

---

# 주요 업무 계획

---

2025. 6.

도시 공간 본부



# 도시공간본부 주요사업

---

1. 국가철도 지상구간 지하화	5
2. 서울역 일대 마스터플랜 수립	6
3. 역세권 활성화사업 추진	7
4. 공공기여시설 확대로 저출산 고령화 사회변화 대응	8
5. 보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진	9
6. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련	10
7. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진	11
8. 다동공원 조성사업 추진	12
9. 도시정비형 재개발사업 신속통합기획 확대 추진	13
10. 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비	14
11. 지속가능한 입체공원 설치·운영 기준 시행	15
12. 공익사업 추진시 감정평가 추천방법 개선	16

---



# 1. 국가철도 지상구간 지하화

철도지하화통합개발법 관련, 국가철도 지상구간 지하화사업을 통한 지역단절 극복 및 공간대개조 실현

## □ 추진배경

- 지상철도 지하화를 통한 지역단절 극복, 新 도시공간 재편 필요
  - 동북권·서남권 등 열악한 생활권 관통, 소음·진동 등 환경악화, 지역쇠퇴 등
- 철도지하화통합개발법 제정으로 국가철도 지하화 제도적 기반 마련

## □ 추진실적

- '24. 1.30. : 철도지하화통합개발법 제정 ('25. 1. 시행)
- '24. 4. 4. : 철도지하화 통합개발 추진 협의체 출범식(국토부, 지자체 등)
- '24.10.25. : 市 사업제안서 제출(市 → 국토부) \* 추진계획 발표(10.23)
- '25. 3. 7. : 수도권 철도지하화 마스터플랜 TF 발족식

## □ 주요내용

- 서울시 선제적 철도지하화 공간구상 수립('24. 4.~)
  - 서울시 도시계획 체계 및 공간구조에 따라 지상철도 구간 지하화 구상
  - 지하화에 따른 상부 역사 및 선로부지 유형에 따른 개발방안 마련 등
- 국가철도 지상구간 노선 67.6km 제안('24.10.)
  - 경부선 구간(34.7km) : 경부선, 경인선, 경의선, 경원선 일부
  - 경원선 구간(32.9km) : 경원선, 중앙선, 경춘선
- 철도지하화 우선추진 사업 선정(국토부, '25. 2.19.)
  - 부산(테크화 2.8km), 대전(테크화 2.4km), 안산(5.1km)
- 수도권 철도지하화 TF 구성·운영('25. 3.~)
  - TF 구성 : 국토부, 서울시, 경기도, 인천시

## □ 향후 추진일정

- '25. 4.~ : 국토부 지속 협의(추진방안 마련 등)
- '25. 下 : 철도지하화 통합개발 기본계획 수립

## 2. 서울역 일대 마스터플랜 수립

국가 중앙역인 서울역이 광역철도 확충, 철도 지하화, 국가상징공간 등 새로운 전기를 맞이함에 따라 우리나라 대표 상징공간으로 조성

### □ 추진배경

- 지상철도 지하화 특별법 제정으로 경부선 등 철도지하화 근거 마련
- 기후변화, 메가트렌드 등 미래 도시변화에 대응하는 도시공간 대개조 추진

### □ 추진경위

- '23. 4.~10. : 서울역 일대 마스터플랜 사전구상(서울연)
- '23. 9.11. : 국가상징공간 조성 MOU 체결(서울시-국건위-국토부)
- '24. 6.~ 7. : 서울역 일대 공간구상 시민 아이디어 공모
- '24. 7.25. : '서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립' 용역계약
- '24. 7.~10. : 서울역 공간기획 전문가 국제공모
- '24.12.12. : 서울역 일대 미래비전 대외발표

### □ 주요내용

- 통합적 논의 및 사업추진 위한 추진협의체 구성
  - 국토부 등 관련기관(대외협의체) + 市 내부 관련부서 TF
- 다양하고 창의적인 의견수렴 위한 시민·전문가 아이디어 공모 및 공간재편 방향에 대한 논의(컨퍼런스 등)를 통한 마스터플랜 수립
- 서울역 일대 공간재편 단계적 추진
  - (단기) 서울역광장 일대를 소통·교류 공간으로 전환, 국가중앙역 위상 회복
  - (장기) 서울역, 철도지하화를 반영한 입체복합공간으로 대개조

#### <용역 개요>

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

### □ 향후 추진일정

- '25. 1.~'26. 1. : '서울역 일대 공간개선 마스터플랜 수립' 추진

### 3. 역세권 활성화사업 추진

상업·업무, 주거, 생활SOC 등 필요시설 확충을 통한 보행일상권 실현, 대상지 적극 발굴을 위한 제도개선 등 역세권 활성화사업 지속 확대

#### □ 추진배경

- 대중교통과 시민활동이 집약된 역세권 중심의 도시 공간구조 재편
- 직주근접·보행일상권 실현 위해 복합고밀개발 유도 및 지역필요시설 확충

#### □ 주요내용

- 간선도로변 대상지 확대, 용적률 인센티브 추가 도입 등 사업 활성화 도모
- 사업성 분석 지원 등 신속한 사업추진 의사결정 및 사업화 방안 지원

##### <용역 개요>

- ◆ 용역명 : 도시정비형 재개발 역세권 활성화사업 사업성 분석 지원
- ◆ 용역기간 : '25. 3.~'25.12.
- ◆ 용역비 : 55백만원
- ◆ 내용 : 역세권 범위내 도시정비형 재개발 사업가능 대상지 타당성 및 사업성 검토

#### □ 추진실적

- 대상지 발굴 지원 등을 통해 역세권 활성화사업의 지속 추진
  - '19년 시범사업 5개소를 시작으로 '25.7월 기준 총 55개소 선정
  - 도시관리계획 완료-27개소, 입안 중-4개소, 사업계획안 작성 중-24개소
- 지속적인 제도개선(조례·기준 개정)을 통한 민간참여 유도
  - 사업 확대 추진을 위한 용적률·공공기여 기준 등 유연화('24. 5. 조례개정)
  - 필요시 시장 입안 신설, 용적률 기준 삭제, 공공기여 기준을 운영기준으로 위임
  - 노선상업지역(약 95만㎡) 대상지 확대('24. 3. 운영기준 개정)
  - 용적률 인센티브 항목(창의혁신, 관광호텔, 친환경) 도입('24. 3. 운영기준 개정)
  - 도시정비형 재개발사업 대상지선정 기준 개선(신축건축물 비율 기준 삭제) 및 상업지역 배분물량 기준 삭제 등('24. 3. 운영기준 개정)

#### □ 향후 추진일정

- '25. 7.~ : 대상지 선정 및 대상지별 계획(안) 마련 등 사업추진(계속), 사업성 분석 지원 용역 착수·시행

## 4. 공공기여 시설 확대로 저출산 고령화 사회변화 대응

사회적 여건 변화 및 요구에 유연한 대응을 위해 필요한 시설을 설치 제공할 수 있도록 도시계획 조례로 정하는 시설을 추가 신설

### □ 추진배경

- 인구구조 변화(저출산고령화)에 대비하여 공공산후조리원 등 공공서비스 지원을 위한 제도개선 요구 증대
- 사회 요구의 유연한 대응을 위해 다양한 공공서비스 수요를 담을 수 있는 공공기여 시설의 포괄적 용도 추가 필요

※공공청사등으로 명확히 정의되지 않는 공익시설(청년월세지원센터, 창업지원센터 등) 공급 곤란

### □ 추진경위

- '24. 9. 11. : 구청장협의회 정기회의 안건 제출(용산구)
  - 도시계획 조례 제20조 제2항 6호 신설(공공산후조리원)
- '24. 9. 27. : 도시계획 조례 개정 건의(용산구→도시계획과)
- '25. 1. 23. : 자치구 규제철폐 건의(용산구→도시계획과)
- '25. 5. 19. : 도시계획 조례 개정 공포

### □ 개정내용

- 조례로 정하는 공공기여 시설 추가 신설[제20조제2항제6호 및 제7호]
  - [제6호] : 저출산·고령화 대책 지원시설
    - ▶ 지자체 여건 등 고려 저출산·고령화 대비를 위해 저출산·고령화 대책 지원시설 신설
  - [제7호] : 공공지원시설
    - ▶ 공공서비스 수요에 유연한 대응을 위해 공공지원시설 신설

### □ 기대효과

- 공공기여 시설 추가로 지자체 여건등을 고려하여 저출산·고령화에 따른 인구구조 변화에 효율적으로 대비하고 다양한 사회 요구의 유연한 대응 가능



## 5. 보행일상권 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진

『2040 서울도시기본계획』에서 새로이 제시한 공간구조인 ‘보행일상권’의 실현을 위한 조성계획 기준 마련 및 시범사업 추진

### □ 주요내용

#### ○ (개념정립) 2040 도시기본계획 보행일상권 개념 구체화

- 내가 사는 집을 중심으로 주거·업무·소비·여가·문화 등 다양한 활동을 도보 30분 내로 누리는 자족적인 생활권

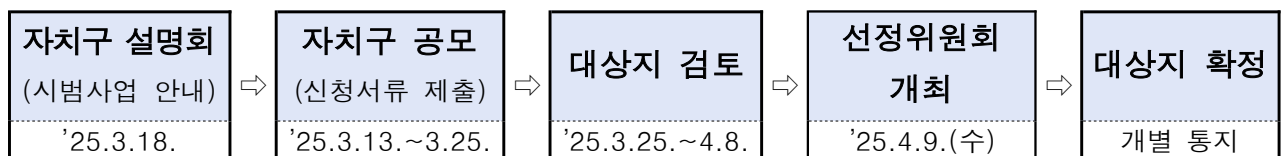


#### ○ (필수시설) 보행일상권 생활기능 및 필수시설(공공+민간) 도출

- 시민의 생활기능 및 일상활동 등의 분석을 통해 서울형 보행일상권 실현에 필요한 ‘보행일상권 필수시설’ 검토·도출

#### ○ (시범사업) 보행일상권 조성계획 수립 및 기준 마련

- 선정방법 : 대상지 적합성, 파급효과, 자치구 추진의지 등 종합적 고려하여 선정위원회에서 시범대상지 확정
- 선정절차 및 추진일정



### □ 향후 추진일정

#### ○ '25. 7.~8. : 보행일상권 조성계획 기준 마련

## 6. 서울형 용적이양 선도사업 추진방안 마련

'24년 용적이양 실행모델 개발 및 조례 제정(안) 마련 이후, 실제 선도 지역에 적용을 통해 '서울형 용적이양제도'의 실효성 검증

### □ 추진목적

- '24.12. 실행모델 개발 용역을 통해 '즉시 적용가능한 실행모델'을 개발하고, '25년 상반기 「용적이양 조례」 (가칭) 제정을 통해 '서울형 용적이양제도' 추진 위한 기반을 마련할 예정임
- 이러한 제도 마련과정과 동시에, 용적이양제도의 적용이 필요한 선도 지역을 선정하고, 실제 사업화 방안 및 세부 운영기준을 마련하고자 함

### □ 주요내용

- 용적이양제도의 즉시 적용을 위한 선도사업지 선정
- 사업지별 계획수립 가이드라인 마련
- 원활한 선도사업 추진을 위한 협력체계 구축 및 프로세스 지원

#### <용역 개요>

- ◆ 용역명 : 서울형 용적이양 제도의 안착을 위한 선도모델 사업화 방안 마련
- ◆ 용역기간 : '25.3.1. ~ '25.12.31.(10개월) ◆ 소요금액 : 400백만원
- ◆ 입찰방법 : 일반공개경쟁입찰

### □ 추진경위 및 향후 추진일정

- '25. 2.25. : 공론화를 위한 용적이양 도시공간정책 컨퍼런스 개최
- '25. 2.27. : 시장 보고(최종 보고)
- '25. 3. : '선도사업추진' 용역 발주 및 착수
- '25. 6. 2. : 법률적 기반 강화를 위한 토론회 개최
- '25. 下. : 「서울특별시 용적이양제 운영에 관한 조례」 입법예고

## 7. 종묘~퇴계로 일대 녹지생태도심 핵심사업 추진

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

### □ 추진배경

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

### □ 주요내용

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

### □ 추진실적

- '22. 4. : 녹지생태도심 재창조 전략 발표(기자설명회)
- '23.10.~'24. 1. : 세운재정비촉진계획 주민공람 및 공청회
- '24. 3. : 세운재정비촉진계획 도시재정비위원회 심의가결
- '24. 6. : 세운재정비촉진계획 결정 고시
- '24. 6.~'25. 2. : 도심공원 조성사업(삼풍~PJ) 타당성조사 시행
- '25. 4. : 市 투자심사 완료(조건부 추진)

### □ 향후 추진계획

- 중앙투자심사 추진('25. 7.~)
- 도심공원(세운~청계~대림~삼풍~PJ~인현~진양) 단계별 조성
  - (삼풍상가) 실시계획고시('25. 7.) 등 도시계획시설사업 절차 이행
  - (PJ 호텔) 촉진계획 고시('25. 7.), 추진위원회 승인('25. 8.)
- 재개발 활성화 유도를 위한 공공 정비계획 확대(6-1-1구역 등)

## 8. 다동공원 조성사업 추진

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

### □ 추진배경

- 녹지생태도심 재창조전략의 가시적 성과달성을 위한 시범사업 추진
  - 장기미집행 시설이며 주변 파급효과가 큰 다동공원을 시범사업지로 선정
- 정비기반시설의 조기 확보 및 정채된 정비사업 활성화 도모

### □ 사업개요

- 위치/면적 : 중구 다동 33-5 일대 / 5,726㎡
- 사업내용 : 보상(10필지 1,114.1㎡, 건물 4동, 영업권 21), 공원조성 등
- 소요예산 : 912억원(도시재생기금, 보상 850, 공사비 등 62)
- 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. 9.~(현재) : 보상추진 중(물건조사 및 보상계획공고 완료, 감정평가 중)

### □ 향후 추진일정

- '25. 7.~12. : 보상 (감정평가, 협의 등)
- '26. 1.~12. : 문화재조사, 공사시행(철거, 공원조성)

## 9. 도시정비형 재개발사업 신속통합기획 확대 추진

도시정비형 재개발사업에 신속통합기획을 확대하고, 도시·건축 통합설계 도입 등으로 도심의 개발정비 활성화 도모

### □ 추진배경

- 기존 주택사업 중심으로 진행된 신속통합기획을 도시정비형 사업으로 확대하여, 중심지 활성화 및 계획적 도시정비 유도
- 도심 성장거점 육성 및 도시경쟁력 강화를 위해 신속통합기획을 통한 공공지원

### □ 추진사항

- '21. 9. : 「신속통합기획」제도 도입
- '24. 8. : 도시정비형 재개발 신속통합기획 시범사업 추진(봉래2지구, 관수8지구)
- '25. 2. : 도시정비형 재개발 「정비사업 통합심의」 운영
- '25. 3. : 도시정비형 재개발 정비계획 수립을 위한 신속통합기획 추진

### □ 도시정비형 신속통합기획 주요내용

- 서울시 도시정책 및 사업 실현성 제고를 위한 공공의 가이드라인 제시
  - (공공정비계획) 녹지생태도심, 중심지 기능 복합화 등 서울시 핵심 도시정책 실현
  - (지구별 사업계획) 개발 시뮬레이션 검토로 예측 가능한 계획지침 제시
- 지역 특성을 반영한 도시·건축 통합설계 도입 및 인센티브 운용
  - 경관, 보행, 특화 디자인, 가로 활성화 및 외부공간 설계 등 계획 지침 마련
  - 도시규제 완화(높이, 밀도 등) 방안 및 지역 특화 인센티브(허용) 발굴
- 개별 사업지구 주민제안 시 절차 간소화 및 일관된 사업관리 추진
  - 신속통합기획 자문(Fast-Track) 적용 및 정비사업 통합심의 운영

### □ 향후 추진일정

- '25. 4.~ : 정비예정구역 신속통합기획 및 공공정비계획 수립(충신동, 남대문로5가)

## 10. 수서택지개발지구 지구단위계획 재정비

대규모 택지개발지구 및 주변지역을 포함한 계획적 도시관리를 위해 지구단위계획 재정비를 통한 공간구상 및 정비기준 제시

### □ 주요내용

- 재건축 시기가 도래한 주택단지 재건축 가이드라인 마련
  - 아파트단지 16개소 특별계획구역 지정('92~'97 준공)
  - 대모산 인접 저층단지(4개소) 재건축 여건 개선을 위한 용도지역 조정 제시
  - 재건축 상위계획(2030 도시 및 주거환경정비기본계획)과의 정합성 확보
    - ※ 용적률체계(기준/허용/상한): 2종일반(190/210/250), 3종일반(210/230/250)
  - 재건축을 고려한 비행안전구역(60~124m) 범위 내 건물 높이 완화
    - ※ (주택단지) 2종일반 : 5층 이하 → 75m 이하, 3종일반 : 15층 이하 → 105m 이하
- 수서·문정 지역중심 육성을 위한 수서역 일대 개발사업과 연계방안 마련
  - 수서역, SRT, 환승센터 복합개발 등과 연계한 지하보행 네트워크 구축
  - 역세권 주택단지 용도지역 상향을 통한 산업지원 및 근린지원 기능 도입
  - 상습정체구간(밤고개로) 교통 완화를 위한 우회차로 확장(3→4차로, 210m)
- 용적률 체계 개편을 반영한 용적률 재정비(일반획지)
  - 3종일반(기준/허용): 220/250% → 250/275%, 일반상업(기준/허용) 600/800% → 800/880%

### □ 추진실적

- '23.09.26. 재정비용역 착수
- '24.11.07. 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람 공고 및 주민설명회
- '25.05.28. 도시·건축공동위원회 심의(결과: 수정가결)
- '25.06.26. 지구단위계획 결정(변경)(안) 재열람 공고(기간: '25.6.27.~7.10.)

### □ 향후 추진일정

- '25.08. 지구단위계획 결정(변경) 고시

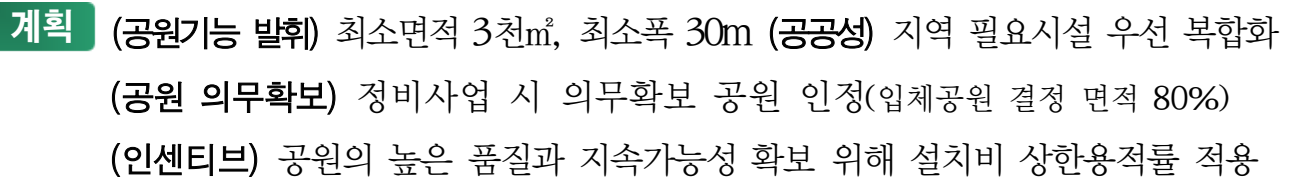
### □ 기대효과

- 선제적 재건축 가이드라인 마련을 통한 신속한 주택공급 견인
- 수서역 일대 지원기능 도입을 통한 수서·문정 지역 중심 육성

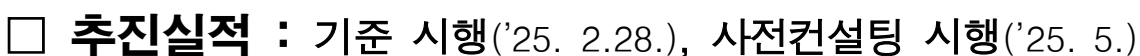


## □ 주요내용

- 입지** 공원녹지 충분, 도시기능 복합화, 보행·녹지 연결, 지형단차 활용이 유리한 지역



**절차** 사전컨설팅, 도시·공원위원회 공동자문, (정비사업) 신속통합기획 통한 신속기획



- 15 -

## 12. 공익사업 추진시 감정평가 추천방법 개선

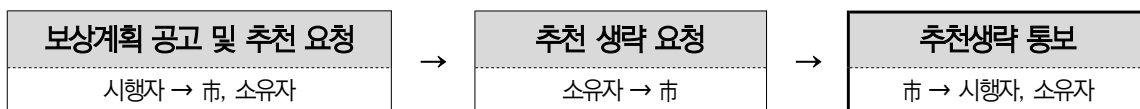
공익사업 등 보상평가 시 사업시행자가 SH공사인 경우 서울시 추천을 생략하여 신속한 사업 추진 도모

### □ 추진배경

- 사업시행자가 SH공사인 경우 토지소유자들의 집단 민원 발생
  - 토지소유자들이 SH공사와 서울시를 동일 기관으로 인식, 사업시행자에게 유리하게 감정평가 될 것으로 우려하여 보상금 산정의 공정성 훼손 문제 제기
- 창의행정담당관 규제철폐 안건 선정
  - 신속한 공익사업 추진을 위한 市 감정평가업자 추천 생략 기준 검토 필요

### □ 주요내용

- (법률기준) 보상금액 산정 시 감정평가의 객관성과 공정성 확보를 위해 감정평가 3인 중 1인을 시·도지사가 추천
    - 토지보상법 제68조(보상액의 산정) 및 시행령 제28조(시·도지사와 토지소유자의 감정평가법인등 추천)
  - (개선내용) 시·도지사 감정평가사 추천 생략
    - 대 상 : SH공사가 사업시행자인 사업
    - 내 용 : 토지소유자 동의요건 충족 시 감정평가사 추천 생략
- ※ 요건 : 토지면적 2/3 이상 소유자, 소유자 총수의 과반수 이상 동의



- (개선추진) '25. 6월부터 SH공사 시행사업 감정평가업자 추천 생략 시행

### □ 기대효과

- 공익사업의 신속한 사업 추진으로 시민 주거 안정 도모
- 감정평가업자 추천 업무 개선으로 행정 신뢰성 제고