

---

# 주요 업무 보고

---

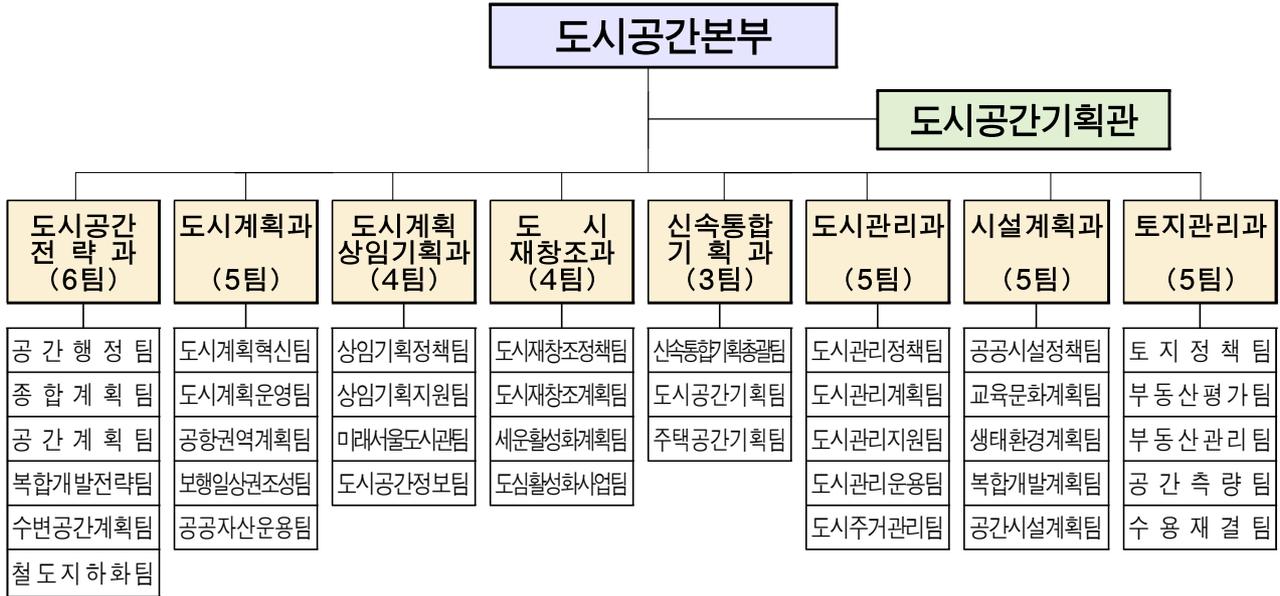
2026. 3.

도시공간본부

# I. 일반 현황

## 1 조직 및 인력

□ 조직 : 1본부 1관 8과 37팀



□ 인력 : 198명 / 196명 (정원/현원)

(26. 1. 31. 기준)

구분	합계	일반직	임기제	관리운영직
계	198 / 196	167 / 167	29 / 27	2 / 2
도시공간전략과	35 / 33	30 / 30	3 / 3	2 / 0
도시계획과	26 / 24	24 / 21	2 / 2	0 / 1
도시계획상임기획과	21 / 21	10 / 9	11 / 11	0 / 1
도시재창조과	24 / 25	24 / 25		
신속통합기획과	19 / 17	7 / 7	12 / 10	
도시관리과	24 / 24	23 / 23	1 / 1	
시설계획과	21 / 22	21 / 22		
토지관리과	28 / 30	28 / 30		

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

## □ 부서별 주요업무

부서명	주요업무
도시공간전략과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시공간 정책 결정 및 도시기본계획, 광역도시계획 수립에 관한 사항</li> <li>○ 공공시설등 설치기금 운용에 관한 사항</li> <li>○ 수도권 정비계획 및 수도권정비위원회 업무</li> <li>○ 서울대개조 관련 정책수립 및 실행전략 마련, 제2세종문화회관 건립</li> <li>○ 서울역 일대 마스터플랜 수립, 공간혁신구역 관련 업무</li> <li>○ 역세권 활성화사업 및 복합개발사업(성장거점형) 추진</li> <li>○ 국가철도 지하화 통합개발 노선별 기본계획 수립 및 주변지역 공간구상</li> </ul>
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토계획 법령 운용, 용도지역·지구, 구역의 지정·운영에 관한 사항</li> <li>○ 도시계획위원회 운영에 관한 사항</li> <li>○ 국제민간항공기구(ICAO) 고도제한 국제기준 개정안 검토 등</li> <li>○ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 보행일상권조성에 관한 사항</li> <li>○ 공공기여 통합관리에 관한 사항</li> </ul>
도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획 관련 위원회 상정안건 검토 및 심의기준 작성</li> <li>○ 도시계획 현안 정책과제 기획·수행, 관련 법제 개선에 관한 조사·연구</li> <li>○ 도시·건축위원회 통합관리운영 시스템 및 열린회의실 운영·관리</li> <li>○ 내 친구 서울관 운영, 도시계획정보시스템 운영에 관한 사항</li> </ul>
도시재창조과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 녹지생태도심 마스터플랜 수립·운영, 녹지생태도심 재창조 전략 추진</li> <li>○ 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진</li> <li>○ 도시주거환경정비기본계획 수립 및 운영, 도시정비형 재개발사업 추진</li> </ul>
신속통합기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 민간 재개발·재건축 신속통합기획 수립 및 운영에 관한 사항</li> <li>○ 정비사업 관련 제도개선 및 정책수립에 관한 사항</li> <li>○ 신속통합기획 참여 전문가 구성 및 자문단 운영에 관한 사항</li> </ul>
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 수립·결정에 관한 사항</li> <li>○ 도시·건축공동위원회 구성·운영에 관한 사항</li> <li>○ 택지개발지구 도시관리방안 및 지구단위계획 수립(재정비)에 관한 사항</li> <li>○ 경관심의 제도개선 및 안건 검토</li> </ul>
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설 결정, 대학 세부시설 조성계획 수립</li> <li>○ 장기미집행 도시계획시설 재정비, 입체적 공간이용의 계획</li> <li>○ 도시생태현황도 정비 및 운영, 개발행위 허가에 관한 사항</li> </ul>
토지관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행</li> <li>○ 부동산거래신고제 운영, 개발사업지 내 시유지 조사 및 측량</li> <li>○ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상 관련 수용재결 업무</li> <li>○ 부동산 중개업 관리, 측량업 및 부동산개발업 등록·관리</li> </ul>

## 2

**2026년 예산**(’26. 1. 31. 기준)□ **세입·세출별 예산**

(단위:백만원)

구 분		2026년(A)	2025년(B)	증감(A-B)	
세입	계	678	1,103	△425	
	일반회계	678	1,103	△425	
	기타이자수입	기타이자수입	3	2	1
		시·도비보조금등반환수입	1	7	△6
		기타과태료	66	72	△7
		지난연도수입	10	14	△5
		국고보조금	599	1,007	△409
세출	계	35,218	46,784	△11,566	
	일반회계	19,939	32,152	△12,213	
	특별회계	15,279	14,632	647	
	주택사업특별회계	주택사업특별회계	11,095	6,444	4,651
		도시개발특별회계	4,184	8,188	△4,004

□ **부서별 세출예산**

(단위:백만원)

구 분	2026년(A)	2025년(B)	증감(A-B)	사업수
계	35,218	46,784	△11,566	58
도시공간전략과	3,324	8,117	△4,793	8
도시계획과	1,735	2,893	△1,158	6
도시계획상임기획과	1,885	14,728	△12,843	6
도시재창조과	11,161	6,910	4,251	6
신속통합기획과	7,914	4,000	3,915	3
도시관리과	4,545	4,635	△90	7
시설계획과	603	1,264	△661	5
토지관리과	4,052	4,238	△186	17

### 3

## 위원회 현황

구 분	도 시 계 획 위 원 회	공 공 시 설 등 설 치 기 금 운 용 심 의 위 원 회	도 시 건 축 공 동 위 원 회	지 방 토 지 수 용 위 원 회	지 방 지 적 위 원 회	지 적 재 조 사 위 원 회
위원장	행정2부시장	도시공간본부장	행정2부시장	시장	도시공간본부장	시장
위원수	25~30명 ※ 시의원 4~5명	10명 이내 ※ 시의원 2명	30명 이내 ※ 시의원 4명	20명 이내 ※ 시의원 2명	5~10명 ※ 시의원 1명	10명 이내
임 기	2년 (1회 연임)	3년 (1회 연임)	도시계획위원회 또는 건축위원회 임기내	3년 (연임 가능)	2년 (연임가능)	2년 (연임가능)
개최시기	매월 1,3주 수요일	수시	매월 2,4주 수요일	월 1회 (탄력 운영)	수시	수시
근거법규	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제113조 및 동법 시행령 제111조 도시계획 조례 제57조	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의2 서울특별시 공공시설등 설치기금 조례 제8조	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 제③항 및 동법 시행령 제25조 제②항 도시계획 조례 제63조	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제53조	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제28조 제②항, 제③항 및 동법 시행령 제23조	지적재조사에 관한 특별법 제29조 및 동법 시행령 제6조, 지적재조사위원회 구성 및 운영에 관한 조례 제2조
주요기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법령 또는 조례에서 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항의 심의·자문</li> <li>◦ 시장이 결정하는 도시계획 심의 또는 자문</li> <li>◦ 중앙도시계획위원회 심의대상 중 국토부장관이 시장에게 위임한 사항 심의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기금운용계획에 관한 사항</li> <li>◦ 기금의 결산보고에 관한 사항</li> <li>◦ 기금운용의 성과분석에 관한 사항</li> <li>◦ 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지구단위 계획 구역 지정 및 계획 결정</li> <li>◦ 용도지역 또는 용도지구의 세분 및 변경</li> <li>◦ 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고, 최저한도</li> <li>◦ 기반시설(도로, 주차장) 배치·규모에 관한 사항 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공익사업에 필요한 토지 등의 수용과 사용에 관한 재결</li> <li>◦ 수용 또는 사용할 토지의 구역 및 사용방법</li> <li>◦ 손실의 보상 수용 또는 사용의 개시일과 기간</li> <li>◦ 그 밖의 이 법 및 다른 법률에서 규정한 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지적측량 성과에 대하여 다툼이 있는 경우 심의 의결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지적재조사 사업 지구지정, 사업 우선순위 조정 등 지적재조사 사업에 관한 주요 정책을 심의·의결</li> </ul>

# II. 정책방향 및 목표

도시공간본부 | Urban Space Headquarters

## 천만시민 누구나 체감하는 서울 혁신 지속

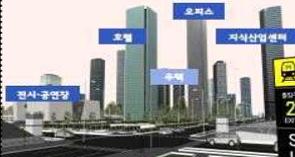
- 1**  
**규제 철폐**  
 일상 활력 더하기
- 2**  
**혁신공간 조성**  
 서울의 미래 경쟁력
- 3**  
**녹지생태도심**  
 도시와 숲을 잇는 미래
- 4**  
**매력거점 조성**  
 누구나 누리는 서울

### 【추진목표 및 주요사업】

#### 1. 일상에 활력을 더하는 규제철폐 추진, 서울의 미래를 담는 혁신공간 조성

비어가는 상업공간에 대한 대응전략 마련 	층층공원 본격 도입 	서울역 일대 마스터플랜 수립 	준공업지역 산업혁신구역 시범사업 
개발진흥지구 지정 및 변경 	THE-K 호텔 부지 사전협상 	용산전자상가 신산업 혁신공간 조성 	신규구단위계획 체계 개편 

#### 2. 도시와 숲을 잇는 녹지생태도심, 누구나 누리는 매력거점 조성

종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성 	다동공원 조성 	「도심 복합개발 지원에 관한 조례 시행규칙」 제정 	2040 권역생활권계획 수립 
내 친구 서울관 조성·운영 	신속통합기획 온라인 아카이브 구축 	시장부지 합리적 관리방안 재정비 	공정하고 균형잡힌 공시지가 조사·결정 

## 목표별 주요사업

### 1 일상에 활력을 더하는 규제철폐 추진, 서울의 미래를 담는 혁신공간 조성

- 1-1. 비어가는 상업공간에 대한 대응전략 마련 *도시공간전략과*
- 1-2. '공원 한 층, 시설 한 층' 층층공원 본격 도입 *시설계획과*
- 1-3. 서울역 일대 마스터플랜 수립 *도시공간전략과*
- 1-4. 준공업지역 산업혁신구역 시범사업 추진 *도시계획과*
- 1-5. 전략산업 육성을 위한 개발진흥지구 지정 및 변경 추진 *도시계획과*
- 1-6. THE-K 호텔 부지 사전협상 추진 *도시관리과*

### 2 도시와 숲을 잇는 녹지생태도심, 누구나 누리는 매력거점 조성

- 2-1. 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성 *도시재창조과*
- 2-2. 녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성 *도시재창조과*
- 2-3. 「도심 복합개발 지원에 관한 조례 시행규칙」 제정 *도시공간전략과*
- 2-4. 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비) *도시계획과*
- 2-5. 내 친구 서울관 조성·운영 추진 *도시계획  
상임기획과*
- 2-6. 신속통합기획 온라인 아카이브 구축 *신속통합기획과*
- 2-7. 시장부지 합리적 관리방안 마련 *시설계획과*
- 2-8. 공정하고 균형잡힌 공시지가 조사·결정 *토지관리과*

## Ⅲ. 주요사업 추진계획

### 1. 일상에 활력을 더하는 규제철폐 추진, 서울의 미래를 담는 혁신공간 조성

- ① 비어가는 상업공간에 대한 대응전략 마련
- ② '공원 한 층, 시설 한 층' 층층공원 본격 도입
- ③ 서울역 일대 마스터플랜 수립
- ④ 준공업지역 산업혁신구역 시범사업 추진
- ⑤ 전략산업 육성을 위한 개발진흥지구 지정 및 변경 추진
- ⑥ THE-K 호텔 부지 사전협상 추진

# 1-1. 비어가는 상업공간에 대한 대응전략 마련

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 공간계획팀장 : 장영준 ☎6970 담당 : 차연주 ☎6973

최근 도시여건 변화로 대규모 판매시설 부지 및 공실이 증가하고 있는  
오피스·지식산업센터에 대하여 선제적 도시관리 가이드라인을 마련

## □ 추진배경

- 디지털 전환과 비대면 산업 확산에 따른 도시공간 변화로 서울시 내 대규모 판매시설 부지 및 공실오피스·지식산업센터의 효율적·지속 가능한 활용 필요성 대두

## □ 주요내용

- 전수조사 결과('25.12.)에 따른 유휴부지 관리 이슈 도출
  - 대상지별 입지, 인프라, 인구구조, 시장성 등 세부여건 분석 및 우선순위 도출

### 〈 '25년 사전연구 〉

□ 도시공간변화 분석 및 대규모 유휴부지 전수조사(4개월, 53백만원)

- (목적) 상업공간 유휴화 현상에 대한 신속한 대응 및 본 용역의 빠른 착수
- (내용) 도시공간 변화 요인 분석 및 권역별 상권 현황을 조사하고, 본 용역의 미래 활용방안 수립을 위한 유휴화 예상부지 전수조사

- 입지특성, 활용도, 개발가능성 등을 기준으로 유휴부지 유형화
  - 유휴부지 유형별 활용 가능성 진단 및 개발방향 설정
- 사업 실현 가능성 검토 및 개발계획 가이드라인 제시 등
  - 민간개발을 유도하면서 공공의 정책목표를 달성할 수 있는 개발방식 제안

## □ 향후 추진일정

- '26. 3.~ : “대규모 판매시설 부지 등 미래 활용방안” 용역 추진

### 〈 용역 개요 〉

- 용역명 : 대규모 판매시설 부지 등 미래 활용방안 마련
- 용역기간 : '26. 3. ~ '26. 12. (총10개월) / 용역비 : 348백만원
- 주요내용 : 사전용역(전수조사) 결과에 따라 선별된 유휴(예상)부지에 대한 활용방안 마련

# 1-2. '공원 한 층, 시설 한 층' 층층공원 본격 도입

시설계획과장 : 이예림 ☎2133-8400 공공시설정책팀장 : 김영희 ☎8402 담당 : 이유희 ☎8406  
공간시설계획팀장 : 조임남 ☎8456 담당 : 정유진 ☎8457

한정된 토지자원의 효율성을 높이며 녹지 등 복합시설 확충을 통한 시민 삶의 질 제고를 위해 도심 속 고품격 층층공원 본격 도입 추진

※ 시민이해도 제고를 위해 '25.11. '입체공원' 명칭을 '층층공원'으로 개선

## □ 추진배경

- 개발 가용지가 한정된 도시공간에서 토지자원의 효율적 활용 필요성 제기
  - 「공원녹지법」 의거 개발사업 추진 시 공원 의무확보 부담, 유연한 적용 한계
- 입체복합으로 신설하는 공원의 제기능 발휘를 위한 구체적 설치·운영기준 필요

## □ 주요내용

- 층층공원 효과적 설치·운용을 위해 입지·계획·조성 가이드라인 시행 및 절차지원
- 대규모 주거단지에 공원+시설 복합된 층층공원 도입, 주거·녹지·주민필요시설 확충
  - **그린인프라 확장** 공원(상부)과 조화를 이루는 시설(하부)을 도입하여 주변 녹지축 연계
  - **친환경 힐링 제공** 인공지반 위 생육환경 고려 도심 속 풍부한 녹음, 휴게공간 공급
  - **도심공원 문화 선도** 조경 디자인 품질 향상, 양적 공급이 아닌 양질의 녹지 제공

## □ 추진실적

- '25. 1.17. : 규제철폐 6호 '입체공원' 도입·시행 발표
- '25. 2.28. : 「지속가능한 입체공원 설치·운영기준」 수립(행정2부시장 방침 제40호)
- '25. 5.~ : 입체공원 사전컨설팅 운영
- '25.12.23. : 시범사업(미아동 130번지 일대 재개발) 신속통합기획 수립('26.2. 공람공고)

## □ 향후 추진일정

- '26. 2.~ : 층층공원 시범사업(미아동 130번지 일대) 추진,  
「층층공원 설치·운영기준」 운영, 정비사업 등 적용 추진

# 1-3. 서울역 일대 마스터플랜 수립

도시공간전략과장 : 김성기 ☎2133-6950 공간계획팀장 : 장영준 ☎6970 담당 : 박용경 ☎6972

서울역 일대를 교통중심 공간에서 국가중심공간으로서 상징성, 역사성을 회복하고 시민을 위한 열린 공간으로 조성

## □ 추진배경

- 다양한 역사적 가치와 잠재력을 보유한 서울 대표 중심 공간으로 기존 도시공간의 한계를 극복하는 새로운 계획을 통한 대 전환 필요
- 서울역 광장 일대 재편을 통해 도심축과의 연계성 및 보행네트워크 기능 강화 등으로 사람 중심 공간으로 전환

## □ 주요내용

- 경부선 철도 지하화를 고려한 장·단기 계획 수립
  - (단기) 서울역 광장을 확대·개선하여 교통중심에서 보행중심 공간으로 전환
  - (장기) 서울역, 철도지하화를 반영한 입체복합공간으로 대개조

### 〈 용역 개요 〉

- 용역명 : 서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립
- 용역기간 : '24. 7. ~ '26. 3. / 용역비 : 1,090백만원('24년 300, '25년 790)
- 과업내용 : 서울역 일대 공간개선 추진을 위한 단계별 계획 마련 등

## □ 추진경위

- '23. 4.~10. : 서울역 일대 마스터플랜 사전구상(서울연)
- '24. 6.~ 7. : 서울역 일대 공간구상 시민 아이디어 공모
- '24. 7. : “서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립” 용역 착수
- '24. 7.~ 9. : 서울역 공간기획 전문가 국제공모
- '24.12. : 서울역 일대 미래비전 대외발표(북부역세권 착공식)
- '24.10.~'25. 9. : 전문가 자문회의

## □ 향후 추진일정

- '26. 3. : 서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립

# 1-4. 준공업지역 산업혁신구역 시범사업 추진

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

산업·주거·문화 기능이 어우러진 복합적 토지이용을 통해 산업혁신을 촉진하고 지역거점으로 육성하여 지역 활성화 도모

## □ 추진배경

- 준공업지역에서 직·주락 미래첨단도시로 혁신, “서남권 대개조” 발표('24.2.)
  - (산업혁신) 미래첨단산업 공간으로 전환 및 新성장거점 구축
- 「도시공업지역법」 ('22.1. 시행)에 따른 산업혁신구역 제도 도입으로 신산업 중심의 복합 거점공간으로 전환할 수 있는 제도적 기반 마련
  - ※ 산업혁신구역은 산업·상업·주거·문화·행정 등의 기능이 집적된 복합적 토지이용을 통한 산업혁신을 촉진하기 위해 지정하는 구역임

## □ 시범사업 추진 및 수립기준 마련

- 제도의 안정적 정착과 실효성 검증을 위한 시범사업 후보지 공모·선정 추진



- 시범사업 선정 부지 산업혁신거점 조성 구상 및 개발계획(안) 마련
  - 공공·민간·전문자문단 사전협상 방식을 준용해 실현가능한 개발계획(안) 마련
- 시범사업을 토대로 준공업지역 특성을 반영한 「산업혁신구역 계획수립 기준」 마련
  - 시범사업을 통해 ‘도시혁신구역 운영기준’(수립 중)과 정합성을 고려하여 구체화

## □ 향후 추진일정

- '26. 3. : 시범사업 대상지 선정
- '26. 3.~ : 사전협상 및 개발계획(안) 마련
- '26. 하반기 : 산업혁신구역 입안·결정 추진 및 수립기준(안) 마련

## □ 추진 근거

- 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제22조 및 시행령 제25조
  - (정의) 도시 공업지역을 활성화하기 위해 산업·상업·주거·문화·행정 등의 기능이 집적된 복합적 토지이용을 통한 산업혁신을 촉진하기 위해 지정하는 구역

## □ 사업개요

- 지정대상 : 복합적인 토지이용을 증진시켜 공업지역 혁신을 촉진하고 지역 거점으로 육성할 필요가 있는 지역으로 다음 어느 하나에 해당하는 지역
  - 대규모 공장 이전 등으로 산업기반이 상실되거나 주변 산업쇠퇴 등으로 신산업 유치에 필요한 지역
  - 노후 건축물(준공 후 20년 이상 경과) 50% 이상인 지역으로 주변 산업기반 정비, 산업지원의 연계 활성화가 필요한 지역
  - 공공시설 이전부지를 산업혁신기반으로 조성하려는 지역
  - 공업지역 내 미개발부지(저이용부지)
- 규 모 : 5천㎡ 이상(단일 필지의 경우 5천㎡ 이하 가능)
- 적용특례
  - 국토계획법에 따른 도시혁신구역 지정 가능(지정절차는 국토계획법 준수)
  - 주택법(주택 배치, 부대복리시설 설치기준 등), 주차장법(부설주차장 설치), 공원녹지법(도시공원 및 녹지 확보기준) 등 완화
  - 건축법에 따른 특별건축구역 의제
  - 신속한 사업추진을 위한 절차(구역지정, 계획수립 및 실시계획 수립 동시) 간소화(통합심의)
- 지정 절차 (지정 : 시장)

구역계 및 계획(안) 수립(공간재구조화계획 포함) → 주민의견청취 → 관계기관 협의 → 중앙도시계획위원회 심의(도시혁신구역 지정 타당성) → 市도시계획위원회 심의(구체적 개발계획) → 구역 지정 및 계획결정 고시

# 1-5. 전략산업 육성을 위한 개발진흥지구 지정 및 변경 추진

도시계획과장: 이광구 ☎2133-8305 도시계획운영팀장: 김범준 ☎8330 담당: 윤희경 ☎8333

개발진흥지구를 지정·확대하여 전략산업 육성 및 산업 생태계 거점 조성을 위한 기반 마련

## □ 추진배경

- 양재 시혁신지구 활성화계획 수립('21.12.)에 따라 시특구+개발진흥지구 지정 추진
- 성수준공업지역의 미래전략산업과 개발진흥지구 연계 추진(「2040 서울공업 지역기본계획(안)」)

## □ 주요내용

- 양재·개포 ICT 특정개발진흥지구 신규 지정을 통한 미래융합산업 거점 조성
  - 산업 성장 잠재력이 높은 ICT 관련 기업 및 연구소 집적 지역을 지원하여 미래 산업의 핵심 거점으로 육성 ※ 권장업종: 주업종-ICT, AI / 보조업종-지식기반, 연관산업
- 성수 IT·문화콘텐츠 산업·유통개발진흥지구 변경으로 준공업지역 산업 관리기반 마련
  - 산업 생태계 변화를 반영하여 기존 개발진흥지구를 성수 준공업지역 전체로 확대 (0.54km<sup>2</sup>→2.05km<sup>2</sup>) 및 권장업종에 문화콘텐츠(패션·디자인·미디어) 산업 추가
  - ※ 권장업종: (기정)주업종-IT / 보조업종-R&D → (변경)주업종-IT / 보조업종-R&D, 문화콘텐츠



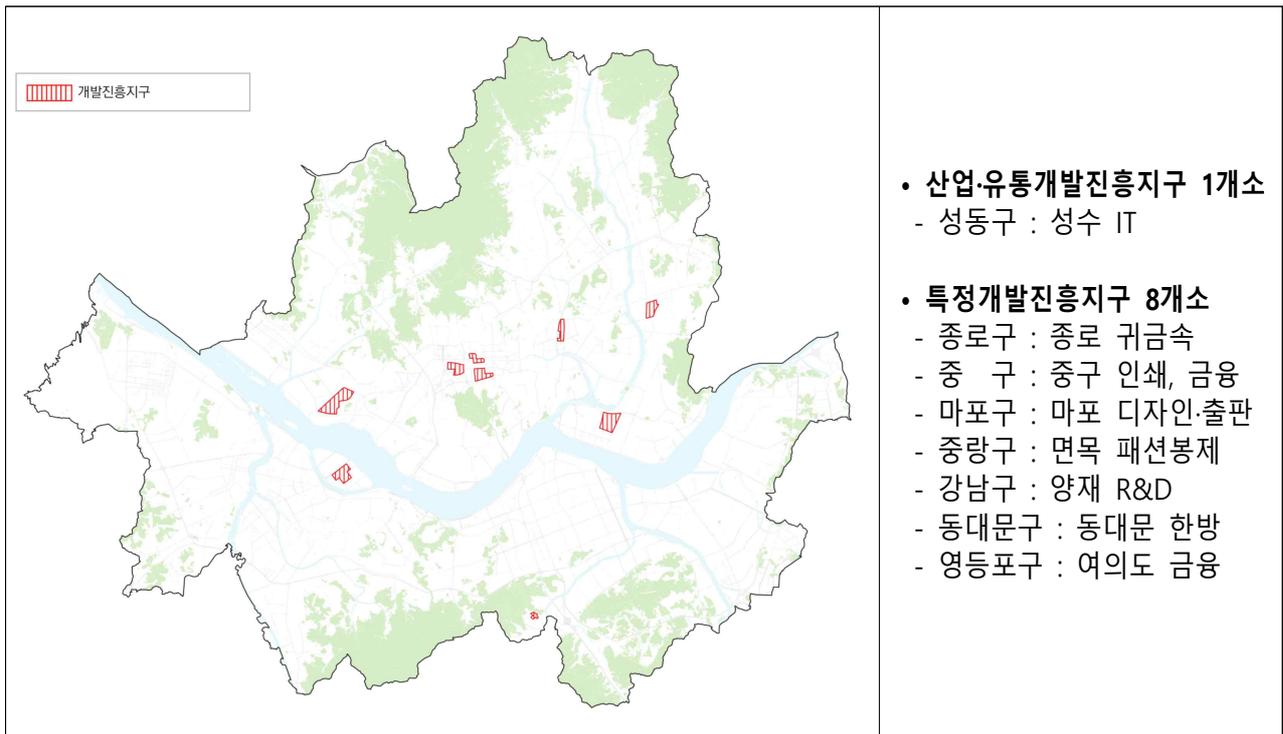
## □ 추진경위 및 향후일정

- '25.12.23. : 시의회 의견청취(원안동의)
- '26. 1.21. : 시 도시계획위원회 심의(원안가결)
- '26. 2.~3. : 도시관리계획(용도지구:개발진흥지구) 결정(변경) 고시

□ 개발진흥지구 개요

- 관련법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 동법 시행령 제31조  
「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조
- 지정목적 : 특정 기능을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
  - 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능 중심
  - 특정개발진흥지구 : 주거, 공업, 유통·물류, 관광·휴양기능 외의 기능 중심
  - 그 외 주거, 관광·휴양, 복합(2이상 기능 중심) 개발진흥지구 등 - 총5개 분류
- 지정절차 : 대상지 선정(산업입지과) ⇨ 진흥계획 수립(산업입지과) 및  
진흥지구 지정(도시계획과) ⇨ 지구단위계획 수립(도시관리과)
- 지원내용 : 권장업종 도입 시 용적률·높이 최대 120% 완화,  
세제지원, 중소기업육성 자금 융자 등

□ 개발진흥지구 지정현황 : 총9개소(2.96km<sup>2</sup>) ※'26.1월 기준



# 1-6. THE-K 호텔 부지 사전협상 추진

도시관리과장 : 신동권 ☎2133-8370 도시관리정책팀장 : 이현정 ☎8372 담당 : 최진혁 ☎8374

글로벌 AI 혁신거점으로 육성 중인 양재 일대 THE-K 호텔 부지에 대하여 도시계획 사전협상을 통하여 도심속 AI업무복합단지 조성

## □ 추진배경

- 양재 일대를 AI 혁신거점으로 육성하기 위한 미래비전 구체화
  - '16년 “양재 테크시티” 조성계획 발표 → '24년 “양재 AI 미래융합혁신특구” 지정

양재 Tech+City 조성계획 (서울시, 2016)	양재 AI 미래융합혁신특구 (중기부, 2024)
<ul style="list-style-type: none"><li>• 양재·우면 지역 R&amp;CD 공간 확충 등 혁신거점 조성</li><li>• 대규모 가용지 도시계획시설(유통업무설비) 해제 추진</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 규제특례(특허출원 우선심사, 출입국관리법 특례 등)</li><li>• AI인재양성, 스타트업 성장지원 등 15개 특화사업 추진</li></ul>

- 대상지는 양재 AI특구 핵심에 입지한 대규모 부지로 전략적 개발 필요

## □ 주요내용

- 업무·연구, 상업·문화, 호텔·컨벤션 등 복합기능 도입을 통한 지역 활성화 유도
  - 부지면적 98,820㎡, 개발 연면적 약 80만㎡ 규모
- 양재숲·공원 등 주변 자연과 연계되는 녹지형 오픈스페이스 구축
- 공공기여를 통하여 기반시설 확충, 기금 확보
  - ※ 공공기여 세부내용 및 건축규모·용도 등 구체적 계획내용은 현재 협상 진행 중

## □ 추진실적

- '25. 7. ~ 12. : 협상조정협의회(2회) 및 전문가 자문(2회) 실시
- '25. 12. : 도시건축디자인 혁신사업 대상지 선정

## □ 향후 추진일정

- '26. 상반기 : 협상 완료 및 감정평가 실시
- '26. 하반기 : 지구단위계획 및 세부개발계획 결정

○ 위치도



○ 조감도(예정)



※ 구체적 계획(안)은 협상 진행과정에서 변경될 수 있음

## 2. 도시와 숲을 잇는 녹지생태도심, 누구나 누리는 매력거점 조성

- ① 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성
- ② 녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성
- ③ 「도심 복합개발 자원에 관한 조례 시행규칙」 제정
- ④ 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비)
- ⑤ 내 친구 서울관 조성·운영 추진
- ⑥ 신속통합기획 온라인 아카이브 구축
- ⑦ 시장부지 합리적 관리방안 마련
- ⑧ 공정하고 균형잡힌 공시지가 조사·결정

# 2-1. 종묘~퇴계로 일대 도심 남북녹지축 조성

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

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

## □ 추진배경

- 소규모 정비구역으로 개발성과 부진 및 낙후지역 체계적 개발 한계
- 서울 낙후 도시의 활성화 및 도심 경쟁력 확보 방안 마련 필요

## □ 주요내용

- 통합형 정비 및 건축 가능공간 설정으로 녹지확보, 정비사업 활성화
  - 기존 171개 정비구역 적정규모 구역 재편(39개) 및 사업성 고려 구역통합 허용
- 세운상가군 단계별 철거 후 서울을 대표하는 도심 녹지축 조성
  - 다양한 방식(시설사업, 통합재개발 등) 적용하여 단계별로 도심공원 조성
- 낙후도심을 일·주거·문화가 어우러진 경쟁력 있는 도심 新거점으로 조성
  - 녹지확보 인센티브 제공 및 융·복합개발 실현 위한 건축규제 완화

## □ 추진실적

- '22. 4. : 녹지생태도심 재창조 전략 발표(기자설명회)
- '23.10.~'24. 3. : 재정비촉진계획 주민공람·공청회·재정비위원회 심의
- '24. 6. : 세운재정비촉진계획 결정 고시
- '25. 9. : 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 투자심사 완료
  - 市투자심사 완료('25. 4.), 중앙투자심사 완료('25. 9.)

## □ 향후 추진일정

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

## 2-2. 녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성

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

정비사업 분할시행으로 장기 미조성된 다동공원을 공공재원으로 조기 조성하여 녹지생태도심 구현 가시화와 정비사업 활성화 유도

### □ 사업개요

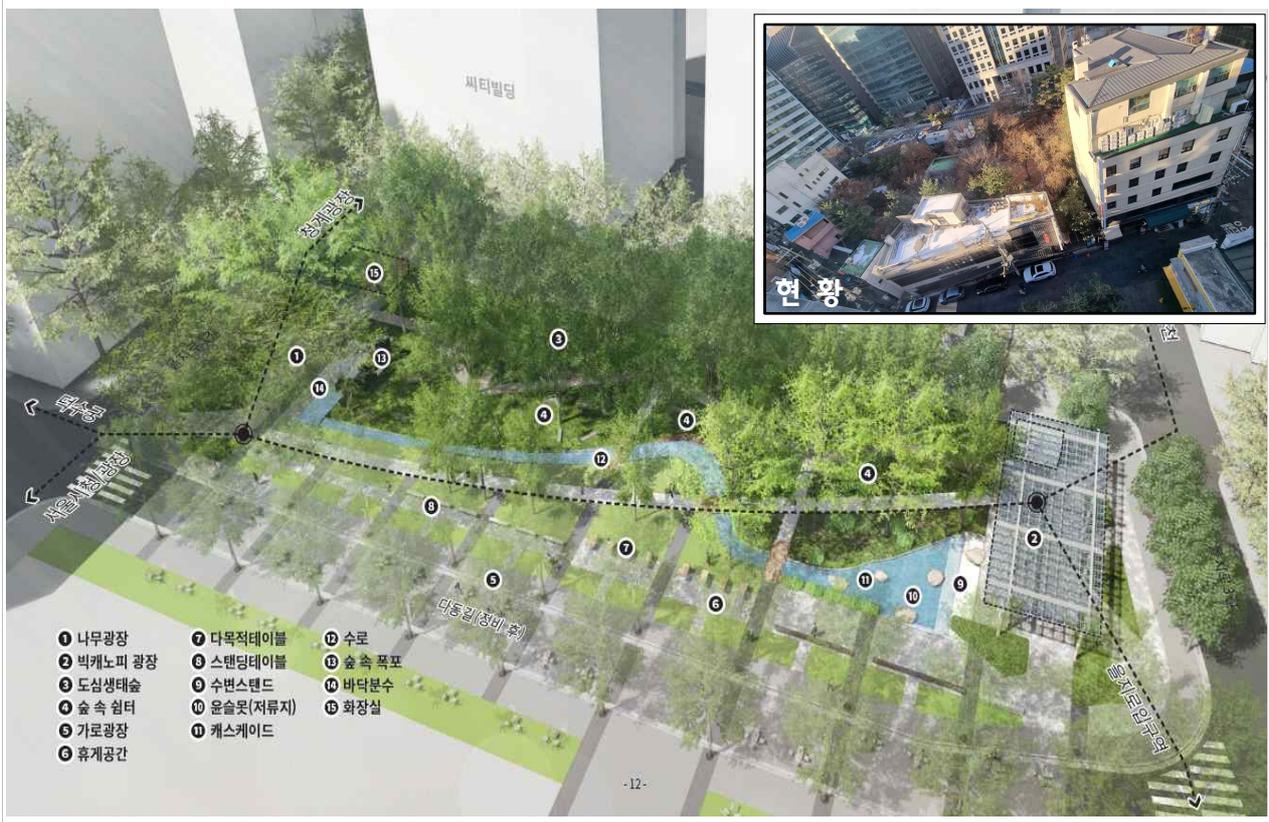
- 위치/면적 : 중구 다동 33-5 일대 / 5,726㎡
- 사업내용 : 보상, 공원조성 등
- 소요예산 : 926억원(도시재생기금, 보상 850, 용역비·공사비 등 76)
  - 선투자 비용은 향후 정비사업시행자에게 현금기부채납으로 회수
- 사업기간 : '22. 7.~'26. 12.

### □ 추진실적

- '22. 8.18. : 공공先투자 後회수 제도 도입 및 시범사업계획
- '23. 6.~8. : 재정분야 타당성조사 / 市 투자심사
- '24. 4.18. : 다동근린공원 조성계획 결정(최초) 및 지형도면 고시
- '24. 8. 8. : 도시계획시설(공원·도로)사업 실시계획인가 고시(중구)
- '24. 8.~'25. 4. : 물건조사(사업설명회, 집단·개별면담, 수시면담)
- '25. 5.13. : 보상계획공고(SH) / 9.12. : 감정평가 완료
- '25. 9.22.~10.31. : 협의취득(토지 859㎡·건물 2동·영업권 3건, 716억원)
  - 보상 대상 토지 및 건물 모두 소유권 확보
- '25.10.19. : 태평로파출소 이전 확정('26.2월 임시청사 / '27년 신축이전)
- '25.11.28. : 수용재결 신청(영업권 9건·무허가 1건, 23억원)

### □ 향후 추진일정

- '26. 2.~ : 보상 (수용재결, 명도 등)
- '26. 3.~12. : 문화재조사, 공사시행(철거, 공원조성)



## 2-3. 「도심 복합개발 지원에 관한 조례 시행규칙」 제정

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

「서울시 도심 복합개발 지원에 관한 조례」 제정·시행('26.1.5.)에 따라 민간 도심 복합개발사업의 원활한 추진을 위해 시행규칙(안) 제정 추진

### □ 도심 복합개발사업 개요

- (목적) 도시공간의 복합적 활용을 통한 도시경쟁력 제고 및 주택공급
  - (성장거점) 도시 중심지역에 기술·산업 융복합으로 주택, 문화시설 등 복합 건설
  - (주거중심) 역세권 노후 지역, 준공업지역에 주택을 업무시설 등과 복합 건설
- (특징) 용적률 상승 폭 크고, 동의요건(소유자수2/3, 면적 1/2) 낮음, 공공시설 외 현금 등 유연한 공공기여, 신탁·리츠 또는 토지등소유자(20인 이하) 시행 중심

### □ 추진경위

- '24. 2. 6. : 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제정·공포
- '25. 2. 7. : 법률·시행령 및 시행규칙 시행
- '26. 1. 5. : 市 조례 제정·시행(입지요건등 시행규칙으로 위임)

### □ 주요내용

- (입지요건) 용도지역 대상, 접도조건, 면적 세부사항 규정
  - (성장거점) 제2종·제3종·준주거지역, 근린·일반·중심상업지역 가능  
2면 이상 도로 접하되 1면은 폭 20m 간선도로, 1면은 8m 이상 접도
  - (주거중심) 제2종(7층 이하 포함)·제3종·준주거지역, 준공업지역  
6m 이상 도로로 둘러싸인 지구로서 면적별 접도조건 차등 적용(15m~20m 이상)
- (통합심의위원회) 위원 자격 및 위촉, 회의결과 관리 등 규정
- 공공기여 등 세부적인 사항은 운영기준으로 규정(용적률 체계, 공공기여 기준 등)

### □ 향후 추진일정 : '26.3. 입법예고, '26.6. 시행규칙 제정·시행

## ○ 제4조(성장거점형 도심복합개발혁신지구 요건)

- 4. 영 제2조제1항제1호라목에서 “조례로 정하는 사항”은 아래 각 호와 같으며, 구체적인 사항은 규칙으로 정함

- 가. 도심복합개발혁신지구 제안이 가능한 용도지역에 관한 사항
- 나. 접도 요건 등 도심복합개발혁신지구 지정 적정성에 관한 사항
- 다. 복합개발사업 대상지에서 제외하는 지역에 관한 사항

## ○ 제5조(주거중심형 도심복합개발혁신지구 요건)

- ② 영 제2조제1항제2호마목에서 “조례로 정하는 사항”은 다음 각 호와 같으며, 구체적인 사항은 규칙으로 정함

- 가. 도심복합개발혁신지구 제안이 가능한 용도지역에 관한 사항
- 나. 도심복합개발혁신지구 면적의 범위에 관한 사항
- 다. 접도 요건 등 도심복합개발혁신지구 지정 적정성에 관한 사항
- 라. 복합개발사업 대상지에서 제외하는 지역에 관한 사항

## ○ 제20조(규제특례 적용 및 공공기여 기준)

- ⑤ 그 밖의 공공기여 계획 수립의 세부 기준 및 설치비용의 사용 등 운영에 대한 구체적 기준은 규칙으로 정한다.

## ○ 제21조(국민주택규모 주택의 공급 등) 제1항

- 1. 법 제2조3호가목에 따른 성장거점형 복합개발사업: 100분의 50. 다만, 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만이거나 전체 연면적의 100분의 10 미만 주거용도를 도입하는 경우 100분의 50이하 범위에서 규칙으로 정한다.

구분		법·시행령	조례
<제4조> 성장거점형 혁신지구 요건	위치	▶ ①도심·부도심 또는 생활권의 중심지역 ▶ ②[또는] 2개이상 노선 교차하는 대중교통 결절지로부터 500m 이내로서 조례로 정하는 지역	▶ ①(도심광역중심) 폭20m이상 간선도로에 접하는 지역 ▶ ②[또는] (도심광역중심 외) 철도환승역 500m이내
	면적	▶ 5천㎡ 이상	▶ 5천㎡ 이상
	공동주택	▶ 대상지내 공동주택 단지가 2만㎡이하면서 사업시행면적의 100분의 30이하 경우만 사업가능	▶ 대상지내 공동주택 단지가 1만㎡이하면서 사업시행면적의 100분의 30이하 경우만 사업가능
	기타	▶ 용도지역 종류 등 市조례가 정하는 사항	▶ 용도지역, 접도요건, 제외대상지 <b>규칙으로 정함</b>
<제5조> 주거중심형 혁신지구 요건	위치	▶ ①면적 과반이 역세강장 경계 500m 이내 ▶ ②[또는] 준공업지역	▶ ①면적 과반이 역세권*인 지역 * 역세권 : <b>승강장 경계 350m, 350m~500m</b> 이내 지역 중 시장이 필요하다고 인정하는 지역 ▶ ②[또는] 면적 전체가 역세권인 <b>공장비율 10%미만</b> 준공업지역
	노후도	▶ 준공 후 20년 이상 <u>100분의 40이상</u> 에서 조례로 정하는 비율	▶ 준공 후 20년 이상 <u>100분의 60이상</u>
	면적	▶ 5천㎡ 이상	▶ <b>2만㎡ ~ 6만㎡</b>
	공동주택	▶ 대상지내 공동주택 단지가 2만㎡이하면서 사업시행면적의 100분의 30이하 경우만 사업가능	▶ 대상지내 공동주택 단지가 1만㎡이하면서 사업시행면적의 100분의 30이하 경우만 사업가능
	기타	▶ 용도지역 종류 등 市조례가 정하는 사항	▶ 용도지역, 면적범위, 접도요건, 제외대상지는 <b>규칙으로 정함</b>
<7조> 지구해제 동의요건	▶ 토지등소유자의 <u>2분의 1이상 3분의 2이하</u> 의 범위에서 시조례로 정하는 비율 이상의 동의 필요	▶ 토지등소유자의 2분의 1이상 동의 필요	
<20조> 특례적용 공공기여 기준	▶ 규제특례를 적용하는 경우 공공기여 의무 기반시설, 공공시설, 생활인프라, 국민주택규모 주택, (시조례로 정하는 바에 따라 개발 또는 비용납부 시 일부 대신 가능)	▶ 시조례로 정하는 개발(시도시계획위원회 인정) 중심지 육성방향, 지역 전략적 육성 및 시 정책목표 달성 용도 개발 공연전시장 및 스마트도시기반시설 설치 등 공공복리 증진에 기여도가 높은 개발 ▶ <b>공공기여 운영기준은 규칙으로 정함</b>	
<21조> 국민주택규모 주택의 공급	건설비율	조례용적률에서 규제특례로 증가하는 용적률의 ▶ (성장거점형) <u>100분의 50이하</u> 범위에서 시조례가 정하는 비율 ▶ (주거중심형) <u>100분의 30이상 100분의 50이하</u> 범위에서 시조례가 정하는 비율 ※ 규제특례용적률 : 상업-법상한, 일반주거 - 법상한의 1.2배, 준주거-법상한의 1.4배 내에서 결정	조례용적률에서 규제특례로 증가하는 용적률의 ▶ (성장거점형) <u>100분의 50</u> - 주택이 200세대 미만 또는 전체 연면적의 100분의 10미만 시 <b>규칙으로 정함</b> ▶ (주거중심형) <u>100분의 50</u>
	공급유형	▶ 공공분양주택 면적은 국민주택규모 주택의 <u>100분의 60이상</u> 의 범위에서 시조례로 정하는 비율	▶ 공공분양주택 면적은 국민주택규모 주택의 <u>100분의 60이상</u>

## 2-4. 2040 권역생활권계획 수립(도심·동남권 재정비)

도시계획과장: 이광구☎2133-8305 보행일상권조성팀장: 임장경☎8313 담당: 최경민·지민주☎8310

생활권계획 법제화와 연계하여 서울시 공간정책 실현을 위한 2040 권역생활권계획(도심·동남권 재정비) 수립 추진

※ 권역별 순차 추진 ('24년 서남권 → '25년 동북·서북권 → '26년 도심·동남권)

### □ 추진배경

- 「2040 서울도시기본계획」 수립에 따른 생활권계획 재정비 필요
  - 생활권계획은 도시기본계획의 부문별 계획이자 후속 계획으로서, 도시관리계획의 가이드 및 자치구 간 연계 협력이 필요한 사항 등에 대해 권역별 계획 수립 필요
- 중간단위 법정 계획으로 생활권계획 역할 재정립 필요
  - 국토계획법에 생활권계획 관련 조항 신설에 따른 법적 근거 마련
    - ※ 특별시장은 생활권계획을 따로 수립할 수 있다. 생활권계획이 수립된 때에는 도시기본계획이 수립 변경된 것으로 본다(국계획 제19조의2)
- 서울시 공간정책 관련 주요 이슈 사항에 대한 전략계획 검토 필요

### □ 추진경위

- '18. 3. : 2030 서울생활권계획 수립·공고
- '23. 1. : 「2040 서울도시기본계획」 수립
- '24. 5. : 서남권 생활권계획 재정비 용역 착수

#### 〈용역개요〉

- 용역명 : 서남권 공간대개조 전략계획 수립(생활권계획 재정비)
- 용역기간 : '24.5.~'26.5. / 용역사 : 미래E&D, 보통과이상, 내일이엔시
- 용역금액 : 756백만원

- '25.10. : 동북·서북권 생활권계획 재정비 용역 착수

#### 〈용역개요〉

- 용역명 : 2040 권역생활권계획 수립(동북·서북권 재정비)
- 용역기간 : '25.10.~'27.10. / 용역사 : 제일엔지니어링, 동림피엔디
- 소요금액 : 1,045백만원

## □ 주요내용

- (도시기본계획 구체화) 실효성 제고를 위한 ‘중심지’, ‘도시인프라’, ‘생활 서비스시설’ 위주로 생활권계획 재정비 및 실행방안 마련

〈생활권계획 체계〉

〈서울시 5개 권역〉



- (전략계획) 생활권계획 재정비를 통한 도심·동남권 공간대개조 전략계획 수립
- (역할분담) 실행력 제고를 위한 권역/지역생활권계획별 역할제시  
- (서울시)권역단위 전략계획 수립, 지역생활권계획 가이드라인 마련 / (자치구)지역생활권계획 수립

## □ 향후 추진일정

- '26. 2. ~ 3. : 입찰공고
- '26. 3. : 제안서 평가 및 계약 체결(용역 착수)

### ※ 권역별 생활권계획 재정비 로드맵

구 분	'24				'25				'26				'27				'28	
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	
 서남권 (7자치구)		권역생활권 재정비 및 전략계획 수립																
 동북· 서북권 (11자치구)										권역생활권 재정비 및 전략계획 수립								
 도심· 동남권 (7자치구)											권역생활권 재정비 및 전략계획 수립							

## 2-5. 내 친구 서울관 조성 · 운영 추진

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

서울 대개조 모습을 종합적으로 보여주고 서울 도시공간 철학을 시민과 공유하는 글로벌 매력공간 내 친구 서울관 조성 및 운영 추진

### □ 추진배경

- 서울 혁신을 이끌었던 도시공간 구상의 종합실현을 위한 사회적 공감 형성이 중요해짐에 따라, 서울 대개조 모습을 종합적으로 제시 및 도시공간 철학을 시민과 함께 공감할 수 있는 매력동행 공간 필요성 대두

### □ 주요내용 : 미래 서울의 모습을 미리 체험할 수 있는 최첨단 공간 조성

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

### □ 추진실적

- '23. 3.~7. : 「시민청 리모델링 기본계획 수립 용역」
- '24. 3~9. : 「전시공간 설계 및 전시콘텐츠 기획 용역」 추진(완료)
- '24.12.~26.1. : 전시시설 설계·콘텐츠 설계, 제작·설치 용역 및 시운전
- '26. 2. 5. : 개관 및 운영개시

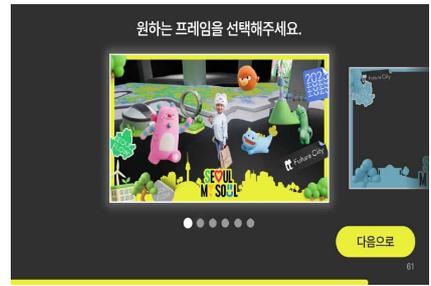
### □ 향후 추진일정

- '26. 2. 5.~ : 운영(월~토 운영 / 매주 일요일, 1월 1일, 설·추석 당일 휴무)

① 내 친구 서울1관(989.69㎡) 메인·상설전시, 정책발표 기획전시, 체험전시 등

○ (체험형 콘텐츠) 플레이한강, AI키오스크, 서울포토

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



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

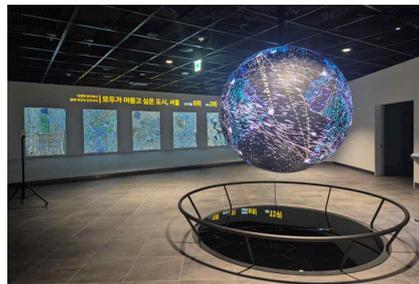
○ (체험형 콘텐츠) '정원도시 서울' 체험·휴식공간 및 포토스팟



③ 내 친구 서울2관(307.59㎡) MR체험월, 미디어스피어, 세계도시모형, 도시외교룸

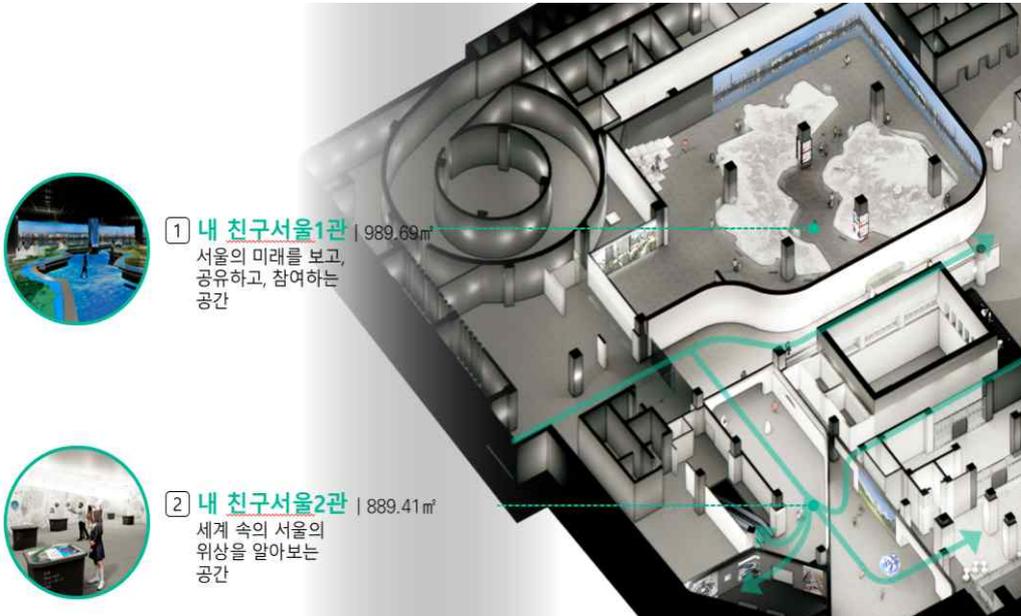
○ (체험형 콘텐츠) MR체험월, 미디어스피어

- MR체험월 : 세계도시와 서울의 핫플레이스를 배경으로 한 포토존 체험
- 미디어스피어 : 지구와 세계도시 이야기를 구형 미디어와 터치 키오스크 체험



□ 시설개요

- 위치 : 서울시 중구 세종대로 110 서울시청 지하1층
- 운영시기 : 2026.2.5.~
- 운영시간 : 월~토 운영 / 매주 일요일, 1월 1일, 설·추석 당일 휴무  
(11월~2월) 09:00~20:00 / (3월~10월) 09:00~21:00
- 공간배치

층별	층별 구성도
<p>조감도</p>	 <p>1 내 친구서울1관   989.69㎡ 서울의 미래를 보고, 공유하고, 참여하는 공간</p> <p>2 내 친구서울2관   889.41㎡ 세계 속의 서울의 위상을 알아보는 공간</p>

## 2-6. 신속통합기획 온라인 아카이브 구축

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

신속통합기획에 대한 이해도 및 정보접근성을 제고하고, 기획 취지가 일관성 있게 유지될 수 있도록 온라인 아카이브 구축 진행

### □ 추진배경

- 기획 쏠과정 정리·기록화로 신속통합기획에 대한 이해도 및 접근성 제고
- 협의의 산물인 기획내용 및 기획과정 공유로 일관된 기획취지 유지·관리

### □ 주요내용

- 신통기획 소식, 정책정보 등 4개 카테고리 구성·운영 ※ 시 누리집 메뉴 신설
  - (신통기획 소식) 신통기획 대상지 선정부터 기획 완료까지 쏠과정의 주요 소식 공유
  - (정책정보) 정책소개 / 신통기획 전체 현황 파악 / 정책 운영 5년 과정 정리
  - (대상지 아카이브) 권역별 총 80여개소 기획 세부정보 자산화 / 기획과정 기록
  - (자료실) 대상지별 기획과정 등 기록화 영상 / 각종 전시 및 행사 자료 연계

※ 신속통합기획 온라인 아카이브 구성안

신통기획 소식	정책정보	대상지 아카이브	자료실

### □ 향후 추진일정

- '26. 3. : 아카이브 콘텐츠 등록 완료(주요 사업지 영상콘텐츠 등)
- '26. 4. : 신통기획 온라인 아카이브 대외 공개(4월 시범, 6월 정식오픈)
- '26. 4.~ : 온라인 아카이브 오픈 연계 홍보(시매체, 시누리집, 언론광고 등)

## 2-7. 시장부지 합리적 관리방안 마련

시설계획과장 : 이예림 ☎2133-8400 공공시설정책팀장 : 김영희 ☎8402 담당 : 김경욱 ☎8408

유통산업 환경 및 토지이용 여건 변화에 대응하여 합리적이고 유연한 시장부지 관리방안을 마련하고 불합리한 규제 완화

### □ 추진배경

- 시장(도시계획시설)이 변화된 유통산업 환경 및 토지이용 여건 대응에 한계
  - 온라인·비대면 쇼핑, 대규모 복합쇼핑시설 등 활성화로 인한 기존시장의 경쟁력 상실
  - 70~90년대 대규모점포를 시설로 결정(민간소유), 現입의시설로 시설해제 및 복합화 요구多
- 제도의 유연성 부족으로 인한 노후시설 정비, 복합화 등 개발추진 어려움
  - 공실률, 유동인구 등 정량적 해제기준, 대상지 규모와 무관한 일률적 공공기여 등

### □ 주요내용

- 현행 제도의 적정성과 실효성 재검토하여 합리적 관리방향 재수립
  - '17년 수립·운영 중인 「시장부지 합리적 관리방안」을 변화된 여건에 부합토록 재정비
- 시장부지 전수조사를 통한 관리유형 재분류 및 유형별 관리기준 마련
  - 당초 지정목적 및 기능을 상실한 시장에 대하여 도시관리계획 변경 등 해제 검토
  - 활성화 시장, 기능특화 시장 등 유지필요 시장에 대한 효율적 토지이용 방안 모색
- 정비 필요 시장에 대한 세부 관리·운영기준 재정비 및 규제 완화
  - 정량적 해제기준(노후도, 공실률, 유동인구)을 시장별 여건에 부합할 수 있도록 유연화
  - 소규모 부지 등 시장 특성을 반영하는 합리적 공공기여 방안 마련

### □ 향후 추진일정

- '26. 3. ~ 12. : 「시장부지 합리적 관리방안 재정비」 용역 시행

## 2-8. 공정하고 균형잡힌 공시지가 조사·결정

토지 관리과장 : 지미중 ☎2133-4660 부동산평가팀장 : 전민성 ☎4669 담당 : 이은영 ☎4671

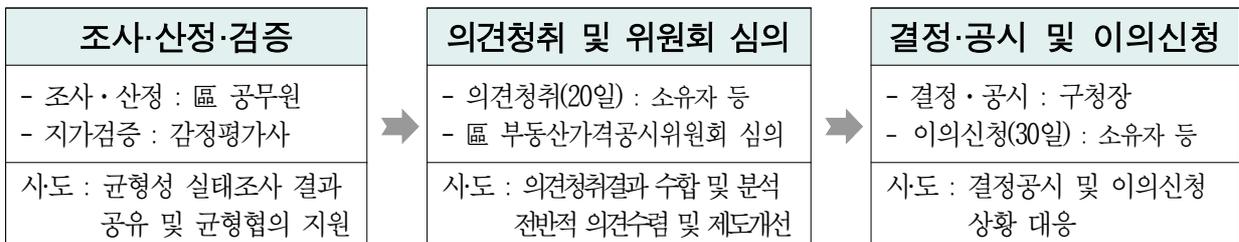
조세·복지·보상 등의 공적 기준이 되는 공시지가의 적정가격을 조사결정하고 관할 시·도가 관련 절차 전반에 참여함으로써 가격공시 정책의 신뢰성 확보

### □ 추진근거

- 부동산 가격공시에 관한 법률 제3조~제15조 등
- '26년 부동산 가격공시 추진방안(국토교통부, '25.11.13.)
  - 先 균형성 개선, 後 평균 시세반영률 점진적 제고, 시세의 정확성·객관성 제고
- ※ 시·도 부동산공시가격 검증지원센터 설치 및 운영 등을 위한 「부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안」 국회 계류 중('25.12.30. 맹성규 의원 발의)

### □ 주요내용

- 2026년 개별공시지가 조사·산정 및 결정공시 총괄 추진
  - (대상/기간) 시 전체 857,503필지 / '26. 1.~12.( '26.4.30. 결정공시)
  - (활용) 개별공시지가 : 67개 행정제도(복지, 조세, 부담금, 보상액 등) 기초자료
  - (역할) 추진사항 점검 총괄, 조사산정에 대한 지원 및 시·도 단위 균형분석 등 협의
  - (운영 및 절차) 국·시·구 합동조사반 편성·운영



- 개별공시지가 권역별·용도별 등 균형성 실태조사
  - 공시가격의 균형성 확보를 위하여 권역별·용도별·개발사업지별·지역별 실태조사
  - 감정평가 선례 및 실거래가격 등 시세 추정을 통한 공시가격과 시세비교 분석

○ **시·도 공시가격 검증지원센터 시범운영**

- (운영취지) 그간 국토부(한국부동산원)가 공시가격을 산정·결정하였으나 관할 시·도가 공시가격 산정절차 전반에 상시 참여하는 사전검증체계 도입
- (주요기능) 표준부동산 선정의 적정성, 지역별 시장분석, 개별부동산 시세의 적정성 및 균형성 검토, 이의신청에 대한 1차 검토 등

□ **추진실적**

○ **표준지공시지가 결정공시, 26년 개별공시지가 조사·산정(매년)**

- '26.1.23. 표준지 공시지가 결정공시(市 31,524필지, 489%상승/ 전국 60만필지, 3.36%상승)
- '25.11.19. ~ '26.2.13. 개별공시지가 토지특성 조사 및 산정(市 857,503필지)

○ **공시가격 균형성 실태조사 용역 추진('22.~'25.)**

- '22.~'23. 공시지가 권역별·용도별 시세반영률 조사 : 8개구 시범 추진
- '24년 공시지가 표준지선정 구역별 시세반영률 조사 : 25개구 확대
- '25년 공시지가 인접지역간, 개발사업지역별 시세반영률 조사

○ **부동산공시가격 검증지원센터 시범운영('24.~'25., 국토부 협업)**

- 1차('24.) : 검증지원센터 역할 정립 및 법제도 개선사항 등(서울)
- 2차('25.) : 검증센터 운영 시 단계별 역할 등 매뉴얼 마련(서울, 경기, 충남)
- 3차('25.10.~'26.10.) : 검증센터 시범 연구용역 추진을 위한 업무협약 체결 등 (서울, 대구, 인천, 대전, 경기, 충북, 충남, 전남, 경북)

□ **향후 추진일정**

- '25.10~'26.10. : 3차 시범운영 사업 참여
- '26. 3. : 개별공시가격(토지) 균형성 실태조사 용역 착수
- '26. 4.30. : 개별공시지가 결정공시 ※ 이의신청 접수 '26.4.30.~5.29.

□ 개별공시지가의 개념

- 표준지공시지가를 기준으로 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교하여 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가법인 등의 검증을 받아 결정·공시하는 단위면적당 가격(원/㎡)

□ 공시지가 개요

구분	표준지공시지가	개별공시지가
의의	전국의 대표적인 표준 필지에 대해 산정 공시하는 지가 (31,524필지/2026년 기준)	개별 필지에 대해 산정, 공시하는 지가 (857,503필지/2026년 기준)
산정주체	국토교통부 장관	시장, 군수, 구청장
산정기준	감정평가사가 조사, 평가하여 국토교통부가 공시	표준지 공시지가를 기준으로 개별토지 특성 보정 후 산정
공시시점	매년 1월 1일 기준 공시 (2026. 1. 23.)	매년 1월 1일 기준(2026. 4. 30.) 7월 1일 기준 공시(2026.10.29.)
역할	개별공시지가 산정의 기준값	세금, 부담금, 사용료 부과 실제 기준값 역할
목적	개별공시지가, 감정평가, 보상평가의 기준, 상속·증여세	조세부과, 부담금 신청, 국공유지 사용료 등 결정

※ 공시가격 종류와 산정·고시 주체

┌ 토지 : 표준지공시지가(국토부), 개별지공시지가(區 지적부서)

└ 주택 : 표준주택공시가격(국토부), 개별주택공시가격(區 세제부서), 공동주택공시가격(한국부동산원)  
단, 오피스텔, 상업용건물 : 기준시가(국세청장)

□ 공시가격 활용 현황

구분	주요 항목
조세	재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 등록면허세
부담금	개발부담금, 재건축부담금, 농지보전부담금, 개발제한구역, 보전부담금
부동산평가 (표준지공시지가 활용)	보상평가, 경매평가, 담보평가, 국공유지 매각평가, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정, 공동주택 분양가격 산정 등
복지	기초연금·기초생활대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 건강보험료 부과기준 등
행정목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 공직자 재산공개시 기준, 실거래신고가격 검증 등

## □ 표준부동산 공시가격 산정 방식

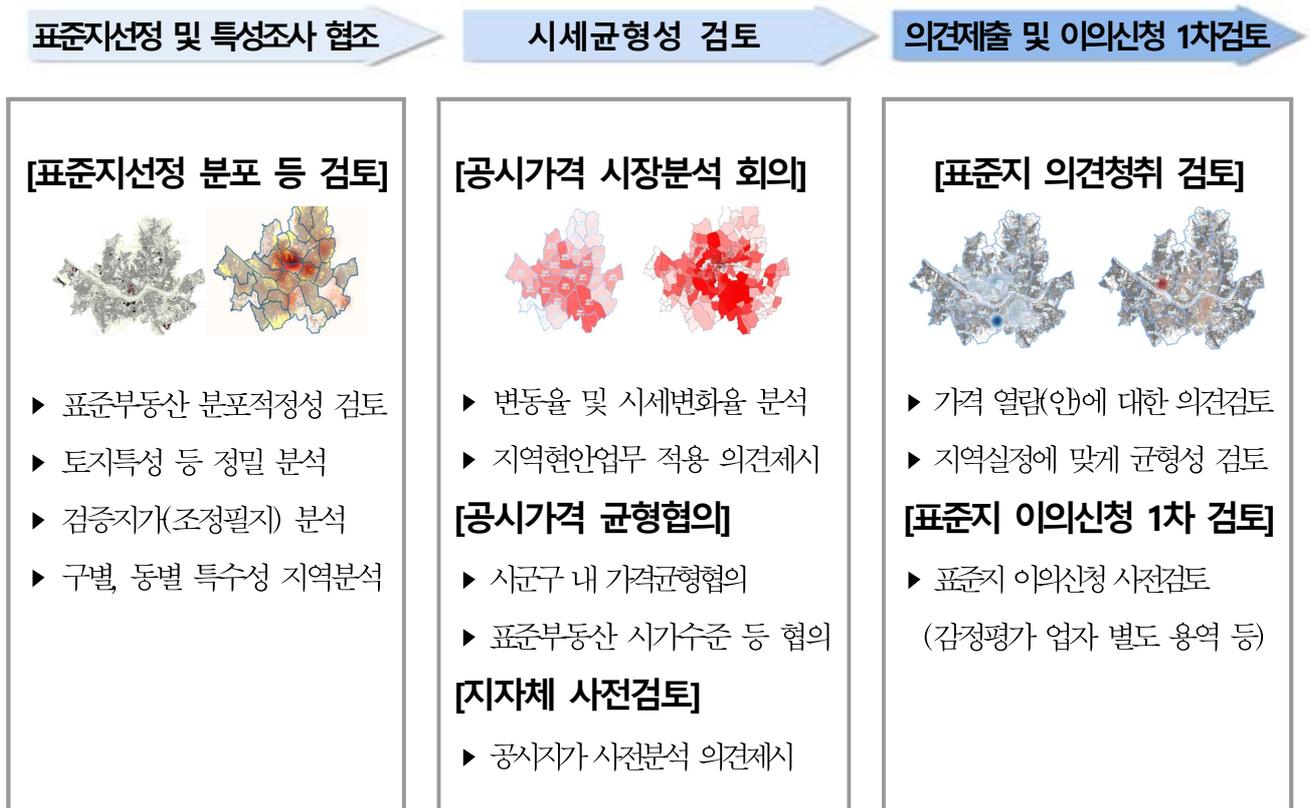
- 현실화 계획 관련 「부동산 공시법」 개정('20.4)에 따라 도입된 시세반영률 기반의 공시가격 산정방식 유지

공시가격 (1월 1일 기준)	=	당해연도 시세 (조사자 산정)	×	시세반영률 (국토부 결정)
--------------------	---	---------------------	---	-------------------

## □ 시도 부동산공시가격 검증지원센터의 역할

- 표준지 부동산선정 및 특성조사, 시세균형성 검토, 공시가격에 대한 의견 제출 및 1차 이의신청 검토

### [부동산 공시가격 검증지원 센터 역할]



## IV. 2025년 행정사무감사 처리결과

### 1. 총괄 현황

### 2. 시정요구·건의사항 등 조치결과

## 1

## 총괄 현황

□ 수감결과 처리요구 사항 등 ----- 총 36건

□ 조치내역

구	분	계	완 료	추진 중	검토 중	미반영
계	계	36	14	17	3	2
	시정·처리요구사항	26	11	10	3	2
	건의사항	10	3	7	-	-
	기타(자료제출 등)	-	-	-	-	-

## □ 시정처리 요구사항 ----- 26건

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 신속 통합 기획이 도입된 지 2년이 지났음에도 224개 사업지 중 실제 착공은 2곳뿐이며, 80%가 구역 지정 단계에서 멈춰 있는 것은 제도의 추진력이 매우 낮다는 방증임. 구역 지정 과정의 병목 현상에도 불구하고 서울시는 뚜렷한 해결책을 마련하지 못하고 있어 행정 절차 개선과 사업 촉진을 위한 실질적 대안이 필요함. 또한 주민들의 부담금 부담 완화를 위해 용적률 상향과 용적률 보정 개수 확대 적용 등을 통해 사업성을 높이고, 평당 건설비와 감정평가 격차를 줄일 수 있는 현실적인 기준 정비가 반드시 수반돼야 함.</p> <p><b>(신속통합기획과, 주택실 주거정비과)</b></p>	<p>□ 추진상황 : 추진완료</p> <p>□ 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신속통합기획 재개발·재건축 후보지 254곳 선정(39.2만호)으로 주택공급 기반 마련(※ '25.12.31. 기준) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재개발 148곳(19.5만호), 재건축 106곳(19.7만호)</li> <li>- 착공2, 관리처분1, 사업인가4, 추진위·조합 50곳 추진 중</li> </ul> </li> <li>○ 기본계획 변경, 주택공급 촉진방안·인허가 규제 혁신방안(신속통합기획 2.0) 마련 등 제도개선을 통해 사업성을 개선하고 사업기간을 단축함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- '24.9.26.: 市 기본계획 변경으로 사업성 보정계수, 현황용적률 등 도입으로 사업성 개선</li> <li>- '25.8. 6.: 주택공급 촉진방안 마련으로 행정절차 간소화 및 공정촉진으로 사업기간 5.5년 단축</li> <li>- '25.10.31. : 8개 인허가 규제혁신 방안 마련으로 사업기간 1년 추가 단축</li> </ul> </li> </ul> <p>※ '25.10.31. 인허가 규제혁신방안 주요내용</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 통합심의 전 환경영향평가 초안검토 절차 생략</li> <li>② 정비계획 경미한 변경 인·허가권자(구청장) 처리</li> <li>③ 市 주관 이견조정으로 협의기간 대폭 단축</li> <li>④ 세입자 무주택 여부 중복 전산조회 절차 생략</li> <li>⑤ 추정분담금 중복검증 절차 생략</li> <li>⑥ SH 타당성 검증 참여로 검증기간 대폭 단축</li> <li>⑦ 보상제외 세입자 이주촉진(조합 자체 보상 시 인센티브 제공)</li> <li>⑧ 종합해체계획서 작성 간소화 및 심의 생략</li> </ol>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 서울시가 제시한 주택 공급 목표와 실제 성과의 격차가 크고, 착공 실적도 감소 추세여서 목표의 실현 가능성에 대한 의문이 커지고 있음. 특히 신속 통합 기획, 공공 재개발 등 주요 공급 수단이 초기 단계에서 정체되면서 공급 속도에 한계가 나타나고 있으므로, 행정 절차 단축, 인센티브 설계, 민·관 역할 조정 등을 통해 실질적 공급 동력을 확보할 수 있는 실행 전략 마련이 필요함 (신속통합기획과, 주택실 주거정비과)</p>	<p>□ 추진상황 : 추진완료</p> <p>□ 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신속통합기획 재개발·재건축 후보지 254곳 선정(39.2만호)으로 주택공급 기반 마련함(※ '25.12.31. 기준) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재개발 148곳(19.5만호), 재건축 106곳(19.7만호)</li> <li>- 착공2, 관리처분1, 사업인가4, 추진위·조합 50곳 추진 중</li> </ul> </li> <li>○ 기본계획 변경, 주택공급 촉진방안·인허가 규제 혁신방안(신속통합기획 2.0) 마련 등 제도개선을 통해 사업기간 단축함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- '24.9.26. : 市 기본계획 변경으로 사업성 보정계수, 현황 용적률 등 도입으로 사업성 개선</li> <li>- '25.8.6. : 주택공급 촉진방안 마련으로 행정절차 간소화 및 공정촉진으로 사업기간 5.5년 단축 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 시·구 공정촉진회의, 갈등조정관 운영</li> </ul> </li> <li>- '25.10.31. : 8개 인허가 규제혁신 방안 마련으로 사업기간 1년 추가 단축 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 추정분담금 중복검증 생략, 종합해체계획서 간소화 및 심의생략 등</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 재건축단지 학교용지 지정과 관련, 국토계획법이 도시계획 시설의 종류·위치·규모 등을 도시관리계획으로 결정하도록 하고 있음에도 불구하고 시 내부 방침만으로 학교용지를 공공공지로 전환하고 있는 사안에 대해 법적 절차 위반 여부 검토가 필요함. 내부 방침에 의존하기보다 교육청과 협의 체계 강화하고 지역별 학령인구, 생활권 분석을 토대로 학교용지 지정 기준 전면 재검토가 필요함</p> <p><b>(시설계획과, 주택실 공동주택과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p>○ 재건축 정비사업 추진에 따른 학교시설 기부채납 기준을 마련하여 운영 중</p> <p>- 도시계획위원회 자문('17.6.12.) 결과에 따라 방침 수립 및 운영 ('17.11월~)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <p>○ 시 내부방침으로 기 결정된 학교용지를 공공공지로 전환하는 것이 아님. 정비사업 추진과정에서 학교시설 설치를 요청할 경우, 학생수요를 면밀히 파악하여 필요시 공공공지로 결정하고 교육청에서 학교시설 설치가 확정(중앙투자심사 통과 등)된 이후 공공공지를 학교용지로 변경 결정하는 것으로 법적 절차 위반이 아님.</p> <p>○ 학령인구 감소, 지역현황 등을 고려한 적정 학교용지 확보를 위해 교육청과 협의체계를 강화하고 관련 법령에 따라 학교용지를 확보하겠음</p> <p>- 학교용지 확보 경비는 시·도와 시·도 교육청에서 2분의 1을 각각 부담(학교용지특례법 제4조 제4항)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <p>○ '26.상반기 : 학교용지 확보 기준 등 교육청 협의</p>
<p>○ 대학 지역기여시설의 결정·운영 과정에서 주민의견 수렴 절차와 반영이 미흡하고, 설치 후 관리 기준·사후 평가·페널티 체계 부재로 실효성이 떨어져 지므로 개선방안을 마련해 주기 바람</p> <p><b>(시설계획과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용 및 향후계획</b></p> <p>○ '25. 7.~ 「대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준」 개정하여 운용 중</p> <p>- 지역기여시설 설치 시 지역주민 의견수렴 절차 추진</p> <p>○ 지역기여시설 용도 및 활용에 대한 자치구 및 市 관련 부서 사전협의 추진 중</p> <p>○ 혁신성장시설 내 지역기여시설에 대하여는 도시계획위원회 심의를 통해 논의하고 있음</p>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 미래서울도시관은 시민의견 미반영, 세계도시관 기획 미흡, 도시모형 중복, 부서 간 이원화 등 우려를 해소하여, 전시 중심이 아닌 정책·체험 기반 공간으로 조성될 수 있도록 반영하기 바람 (도시계획상임기획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울갤러리 설문조사를 반영하여 시민참여 및 체험가능 콘텐츠를 포함하여 공간 조성 완료 및 시운전 진행 중 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미래서울관 : 플레이한강, AI키오스크, 서울포토</li> <li>- 디지털정원 포토스팟</li> <li>- 세계도시관 : MR체험월, 미디스피어</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울갤러리(미래서울도시관) 개관('26.2.) 이후 시민 참여 프로그램 운영 예정</li> </ul>
<p>○ 기술용역 타당성심사 시 리스크 항목을 관행적으로 '해당 없음' 으로 기재해 형식화되고 있으나, 실제로는 기간·비용 증가가 반복되고 있어 사전심사 기능이 작동하지 않는 만큼 심사 실효성 제고 및 구조적 개선을 마련하기 바람 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매년 기술용역 사업 변경(사업기간, 사업비)이 지속적으로 발생하고 있으므로 용역 사전심사 및 예산편성 이전에 사업 리스크 및 대응 방안을 심도있게 검토할 수 있도록 직원교육을 실시하여 사업 변경을 최소화하도록 하겠음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 7.~ : 직원 교육 실시</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 서울역 개발 관련 중앙-지방 계획이 협의 없이 중복 추진되고, 타당성 심의도 형식에 그쳐 용역 반복·예산 낭비가 발생하고 있으므로 계획 조정·타당성 심의 실효화·용역 연계관리 체계 마련이 필요함 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국가철도시설인 서울역은 국토교통부, 한국철도공사 등 관계기관의 역할이 복합적으로 얽힌 구조로서, 신규 철도 노선 도입 등 여건 변화에 따라 시기별로 다양한 계획이 검토·추진되며 상호 연계·발전해 왔음.</li> <li>○ 이러한 특성을 고려하여, 현재 추진 중('24.7.~'26.3.)인 “서울역 일대 공간개선 마스터플랜 용역”은 국토교통부, 국가철도공단, 한국철도공사 등 관계기관과의 지속적인 협의를 바탕으로 추진되고 있음. <ul style="list-style-type: none"> <li>- '24.07. ~ 현재 : 관계기관 실무협의 총 7회</li> <li>* 관계기관 : 국토부, 국가철도공단, 한국철도공사</li> </ul> </li> <li>○ 향후에도 관계기관 간 긴밀한 협의를 통해 각 기관별 역할과 추진사항을 조정하며 마스터플랜을 완성할 계획임.</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 1. ~ : 관계기관 협의(협의체 구성 등 논의)</li> <li>○ '26. 3. : 서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립 용역 준공</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 공공기여시설은 개발이익 환원을 통해 지역사회에 공공적 편익을 제공해야 하나, 현재는 기부채납 이행 여부만 확인하는 등의 형식적 절차에 머무르고 있음. 준공 시점에 맞춰 시설용도 재검토가 가능하도록 제도적 유연성을 확보하고, 장기 사업 기간을 단축할 수 있는 방안을 함께 검토하기 바람 (도시계획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공기여시설은 계획안이 최초 접수되는 시점부터 준공 시 까지 지속적인 협의를 통해 시설의 용도가 결정됨</li> <li>○ 또한 용도가 결정된 이후에도 실무협의회(계획수립부서, 사업 시행자, 설계자, 시공자, 운영예정부서, 설계공모부서 등)를 통해 구체적인 시설계획을 논의하고, 설계기획공모를 통해 건축설계가 이루어지고 시공이 됨</li> <li>○ 이처럼 계획 수립단계부터 준공단계까지 통합관리를 통해 공공기여 시설의 완성도를 높이고 용도의 변동성을 최소화하기 위하여 노력을 기울이고 있음</li> <li>○ 하지만 사회변화 등으로 부득이하게 준공시점에 공공기여 시설의 용도를 변경하여야 하는 경우에는 도시관리계획 이나 정비계획 변경 등을 통해 유연하게 대처 가능함</li> </ul>
<p>○ 개발사업 추진 시 다수의 위원회를 거치면서 심의 절차가 중복되고, 다양한 의견이 교차해 행정 효율성이 저하되는 문제가 발생하고 있음. 위원회 운영의 효율성을 높이고 심의 절차를 일원화·정비할 수 있는 제도적 개선 방안을 마련하기 바람 (도시계획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획위원회로 도시재생위원회를 통합('25.7.)하고 기존 '신속통합기획 등 정비사업 분과위원회' 를 도시 계획위원회 1분과, 도시재생위원회는 도시계획위원회 2분과 위원회로 개편하였음('25.10.)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재생분과위 통합운영으로 성과 분석 후 도시재정비위원회를 3분과로 통합 검토</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 현행 제도는 비오톱 1등급지의 복원·이전·관리 비용을 토지주가 전액 부담하도록 하고 있어 개인에게 과도한 책임이 전가되고 형평성이 저해되는 상황임. 도시의 환경은 시민 모두의 자산인 만큼, 유지·관리 비용을 공공이 함께 부담할 수 있는 제도적 개선방안을 마련하기 바람 <b>(시설계획과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 미반영</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비오톱1등급 토지는 개발행위허가 기준에 따라 원칙적으로 토지 이용 변화, 토양피복 변화, 식생 변화로 인하여 생태적 보전 가치가 떨어지지 않도록 원형보전이 필요한 지역으로,</li> <li>○ 비오톱 이전·복원은 원칙적으로 개발이 제한된 비오톱 1등급 토지에 대해 별도로 정하는 기준에 따라 토지소유자가 개발이익을 위해 선택적으로 진행하는 경우에 예외적으로 개발을 허용하는 조건으로 제시된 사항임.</li> <li>○ 따라서 이미 규제의 예외적 허용을 통해 개발 가능성을 열어준 것에 이어 사적 이용을 위한 개발행위에 따른 복원 비용을 공공의 예산으로 부담하는 것은 개발이 불가능한 다른 비오톱1등급 토지와는 형평성 문제가 발생할 소지가 있어 신중한 검토가 필요함</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당 기준 운영과 관련하여 기타 개선 필요사항 발생 시 기준 개선 검토 예정임</li> </ul>
<p>○ 2040 서울도시기본계획이 한양도성권을 서울의 중심으로 제시하고 있음에도, 실제 정책은 보존과 규제 중심에 머물러 도심의 생활·정주 기능이 약화되고 있는 상황임. 역사 보전과 도시 활력이 조화를 이루도록 종로 북부의 정주 기능 회복을 위한 실질적 도시 계획을 마련하기 바람 <b>(도시공간전략과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우리 시는 2040 서울도시기본계획에 따라 서울도심의 정주성 강화를 위해 다양한 주거유형 공급, 노후 주거 환경 개선을 위한 공공 지원 확대, 규제 완화 등을 추진 중임</li> <li>○ 아울러 도심 주거지의 역사적 특성과 지역 정체성을 고려한 기능 강화를 병행하고 있음</li> <li>○ 이러한 전략 방향에 따라 도심의 역사 보존과 주거 기능이 균형을 이룰 수 있도록 종로 북부 지역에 대한 도시계획적 대응방안을 지속적으로 검토하겠음</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 종로 북부는 직(職)과 락(樂)은 남고 주(住)는 사라지는 구조가 고착화되면서 청년층 유출과 고령화가 심화되고 있어 도심의 일상적 기능이 붕괴되고 있음. 도심의 인구 유입과 생활 기반 복원을 위한 주거 기능 강화 대책을 수립하기 바람</p> <p><b>(신속통합기획과, 도시재창조과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <p><b>(신속통합기획)</b></p> <p>○ 종로 북부 종로구 창신동 및 송인동 일대(4개소) 노후 주거지에 대해 신속통합기획을 통한 주거환경 개선 및 주택공급계획 수립(총 6,500여 세대)</p> <p>&lt;창신동 23, 송인동 56 일대&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- '21.12월: 신속통합기획 대상지 선정('23.7월 기획완료)</li> <li>- '24.12월: 정비구역 지정 고시</li> <li>- '26. 4월: 사업시행자 지정 예정(송인동 56일대)</li> <li>- '26. 6월: 조합설립 예정(창신동 23일대)</li> </ul> <p>&lt;창신9구역, 창신10구역 추진 경위&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- '22.12월: 신속통합기획 대상지 선정('24.11월 기획완료)</li> <li>- '25.11월: 정비구역 지정 고시</li> <li>- '26. 6월: 사업시행자 지정 예정</li> </ul> <p><b>(도시정비형 재개발사업)</b></p> <p>○ 도심부 공동화 방지 및 도심 지원 주거공급을 위해 주거 주용도로 개발이 가능토록 정비계획을 마련하였으며 추후 사업이 추진됨에 따라 인구 유입이 높아질 것으로 예측됨</p> <p>○ 종로 북부 도시정비형 재개발사업 추진현황 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 효제 1·2·3 구역:신규 정비구역 지정 절차 진행중 <ul style="list-style-type: none"> <li>· '25.11월 도시계획위원회 심의 완료</li> <li>· '26. 3월 정비구역 결정(예정)</li> </ul> </li> <li>- 사직2구역: 정비구역 변경 절차 진행중 <ul style="list-style-type: none"> <li>· '25.11월 신속통합기획 1차 자문</li> <li>· '26. 2월 신속통합기획 2차 자문(예정)</li> </ul> </li> <li>- 내자·필운구역 2-1지구: 정비사업통합심의 준비중 <ul style="list-style-type: none"> <li>· '25. 9월 정비계획(변경)결정</li> <li>· '26. 5월 정비사업통합심의(예정)</li> </ul> </li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 최근 언론 보도에서 드러났듯 정비사업이 계획 대비 실행률이 저조한 상황이며, 이는 계획-집행-평가-환류가 유기적으로 작동하지 못한 결과로 판단됨. 도시공간본부는 계획 수립부터 집행·평가·환류까지 전 과정이 작동하는 체계를 구축해 도시정비사업의 실행력을 높이기 바람 (도시재창조과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비사업 계획대비 실행률(실 착공한 정비구역)이 저조한 이유는 2012~2021년 정비구역 해제 등으로 인하여 지연된 부분이 있음</li> <li>○ 서울시는 정비계획, 건축, 경관, 교통, 교육 등 여러 분야를 묶어 심의하는 정비사업통합심의를 운영하여 정비사업의 사업 기간을 단축하고 실행률을 높이기 위하여 적극 추진중임</li> <li>○ 또한, 지속적인 모니터링을 통하여 정비사업의 전 과정을 공정관리하고 있음</li> </ul>
<p>○ 2월 12일 도시계획위원회에서 잠실·삼성·대치·청담동 토지거래허가구역을 해제한 후 불과 35일만인 3월 19일 도시계획위원회에서 강남3구와 용산구까지 토지거래허가구역을 확대 지정하는 정책의 혼란이 결국 10월 15일 서울 전 지역을 토지거래허가구역으로 지정하는 결과를 초래했으므로 그 책임을 통감하고 재발 방지책을 마련해야 함 (토지관리과, 주택실 주택정책과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자치구별 거래량, 거래가격, 토허신청, 민원 현황 등 주간 모니터링 실시 및 시-구 실무회의(18회) 개최</li> <li>○ 토허구역 재지정 여부 등 다양한 분야에 대한 의견 수렴을 위한 산·학·연·관 전문가 자문회의(2회) 진행 (주택실 주택정책과)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역별 토허신청 및 처리 현황 등 토지거래허가구역 내 부동산 동향(가격·거래량 등) 모니터링, 분석 강화</li> <li>○ 국토부↔시 집중협력회의를 통한 지속적 소통과 협력</li> <li>○ 서울 전역 토지거래허가구역 지정·관리와 부동산 시장 여건을 고려한 선별적·단계적 출구전략 마련을 위한 학술용역 추진('26.3.~12.) (주택실 주택정책과)</li> <li>○ 토지거래허가구역 지정·해제 시 시장 영향에 대한 사전 분석을 지원하는 등 주택실과 긴밀한 협조 추진 (토지관리과)</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 2월 12일 잠실·삼성·대치·청담동 토지거래허가구역 해제와 3월 19일 강남3구와 용산구 토지거래허가구역 확대 지정으로 큰 혼란을 빚기는 했지만 그럼에도 불구하고 토지거래허가 업무는 주택실이 아니라 도시공간 본부에 있는 것이 타당하므로 토지거래허가 업무를 다시 가져오기 위한 노력을 적극 해야 함</p> <p>(토지관리과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 검토 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지거래허가 정책 검증 체계 강화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (상정업무) 토지거래허가 구역 검토·입안(주택실 주택정책과)</li> <li>- (위 원 회) 토지거래허가 구역 지정·해제 확정 (도시공간본부, 도시계획위원회)</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지거래허가 업무의 조직 간 역할과 기능을 명확히 하고, 관련 법령·제도 검토와 함께 내부 협의 및 제도 개선, 부동산거래 업무와의 연관성 및 자치구와의 협업 등을 종합적으로 고려해 토지거래허가 업무를 다시 도시공간본부 중심으로 운영할 수 있도록 적극적인 노력을 기울여 나가겠음</li> </ul>
<p>○ 용적이양제를 기도입한 일본·미국과 우리나라 상황이 다른 점을 감안, 향후 제도 도입시 거래 가격·방식 산출이 제대로 되지 않을 경우 부작용이 예상되므로 면밀히 검토 해서 안정성 강화할 필요가 있음</p> <p>(도시계획상임기획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국내 법제도와 여건이 상이한 미국의 TDR과는 달리, 이번에 도입하고자 하는 서울형 용적이양제(결합관리제)는 국내 여건에 맞게 완전히 다른 새로운 제도로 검토 중에 있음 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미국 : (TDR) 공중권 개념을 바탕으로 사인간 거래, बैं킹(Banking) 방식 등 활용</li> <li>- 일본 : (특례용적률적용지구) 도쿄역 주변 등 특정 지구에 한하여 도시계획으로 용적률을 관리</li> <li>- 서울 : (결합관리제도) 국내 여건에 맞게 지구단위계획이라는 수단을 활용해 양도/양수지역을 결합하여 용적을 상호 조정하는 방식</li> </ul> </li> <li>○ 향후 제도 도입시, 양도/양수지역 매칭, 용적가치 산정 과정 등에서 부작용이 발생하지 않도록 가이드라인 마련 및 지원체계 구축 등을 통해 공공의 역할을 강화해 나가겠음</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 서울 전지역 토허제 지정 관련, 서울시 부동산동향 분석시스템 활용해 거래량 감소에 따른 지방세 손실분 등 예측할 수 있도록 시스템 마련 필요 (토지관리과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 검토 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부동산동향분석시스템은 부동산 거래 신고자료와 가격·면적 등 기초 통계를 활용하여 시장 흐름을 파악하는 데 중점을 둔 분석시스템으로, 지방세 손실 규모를 산정하기 위한 관련 부서 의견 및 요구사항 검토 중임</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26.2. : 지방세 손실분 예측·분석을 위한 세제과 협의</li> </ul>
<p>○ 국토부 철도지하화 종합 계획에 경인선 등 서울시 주요 철도 구간이 차질 없이 담길 수 있도록 국토부와 협의를 강화해 주기 바람 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 검토 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우리 시는 지역균형발전 등을 고려하여 서울시 내 국가 지상철도 주요구간을 우선사업으로 국토부에 제안('24.10.)</li> <li>○ 국토부와 수도권 지자체 TF 등을 통해 긴밀히 협의하여 국토부 종합계획에 서울시 사업제안 내용이 포함되도록 적극 노력하고 있음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 상반기 : 종합계획 발표(국토부)</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 관광숙박특화구역 내 관광 숙박시설 용적률 등 인센티브 마련 시 특화구역별로 지역 특성에 맞는 인센티브가 도입될 수 있도록 검토 필요 (도시관리과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관광숙박 특화구역내 용적률 인센티브 계획 변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (기정) 「관광진흥법」 상 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 기준 확보 시 용적률 완화</li> <li>- (변경) 「관광진흥법」 상 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 기준 확보 시 용적률 완화 (단, 관광 수요가 높은 지역 등 필요한 경우 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 완화 가능)</li> </ul> </li> <li>○ 단서 규정 신설로 인해 종로, 중구 등 관광 수요가 높은 지역의 2성급 이하 관광숙박시설 등에 대해서도 자문을 통해 완화 적용 가능토록 기준 마련</li> </ul> <p>※ 특화구역 내 관광숙박시설 건립 시 용적률 완화 적용을 위한 ‘명동관광특구 등 63개 지구단위계획 결정(변경)’ 고시완료(‘26.2월)</p>
<p>○ 시교육청 부지교환, 서울역사 박물관 이전부지 검토 등 경희궁지 역사문화공원 조성 계획이 아무런 진전도 없는 상황에서 돈의문 박물관 마을만 운영을 종료한 것은 부당하므로 돈의문 박물관 마을 운영 종료를 재검토 바람 (도시공간전략과, 문화본부 문화정책과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 미반영</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 돈의문박물관마을은 2024년 ‘경희궁지일대 종합 공간구상 실행계획’에 따라 ‘돈의문박물관마을 녹지화 및 공간재구성사업’을 추진하고 있으며</li> <li>○ 2024년 경희궁지 연계 및 개방감 확보를 위해 필요한 부분만 철거하고 녹지공간을 조성하는 것으로 기본계획을 수립 후 2025년 설계용역을 진행하였으며, 2026년 공사 예정임</li> <li>○ 사업완료 후에는 역사·문화·녹지가 어우러지는 새로운 공간으로 운영할 예정임</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 도시공간본부는 주택공급 확대 방안이 나올 때마다 그린벨트를 풀어서 주택을 공급하겠다는 계획을 발표하는데 정작 발표만 하고 추진되는 일이 없으며, 구도심을 그대로 두고 그린벨트를 푸는 것이 올바른 정책인지도 의문임 (도시계획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발제한구역은 시민 여가, 휴식 등을 위한 공간으로 보존·관리하는 것이 원칙이며, '24.8.8. 당시 GB해제 결정은 저출생 등 문제해결을 위한 특단의 대책이었음</li> <li>○ '24.8.8. 주택공급 확대방안 발표에 따라 국토부에서는 '26. 상반기를 목표로 ‘서울서리풀 공공주택 지구’ 지정을 추진하고 있음.</li> <li>○ 우리 시는 신속통합기획 등 민간 재개발·재건축의 지원을 통해 주택공급을 확대하는 것을 정책방향으로 삼고 있으며 GB를 해제하여 추진중인 서울서리풀지구에 주택이 적기에 공급될 수 있도록 적극 협조하겠음.</li> </ul>
<p>○ 서울시와 국토교통부의 주택·용적률 정책이 엇갈리며 협의 부재로 주민 피해와 정책 간극이 발생하고 있음 므로 서울시 차원의 선제적 대응체계 구축과 국토교통부와의 긴밀한 조율이 시급함 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택·용적률 정책의 실효적 추진을 위해 중앙정부 정책과의 정합성 확보가 필요한 바, 국토교통부와의 협의·조율을 지속적으로 강화하겠음</li> <li>○ 주민 불편 및 현장 혼선을 방지하기 위해 단계별 협의체계 구축, 관계기관 협업 강화 등 실효적 대응체계를 마련하겠음</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 입체공원 사업은 특정 지역 편중이나 선입견 없이, 형평성과 객관적 기준에 따라 공정하게 대상지를 선정하기 바람 (시설계획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입체공원 대상지는 「지속가능한 입체공원 설치·운영기준」에 따라 입지기준 등을 검토하고, 신속통합기획(자문,심의)를 통해 입지(사업)여건 등을 종합적으로 판단하여 추진 중임</li> </ul> <p>※ 입지기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지형의 단차 활용 등 지역 필요시설 복합화가 용이한 지역</li> <li>- 토지여건 상 자연지반 공원 확보가 어려운 지역</li> <li>- 도로, 철도 등으로 단절되어 보행 및 녹지의 연결이 필요한 지역</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 상반기 「지속가능한 입체공원 설치·운영 기준」 개정</li> </ul>
<p>○ 서울시 정책에서 유사한 개념임에도 용어가 제각각 사용되거나 시기마다 명칭이 바뀌어 정책 이해와 실행에 혼선을 주고 있음. 행정 신뢰성과 전달력을 높이기 위해 정책 용어와 정의를 일관되게 정비할 필요가 있음 (도시계획상임기획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획 관련 법령의 제·개정 등 여건 변화와 함께 서울시 도시정책에 따른 도시계획 용어가 변경·도입됨에 따라, 기존 『알기쉬운 도시계획 용어집』을 보완하여 행정 신뢰성과 전달력을 높일 수 있도록 노력하겠음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 상반기 : 서울시책 및 관련 법령 개정 등을 반영한 용어집 개정추진 예정</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>○ 서울의 도시 발전 전략은 지역 고유의 특성과 구조를 기반으로 설정되어야 하며, 단순한 개발이 아니라 사람의 이동성과 유동성을 중심으로 공간 설계가 요구됨.</p> <p>목적지 중심의 개발에서 벗어나, 다양한 활동이 자연스럽게 흐르고 연결되는 ‘유동적 도시공간’ 을 만들 수 있도록 정책 방향을 재설정할 필요가 있음</p> <p>(도시계획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 디지털 전환에 따른 직·주·락의 융복합 현상 등 도시 트렌드 변화로 「2040 서울도시기본계획」에서 보행일상권 조성 목표 제시('23.1.)</li> <li>○ 내 집을 중심으로 업무·소비·여가·문화 등 다양한 활동을 도보 30분 내로 걸어서 누릴 수 있는 ‘서울형 보행일상권 조성 계획 기준’ 마련을 위한 용역 착수('23.3.)</li> <li>○ 가용지 복합개발 등을 통한 주요 생활가로변 복합기능 집적 등 다양한 일상생활에 필요한 시설 공급 기반 마련 및 생활가로 네트워크 등 검토</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 상반기 : 서울형 보행일상권 조성계획 기준 마련</li> <li>○ '26. 하반기 : 보행일상권-생활권계획과 연계 방안 마련</li> </ul>
<p>○ 심의위원들의 출석률 저조와 공정성 논란이 지속되면서 심의제도에 대한 신뢰가 약화되고 있음. 특히 위원이 자신의 지역구와 관련된 안전을 심의할 경우 회피 규칙이 철저히 적용되어야 하며, 심의 과정에서 이해충돌을 원천 차단하는 것이 중요함. 공정한 참여를 통해 심의의 신뢰성과 투명성을 확보할 수 있도록 제도적 관리가 강화되어야 함.</p> <p>(도시계획과, 도시관리과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조직담당관 사전협의 권고사항으로 연간 참석률 50% 미만 여부를 자체 점검하도록 하고 있어 재위촉 시 반영하고 있음</li> <li>○ 위원의 이해충돌 방지를 위해 회피 절차 보완 및 자가 진단형 청렴서약서 징구, 반기별 청렴교육 실시 등 제도적 관리를 강화하여 운영 중임</li> </ul> <p>※ 위원회 개최 전 이해충돌, 제척, 회피 관련 수시 안내</p> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지속적으로 제도적 미비점이 없는지 수시 점검하고 참석 위원들에게 출석 및 이해충돌방지 등을 안내하여 신뢰성을 확보할 수 있도록 노력하겠음</li> </ul>

건의사항	조치결과
<p>○ 행정사무감사 자료를 누락 없이 제출하기 바랍. 또한, 의원 요구자료에 대해 ‘불 필요 없다’ 는 취지의 부적절한 답변이 발생하지 않도록 주의하고 자료를 성실히 제출하기 바랍 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2026년 행정사무감사에서는 행감자료를 이전 제출 자료와 비교해 부족함이 없는지 확인하는 등 체크리스트를 만들어 불성실하게 제출하는 사례가 없도록 조치하고</li> <li>○ 직원 교육을 통해 부적절하게 답변하는 일이 없도록 주의하겠음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ~ '26. 9. : 직원 교육, 행정사무감사 자료작성 체크리스트 제작·배포</li> </ul>
<p>○ 도시계획 규제가 획일적 기준 적용에 머물고 지역 특성을 충분히 반영하지 못해 창의적 정책 실험이 제약되고 있으며, 지방 정부의 자율성이 제한되는 문제가 지속됨. 중앙정부의 도시계획 기준은 최소한의 안전장치 수준으로 운영 하도록 지속적으로 협의 하고 지역의 맥락과 필요를 반영할 수 있는 규제 개선 방안을 마련하기 바랍 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전국의 시군 단위가 국토계획법 등 하나의 기준으로 운영 되는 등 지역 특성을 반영하는데 한계가 있기 때문에 용적 이양제 도입 등 서울시에 적합한 제도 도입 및 규제 개선을 위해 국토부에 법 개정 등을 요청하고 있음</li> <li>○ 국토부 등 중앙부처와 지속적인 협의를 통해 지역에 맞는 정책들이 추진될 수 있도록 노력하겠음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '26. 2. ~ : 법령 개정 건의(계속)</li> </ul>

건의사항	조치결과
<p>○ 서울시와 조건이 맞지 않는 해외사례인 용적이양제를 무리하게 시행하려다 일정이 계속 늦어지고 있으며 결국 유야무야 흐지부지될 우려가 있으므로 지금이라도 충분한 검토를 통해 냉철하게 판단하기 바람</p> <p><b>(도시계획상임기획과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국내 법제도와 여건이 상이한 미국의 TDR과는 달리, 이번에 도입하고자 하는 서울형 용적이양제(결합관리제)는 국내 여건에 맞게 완전히 다른 새로운 제도로 검토 중에 있음 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미국 : (TDR) 공중권 개념을 바탕으로 사인간 거래, बैं킹(Banking) 방식 등 활용</li> <li>- 일본 : (특례용적률적용지구) 도쿄역 주변 등 특정지구에 한하여 도시계획으로 용적률을 관리</li> <li>- 서울 : (결합관리제도) 국내 여건에 맞게 지구단위계획이라는 수단을 활용해 양도/양수지역을 결합하여 용적을 상호 조정하는 방식</li> </ul> </li> <li>○ 검토과정에서 제도 도입이 필요한 지역과 미비점 등에 대해 면밀하게 살펴보고 추진하겠음</li> </ul>
<p>○ 투기과열지구 등이 아닌 자치구도 토지거래허가구역으로 지정된 부분의 불합리성에 대해 중앙부처에 서울시의 입장을 보다 적극적으로 전달해 주기 바람</p> <p><b>(주택실 주택정책과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토부 10·15 부동산 대책 발표 시 서울 전역 토지거래허가구역 지정에 따른 반대의사 및 과도한 규제 우려 등 입장 전달('25.10.14.)</li> <li>○ 각종 언론 현장 인터뷰, 토론회, 국토부장관 면담 및 실무자 회의 등에서 토지거래허가 등 과도한 일괄 규제에 대한 부작용 전달('25.10.~)</li> </ul> <p><b>(주택실 주택정책과)</b></p> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토부가 지정한 서울 전역 토지거래허가구역에 대하여 구로구 등 자치구별 부동산 동향(가격, 거래량 등) 분석을 통해 과도한 규제(허가구역 등) 재검토 요청 및 지속적 협의 추진(주택실 주택정책과)</li> </ul>

건의사항	조치결과
<p>○ 종로구청 신청사 예정지인 수송13지구, 오랜기간 소송과 분쟁이 끊이지 않았던 사직2구역, 종로구청장이 계속 붙들고 있는 창신1동 남측 등 지구단위계획 수립 후 오랫동안 사업이 정체되어 있는 지구단위계획 구역에 대해 다시 한번 점검하기 바람 (도시재창조과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당 정비구역들은 행정절차에 따라 정상 추진하고 있음 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (수송1-3) 사업시행 인가 완료('25.2.)</li> <li>- (사직2) 정비사업 신속통합 1차 자문 완료('25.11.)</li> <li>- (창신) 도시계획위원회 심의 완료 후 재공람 진행 중(~'26.1.)</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 향후 해당 정비구역 점검 및 관계부서 협의를 통해 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 추진하겠음 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (수송1-3) '23년 투자심사 대비 공사기간(14개월) 및 공사비(30%) 증가에 따라 재투자심사 추진('26.1.)</li> <li>- (사직2) 자문 의견에 따라 건축자산전문위원회 자문 예정('26.2.)</li> <li>- (창신) 정비계획 변경 고시 예정('26.2.)</li> </ul> </li> </ul>
<p>○ 공중보행로를 개방하는 조건으로 인센티브를 줬는데 준공 후 개방하지 않아도 강제할 방법이 없는 경우가 종종 있으므로 입체공원제도와 관련해서 공익 목적을 위해 균형감을 가지고 주민들과 대화 하면서 인식을 넓히는 작업을 병행해야 할 것으로 보임 (시설계획과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입체공원은 도시계획시설 공원으로 결정되며, 공공(시 또는 구)이 구분지상권을 설정하여 직접 관리·운영하게 되어 상시 개방되는 공공시설로 공공성을 확보하고 있음</li> <li>○ 또한 시민들에게 입체공원을 친근하게 이해하고 사용할 수 있도록 '층층공원'으로 명칭을 변경하였으며 시민 이해도 및 대중성 제고를 위해 BI개발 완료하여 적용 예정임</li> </ul> <p style="text-align: center;">&lt; 층층공원 BI 개발(안) &gt;</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 20px;"> <p style="font-size: small;">공원 한 층 시설 한 층</p> <p style="font-size: large; font-weight: bold; color: red;">층층공원</p> <p style="font-size: x-small;">Multilevel Park</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p style="font-size: x-small;">[서울색 적용 의미]</p> <p style="font-size: x-small;">·그린오로라 : 공원의 푸르른 숨결</p> <p style="font-size: x-small;">·스카이코랄 : 사람·생활의 온기</p> </div> </div>

건의사항	조치결과
<p>○ 신내 택지개발지구 노후 계획도시정비기본 계획 수립과 관련하여 2026년 상반기 반드시 주민설명회를 할 수 있도록 바람 <b>(도시관리과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <p>○ '25.5. 신내 택지개발지구 노후계획도시정비기본계획 수립 및 지구단위계획 재정비 용역 발주하여 '26. 상반기 주민설명회 실시를 목표로 현재 계획(안)을 작성 중임</p>
<p>○ 공공시설에 네이밍 라이츠 제도를 도입해 기업 마케팅 수요를 활용하고, 그 수익을 시설 운영 기금으로 활용한다면 서울시는 예산 부담 없이 공공서비스의 질을 높일 수 있음. 민간 기업과의 협력을 통해 공공시설의 효율적 운영과 재원 확보가 동시에 가능한 실질적 윈윈 전략으로 검토할 필요가 있음 <b>(시설계획과)</b></p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <p>○ 체육시설 등 공공시설 명칭 사용권(네이밍 라이츠)을 판매하고 그 수익으로 시설 유지보수 비용으로 활용하는 방안에 대해 서울연구원과 협업하여 검토 추진하겠음</p> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <p>○ '26. 상반기 : 서울연구원 연구과제 사전검토회, 심의</p>

건의사항	조치결과
<p>○ 서울시의 개발 및 규제 정책이 행정 중심으로 운영되면서 시장 원리와의 괴리가 발생하고 있으며, 특히 주택 가격 상승 우려가 커지는 상황에서 규제 효과에 대한 성찰과 시장 질서를 고려한 정책 설계가 요구됨. 수요·공급 구조를 반영한 정책 추진을 통해 실효성과 지속가능성을 확보해야 함 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우리 시는 주택시장 안정과 공공성 확보를 정책 추진 과정에서 중요한 요소로 보고 있으며, 과도한 규제에 의한 시장 왜곡을 방지하기 위해 제도 운영의 적정성과 효율성을 지속적으로 점검하겠음</li> <li>○ 아울러 주택 공급 확대를 위한 제도 개선 및 합리적 규제 완화 방안을 함께 모색하여 실효성과 지속가능성을 확보하겠음</li> </ul>
<p>○ 도심 혼잡과 교통 흐름 문제를 해결하기 위해 서울에서도 공중 보행로를 도입해 보행자의 이동 편의성과 접근성을 높일 필요가 있음. 민간과의 협력을 통해 도시 공간을 입체적으로 활용하고 보행 환경을 개선할 수 있는 방안을 적극적으로 모색할 필요가 있음 (도시공간전략과)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우리 시는 공중보행로를 활용한 입체적 보행체계를 도입하고 있으며, 용산 전자상가, 노들섬 등 여러 지역에서 공중보행로 설치·연계를 추진 중임</li> <li>○ 민간 협력 및 사업 실행 여건 등을 고려하여 개선방안 및 연계 가능성을 검토하겠음</li> </ul>