

# 2024년도 도시계획국 소관 성과주의 예산안 예비심사 검 토 보 고 서

## I. 제안경위

- 제 출 자 : 서울특별시
- 의안번호 : 제 1467호
- 제출일자 : 2023년 11월 1일
- 회부일자 : 2023년 11월 3일
- 예산안 규모

### < 2024년도 도시계획국 소관 세입·세출예산안 >

(단위 : 백만 원)

회 계 명	세입예산액			세출예산액		
	2024년(안)	2023년	증 감	2024년(안)	2023년	증 감
계	1,831	764	1,067	25,483	24,965	518
일반회계	1,831	746	1,085	19,561	17,980	1,581
특별회계	-	18	△18	5,922	6,985	△1,063
균형발전특별회계	-	18	△18			
도시개발특별회계	-	-	-	5,922	6,985	△1,063

## II. 예산안 내용

### ① 예산안 총괄

#### 1. 세입예산

- 2024회계연도 세입예산은 18억 31백만 원으로 2023년도 예산 7억 64백만 원보다 10억 67백만 원(139.7%)이 증액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	1,831	764	1,067	139.7
일반회계	1,831	746	1,085	145.4
균형발전특별회계	-	18	△18	△100

## 2. 세출예산

- 2024회계연도 세출예산은 254억 83백만 원으로 2023년도 예산 249억 65백만 원보다 5억 18백만 원(2.1%)이 증액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	25,483	24,965	518	2.1
일반회계	19,561	17,980	1,581	8.8
도시개발특별회계	5,922	6,985	△1,063	△15.2

## ㉔ 세입예산안 총괄

### 1. 일반회계 세입예산

- 2024회계연도 일반회계 세입예산은 18억 31백만 원으로 2023년도 예산 7억 46백만 원보다 10억 85백만 원(145.4%) 증가함

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
일반회계	1,831	746	1,085	145.4
세외수입	495	213	282	132.4
국고보조금	1,336	533	803	150.7

## 2. 균형발전특별회계 세입예산

- 2024회계연도 일반회계 세입예산은 없으며, 2023년도 예산 18백만 원에서 전액(100.0%) 감액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
균형발전특별회계	-	18	△18	△100
세외수입	-	18	△18	△100

## ③ 세출예산안 총괄

### 1. 성과주의 예산안 총괄 규모

- 2024회계연도 도시계획국 예산안은 254억 83백만 원으로 2023년도 예산(249억 65백만 원) 대비 5억 18백만 원(2.1%) 증액한 규모임
  - 일반회계 세출예산은 2023년도 예산(179억 80백만 원) 대비 15억 81백만 원(8.8%)이 증액된 195억 61백만 원이고,
  - 도시개발특별회계 세출예산은 2023년도 예산(69억 85백만 원) 대비 10억 63백만 원(△8.8%)이 감액한 59억 22백만 원임

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	25,483	24,965	518	2.1
일반회계	19,561	17,980	1,581	8.8
도시개발특별회계	5,922	6,985	△1,063	△15.2

※ 부서별 세출예산안

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
계	25,483	24,965	518	2.1
도시계획과	4,920	6,468	△1,548	△23.9
도시계획상임기획과	2,275	673	1,602	238.0
신속통합기획과	6,742	6,511	231	3.5
도시관리과	6,479	5,914	565	9.6
시설계획과	1,362	2,572	△1,210	△47.0
토지관리과	3,705	2,827	878	31.1

※ 회계별/부서별 세출예산안

(단위 : 백만 원)

회계명 / 부서명	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
계	25,483	24,965	518	2.1
일반회계	19,561	17,980	1,581	8.8
도시계획과	4,920	6,468	△1,548	△23.9
도시계획상임기획과	2,275	673	1,602	238.0
신속통합기획과	6,742	6,511	231	3.5
도시관리과	1,427	814	613	75.3
시설계획과	492	687	△195	△28.4
토지관리과	3,705	2,827	878	31.1
도시개발특별회계	5,922	6,985	△1,063	△15.2
도시관리과	5,052	5,100	△48	△0.9
시설계획과	870	1,885	△1,015	△53.8

## 2. 성과주의 전략목표별 예산규모

- 도시계획국 소관 성과주의 세출예산은 전략목표 6건, 성과목표 6건, 정책사업 6건, 단위사업 9건, 세부사업 54건으로 구성되어 있음

(단위 : 백만 원)

성과주의 예산안	전 략 목 표		예산안	비율(%)
	합 계			
전략목표 I (도시계획과)	서울의 지속가능한 성장과 균형발전을 견인하는 도시계획 실현 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 16		4,646	18.2
전략목표 II (도시계획 상임기획과)	합리적인 도시계획 의사결정 및 정책 연구 지원 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 6		2,244	8.8
전략목표 III (신속통합기획과)	신속통합기획을 통한 주택공급 활성화 및 도시·주거공간 혁신 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 1, 세부사업 2		6,703	26.3
전략목표 IV (도시관리과)	입체적이고 미래지향적인 도시관리 기반 구축 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 9		6,420	25.2
전략목표 V (시설계획과)	지속가능한 도시발전 기반 조성 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 6		1,286	5.0
전략목표 VI (토지관리과)	토지정보 및 자료관리 인프라 구축 성과목표 1, 정책사업 1, 단위사업 2, 세부사업 15		3,639	14.3
	사업비 외 일반예산	행정운영경비	543	2.1

#### 4 회계별 세입·세출예산안 및 성과주의 예산편성 주요내역

##### 1. 일반회계 세입·세출예산

- 2024회계연도 일반회계 세입예산은 18억 31백만 원으로 2023년도 예산 7억 46백만 원보다 10억 85백만 원(145.4%)이 증액됨

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산안	2023 예산액	증 감	증감률 (%)	비 고(세부설명)
일반회계	1,831	746	1,085	145.4	
세외수입	495	213	282	132.4	
기타이자수입	1.5	-	1.5	순증	공인중개사 연수교육 시비보조금 이자
시·도비보조금등 반환수입	0.5	-	0.5	순증	공인중개사 연수교육 시비보조금 집행 잔액
그외수입	392	102	290	284.3	기반시설부담금 교부금 반환금 등
지난년도수입	19	26	△7	△26.9	지난년도 과태료
기타과태료	82	85	△3	△3.5	부동산개발업·측량업 위반 과태료
보조금	1,336	533	803	150.7	
국고보조금	1,336	533	803	150.7	디지털 지적(임야)도 품질개선(900백만원) 지가조사(436백만원)

- 일반회계 세출예산 규모는 2023년도 예산(179억 80백만 원) 대비 15억 81백만 원(8.8%)이 증액된 195억 61백만 원으로 편성됨

- 사업비는 190억 18백만 원으로 2023년도 예산(173억 76백만 원)보다 16억 42백만 원(9.4%) 증액되었고, 행정운영경비는 5억 43백만 원으로 2023년도 예산(6억 4백만 원) 대비 61백만 원(△10.1%) 감액되었으며, 재무활동비는 편성되지 않았음

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
일반회계	19,561	17,980	1,581	8.8
사업비	19,018	17,376	1,642	9.4
재무활동	-	-	-	-
행정운영경비	543	604	△61	△10.1

- 일반회계 세출예산 신규사업은 12건, 44억 23백만 원으로 아래와 같음

서울역 일대 마스터플랜 수립	3억	3,000만 원
국립서울현충원 주변부 공간구상	3억	2,140만 원
서울대개조관련 新 도시계획체계 마련	2억	원
전용주거지역 관리체계 개선	3억	원
개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련	2억	원
2040 권역생활권계획 수립(재정비)	3억	140만 원
미래서울 도시관 조성	16억	원
도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발 용역	3억	원
도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영	3억	1,150만 원
新지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비	4억	원
시 공공시설 구분지상권 입체지적 등록관리	1억	5,000만 원
서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영		900만 원

- 계속 및 경상사업은 36건, 145억 95백만 원으로 아래와 같음

도시계획위원회 운영	3억	5,931만 원
도시정책 컨퍼런스 운영	1억	3,000만 원
2024 도시계획 정책 현안검토 운영	5억	원
한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션	1억	8,800만 원
서울역 일대 마스터플랜 수립 공모 관리 용역	2억	9,000만 원
비윤드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신 방안 마련	2억	7,900만 원
산업혁신거점 조성계획 수립	4억	150만 원
역세권 활성화사업 자문단 운영		2,700만 원
보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진	3억	200만 원
도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	5억	1,676만 원
도시계획정책연구 수행	1억	400만 원

도시계획 정책자문단 운영		1,220만 원
도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리	1억	2,416만 원
서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화	1억	400만 원
신속통합기획 수립	61억	4,714만 원
신속통합기획 운영 및 활성화	5억	5,600만 원
도시·건축 공동위원회 운영	2억	1,183만 원
지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	1억	2,000만 원
新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상	2억	4,000만 원
특별계획구역 제도 실효성 제고를 위한 방안 마련		8,500만 원
비오톱 평가등급 관리		3,484만 원
공공시설 정책토론 운영		1,390만 원
서울시 도시생태현황도 재정비	3억	6,750만 원
지방토지수용위원회 등 운영		7,110만 원
부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리	3억	731만 원
네트워크 RTK시스템 및 KRAS 유지보수		6,106만 원
부동산 중개 서비스 개선		7,095만 원
지가조사	4억	4,611만 원
부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	2억	6,545만 원
부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리	3억	2,261만 원
디지털 지적(임야)도 품질개선(경계오류 정비)	13억	원
균형잡힌 부동산 공시가격 시세 반영률 조사	1억	5,024만 원
위성기준국 활용 보행약자 안전 지원체계 구축		7,000만 원
서울시토지수용위원회 심의지원시스템 기능개선	1억	3,138만 원
지적측량 포털 시스템 고도화 및 유지관리	2억	7,408만 원
GNSS 측량장비 구매		1,000만 원

## 2. 균형발전특별회계 세입·세출예산

- 2024회계연도 균형발전특별회계 세입예산은 2023년 예산 18백만 원에서 전액(100%) 감액되었음

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산안	2023 예산액	증 감	증감률(%)	비 고
균형발전특별회계	-	18	△18	△100	
세외수입	-	18	△18	△100	
기타이자수입	-	10	△10	△100	(지역생활권 실행계획 수립 확대 사비보조금 집행잔액 반환금 이자)
시·도비보조금등 반환수입	-	8	△8	△100	(지역생활권 실행계획 수립 확대 사비보조금 집행잔액 반환금)

- 균형발전특별회계 세출예산은 편성되지 않았음

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
균형발전특별회계	-	-	-	-
사업비	-	-	-	-

## 3. 도시개발특별회계 세입·세출예산

- 도시개발특별회계 세입예산은 편성되지 않았으며, 세출예산은 2023년도 예산(69억 85백만원)보다 10억 63백만 원(△15.2%)이 감액한 59억 22백만 원임

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
도시개발특별회계	5,922	6,985	△1,063	△15.2
사업비	5,922	6,985	△1,063	△15.2

- 도시개발특별회계 세출예산 신규사업은 2건, 6억 85백만 원으로 아래와 같음

서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석	2억	8,500만 원
도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	4억	원

- 계속 및 경상사업은 4건, 52억 37백만 원으로 아래와 같음

지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	26억	원
상계·중계·하계동 일대 택지개발지구 지구단위계획 재정비	16억	5,200만 원
수서택지개발지구 기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비	8억	원
도시정비사업 등에 따른 미래 생활기반시설 공급방안 수립	1억	8,510만 원

#### 4. 성과주의 예산편성 주요내역

○ 도시계획국 소관 성과주의 세출예산은 전략목표 6건, 성과목표 6건, 정책사업 6건, 단위사업 9건, 세부사업 54건으로 구성되어 있음

전략목표별 예산 편성 규모를 살펴보면,

- 첫째, '서울의 지속가능한 성장과 균형발전을 견인하는 도시계획 실현'을 위해 16개 사업에 46억 46백만 원을 편성하였으며, 세부사업별 내역은 아래와 같음

도시계획위원회 운영	3억	5,931만 원
도시정책 컨퍼런스 운영	1억	3,000만 원
2024 도시계획 정책 현안검토 운영	5억	원
한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션	1억	8,800만 원
서울역 일대 마스터플랜 수립 공모 관리 용역	2억	9,000만 원
서울역 일대 마스터플랜 수립	3억	3,000만 원
국립서울현충원 주변부 공간구상	3억	2,140만 원
서울대개조관련 新 도시계획체계 마련	2억	원
비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신 방안 마련	2억	7,900만 원

산업혁신거점 조성계획 수립	4억	150만 원
전용주거지역 관리체계 개선	3억	원
개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련	2억	원
역세권 활성화사업 자문단 운영		2,700만 원
보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진	3억	200만 원
2040 권역생활권계획 수립(재정비)	3억	140만 원
도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	5억	1,676만 원

- 둘째, ‘합리적인 도시계획 의사결정 및 정책 연구 지원’을 위하여 6개 사업에 22억 44백만 원을 편성하였음

도시계획정책연구 수행	1억	400만 원
도시계획 정책자문단 운영		1,220만 원
도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리	1억	2,416만 원
서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화	1억	400만 원
미래서울 도시관 조성	16억	원
도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발 용역	3억	원

- 셋째, ‘신속통합기획을 통한 주택공급 활성화 및 도시·주거공간 혁신’을 위하여 2개 사업에 67억 3백만 원을 편성하였음

신속통합기획 수립	61억	4,714만 원
신속통합기획 운영 및 활성화	5억	5,600만 원

- 넷째, ‘입체적이고 미래지향적인 도시관리기반 구축’을 위하여 9개 사업에 64억 20백만 원을 편성함

도시·건축 공동위원회 운영	2억	1,183만 원
지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	1억	2,000만 원
新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상	2억	4,000만 원
특별계획구역 제도 실효성 제고를 위한 방안 마련		8,500만 원

도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영	3억	1,150만 원
新지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비	4억	원
지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	26억	원
상계·중계·하계동 일대 택지개발지구 지구단위계획 재정비	16억	5,200만 원
수서택지개발지구 기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비	8억	원

- 다섯째, ‘지속가능한 도시발전 기반 조성’을 위하여 6개 사업 12억 86백만 원을 편성함

비오톱 평가등급 관리		3,484만 원
공공시설 정책토론 운영		1,390만 원
서울시 도시생태현황도 재정비	3억	6,750만 원
도시정비사업 등에 따른 미래 생활기반시설 공급방안 수립	1억	8,510만 원
서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석	2억	8,500만 원
도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	4억	원

- 여섯째, ‘토지정보 및 자료관리 인프라 구축’을 위하여 15개 사업에 36억 39백만 원을 편성함

지방토지수용위원회 등 운영		7,110만 원
부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리	3억	731만 원
네트워크 RTK시스템 및 KRAS 유지보수		6,106만 원
부동산 중개 서비스 개선		7,095만 원
지가조사	4억	4,611만 원
부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	2억	6,545만 원
부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리	3억	2,261만 원
디지털 지적(임야)도 품질개선(경계오류 정비)	13억	원
균형잡힌 부동산 공시가격 시세 반영률 조사	1억	5,024만 원
위성기준국 활용 보행약자 안전 지원체계 구축		7,000만 원
서울시토지수용위원회 심의지원시스템 기능개선	1억	3,138만 원

지적측량 포털 시스템 고도화 및 유지관리	2억	7,408만 원
GNSS 측량장비 구매		1,000만 원
시 공공시설 구분지상권 입체지적 등록관리	1억	5,000만 원
서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영		900만 원

**<붙임1> 2023년도 신규예산사업 : 총 14건, 51억 8백만 원**

(단위: 백만 원)

연 번	사업명	사업개요	'24년 예산(안)	담당부서
1	서울역 일대 마스터 플랜 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 5. ~ 2025. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행(일반경쟁입찰)</li> <li>○주요내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철도·도로로 인해 단절된 지역 간 연계방안</li> <li>- 서울역 일대 교통체계 개선 및 보행네트워크 구축 방안</li> <li>- 서울역 광장 활성화 및 민자역사 활용방안</li> <li>- 경부선 지하화 전후 통합역사 조성 및 상부 개발방안</li> </ul> </li> </ul>	330	도시계획과
2	국립서울현충원 주변부 공간구상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2025. 5.</li> <li>○추진방법 : 용역시행(일반경쟁입찰)</li> <li>○주요내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심 및 한강과 연계로 현충원을 단절→개방과 소통의 공간으로 조성</li> <li>- 용산공원~동작대교(한강)~현충원 연결 녹지축 조성방안 마련</li> <li>- 현충원 전면부 국가상징공간 광장 등 조성</li> <li>- 현충원 시민 접근성 획기적 개선 등</li> </ul> </li> </ul>	321	도시계획과
3	서울대개조관련 新 도시계획체계 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2025. 10.</li> <li>○추진방법 : 용역시행</li> <li>○주요내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입체적, 복합적 도시계획체계로의 전환전략 마련</li> <li>- 기후변화 및 융,복합시대에 적합한 계획요소 발굴 및 계획개념 설정</li> <li>- 국토계획법령 등 기존 도시계획관련 제도 개선방안 도출</li> <li>- 지역특성을 고려한 "서울대개조" 전략 실현방안 구상 등</li> </ul> </li> </ul>	200	도시계획과
4	전용주거지역 관리체계 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2024. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행</li> </ul>	300	도시계획과

연번	사업명	사업개요	'24년 예산(안)	담당부서
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○주요내용</li> <li>- 제1종전용주거지역 현황조사, 문제점 진단 및 관리유형 구분</li> <li>- 관련 법, 제도 및 해외 사례 조사</li> <li>- 유형별 특성을 반영한 합리적 관리 개선방안 마련 및 제도화 방안 수립</li> <li>- 유형별 관리 개선방안 적용 시범사업 추진</li> </ul>		
5	개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2025. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행</li> <li>○주요내용</li> <li>- 현행 개발제한구역 관련규정 및 관리 현황 등 적정여부 검토</li> <li>- 개발제한구역 내 집단취락지구 등 합리적 관리체계 개선방안 구상</li> <li>- 집단취락지구 및 단절토지 등 종합적 관리방안 및 계획수립 검토</li> </ul>	200	도시계획과
6	2040 권역생활권계획 수립(재정비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2026. 3.</li> <li>○추진방법 : 용역시행</li> <li>○주요내용</li> <li>- 생활권계획 재정비 방안 설정 및 운영기준 마련</li> <li>- 5개 권역별 발전구상 및 공간관리지침 수립</li> </ul>	301	도시계획과
7	미래서울 도시관 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 1. ~ 2025. 하반기</li> <li>○사업위치 : 본청 지하1층 시민청(現활짝라운지 일대)</li> <li>○주요내용</li> <li>- 첨단기술 활용하여 종합적 도시공간 정보를 전달하는 미래서울도시관 조성</li> <li>- 시민 및 관광객들이 서울의 비전과 발전을 직접 느낄 수 있는 체험공간 조성</li> <li>- 세계도시와의 경쟁 속에서 서울의 글로벌 도시경쟁력 강화를 위한 공간 마련</li> </ul>	1,600	도시계획 상임기획과
8	도심재개발 활력 제고를 위한 용적 거래 실행모델 개발 용역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 1. ~ 2024. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행(학술용역)</li> <li>○주요내용</li> <li>- 용적이양제도의 시범사업 적용을 위한 실행모델 개발</li> <li>- 용적이양제 실현을 위한 기존 법령 개정 또는 신규 법안 제정 검토 등</li> </ul>	300	도시계획 상임기획과
9	도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 1. ~ 2024. 12.</li> <li>○주요내용</li> <li>- 도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 절차 이행에 따른 감정평가 수수료 등 소요비용</li> </ul>	312	도시관리과
10	新지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2025. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행(일반공개경쟁입찰)</li> <li>○주요내용</li> </ul>	400	도시관리과

연 번	사업명	사업개요	'24년 예산(안)	담당부서
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체 지구단위계획 실태분석 및 진단을 통한 관리방향 및 시기 재정비</li> <li>- 상위계획, 정책, 여건변화를 반영한 지구단위계획 분야별 수립기준 재정비</li> <li>- 용적을 체계 개편 관련 개별 사업별 용적을 체계 통합관리 및 운영방안 검토</li> <li>- 지구단위계획 공공기여 체계 개편을 위한 과제도출 및 개선방안 제시</li> </ul>		
11	서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 2. ~ 2024. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행(일반공개경쟁입찰)</li> <li>○주요내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (토지적성평가) 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지의 환경적·사회적 가치 평가</li> <li>- (재해취약성분석) 재해로 인한 서울시 피해현황 분석 등 기초현황 조사 실시</li> </ul> </li> </ul>	285	시설계획과
12	도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 2. ~ 2025. 12.</li> <li>○추진방법 : 용역시행(일반공개경쟁입찰)</li> <li>○주요내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시자연공원구역 임상불량지 실태분석 및 이용현황, 규모 등에 따른 유형 구분</li> <li>- 임상불량지(해제예정지 포함)의 합리적 활용을 위한 유형별 방안 마련</li> <li>- 도시자연공원구역 효율적,계획적 관리를 위한 제도 개선방안 제시</li> </ul> </li> </ul>	400	시설계획과
13	시 공공시설 구분지상권 입체지적 등록관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 1. ~ 2024. 12.</li> <li>○추진방법 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지적측량 전문기관 등 활용 입체지적 등록 등 용역사업 시행</li> </ul> </li> <li>○주요내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 市 공공기관 구분지상권 지적이용현황조사</li> <li>- 市 공공시설 구분지상권 지적측량 등을 통해 입체지적공부 작성 및 변경등기</li> </ul> </li> </ul>	150	토지관리과
14	서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>○사업기간 : 2024. 3. ~ 2024. 12.</li> <li>○사업대상 : 지적민원 및 지적측량 관련 적부심사, 성과검사 등 업무담당자</li> <li>○주요내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (측량 실습교육) 지적측량 전문가 양성을 위해 측량 실습 등 교육 실시</li> <li>- (측량대회 개최) 市 주도 지적측량 및 아이디어 경진대회 개최</li> </ul> </li> </ul>	9	토지관리과

### III. 검토 의견

#### 1 세입예산안

- 2024년도 도시계획국 세입예산안은 2023 회계연도 최종예산 7억 64백만 원 대비 10억 67백만 원(139.7%) 증액한 18억 31백만 원임
  - 일반회계 세입예산은 그외수입(기반시설부담금 교부금 반환금 등), 국고보조금(지가조사, 디지털 지적(임야)도 품질개선) 등의 예산 증가로 금년 대비 145.4% (10억 85백만 원) 증액한 18억 31백만 원이며
  - 균형발전특별회계 세입예산은 기타이자수입(지역생활권 실행계획 수립 확대 시비 보조금 집행잔액 반환금 이자), 시·도비보조금등반환수입(지역생활권 실행계획 수립 확대 시비보조금 집행잔액 반환금) 등의 감액으로 전액(100%) 삭감됨

#### < 2024년도 세입예산안 >

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
총 계	1,831	764	1,067	139.7
일반회계	1,831	746	1,085	145.4
균형발전특별회계	-	18	△18	△100

(단위 : 백만 원)

예산과목	예산액			세입내용
	2023 최종예산	2024 예산(안)	증 감	
계	764	1,831	1,067	
일반회계	746	1,831	1,085	
세외수입	213	495	282	
경상적세외수입	-	1.5	1.5	
이자수입	-	1.5	1.5	

기타이자수입	-	1.5	1.5	공인중개사 연수교육 시비보조금 이자
임시적세외수입	128	411.5	283.5	
보조금반환수입	-	0.5	0.5	
시·도비보조금등반환수입	-	0.5	0.5	공인중개사 연수교육 시비보조금 집행잔액
기타수입	102	392	290	
그외수입	102	392	290	기반시설부담금 교부금 반환금 등
지난년도수입	26	19	△7	
지난년도수입	26	19	△7	지난년도 과태료
지방행정제재·부과금	85	82	△3	
과태료	85	82	△3	
기타과태료	85	82	△3	부동산개발업·측량업 위반 과태료
보조금	533	1,336	803	
국고보조금등	533	1,336	803	
국고보조금등	533	1,336	803	
국고보조금	533	1,336	803	지가조사(4억원), 디지털 지적(임야)도 품질개선(9억원)
균형발전특별회계	18	-	△18	
세외수입	18	-	△18	
경상적세외수입	10	-	△10	
이자수입	10	-	△10	
기타이자수입	10	-	△10	(지역생활권 실행계획 수립 확대 시비보조금 집행잔액 반환금 이자)
임시적세외수입	8	-	△8	
보조금반환수입	8	-	△8	
시·도비보조금등반환수입	8	-	△8	(지역생활권 실행계획 수립 확대 시비보조금 집행잔액 반환금)

## ② 세출예산안

- 2024회계연도 도시계획국 예산안은 254억 83백만 원으로 2023년도 예산(249억 65백만 원) 대비 5억 18백만 원(2.1%) 증액한 규모이며, 이는 2024회계연도 서울시 예산안 규모 45조 7,230억 원의 0.6%에 해당함
- 일반회계 세출예산 규모는 전년(179억 80백만 원) 대비 15억 81백만 원이 증액된(8.8%) 195억 61백만 원으로 편성됨
- 도시개발특별회계 세출예산은 전년(69억 85백만원) 대비 10억 63백만 원이 감액된(△15.2%) 59억 22백만 원임

### < 2024년도 세출예산안 >

(단위 : 백만 원)

구 분		2023년 본예산	2024년 예산(안)	증감	증감률 (%)
총계	계	24,966	25,483	517	2.1
	사업비	24,362	24,940	578	2.4
	재무활동비	-	-	-	-
	행정운영경비	604	543	△61	△10.1
일반회계	소 계	17,980	19,560	1,580	8.8
	사업비	17,376	19,018	1,642	9.4
	재무활동비	-	-	-	-
	행정운영경비	604	543	△61	△10.1
도시개발 특별회계	소 계	6,985	5,922	△1,063	△15.2
	사업비	6,985	5,922	△1,063	△15.2

### ③ 부서별 세출예산 검토

- 2024년 도시계획국 예산안을 부서별로 살펴보면,
  - 도시계획과에 49억 20백만 원(전년도 최종예산 대비 15억 48백만 원, 23.9% 감소), 도시계획상임기획과 22억 75백만 원(전년도 최종예산 대비 16억 2백만 원, 238.0% 증가), 신속통합기획과 67억 42백만 원(전년도 최종예산 대비 2억 30백만 원, 3.5% 증가), 도시관리과 64억 79백만 원(전년도 최종예산 대비 5억 65백만 원, 9.6% 증가), 시설계획과 13억 62백만 원(전년도 최종예산 대비 12억 10백만 원, 47.0% 감소), 토지관리과 37억 5백만 원(전년도 최종예산 대비 8억 77백만 원, 31.0% 증가)이 편성되었음

#### < 도시계획국 부서별 세출예산안 >

(단위 : 백만 원)

부서명	2023년 예산	2024년 예산(안)		증감	증감률 (%)
합 계	24,966	25,483	100%	517	2.1
도 시 계 획 과	6,468	4,920	19.3%	△1,548	△23.9
도시계획상임기획과	673	2,275	8.9%	1,602	238.0
신속통합기획과	6,512	6,742	26.5%	230	3.5
도 시 관 리 과	5,914	6,479	25.4%	565	9.6
시 설 계 획 과	2,572	1,362	5.3%	△1,210	△47.0
토 지 관 리 과	2,828	3,705	14.5%	877	31.0

## 1. 도시계획과

- 2024년 도시계획과 예산안은 2023년 예산(64억 68백만 원) 보다 15억 48백만 원(△23.9%) 감액한 49억 20백만 원의 예산을 편성함
- 2024년 도시계획과 예산안 중 신규사업은 총 6건으로 ‘서울역 일대 마스터플랜 수립(3억 30백만 원)’, ‘서울대개조관련 新 도시계획체계 마련(2억 원)’, ‘개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련(2억 원)’, ‘2040 권역생활권계획 수립(3억 1백만 원)’ 등이 편성되었으며,
- 계속사업 총 11건으로 ‘비온드조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련(2억 79백만 원)’, ‘산업혁신거점 조성계획 수립(4억 2백만 원)’, ‘한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션(1억 88백만 원)’, ‘보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진(3억 2백만 원)’ 등이 편성됨

### < 2024년도 도시계획과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
	<b>도시계획과</b>	<b>6,468</b>	<b>4,920</b>	<b>100%</b>	<b>△1,548</b>
1	도시계획위원회 운영	394	359	7.3%	△35
2	도시정책 컨퍼런스 운영	120	130	2.6%	10
3	2024 도시계획 정책 현안검토 운영	200	500	10.2%	300
4	한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션	400	188	3.8%	△212
5	서울역 일대 마스터플랜 수립공모 관리 용역	100	290	5.9%	190
6	(신규) 서울역 일대 마스터플랜 수립	-	330	6.7%	330
7	(신규) 국립현충원 주변부 공간구상	-	321	6.5%	321
8	(신규) 서울대개조관련 新 도시계획체계 마련	-	200	4.1%	200
9	비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신방안 마련	320	279	5.7%	△41

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
10	산업혁신거점 조성계획 수립	350	402	8.2%	52
11	(신규) 전용주거지역 관리체계 개선	-	300	6.1%	300
12	(신규) 개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련	-	200	4.1%	200
13	역세권 활성화사업 자문단 운영	31	27	0.5%	△4
14	보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진	300	302	6.1%	2
15	(신규) 2040 권역생활권계획 수립	-	301	6.1%	301
16	도시계획정보시스템 운영 및 유지관리	515	517	10.5%	△2
17	기본경비	337	273	5.5%	△64

## 1) 신규사업

### □ 서울역 일대 마스터플랜 수립 (사업설명서 : p.48; 예산서 p.1317)

- 이번 사업은 서울역 일대를 서울을 대표하는 상징 관문 공간으로 조성하는 기술용역으로, 총사업비 10억 30백만 원('24.5.~ '25.12.) 중 1차년도 사업비 3억 30백만 원을 2024 회계연도 예산으로 신규 편성함
- 서울역은 제3차 국가철도망 구축계획<sup>1)</sup>에 따라 기 운행 중인 7개 철도 노선에 더해 장래 5개 광역철도<sup>2)</sup>가 신설될 예정으로, 신규노선이 모두 구축될 경우 서울역의 일일 유동인구는 현재 33만 명에서 49만 명이 증가한 총 82만 명이 이용하는 메가 허브역이 될 전망이다
- 이에 더해, 새 정부 국정과제<sup>3)</sup>로 철도지하화, 국가건축정책위원회 중심의 국가상징공간 프로젝트<sup>4)</sup> 등이 병행 추진 중으로 이러한 변화된 여건·환경을 반영하여 서울역 일대를 재정비하려는 것으로 이해됨

1) 국토교통부, 제3차 국가철도망 구축계획 (2016~2025), 2016.6.

2) 광역철도 5개 노선 : KTX 1개 노선(수색~광명), 수도권 광역급행망 2개 노선(A-B 노선), 신분당선, 신안산선

3) 윤석열 정부 120대 국정과제 (지상철도 지하화 등을 통해 구도심을 미래형 도시공간으로 재구조화)

4) 도심부 주요 역사문화자원 (청와대~서울역-용산~현충원)을 국가상징 핵심공간으로 조성

- 하지만, 현재 국가상징공간 조성 기본구상을 위한 용역이 '24년 1월 준공<sup>5)</sup>되는 것으로 확인되나, 이와 관련한 국토교통부를 비롯한 관련 부처와의 협의 및 용역 결과 검토 없이 사업을 기획하고 추진한다는 것은 범정부 차원으로 실시되는 국가상징공간 사업의 부처 간 연계성이 매우 떨어진다고 하겠음
- 사업의 전반적인 방향이 나오는 '24년 2월 이후 사업별 팀을 재구성하고 관련 기관과 별도 협의가 진행되어야 할 것임

**< 서울역일대 마스터플랜 과업범위 >**



※ 과업범위: 파란색 부분

- 또한, 2017년부터 서울역 일대를 대상으로 유사 용역들이 꾸준히 수행되어 왔음에도 시의회와 해당 사업의 중간 및 최종 결과물, 활용방안, 후속조치 등이 제대로 공유되지 않아 이번 예산편성 내용의 타당성을 예측하고 진단하는데 어려움이 있다고 하겠음

5) 국가건축정책위원회 용역개요

- 용역명 : 국가상징공간 조성 기본구상안 마련을 위한 기획연구  
 - 용역기간 : 2023.9.1.~2024.1.29./ 용역금액 : 133,600천원 / 계약자 : AURI(건축공간연구원)

- 특히, 2016년 서울시가 ‘서울역 일대 미래비전’ 용역을 최초로 추진한 이래, 2017년 국토교통부가 ‘서울역 통합개발 기본구상’ 용역을 각각 추진하여 서울역 일대 개발계획을 수립하였으나, 이후 2019년 서울시는 ‘서울역 철도기능 개선을 통한 공간구상’을 위한 예산을 다시 편성하는 등 현재까지 추진되어온 총 7건의 용역에 대해 예산 낭비의 비판이 제기될 수 있다고 판단됨
- 따라서, 이번에 신규사업으로 편성된 ‘서울역 일대 마스터플랜 수립’ 사업과 그간 추진되어온 유사계획과의 차별성·연계성에 대해 집행부의 구체적인 설명이 요구된다 하겠음
- 그간 연구에 참여한 국토교통부·철도공단·코레일·서울연구원 등 유관 기관과의 협력 구도 및 역할 등에 대해서도 충분한 설명이 필요하다 하겠음

**< 서울역 일대 개발계획 관련용역 추진현황 >**

	일 시	용 역 명	용역비 (국비+시비)	발주처
1	'16.06.~'17.12.	서울역 일대 미래비전	460백만 원	서울시
2	'17.05.~'18.10.	서울역 통합개발 기본구상	450백만 원	국토교통부· 철도공단
3	'19.11.~'20.11.	서울역 철도기능 개선을 통한 공간구상	230백만 원	서울시
4	'20.02.~'21.07.	서울역 공간구조 개선 및 종합계획 수립 연구	481백만 원	국토부·서울시·철도공단 · 코레일 공동
5	'21.12.~'22.08.	서울시 지상철도 지하화 추진전략 연구	177백만 원	서울시
6	'22.12.~'24.06.	서울역 종합개발 사전타당성 검토용역	307백만 원	국가철도공단
7	'23.04.~'23.10.	서울역 일대 마스터플랜 사전구상	97백만 원	서울시
<b>총 계</b>			<b>22억 2백만 원</b>	-

□ 국립서울현충원 주변부 공간구상 (사업설명서 : p.52; 예산서 p.1317)

- 이번 사업은 현충원 주변부 공간구상을 위한 기술용역으로, 총사업비 6억 21백만 원('24.3.~ '25.5.) 중 1차년도 사업비 3억 21백만 원을 2024 회계연도 예산으로 신규 편성함
- 국립서울현충원은 국가원수, 애국지사, 순국선열 등 국가에 헌신하고 명예를 드높인 사람들을 기리는 장소로 2013년 '서울미래유산<sup>6)</sup>'으로 등재된 유서 깊은 장소임
- 특히, 이번 사업은 '국립현충원 재창조 프로젝트'<sup>7)</sup>와 연계 추진하고 있으며, 국가건축정책위원회 중심의 '국가상징공간 프로젝트'<sup>8)</sup>와도 병행 추진하여 국가 호국보훈의 시민 중심 열린 공간으로 조성하기 위한 공간구상 용역으로 이해됨
- 국립서울현충원은 현충일 등 특정일에만 찾는 참배공간이라는 인식이 보편적이며, 방문의 주목적 또한 관람 또는 견학으로 별도의 편의 시설이 부족하고 대중교통 접근성이 떨어져 일반 국민의 방문 경험이 낮은 것으로 조사<sup>9)</sup>됨
- 이에, 이번 공간구상 용역을 통해 국가 중심공간으로서의 국립서울현충원의 상징성, 역사성 강화를 위한 공간 구상안을 마련하는 한편, 주변부로부터의 접근성을 높이고 유희부지 등을 활용하여 시민이 찾고 머물 수 있는 공간이 될 수 있도록 검토하는 것이 필요하다 하겠음

6) 서울미래유산 : 서울시가 2012년 6월부터 추진하고 있는 '서울 미래유산 보전사업'의 일환으로 지정하고 있으며, 각계 전문가로 구성된 '미래유산보존위원회'가 심사·선정한다.

7) 국가보훈부에서 추진하는 국립현충원 재창조 프로젝트의 기본구상 내용

- (국가상징) 국가상징공간으로서의 위상 제고
- (열린공간) 365일 국민들이 즐겨찾는 국민친화적 열린공간으로 탈바꿈
- (365일 24시간) 호국영령을 잊지않고 예우하는 운영시스템 도입

8) 도심부 주요 역사문화자원 (청와대~서울역·용산~현충원)을 국가상징 핵심공간으로 조성

9) 서울시 도시계획국 도시계획과, 국립서울현충원 주변부 공간구상 과업내용서, 2023.8.

- 다만, 국립서울현충원은 「국립묘지의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조<sup>10)</sup>에 따라 지정된 국립묘지로서, 가무(歌舞)·유흥(遊興), 그 밖에 국립묘지의 존엄을 해칠 우려가 있는 행위를 방지<sup>11)</sup>하기 위한 공간 구분 및 행위 제한과 같은 대책 검토가 선행되어야 하겠음

□ 서울대개조관련 新 도시계획체계 마련 (사업설명서 : p.56; 예산서 p.1317)

- 이번 사업은 생태환경도시 및 입체적 도시계획체계 전환을 위한 제도 개선 및 실현방안 구상을 위한 기술용역으로, 총사업비 4억 원('24.3.~'25.10.) 중 2억 원을 2024 회계연도 예산으로 신규 편성함.
- 서울대개조는 건축물의 높이 완화 및 용적률 인센티브 부여를 통해 공개공지를 확보하여 시민들이 걷고 누릴 수 있는 녹지공간을 확대하는 개념으로, 50년 이상 지속된 평면적 도시계획에서 탈피하여 입체적 도시계획으로 전환 가능한 방안을 마련<sup>12)</sup>하는 용역으로 보여짐
- 이와 같은 사업 취지는 이해되나, 서울대개조 관련 사업내용<sup>13)</sup>을 살펴

10) 「국립묘지의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조(국립묘지의 종류)

1. 국립서울현충원

11) 「국립묘지의 설치 및 운영에 관한 법률」 제20조(국립묘지의 존엄 유지)

- ① 누구든지 국립묘지 경내(境內)에서는 가무(歌舞)·유흥(遊興), 그 밖에 국립묘지의 존엄을 해칠 우려가 있는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 국립묘지의 경건함을 해치지 아니하는 범위에서 추모(追慕)음악회 등 현충 선양 활동은 할 수 있다.
- ② 국립묘지관리소의 장은 제1항을 위반한 행위를 하는 사람이 있을 때에는 이를 제지하거나 경외(境外)로 퇴거시킬 수 있다.

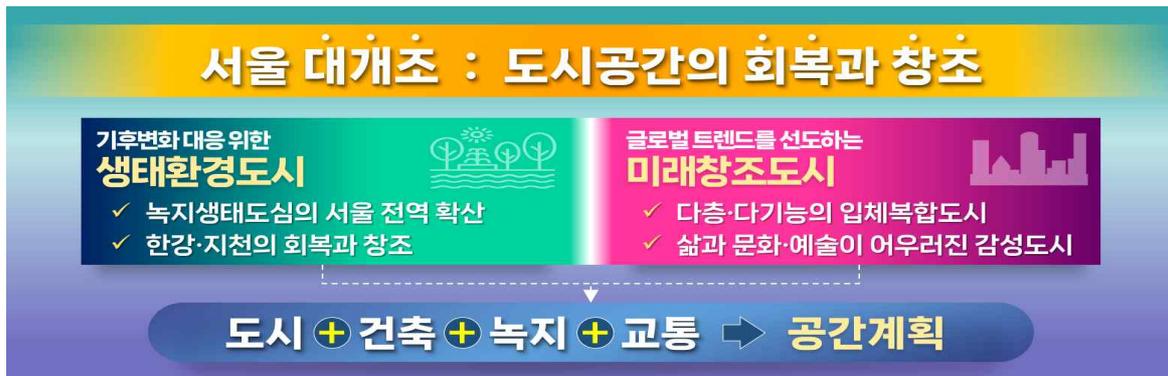
12) 서울대개조는 2023년 6월 25일 오세훈 서울시장의 도쿄 도심개발 현장인 마루노우치 지구를 방문해 “녹지 생태 도시를 만들기 위해 높이 제한을 풀고 용적률 인센티브를 드려 건물 짓는 분이 스스로 공개공지를 내놓는 제도를 활용해 서울 도심부를 대개조하겠다”고 언급한 바 있음

13) 도시계획국 도시계획과, 서울대개조관련 新① 도시계획체계 마련, 2023.10. 중 사업내용 발췌

- ① 입체적·복합적 도시계획체계로의 전환전략 마련
- ② 기후변화 및 융·복합시대에 적합한 계획요소 발굴 및 계획개념 설정
- ③ 국토계획법령 등 기존 도시계획관련 제도 개선방안 도출
- ④ 지역특성을 고려한 “서울대개조” 전략 실현방안 등 구상

보면, 사업 목적이 광범위하고 구체화 되지 않아 사업추진 후 결과물에 대한 실효성 문제가 제기될 수 있다고 보여지며, 구체적인 사업내용을 적용할 대상과 내용 등에서 정합성을 확보해야 할 것임

### < 서울대개조 과업추진 방향 >



- 특히, 현재 서울 도시공간에 지역별로 어떠한 기능 도입과 변화가 필요할지 미래상을 예측할 수 있는 분석 결과를 기반으로 도시공간에 대한 복합화, 개선점을 제시해야 할 것이며,
- 현재 추진되고 있거나 추진 예정인 ‘서울역 일대 마스터플랜 사업’, ‘2040 권역생활권계획’, ‘한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션’, ‘비욘드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신 방안 마련’, ‘신 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상’ 등 관련 주요 사업의 기추진 결과물이나 향후 방향성 등을 참조하여 서울대개조 과업 내용과 연계 추진하는 것이 필요하다 하겠음
- 이에 더해, 도시·건축·녹지·교통 등 타 부처와의 상호 소통을 통해 공간 계획 수립과정에서 내용을 구체화하고 발전시키는 과정이 병행되어야 할 것으로 생각됨

□ **전용주거지역 관리체계 개선** (사업설명서 : p.68; 예산서 p.1318)

- 이번 사업은 전용주거지역의 특성과 변화된 여건에 합리적으로 대응하는 전용주거지역 관리방안 마련을 위한 용역으로, 단년도('24.3.~'24.12.) 예산 3억 원을 기술용역비로 신규 편성함
- 전용주거지역안에서의 건축물 높이 제한은 「건축법 시행령」 제83조에서 전용주거지역안에서의 건축물은 2층이하 또는 높이 8미터 이하로 건축하여야 한다고 규정하고 있었으나, '99.4.30.일 전용주거지역의 높이 제한이 삭제됨

**「건축법 시행령」** [시행 1999. 3. 12.] [대통령령 제16179호, 1999. 3. 12., 타법개정]

**제83조(전용주거지역안의 건축물 높이제한)** 법 제51조제3항의 규정에 의하여 전용주거지역안에서의 건축물은 2층이하 또는 높이 8미터이하로 건축하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 1층의 바닥이 지표면으로부터 0.5미터를 넘는 높이에 있는 건축물로서 그 0.5미터를 넘는 높이에 8미터를 가산한 높이가 12미터이하인 건축물
2. 지붕의 경사가 3:10이상인 건축물로서 높이 12미터이하인 건축물
3. 주택외의 용도에 쓰이는 건축물(주택의 용도와 다른 용도가 복합된 건축물을 제외한다)로서 높이 11미터이하인 건축물

- 그러나, 현행 「서울특별시 건축 조례」 제33조에서 여전히 제1종전용주거지역 안에서의 주거용건축물 및 주거용 이외의 용도에 쓰이는 건축물에 대한 높이 제한이 있는 것으로 확인됨
- 이에, 따라 각종 규제로 개발사업에서 소외되고 주거환경이 악화된 전용주거지역에 대해 합리적이고 주민이 수용 가능한 관리방안을 제시하여 열악한 주거환경을 개선하고자 하는 용역으로 이해됨

## 「서울특별시 건축 조례」

제33조(가로구역별 건축물 높이 제한) 시장이 도시관리를 위하여 법 제60조제2항에 따라 정하는 건축물의 최고높이는 다음 각 호와 같다.

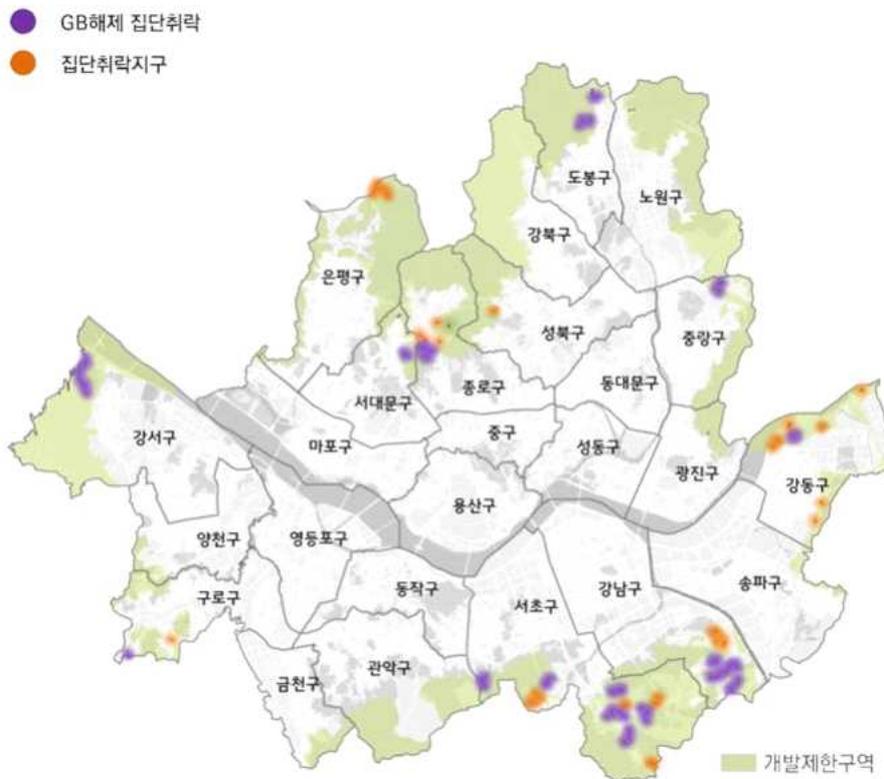
1. 제1종전용주거지역 안에서의 주거용건축물의 층수는 2층 이하로서 높이 8미터 이하(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 제외)로 하며, 주거용 이외의 용도에 쓰이는 건축물(주거용과 다른 용도가 복합된 건축물을 제외한다)의 높이는 2층 이하로서 11미터 이하로 한다.
  - 가. 1층의 바닥이 지표면으로부터 0.5미터를 넘는 높이에 있는 건축물로서 그 0.5미터를 넘는 높이에 8미터를 가산한 높이가 12미터 이하인 건축물
  - 나. 지붕의 경사가 3:10이상인 건축물로서 높이 12미터 이하인 건축물

- 시대적 변화에 따라 현재 서울시 내 존재하는 제1종전용주거지역 30개소에 대해 현황을 조사하고, 지역별 특성을 고려한 유형별 용도 및 높이 완화, 블록 단위 특계지침 등 지구단위계획 표준안을 마련하는 취지는 공감하는 바이나, 실제 주거환경개선이나 소규모 재건축 사업 등이 원활히 추진될 수 있는 최소한의 조건 등을 신중히 검토할 필요가 있다 하겠음

- 개발제한구역 주민불편 해소 방안 마련 (사업설명서 : p.72; 예산서 p.1318)
- 이번 사업은 개발제한구역 관리목적과 여건 변화를 고려한 집단취락 지구 등 관리체계의 합리적 정비를 위한 기술용역으로, 총사업비 7억 10백만 원('24.3.~'25.12.) 중 2억 원을 2024 회계연도 예산으로 신규 편성함
- 서울시는 1971년 개발제한구역 최초 지정 이후 과밀화된 도시여건 상 공익성 및 환경훼손 방지 등을 위해 보존원칙으로 엄격히 관리해 왔음

- 하지만, 급격한 주변 여건 변화와 시대적·사회적 도시환경 변화 등으로 인한 거주민 불편 사항과 제도의 운영 과정에 개선해야 할 사항 등에 대해 조사 및 분석을 통한 해결 방안 마련 필요성이 제기됨에 따라, 취약지구 등 관리체계 정비를 통해 낙후된 주거환경을 개선하는 등 여건에 적합한 합리적 개발제한구역 관리를 위한 용역으로 이해됨

### < 서울시 개발제한구역 및 집단취락지구 현황 >



- 이에, 이번 용역을 통해 현재 서울시 내 지정되어있는 개발제한구역 약 150km<sup>2</sup>에 대해 집단취락지구 24개소 및 단절토지, 경계선 관통 대지를 포함하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제26조에 따른 집단 취락 등 관리기준 등 제도를 분석하고 개선안을 도출하는 목적을 가지고 있음

## 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」

제26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례) ① 취락지구 건축물의 용도·높이·연면적 및 건폐율은 다음 각 호의 경우를 제외하고는 취락지구 밖의 개발제한구역에 적용되는 기준에 따른다.

1. 주택 또는 공장 등 신축이 금지된 건축물을 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 안마원은 제외한다), 액화가스 판매소, 세차장, 병원, 치과병원 또는 한방병원으로 용도변경하는 경우
  2. 별표 1 제5호다목에 따른 주택 또는 같은 표 제5호라목에 따른 근린생활시설을 다음 각 목의 기준에 따라 건축하는 경우
    - 가. 건폐율 100분의 60 이내로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로서 기존 면적을 포함하여 연면적 300제곱미터 이하
    - 나. 건폐율 100분의 40 이내로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 100퍼센트 이하
- ② 취락지구정비사업을 시행하는 경우에는 제1항에 따른 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거 및 생활편익시설 등을 설치할 수 있다.

- 서울시 내 현존하는 취락지구는 지구별로 그 특성이 서로 달라 개별적 대응이 가능한 별도의 계획수립이 요구<sup>14)</sup>된다 하겠음
- 특히, 개발제한구역에 인접한 지역의 특성상 해당 취락지구까지의 접근근성이 불량하고 기반시설이 정비되지 않은 지역 중 정비사업을 통해 주거환경 개선이 필요하나 사업성이 나오지 않는 지역의 경우에는 공공의 적극적인 개입이 필요한 곳도 있을 것으로 보여짐
- 반면, 취락지구 정비사업을 위해 공공 재원을 무한정 투입할 수는 없으므로 제도적 정비 등을 통해 민간이 정비사업을 할 수 있도록 유도하는 방안 또한 병행하여 검토해야 할 필요성이 있다고 보임

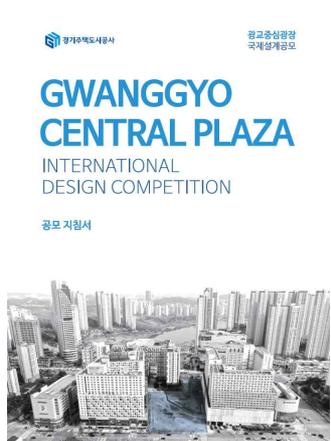
14) 김선웅, 서울시 개발제한구역 우선해제 집단취락 유형별 정비실태와 정책시사점, 서울연구원, 2022.6.30.

## 2) 주요 계속사업

- **서울역 일대 마스터플랜 수립 공모 관리 용역** (사업설명서 : p.44; 예산서 p.1316)
  - 이번 사업은 서울역 일대 마스터플랜 수립 이전 공모 구상단계에서 다양한 아이디어 수렴을 위해 아이디어 공모 용역을 시행하고자 하는 것으로, 전년(1억 원) 대비 190.0%(1억 90백만 원) 증액한 2억 90백만 원으로 편성됨
  - ‘서울역 일대 마스터플랜 수립’ 공모관리 용역은 서울의 중심 서울역의 역사적 가치와 상징성을 강화하고, 환승센터 구조개선과 서울역 광장 재구조화를 도모하고자 하는 것으로서, 해당 용역 추진을 위한 우수 아이디어 마련을 위한 용역으로 이해됨
  - 서울역 일대는 향후 국가철도망 구축계획에 따라 5개 광역철도가 신설될 예정이며, 철도지하화, 국가상징공간 프로젝트<sup>15)</sup> 등이 병행 추진이 진행 중인 곳으로, 해당 내용을 복합적으로 검토하여 공모지침서 작성을 해야 할 것으로 보여지나,
  - 서울역 일대 개발계획과 관련한 사업추진 담당 부서와의 업무 공유 과정이 보이지 않으며, 이는 향후 당선작 선정 이후 타 부서와의 계획 내용의 차이로 서울역 일대 마스터플랜의 계획 수정이 반복될 우려가 있다고 판단됨
  - 또한, 해당 사업의 예산(안) 산출근거를 살펴보면 기타보상금 과목에서 공모시상금 등이 2억 원인 것을 확인 가능하나, 과거 추진된 국제현상 공모 내용을 살펴보면, 상금 규모는 대부분 1억 원 내외로 확인됨
  - 따라서, 이번 추진되는 서울역 일대 마스터플랜 수립 공모의 시상금 규모와 비교하여 과도한 것은 아닌지 설계면적, 난이도, 예상 공사비 등을 종합하여 구체적인 설명이 요구된다 하겠음

15) 도심부 주요 역사문화자원 (청와대~서울역-용산~현충원)을 국가상징 핵심공간으로 조성

## 〈 과거 국제현상공모 상금 규모 〉

	여의나루 국제현상공모	노들꿈섬 공간, 시설조성 국제설계공모	광고중심광장 국제설계공모
일시	2017년	2016년	2023년
위치	영등포구 여의도동 85-1	용산구 이촌동 302-6, 146일대 (노들섬)	수원시 영통구 이의동 공공공지 15 일원
상금 규모	총상금 1억 원	총상금 1억 원	총상금 1억 원
포스터			

□ 산업혁신거점 조성계획 수립 (사업설명서 : p.64; 예산서 p.1317)

- 이번 사업은 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법(이하, 도시 공업지역법)」 제정('22.12.27., 개정, '23.6.28. 시행)에 따라 서울시 공업지역의 체계적 관리를 위한 공업지역 기본계획 수립 및 저이용 부지의 전략적 정비계획 수립을 위한 용역사업으로, 전년(3억 50백만 원) 대비 31.8%(52백만 원) 증액한 4억 2백만 원으로 편성됨

### 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」

**제6조(공업지역기본계획의 수립 등) ①** 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 "시장·군수등"이라 한다)는 관할 공업지역에 대하여 공업지역기본계획을 수립하여야 한다.

#### 부 칙

**제2조(공업지역기본계획의 수립 의무 등)** 시장·군수등은 제6조에 따른 공업지역기본계획을 이 법 시행일부터 3년 이내에 수립하여야 한다. 다만, 인구 10만명 미만의 지방자치단체의 경우에는 5년 이내에 수립할 수 있다.

- 특히, 이번 기술용역의 사업대상지는 산업단지<sup>16)</sup>를 제외한 준공업지역으로 한정하였으며, 2020년 12월 말 기준 준공업지역 총면적은 19.97 $km^2$ 로 서울시 전체면적(605.60 $km^2$ )의 약 3.3%를 차지하고 있음을 확인함

**< 서울시 산업단지 조성 및 관리 현황 >**

구 분	서울디지털 국가산업단지	서울온수 일반산업단지	마곡일반산업단지 (조성 중)	강동일반산업단지 (조성 중)
위 치	구로구, 금천구	구로구, (부천시)	강서구	강동구
산단유형	국가산업단지	일반산업단지	일반산업단지	일반산업단지
관리기관	한국산업단지공단 서울지역본부	구로구청 (온수산업단지관리공단)	서울주택도시공사 (마곡산업단지관리단)	서울주택도시공사 (예정)
조성시기 (지정일)	1964~1973년 (’64.04.15)	1970~1971년 (’70.11.25)	2007~2024년 (’08.12.30)	2020~2023년 (’20.11.12)
지정면적	1,925천 $m^2$	158천 $m^2$	1,124천 $m^2$	78천 $m^2$
입주업체	13,085개사	212개사	200개사	미정
고용자수	149,105명	1,607명	38,873명	미정

- 또한, 준공업지역은 행정구역상 8개 자치구(성동, 도봉, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 강동)에 지정되어 있으며 동북권 2개, 서남권 5개, 동남권 1개의 자치구가 분포되어있고, 준공업지역의 약 82%(16.36 $km^2$ )가 서남권에 위치하여 권역별 준공업지역 지정이 편중<sup>17)</sup>되어 있다는 것을 알 수 있음

**< 2020년 서울시 준공업지역 지정 현황 >**

권역	자치구	준공업지역		전체면적		시가화지역	
		면적( $m^2$ )	비율(%)	면적( $m^2$ )	비율(%)	면적( $m^2$ )	비율(%)
서울시 전체		19,974,140	100.0	605,598,290	3.3	371,616,754	5.4
동북권	성동구	2,051,234	10.3	16,804,426	12.2	12,472,020	16.4
	도봉구	1,489,295	7.5	20,679,052	7.2	9,837,607	15.1
	계	3,540,529	17.7	37,483,478		22,309,627	
서남권	양천구	92,872	0.5	17,469,613	0.5	13,426,338	0.7
	강서구	2,919,995	14.6	41,462,488	7.0	18,961,607	15.4
	구로구	4,195,729	21.0	20,136,328	20.8	14,978,766	28.0
	금천구	4,121,945	20.6	13,012,685	31.7	10,117,055	40.7
	영등포구	5,024,926	25.2	24,354,829	20.6	15,646,025	32.1
	계	16,355,467	81.9	116,435,943		73,129,791	
동남권	강동구	78,144	0.4	24,556,203	0.3	13,724,273	0.6

자료: 서울특별시, 2020, 서울특별시 기본통계, 용도지역 현황  
 주: 준공업지역 비율(%)은 전체 준공업지역 대비 해당 자치구 준공업지역 면적 비율  
 전체면적과 시가화지역 면적은 서울시·자치구 면적으로 비율(%)은 각각의 면적 대비 준공업지역 면적 비율

16) 서울시 전략산업기반과, 서울시 산업단지 조성 및 관리 현황 (한국산업단지공단, '22.4분기 기준)

17) 서울특별시, 2040 준공업지역 종합발전계획, 2022.5월

- 2040 준공업지역 종합발전계획에 분석된 지역 현황을 살펴보면, 해당 준공업지역 내 준공된 500㎡ 미만 필지에 있는 건축물의 건축 연한은 20~ 30년을 초과한 건축물의 비율이 높은 것으로 확인됨

〈 준공업지역 내 건축연한 및 필지규모 현황 〉

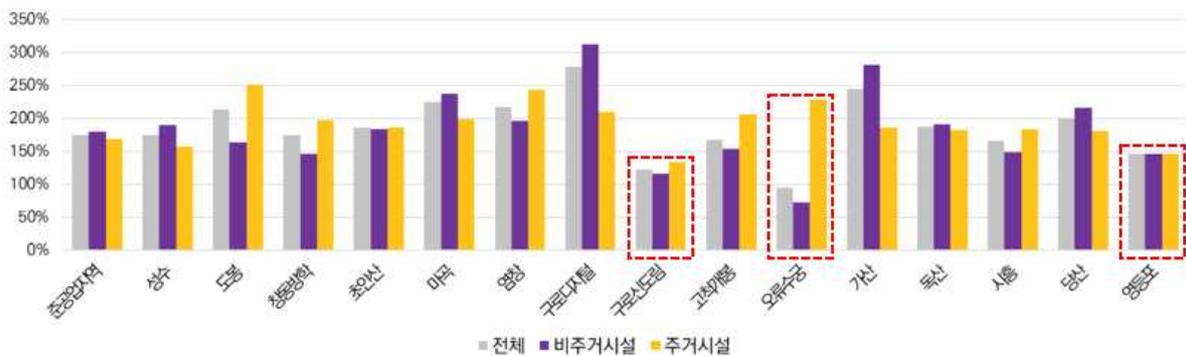


【그림 2-5】 건축연한 및 필지규모 현황

주: 건축연한 정보 누락된 198개 필지 제외(필지규모 500㎡ 미만 179개(91%))

- 이에 더해 용적률 현황을 살펴보면, 산업단지가 입지하여 지식산업센터·연구소 등 산업시설로 집적된 구로디지털(278.4%), 가산(236.3%), 마곡(205.8%)과 공동주택 단지 위주의 영창(216.4%), 도봉(222.9%) 등은 평균 용적률이 200%를 상회하나,
- 노후 제조업소·공장이 밀집한 오류수공의 평균 용적률은 87.0%, 구로신도림 122.9%, 영등포 144.6%로 평균 용적률이 150% 미만인 것으로 확인함

〈 준공업지역 내 용도별 용적률 〉



○ 정리하면, 준공업지역 내 특히 노후 건축물이 다수 존재하고 있음을 인식하고, 이에 더해 용적률을 최대한 활용하지 못한 지역에 대해 원인과 해결방안에 대해 추가적인 검토를 거쳐 산업혁신거점 지정기준에 일부 반영해야 할 것임

□ **한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션** (사업설명서 : p.40; 예산서 p.1316)

○ 이번 사업은 한강변 민간부지에 특화경관 형성방안 마련을 위한 시뮬레이션을 실시하는 기술용역으로, 전년(4억 원) 대비 53.0%(2억 12백만 원) 감액한 1억 88백만 원으로 편성됨

○ 해당 용역은 ‘2040 서울도시기본계획’ 수립에 따른 제도적 여건 변화에 맞추어 구체적인 건축계획을 기반으로 한강변을 대상<sup>18)</sup>으로 시뮬레이션을 통해 창의·혁신적 디자인 유도를 위해 구체적인 경관 형성 전략과 지침을 마련하고자 하는 용역으로 이해됨

〈 과업 대상지 현황 〉



18) 공간적 범위 : 한강 및 양안 0.5~1.0km (면적 : 82km<sup>2</sup>, 서울시 13.5%)

내용적 범위 : 1) 상위관련계획 검토 및 사례 분석을 통한 경관형성전략 수립 2) 한강변 3D 경관 시뮬레이션 실시 3) 경관모델 제시 및 동영상 제작 4) 한강변 특화경관 형성방안 및 유도지침 마련

- 현재 한강 주변은 토지면적의 75.8%가 주거지로 형성되어 있으며 아파트 입면 위주의 일률적 경관, 35층 높이 규제에 따른 획일적 스카이라인의 형성, 단조로운 건축물의 입면 구성 등으로 인해 경관의 개선이 필요하다는 것은 인정된다고 하겠음

### < 과업 대상지 현황 >

아파트 중심의 획일적인 건축물 디자인	35층 기준의 일률적인 스카이라인	수변 경관 다양성 및 차별화 미흡
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대규모 아파트 단지로 인해 단순한 디자인의 건축물 반복적으로 대규모 조성됨</li> <li>▪ 주변과 어우러지지 못한 위압적 경관</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 높이 규제에 따른 단조로운 스카이라인 형성되는 개발</li> <li>▪ 한강변 대규모 아파트 단지 개발로 인한 주요산 조망경관 차폐, 개방감 상실</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축물 종류의 획일화로 다양하고 매력적인 경관 요소 부족</li> <li>▪ 수변 경관 발굴 및 개발에 대한 노력 필요</li> </ul>
		

- 반면, 장기계속계약 1차년도 4억 원, 2024 2차년도 1억 88백만원, 총 5억 88백만 원의 예산이 투입되는데 해당 사업의 중간 결과물, 활용 방안 등이 의회와 공유되지 않아 이번 예산편성 내용의 타당성을 예측하고 진단하는데 어려움이 있다고 하겠음
- 또한, 해당 용역은 '22.6월부터 추진된 '국가경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상' 용역<sup>19)</sup>의 상위계획 검토, 그린인프라 개선 및 확충, 특화경관 형성방안 및 유도지침 마련의 과업 내용이 일부 중복되는 것으로 확인되어 예산 낭비의 비판이 제기될 우려가 있다고 생각됨
- 다만, 두 과업을 분리 발주한 취지에 대해서는 이해되는바, 유사 내용은 통합할 필요가 있으며, 내용적 측면에서 연계가 필요한 부분은 용역 추진 과정에서 상호 간 협의를 통해 추진해 나갈 필요가 있다고 하겠음

19) 국가경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상 용역

- 사업비 : 1,180,000천원 (23년1차 추경전 980,000천원)
- 사업기간 : 22.6.10.~23.12.31.
- 공간적 범위 : 서울시 구간 한강 및 양안 0.5~1.0km

### 〈 한강변 대상 추진 용역 현황 〉

	항 목	한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션	국가경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상
1	사업비	588,000천원	1,180,000천원 (23년1차 추경전 980,000천원)
2	사업기간	23.8.~24.4.	22.6.~23.12.
3	공간적 범위	서울시 구간 한강 및 양안 0.5~1.0km	
4	내용적 범위	① 상위·관련계획 검토 및 사례분석을 통한 경관형성전략 수립 ② 한강변 제내지 전체에 대한 3D 경관시뮬레이션 실시 ③ 유형별 대상지 4개소에 대해서는 지구경관계획 수준의 경관모델 제시 ④ 한강변 제내지 전체에 대한 사업 전·후 동영상 제작 ⑤ 한강변 특화경관 형성방안 및 유도지침	① 여건분석, 상위계획 및 수변거점 조성사례 등 검토 ② 한강 중심 도시공간 실현을 위한 주요 거점 간 연계 및 통합 구상안 마련 ③ 한강 일대 교통인프라 및 그린인프라 개선 및 확충방안 구상 ④ 한강변 간선도로 개선과 연계한 신규 공간 확보 및 활용방안 마련 ⑤ 주거지 혁신방안 마련 (추경 후 변경 사항) ⑥ 한강변 관리 기본계획(2015) 검토 및 보완 ⑦ 구상안에 대한 단계별 실현방안 마련
* 밑줄 부분은 두 용역 간 중복내용 표시			

- 비온드 조닝 실현을 위한 도시계획 혁신 방안 마련 (사업설명서 : p.60; 예산서 p.1317)
- 이번 사업은 서울의 도시계획 체계 개편 및 ‘비온드 조닝’ 실현을 위한 공간 혁신구역 선정기준을 마련하는 기술용역으로, 전년(3억 20백만원) 대비 12.8%(41백만 원) 감액한 2억 79백만 원으로 편성됨
- ‘비온드 조닝’<sup>20)</sup>의 개념은 2040 서울도시기본계획을 통해 개념을 제시한 바 있으며, 국토교통부의 도시계획 혁신방안<sup>21)</sup>에 따른 융복합 도시공간 조성을 위한 3가지 공간혁신 구역 발표<sup>22)</sup>에 따른 것으로,

20) 비온드 조닝(Beyond Zoning) : 도시공간의 효율적인 활용을 위해 용도지역별 지정 목적은 유지하면서 지역 특성을 고려한 주거·업무·상업·여가 등 융복합적 토지이용을 도모하는 유연한 운영·관리 체계를 의미

21) 국토교통부, 「도시계획 혁신방안」 발표 - 도시규제로부터 자유롭고, 융·복합적 도시개발이 가능한 공간혁신 3종 구역 도입, 2023.1.5.

22) ① 도시혁신구역 ② 복합용도구역 ③ 도시계획시설 입체복합구역

- 서울시는 '23년 6월 공간혁신구역 국토교통부 선도사업 후보지<sup>23)</sup> 제출을 완료했으며, 이를 통한 서울시의 효율적, 융·복합 토지이용을 통해 새로운 도시공간 창출 실현 및 재구조화를 위한 준비 용역으로 이해됨

**< 국토부 도시계획 혁신방안 >**

- 1. 필요에 따라 토지 용도에 대한 칸막이 제거 → 도시기능 복합화**  
\* 시설 특성상 타 기능에 문제가 없는 곳은 주거, 상업, 공업 등 용도간 구분을 없애거나 복합 허용
- 2. 기반시설 등을 고려한 토지이용 밀도 상향 → 도시의 집적화**  
\* 한정된 도시공간을 감안하여, 기반시설이 수용 가능한 곳은 고밀개발 허용
- 3. 행정구역에서 생활권 중심으로 계획범위 확대 → 도시계획 광역화**  
\* 정주 인구가 아닌 생활 중심의 유동인구를 고려한 도시기본계획 수립이 가능하도록 근거 마련
- 4. Bottom-up 방식 도시계획 변경 허용 → 도시계획 수립의 유연화**  
\* 빠르게 변화하는 시대에 맞게 신속한 도시개발이 가능하도록 도시계획 변경 절차 간소화

※ 국정과제 (38번 과제 미래형 국토도시 공간 실현을 위한 도시계획 체계 개편)

- 이는 경직된 기존 용도지역 체계의 한계점을 극복하고자, 새로운 용도 지역 체계를 도입하는 것이 아닌 기존의 용도지역 체계의 유연한 관리 방안 및 활용 방법 마련에 초점을 맞춘 것으로 취지는 이해됨
- 다만, 이러한 혁신구역 지정이 주변 지역에 미치는 영향을 사전에 검토 하여 구역 지정 남발을 방지하고, 기존 상위계획 수립체계를 따르지 않고 별도의 계획을 수립하는 것은 정합성 확보 차원에서 어려울 수 있음을 인지해야 할 것<sup>24)</sup>임

23) 공간혁신구역 후보지 4곳 현황

1. 공군부대 부지 / 금천구 독산동 486 일대 / 124,330m<sup>2</sup>
2. 청량리역 일대 / 동대문구 청량리역 / 390,300m<sup>2</sup>
3. 이문차량 기지 / 동대문구 이문동 7번지 일대 / 206,979m<sup>2</sup>
4. 한국행정연구원 부지 / 은평구 진흥로 235 일대 / 62,443m<sup>2</sup>

24) 국회입법조사처, 도시계획 혁신방안의 주요 내용과 쟁점 - 공간혁신구역 도입을 중심으로 - , 2023.2.13.

- 이에 더해 현재 ‘비온드 조닝’ 실현을 위한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안」이 '23.7월 발의<sup>25)</sup>되었는데, 개정 완료 시점에 맞추어 사업 추진이 원활하게 될 수 있도록 사전에 준비하는 것이 필요 하다 하겠음

### < 서울형 新 용도지역 체계 ‘비온드 조닝’ 개념 >



## 2. 도시계획상임기획과

- 2024년 도시계획상임기획과 예산안은 2023년 예산(6억 73백만 원) 보다 16억 2백만 원(238.0%) 증액한 22억 75백만 원의 예산을 편성함
- 2024년 도시계획상임기획과 예산안 중 신규사업은 총 2건으로 ‘미래 서울 도시관 조성(16억 원)’, ‘도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발 용역(3억 원)’이 편성되었으며, 이 중 ‘미래서울 도시관 조성’ 사업은 전체 예산안 중 70.3%를 차지함
- 계속사업은 총 4건으로 ‘도시계획정책연구 수행(1억 4백만 원)’, ‘도시 계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리(1억 24백만 원)’ 등이 편성됨

25) (의안번호 23061) 허중식의원 대표발의, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안, 2023.7.3.

## 〈 2024년도 도시계획상임기획과 예산편성 세부내역〉

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
	<b>도시계획상임기획과</b>	<b>673</b>	<b>2,275</b>	100%	<b>1,602</b>
1	도시계획정책연구 수행	104	104	4.6%	0
2	도시계획 정책자문단 운영	20	12	0.5%	△8
3	도시계획위원회 통합관리운영 시스템 유지관리	56	124	5.5%	68
4	서울 도시건축 열린회의실 운영 활성화	114	104	4.6%	△10
5	(신규) 미래서울 도시관 조성	-	1,600	70.3%	1,600
6	(신규) 도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발 용역	-	300	13.2%	300
7	기본경비	29	31	1.4%	2

### 1) 신규사업

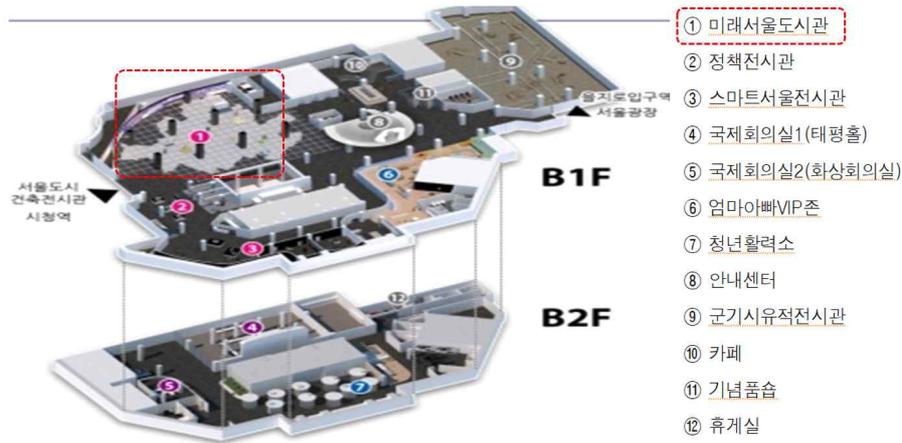
**미래서울 도시관 조성** (사업설명서 : p.112; 예산서 p.1321)

- 이번 사업은 서울갤러리 내 미래 서울 도시관 조성을 위한 콘텐츠 기획 및 체험공간 조성을 위한 용역으로, 총사업비 118억 원('24.1.~'25.7.) 중 16억 원을 2024 회계연도 예산으로 신규 편성함
- 서울시는 2011년 '시민 소통 활성화를 위한 서울시티갤러리의 효율적 운영 및 관리방안<sup>26)</sup>' 용역을 추진하여 시민들의 시정 참여 및 문화·예술 활동을 유도하고자 관리방안을 마련하였으며, 이에 대한 후속 사업으로서 추진하는 공간 개편 용역으로 이해됨
- 미래서울 도시관 조성용역은 원래 홍보담당관에서 추진하는 '서울시청 지하공간 리모델링 서울갤러리 조성계획<sup>27)</sup>'의 일환으로 추진된 것으로,

26) 서울시정개발연구원, 2011 시민소통 활성화를 위한 서울시티갤러리의 효율적 운영 및 관리방안, 2011.9.8. ; 해당 용역은 2015년 5월 서울시청 신청사 준공 시기를 고려하여 시민들의 시정참여 및 문화·예술 활동을 유도할 수 있는 복합문화공간 조성을 위해 공간 및 전시프로그램 등을 검토한 용역임

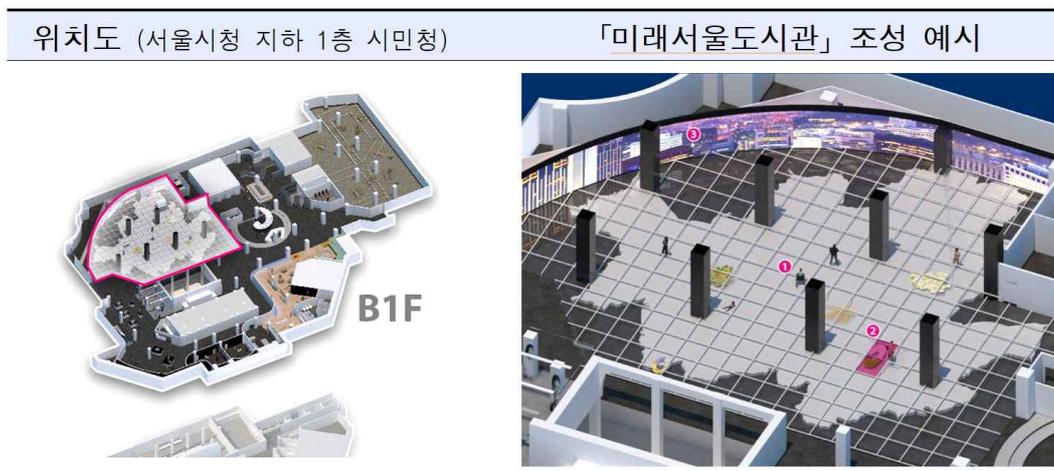
총면적 7,889.88㎡(지하 1, 2층)의 공간에 설계공모, 기본 및 실시 설계, 공간 조성 및 시공 등을 추진하고 있는 사업임

### < 서울갤러리 공간개편(안) >



○ 그 중, 미래서울도시관은 서울시청 본청 지하 1층 시민청 활짝라운지 일대 1,103㎡(약 334평)에 조성 예정이며, 벽면 곡면 LED 월, 서울 & 세계도시 유닛, LED 필름+유리 바닥 등의 조성으로 서울시의 각종 정책 영상의 상시 송출, 주요 세계 도시모형전시, 서울의 미래모습 등을 종합적으로 보여주는 공간으로 조성될 예정임

### < 서울시청 본청 지하1층 활짝라운지 위치도 >



- 다만, 해당 사업의 투자심사위원회 결과 리모델링 효과를 극대화할 수 있도록 공간 활용계획을 보완하고, 구체적인 콘텐츠 및 프로그램 제시<sup>28)</sup>를 하도록 하고 있으며, 세부설계 내용 및 운영계획 등 사업 계획(설계)을 구체화하여 2단계 심사를 추진할 필요가 있다고 언급함
- 이에 미래서울도시관 조성계획 역시 2024년 편성 예산 규모(16억 원)에 맞는 공간 활용계획을 수립하여 검토하는 것이 필요하다고 보이며, 첨단기술 및 미래 도시 서울의 홍보도 중요하고 보이나,
- 시민들이 이용하고 즐기는 공간인 만큼 공간 조성과 관련한 설문조사, 공청회 등을 통하여 의견을 수렴하여 조성 방향 설정을 하는 지표로 활용하는 것 또한 중요하다고 판단됨

**도심재개발 활력 제고를 위한 용적거래 실행모델 개발 용역** (사업설명서 : p.115; 예산서 p.1321)

- 이번 사업은 ‘서울 대개조<sup>29)</sup>’ 정책 대외 발표에 따라 유연한 도시공간 활용 제도인 용적거래 제도를 도입하기 위한 학술연구용역으로, 3억 원을 2024회계연도 예산으로 신규 편성함
- 서울의 일부 지역의 경우 개발이 필요한 상황에서도 역사문화자원, 고도지구, 경관지구 등으로 건축행위에 제약이 발생하고 있으며, 특정 지역의 용적률을 이양하여 개발이 필요한 지역에 용적률 높여 사업 추진을 유도·현실화할 수 있는 실행모델 개발의 필요성이 요구되고 있음
- 과거 2012년 관련 연구가 추진되어 용적거래 제도의 국내 도입 가능성

28) 2023년 제7차(9월) 투자심사위원회 심사결과

29) '23.6. '서울대개조 정책 발표, '23.10.월 시장단 북미 순방 후 용적이양제도 도입방안 검토 요구

“뉴욕의 공중권 매입개발 사례를 참고하여 서울의 도심 재개발 시 문화재를 보존하면서 적정 고밀개발을 유도할 수 있는 용적이양 제도 도입방안 연구를 추진할 것”

및 고려사항을 검토하였으며, 이번 연구에서는 시범사업지에 즉시 적용하기 위한 실행모델 개발을 하는 용역으로서 도시공간 개편과 관련하여 단계적으로 용역을 추진하고 있음을 확인함

### 〈 용적거래 제도 관련 연구추진 현황 〉

구분	기존 연구(2012 등)	본 연구(2024 예정)
연구 목적	용적이양제도의 국내 도입 가능성 및 도입시 고려사항 검토	시범사업지에 즉시 적용하기 위한 실행모델 개발
법리적 검토	「헌법」 및 「국토계획법」 등 국내 적용의 법리적 타당성 검토	「도시정비법」등 개별사업법, 「부동산등기법」등 제도지원을 위한 법 등 타법률과의 관계 검토
양도/양수지역 검토	관리가 필요한 지역에 대해 사업유형별 정비예정구역 위주의 양도/양수지역을 개략적 총량검토	실제 지정가능한 수준의 구체적인 구역계가 포함된 양도/양수지역 도출
용적가치 산정방식	단위당 용적가치 산정 (개념적 차원의 아이디어로 다수의 합의점 도달하지 못함)	그간 선행연구를 바탕으로 다양한 용적가치 산정방식의 문제점을 분석하여, 쉽고, 다수의 합의가 이뤄진 최적의 산정방식 도출

- 용적거래 제도는 여러 도시계획 규제로 용적률을 모두 활용하지 못하고 있는 지역의 용적률을, 고밀개발을 원하지만 용적률이 부족해 사업에 어려움을 겪는 지역에 팔 수 있도록 거래 관계를 허용하는 제도<sup>30)</sup>로서 의의가 있다고 보여지나,
- 강북 지역의 경우 북한산, 남산, 문화재 주변 등 용적률이 제한되는 경우가 많아 지역별 개발 양극화가 심화될 우려가 있으므로, 이에 대한 집중적인 검토가 필요하다 하겠음
- 이에 더해, 용적거래 제도가 용적률이 제한되는 노후 주거지역에 용적률이 아닌 다른 형태의 보상 또는 지원을 통해 정비사업 등이 추진 가능할지에 대한 부분도 심도있는 검토가 병행되어야 할 것으로 보임

30) 용적거래의 효과로서 남산, 북한산 등 고도제한지구나 자연경관지구, 경복궁 인근의 문화재 보호지역 건물주는 거래한 용적률에 대한 보상을 받을 수 있게 되는 장점이 있음

### 3. 신속통합기획과

- 2024년 신속통합기획과 예산안은 2023년 예산(65억 12백만 원) 보다 2억 30백만 원(3.5%) 증액한 67억 42백만 원의 예산을 편성함
- 2024년 예산안 중 신규사업은 없으며, 계속사업은 총 2건으로 ‘신속통합기획 수립(61억 47백만 원)’, ‘신속통합기획 운영 및 활성화(5억 56백만 원)’가 편성됨

#### < 2024년도 신속통합기획과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
	<b>신속통합기획과</b>	<b>6,512</b>	<b>6,742</b>	100%	<b>230</b>
1	신속통합기획 수립	5,903	6,147	91.2%	244
2	신속통합기획 운영 및 활성화	610	556	8.2%	△54
3	기본경비	38	39	0.6%	1

#### 1) 주요 계속사업

□ **신속통합기획 수립** (사업설명서 : p.121; 예산서 p.1322)

- 이번 사업은 신속하고 효율적인 재개발·재건축으로 주택공급 활성화에 기여하고자 추진하는 사업으로, 총사업비 241억 45백만 원 중 전년 (59억 3백만 원) 대비 4.1%(2억 44백만 원) 증액한 61억 47백만 원으로 편성함
- 신속통합기획 사업은 재개발, 재건축 활성화와 맞춤형 도시계획 지원을 위해 종전 ‘사전 공공기획(‘19.3. 도시·건축 혁신방안)’ 제도의 미비점을 보완, ‘서울형 정비지원계획, 「신속통합기획」’으로 사업 명칭을 변경한 것으로 도시, 건축, 교통, 환경 등 부문별 계획을 종합, 서울시-자치구

-주민이 원팀(One Team)이 되어, '통합계획을 신속하게 진행'한다는 의미를 담아 「신속통합계획」으로 정의함

### < 신속통합계획 정의 및 추진 절차도 >

구분	변경 전	변경 후
명칭	사전 공공계획	정비지원계획
근거	'도시·건축혁신방안' (시장방침 제75호, 2019.4.14.)	「2025 도시·주거환경정비기본계획」
정의	정비계획 수립 전에 정비계획의 공공성을 담보하기 위해 공공이 주도하여 정비계획 가이드라인 제시	정비계획 수립 단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획



- '23년 10월 기준 1·2차 공모를 통해 총 89개소가 선정되었으며, 탈락 지역은 63곳으로 확인됨(붙임1참조)
- 이에 더해, '23.5.4.일 신속통합계획 모집방식을 공모에서 수시로 변경<sup>31)</sup> 하였으며, 이는 향후 신속통합계획 수요 증가가 예상되고, 정비사업의 신속하고 효율적 지원을 위함인 것으로 확인함

31) 서울특별시, -더 빠른, 더 혁신적인 신속통합계획 플러스- 신속통합계획 개선방안, 2023.1.

- 하지만 탈락지역에 대한 관리 현황을 살펴보면, 탈락지역 총 63곳 중 14곳(22.2%)은 탈락 이후 아무런 조치가 없는 것으로 확인되었으며 지역에서 탈락한 요인이 무엇인지, 대체 가능한 사업유형<sup>32)</sup>은 무엇인지 제대로 된 후속 조치가 없는 상황으로 확인됨
- 이에, 해당 사업지역 주민들에게 후보지로 선정되지 못한 사유와 후속 대책 마련을 통해 공공이 지원 가능한 범위 안에서 논의가 진행되어야 할 것으로 보여지며,
- 사업성이 있는 곳만을 지원하는 것이 아닌, 사업성이 낮거나 고도지구, 경관지구 등 각종 규제로 불이익을 받고 있는 지역을 대상으로 한 공공의 지원방안 또한 고민하는 것도 필요할 것<sup>33)</sup>으로 생각됨

#### 4. 도시관리과

- 2024년 도시관리과 예산안은 2023년 예산(59억 14백만 원) 보다 5억 65백만 원(9.6%) 증액한 64억 79백만 원의 예산을 편성함
- 2024년 도시관리과 예산안 중 신규사업은 총 2건으로 ‘도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영(3억 12백만 원)’, ‘新 지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비(4억 원)’가 편성되었으며,
- 계속사업은 7건으로 ‘新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상’, ‘특별계획구역 제도 실효성 제고를 위한 방안 마련’, ‘상계·중계·하계동 일대 택지개발지구 지구단위계획 재정비’, ‘수서택지개발지구 기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비’ 등이 편성됨

32) 공공재개발, 모아타운, 도심공공주택복합사업 등

33) 서울신문, 이병도 서울시의원 “무엇을 위한 신속통합기획인가”, 2023.11.14.

## < 2024년도 도시관리과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
	<b>도시관리과</b>	<b>5,914</b>	<b>6,479</b>	100%	<b>565</b>
1	도시·건축 공동위원회 운영	214	212	3.3%	△2
2	지구단위계획 결정 온라인정보 현행화	90	120	1.9%	30
3	新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상	250	240	3.7%	△10
4	특별계획구역 제도 실효성 제고를 위한 방안 마련	200	85	1.3%	△115
5	(신규) 도시계획변경 사전협상(The-K호텔) 운영	-	312	4.8%	312
6	(신규) 新지구단위계획 체계 개편 및 수립기준 재정비	-	400	6.2%	400
7	지구단위계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)	3,600	2,600	40.1%	△1,000
8	상계·중계·하계동 일대 택지개발지구 지구단위계획 재정비	1,300	1,652	25.5%	352
9	수서택지개발지구 기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비	200	800	12.3%	600
10	기본경비	60	58	0.9%	△2

### 1) 주요 계속사업

- **新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상** (사업설명서 : p.141; 예산서 p.1324)
  - 이번 사업은 변화한 용산 일대의 주변환경과 연계하여 미래지향적 도시관리 구상 및 계획수립을 위한 기술용역으로, 총사업비 4억 90백만 원 중 전년 (2억 50백만 원) 대비 4.0%(1억 원) 감액한 2억 40백만 원으로 편성함
  - 서울시는 용산으로의 대통령 집무실 이전('22.5.), 국제업무지구 개발구상 발표('22.7.), '2040 서울도시기본계획' 등 지역 여건 변화에 선제적으로 대응하기 위해, 신도심 조성을 위한 용역을 추진하는 것으로 이해됨

- 주요 과업 내용으로는 용산공원을 중심으로 단절된 동서 녹지 및 보행 체계 연결방안을 마련하고, 경부선 지하화와 연계한 남북축 지상녹지 및 입체적 공간환경 조성 방안 마련, 용산공원~국제업무지구~한강까지 연결된 수변길 조성방안 마련인 것으로 확인됨

### < 용산지역 일대 여건변화 >



- 그러나, 2014년부터 용산 일대의 도시계획 및 관리를 위한 사업이 다수 시행되었으며(붙임2참조), 특히 용산 일대의 종합적 계획 관련해서는 ‘용산공원 주변지역 관리 기본계획(2014~2016)’, ‘용산공원 주변 지역 도시관리계획 수립(2019~2021)’이 추진되었거나, 추진 중인 것으로 확인됨
- 이와 같이 용산 일대 예산사업이 다수 수행되어 왔음에도 도시계획국에서 내년 예산에 용산 관련 사업 예산을 다시 편성한 것은, 대통령 집무실의 용산 이전(22.5.)과 국제업무지구 개발구상 발표 등이 보다 구체화됨에 따라 변화된 여건·환경을 반영하여 용산지구단위계획을 재정비하려는 것으로 이해됨
- 하지만, 용산 일대의 계획 용역들이 꾸준히 수행되어 왔음에도 계획의 가시화가 미흡하고, 의회와도 해당 사업 결과 및 활용방안, 후속 계획 등이 제대로 공유되지 않아 예산편성의 타당성과 예측성을 진단하는데 어려움이

있다고 하겠음. 따라서, '新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리 구상' 사업과 그간 수행한 유사계획과의 차별성·연계성에 대하여 구체적인 설명이 요구된다고 하겠음

### 〈 용산지역 일대 관련 계획 자료 〉

사업명	용산공원 주변지역 도시관리계획 수립	용산공원 동측권역 도시관리 실행전략	新용산시대를 선도 하는 미래지향적 도시관리구상
용역명	용산공원 주변지역 관리 기본계획	용산공원 동측권역 도시관리 실행전략 수립	新용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상
용역기간	'19.7.~'21.7.	'21.3.~'23.5.	'23.3.~24.12.
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공원주변지역 관리 및 정비 기본방향 설정</li> <li>· 권역·지구별 관리방안 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용산공원 동측권역 도시관리 미수립지역에 대한 관리방향 수립</li> <li>· 시급성, 중요도 등에 따라 지구단위계획 1개소 신규 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용산 일대 변화된 위상 및 녹지생태도시 실현을 위한 관리방향 구상</li> <li>· 용산공원 중심으로 용산 지구단위계획과 연계해 단절된 동서남북축 녹지·보행체계 연결 전략 마련 및 구역확대에 따른 지구단위계획 수립</li> </ul>
차별성	<p>· '용산공원 주변지역 도시관리계획 수립' 용역은 용산공원 주변지역 전체에 대한 비전과 기본방향을 설정한 것이며, 이를 구체화하기 위해 '용산공원 동측권역 도시관리 실행전략'은 용산공원 기준으로 동측, '新 용산시대를 선도하는 미래지향적 도시관리구상'은 용산공원을 기준으로 서측의 관리계획을 수립하는 사항임</p>		
연계성	<p>· 용산공원주변지역에 대한 기본방향에 따라 각각의 도시관리계획 수립을 통해 실행계획을 마련하는 사항임</p>		
대상지 도면			

※ 자료 : 도시관리과

- 지구단위계획 수립 및 재정비 용역비 (자치구 예산지원) (사업설명서 : p.154; 예산서 p.1325)
- 자치구의 지구단위계획 수립 또는 재정비 용역비를 지원해주는 ‘지구단위 계획 수립 및 재정비 용역비(자치구 예산지원)’ 사업은 연례반복 사업으로 전년(36억 원) 대비 27.8%(10억 원) 감액한 26억 원으로 편성함
- 이번 사업은 「서울특별시 보조금 관리조례」 제3조 및 같은 조례 시행 규칙 제2조 및 별표에 근거하고 있으며, 관련 방침 문서<sup>34)</sup>에 따라 지방 보조금 지원을 통해(시비50%, 구비50%) 자치구의 재정적 부담을 경감 하기 위한 사업으로 이해됨
- 이에 더해, 이번 2024 회계연도 예산을 보면 기술용역비 4억 원이 편성 되었는데, 이는 전년도 2023년 대비 3억 원이 증가한 것이며, 이는 신규 대상지 및 사업인 ‘관광숙박 특화 지구단위계획구역 지정 및 계획수립’ 용역 추진에 따른 것으로, 서울시 소재 노후 모텔촌 밀집 지역 9개소<sup>35)</sup>에 대한 지구단위계획을 수립하여 관광숙박시설 공급을 위한 용역인 것을 확인함
- 해당 사업은 서울 관광인프라 종합계획을 바탕으로 추진되는 것<sup>36)</sup>으로 노후모텔촌의 밀집지역 현황을 조사하고, 노후도 및 운영실태 등 기초 조사를 바탕으로 관광특화 지구단위계획 사업 가능 대상지를 발굴하는 것이 취지인 것으로 확인됨
- 노후모텔촌의 경우 역세권 주변에 위치해 있어 접근성이 좋고 주변 인 프라 또한 갖추어져 있는 경우가 많으므로, 주변 지역과 연계한 계획

34) ① 자치구 지구단위계획 수립 보조금 지원기준 마련 (도시관리과-8979, '19.8.13.)

② 서울특별시 지구단위계획 용역대가 산정기준 수립시행 (도시관리과-2100, '20.2.19.)

③ 신속한 지구단위계획 수립을 위한 제도 개선방안 (도시관리과-1843, '21.2.19.)

35) 9개소 : 신촌역 일대, 종로3가 일대, 화양동 일대, 영등포동3가 일대, 서울대입구역 일대, 남부터미널역 일대, 강남역 일대, 신천역 일대, 몽촌토성역 일대

36) 도시관리과 도시관리정책팀, 기술용역 추진계획 보고 2023.10.

수립이 필요하다고 보여지며 역세권 청년주택, 역세권 활성화사업 등 기존사업과의 연계 가능성도 검토하는 것이 필요하다 하겠음

- 다만, 해당 기술용역비(4억 원)의 경우, 본래 지구단위계획 부분 재정비를 위한 포괄적 성격의 예산이나, 당초 사업 목적과 다른 노후 모텔촌 밀집 지역을 정비하는 용도로 사용하는 것<sup>37)</sup>이 맞는 것인지에 대한 부분은 재검토가 필요하다 하겠음. 또한, 사업 관련 배경과 목적, 내용 등이 사업 설명서에 기재되어 있지 않으며, 의회와 사전에 내용이 공유되지 않아 예산편성 타당성을 진단하는데 어려움이 있을 것으로 보임

## 5. 시설계획과

- 2024년 시설계획과 예산안은 2023년 예산(25억 72백만 원) 보다 12억 10백만 원(△47.0%) 감액한 13억 62백만 원의 예산을 편성함
- 2024년 시설계획과 예산안 중 신규사업 총 2건으로, ‘서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석(2억 85백만 원)’, ‘도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련(4억 원)’ 등이 편성되었으며,
- 계속사업은 총 4건으로 ‘비오톱 평가등급 관리(35백만 원)’, ‘서울시 도시생태현황도 재정비(3억 60백만 원)’ 등이 편성됨

### < 2024년도 시설계획과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
	<b>시설계획과</b>	<b>2,572</b>	<b>1,362</b>	100%	<b>△1,210</b>
1	비오톱 평가등급 관리	44	35	2.6%	△9

37) 도시관리과 도시관리정책팀, 기술용역 추진계획 보고, 2023.10.

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
2	공공시설 정책토론 운영	7	13	1.0%	6
3	서울시 도시생태현황도 재정비	360	368	27.0%	8
4	도시정비사업 등에 따른 미래 생활기반시설 공급방안 수립	300	185	13.6%	△115
5	(신규) 서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석	-	285	20.9%	285
6	(신규) 도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련	-	400	29.4%	400
7	기본경비	74	76	5.6%	2

### 1) 주요 계속사업

- 도시정비사업 등에 따른 미래 생활기반시설 공급방안 수립 (사업설명서 : p.182; 예산서 p.1327)
  - 이번 사업은 서울시 생활기반시설 수요 분석과 공급방안 제시, 그리고, 정비사업을 포함한 각종 개발사업에 기반시설 조성방안 가이드라인을 마련하는 기술용역으로, 총사업비 4억 85백만 원('23.4.~'24.12.) 중 2차년도 사업비 1억 85백만 원을 편성함
  - 최근 저출생·고령화, 1인 가구의 증가 등 인구구조의 변화와 코로나 팬데믹 이후 생활환경 등 지역에 변화가 일어났으며, 이에 대응하기 위해 지역 여건을 조사하여 미래 필요 시설을 파악 및 공급방안을 마련하고,
  - 신속통합기획, 역세권 주택, 도심공공주택복합사업 등 각종 정비사업으로 인한 주거밀도의 상승에 따라 기반시설의 고도화 및 연계성 마련을 위해 이번 사업을 추진하려는 것으로 이해됨
  - 다만, 이번 사업은 사업대상·범위가 광범위하여 사업의 실효성 문제가 제기될 수 있다고 보여지며, 생활기반시설과 유사 개념인 생활서비스 시설의 수요 및 공급사항이 생활권계획<sup>38</sup>)에 제시되어 있음

- 또한, ‘2040 서울도시기본계획’<sup>39)</sup>에서 권역별·지역별로 확충되어야 할 특성 및 육성 방향을 제시하고 있음

〈 2030 서울생활권계획 (권역생활권계획, 도심권) 생활서비스시설 계획 항목〉

계획수립 항목 및 기준		계획내용	활용방안
수 요 분 석	주민의견 분석 (주민참여)	주민참여 워크숍의 선호도 조사 통해 <b>주민요구의 필요시설 및 사유 분석</b>	주민의견 <b>필요시설 파악</b>
	보행이용 분석 (이용반경)	10분 보행거리 이용반경(일반인, 노약자 차등) 분석 통해 보행접근을 통해 서비스에 도달하기 힘든 <b>서비스소외지역 분석</b>	<b>서비스소외지역</b> 발생 여부 파악
	공급불균형 분석 (평균지표)	시설 이용인구 당 공급량 분석 통해 서울시 단위의 기공급수준(서울시평균) 대비 생활권의 <b>과부족 분석</b>	공급 불균형의 <b>부족시설 파악</b>
분석종합		수요분석을 종합적으로 평가하여 향후 지자체에서 <b>우선적으로 공급유도가 필요한 시설을 도출</b> 수요분석 결과를 지역의 특성, 지역발전구상 계획내용 등과 연계하여 <b>공급유도 방향</b> 을 제시	향후 시설 공급 및 운영계획 수립 시 참고

〈 12지역중심의 특성 및 육성 방향 〉

권역	중심지명	특성 및 육성방향
도심권	동대문	도심형 특화산업 활성화를 위한 창조산업 지원 거점 - 패션·문화 등 복합기능을 강화하고 관광·상업 등 도심의 산업기능을 보완
	성수	동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지 - IT산업, 상업·업무의 복합시설을 집적하고 강남 도심의 산업·업무기능과 연계
동북권	망우	동북부 수도권의 비즈니스와 생활서비스 중심지 - 우수한 대중교통 여건을 기반으로 권역 내 고차 생활서비스기능 강화, 가용지를 활용하여 산업·업무기능 육성
	미아	동북2권 문화·쇼핑·업무의 중심지 - 상업·업무와 문화, 교육의 기능을 확충하여 권역 자족성을 강화
서북권	연신내·불광	서북부 수도권 상업·문화 및 혁신산업의 중심지 - 향후 GTX 신설에 따른 광역접근성 향상을 고려하여 업무·상업·문화 및 주거기능을 복합화하고, 혁신파크와 연계한 혁신산업 거점 조성
	신촌	대학 자원을 기반으로 한 창조문화산업의 거점 - 디자인·출판, 문화·예술산업을 육성하기 위한 인프라 및 환경 조성 - 의료·Si기술 등 IT융합산업기능을 육성하며 관광·서비스산업과 연계
	마포·공덕	서울도심, 여의도를 지원하는 서북권의 업무중심지 - 주변지역과 연계하여 근린상업·문화기능을 보완

38) 서울특별시, 2030 서울생활권계획 (권역생활권계획, 도심권), p.22

39) 서울특별시, 2040 서울도시기본계획 본보고서, 2023.2., p.109

권역	중심지명	특성 및 육성방향
서남권	목동	서남1권의 상업·업무·문화 중심지 - 상업·업무·문화 중심기능을 강화하고 생활서비스기능을 보완
	봉천	행정·상업·문화가 복합된 서남2권의 업무 중심지 - 대학과 낙성대 일대 R&D 기능을 연계하여 벤처 및 창업을 지원하는 업무·상업·여가주거 등 복합기능을 육성
	사당·이수	광역교통 환승을 담당하는 쇼핑·여가 중심지 - 수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 환승체계를 구축하고, 상업·업무 복합기능을 육성하여 고용기반을 마련하며, 권역 생활서비스기능을 강화
동남권	수서·문정	신성장 로봇·IT산업이 특화된 첨단산업·업무 서비스 중심지 - 업무·상업을 비롯한 산업교류기능을 강화하고 문화·여가 및 도심 주거기능을 보완하며 수서와 문정 간 공간적·기능적 연계 강화
	천호·길동	서울 동부의 상업·업무복합 중심지 - 업무·상업 중심기능을 강화하고 쇼핑·여가·문화 등 일자리 지원 및 생활문화기반을 활성화하며, 광역 교통 기능을 제고

- 이에 더해, 저층주거지 생활기반시설은 주택정책실이 소관하고<sup>40)</sup> 있어 업무의 중복성 문제도 간과될 수 없다고 생각되며, 이러한 현황 등을 고려해 볼 때,
- 이번 사업예산 편성의 타당성을 판단하기 위해서는, 생활권계획에서 제시된 생활서비스시설 수요 및 관련 부서의 개발계획·정비계획 등을 통한 생활기반시설 공급사항 등 내용을 파악하고, 이번 사업과의 차별성과 연계성 등에 대해 집행부의 구체적인 설명이 요구된다 하겠음
- 또한, ‘2040 서울도시기본계획’과 연계하여 생활권계획의 생활서비스시설 수요 조사와 이번 사업의 생활기반시설 수요 조사의 관계가 명확히 설정되어야 할 것임

40) 주택정책실에서 ‘서울특별시 저층주거지 생활밀착형 사회기반시설 공급에 관한 조례’에 의거하여 저층주거지의 생활기반시설 공급기본계획 수립 및 저층주거지의 생활기반시설 공급을 소관하고 있음

- 서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석 (사업설명서 : p.186; 예산서 p.1327)
  - 이번 사업은 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려한 가치 평가와 재해로 인한 피해 현황 조사분석을 위한 기술용역으로, 2억 85백만 원을 신규 편성함
  - 서울시는 관계 법령(41)에 따라 2020년 구축하여 활용 중인 서울시 토지적성평가 및 재해취약성분석에 대한 갱신 시기(5년)가 도래함에 따라 재평가를 실시하려는 용역으로 이해됨
  - 해당 사업은 합리적인 토지의 개발과 보전을 위해 실시하는 것으로, 합리적 도시관리계획 수립에 기여하고 재해취약성 분석 결과를 반영함으로써 재해예방적 토지이용체계 확립을 위한 기초자료로 활용 가능할 것으로 보여짐

**「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」**

제20조(도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회) ①도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 제13조와 제14조를 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수"는 "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수"로, "광역도시계획"은 "도시·군기본계획"으로 본다.

② 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토 양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가"라 한다)와 재해 취약성에 관한 분석(이하 "재해취약성분석"이라 한다)을 포함하여야 한다.

③ 도시·군기본계획 입안일로부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제2항에 따른 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.

41) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제20조, 제27조  
 「토지의 적성평가에 관한 지침」 제2-2-2호  
 「도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」 제1-3-5호

- 도시자연공원구역 등 임상불량지 합리적 활용방안 마련 (사업설명서 : p.189; 예산서 p.1327)
- 이번 사업은 도시자연공원구역 경계지역내 임상불량지에 대한 도시계획적 관리방안 마련을 위한 기술용역으로, 총사업비 8억 원('24.02.~'25.12.) 중 1차년도 사업비 4억 원을 신규 편성함
- 과업 범위는 서울시 도시자연공원구역 등 임상불량지 약 35m<sup>2</sup>이며, 해당 지역의 실태 및 이용현황 등을 분석하여 도시자연공원구역의 효율적, 계획적 관리를 위한 제도 개선방안을 제시하려는 것으로 파악됨
- 해당 용역은 도시자연공원구역 제도의 안정적 정착과 도시공원의 지속적 관리 및 보전을 위한 합리적 활용방안을 마련한다는 측면에서 의의가 있다고 하겠음

## 6. 토지관리과

- 2024년 토지관리과 예산안은 '23년 예산(28억 28백만 원) 보다 8억 77백만 원(14.5%) 증액한 37억 5백만 원의 예산을 편성함
- 2024년 토지관리과 예산안 중 신규사업 총 2건으로 '시 공공시설 구분 지상권 입체지적 등록관리(1억 50백만 원)', '서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영(9백만 원)' 등이 편성되었고,
- 계속사업은 총 13건으로 '부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리(3억 8백만 원)', '부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리(3억 23백만 원)', '디지털 지적(임야)도 품질개선(경계오류 정비)(13억 원)' 등이 편성됨

## < 2024년도 토지관리과 예산편성 세부내역 >

(단위 : 백만 원)

연번	사업명	2023년 최종예산	2024년 예산(안)		증 감
	<b>토지관리과</b>	<b>2,828</b>	<b>3,705</b>	100%	<b>877</b>
1	지방토지수용위원회 등 운영	104	71	1.9%	△33
2	부동산정보포털시스템 운영 및 유지관리	273	308	8.3%	35
3	네트워크 RTK시스템 및 KRAS 유지보수	61	61	1.6%	0
4	부동산 중개 서비스 개선	135	71	1.9%	△64
5	지가조사	463	446	12.0%	△17
6	부동산거래질서 확립을 위한 공인중개사 교육	285	265	7.2%	△20
7	부동산거래 모니터링 분석시스템 고도화 및 유지관리	317	323	8.7%	6
8	디지털 지적(임야)도 품질개선(경계오류 정비)	100	1,300	35.1%	1,200
9	균형잡힌 부동산 공시가격 시세 반영률 조사	100	150	4.0%	50
10	위성기준국 활용 보행약자 안전 지원체계 구축	343	70	1.9%	△273
11	서울시토지수용위원회 심의지원시스템 기능개선	446	131	3.5%	△315
12	지적측량 포털 시스템 고도화 및 유지관리	26	274	7.4%	248
13	GNSS 측량장비 구매	30	10	0.3%	△20
14	(신규) 시 공공시설 구분지상권 입체지적 등록관리	-	150	4.0%	150
15	(신규) 서울 지적측량 아카데미 및 경진대회 운영	-	9	0.2%	9
16	기본경비	65	66	1.8%	1

### 1) 신규사업

- 시 공공시설 구분지상권 입체지적 등록관리 (사업설명서 : p.248; 예산서 p.1331)
- 이번 사업은 토지 입체(지하 등)공간 활용 증가에 따라 市소유 공공 시설의 구분지상권을 포함한 입체 지적을 등록 및 관리하기 위한 사업<sup>42)</sup>으로, 예산 1억 50백만 원을 신규 편성함

42) 서울특별시 지적재조사 종합계획 (서울시 고시 제2021-283호)

- 서울시는 토지 입체 공간(지하 등) 활용이 증가함에 따라 서울시 소유 공공 시설 구분지상권 등을 체계적으로 등록·관리하기 위한 입체 지적 제도화를 마련<sup>43)</sup>하고 구분지상권 입체 지적 설정 지침을 시행하였음
- 이후, 서울시 소유 공공시설에 대한 구분지상권 설정 시 ‘市 구분지상권 설정 업무지침’에 따라 부동산 등기 촉탁 업무를 추진하였으나, 입체지적 공부 등 입체지적 제도 도입을 위한 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 등이 개정되지 않았고, 입체지적을 관리하기 위한 관련 시스템의 부재로 지속적 현황 파악이 곤란하였음
- 이에 서울시는 2024년 서울시 공공시설 구분지상권 입체 지적 추진실적 등을 재검토하고, ‘市 구분지상권 설정 업무지침’의 미비점을 보완하기 위해, 관련 실태조사 및 측량 용역사업을 추진하려는 것으로 이해됨
- 2023년 등기자료 등재 현황을 살펴보면, 전체 등기 건수 1,456,649건 대비 구분지상권은 3,545건으로 적지 않은 수가 등재되어있는 것을 확인할 수 있음

### < 서울시 지적 등재현황 >

구분	전체	권리 설정	공공 기관	구분 지상권	市 공공기관	서울시	비고 (등재)
건수	1,456,649	16,601	7,481	<b>3,545</b>	1,534	995	180

※ 서울시 관내 전체 등기자료 기준 시 소유 구분지상권 등을 단순 추출한 결과로서 조사 시 변경될 수 있음

- 해당 사업은 한정된 토지자원의 활용 극대화, 공공·사유재산 간 정확한 구분지상권 설정으로 시민의 재산권과 관리권 강화를 위해 입체 지적을 제도·의무화하는 측면에서 긍정적이라고 생각됨

43) 서울특별시, 市 구분지상권 설정 업무지침, 2011.10.12., (행정2부시장 방침 제10129호)

- 향후 국토교통부에서 입체지적공부 법제화 등이 추진된다면, 서울시 소유 구분지상권 설정 시 재산권에 대한 정확한 지적측량을 통해 입체 지적 등록 제도화 및 의무화가 완성될 것으로 예상됨

## 2) 주요 계속사업

- **위성기준국 활용 보행약자 안전 지원체계 구축** (사업설명서 : p.234; 예산서 p.1331)
  - 이번 사업은 고정밀 위치정보<sup>44)</sup> 제공이 가능한 서울시 GNSS 위성기준국<sup>45)</sup>을 활용하여 보행 약자를 위한 안전 이동 경로 제공을 위한 데이터베이스를 갱신하는 사업으로, 전년(3억 43백만 원) 대비 79.6%(2억 73백만 원) 감액한 70백만 원으로 편성됨
  - 본 예산은 2023년 구축한 보행 장애시설물·안전이동경로·경사구간별 난이도 정보 데이터베이스를 갱신하려는 비용으로 확인됨
  - 이번 사업은 2022년 국토교통부가 주관한 ‘지방자치단체 공간정보 우수사업’에 선정되어 국비 58백만 원으로 도로구간 경사도 및 보행약자 중심의 보행 난이도 기준을 마련<sup>46)</sup>하였고, 2023년에는 보행 약자 안전 이동 경로 구축 및 스마트서울맵 활용 길 안내 서비스를 추진하였음
  - 이어, 2024년도에는 기구축된 보행 약자 접근 가능 시설물의 안전 이동 경로 데이터베이스 갱신을 통해, 보다 실효성 높고 안전한 서비스를 제공하기 위한 용역으로 이해됨

44) 일반 GPS 수신 정확도는 m급이나, GNSS 위성기준국 활용시에는 cm급으로 고정밀 위치정보 제공 가능

45) 위성기준국은 GNSS 안테나와 수신기를 이용하여 365일 항상 위성신호를 수신하는 관측소를 말하며, 서울시는 현재 5개의 위성기준국(도봉, 송파, 용산, 강서, 금천)을 설치·운영하고 있음

※ GNSS(Global Navigation Satellite System : 위성항법시스템) : 범지구적인 측위정보 시스템으로 위성에서 발신한 전파를 이용하여 언제, 어디서, 누구에게나 정밀한 측위정보 제공

46) 도시계획국 토지관리과, 서울시 위성기준국 활용 보행약자 안전 지원체계 구축계획, 2022.8.

- 해당 서비스는 보행 약자의 이동 편의 제고 및 안전사고 예방 차원에서 필요한 사업으로 보이며 기존에 구축된 과학기술을 효과적으로 활용한다는 측면에서 긍정적이라고 생각됨
- 또한, '23.7월에는 한국장애인자립생활센터협회의 협조를 통해 보행 약자 접근 가능 주 이용 시설물 수요 조사 및 기타 의견수렴을 통해 서비스 실효성을 높이는 등 노력을 지속한다는 점으로 볼 때, 바람직한 사업 운영을 하고 있다고 보여짐

**< 서울시 위성기준국 구축·운영 현황 >**

	관측소 ID	관측소 위치
	YONS(용산)	용산국제 학교
	DBON(도봉)	창동문화체육센터
	SONP(송파)	송파체육문화회관
	GUMC(금천)	시흥4동주민센터
	GANS(강서)	화곡3동주민센터
서울시 GNSS 위성기준국 망도	위성기준국 운영 현황(5개소)	

※ 2008.12.23. 최초 구축

**붙임 1**

**신속통합기획 탈락지역 추진현황 (타 사업 등 추진 여부)47)**

구분	연번	자치구	위 치	구역면적	유형	추진현황
민간 1차	1	종로구	체부동 127 일대	43,987	도시재생지역등 (도시재생활성화지역-경복궁사측)	-
	2	종로구	연건동 309 일대	14,241	신 규	공공재개발 2차 선정
	3	중 구	장충동2가 112 일대	40,648	도시재생지역등 (골목길재생-장충동)	-
	4	용산구	원효로3가 1 일대	38,138	해제지역 (원효로3가)	민간재개발 후보지신청 준비중
	5	용산구	서계동 33 일대 [서계구역]	99,934	도시재생지역등 (도시재생활성화지역-서계동)	민간재개발 2차 선정
	6	용산구	이태원동 77일대(한남1구역)	58,529	해제지역 (한남1)	민간재개발 후보지신청 준비중
	7	성동구	사근동 212-1 일대(사근1구역)	19,939	도시재생지역등 (도시재생활성화지역-사근동)	-
	8	성동구	행당동 298일대 [행당8]	74,854	신규	민간재개발 후보지신청 준비중
	9	광진구	자양동 57-90일대 [자양2구역]	71,390	신규	민간2차 심의 (선정)
	10	광진구	자양동 200 일대 [자양1구역]	67,212	신규	
	11	동대문구	전농동 124일대 [전농10구역]	25,577	해제지역 (전농10)	민간재개발 후보지신청 준비중
	12	동대문구	회경동 295 일대 [회경6구역]	81,135	신규	-
	13	중랑구	망우동 461일대 [상봉13구역]	47,484	신규	민간재개발 2차 선정
	14	중랑구	면목동 527 일대	44,456	신규	공공재개발 2차 선정
	15	중랑구	면목동 172-6 일대 [면목5동]	47,915	해제지역 (면목15)	민간재개발 3차 선정
	16	성북구	삼선동1가 280 일대 [삼선3구역]	45,000	도시재생지역등 (주거환경개선-삼선3성곽마을)	사전타당성용역 추진예정
	17	성북구	석관동 62 일대	61,000	신규	민간재개발 2차 선정
	18	성북구	정릉동 314 일대 [정릉2]	26,000	해제지역 (정릉2)	사전타당성용역 추진예정
	19	강북구	번동 441-3 일대	32,877	해제지역	민간재개발

구분	연번	자치구	위 치	구역면적	유형	추진현황
					(번동2-1재건축)	2차 선정
	20	강북구	수유동 486 일대	66,630	도시재생지역등 (도시재생활성화지역-수유1동)	사전타당성용역 추진예정
	21	도봉구	창동 신창초 일대 [창3동]	176,235	도시재생지역등 (도시재생활성화지역 - 창3)	공공재개발 2차 보류 (재추진검토중)
	22	도봉구	방학동 622 일대 [방학1구역]	158,618	신규	-
	23	은평구	신사동237 일대	45,370	도시재생지역등 (주거환경개선-산새마을)	민간재개발 2차 선정
	24	은평구	응암동675 일대	39,075	도시재생지역등 (주거환경개선-응암 행복)	사전타당성용역 추진예정
	25	은평구	신사동200 일대	61,537	도시재생지역등 (주거환경개선-편백마을)	민간재개발 2차 선정
	26	마포구	대흥동 22-147 일대 [대흥5]	35,691	신규 (공공재개발 보류)	민간재개발 후보지신청 준비중
	27	마포구	망원동 416-67 일대 [망원1]	76,258	신규	민간재개발 후보지신청 준비중
	28	양천구	신월3동 159~192 일대	92,322	도시재생지역등 (도시재생활성화지역-신월3동)	
	29	구로구	가리봉동 115일대 [가리봉중심1]	84,079	도시재생지역등 (도시재생활성화지역-가리봉)	민간재개발 2차 선정
	30	영등포구	대림동 777-1 일대	38,466	신규	-
	31	영등포구	신길동 1499 일대[신길6]	21,585	해제지역(신길6)	-
	32	동작구	흑석동 204-104 일대(흑석10)	19,334	해제지역(흑석10)	사전타당성용역 추진예정
	33	강남구	일원동 649 일대 [대청마을C]	52,978	신규	모아타운 동의서징구중
	34	강남구	일원동 630 일대 [대청마을B]	53,992	신규	모아타운 선정 (22.11.)
	35	송파구	마천동 183 일대[마천2]	83,903	해제지역(마천2)	민간재개발 2차 선정
	36	강동구	상일동 300 일대	96,049	도시재생지역등 (골목길재생-상일동)	-
	37	강동구	천호동 338 일대 [천호한강1]	39,078	신규 (재축지구 준치관리)	-

구분	용역명	총사업기간	총사업비(천 원)	
1	용산정비창 개발 가이드라인 마련 용역	'19.6. ~ '21.12.	385,000	
2	용산정비창 개발 전문가 포럼 운영	'21.1. ~ '21.12.	40,000	
		'22.1. ~ '22.12.	20,000	
3	온전한 용산공원 조성을 위한 기본원칙 및 조성운영방향 수립	'20.4. ~ '21.4.	400,000	
4	용산공원 주변지역 관리 기본계획	'14.4. ~ '16.5.	300,000	
5	용산공원 주변지역 도시관리계획 수립	'19.7. ~ '21.7.	286,000	
6	용산공원 동측권역 도시관리 실행전략 수립	'21.3 ~ '23.5.	630,000	
7	용산공원 시민소통공간 운영 (계속, 연례반복)	2019	'19.3. ~ '19.12.	190,000
		2020	'20.1. ~ '20.12.	200,000
		2021	'21.1. ~ '21.12.	400,000
		2022	'22.1. ~ '22.12.	440,000
		2023(안)	'23.1. ~ '23.12.	443,000
8	용산공원 부지를 활용한 공원프로그램 운영	2022	'22.3 ~ '22.12.	300,000
		2023(안)	'23.3 ~ '23.12.	300,000
9	용산기지 내 건축물 공동조사	2차	'20.12 ~ '21.9.	300,000
		3차	'21.12. ~ '22.6.	300,000
		4차	'22.9. ~ '22.12	300,000
		5차(안)	'23.3. ~ '23.12	300,000
10	용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련	'21.10.~23.1.	295,000	