	1,349	
용도폐지 검토 중	40	266	758	16,149.8		

□ 향후 추진일정

- '26. 5. : 정밀대장 활용법 등 재산(위임)관리관 교육 실시
- '26. (계속) : 정밀조사 및 측량, 용도폐지, 변상금·사용료 부과 철저 안내 등

신 규 개 발 사 업
시 유 재 산 목 록 통 보
(재산관리과→토지관리과)

접 수 , 개 발 사 업 별
분 류 · 관 리
신 규 · 기 존 · 제 외 사 업
분 류 및 D B 화

사 전 조 사 실 시
대장, 도면, 등기 조사 및 DB화
드론·항공·로드뷰 점유현황 조사
점 유 현 황 항 공 사 진

현 장 조 사

정 밀 조 사 대 장 작 성
정 밀 조 사 목 록 작 성
(교차점검 실시_2명 이상)

지 적 현 황 측 량 의뢰
(異 지 목 의 심 토 지)
(토 지 관 리 과 → L X)

그 외 토 지
재 산 관 리 관
협 의 (측 량 여 부 등)
(토지관리과→재산관리관)

지 적 현 황 측 량 의뢰
(재산관리관→토지관리과→LX)

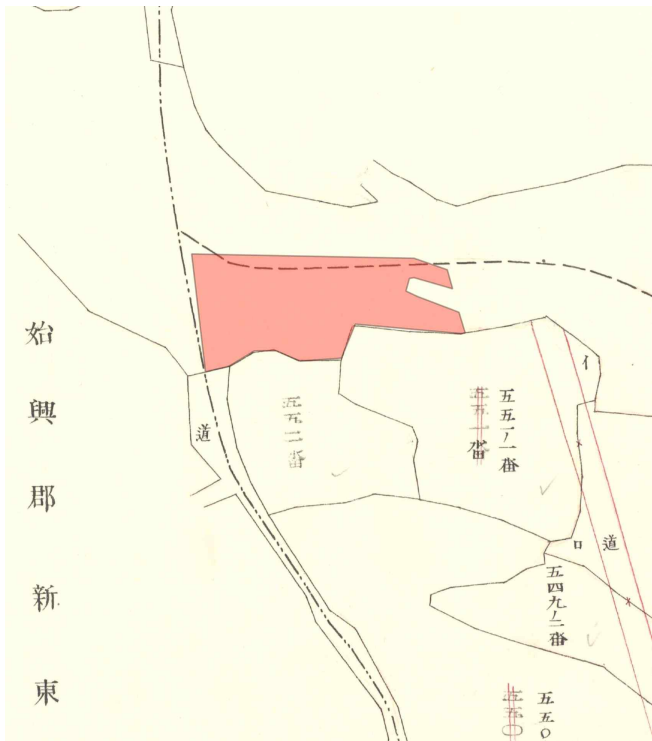
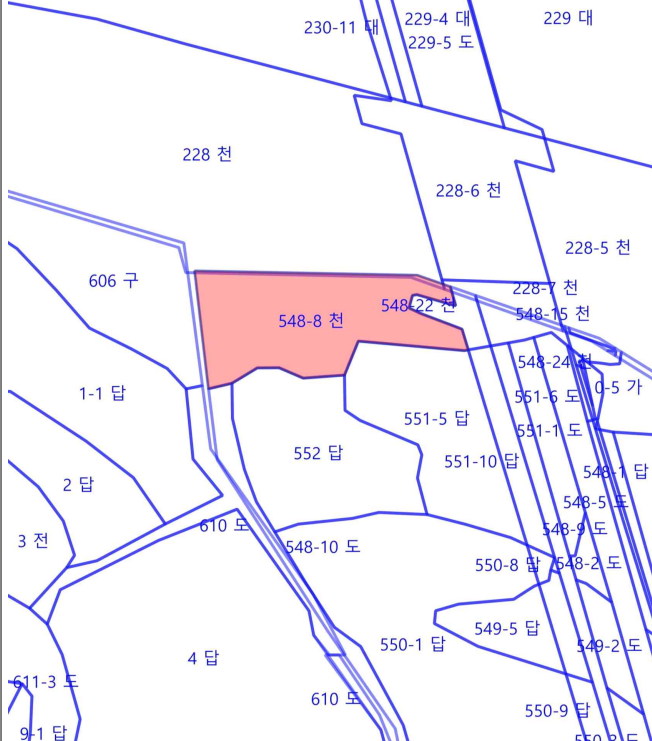
측 량 현 장 확 인
측량결과도, 참고도 등 확인
(토지관리과+재산관리관)

지적측량결과부,정밀조사대장
재 산 관 리 관 통 보
(토지관리과→재산관리관)

용도폐지, 유·무상 협의,
변 상 금 등 활 용
(재 산 관 리 관 리 관)

□ 토지자료 보유현황 : 10여 개 기관 20여 종

기관명	보유자료
국가기록원	1910년 ~1924년 일제강점기 토지(임야)조사부 및 원도 등 토지조사사업 자료
서울기록원	1975년 이전 지적 측량원도, 토지이동결의서 등
국토지리정보원, 市 공간정보과	1972년 이후 항공드론 영상
한국국토정보공사	경계측량, 현황측량 결과 및 관련 도면 등
市 재산관리과	공유재산 및 사유지 관리대장 등
법원행정처	토지 및 건축물 등기부등본 등
사업추진부서	사업 지구계 및 사업추진 관련 고시문 등
25개 자치구	지적공부대장(부책, 카드대장, 전산대장), 도면(폐쇄지적도 및 전산도면) 및 토지이동결의서
市 토지관리과	지적측량포털시스템(확정측량 등) 및 백두대간(폐쇄공부 등) 내 DB

지 적 원 도	개 별 지 적 도
	
지 적 도 + 지 적 원 도	지 적 도 + 항공 정사 영상
