

2026년도 도시공간본부 소관 예산안

검 토 보 고

I. 제안경위

- 제출자 : 서울특별시장
- 의안번호 : 제3367호
- 제출일자 : 2025년 10월 31일
- 회부일자 : 2024년 11월 4일
- 예산안 규모

< 2026년도 도시공간본부 소관 세입·세출예산안 >

(단위 : 백만 원)

회계명	세입예산액			세출예산액		
	2026년(안)	2025년	증 감	2026년(안)	2025년	증 감
계	678	1,103	△425	35,248	46,784	△11,536
일반회계	678	1,103	△425	19,969	32,152	△12,183
특별회계	-	-	-	15,279	14,632	647
주택사업특별회계	-	-	-	11,095	6,444	4,651
도시개발특별회계	-	-	-	4,184	8,188	△4,004

II. 예산안 내용

① 예산안 총괄

1. 세입예산

- 2026회계연도 세입예산은 6억 78백만 원으로 2025년도 예산 11억 3백만 원보다 38.5%(4억 25백만 원) 감액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	678	1,103	△425	△38.5
일반회계	678	1,103	△425	△38.5

2. 세출예산

- 2026회계연도 세출예산은 352억 48백만 원으로 2025년도 예산 467억 84백만 원보다 24.7%(115억 36백만 원) 감액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	35,248	46,784	△11,536	△24.7
일반회계	19,969	32,152	△12,183	△37.9
특별회계	15,279	14,632	647	4.4
주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651	72.2
도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004	△48.9

② 세입예산안 총괄

○ 일반회계 세입예산

- 2026회계연도 일반회계 세입예산은 6억 78백만 원으로 2025년도 예산 11억 3백만 원보다 38.5%(4억 25백만 원) 감액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
일반회계	678	1,103	△425	△38.5
세외수입	79	96	△16	△17.2
국고보조금	599	1,007	△409	△40.6

③ 세출예산안 총괄

1. 성과주의 예산안 총괄 규모

- 2026회계연도 도시공간본부 세출예산안은 352억 48백만 원으로 2025년도 예산(467억 84백만 원) 대비 24.7%(115억 36백만 원) 감액한 규모임
 - 일반회계 세출예산안은 2025년도 예산(321억 52백만 원) 대비 37.9%(121억 83백만 원)이 감액된 199억 69백만 원임
 - 특별회계 세출예산안은 2025년 예산 (146억 32백만 원) 대비 4.4%(6억 47백만 원) 증액된 152억 79백만 원임
 - 주택사업특별회계 세출예산안은 2025년도 예산(64억 44백만 원) 대비 72.2%(46억 51백만 원) 증액된 110억 95백만 원이고,
 - 도시개발특별회계 세출예산안은 2025년도 예산(81억 88백만 원) 대비 48.9%(40억 4백만 원) 감액된 41억 48백만 원임

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	35,248	46,784	△11,536	△24.7
일반회계	19,969	32,152	△12,183	△37.9
특별회계	15,279	14,632	647	4.4
주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651	72.2
도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004	△48.9

※ 부서별 세출예산안

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
계	35,248	46,784	△11,536	△24.7

도시공간전략과	3,574	8,117	△4,543	△56.0
도시계획과	1,735	2,893	△1,158	△40.0
도시계획상임기획과	1,815	14,728	△12,913	△87.7
도시재창조과	11,161	6,910	4,251	61.5
신속통합기획과	7,914	4,000	3,915	97.9
도시관리과	4,545	4,635	△90	△1.9
시설계획과	453	1,264	△811	△64.2
토지관리과	4,052	4,238	△186	△4.4

※ 회계별/부서별 세출예산안

(단위 : 백만 원)

회계명 / 부서명	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
계	35,248	46,784	△11,536	△24.7
일반회계	19,969	32,152	△12,183	△37.9
도시공간전략과	3,574	4,506	△932	△20.7
도시계획과	1,735	2,893	△1,158	△40.0
도시계획상임기획과	1,815	14,728	△12,913	△87.7
도시재창조과	65	65	△1	△0.1
신속통합기획과	7,914	4,000	3,915	97.9
도시관리과	679	1,590	△911	△57.3
시설계획과	135	132	3	2.5
토지관리과	4,052	4,238	△186	△4.4
주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651	72.2
도시재창조과	11,095	6,444	4,651	72.2
도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004	△48.9
도시공간전략과	-	3,611	△3,611	△100.0
도시재창조과	-	400	△400	△100.0
도시관리과	3,866	3,045	821	27.0
시설계획과	318	1,132	△814	△71.9

2. 성과주의 전략목표별 예산규모

- 도시공간본부 소관 성과주의 세출예산은 전략목표 8건, 성과목표 8건, 정책사업 8건, 단위사업 12건, 세부사업 49건으로 구성되어 있음

(단위 : 백만 원)

성과주의 예산안	전략 목표	예산안	비율(%)
	합계	35,248	100
전략목표 I (도시공간전략과)	서울의 공간적 비전 확립을 위한 전략 추진 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 7	3,300	9.4
전략목표 II (도시계획과)	서울의 지속가능한 성장과 균형발전을 견인하는 도시계획 실현 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 5	1,660	4.7
전략목표 III (도시계획 상임기획과)	합리적인 도시계획 의사결정 및 정책 연구 지원 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 5	1,774	5.0
전략목표 IV (도시재창조과)	녹지생태도심 재창조 및 새로운 도시공간 조성을 통한 도시활력 증진 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 5	11,099	31.5
전략목표 V (신속통합기획과)	신속통합기획을 통한 주택공급 활성화 및 도시주거공간 혁신 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 2	7,875	22.3
전략목표 VI (도시관리과)	입체적이고 미래지향적인 도시관리 기반 구축 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 6	4,484	12.7
전략목표 VII (시설계획과)	지속가능한 도시발전 기반 조성 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 3	377	1.1
전략목표 VIII (토지관리과)	토지정보 및 자료관리 인프라 구축 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 16	3,987	11.3
	사업비 외 일반예산	행정운영경비	691
			2.0

④ 회계별 세입·세출예산안 및 성과주의 예산편성 주요내역

1. 일반회계 세입·세출예산

- 2026회계연도 일반회계 세입예산은 6억 78백만 원으로 2025년도 예산 11억 3백만 원보다 38.5%(4억 25백만 원) 감액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증 감	증감률(%)	비 고(세부설명)
일반회계	678	1,103	△425	△38.5	
세외수입	79	96	△16	△17.2	
기타이자수입	3	2	1	74.7	시비보조금 이자
시·도비보조금 등반환수입	1	7	△6	△87.9	시비보조금 집행 잔액
기타과태료	66	72	△7	△9.1	부동산개발업·측량업 위반 과태료
지난연도수입	10	14	△5	△32.8	지난년도 과태료
보조금	599	1,007	△409	△40.6	
국고보조금	599	1,007	△409	△40.6	지가조사(414백만원), 연속지적도 정비사업(185백만원)

- 일반회계 세출예산 규모는 2025년도 예산(321억 52백만 원) 대비 37.9%(121억 83백만 원) 감액된 199억 69백만 원으로 편성됨

- 사업비는 192억 78백만 원으로 2025년도 예산(313억 87백만 원)보다 38.6%(121억 8백만 원) 감액되었고, 행정운영경비는 6억 91백만 원으로 2025년도 예산(7억 63백만 원) 대비 9.4%(72백만 원) 감액되었으며, 재무활동비는 편성되지 않았음

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
일반회계	19,969	32,152	△12,183	△37.9
사업비	19,278	31,387	△12,108	△38.6
재무활동	-	3	△3	△100.0
행정운영경비	691	763	△72	△9.4

- 일반회계 세출예산 신규사업은 6건, 23억 30백만 원으로 아래와 같음

도심복합개발 민관협력 실행방안 마련	4억	25백만 원
대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련	2억	원
미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 대체방안 및 제도개선 마련	2억	원
강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립	1억	원
미래서울도시관 운영 및 유지관리	10억	85백만 원
도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영	3억	20백만 원

- 계속 및 경상사업은 34건, 169억 49백만 원으로 아래와 같음

도시공간정책 컨퍼런스 운영	4억	45백만 원
도시공간 정책 현안검토 운영	13억	50백만 원
서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립	4억	46백만 원
서울시 공간혁신구역 공간재구조화계획 수립	4억	9백만 원
역세권 활성화사업 신속 추진 지원		26백만 원
도시계획위원회 운영	1억	52백만 원
공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상	1억	41백만 원
2040 권역생활권계획 수립(재정비)	10억	67백만 원
도시계획정책연구 수행	1억	4백만 원
도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리		76백만 원
서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화		74백만 원
도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	4억	35백만 원
공동이용시설 관리		4백만 원
신속통합기획 수립	74억	58백만 원
신속통합기획 운영 및 활성화	4억	17백만 원
도시·건축 공동위원회 운영	1억	79백만 원

지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	1억	20백만 원
공공시설 정책운영		59백만 원
지방토지수용위원회 등 운영	1억	79백만 원
부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리	2억	57백만 원
부동산종합공부시스템(KRAS) 유지관리		11백만 원
부동산 중개 서비스 개선		94백만 원
지가조사	4억	27백만 원
부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	2억	62백만 원
부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리	4억	9백만 원
연속지적도 정비	2억	78백만 원
균형잡힌 부동산 공시가격 시세 반영률 조사	1억	70백만 원
서울시토지수용위원회 심의지원시스템 운영	3억	56백만 원
지적측량 포털 시스템 고도화 및 유지관리	3억	93백만 원
최신 측량 장비 구매 및 전문인력 양성	1억	28백만 원
서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영		13백만 원
지적보존문서 온라인 민원발급시스템 운영 및 유지관리		13백만 원
지적보존문서시스템 토지기록물 DB 통합 구축	2억	50백만 원
개발사업지 내 시유재산 정밀조사 및 지적측량	7억	47백만 원

2. 주택사업특별회계 세입·세출예산

- 2026회계연도 주택사업특별회계 세입예산은 편성되지 않았으며, 세출예산은 2025년도 예산(64억 44백만 원) 보다 72.2%(46억 51백만 원)이 증액된 110억 95백만 원임

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651	72.2
사업비	11,095	6,444	4,651	72.2

- 주택사업특별회계 세출예산 신규사업은 1건, 1억 2백만 원으로 아래와 같음

도정사업 완료구역 관리방안 수립 1억 2백만 원

- 계속 및 경상사업은 3건, 109억 93백만 원으로 아래와 같음

도시정비형 재개발사업 관리 48백만 원

녹지생태도심 재창조 선도 105억 63백만 원

DDP 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립 3억 82백만 원

3. 도시개발특별회계 세입·세출예산

- 도시개발특별회계 세입예산은 편성되지 않았으며, 세출예산은 2025년도 예산(81억 88백만원)보다 48.9%(40억 4백만 원) 감액된 41억 84백만 원임

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004	△48.9
사업비	4,184	8,188	△4,004	△48.9

- 도시개발특별회계 세출예산 신규사업은 없음
- 계속 및 경상사업은 5건, 41억 84백만 원으로 아래와 같음

가양·등촌 택지개발지구 기본계획 및 지구단위계획 재정비	6억	30백만 원
신내 택지개발지구 기본계획 및 지구단위계획 재정비	4억	40백만 원
지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	27억	96백만 원
도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	2억	18백만 원
철도부지 체계적 관리를 위한 정비 용역(2차)	1억	원

4. 성과주의 예산편성 주요내역

- 도시공간본부 소관 성과주의 세출예산은 전략목표 8건, 성과목표 8건, 정책사업 8건, 단위사업 12건, 세부사업 49건으로 구성되어 있음

전략목표별 예산 편성 규모를 살펴보면,

- 첫째, ‘서울의 공간적 비전 확립을 위한 전략 추진’을 위해 7개 사업에 33억 원을 편성하였으며, 세부사업별 내역은 아래와 같음

도시공간정책 컨퍼런스 운영	4억	45백만 원
도시공간 정책 현안검토 운영	13억	50백만 원
서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립	4억	46백만 원
서울시 공간혁신구역 공간재구조화계획 수립	4억	9백만 원
역세권 활성화사업 신속 추진 지원		26백만 원
도심복합개발 민관협력 실행방안 마련	4억	25백만 원
대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련	2억	원

- 둘째, ‘서울의 지속가능한 성장과 균형발전을 견인하는 도시계획 실현 ’을 위하여 5개 사업에 16억 60백만 원을 편성하였음

도시계획위원회 운영	1억	51백만 원
공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상	1억	41백만 원
2040 권역생활권계획 수립(재정비)	10억	67백만 원
미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 대체방안 및 제도개선 마련	2억	원
강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립	1억	원

- 셋째, ‘합리적인 도시계획 의사결정 및 정책 연구 지원’을 위하여 5개 사업에 17억 74백만 원을 편성하였음

도시계획정책연구 수행	1억	4백만 원
도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리		76백만 원
서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화		74백만 원
도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	4억	35백만 원
미래서울도시관 운영 및 유지관리	10억	85백만 원

- 넷째, ‘녹지생태도심 재창조 및 새로운 도시공간 조성을 통한 도시활력 증진’을 위하여 5개 사업에 110억 99백만 원을 편성함

도시정비형 재개발사업 관리		48백만 원
녹지생태도심 재창조 선도	105억	63백만 원
DDP 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립	3억	82백만 원
도정사업 완료구역 관리방안 수립	1억	2백만 원
공동이용시설 관리		4백만 원

- 다섯째, ‘신속통합기획을 통한 주택공급 활성화 및 도시·주거공간 혁신’을 위하여 2개 사업 78억 75백만 원을 편성함

신속통합기획 수립	74억	58백만 원
신속통합기획 운영 및 활성화	4억	17백만 원

- 여섯째, ‘입체적이고 미래지향적인 도시관리 기반 구축 ’을 위하여 6개 사업에 44억 84백만 원을 편성함

도시·건축 공동위원회 운영	1억	78백만 원
지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	1억	20백만 원
도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영	3억	20백만 원

가양·등촌 택지개발지구 기본계획 및 지구단위계획 재정비	6억	30백만 원
신내 택지개발지구 기본계획 및 지구단위계획 재정비	4억	40백만 원
지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	27억	96백만 원

- 일곱째, ‘지속가능한 도시발전 기반 조성’을 위하여 3개 사업에 3억 77백만 원을 편성함

공공시설 정책운영	59백만 원	
도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	2억	18백만 원
철도부지 체계적 관리를 위한 정비 용역(2차)	1억	원

- 여덟째, ‘토지정보 및 자료관리 인프라 구축’을 위하여 16개 사업에 39억 87백만 원을 편성함

지방토지수용위원회 등 운영	1억	79백만 원
부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리	2억	57백만 원
부동산종합공부시스템(KRAS) 유지관리		11백만 원
부동산 중개 서비스 개선		94백만 원
지가조사	4억	27백만 원
부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	2억	62백만 원
부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리	4억	9백만 원
연속지적도 정비	2억	78백만 원
균형잡힌 부동산 공시가격 시세 반영률 조사	1억	70백만 원
서울시토지수용위원회 심의지원시스템 운영	3억	56백만 원
지적측량 포털 시스템 고도화 및 유지관리	3억	93백만 원
최신 측량 장비 구매 및 전문인력 양성	1억	28백만 원
서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영		13백만 원
지적보존문서 온라인 민원발급시스템 운영 및 유지관리		13백만 원
지적보존문서시스템 토지기록물 DB 통합 구축	2억	50백만 원
개발사업지 내 시유재산 정밀조사 및 지적측량	7억	47백만 원

III. 검토 의견

① 세입예산안

- 2026년도 도시공간본부 세입예산안은 11억 3백만 원 대비 38.5% (4억 25백만 원) 감액한 6억 78백만 원임
 - 일반회계 세입예산은 시·도보조금반환수입(시비보조금 집행잔액), 기타과태료(부동산개발업·측량업 위반), 지난연도수입(지난연도 과태료), 국고보조금(지가조사, 연속지적도 정비사업) 등의 예산 감소로 금년 대비 38.5%(4억 25백만 원) 감액한 6억 78백만 원임

< 2026년도 세입예산안 >

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	678	1,103	△425	△38.5
일반회계	678	1,103	△425	△38.5

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)	비 고(세부설명)
일반회계	678	1,103	△425	△38.5	
세외수입	79	96	△16	△17.2	
기타이자수입	3	2	1	74.7	시비보조금 이자
시·도비보조금등반환수입	1	7	△6	△87.9	시비보조금 집행 잔액
기타과태료	66	72	△7	△9.1	부동산개발업·측량업 위반 과태료
지난연도수입	10	14	△5	△32.8	지난년도 과태료
보조금	599	1,007	△409	△40.6	
국고보조금	599	1,007	△409	△40.6	지가조사(414백만원), 연속지적도 정비사업(185백만원)

② 세출예산안

- 2026회계연도 도시공간본부 세출예산안은 352억 48백만 원으로 2025년도 예산(467억 84백만 원) 대비 24.7%(115억 36백만 원) 감액한 규모이며, 이는 2026회계연도 서울시 예산안 규모 51조 506억 원의 0.07%에 해당함
- **일반회계 세출예산** 규모는 전년(321억 52백만 원) 대비 37.9%(121억 83백만 원)가 감액된 199억 69백만 원이며, 세부적으로는 행정운영경비 6억 91백만 원, 사업비 192억 78백만 원으로 편성하였음
- **특별회계 세출예산** 규모는 전년(146억 32백만 원) 대비 4.4%(6억 47백만 원)가 증가된 152억 79백만 원임
- **주택사업특별회계 세출예산**은 전년(64억 44백만원) 대비 72.2%(46억 51백만 원)가 증액된 110억 95백만 원이며 전액 사업비로 도시정비형 재개발사업 관리 48백만 원, 농지생태도심 재창조 선도 105억 63백만 원, DDP 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립 3억 82백만 원, 도정 사업 완료구역 관리방안 수립 1억 2백만 원을 편성하였음
- **도시개발특별회계 세출예산**은 전년(81억 88백만원) 대비 48.9%(40억 4백만 원)가 감액된 41억 84백만 원이며 전액 사업비로 주요 사업은 지구 단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원) 27억 96백만 원, 도시 자연공원구역 2억 18백만 원 등을 편성하였음

< 2026년도 세출예산안 >

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	35,248	46,784	△11,536	△24.7
일반회계	19,969	32,152	△12,183	△37.9
특별회계	15,279	14,632	647	4.4
주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651	72.2
도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004	△48.9

③ 부서별 세출예산 검토

- 2026년 도시공간본부 예산안을 부서별로 살펴보면,
 - 도시공간전략과에 35억 74백만 원(전년도 최종예산 대비 56.0%(45억 43백만 원) 감액), 도시계획과에 17억 35백만 원(전년도 최종예산 대비 40.0%(11억 58백만 원) 감액), 도시계획상임기획과에 18억 15백만 원(전년도 최종예산 대비 87.7%(129억 13백만 원) 감액), 도시재창조과에 111억 61백만 원(전년도 최종예산 대비 61.5%(42억 51백만 원) 증액), 신속통합기획과에 79억 14백만 원(전년도 최종예산 대비 97.9%(39억 15백만 원) 증액), 도시관리과에 45억 45백만 원(전년도 최종예산 대비 1.9%(90백만 원) 감액), 시설계획과에 4억 53백만 원(전년도 최종예산 대비 64.2%(8억 11백만 원) 감액), 토지관리과에 40억 52백만 원(전년도 최종예산 대비 4.4%(1억 86백만 원) 감액)이 편성되었음

< 2026년도 부서별 세출예산안 >

(단위 : 백만 원)

부서명	2026년 예산(안)		2025년 예산	증 감	증감률(%)
합 계	35,248	100%	46,784	△11,536	△24.7
도시공간전략과	3,574	10.1	8,117	△4,543	△56.0
도시계획과	1,735	4.9	2,893	△1,158	△40.0
도시계획상임기획과	1,815	5.1	14,728	△12,913	△87.7
도시재창조과	11,161	31.7	6,910	4,251	61.5
신속통합기획과	7,914	22.5	4,000	3,915	97.9
도시관리과	4,545	12.9	4,635	△90	△1.9
시설계획과	453	1.3	1,264	△811	△64.2
토지관리과	4,052	11.5	4,238	△186	△4.4

1. 도시공간전략과

- 2026년 도시공간전략과 예산안은 2025년 최종예산(81억 17백만 원) 대비 56.0%(△45억 43백만 원) 감액한 35억 74백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 도시공간전략과 예산안 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘도시공간 정책 현안검토 운영’은 전년 예산(7억 30백만 원) 대비 84.9%(6억 20백만 원) 증액된 13억 50백만 원을 편성하였고, ‘서울시 공간혁신구역 공간재구조화계획 수립’ 사업은 전년 예산(3억 14백만 원) 대비 30.3%(95백만 원) 증액된 4억 9백만 원을 편성함
- 신규 사업으로 ‘도심복합개발 민관협력 실행방안 마련’에 4억 25백만 원, ‘대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련’에 2억 원을 편성 요청함

< 2026년도 도시공간전략과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	도시공간전략과	8,117	3,574	100.0%	△4,543	△56.0%
1	도시공간정책 컨퍼런스 운영	436	445	12.5%	8	2.1%
2	도시공간 정책 현안검토 운영	730	1,350	37.8%	620	84.9%
3	서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립	432	446	12.5%	14	3.2%
4	서울시 공간혁신구역 공간재구조화계획 수립	314	409	11.4%	95	30.3%
5	역세권 활성화사업 신속 추진 지원	82	26	0.7%	△56	△68.3%
6	(신규) 도심복합개발 민관협력 실행방안 마련	-	425	11.9%	425	-
7	(신규) 대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련	-	200	5.6%	200	-
8	기본경비	330	274	7.7%	△56	△17.0%
9	탄소중립 도시공간 관리체계 마련	600	-	-	△600	△100%

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
10	맑은 공간 서울길 프로젝트 시범사업 추진	297	-	-	△297	△100%
11	서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립	820	-	-	△820	△100%
12	여의도공원 재구조화 추진	3,611	-	-	△3,611	△100%
13	서울시 철도지하화 주변지역 기본구상 수립	465	-	-	△465	△100%

1) 신규사업

도심복합개발 민관협력 실행방안 마련 (사업설명서 : p.50; 예산서 p.1344)

- 이번 사업은 '25.2월 「도심 복합개발 지원에 관한 법률(이하, "도심 복합개발법")」 제정에 따라 성장거점형 도심복합개발 사업 공모와 공모 대상지 계획안 마련을 위한 용역 수행을 위해 사업비 4억 25백만 원 (용역비 3억 78백만 원)을 신규 편성¹⁾함

< '도심복합개발 민관협력 실행방안 마련' 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 424,560	(x-) 424,560	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 46,560	(x-) 46,560	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 378,000	(x-) 378,000	(x-) 100

※ 도시공간본부 2026년도 예산(안) 성과계획서 및 사업별설명서

1) 기술심사담당관, 제804차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2025.9.5. (기술심사담당관 - 16949)
- 건명 : 도심복합개발사업 협력 실행방안 마련 용역, (심사결과 : 적정)

- '25.2월 「도심복합개발법」이 제정됨에 따라 도심복합개발혁신지구의 지정 절차, 규제 특례, 공공기여 범위, 민간 전문기관의 참여 요건 등을 포괄적으로 규정할 수 있는 법적 기반이 마련되었음
- 이번 사업은 '성장거점형 도심복합개발사업(붙임1)'에 대한 사업 추진 초기 단계의 안정적 제도 정착을 위한 민간사업자와의 전략적 협력 대안을 마련하고 원활한 사업 공모를 통한 도심복합개발사업 계획안 마련을 하고자 한다는 측면에서 그 타당성이 인정된다고 하겠음
- 서울시는 용역 추진을 통해 민간사업자와의 사업 협력 실행방안을 마련하고 실제 실행이 가능한 수준의 구체적 협력모델을 도출하며, 합리적이고 객관적인 선도사업지 선정기준을 마련해야 한다는 점에서 용역 관리 감독에 만전을 기해야 할 것임
- 현재 「도심복합개발법」 제21조에 따라 서울시 '도심복합개발통합심의위원회'가 구성되지 않았으며 위원회 구성 시 도시계획·건축·교통 등 다양한 분야의 전문가로 위원을 구성하는 방식은 여러 심의 위원회에서도 통상적으로 위원회를 구성하고 운영하는 체계임
- 「도심복합개발법」 제21조제8항에서 '도심복합개발통합심의위원회'와 유사한 구성과 기능을 수행하고 있는 위원회가 있는 경우 조례로 정하는 바에 따라 그 위원회가 통합심의위원회의 기능을 대신할 수 있다고 규정하고 있다는 점에서 조례 제정을 통해 통합심의위원회 설치·운영뿐만 아니라 다른 심의위원회를 활용해 심의 기능을 대체 하는 등의 방안도 검토할 필요가 있다고 할 것임

대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련 (사업설명서 : p.53; 예산서 p.1345)

- 이번 사업은 서울시 내 대형마트·백화점 등 대규모 판매시설 부지의 폐점 및 재개발이 증가함에 따라, 향후 해당 유통판매부지의 효율적 활용과 공공성 확보를 위해 선제적 개발계획을 수립하기 위한 용역을 추진하는 것으로 사업비 2억 원(용역비 1억 98백만 원)을 신규 편성²⁾함

< ‘**대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련’ 예산편성 내역 >**

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 200,000	(x-) 200,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 198,000	(x-) 198,000	(x-) 100

※ 도시공간본부 2026년도 예산(안) 성과계획서 및 사업별설명서

- ’24.3월 국가데이터처(통계청)³⁾ 통계와 한국은행 경제연구원⁴⁾ 분석 자료에 따르면 최근 온라인 소비 확대로 인한 비대면 산업 확산 등으로 대형마트·백화점 판매시설의 폐점이 지속되고 있으며, 대형마트

2) 기술심사담당관, 제813차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2025.9.9. (기술심사담당관 - 17221)

- 건명 : 대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련 용역, (심사결과 : 적정)

3) 국가데이터처 서비스업동향과, 2024년 4월 온라인쇼핑동향, 2024.6.3.

- 온라인쇼핑 운영형태별 거래액은 전년동월대비 온라인몰은 11.9% 증가한 15조 2,306억원을, 온·오프라인병행몰은 6.3% 증가한 4조 5,722억원을 기록

4) 허성윤·진현정, 대형마트 폐점이 주변상권 매출에 미치는 영향, 한국은행 경제연구원, 經濟分析, 2024.3.

- (일부 발췌) 대형마트 폐점이 반경 2km 주변상권 매출액을 5.3% 정도 감소시켰으며, 주중 매출액과 주말 매출액이 각각 5.0%와 7.8% 가량 감소

- 대형마트 폐점이 주변 상권에 소비 이전 효과로 연결되지 않았음을 보여주며, 오히려 폐점 이후 대형마트가 존재할 때의 목적 통행이 감소하면서 부정적인 영향이 나타난 것을 확인

폐점 시 반경 2km 이내 상권 매출이 평균 5.3% 감소하고 폐점이 주변 소비 이전 효과로 이어지지 않고 지역 상권 쇠퇴를 초래하는 것으로 나타남(붙임2)

- 이는 대규모 판매시설 폐점이 단순한 시장 재편이 아니라 도시공간 구조와 지역경제에 직접적 영향을 미치는 문제임을 반증하는 것으로 볼 수 있음

〈 온라인쇼핑 거래액 동향 〉

(억 원, %, %p)

	2023년		2024년		전월대비		전년동월대비	
	연간	4월	3월 ^p	4월 ^p	증감액	증감률(차)	증감액	증감률(차)
○ 총 거래액(A)	2,288,607	179,138	204,231	198,027	-6,204	-3.0	18,889	10.5
모바일 거래액(B)	1,690,320	132,272	151,373	148,026	-3,347	-2.2	15,753	11.9
비 중(B/A)	73.9	73.8	74.1	74.8	-	0.7	-	1.0

※ 출처 : 국가데이터처(2024.4월)

- 서울시는 이러한 도시공간 변화에 대응하여 매각 및 개발계획이 진행 중인 대형마트·백화점 등 판매부지를 사전에 파악하고 관련 도시관리 가이드라인을 마련함으로써, 민간사업자의 개발동력을 견인하고 공공 정책목표를 달성하기 위한 기반을 구축⁵⁾하고자 한다는 점에서 사업의 필요성이 인정된다 할 것임
- 이번 용역의 과업 범위는 대형마트·백화점 등의 유휴부지만을 대상으로 하고 있으나, 한국은행 경제연구원 등 관련 연구 결과에서 대형 판매시설이 사라짐에 따라 주변 상권도 쇠퇴하는 등 부정적인 영향이 발생한다는 점을 고려할 때 주변 상권 활성화 등 포괄적 대응 방안 마련을 위해 과업 범위와 내용을 조정할 필요가 있다고 하겠음

5) 도시공간본부 도시공간전략과, 대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련 기술용역 시행계획, 2025.8.26.

2) 주요 계속사업

- 서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립** (사업설명서 : p.39; 예산서 p.1344)
 - 이번 사업은 국토교통부 '철도지하화 통합개발 종합계획'에 따라 서울 시가 국가철도 지상 구간 노선⁶⁾에 대해 철도지하화통합개발 기본 계획을 수립하고자 하는 것으로, 총사업비 30억 34백만 원('25.12. ~'28.12.) 중 4억 46백만 원(14.7%)을 2026회계연도 예산으로 편성⁷⁾함

< '서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립' 예산편성 내역 >

- 예산(안) 총괄** (단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 432,000	(x-) 432,000	(x-) 445,750	(x-) 13,750	(x-) 3
사무관리비	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 0	(x-) 0
공기관등에대한 경상적위탁사업비	(x-) 30,000	(x-) 30,000	(x-) 0	(x-) 0	(x-) △100
시설비	(x-) 400,000	(x-) 400,000	(x-) 443,750	(x-) 43,750	(x-) 11

※ 도시공간본부 2026년도 예산(안) 성과계획서 및 사업별설명서

- '24.1월 「철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법(이하, "철도지하화통합개발법")⁸⁾」 제정으로 지상철도 구간의 지하화를 통해 확보된 지상부의 철도부지와 주변 지역을 개발할 수 있는 근거가 마련되었음

6) 서울시 전체 지상철도 국철구간(6개 노선 총 71.6km)

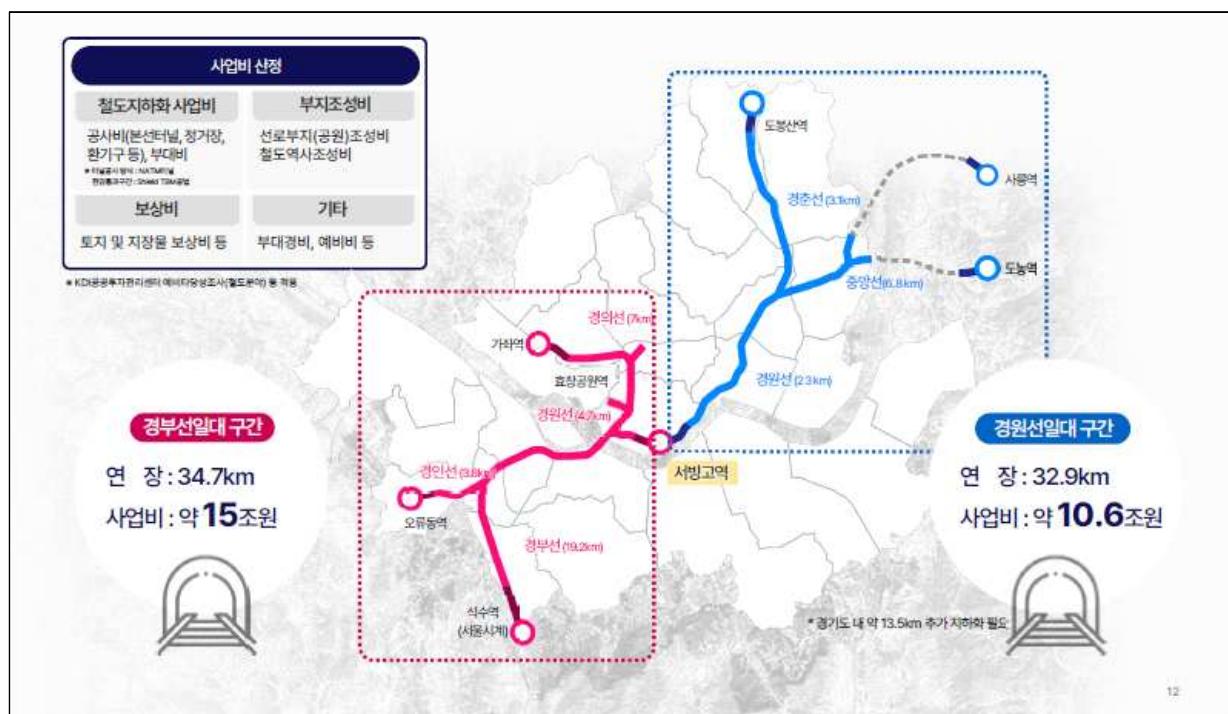
7) 기술심사담당관, 제1080차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.9.24.

- 건명 : 서울시 철도지하화 통합개발 기본계획수립 (심사결과 : 적정)

8) 「철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법」 제6조(철도지하화통합개발 기본계획의 수립) ① 특별 시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 종합계획에 따라 철도지하화 통합개발을 시행하려는 경우 노선별로 철도지하화통합개발 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립 하여야 하며, 노선이 둘 이상의 특별시·광역시·도·특별자치도의 행정구역에 걸치는 경우 시·도지사 간 협의하여 기본계획을 수립하여야 한다. 기본계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

- 국토교통부는 2024년 3월 '철도지하화 통합개발 종합계획' 수립 연구 용역을 착수하며(붙임4) 1차 선도사업에 선정이 되는 경우 종합계획 수립 이전에 지방자치단체의 기본계획을 수립할 수 있도록 행정적으로 지원한다는 내용을 발표⁹⁾한 바 있음
- 서울시는 '24.10월 경부선일대 34.7km, 경원선일대 32.9km 등 (붙임3) 총연장 67.6km 국가철도 전 구간¹⁰⁾에 대한 철도지하화 통합 개발 계획을 발표¹¹⁾하고 국토교통부 선도사업에 선정될 것을 예상하고 2025년에 '서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립' 예산 4억 32백만 원을 편성('25.4월~'27.2월)하였음

< 서울시 철도지하화 제안 노선 ('24.10월) >



9) (보도자료) 국토교통부, 도심 내 철도지하화 통합개발 밑그림 그린다 -21일부터 '철도지하화 통합개발 종합계획' 수립 연구용역 본격 착수, 2024.3.22.

10) 서울시 내 국가철도 외 지상구간은 2·3·4·7호선 등 서울시가 관리·운영 중인 도시철도 구간으로서, 「철도지하화통합개발법」의 적용 대상이 아님

11) 서울특별시, 공간대개조 67.6km 서울시 철도지하화 통합개발 계획, 발표자료, 2024.10.23.

- '25.2월 서울시가 철도지하화 선도사업에서 제외¹²⁾됨에 따라 국토교통부가 '철도지하화 통합개발 종합계획'을 수립한 이후('25.12월) 서울시가 기본계획을 수립해야 함에 따라 2025년 예산 전액(4억 원)을 명시이월해야 하는 실정임

< '서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립' 명시이월 사유 >

(단위:백만 원)

회계명	부서명	사 업 명		2025 예산액	명시 이월액	이 월 사 유
일반회계	도시공간 전략과	서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립	시설비	400	400	선행 계획인 국토교통부의 '철도지하화 통합개발 종합계획'이 미수립되어 후속 계획인 '철도지하화 통합개발 기본계획'까지 지연되는 사유로 이월 추진

- 이번 사업의 총예산은 명시이월한 2025년도 예산 4억 원과 2026년도 예산 4억 46백만 원을 합쳐 총 8억 46백만 원으로 '철도지하화 통합개발 기본계획'을 수립하는 것으로 판단되나 당해연도에 예산 전액을 집행하기가 어렵다는 점에서 예산편성에 대한 면밀한 재검토가 필요한 것으로 판단됨
- 예산 집행의 효율성을 높이고 이월예산 규모를 줄이기 위해 당해연도 예산은 계획적이고 점진적으로 편성하고, 용역 추진 경과에 따라 예산을 재편성하는 방식이 필요함
- 서울시가 제안한 철도지하화 기본구상은 경부선·경원선 일대 개발 이익을 상호 연계하여 전체 구간의 사업비를 충당하는 구조를 전제로 하고 있어 일부 노선만 선도사업으로 선정될 경우 사업비 조달 및

12) 도시공간본부, 주요 업무보고, 2025.11.

- ('25.2.19) 철도지하화 우선추진 사업 선정(국토부) : 부산(데크화 2.8km), 대전(데크화 2.4km), 안산(5.1km)

수익재분배 방안이 불명확해질 우려가 있고 2024년 국토교통부 1차 컨설팅 결과¹³⁾에서 지적된 사업비 산정방식의 불확실성, 인접 지역 협의 절차 미비, 사업 규모 산정 근거 부족 등은 여전히 개선이 필요함

- 향후 국토교통부 종합계획 결과를 반영하여 노선별 사업성 분석과 단계별 재원분담 체계를 구체화하는 보완 작업이 이루어져야 할 것으로 판단됨

13) 도시공간본부 도시공간전략과, 서울시 철도지하화 추진계획(안) 국토부 컨설팅(1차) 결과 -국토부 회의 결과보고 -, 2024.7.

2. 도시계획과

- 2026년 도시계획과 예산안은 2025년 예산(28억 93백만 원) 보다 11억 58백만 원($\triangle 40.0\%$) 감액한 17억 35백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 도시계획과 예산안 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘2040 권역생활권계획 수립(재정비)’ 사업은 전년 예산(6억 20백만 원) 대비 72.1% (4억 47백만 원) 증액된 10억 67백만 원으로 편성하였음
- 신규 사업으로 ‘미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 폐지 및 제도개선 방안 마련’에 2억 원, ‘강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립’에 1억 원을 편성함
- ‘공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상’ 사업은 전년 예산(3억 4백만 원) 대비 53.6%($\triangle 1억 63백만 원$) 감액한 1억 41백만 원을 편성함

< 2026년도 도시계획과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	도시계획과	2,893	1,735	100.0%	$\triangle 1,158$	$\triangle 40.0\%$
1	도시계획위원회 운영	145	152	8.8%	7	4.8%
2	공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상	304	141	8.1%	$\triangle 163$	$\triangle 53.6\%$
3	2040 권역생활권계획 수립(재정비)	620	1,067	61.5%	447	72.1%
4	(신규) 미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 폐지 및 제도개선 방안 마련	-	200	11.5%	200	-
5	(신규) 강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립	-	100	5.8%	100	-
6	기본경비	77	75	4.3%	$\triangle 2$	$\triangle 2.6\%$
7	저층주거지 개선 관리모델 개발	500	-	-	$\triangle 500$	$\triangle 100\%$
8	도시관리계획(경관지구) 재정비	200	-	-	$\triangle 200$	$\triangle 100\%$

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
9	경관지구 재정비 관련 전략환경영향평가	200	-	-	△200	△100%
10	개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련	497	-	-	△497	△100%
11	공공기여 자산의 관리·활용방안 마련	100	-	-	△100	△100%
12	서울시 미래항공교통 (S-UAM) 모빌리티 기체 진출입에 따른 인접지역 도시공간 유형화 연구	200			△200	△100%
13	서울시 N분 도시의 유형별 특성을 통한 지역균형 발전방안 연구	50			△50	△100%

1) 신규사업

미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 폐지 및 제도개선 방안 마련

(사업설명서 : p.72; 예산서 p.1347)

- 이번 사업은 급격한 도시환경 변화에 대응하기 위해 기존의 용도지역제를 점진적으로 대체하는 새로운 도시관리체계 전환을 위한 제도 개선 방안을 마련하고자 하는 것으로 총사업비 5억 원('26.1월~'27.12월) 중 2억 원(40.0%)을 2026회계연도 예산으로 신규 편성¹⁴⁾함

< '미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 폐지 및 제도개선 방안 마련' 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 200,000	(x-) 200,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 198,000	(x-) 198,000	(x-) 100

14) 기술심사담당관, 제831차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.9.15.

- 건명 : 미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 폐지 및 제도개선 방안 마련 용역 (심사결과 : 적정)

- 이번 사업은 기존의 경직된 용도지역제가 급격한 도시환경 변화와 생활 양식의 다변화에 대응하기 어렵다는 문제의식(붙임5)에서 출발한 것임
- 도시기능의 융·복합화, 인구감소 및 고령화 등 새로운 도시 여건 속에서 도시관리체계의 유연한 전환을 모색하고 이를 통해 도시 내 기능 혼합 및 토지이용 효율성을 높이는 등 도시경쟁력 강화를 위한 기반을 마련하고자 한다는 점에서 사업의 타당성이 인정된다고 할 것임
- 용도지역제는 도시계획의 근간이 되는 핵심 제도로 이를 대체하거나 유연화하는 방안은 「국토계획법」 및 「건축법」 등 상위법령과 직결됨에 따라 제도 개편 과정에서는 중앙정부(국토교통부) 도시관리체계와의 정합성 검토가 병행되어야 할 것임
- 용도지역제의 제도개선 논의 과정에서 도시계획, 건축, 부동산 등 관련 전문가 등의 논의를 통해 공공·민간의 토지이용 이해관계를 종합적으로 조정할 수 있도록 하는 것이 필요하다고 하겠음

- 강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립 (사업설명서 : p.75; 예산서 p.1347)
 - 이번 사업은 강북권역 일자리 창출 및 중심지 활성화를 위해 권역별 지역 특성과 발전 여건을 반영한 맞춤형 실행방안을 마련하고자 하는 것으로 총사업비 5억 원('26.3.~'27.12.) 중 1억 원(20.0%)을 신규 편성¹⁵⁾함

15) 기술심사담당관, 제834차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.9.15.

- 건명 : 강북권역 중심시 활성화를 위한 실행방안 수립 용역 (심사결과 : 적정)

〈 ‘강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립’ 예산편성 내역 〉

□ 예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 100,000	(x-) 100,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 98,000	(x-) 98,000	(x-) 100

- 이번 사업은 강북권 활성화를 시간적 흐름에 따라(붙임6) 변화한 상업 시설의 이용 여건 변화, 중심지 기능 약화 요인 등을 진단하고 공공·민간이 함께 추진 가능한 실행방안을 도출하려는 것임
- 강북권역의 지역 특성을 고려하여 중심지 기능 활성화를 위한 방안 마련을 위해 ‘업무형’, ‘고밀주거형’ 등 지역맞춤형 개발을 위한 실행 방안을 제시하고 개발유형별 인센티브를 부여하여 실행력을 확보하고자 한다는 측면에서 용역의 필요성이 인정된다 할 것임
- ‘상업지역 확대’ 및 ‘인센티브 제공’ 과정에서 주변 지역 및 강남지역과의 갈등 유발 요인을 면밀하게 검토하는 한편 기존에 추진하고 있는 관련 사업과의 중복을 최소화할 수 있도록 정책적 협의 및 연계를 강화할 필요가 있다고 할 것임
- 용역 추진과정에서 지역주민, 상인회, 관련 전문가 등의 의견 수렴 절차를 거쳐 공감대를 형성하고 계획의 실현 가능성을 높일 필요가 있으며 관련 법령과의 정합성 검토가 병행되어야 할 것임

2) 주요 계속사업

- 공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상** (사업설명서 : p.64; 예산서 p.1347)
- 이번 사업은 김포공항 일대 고도제한 완화 방안을 마련하고 개발 소외지역의 정비지원 및 활성화 등 지역 발전을 위한 마스터플랜 수립을 위한 것으로, 총사업비 6억 45백만 원(24.10월~'26.10월) 중 전년(3억 4백만 원) 대비 53.6%(1억 63백만 원) 감액한 1억 41 백만 원을 편성¹⁶⁾함

< '공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상' 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 304,000	(x-) 304,000	(x-) 141,000	(x-) $\Delta 163,000$	(x-) $\Delta 54$
사무관리비	(x-) 4,000	(x-) 4,000	(x-) 3,000	(x-) $\Delta 1,000$	(x-) $\Delta 25$
시설비	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 138,000	(x-) $\Delta 162,000$	(x-) $\Delta 54$

- 우리나라의 장애물 제한표면의 설정 기준은 「공항시설법 시행령」 제5조¹⁷⁾ 및 같은 법 시행규칙 제4조¹⁸⁾에서 규정하고 있으며 이는

16) 기술심사담당관, 제605차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.5.22.

- 건명 : 공항권역 고도제한 완화 및 발전방안 구상 용역 (심사결과 : 적정)

17) 「공항시설법 시행령」 제5조(장애물 제한표면의 구분) ① 법 제2조제14호에서 "대통령령으로 정하는 구역"이란 다음 각 호의 것을 말한다.

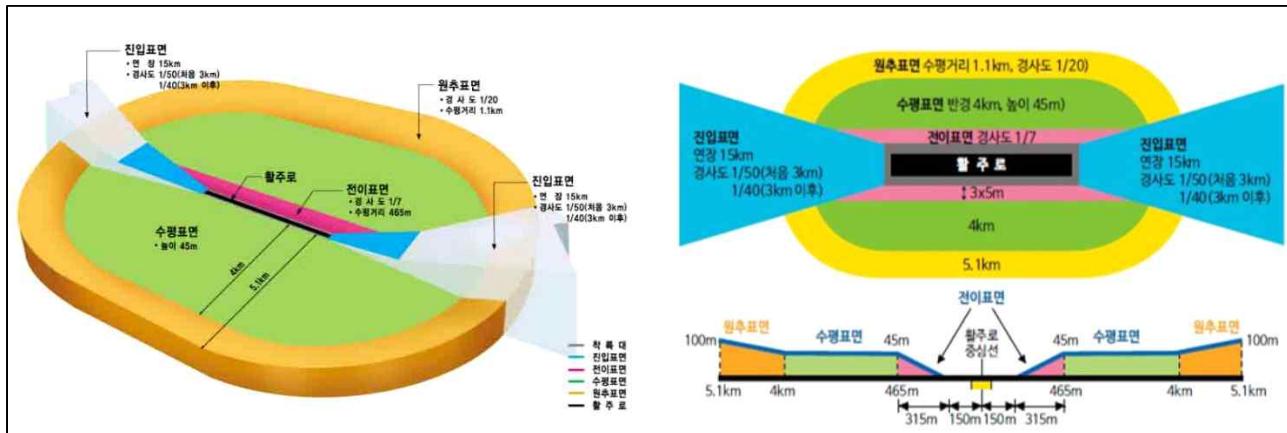
1. 수평표면
2. 원추표면
3. 진입표면 및 내부진입표면
4. 전이(轉移)표면 및 내부전이표면
5. 착륙복행(着陸復行)표면

② 장애물 제한표면의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

18) 「공항시설법 시행규칙」 제4조(장애물 제한표면의 기준) 「공항시설법 시행령」 (이하 "영"이라 한다) 제5

항공기 착륙 각도, 공항 규모, 비행 절차 등을 고려하여 공항 주변의 일정 면적에 고도제한을 위한 가상표면을 설정한 것임

< 장애물 제한표면¹⁹⁾(OLS)의 설정 기준²⁰⁾ >



- 국제민간항공기구(이하, 'ICAO')는 '25.4월 기준의 장애물제한표면(OLS) 기준을 '금지표면(OFS)'과 '평가표면(OES)²¹⁾으로 이원화하는 '공항 고도제한 국제기준' 개정안을 의결²²⁾하였으며 '25.8월 발효하였음. 금지표면은 기존 184km^2 에서 35.2km^2 로 148.8km^2 축소되고 평가표면은 신설되어 458km^2 범위로 확대 지정될 것으로 예측됨
- ICAO의 '공항 고도제한 국제기준' 개정안은 항공기 안전 확보와 함께 공항 주변 개발의 유연성 확대 등 관련 내용을 반영한 것으로 국토교

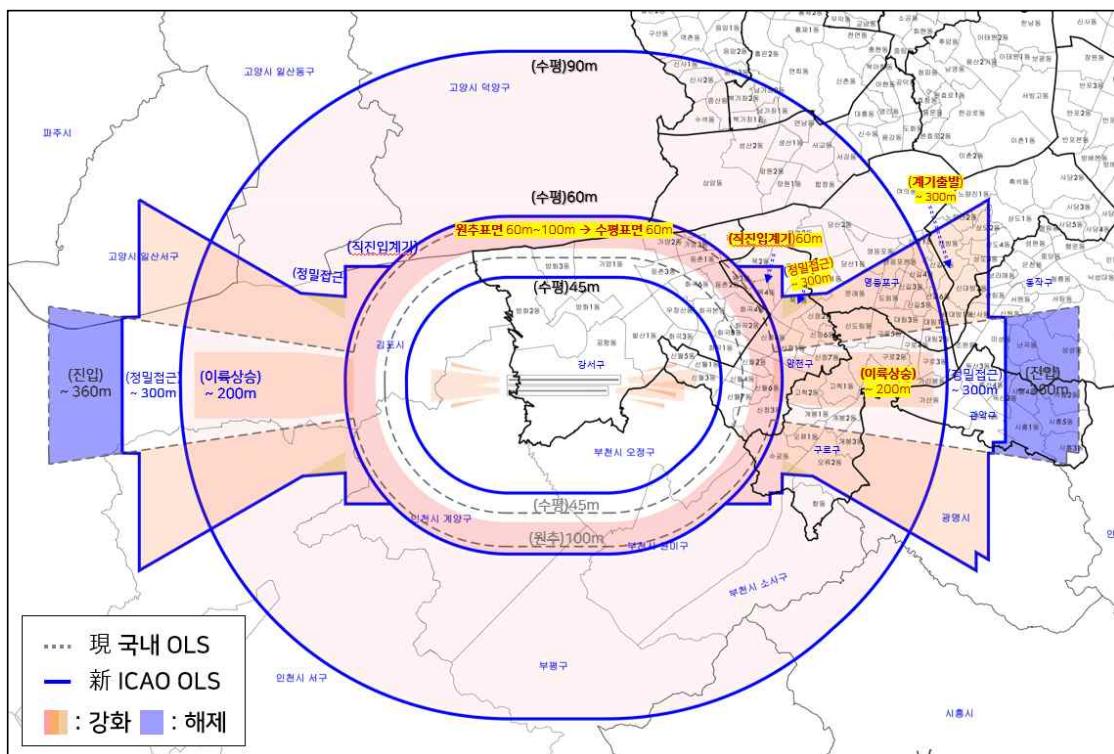
조제2항에 따른 장애물 제한표면의 기준은 별표 2와 같다.

- 19) 장애물 제한표면(Obstacle Limitation Surfaces, OLS) : 항공기 안전운항을 위해 공항 주변의 장애물 설치를 제한하는 가상의 표면
 - 20) 한국공항공사 홈페이지, 장애물제한표면 고도제한 정보 내용 일부 발췌 (<https://www.airport.co.kr/>)
 - 21) 금지표면(Obstacle Free Surface) : 항공기 안전 운항을 위해 장애물이 침투할 수 없는 필수 구역
평가표면(Obstacle Evaluation Surface) : 위험평가에 따라 45m, 60m 등 조건부로 고도가 제한되는 구역
 - 22) 도시공간본부, 주요 업무보고, 2025.11월, p.10.
 - 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('25.4.) → 국내기준 마련(현재) → 시행('30.11.)

통부23)는 2030년 11월 전면 시행을 목표로 항공 안전 기준 개정을 진행하고 있다고 밝힘

- 국토교통부가 마련하는 항공 안전 기준 개정이 2030년경 시행되는 경우 양천·강서·구로·부천 등 서울의 서남권 지역이 새롭게 고도제한 대상에 포함되거나 강화될 가능성이 있으며, 양천·목동 등 기존 정비사업 추진에 차질이 발생²⁴⁾할 우려가 있음을 확인함

〈新 ICAO 국제기준 적용 시 장애물제한표면 구역〉



※ 본 도면은 김포공항 활주로가 2본 운영에 따라 장애물제한표면을 정확히 반영한 것이 아니며, 이해를 돋기 위한 개념도임

23) (보도자료) 국토교통부, 공항주변 고도제한 개정은 안전을 확보하면서 적용될 수 있도록 준비하겠습니다.
2025.7.1.

24) 도시공간본부, 제333회 서울특별시의회 정례회 행정사무감사자료(II) (도시계획균형위원회), p.1170
- 주민 불편 민원사항

구분	민원내용	조치계획
1	양천구 일부 지역에서 ICAO 국제기준 개정 적용으로 정비사업에 차질 우려	<ul style="list-style-type: none"> · 안전 확보를 전제로 고도제한 규제가 강화되지 않고 주민 부담이 최소화 될 수 있도록 추진 · 관련 기관과 TF 운영 중이며, 국토부와 지속 협의 예정

- 고도제한 기준 변경이 어려운 금지표면(OFS)을 제외한 평가표면(OES)은 각 회원국의 공항 여건과 비행 절차에 맞춰 축소·조정할 수 있도록 규정되어 있음에 따라 서울시는 국토교통부, 관련 기관, TF 구성²⁵⁾ 등과의 협의를 통해 김포공항 일대 고도제한 완화 방안을 검토(붙임7) 중임
- 이번 사업은 ICAO 개정안의 국내 적용에 따른 영향을 종합적으로 분석하고, 고도제한 완화가 가능한 구역을 합리적으로 설정하여 공항 권역 발전을 위한 실질적 대응 방안을 마련하고자 한다는 측면에서 시의적절하다고 판단됨
- ICAO 개정안은 규제 완화와 강화 내용이 혼재되어 있어 신규 규제 지역 발생과 기존지역은 규제가 강화될 가능성이 클 것으로 예상되며 2030년경 ICAO 개정안이 시행되면 일부 지역에서 고도제한이 강화되어 공항 주변 개발 및 정비사업의 지연을 초래할 위험이 있음
- 이러한 고도제한 강화와 규제지역 확대로 해당지역 주민의 재산권 침해가 발생할 수 있다는 점에서 서울시는 실효성 있는 용역이 추진될 수 있도록 만전을 기해야 할 것임

25) 도시공간본부, 주요 업무보고, 김포공항 일대 고도제한 완화 추진, 2025.9.5., p.11

- 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 추진중에 있으며, 국토부와도 긴밀히 협조 중
 - TF구성 : 서울시, 강서구, 양천구, 계양구, 부천시, 김포시, 한국공항공사, 전문가(항공교통관제사협회, 민간 항공조정사협회)

3. 도시계획상임기획과

- 2026년 도시계획상임기획과 예산안은 2025년 예산(147억 28백만 원) 대비 129억 13백만 원($\triangle 87.7\%$) 감액한 18억 15백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 도시계획상임기획과 예산안 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘미래 서울도시관 운영 및 유지관리’ 사업은 신규 사업으로 10억 85백만 원으로 편성되었음
- ‘도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리’ 사업은 전년 예산(1억 86백만 원) 대비 59.1%($\triangle 1억 9백만 원$) 감액한 76백만 원, ‘도시계획정보시스템 운영 및 유지관리’ 사업은 전년 예산(7억 6백만 원) 대비 38.4%($\triangle 2억 71백만 원$) 감액한 4억 35백만 원을 편성함

< 2026년도 도시계획상임기획과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	도시계획상임기획과	14,728	1,815	100.0%	$\triangle 12,913$	$\triangle 87.7\%$
1	도시계획정책연구 수행	104	104	5.7%	-	0.0%
2	도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리	186	76	4.2%	$\triangle 109$	$\triangle 59.1\%$
3	서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화	104	74	4.1%	$\triangle 30$	$\triangle 28.8\%$
4	도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	706	435	24.0%	$\triangle 271$	$\triangle 38.4\%$
5	(신규) 미래서울도시관 운영 및 유지관리	-	1,085	59.8%	1,085	-
6	기본경비	42	40	2.2%	$\triangle 2$	$\triangle 4.8\%$
7	미래서울도시관 조성	13,186	-	-	$\triangle 13,186$	$\triangle 100\%$
8	서울형 용적이양 제도의 안착을 위한 선도모델 사업화 방안 마련	400	-	-	$\triangle 400$	$\triangle 100\%$

1) 신규사업

- 미래서울도시관 운영 및 유지관리 (사업설명서 : p.99; 예산서 p.1350)
 - 이번 사업은 미래서울도시관을 지속적이고 안정적으로 유지관리하고 운영하고자 사업비 10억 85백만 원(민간위탁²⁶⁾ 40백만 원)을 신규 편성함

< ‘미래서울도시관 운영 및 유지관리’ 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 1,085,000	(x-) 1,085,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 1,045,000	(x-) 1,045,000	(x-) 100
공기판등에대한 경상적위탁사업비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 40,000	(x-) 40,000	(x-) 100

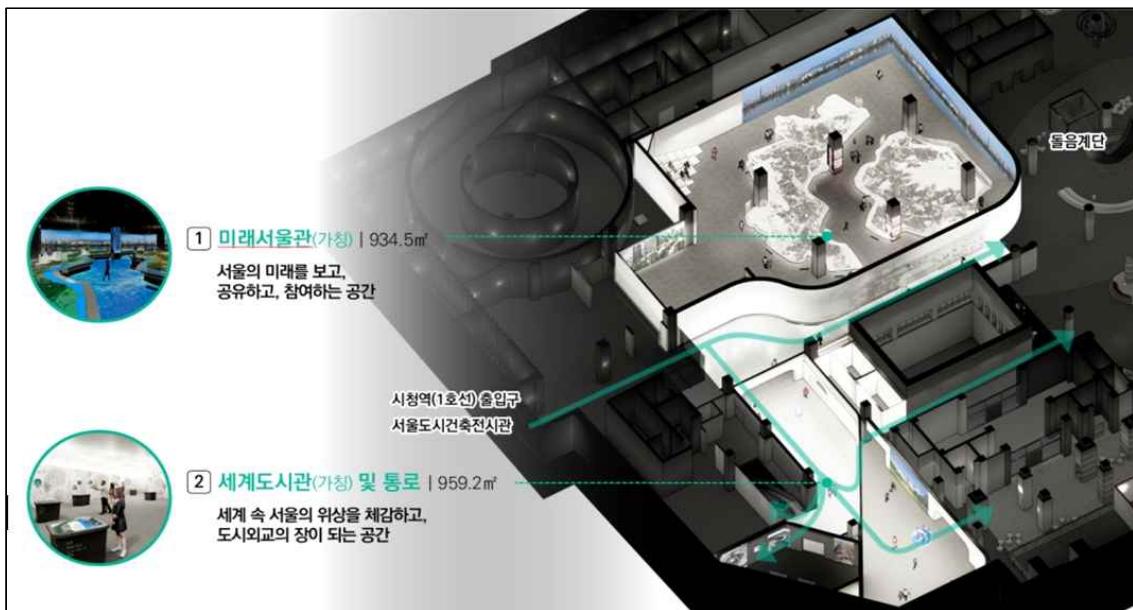
- 서울시는 서울시청 본관 지하 1층 일부공간(現 활짝라운지 일대) 1,894m²에 도시 현황 및 정책 등 홍보하기 위해 공간을 조성하고자 ‘미래서울도시관 조성’ 사업을 ’24.1월부터 ’25.12월까지 총사업비 143억 86백만 원을 투입하여 추진하고 있음
- 이번 사업은 ’26.1월 개관 예정인 미래서울도시관 시설의 운영 및 유지 관리, 전시·행사 및 체험교육 기획 및 운영, 도시정책 관련 콘텐츠 및 신규 콘텐츠 개발 및 제작, 온라인 홍보 등에 필요한 예산을 확보하고자 하는 것²⁷⁾임

26) '25.12월 민간위탁 협상 및 용역 계약 체결 예정

27) 도시공간본부 도시계획상임기획과, 2026년 미래서울도시관 운영 및 유지관리 용역 추진계획, 2025.8.29.

- 「서울특별시 시민청(市民廳) 운영 및 관리 조례」 제19조²⁸⁾에 따라 시장은 시민청 내부에 편의시설을 설치·운영할 수 있으며 필요시 타인에게 위탁운영 할 수 있도록 규정하고 있어 사업추진 근거는 확보된 것으로 판단됨

〈 미래서울도시관 공간 구성 〉



- 미래서울도시관의 운영 및 유지관리는 지속적인 예산 투입이 필요하다는 점에서 효율적 예산 집행과 시설 운영을 위해 콘텐츠 등 세부 프로그램은 전문기관과 협력체계를 구축하여 개관 이후에도 안정적이고 지속가능한 운영이 이루어질 수 있도록 철저한 사전 준비가 필요하다 할 것임
- 콘텐츠 등을 제외한 단순 시설 운영은 시민청에서 총괄 관리하는 방안을 관련부서와 협의하여 관리인건비 절감 등 예산의 효율적 운영 방안을 마련할 필요가 있다고 할 것임

28) 「서울특별시 시민청(市民廳) 운영 및 관리 조례」 제19조(편의시설 설치·운영) ① 시장은 시민청 이용자의 편의를 도모하기 위하여 시민청 내부에 편의시설을 설치·운영할 수 있다.
② 시장은 제1항의 시설을 효율적으로 운영하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」의 규정을 준용하여 타인에게 임대 또는 위탁하여 운영하게 할 수 있다.

2) 주요 계속사업

- 서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화 (사업설명서 : p.90; 예산서 p.1349)
 - 이번 사업은 '서울 도시건축 열린회의실' 운영 및 관리와 스마트시스템 장비의 유지보수를 위해 추진하고자 하는 것으로 사업비 74백만 원을 편성함

< '서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화' 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 104,000	(x-) 104,000	(x-) 73,600	(x-) △30,400	(x-) △29
사무관리비	(x-) 60,000	(x-) 60,000	(x-) 60,000	(x-) 0	(x-) 0
공공운영비	(x-) 40,000	(x-) 40,000	(x-) 9,600	(x-) △30,400	(x-) △76
시책추진업무추진비	(x-) 4,000	(x-) 4,000	(x-) 4,000	(x-) 0	(x-) 0

- 이번 2026회계연도 예산에서 공공운영비가 30백만 원 감액된 것은 '26.1월에 회의실을 서울시 본청 내 위치한 미래서울도시관 이전 후 본청 내부망 사용으로 인한 통신비 절감에 따른 것임
- 서울 도시건축 열린회의실 이전계획은 미래서울도시관 사업추진 ('24.1월~'25.12월) 보다 앞서 '23.1월에 방침을 수립²⁹⁾하여 도시건축 열린회의실의 효율적 운영을 위한 선진사례 및 기초조사를 수행하여 검토된 사안임

29) 도시공간본부 도시계획상임기획과, 도시건축 열린회의실의 효율적 운영을 위한 선진사례 및 기초조사 수행, 2023.1.19.

- 이번 사업은 미래서울도시관 준공 및 입주 시점에 맞춰 회의실을 이전하여, 국제행사 및 시정발표 등이 가능한 첨단회의실을 조성하고자 한다는 측면에서 타당하다고 판단됨

〈 서울 도시건축 열린회의실 이전 개요 〉

도시·건축 열린회의실	▶	태평홀
- 위치 : 종로구 신문로2가 7-7, 돈의문박물관마을 도시건축센터 내		- 위치 : 중구 세종대로 119, 서울시청 본청 시민청 내 지하 2층
- 면적 : 699.65m² (로비 및 화장실 포함)		- 면적 : 539m² ※ 시민청 전체 : 9,740m ² (B1 7,100m ² , B2 2,640m ²)
- 개관 : 2020.9월 열린회의실로 조성 ※ 센터 전체 : 2018.04. 개관		- 개관 : 2013.01.

위치도

현황

위치도

현황

※ 출처 : 도시공간본부 도시계획상임기획과

- 회의실 이전에 따라 기존에 예정된 회의 및 행사 개최에 차질이 없도록 사전 일정 조율 등을 철저히 점검할 필요가 있다고 하겠으며, 첨단회의실 시스템 구축에 따른 장비 운영 효율화 및 회의 운영에 차질이 없도록 만전을 기해야 하겠음

4. 도시재창조과

- 2025년 도시재창조과 예산안은 2025년 예산(69억 10백만 원) 보다 42억 51백만 원(61.5%) 증액한 111억 61백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 도시재창조과 예산안 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘녹지생태 도심 재창조 선도’ 사업은 전년 예산(54억 50백만 원) 대비 93.8%(51억 13백만 원) 증액된 105억 63백만 원으로 편성하였음
- 신규 사업으로 ‘도정사업 완료구역 관리방안 수립’에 1억 2백만 원을 편성하였고, ‘DDP 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립’ 사업은 전년 예산(6억 40백만 원) 대비 40.3%(2억 58백만 원) 감액한 3억 82백만 원을 편성함

< 2026년도 도시재창조과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	도시재창조과	6,910	11,161	100.0%	4,251	61.5%
1	도시정비형 재개발사업 관리	44	48	0.4%	4	9.1%
2	녹지생태도심 재창조 선도	5,450	10,563	94.6%	5,113	93.8%
3	DDP 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립	640	382	3.4%	△258	△40.3%
4	공동이용시설 관리	5	4	0.0%	△1	△20.0%
5	(신규) 도정사업 완료구역 관리방안 수립	-	102	0.9%	102	-
6	기본경비	61	61	0.5%	-	0.0%
7	남대문로5가 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립	110	-	-	△110	△100%
8	충신동 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립	200	-	-	△200	△100%
9	문화유산 및 주변부 개선방안 용역	400	-	-	△400	△100%

1) 신규사업

- 도정사업 완료구역 관리방안 수립** (사업설명서 : p.117; 예산서 p.1352)
 - 이번 사업은 도시정비형 재개발사업 완료 후 지구단위계획으로 관리 중인 기개발지에 대하여 합리적 도시관리방안 마련 및 사업 지원방안 발굴을 위한 것으로 총사업비 3억 2백만 원('26.3.~'27.6.) 중 1억 2백만 원(33.8%)을 2026회계연도 예산으로 신규 편성³⁰⁾함

< ‘도정사업 완료구역 관리방안 수립’ 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄 (단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 102,000	(x-) 102,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 100,000	(x-) 100,000	(x-) 100

- 현행 「도시 및 주거환경정비법(이하, “도시정비법”)」 제17조제1항³¹⁾은 정비구역 지정·고시가 있는 경우 「국토계획법」 제52조제1항³²⁾ 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대해 지구단위계획구역 및 지구단위 계획으로 결정·고시된 것으로 규정하고 있으며, 같은 법 제84조³³⁾

30) 기술심사담당관, 제819차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.9.12.

- 건명 : 도정사업 완료구역 관리방안 수립 용역 (심사결과 : 적정)

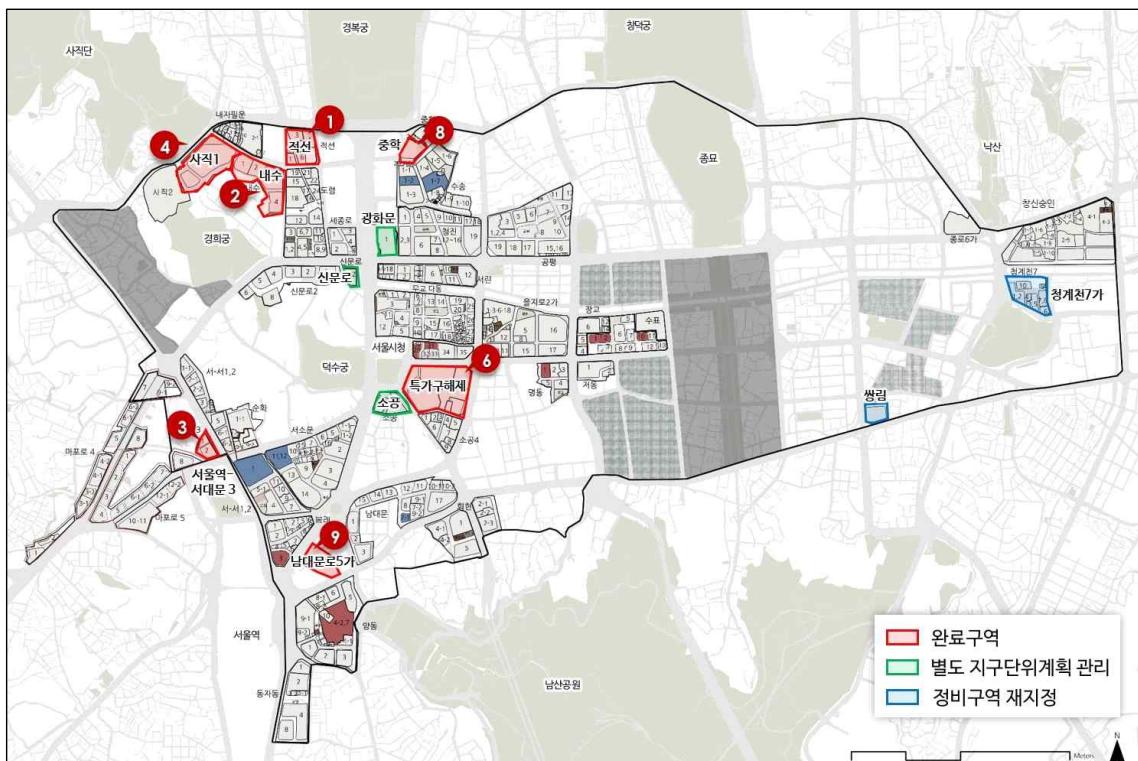
31) 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정 · 고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비 구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구 단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다.

32) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사 항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

제1항은 정비사업 완료 후에는 결정·고시된 지구단위계획으로 관리하도록 규정하고 있음

- 도시정비형 재개발사업 등으로 완료된 기개발지는 총 14개소로 확인되며 그중 광화문³⁴⁾, 신문로³⁵⁾, 소공³⁶⁾ 등 3개 구역은 별도의 지구단위계획으로 관리되고 있고, 청계천7가³⁷⁾, 쌍림³⁸⁾ 등 2개 구역은 정비구역 재지정 절차를 진행 중임(붙임8)

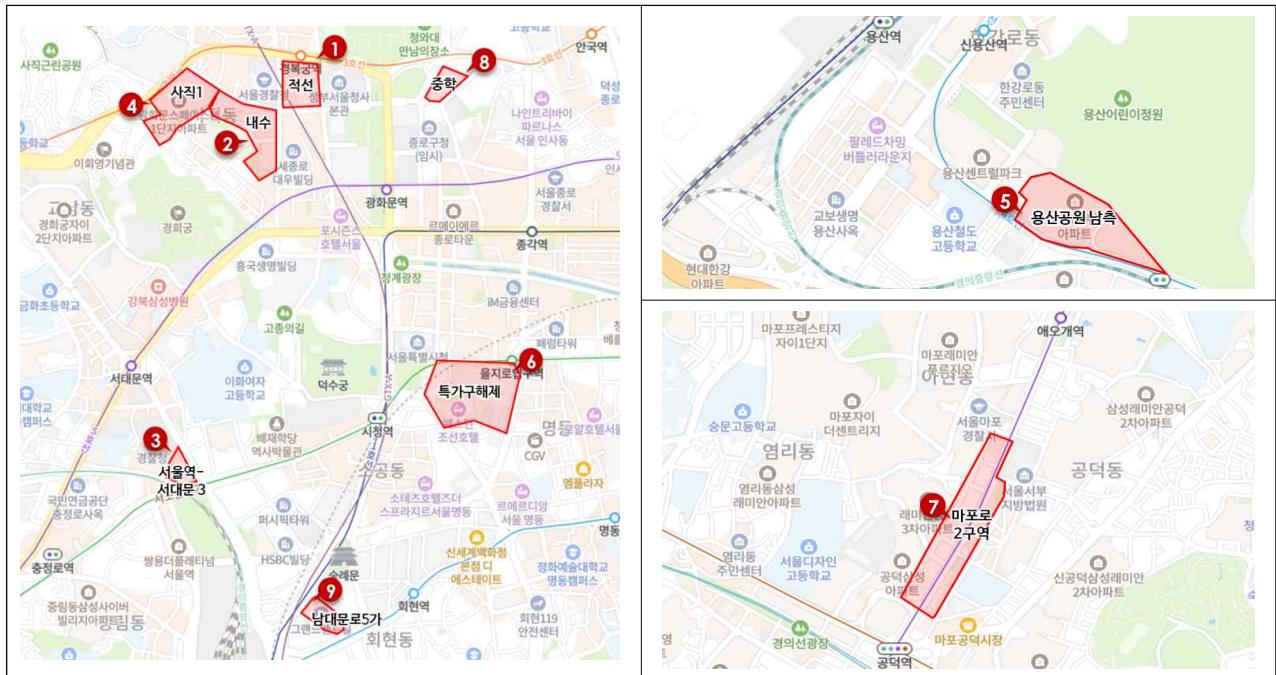
〈 서울도심 도심부 정비사업 완료구역 현황 〉



- 33) 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제) ① 정비구역의 지정은 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다. 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 한다.
- 34) 서울특별시장, 세종로 지구단위계획구역 및 계획결정(변경), 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서
- 35) 서울특별시장, 도시관리계획(정동 일대 지구단위계획 구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시, 2020.11.5. (서울특별시고시 제2020-437호)
- 36) 서울특별시장, 도시관리계획(소공 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시, 2020.9.17. (서울특별시고시 제2020-390호)
- 37) 도시공간본부 도시재창조과, -DDP 일대 정비예정구역- 정비구역 지정 및 정비계획 수립 용역 발주계획, 2025.1.
- 38) 서울특별시장, 광희동 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) (광희동 지구단위계획 및 구역(안) 신설포함) 결정을 위한 재공람 공고, 2025.10.16. (중구공고 제2025-1003호)

- 별도의 관리방안 없이 정비사업이 종료되어 기존의 지구단위계획으로 관리되는 곳은 고밀도 개발지를 대상으로 하는 관리방안이 요구됨
- 이번 사업은 준공 후 평균 27년이 경과한 곳으로 정비사업 완료 후 별도의 관리방안이 마련되지 않은 지구단위계획구역 9개소 약 26 만m²에 대해 지역 특성과 여건에 맞는 체계적이고 현실성 있는 관리방안을 마련하고자 한다는 측면에서 타당하다고 판단됨

< 관리방안 수립 대상지 정비사업 완료구역 9개소 >



- 이러한 구역들이 그동안 관리계획 등 별도의 방안 없이 방치되어 온 것은 서울시의 사업관리 미흡으로 발생하였다는 점에서 서울시 전체 사업 및 정비구역에 대한 일괄 점검을 실시하고 필요시 관리방안을 수립 등 철저한 관리 체계를 마련하는 것이 필요한 것으로 판단됨

2) 주요 계속사업

녹지생태도심 재창조 선도 (사업설명서 : p.109; 예산서 p.1351)

- 이번 사업은 종묘~퇴계로 일대 낙후 도심 정비를 위한 가이드를 마련하고 높이규제완화 및 공공기여 방안으로 녹지생태공간을 조성하고자 하는 것으로 총사업비 5,068억 15백만 원(23.1.~'31.12.) 중 전년(54억 50백만 원) 대비 93.8%(51억 13백만 원) 증액한 105억 63백만 원을 예산으로 편성39)함

< '녹지생태도심 재창조 선도' 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 5,450,000	(x-) 5,450,000	(x-) 10,563,000	(x-) 5,113,000	(x-) 94
사무관리비	(x-) 13,000	(x-) 13,000	(x-) 13,000	(x-) 0	(x-) 0
시책추진업무추진비	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 0	(x-) 0
공기관등에대한 경상적위탁사업비	(x-) 40,000	(x-) 40,000	(x-) 40,000	(x-) 0	(x-) 0
시설비	(x-) 3,087,000	(x-) 3,087,000	(x-) 10,500,000	(x-) 7,413,000	(x-) 240
공기관등에대한 자본적위탁사업비	(x-) 2,300,000	(x-) 2,300,000	(x-) 0	(x-) △2,300,000	(x-) △100

- 이번 사업은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하, “도시재정비법”)」 제9조40) 및 ’22.5월 ‘서울 녹지생태도심 재창조 전략 추진계획41)’에 근거하여 추진하는 것으로, ’24.6월 세운 재정비촉진계획 결정 변경

39) 기술심사담당관, 제1111~1112차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.10.10. (심사결과 : 적정)

- 건명 : (제111차) 세운지구 보행환경개선사업을 위한 철거 및 조경공사 기본 및 실시설계 용역
(제112차) 세운지구 보행환경개선사업을 위한 철거 및 조경공사 감리 용역

40) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

41) 균형발전본부 도심권사업과, 서울 녹지생태도심 재창조 전략 추진계획 (2022.5. 도심권사업과-21549)

고시42), '25.10월 세운재정비촉진지구 및 4구역 재정비촉진계획 결정

(변경) 고시43) 등을 추진하였음

- 서울시는 '25.9월 총사업비 5,002억 원 규모의 세운지구 도심공원 조성 사업(2024~ 2031년)을 시행하고 있으며 지상공원과 뮤지컬 전용극장 등에 대해 제3차 지방재정 중앙투자심사를 받았으나 “뮤지컬 전용극장의 경우 유사시설과 중복성을 고려하여 사업 추진 필요성 재검토”하라는 조건부 승인을 받은바 있음

< '25년 제3차 지방재정 중앙투자심사 결과 >

사업명	사업기간	사업량	사업비 (억원)	심사 결과	
				내용	의견
세운지구 도심공원 조성사업 (재심사)	2024 ~ 2031	<ul style="list-style-type: none">• 지상공원<ul style="list-style-type: none">- 부지 11,422m²• 지하공연장<ul style="list-style-type: none">- 공연장 1,500석- 복합상업시설, 주차장 등	5,002 <small>(시비 3,942) (지방채 1,060)</small>	<ul style="list-style-type: none">• 지방재정 부담을 최소화 할 수 있도록 안정적인 채무관리계획 수립 및 운영수지 개선방안 구체화• 사업 전체에 대한 수익성 및 현금흐름 등 재무적 타당성에 대한 내용을 구체적으로 제시• 실시설계 전 2단계 심사 <p>* <u>뮤지컬 전용극장의 경우 유사시설과의 중복성을 고려하여 사업 추진 필요성 재검토</u></p>	조건부

- 현재 서울시에는 1,000석 이상 되는 뮤지컬 전용 공연장이 5개 존재하고 있고 2,600석 규모의 제2세종문화회관이 2029년 준공 예정임에 따라 이번 사업으로 추진하고자 하는 공연장 건립사업(붙임9)과 유사한 공연시설과의 기능 중복 여부, 향후 운영수지 확보 방안, 공연장 유지관리비 부담 등 재무적·운영상의 실효성에 대한 심도있는 검토가 요구된다 할 것임

42) 서울특별시장, 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 2024.6.27. (서울특별시 고시 제2024-316호)

43) 서울특별시, 세운재정비촉진지구 및 4구역 재정비촉진계획 결정(변경) 및 지형도면 고시, 2025.10.30. (서울특별시고시 제2025-588호)

〈 서울시 내 대형 공연장 현황 및 계획 〉

구 분	시설명	소재지	객석규모	개관연도
서울시 뮤지컬 전용 대형 공연장 (1,000석 이상)	롯데월드 샤롯데씨어터	송파구	1,230석	2006년
	블루스퀘어 신한카드홀	용산구	1,766석	2011년
	디큐브링크아트센터 디큐브씨어터	구로구	1,242석	2011년
	코엑스 신한카드아티움	강남구	1,004석	2021년
	충무아트센터 대극장	중구	1,250석	2005년
건립 중	제2세종문화회관	영등포구	2,600석	2029년

5. 신속통합기획과

- 2026년 신속통합기획과 예산안은 2025년 예산(40억 원) 대비 39억 15백만 원(97.9%) 증액한 79억 14백만 원의 예산을 편성함
- 2026 신속통합기획과 예산안 중 신규 편성된 사업은 없고, 계속 사업 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘신속통합기획 수립’ 사업은 전년 예산(35억 65백만 원) 대비 109.2%(38억 93백만 원) 증액된 74억 58백만 원으로 편성하였음
- ‘신속통합기획 운영 및 활성화’ 사업은 전년 예산(3억 93백만 원) 대비 6.1%(24백만 원) 증액된 4억 17백만 원을 편성함

< 2026년도 신속통합기획과 예산편성 세부내역>

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	신속통합기획과	4,000	7,914	100.0%	3,915	97.9%
1	신속통합기획 수립	3,565	7,458	94.2%	3,893	109.2%
2	신속통합기획 운영 및 활성화	393	417	5.3%	24	6.1%
3	기본경비	41	39	0.5%	△1	△4.9%

□ 신속통합기획 수립 (사업설명서 : p.125; 예산서 p.1353)

- 이번 사업은 정비계획 수립단계에서 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하여 정비계획 입안 등 신속한 사업추진을 지원하기 위해 추진하는 것으로, 총사업비 357억 63백만 원 중 전년(35억 65백만 원) 대비 109.2%(38억 93백만 원) 증액한 74억 58백만 원을 2026 회계연도 예산으로 편성함

〈 ‘신속통합기획 수립’ 예산편성 내역 〉

□ 예산(안) 총괄

(단위 : 천 원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 3,065,398	(x-) 3,565,398	(x-) 7,457,930	(x-) 3,892,532	(x-) 109
시설비	(x-) 3,065,398	(x-) 3,565,398	(x-) 7,457,930	(x-) 3,892,532	(x-) 109

- 2026회계연도 신속통합기획 수립 예산이 전년 대비 38억 93백만 원 증액된 것은 연도별 재개발 후보지 선정 건수⁴⁴⁾가 2023년 6건, 2024년 21건, 2025년 42건으로 대폭 증가하였으며, ’25.11월 기준 계속사업 대상지는 31개소, 2026년에도 약 20개소의 신규 선정이 예상되는 등 선정 대상지 및 계속사업 대상지 증가에 따른 용역비 반영에 기인한 것임
- 이를 반영하여 계속사업 용역비 47억 87백만 원(31개소)과 신규사업 용역비 26억 71백만 원(20개소) 등 74억 57백만 원을 증액 편성하고자 하는 것으로 사업의 필요성이 인정된다 할 것임

〈 ‘신속통합기획 수립’ 시설비 산출근거 〉

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
시설비	○ 신속통합기획 건축기획설계 및 정비계획 수립지원 용역 3,065,398,000원 = 3,065,398천원	○ 신속통합기획 건축기획설계 및 정비계획 수립지원 용역 7,457,930,000원 = 7,457,930천원
	증감사유	
	<ul style="list-style-type: none"> - ’25년 선정건수 증가 및 26년 선정건수 증가 예상에 따른 계속사업비, 신규 사업비 증가 - 계속사업 용역비: 4,786,680천원 - 신규사업 용역비: 2,671,250천원 	

44) 연도별 재개발 후보지 선정위원회 선정 현황 (출처 : 신속통합기획과)

구 분	2023년	2024년	2025년
선정건수	6	21	42

〈 신속통합기획 계속사업 대상지 〉

선정일	개소수	대상지(계약 및 예정)
계		31개소
'24.10.21	2	사당동 63-1, 흥제동 9-81
'24.12.13	3	자양동 227-14, 미아동 130, 면목동 174-1
'25.02.27	7	신림동 306, 중곡1동 254-15, 개봉동 120-1, 미아동 75, 이태원동 730, 사당동 305-35, 불광동 359-1
'25.03.31	2	남대문로5가, 충신동 일대 *도시정비형 재개발
'25.04.28	8	신정4동 922, 쌍문동26, 독산동380, 신길동 3922, 장위동 224-12, 응암동 675, 장위동 219-90, 청파동1가 97-35
'25.06.30	5	구로동 466, 방학동 641, 상도동 201, 삼선동1가 277, 흑석동 204-104
'25.08.27	4	방학동 638, 상도동 214, 도림동 133-1, 전농동 152-65

〈 신속통합기획 신규사업 대상지 〉

선정일	개소수	비고
계	20개소 (예상)	
'25. 10, 12월	5개소	'26년 용역발주 대상
'26. 02~08월	15개소	

- '25.9월 기술용역타당성 심사결과⁴⁵⁾ '용역 대상지 확정 후 타당성 심사 추가 실시가 필요'하다는 심사 의견이 있는 만큼 서울시는 사업 추진 대상지별 특성을 고려하여 적절한 계획 수립으로 이어질 수 있도록 노력 해야 할 것으로 판단됨

45) 기술심사담당관, 제817차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2024.9.9.

- 건명 : 신속통합기획 대상지 건축기획설계 및 정비계획 지원용역 (심사결과 : 적정)

심사항목	심 사 내 용
1. 용역의 필요성 [자체시행 41개 공종대상여부] □ 대상 ■ 비대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신속통합기획 대상지로 선정되는 지역에 대하여 건축 기획설계를 위한 기본구상 마련 등 정비계획수립 지원을 위한 용역으로 그 필요성이 인정됨 ○ '26년 대상지 확정 후, 타당성 심사 추가 실시 필요 <p>알림 : 주요 공종이 자체시행대상 용역인 경우 원칙적으로 발주부서 자체추진</p>

- '25.9월 기준 신속통합기획 사업이 기획 완료된 134곳의 사업추진 절차 현황을 살펴보면 구역 지정 단계에 머물러 있는 사업이 61건 (46%)으로 절반에 가까운 사업대상지가 이 단계를 넘어가지 못하고 있음

〈 신속통합기획 기획완료⁴⁶⁾된 134곳 대상지 현황 ('25.9.30.기준) 〉

구분	입안준비(B)	입안(C)	구역지정(D)		조합설립(E)	사업시행(F)
합계	3 (2%)	38 (28%)	61 (46%)		26 (19%)	6 (4%)
재개발 (77)	3	19	심의 4	고시 31	16	4
	사당17, 신길16-2, 중화6	갈현동12-248, 개봉동49, 독산1,2, 면목동172-1, 미아동258, 미아동 345-1, 미아동791-2882, 번동148, 시군동293, 사당동288, 신림5, 신림6, 신림8, 쌍문2, 오류4, 용두3, 장안동134-15, 흥제동 267-1	산새마을, 편백마을, 창신9, 창신10	가리봉1, 가리봉2, 고척동 253, 공덕7, 공덕8, 당산1, 대림1, 마장동 382, 마천2, 마천5, 목2동 232, 방학3, 번동 441-3, 불광8, 상계5동 154-3, 상도14, 상봉13, 서계동통합, 석관4, 시흥1, 신림7, 자양4동A, 종암8, 종암9, 창신동 23/승인동 56, 천호3-1, 청량리동19, 청파2, 하월곡동1, 흥은15	금호21, 독산시흥, 면목7, 방화2, 상도15, 성수전략1~4, 신당10, 신월7동1, 신정1-5, 쌍문3, 천호3-2, 천호3-3, 천호A1-2,	공평15·16, 신림1, 을지로3가 6, 흑석11
재건축 (57)		19	심의 7	고시 19	10	2
		개포현대2차, 금강하이츠빌라, 대치은마, 목동1,2,3, 반포미도2차, 불광미성, 서방고신동아, 송파한양 차, 압구정3, 여의도 광장28, 여의도목화, 올림픽훼미리티운, 이촌1, 일원가람, 장미1·2·3차, 풍납극동, 풍납미성	가락우창, 고덕현대,, 명일 신동아, 목동 11, 방학산동야단지 반포19차,25 차, 압구정5	개포 경남·우성3·현대1, 구로우성, 궁동 우신빌라, 대치 미도, 목동4,5,7,8,9,10,12,13,14, 방배 임광3차, 삼환도봉, 산월시영, 신향빌라, 쌍문한양1차, 창동상아1차	목동6, 미아4-1, 서초진흥, 송파한양2차, 신반포2차, 압구정2, 압구정4, 여의도시범, 여의도한양, 잠실주공5	상계주공5, 여의도대교

- 단순히 선정 물량을 확대하는 데 그치지 않고 기획 이후 단계별 추진 과정에서 발생할 수 있는 사업 자연과 문제 발생의 주요 원인을 명확히 분석하고 이를 관리하고 해결할 수 있는 구체적인 방안이 마련되어야 할 것으로 판단됨

46) 기획완료 기준 - 재개발 : 공공에서 용역발주를 통해 신통기획(안)을 자치구에 통보한 시점
재건축 : 신속통합기획 자문회의가 종료된 시점 또는 3회 시행된 시점

6. 도시관리과

- 2026년 도시관리과 예산안은 2025년 예산(46억 35백만 원) 보다 90 백만 원($\triangle 1.9\%$) 감액한 45억 45백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 도시관리과 예산안 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)’ 사업은 전년 예산(20억 원) 대비 39.8%(7억 96백만 원) 증액된 27억 96백만 원으로 편성하였음
- 신규 사업으로 ‘도시계획변경 사전협상(The-k호텔) 운영’에 3억 20백만 원을 편성하였고, 전년 대비 20% 이상 증액된 사업은 ‘가양·등촌 택지 개발지구 노후기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비’ 사업으로 전년 예산(4억 75백만 원) 대비 32.6%(1억 55백만 원) 증액된 6억 30백만 원을 편성함

< 2026년도 도시관리과 예산편성 세부내역>

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	도시관리과	4,635	4,545	100.0%	$\triangle 90$	$\triangle 1.9\%$
1	도시·건축공동위원회 운영	209	179	3.9%	$\triangle 30$	$\triangle 14.4\%$
2	지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	120	120	2.6%	-	0.0%
3	가양·등촌 택지개발지구 노후기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비	475	630	13.9%	155	32.6%
4	신내 택지개발지구 노후기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비	470	440	9.7%	$\triangle 31$	$\triangle 6.4\%$
5	지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	2,000	2,796	61.5%	796	39.8%
6	(신규) 도시계획변경 사전협상 (The-k호텔) 운영	-	320	7.0%	320	-
7	기본경비	62	61	1.3%	$\triangle 1$	$\triangle 1.6\%$
8	新지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비	400	-	-	$\triangle 400$	$\triangle 100\%$

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
9	서울도심 기본계획 부분 재정비	300	-	-	△300	△100%
10	서울 도시경관 통합 관리방안 마련	250	-	-	△250	△100%
11	형태 및 필지 단위 도시계획 체계 연구	250	-	-	△250	△100%
12	택지개발지구 단독주택지 도시관리 방안 마련	100	-	-	△100	△100%

1) 신규사업

- 도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영** (사업설명서 : p.154; 예산서 p.1355)
- 이번 사업은 더케이호텔(The-K호텔) 부지의 도시계획변경 사전협상 절차를 이행하기 위한 감정평가 수수료 소요 비용을 확보하고자 하는 것으로 사업비 3억 20백만 원을 신규 편성하고자 함

< ‘도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영’ 예산편성 내역 >

□ 예산(안) 총괄			(단위 : 천원)		
구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 320,000	(x-) 320,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 320,000	(x-) 320,000	(x-) 100

- 대상지는 서초구 양재동 202번지 일대에 위치한 더케이호텔 부지로 양재 AI.R&D(인공지능·연구개발) 혁신지구 내 위치하며 건축물이 준공된 지 약 33년 경과하여 노후화되고 토지 효율이 저하되어 재개발 필요성이 제기됨
- 한국교직원공제회는 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한

조례」 제8조⁴⁷⁾에 따라 해당 대상지의 개발계획안 검토신청서를 서울시에 제출하였고, '23.2월 '서울특별시 도시·건축공동위원회' 심의를 통해 최종 사전협상 대상지⁴⁸⁾로 선정⁴⁹⁾되었음

〈 더케이호텔 부지 사전협상 제안(안) 〉

- 위치/면적 : 서초구 양재동 202번지 일대 / 98,920.8m² (토지주 : 교직원공제회)
- 도시계획 : 용도지역(자연녹지지역 → 준주거지역)
- 도입용도 : 업무시설, 판매시설, 숙박시설 등
- 개발규모 : 건폐율 36.9%, 용적률 518.6%, 연면적 827,225.01m²지하5층/지상51층(224m)
- 공공기여 : 52.5% (약 9,426억원)
 - 도로확장 등 교통개선 약2,285억, AI테크시티(양곡도매시장이전부지) 약 3,442억, 정원도시 서울 실현 1,185억, 현금기여 약2,514억 등 (※ 협상조정협의회 결과에 따라 변경될 수 있음)

위치도	대상지
	

- 이번 사업은 도시계획변경 사전협상 절차 이행에 따른 감정평가 수수료 소요비용 3억 20백만 원을 확보하고자 하는 것으로 감정평가를 통해 개발이익과 공공기여의 적정성을 산출함으로써 사업의 공정성과 실행 가능성을 확보하고자 한다는 측면에서 타당하다고 판단됨

47) 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제8조(개발계획안 검토신청서 제출) 민간이 사전협상을 통해 유휴부지 등을 개발하고자 할 경우에는 개발계획안 검토신청서(이하 "신청서"라 한다)를 시장에게 제출하여야 한다.

48) 사전협상제도는 5천m² 이상 대규모 개발 부지에 대해 허가권자인 공공과 민간사업자가 사전협상을 통해 구체적인 개발계획을 수립하고 도시계획을 변경하는 제도

49) (보도자료) 도시계획국 도시관리과, 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최, 2023.2.9.

- 사전협상⁵⁰⁾은 '23.7월 교직원공제회로부터 사전협상 제안서가 제출된 후 '23.10월 협상조정협의회(2회), '24.1월 교통대책 TF (2회) 등을 진행하였으며 서울시는 이러한 일정을 고려하여 2024년 내 협상을 완료하고 감정평가 시행을 목표로 하였음
- 교직원공제회 측에서 '24.9월 개발사업 위탁운용사 선정, '24.12월 건축 설계사 선정 및 계획(안) 변경으로 일정이 지연되어 서울시는 협상 절차를 이행하지 못하였고, 이로 인해 2024년 본예산⁵¹⁾ 3억 56백만 원을 불용 처리한 바 있음
- 서울시는 향후 교직원공제회 등과의 원활한 소통과 협상 진행을 통해 사업이 지연되지 않도록 하고 효율적인 예산 집행을 위해 철저한 공정 관리가 필요할 것으로 판단됨

50) 도시공간본부 도시관리과, 도시계획변경 사전협상 추진계획 보고, 2025.7. (도시관리과-6986)

51) 서울특별시 도시계획국, 2024년도 예산(안) 성과계획서 및 사업별설명서 (도시계획균형위원회), p. 148~150

과목구분	2023년 본예산	2024년 예산(안)
사무관리비		<ul style="list-style-type: none"> ○ 기준수수료 x (종전평가액/감정평 가액) x 할인율 x 할증률 306,500,000 = 306,500천원 ○ 참석수당 및 운영비(5회) 5,000,000 = 5,000천원
증감사유		
도시계획 사전협상 절차이행에 따른 감정평가 수수료 등 소요비용 확보		

2) 주요 계속사업

- 지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원) (사업설명서 : p.140; 예산서 p.1356)
- 이번 사업은 지방보조금(시비) 지원을 통해 자치구의 재정적 부담을 완화하고 위임사무인 지구단위계획 수립의 원활한 추진을 지원하기 위한 사업으로 총사업비 362억 52백만 원 중 전년(20억 원) 대비 39.8%(7억 96백만 원) 증액한 27억 96백만 원을 편성52)함

< '지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)' 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄

(단위 : 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 2,707,600	(x-) 1,999,523	(x-) 2,796,000	(x-) 796,477	(x-) 40
시설비	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 0	(x-) 0
자치단체자본보조	(x-) 2,407,600	(x-) 1,699,523	(x-) 2,496,000	(x-) 796,477	(x-) 47

< 최근 5년간 지구단위계획 자치구 보조금 지원 현황 >

(단위 : 백만 원)

연 도	지원대상		총 사업비	구비 확보예산	시비 지원금액	지원비율
	구	구역				
2021년	13개	18	7,737	3,880	3,857	49.8%
2022년	13개	15	5,817	2,923	2,894	49.7%
2023년	13개	21	7,010	3,511	3,499	49.9%
2024년	13개	17	5,231	2,719	2,512	48.0%
2025년	9개	9	3,404	1,704	1,699	49.9%
총 계	61개	80	29,199	14,737	14,461	49.6%

52) 기술심사담당관, 제940차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2025.10.21.
- 건명 : 법령 개정등에 따른 지구단위계획 재정비 용역 (심사결과 : 적정)

- 2026년도 보조금 지원 규모⁵³⁾는 사전타당성 심의를 통과한 1차 우선지원 대상 8개 자치구, 9개 구역에 대해 총 24억 96백만 원의 용역비가 책정될 것으로 예상되며, 이 중 시비 지원 규모⁵⁴⁾는 14 억 57백만 원임. 아울러 사전타당성 심의를 수시 개최하여 추가로 선정하여 지원할 시비 지원 규모는 10억 39백만 원⁵⁵⁾임

< 2026년도 지구단위계획 수립 지원계획(우선 지원대상 1차) >

연번	자치구	구분	구역명	26년 추정 용역비(천 원)			교부예정 년도
				합계	구비	시비	
1	종로구	재정비	혜화명륜동	295,700	148,200	147,500	'25~'26
2	성동구	재정비	뚝섬주변지역	248,200	126,100	122,100	'25~'26
3	중구	재정비	회현동 일대	300,000	150,000	150,000	'25~'26
4	중랑구	재정비	상봉생활중심	400,000	200,000	200,000	'25~'27*
5	중구	재정비	필동 일대	300,000	150,000	150,000	'26~'27
6	도봉구	재정비	쌍문지구중심	200,000	100,000	100,000	'26~'27
7	강북구	재정비	수유·변동	350,000	175,000	175,000	'26
8	관악구	신규	서원역 주변	400,000	200,000	200,000	'26
9	금천구	재정비	독산역 주변	425,000	212,500	212,500	'26
				2,918,900	1,461,800	1,457,100	-

* '중랑구 상봉생활권중심'은 '24년 심의 통과되었으나, 구비확보 문제로 '26~'27년 추진

- 이번 사업은 자치구가 구비확보를 하지 못해 제2회 도시공간본부 소관 추가경정예산안에서 7억 8백만 원(26.2%)을 감액⁵⁶⁾한 있다는 점에서 대상지 선정을 위한 수요조사와 자치구 구비확보 가능성 등

53) 도시공간본부 도시관리과, '26년 자치구 지구단위계획 수립 지원계획(안)', 2025.10.20. (도시관리과 -10879)

54) 「서울특별시 지방보조금 관리 조례 시행규칙」 [별표1] 보조금 지급대상사업의 범위와 시비보조율(제2조 관련)
 가. 사업명 : 지구단위계획 수립 재정비 용역비
 나. 시비보조율 : 50%

55) 1,457,100천 원(1차 우선지원) + 1,038,900천 원(수시지원) = 2,496,000천 원

56) 도시공간본부, 2025년도 제2차 추가경정예산(안) 사업별설명서, p.1~5.
 - (도시관리과) 지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)

재정 여건을 면밀하게 반영하여 당해연도 지원액 추정 오차를 줄일 필요가 있다고 하겠음

- 현행 지구단위계획 현황 조사 및 분석과 법령·기준 개정에 따른 계획 변경 요소(용적률, 용도, 높이 등) 등 제반 사항을 재정비하여, 지구단위 계획의 적정성과 효율성을 제고하고 새로운 법령과 기준에 맞는 체계적인 지구단위계획 수립기준을 마련하고자 한다는 측면에서 기술 용역비 3억 원을 편성하는 것은 타당함

< 예산(안) 요구내역 및 산출근거 >

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
시설비	○ 기술용역비 300,000,000원 = 300,000천원	○ 기술용역비 300,000,000원 = <u>300.000</u> 천원
	증감사유 시책과 연계되는 주요사업에 대한 지구단위계획 수립(재정비) 직접용역 시행	
자치단체자본보조	○ 11개 자치구 11개 구역 2,407,600,000원 = 2,407,600천원	○ 11개 자치구 14개 구역 2,496,000,000원 = <u>2,496.000</u> 천원
	증감사유 지구단위계획 사전타당성 심의위원회 결과 등 반영	

7. 시설계획과

- 2026년 시설계획과 예산안은 2025년 예산(12억 64백만 원) 대비 8억 11백만 원($\triangle 64.2\%$) 감액한 4억 53백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 시설계획과 예산안 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘도시자연공원 구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련’ 사업은 전년 예산(1억 82백만 원) 대비 19.8%(36백만 원) 증액된 2억 18백만 원으로 편성하였음
- ‘철도부지 체계적 관리를 위한 정비 용역(2차)’ 사업은 전년 예산(3억 원) 대비 66.7%($\triangle 2$ 억 원) 감액한 1억 원을 편성함

〈 2026년도 시설계획과 예산편성 세부내역 〉

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	시설계획과	1,264	453	100.0%	$\triangle 811$	$\triangle 64.2\%$
1	공공시설 정책운영	53	59	13.0%	6	11.3%
2	도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	182	218	48.1%	36	19.8%
3	철도부지 체계적 관리를 위한 정비 용역(2차)	300	100	22.1%	$\triangle 200$	$\triangle 66.7\%$
4	기본경비	79	76	16.8%	$\triangle 3$	$\triangle 3.8\%$
5	서울시 개발행위허가 기준 개선 용역	50	-	-	$\triangle 50$	$\triangle 100\%$
6	(구)공항고 부지 회계간재산이관 추진	600	-	-	$\triangle 600$	$\triangle 100\%$

도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련 (사업설명서 : p.167;
예산서 p.1358)

- 이번 사업은 서울시 경계부 주변의 도시계획적 관리방안 부재로 주변 도시경관을 저해하고 있는 공간의 적극적 관리 및 합리적 토지이용 방안을 마련하고자 하는 것으로 총사업비 8억 원(24.8.~'26.6.) 중 전년(1억 82백만 원) 대비 19.8%(36백만 원) 증액한 2억 18백만 원을 편성⁵⁷⁾함

< '도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련' 용역 예산편성 내역 >

예산(안) 총괄 (단위 : 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 182,000	(x-) 182,000	(x-) 218,000	(x-) 36,000	(x-) 20
시설비	(x-) 182,000	(x-) 182,000	(x-) 218,000	(x-) 36,000	(x-) 20

- '20.6월 서울시는 장기미집행시설(공원) 실효 시 예상되는 난개발 등의 무분별한 훼손을 방지하고자 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령(이하, "공원녹지법 시행령")」 부칙 제2조⁵⁸⁾에 근거하여 68개소($69.2km^2$)의 도시자연공원구역을 지정⁵⁹⁾하였음

57) 기술심사담당관, 제1500차 기술용역 타당성심사 결과 통보, 2023.10.19.

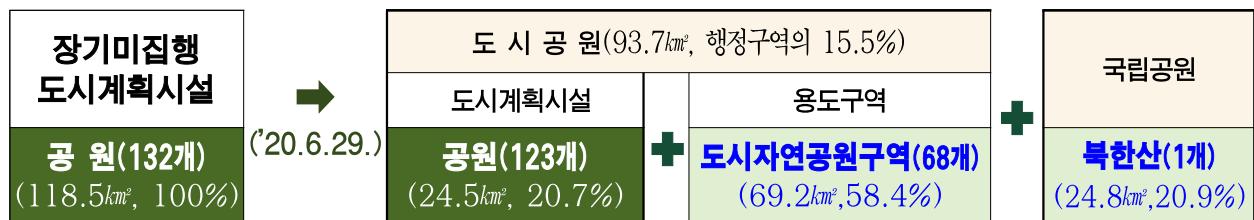
- 건명 : 도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련 (심사결과 : 적정)

58) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 부칙 <대통령령 제19173호, 2005.12.9.>

제2조 (기존의 도시자연공원에 관한 특례) 시·도지사는 이 영 시행 당시 도시계획시설의 결정 후 공원 조성사업이 시행되지 아니한 도시자연공원 중 자연 상태 그대로 보존이 필요한 지역에 대하여는 제25조의 개정규정에 불구하고 도시자연공원구역으로 지정할 수 있다.

59) 서울특별시, 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시, 2020.6.29. (서울특별시고시 제2020-254호)

〈 도시자연공원구역 지정 현황('20.6월 기준) 〉



- 「국토계획법」 제34조제1항60)은 5년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하도록 규정하고 있음
- 이에 따라 서울시는 '25.7월 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하, 공원녹지법)」 제26조⁶¹⁾ 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」⁶²⁾에 근거하여 불합리하거나 조정할 필요가 있다고 판단되는 도시자연공원구역 경계를 조정(해제)⁶³⁾한 바 있음

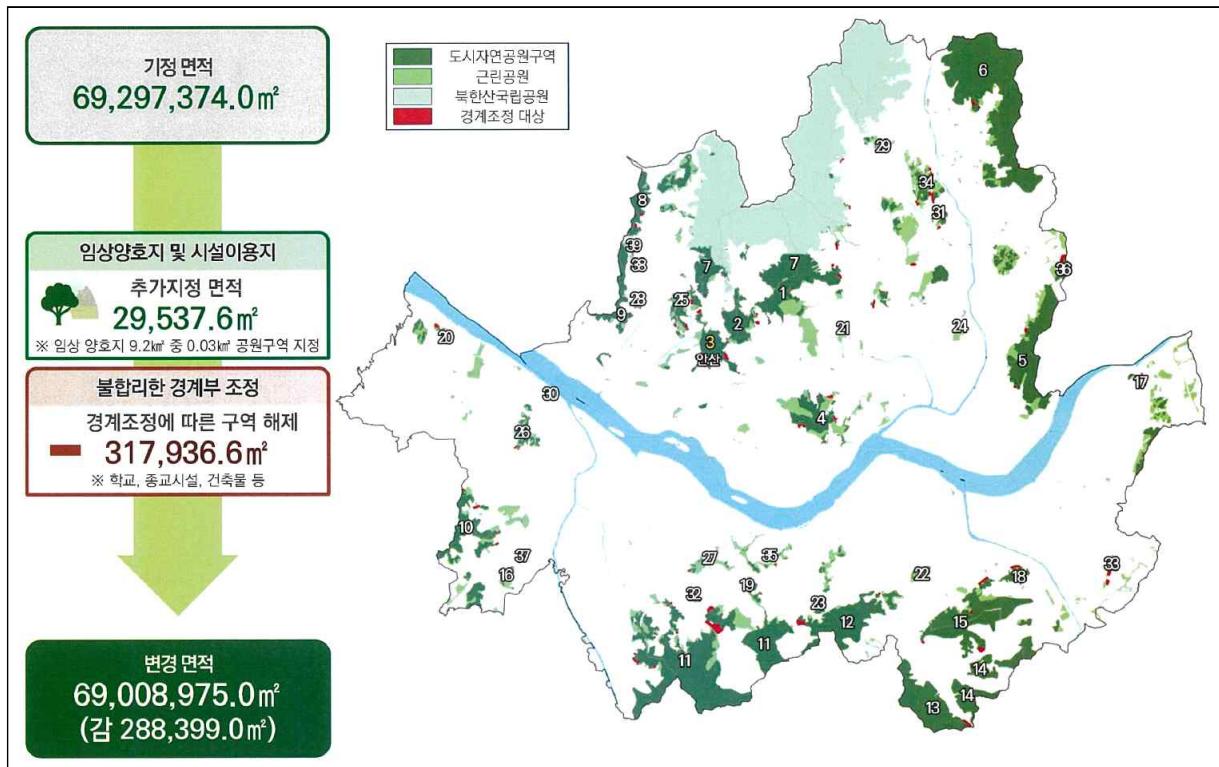
〈 도시자연공원구역 변경 내용('25.7월 기준) 〉

구분	위치	면적(m²)			비고
		기정	변경	변경후	
북악산 도시자연공원구역 외 38개소구역	성북구 성북동 산25-1일대 외 38개소구역	69,297,374.0	감)	288,399.0	<u>69,008.975.0</u> 증)29,537.6m² 감)317,936.6m²

- 60) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조(도시·군관리계획의 정비) ①특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- 61) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준) 도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 사회경제적 여건과 지형·경관 등 자연환경적 여건 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.
- 62) 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 2-4-5. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시자연공원구역에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

63) 도시자연공원구역 재정비 현황 ('25.7월)

구분	위치	면적(m²)			비고
		기정	변경	변경후	
북악산 도시자연공원구역 외38개소	성북구 성북동 산25-1일대 외38개소	69,297,374.0	감) 294,907.8	<u>69,002,466.2</u>	증)30,021.7m² 감)324,929.5m²



- 이번 사업은 그간 도시자연공원구역 재정비 과정에서 드러난 서울시 경계부의 경작지, 무허가 건축물 등 도시경관 저해 요소를 관리하고 개발 수요가 높은 지역에 대한 합리적인 도시계획적 관리방안을 마련하고자 한다는 측면에서 적절한 것으로 판단됨(붙임10)
- 도시자연공원구역 지정·변경은 도시 자연환경 보전과 경관 보호라는 공익적 목적을 전제로 함과 동시에 개인의 사유재산에 대한 제한 요소가 존재하므로 관리방안 수립 시 해당 지역의 토지이용 현황의 적절성과 개인의 재산권에 미칠 영향 등을 면밀하게 검토할 필요가 있음

8. 토지관리과

- 2026년 토지관리과 예산안은 2025년 예산(42억 38백만 원) 보다 1억 86백만 원($\triangle 4.4\%$) 감액한 40억 52백만 원의 예산을 편성함
- 2026년 토지관리과 예산안 중 신규 편성된 사업은 없고, 계속사업 중 가장 큰 비중을 차지하는 ‘개발사업지 내 시유재산 정밀조사 및 지적측량’ 사업은 전년 예산(7억 81백만 원) 대비 4.4%($\triangle 34백만 원$) 감액된 7억 47백만 원으로 편성하였음
- 주요 계속 사업으로는 ‘지가조사’ 4억 27백만 원, ‘부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리’ 4억 9백만 원, ‘지적측량 포털시스템 고도화 및 유지관리’ 3억 93백만 원 등을 편성함
- ‘부동산종합공부시스템(KRAS)유지관리’ 사업은 전년 예산(56백만 원) 대비 80.4%($\triangle 45백만 원$) 감액한 11백만 원, ‘연속지적도 정비’ 사업은 전년 예산(7억 44백만 원) 대비 62.6%($\triangle 4억 67백만 원$) 감액한 2억 78백만 원을 편성함

〈 2026년도 토지관리과 예산편성 세부내역 〉

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
	토지관리과	($\times 1,007$) 4,238	($\times 599$) 4,052	100.0%	($\times \triangle 409$) $\triangle 186$	$\triangle 4.4\%$
1	지방토지수용위원회 등 운영	74	179	4.4%	105	141.9%
2	부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리	380	257	6.3%	$\triangle 123$	$\triangle 32.4\%$
3	부동산종합공부시스템(KRAS)유지 관리	56	11	0.3%	$\triangle 45$	$\triangle 80.4\%$
4	부동산 중개 서비스 개선	97	94	2.3%	$\triangle 3$	$\triangle 3.1\%$
5	지가조사	(X418) 428	(X414) 427	10.5%	(X $\triangle 4$) $\triangle 1$	$\triangle 0.2\%$
6	부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	238	262	6.5%	24	10.1%

연번	사업명	2025년 최종예산	2026년 예산(안)		증감액	증감률
			예산액	구성비		
7	부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리	339	409	10.1%	70	20.6%
8	연속지적도 정비	(X496) 744	(X185) 278	6.9%	(X△311) △467	△62.6%
9	균형잡힌 부동산 공시가격 시세반영률 조사	150	170	4.2%	20	13.3%
10	서울시토지수용위원회 심의지원시스템 운영	125	356	8.8%	231	184.8%
11	지적측량 포털시스템 고도화 및 유지관리	231	393	9.7%	162	70.1%
12	최신 측량 장비 구매 및 전문인력 양성	10	128	3.2%	119	1180.0%
13	서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영	7	13	0.3%	6	85.7%
14	지적보존문서 온라인 민원발급시스템 운영 및 유지관리	10	13	0.3%	2	30.0%
15	지적보존문서시스템 토지기록물 DB통합 구축	220	250	6.2%	30	13.6%
16	개발사업지 내 시유재산 정밀조사 및 지적측량	781	747	18.4%	△34	△4.4%
17	기본경비	71	64	1.6%	△7	△9.9%
18	시 공공시설 구분지상권 입체지적 등록관리	173	-	-	△173	△100%
19	소규모 미등록토지 정비	(X14) 21	-	-	(△X14) △21	△100%
20	지적관리	(X59) 59	-	-	(△X59) △59	△100%
21	지적재조사 사업 추진	(X14) 14	-	-	(△X14) △14	△100%
22	국고보조금 반환	3	-	-	△3	△100%

부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육 (사업설명서 : p.198; 예산서 p.1361)

- 이번 사업은 부동산 중개 시 공인중개사의 전문성 및 책임성 제고를 위한 종사자 연수 교육을 지원하기 위한 사업으로 전년(2억 38백만 원) 대비 10.2%(24백만 원) 증액한 2억 62백만 원을 2026 회계연도 예산으로 편성⁶⁴⁾함

〈 ‘부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육’ 예산편성 내역 〉

예산(안) 총괄

(단위 : 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 237,850	(x-) 237,850	(x-) 262,000	(x-) 24,150	(x-) 10
사무관리비	(x-) 47,000	(x-) 47,000	(x-) 47,000	(x-) 0	(x-) 0
자치단체경상보조금	(x-) 190,850	(x-) 190,850	(x-) 215,000	(x-) 24,150	(x-) 13

- 공인중개사는 「공인중개사법」 제34조제4항⁶⁵⁾에 따라 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수 교육을 받아야 한다고 규정하고 있음
- 이번 서울시 2026년도 예산(안) 산출 근거를 살펴보면, 공인중개사 연수교육 지원(자치단체경상보조금) 예산을 2025년 1억 91백만 원에서 24백만 원 증액(12.7%)한 2억 15백만 원을 2026년 예산으로 편성하였는데 이는 연수교육 대상자가 2025년 12,109명 대비 약 7,891명 증가한 20,000여 명으로 조정된 것에 따른 것임

64) 2026년 지방보조금 예산편성 요구(안) 지방보조금관리위원회 심의의뢰 사업목록

- 세부사업명 : [연번 : 191] 부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육 (심의결과 : 적정)

65) 「공인중개사법」 제34조(개업공인중개사등의 교육) ④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

〈 ‘부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육’ 예산(안) 산출근거 〉

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
사무관리비	○ 연수교육 사이버 강의 제작 용역 47,000,000원 = 47,000천원	○ 연수교육 사이버 강의 제작 용역 47,000,000원 = 47,000천원
		증감사유
자치단체경상보조금	○ 공인중개사 연수교육 지원 190,850,000원 = 190,850천원	○ 공인중개사 연수교육 지원 215,000,000원 = 215,000천원
		증감사유
		'26 연수교육 대상자 증가('25년 13,000명→'26년 20,000명)

- 부동산시장의 건전성 확보는 서울시 전체 주거·생활 안정성과 직결되며, 이를 위해서는 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 전문성 유지가 필수적임
- 또한, 2026년 연수교육 대상자가 2만 명으로 증가한 상황에서 교육 기회를 제공하지 않을 경우 법정 의무교육 이행률 저하가 우려되는바 교육 인원 증가분을 반영한 예산 증액은 타당하다고 판단됨

④ 명시이월 검토

사업명	2025년 최종예산 (단위:백만 원)	이월액 (단위:백만원)	명시이월 내용	명시이월 사유
서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립	432	400 (시설비)	○ 서울시 철도지하화통합개발 기본계획 수립 -국토부 철도지하화 선도사업 추진에 따른 서울시 철도지하화통합개발 기본계획 수립 비용	선행 계획인 국토교통부의 '철도지하화 통합 개발 종합계획'이 미수립되어 후속 계획인 '철도지하화 통합개발 기본계획'까지 지연되는 사유로 이월 추진

□ 서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립

- '서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립'(사업설명서 : p.39; 예산서 p.1344) 사업은 국토교통부 '철도지하화 통합개발 종합계획'에 따라 서울시가 국가철도 지상구간 노선에 대해 철도지하화 통합개발 기본계획을 수립하고자 하는 것으로 2025년도에 편성된 사업예산 4억 32백만 원 중 4억 원(92.6%)을 명시이월 요청하였음
- 명시이월 요청 사유는 '25.2월 서울시가 국토교통부 철도지하화 선도 사업에서 제외⁶⁶⁾되고 '25.12월 '철도지하화 통합개발 종합계획'이 수립 예정⁶⁷⁾되어 있음에 따라 연내 예산 집행이 불가하여 용역비로 편성된 시설비 4억 원을 이월하려는 것임
- 이번 사업의 총예산은 명시이월한 2025년도 예산 4억 원과 2026년도 예산 4억 46백만 원을 합쳐 총 8억 46백만 원으로 '철도지하화 통합개발 기본계획'을 수립하는 것으로 판단되나 당해연도에 예산 전액을 집행하기가 어렵다는 점에서 예산편성에 대한 면밀한

66) (보도자료) 국토교통부, 도심 내 철도지하화 통합개발 밀그림 그린다 -21일부터 '철도지하화 통합개발 종합계획' 수립 연구용역 본격 착수, 2024.3.22.

- 국토교통부는 2024년 3월 '철도지하화 통합개발 종합계획' 수립 연구용역을 착수하며 1차 선도사업에 선정이 되는 경우 종합계획 수립 이전에 지방자치단체의 기본계획을 수립할 수 있도록 행정적으로 지원한다는 내용을 발표한 바 있음

67) 국토교통부의 '철도지하화 통합개발 종합계획' 수립 이후 '서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립' 추진 가능

재검토가 필요한 것으로 판단됨

- 예산 집행의 효율성을 높이고 이월예산 규모를 줄이기 위해 당해연도 예산은 계획적이고 점진적으로 편성하고 용역 추진 경과에 따라 예산을 재편성하는 방식이 필요함

< '서울시 철도지하화 통합개발 기본계획 수립' 예산편성 내역 >

□ 예산(안) 총괄

(단위 : 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 432,000	(x-) 432,000	(x-) 445,750	(x-) 13,750	(x-) 3
사무관리비	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 0	(x-) 0
공기관등에대한 경상적위탁사업비	(x-) 30,000	(x-) 30,000	(x-) 0	(x-) 0	(x-) △100
시설비	(x-) 400,000	(x-) 400,000	(x-) 443,750	(x-) 43,750	(x-) 11

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
사무관리비	C 제안서 평가 위원 수당 등 200,000원*10명 = 2,000천원	C 제안서 평가 위원 수당 등 200,000원*10명 = 2,000천원
	증감사유	
	용역 계약 추진에 따른 제안서 평가위원회 수당 등	
공기관등에대한 경상적위탁사업비	C 언론홍보비 30,000,000원 = 30,000천원	
	증감사유	
	언론홍보비 감액	
시설비	C 서울시 철도지하화통합개발 기본계획 수립 400,000,000원 = 400,000천원	C 서울시 철도지하화통합개발 기본계획 수립 443,750,000원 = 443,750천원
	증감사유	
	국토부 철도지하화 선도사업 추진에 따른 서울시 철도지하화통합개발 기본계획 수립	

출처 : 도시공간본부 2026년도 예산(안) 성과계획서 및 사업별설명서

<붙임1> 2026년도 신규 예산사업 : 총 7건, 24억 32백만 원

(단위: 백만 원)

연 번	사업명	사업개요	'26년 예산(안)	담당부서
1	도심복합개발 민관협력 실행방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2026. 3 ~12. • 사업내용 : 사업대상지의 혁신적 도심복합개발계획안 및 주변지역 연계방안 마련 • 추진방법 : 기술용역 시행 	425	도시공간 전략과
2	대규모 판매시설 부지 미래 활용방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2026. 1 ~12. • 사업내용 : 유휴부지 적정 대상지 구체화 및 유형별 개발방향 설정, 사업 실현 가능성 검토 및 개발계획 가이드라인 제시, 맞춤형 개발계획 수립 및 실행 전략 제안 • 추진방법 : 협상에 의한 계약 	200	도시공간 전략과
3	미래도시 대응을 위한 점진적 용도지역제 대체방안 및 제도개선 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2026. 3 ~2027. 12. • 사업내용 : 현행 용도지역제 실태 및 문제점 진단, 국내외 사례 분석, 점진적 용도지역제 대체방안 및 제도 개선 설계, 시범 적용 대상지 선정 및 제도 적용, 제도개선 및 정책 실현방안 제시 • 추진방법 : 기술용역 시행 	200	도시계획과
4	강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2026. 3 ~2027. 12. • 사업내용 : 강북권역 중심지 활성화를 위한 실행방안 마련 등 • 추진방법 : 기술용역 시행 	100	도시계획과
5	미래서울도시관 운영 및 유지관리	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2026. 1 ~12. • 사업내용 : 도시계획 분야 전시 및 교육 프로그램 기획 및 운영, 국내 교육기관과의 협업 및 각종 홍보 기획 운영, 미래서울도시관 시설 관리 • 추진방법 : 용역계약 	1,085	도시계획 상임기획과
6	도정사업 완료구역 관리방안 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2026. 3. ~2027. 6. • 사업내용 : 사업실현 가능성을 고려한 완료구역별 관리방안 및 리모델링(증축) 가이드라인 마련 • 추진방법 : 기술용역 시행 	102	도시 재창조과
7	도시계획변경 사전협상 (The-K호텔) 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 사업기간 : 2023. 9. ~2026. 12. • 사업내용 : 사전협상 감정평가 수수료 	320	도시관리과

불임 1

도심복합개발사업 주요 내용

- '21.2월 국토교통부⁶⁸⁾ 등 관계기관 합동으로 발표된 '공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안'은 서울 및 수도권 집값 급등과 공급 부족 우려 확산을 배경으로 마련되었으며 2025년 까지 전국 83만 호 이상의 신규 주택공급 계획을 제시함
- '22.8월 국토교통부⁶⁹⁾가 발표한 '국민 주거안정 실현방안(8.16대책, 주택 250만호 공급계획)'은 기존의 공급대책에도 불구하고 도심 내 주택공급 위축, 집값 급등, 청년·무주택자 등의 주거 불안이 지속되고 있음을 진단하며 민간의 공급 활력을 강화하는 방향으로 정책 기조를 전환⁷⁰⁾하였음

< 도심복합개발법 개요 >

◆ 도입목적

- 도시공간의 복합적·혁신적 활용을 촉진하여 도시 경쟁력 제고 및 도심 내 원활한 주택공급으로 국민경제 활성화 기여

◆ 주요내용

- (사업개념) 사업목적 및 주용도에 따라 “성장거점형*”과 “주거중심형**” 구분
 - * 성장거점형 : 지역거점으로 육성할 필요가 있는 도시 중심지역에 기술·산업 융복합으로 업무, 문화시설, 산업시설 등 복합건설
 - ** 주거중심형 : 역세권 노후지역, 준공업지역에 주택(신축건물 연면적 합계50%이상)을 업무, 상업, 산업시설 등과 복합 건설
- (규제특례) 토지이용 효율성 및 창의적 복합개발 촉진을 위해 도시·건축규제 완화
 - (건축제한) 공동주택은 국토계획법 시행령상 건축물의 용도·종류·규모 등의 제한 미적용
 - (건폐·용적) 법적상한 건폐율 및 용적률까지 완화. 다만, 준주거는 법적상한 140%, 그 외 주거지역은 법적상한 120%까지 허용
 - (공원·녹지) 5만㎡ 미만은 면제, 5만㎡ 이상 : [세대수×2], [지구면적 5%] 중 큰 면적이상 확보
- (공공기여) 기반시설 및 생활인프라, 공공시설, 국민주택 규모 주택, 비용납부 등
- (지구지정 동의요건) 토지등소유자의 2/3, 토지면적 1/2

68) 관계기관 합동, 「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안, 2021.2.4., p.3

69) 국토교통부, 「국민 주거안정 실현방안」 발표 -향후 5년간 270만호 주택공급 등 공급 청사진 마련-, 2022.8.16., p.2

70) 대한민국 정책브리핑, '도심복합개발법' 7일 본격 시행... 건폐율·용적률 특례부여, 2025.2.7.

○ 성장거점형, 주거중심형 사업 신청 요건

구분	성장거점형	주거중심형	비고
위치	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도심·광역중심이고, 20m 이상 간선 도로 접하는 지역 ◦ (또는) 그 외 지역 중 철도환승역 500m 이내 위치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 면적 과반이 역세권인 지역 ◦ (또는) 역세권 내에 위치한 공장비율 10% 미만 준공업지역 	
면적	◦ 5천제곱미터 이상	◦ 5천제곱미터 이상	면적상한
노후도	-	◦ 20년 이상 60%	
공동주택 포함요건	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택단지 5천제곱미터 이하면서 지구면적의 30/1000이하 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택단지 5천제곱미터 이하면서 지구면적의 30/1000이하 	

○ 도심복합개발사업 지원사항

3

복합개발사업 지원사항

토지이용계획

- (성장거점형) 도시 중심지역 내에 성장거점을 조성하기 위해서는 상업 지역으로의 용도지역 변경(상향)을 원칙화
- (주거중심형) 주택을 업무·판매시설 등과 복합건설하기 위해서는 상업 지역 또는 준주거지역으로의 용도지역 변경(상향)을 원칙화



규제특례

- 토지이용의 효율성 제고 및 창의적인 복합개발 촉진을 위하여 도시·건축규제 완화 특례(공공 도심복합사업 수준) 제공
 - 특히, 성장거점형은 「국토계획법」상 도시혁신구역 병행지정 가능

도시·건축규제 완화 특례

규제 내용	완화 범위
건축물 건축제한	▶ 도시지역의 공동주택은 「국토계획법 시행령」에 따른 건축물의 용도·종류·규모 등의 제한을 미적용
건폐율 제한	▶ 조례에도 불구하고 「국토계획법」 시행령상 세부 용도지역별 건폐율의 상한까지 완화 가능
용적률 제한	▶ 조례에도 불구하고 「국토계획법」 시행령상 세부 용도지역별 용적률의 상한까지 완화 가능 준주거지역은 용적률 법적상한 140%까지 허용 그 외 주거지역은 용적률 법적상한 120%까지 허용
도시공원·녹지 확보	▶ 5만m ² 미만: 면제 ▶ 5만m ² 이상: (세대수×2), (지구면적 5%) 중 큰 면적 이상 확보

3

복합개발사업 지원사항

□ 토지이용계획

- **(성장거점형)** 도시 중심지역 내에 성장거점을 조성하기 위해서는 상업 지역으로의 용도지역 변경(상향)을 원칙화
- **(주거중심형)** 주택을 업무·판매시설 등과 복합건설하기 위해서는 상업 지역 또는 준주거지역으로의 용도지역 변경(상향)을 원칙화



□ 규제특례

- 토지이용의 효율성 제고 및 창의적인 복합개발 촉진을 위하여 도시·건축규제 완화 특례(공공 도심복합사업 수준) 제공
 - 특히, 성장거점형은 「국토계획법」상 도시혁신구역 병행지정 가능

도시·건축규제 완화 특례

규제 내용	완화 범위
건축물 건축제한	▶ 도시지역의 공동주택은 「국토계획법 시행령」에 따른 건축물의 용도·종류·규모 등의 제한을 미적용
건폐율 제한	▶ 조례에도 불구하고 「국토계획법」 시행령상 세부 용도지역별 건폐율의 상한까지 완화 가능
용적률 제한	▶ 조례에도 불구하고 「국토계획법」 시행령상 세부 용도지역별 용적률의 상한까지 완화 가능 준주거지역은 용적률 법적상한 140%까지 허용 그 외 주거지역은 용적률 법적상한 120%까지 허용
도시공원·녹지 확보	▶ 5만m ² 미만: 면제 ▶ 5만m ² 이상: (세대수x2), (지구면적 5%) 중 큰 면적 이상 확보

붙임2**2024년 4월 온라인쇼핑 동향 (국가데이터처)****2024년 4월 온라인쇼핑 동향 [요약]**

- (총 거래액) 19조 8,027억 원으로 전년동월대비 10.5%(1조 8,889억 원) 증가
- (상품군별) 음·식료품(18.0%), 여행 및 교통서비스(14.7%), 농축수산물(26.2%) 등의 영향으로 증가
 - 상품군별 거래액 구성비는 음·식료품(14.0%, 2조 7,744억 원), 음식서비스(11.2%, 2조 2,102억 원), 여행 및 교통서비스(10.6%, 2조 908억 원) 순으로 높음
 - (취급상품범위별) 종합몰의 거래액은 12조 4,338억 원, 전문몰의 거래액은 7조 3,689억 원으로 전년동월대비 12.1%, 8.0% 각각 증가
 - (운영형태별) 온라인몰의 거래액은 15조 2,306억 원으로 전년동월대비 11.9% 증가하고, 온·오프라인병행몰의 거래액은 4조 5,722억 원으로 전년동월대비 6.3% 증가
- (모바일 거래액) 14조 8,026억 원으로 전년동월대비 11.9%(1조 5,753억 원) 증가
- 총 거래액 중 모바일 거래액 비중*은 74.8%로 전년동월대비 1.0%p 증가
 - * 음식서비스(98.6%), 애완용품(83.0%), 아동·유아용품(81.4%) 순

참고**<소매판매액 중 온라인쇼핑 거래액 비중>**

(경상금액, 억원, %)

	2023년		2024년		
	연간	4월	2월	3월 ^p	4월 ^p
○ 소매 판매액(A)	6,397,192	522,198	502,702	543,003	524,445
○ 온라인쇼핑 거래액	2,288,607	179,138	190,646	204,231	198,027
– 온라인쇼핑 상품 거래액(B) ¹⁾	1,627,028	127,952	133,293	147,281	141,393
○ 비 중(B/A)	25.4	24.5	26.5	27.1	27.0

1) 「여행 및 교통서비스, 문화 및 레저서비스, 이쿠폰서비스, 음식서비스, 기타서비스 거래액」 제외

붙임3

국가철도 지상구간 노선현황

□ 노선현황 : 6개 노선 총 71.6km

구분	노선	서울시 내 구간 (전체구간)	서울시 내 선로연장(km)	비고	
1	경부선	서울역~석수역 (서울~부산)	19.5	구로역에서 경인선과 분기	용산, 동작, 영등포, 구로, 금천
2	경인선	구로역~온수역 (구로~인천)	5.8		구로
3	경원선	용산역~도봉산역 (용산~백마고지역)	26.1	화기역에서 중앙선과 분기	용산, 성동, 동대문, 성북, 노원, 도봉
4	경의선	서울역~수색역 (서울~도라산역)	10.3		중구, 서대문, 은평, 마포
5	중앙선	청량리역~양원역 (청량리~경주)	6.8	상봉역에서 경춘선과 분기	동대문, 종량
6	경춘선	상봉역~신내역 (상봉~춘천)	3.1	2010년 복선전철 개통	종량
		계	71.6		15개 자치구

서울시 관내 국철 지상구간 71.6km



불임4

(보도자료) 국토교통부 철도지하화 통합개발 관련



국토교통부

보도자료

다시 대장민족!
새로운 국민의 나라

보도시점 : 2024. 3. 22.(금) 06:00 이후(3. 22.(금) 석간) / 배포 : 2024. 3. 21.(목)

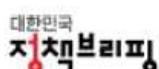
도심 내 철도지하화 통합개발 밑그림 그린다

- 21일부터 '철도지하화 통합개발 종합계획' 수립 연구용역 본격 착수

- 정부가 3월 21일부터 '철도지하화 통합개발'의 청사진을 그리는 종합계획 수립 연구 용역에 본격 착수했다.
 - * 철도지하화 통합개발 대상노선, 상부개발 방향 등을 담은 최상위 법정 계획
 - 본 연구용역은 지난 1월 30일 제정된 「철도지하화통합개발법」에 따른 종합계획 수립을 위해 추진하는 것으로, 국토연구원 컨소시엄*이 24개월간 용역을 수행한다.
 - * (용역 기관) 국토연구원, 한국교통연구원, 유신엔지니어링(주), 도화엔지니어링, 주싸이트플래닝건축사무소 / (용역 기간) '24.3월~'26.3월 / (용역 금액) 30억원
 - 이번 연구 용역에서는 국내 철도부지 현황 및 국내외 철도 지하화 사례 조사, 대상노선 선정을 위한 평가 기준을 마련하고, 최적의 지하화 공법과 지역 여건에 맞는 도시개발 방향 등도 검토할 예정이다.
 - 특히, 대상노선은 대통령 공약노선에 더해 지자체(시·도지사)가 건의하는 노선 등을 대상으로, 사업 필요성, 실현 가능성, 사업비 조달 가능성과 기대 효과 등을 종합적으로 검토하여 선정할 계획이다.
 - 아울러, 철도부지 출자 전략, 최신 금융기법 등을 활용한 자금 조달 방안과 함께 최적의 사업시행자 등 사업 추진체계도 검토한다.
 - 한편, 정부는 지자체에서 원활히 사업을 제안할 수 있도록 2분기에는 사업 제안 가이드라인을 배포하고, 지자체 제안 중 완결성이 높은 사업은 올해 12월에 1차 선도사업으로 선정할 계획이다.
 - 1차 선도사업으로 선정되면 사업이 조기 가시화되도록 종합계획 수립 ('25.12월 예정) 이전부터 기본계획 수립에 착수할 수 있도록 행정적으로 지원할 계획이다.

- 아울러, 선도사업을 포함하여 지자체에서 추가 제안한 사업에 대한 검토를 거쳐, 내년 말까지 전체적인 철도지하화 통합개발 대상노선이 포함된 종합계획을 수립·고시할 계획이다.
- 국토교통부 윤진환 철도국장은 “철도지하화 통합개발 사업은 도심을 단절해 온 철도를 지하로 이전하고 도심공간을 혁신적으로 재창조하기 위해 철도부지와 인접부지까지 함께 개발하는 대표적인 국토교통 정책 패러다임 전환의 사례”라면서,
- “정부와 지자체뿐만 아니라 공공기관, 연구기관, 학회 등 다양한 전문가와 함께 지혜를 모아 철도지하화 통합개발 종합계획을 내실 있게 수립하겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	철도국 철도건설과	책임자	과장	오송천 (044-201-3950)
		담당자	팀장	박선동 (044-201-4390)
			사무관	김정한 (044-201-4393)
			사무관	신우철 (044-201-4391)
			사무관	유찬호 (044-201-4395)
			주무관	임태호 (044-201-4394)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



참 고

연구용역 개요 및 과업 주요내용

□ 용역 개요

- 용 역 명 : 철도지하화통합개발 종합계획 수립 연구
- 용역기관 : 국토연구원 컨소시엄(국토연구원, 교통연구원, 유신엔지니어링(주), 도화엔지니어링, (주)사이트플래닝건축사무소)
- 용 역 비 : 3,000백만원 ('24년 700백만원, '25년 2,300백만원)
- 용역기간 : '24.3.21~'26.3.20 (착수후 24개월)

□ 과업 주요내용

① 철도지하화통합개발 종합계획 구상 및 중장기 전략 제시

- 가. 철도지하화통합개발 대상노선 검토·선정
- 나. 철도지하화통합개발 선도사업 평가기준 마련 및 선정
- 다. 최적의 지하화 공법 검토, 기존 지하 노선 연계방안 등 구상
- 라. 철도지하화통합개발 사업 제안을 위한 자체 가이드라인 마련·제시

② 전국단위 철도지하화통합개발 사업기반 조성

- 가. 전국단위 철도지하화 사업 추진 방안 검토
- 나. 철도부지 출자 전략 등 최적의 자금 조달방안 검토
- 다. 철도지하화통합개발 사업성 개선을 위한 인센티브 등 검토
- 라. 철도지하화통합개발 기본계획 수립을 위한 가이드라인 마련
- 마. 철도지하화통합개발을 위한 최적의 사업시행자 검토

③ 철도지하화통합개발을 위한 제도 정비 및 추진 기반 마련

- 가. 철도지하화 특별법 시행령 등 하위법령 마련
- 나. 철도지하화통합개발 전담조직 및 지원센터 설치 방안 검토·마련

④ 철도부지 특성을 고려한 상부개발 유형 검토

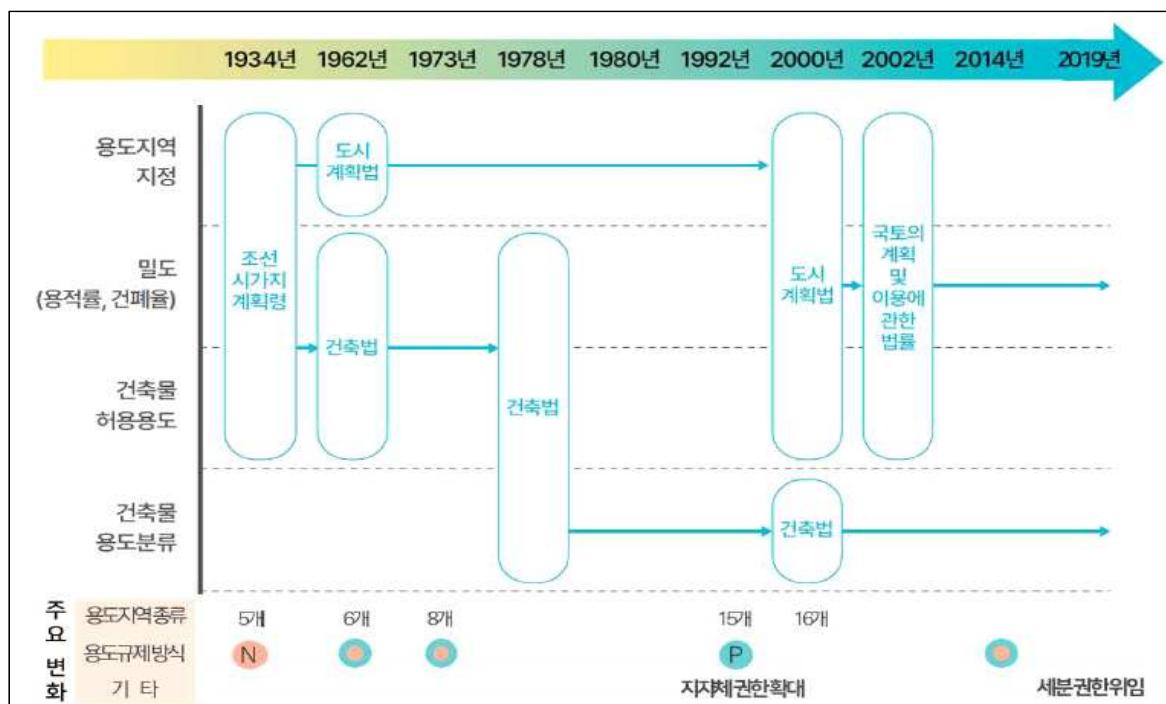
- 가. 철도부지 현황조사 및 국내외 철도부지 개발 사례 조사
- 나. 철도부지 유형별 개발 구상 및 사업화 방안 검토
- 다. 권역별 도시 구상 및 지역 여건에 맞는 개발 유형 정립

붙임5

용도지역제 개편 필요성

- 우리나라 최초의 용도지역제는 1934.6월에 제정된 「조선시가지 계획령」⁷¹⁾에 의해 도입되었음. 도시지역 내에서 유사한 용도는 집중하고 상호 갈등이 큰 용도는 분리함으로써 도시공간의 질서화 기능적 효율을 확보⁷²⁾하는데 그 목적이 있었음

〈 용도지역제 관련 규정 및 내용 주요 변천 〉



※ 출처 : 서울연구원

- 이후 용도지역제는 근본적인 제도 성질의 변화없이 일부 규정만 변경되며 현재까지 우리나라 전 도시의 토지이용을 관리하는 주요한 수단으로서 작동하고 있음

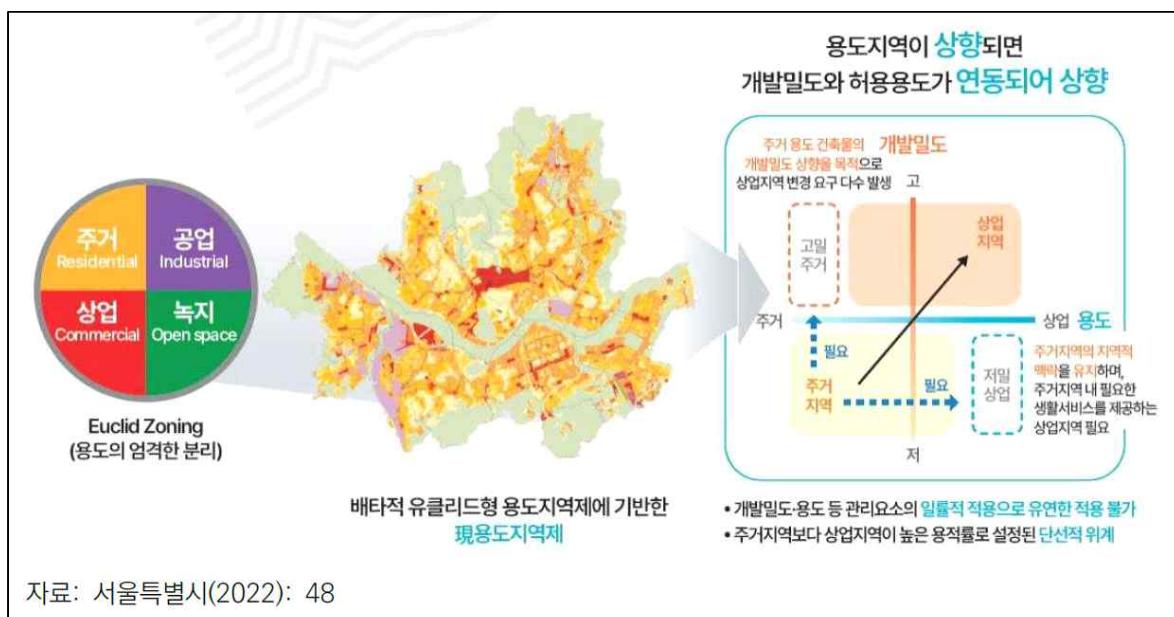
71) 「조선시가지계획령」 [시행 1934. 6. 28.] [조선총독부령 제18호, 1934. 6. 20., 제정]

제15조 조선총독은 시가지계획구역 안에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역을 지정할 수 있다.

72) 국토연구원, 합리적 토지이용을 위한 용도지역 입지 행위제한 정비방향, 국토정책 브리프, No. 479, 2014.9.1.

- 다시 말하면, 용도지역제는 도시계획체계의 근간으로서 상당 기간 유지되어왔으며 용도지역·지구·구역 지정, 건폐율·용적률 규제 등 도시 관리방식의 핵심 수단이었다고 볼 수 있음
- 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제36조⁷³⁾ 및 같은 법 시행령, 관련 조례 등에 규정된 용도지역 종류 외에 신규 용도지역 지정이 불가능하고, 「건축법 시행령」 별표 규정에 따라 건축물의 용도 관리 등이 이루어지고 있는 등 중앙정부 중심의 경직적 운용이라는 근본적 문제를 극복하지 못하고 있음⁷⁴⁾

〈 용도가 분리된 현 서울시 용도지역제 체계 〉



※ 출처 : 서울연구원

73) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역 (이하생략)

74) 이주일·윤혜림, 우리나라 용도지역제 정비관제 개선방향 : 서울시 사례 중심으로, 서울연구원, 서울연 PR-18, 2024.12.31., p.2

- 최근 도시에서는 주거·업무·문화·상업 기능이 물리적으로, 공간적으로 융복합되는 흐름이 강해지고 있는데, 역세권 개발에서 상업·업무·주거·여가 기능이 복합개발⁷⁵⁾되거나 대형 복합오피스·상업시설과 주거가 결합⁷⁶⁾되는 사례가 증가하고 있음
- 이에 따라 기존 용도지역제를 단순히 유지하거나 부분적으로 보완하는 수준을 넘어 미래도시 환경에 적합한 점진적 대체 방안을 마련할 필요성이 제기되며, 용도지역제 제도를 근본적으로 검토하고 용도의 기능 혼합, 복합적 활용, 높이·밀도의 유연화 등 다양한 방식의 제도 전환을 위한 기초 설계가 필요하다고 판단됨

75) (보도자료) 서울특별시 도시계획국, 서울시, 도심 주택공급 확대 '역세권 복합개발' 본격화, 2021.6.3.

76) (보도자료) 동아일보, "서울 곳곳 지역 랜드마크 될 것"... 복합용도개발 'MXD' 주택시장 관심 쓸려, 2024.11.22.

- 1970년대 서울시의 최대 과제는 도심부를 포함한 강북지역의 인구 집중을 억제하고 강남지역으로 인구를 분산시키는 정책이었으며 이를 위해 강북지역에 각종 시설의 입지를 제한하거나 건축 행위를 제한하는 등 규제를 강화해왔음
- 이러한 규제 속에서 1980년대 강남지역에 8학군의 형성, 부동산 가격 폭등과 같은 사회적 문제가 발생하면서 강북지역의 인구 분산과 개발억제정책이 지역 격차를 심화시켰다는 지적이 제기되었으며, 1990년대 강남북 균형발전 종합대책 등을 발표 추진했지만, 소기의 성과를 거두지 못하였음⁷⁷⁾
- 현재 강북지역은 80년대 도시조직을 유지하고 있어 기반시설, 편의 시설이 부족하고, 오래된 산업구조로 일자리 및 경제활력이 떨어지며 건축물 노후화 등으로 주거환경이 악화되고 있음⁷⁸⁾
- '24.3월 서울시가 발표⁷⁹⁾한 '강북권 대개조 - 강북 전성시대(이하, '그레이트 강북')'은 노후 주거지, 상업지역에 대한 규제완화와 파격적인 인센티브 부여로 강북지역의 개발을 활성화하고 대규모 유휴부지를 첨단산업과 일자리 창출 거점으로 조성하겠다는 내용임

77) 서울시정연구원, 서울시 강남북 경제격차 현상분석 정책대안 연구, 시정연 2003-PR-24, 2004년 6월 28일

78) 서울특별시, 서울 도시대개조 프로젝트 제2탄 GREAT 강북 (발표자료)

79) (보도자료) 서울시 균형발전본부, 서울 강북권, 상업지역 총량제 폐지... 대규모 유휴지는 화이트사이트 도입, 2024.3.26.

□ 관계기관 동향

- **(국토교통부)** 항공안전 확보를 전제로 국토부 독단적으로 추진하지 않고 서울시를 포함한 인근 지자체 및 전문가 등과 충분한 협의를 거쳐 신중하게 추진하겠다는 입장임
- **(강서구)** 고도제한 완화(수평표면 45m→60m) 요청('24.9.), ICAO 방문('25.6.25.)
- **(양천구)** ICAO 개정안 강력 반대 구청장 성명 발표('25.7.15)

□ 서울시 입장

<국토부 건의사항>

- 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

<TF운영>

- ICAO 개정안의 국내 적용 시, 기존보다 규제가 강화되지 않고 주민 부담 최소화하는 것이 기본 원칙임
- 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(항공교통관계사협회, 민간항공조정사협회)

〈 관계기관 회의 개최 〉

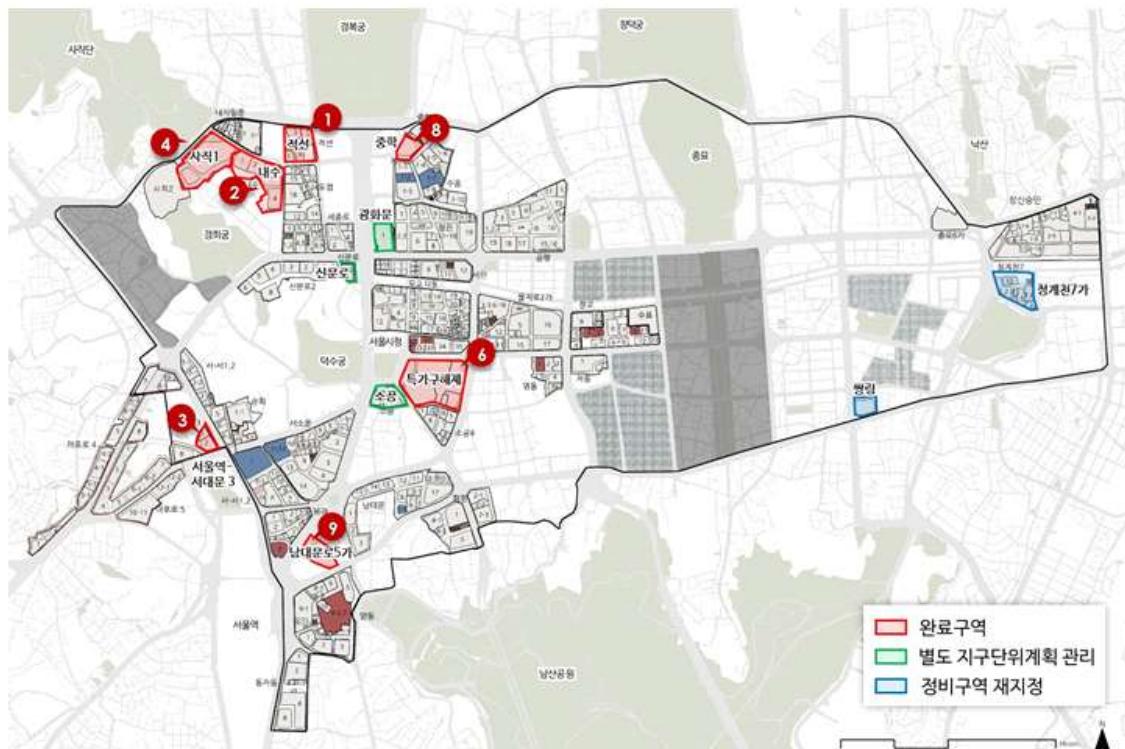
- 일 시: 2025.7.24.(목) 10:00
- 참석자: 국토부 공항운영과, 서울시 도시계획과, 자치구(서대문구, 마포구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구)
- 주요내용: 재산권 보호와 항공안전을 고려한 합리적 기준 마련을 위해 국토부-서울시-자치구가 공동 대응에 합의

붙임8**도시정비형 재개발사업 완료구역 현황****□ 완료구역 현황**

연번	구역명	자치구	면적(㎡)	지구수	구역지정일	완료일
1	적선	종로구	23,510	6	'73.09.06.	'00.03.23
2	내수	종로구	35,474	4	'93.03.22.	'04.07.16
3	서울역-서대문 3	서대문구	7,945	2	'73.09.06.	'06.11.03
4	사직1	종로구	40,125	1	'00.06.27.	'08.06.05
5	용산공원 남측	용산구	50,343	1	'03.05.10.	'09.05.13
6	특가구해제	중구	35,211	4	'73.08.01.	'09.06.05
7	마포로 2	마포구	44,845	12	'79.09.21.	'11.08.31
8	중학	종로구	8,163	1	'00.07.25.	'12.04.27
9	남대문로5가	중구	13,731	1	'11.12.01.	'20.06.10

* 3개구역(광화문, 신문로, 소공)은 별도 지구단위계획으로 관리 중

* 2개구역(청계천7가, 쌍림)은 정비구역 재지정 절차 진행 중



[서울도심 도심부 완료구역 현황]

완료구역 내 개발현황

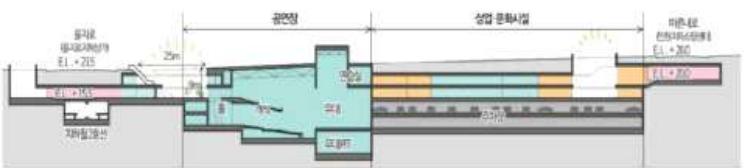
구역명	지구명	용도지역	용적률	높이	주용도	경과기간	비고
적선	적선-1	상업	500%	12층	업무	38년	서울도심 도심부
	적선-2		616%	15층	업무	25년	
	적선-3		550%	12층	업무	39년	
	적선-4		509%	12층	업무	36년	
	적선-5		471%	12층	업무	35년	
	적선-6		550%	12층	업무	38년	
내수	내수-1	준주거	500%	50m	주거	21년	서울도심 도심부
	내수-2		730%	51m	주거	21년	
	내수-3		744%	59m	주거	21년	
	내수-4		640%	50m	주거	21년	
서울역- 서대문3	서-서3-1	상업	920%	21층	업무	19년	서울도심 도심부
	서-서3-2	상업	659%	19층	업무	32년	
사직1		일반주거 준주거	550%	50m	주거	17년	서울도심 도심부
용산공원 남측	용산공원남측1	준주거	496%	40m	업무	16년	-
특가구 해제	01(롯데호텔)	상업	901%	139m	숙박(판매)	44년	서울도심 도심부
	02(구 산업은행)	상업	657%	12m	업무	44년	
	03(구 한일은행)	상업	990%	12m	업무	43년	
마포로 2	마포로2-1-1	준주거	699%	67m	업무	32년	-
	마포로2-1-2		644%	67m	업무	35년	-
	마포로2-2		647%	72m	업무	14년	-
	마포로2-3		489%	63m	주거	20년	-
	마포로2-4		648%	71m	업무	38년	-
	마포로2-5		640%	78m	업무	30년	-
	마포로2-6		730%	84m	업무	20년	-
	마포로2-7		719%	72m	업무	40년	-
	마포로2-8-1		668%	81m	업무	31년	-
	마포로2-8-2		669%	68m	업무	28년	-
	마포로2-9		664%	69m	업무	30년	-
	마포로2-10		565%	92m	업무	12년	-
중학	중학 1	상업	800%	65m	업무	13년	서울도심 도심부
남대문로5가 구역		상업	999%	124m	업무	5년	서울도심 도심부

* 적선구역 2지구, 특가구 1(롯데호텔) 사업 문의 등 움직임 有

붙임9

세운지구 도심공원 및 공연장 건립사업 개요

1-6. 사업량 : 도심공원(11,422.4m²) 및 뮤지컬 공연장 건립(연면적 32,487.5m²)

구 분	금 회	비고
전체 규모	<ul style="list-style-type: none"> - 부지 : 11,422.4m² (보상 11,422.4m²) - 연면적 : 32,487.5m²(지하 1층~지하4층) 	
내 용	<ul style="list-style-type: none"> - 지상공원(면적 : 11,422.4 m²) <ul style="list-style-type: none"> • 도심숲(녹지) 4,425.7m², 광장 및 보도 4,172.97m² • 조경시설(잔디마당, 물길) 1,182.85m², 관리시설 187.09m² • 교양시설(야외무대, 미디어) 811.64m², 휴양시설 642.15m² 	
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> - 지하 공연장 (연면적 : 32,487.1m²) <ul style="list-style-type: none"> • 공연장(8,018.1m²), 복합상업(14,046.3m²) • 주차장(10,422.7m²) 	
사업비 (억원)	<p>총 계 5,002억 원</p> <p>재원별 시비 : 3,942억 원, 지방채 : 1,060억 원</p> <p>회계별 시비 : 주택사업특별회계(3,942억 원)</p>	

1-7. 총사업비 : 5,002억 원

(단위 : 억원)

구 분	계	기투자 (실집행)	2025 (확보액)	2026	2027	2028	2029~	
내 용 별	계	5,002	-	-	1,770	1,316	281	1,635
	공 사	1,552	-	-	92	133	210	1,118
	보 상	2,584	-	-	1,469	1,115	-	-
	용 역	161	-	-	45	48	11	58
	기 타	705	-	-	165	20	61	459
재 원 별	계	5,002	-	-	1,770	1,316	281	1,635
	시 비	3,942	-	-	710	1,316	281	1,635
	지 방 채	1,060	-	-	1,060	-	-	-

○ 시 비 : 3,942억원, 주택사업특별회계

- 근거 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조, 제91조

구 분	내 용
제86조(도시 · 군계획시설사업의 시행자)	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시 · 군계획시설사업을 시행한다.
제88조(실시 계획의 작성 및 인가 등)	① 도시 · 군계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시 · 군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다.
제91조(실시 계획의 고시)	국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 제88조에 따라 실시 계획을 작성(변경작성을 포함한다), 인가(변경인가를 포함한다), 폐지하거나 실시계획이 효력을 잃은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 고시하여야 한다.

○ 지방채 : 1,060억원

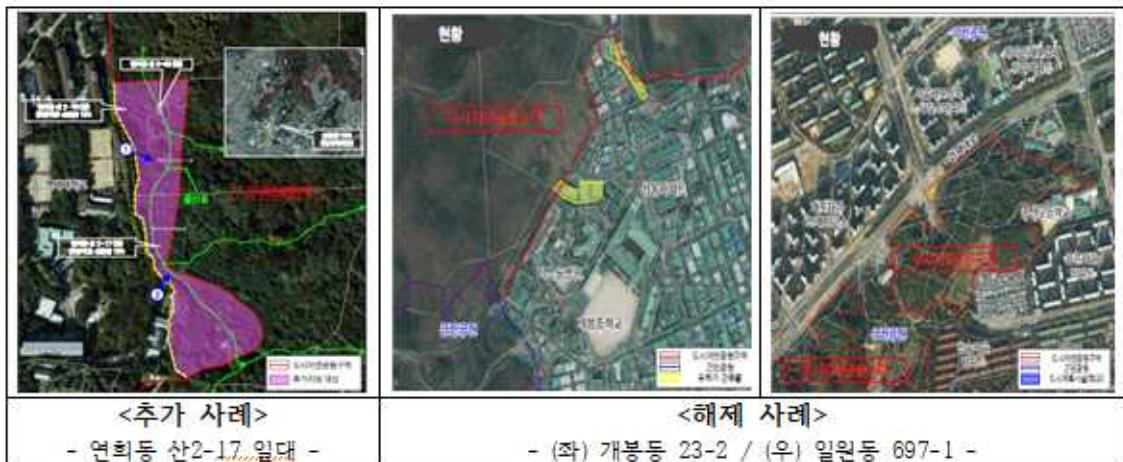
- 근거 : 「지방재정법」 제11조

구 분	내 용
제11조(지방채의 발행)	① 지방자치단체의 장은 다음 각 호를 위한 자금 조달에 필요할 때에는 지방채를 발행할 수 있다. 다만, 제5호 및 제6호는 교육감이 발행하는 경우에 한한다. 1. 공유재산의 조성 등 소관 재정투자사업과 그에 직접적으로 수반되는 경비의 충당

주요내용

① 도시자연공원구역 재정비 방향

- 「도시자연공원구역 재정비 용역」을 통해 **서울형 공원구역 기준 마련**
 - 도시자연공원구역(68개소 69.2km²) 및 인접 동일 여건 산지 등 현황 실태 분석
 - 경계설정 대상 유형화 및 유형별 세부 검토를 통해 명확한 기준 정립
- 도시자연공원구역 합리적인 기준(안)을 마련하여 불합리한 경계부 조정
 - (구역 추가) 등산로 등 시민에게 휴식공간으로 이용되는 산림청 부지
 - (구역 해제) 경계선이 건축물·도시계획시설 등 관통, 도로와 경계부 중첩지역



- 도시자연공원구역은 해당 용도로만 운영·관리되므로 이용현황에 맞지 않는 주거·공업·상업지역 등의 용도지역을 공원구역에 맞는 자연녹지지역으로 변경 추진
 - (조정 방향) 파급효과 등을 감안 국공유지 우선 추진 후 화대 검토

② 도시관리계획 변경 추진 : 도시자연공원구역 39개소 변경 (총 68개소)

- (경계부 조정) 북악산 등 39개소 ~~도시자연공원구역 면적 0.3㎢ 감소~~
 - (추가) 임상 양호지, 시설 이용지 등 ~~면적 3만m²~~ 3만m²
 - (해제) 학교, 종교시설, 건축물 등 관통지역, 도로 중첩지역 등 ~~면적 32만m²~~ 32만m²
- (용도지역 변경) 인왕산 등 39개소 (* '경계부 조정' 29개소 포함) ~~자연녹지지역 면적 48㎢ 증가~~
 - (변경) 도시자연공원구역 내 주거 및 상업지역 → 자연녹지지역