



제285회 시의회 임시회
도시계획관리위원회

창조·혁신의 선도! 꿈의 실현!!

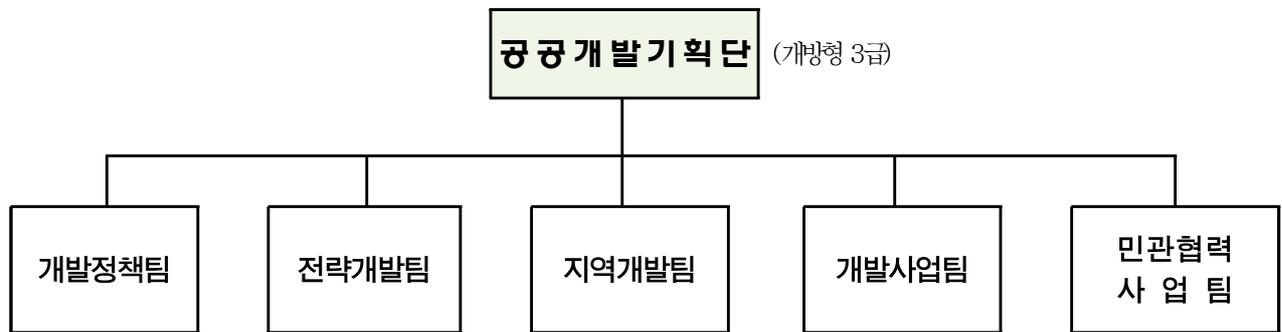
주요업무보고

2019. 3. 6

공공개발기획단

I . 일반 현황

조 직 1단 5팀



인 력 정원 23명 / 현원 21명

(’19. 3. 6. 현재)

구 분	계	1 ~ 3급	4 급	5 급	6 급	7급이하	관리운영
정 원	23	1	-	5	10	6	1
현 원	21	1	-	5	8	6	1

※ 시간선택제 임기제(7급) 3명 별도

주요기능

- 도시계획변경을 위한 사전협상추진 및 제도운영·관리
- 공유재산의 활용전략 수립 및 서울형 위탁개발 추진
- 도시경쟁력 강화 및 지역재생을 위한 市 핵심프로젝트의 기획

팀별업무

팀 명	담 당 업 무
개발정책팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주요업무계획, 조직, 인사, 감사, 예산계획 등 총괄 ○ 서울숲 일대 명소화 기반조성사업 추진 ○ 서울 입체도시 조성 마스터플랜 수립 ○ 독립운동 기념공간 조성 기본구상 수립
전략개발팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국공유지 활용 민관협력사업 모델개발 ○ 공공부지 전략거점개발 실행방안 수립 ○ 과천대로 일대 종합발전계획 수립 ○ 난곡일대 유희부지활용 기본구상 수립
지역개발팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공기관 이전 적지 활용방안 수립 ○ 위탁개발사업 개선 및 활성화방안 수립 ○ 서울형 위탁개발사업 추진 ○ 광장동 체육시설 부지 기본구상 수립
개발사업팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중랑·서남물재생센터 부지활용 기본계획 수립 ○ 문래역 인근 저활용 공유지 활용방안 마련 ○ 新교통수단(이동수단) 도입 기본계획 수립 ○ 한강중심의 新도시재생 전략계획 수립 ○ 민간 도시계획시설 부지 사전협상
민관협력 사업팀	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립 ○ 서부간선도로변 유희부지 활용방안 수립 ○ 도시계획변경 사전협상 추진 ○ 오금역 일대 부지활용 및 관리 기본구상 수립(성동구치소)

예산 2019년도 예산 현황

(단위 : 천원)

○ 본예산 : 54억원

2019년 예산현액	2019년 본 예산	이월예산	
		명시이월	사고이월
6,451,323	5,367,163	150,000	934,160

○ 2019년 회계별 예산현황(본예산 기준)

본 예산	일반회계	도시개발특별회계
5,367,163	39,252	5,327,911

○ 성질별 예산현황(본예산 기준)

성 질 별	예 산	비 고
총 계	5,367,163	
시 설 비	4,600,911	
기타보상금	30,000	
인 건 비	6,859	초단시간근로자(1명)
일반 용역 등	680,141	
일반운영비 등	49,252	

II . 성과 진단·분석

- ❖ **【현황】** '08년 추진반 신설후 다양한 현안부지 논점대응하며 성숙·발전 지속, 가용지 부족, 사회환경변화 등 서울의 여건 고려한 전략적 도시개발 필요



- 주요사업 건수는 지속증가 : 11건('13년) → 41건('17년) → **56건('19년)**
- 다양한 현안사항 해결을 위해 적시적 대응해 왔으나, 무한 경쟁시대, 市가 직면한 사회·경제적 측면의 전략계획수립 등을 위해 공공중심의 공공개발기획 역량 강화 필요
 - 도시경쟁력 강화(新부가가치 창출), 개발기획 체계화·전문화, 법령제도 변경에 효과적 대응
- ❖ **【주요 성과】** 장기표류사업에 대해 실현가능한 계획(안) 마련하여 중심지 전략개발 ~ 주요부지 거점개발 / 지침 ~ 실행화 방안까지 추진
 - 민선 5~6기 주요 거점공간 프로젝트 사업개발기획 완료하여 타실국본부 이관
 - 국제교류복합지구, 창동·상계 광역중심, 마포 석유비추기지, 노들꿈섬, 수색역세권 등
 - 서울의 미래가치 증대를 위한 市 핵심사업의 창의적 공간기획
 - 동부지법, 산업인력공단, 어울림플라자, 성동구치소, 도봉소방학교, 서울숲, 관문도시 등
 - 공공토지자원 활용기획('16.10), DB화(1,515개소), 개발전담부서 역할 정립('17.1)



<국제교류복합지구>



<창동·상계 신경제중심지>



<노들꿈섬 >



<용산 관광호텔-사전협상>

개발구상·기본계획·사업성·사업방식까지 종합 솔루션 제시

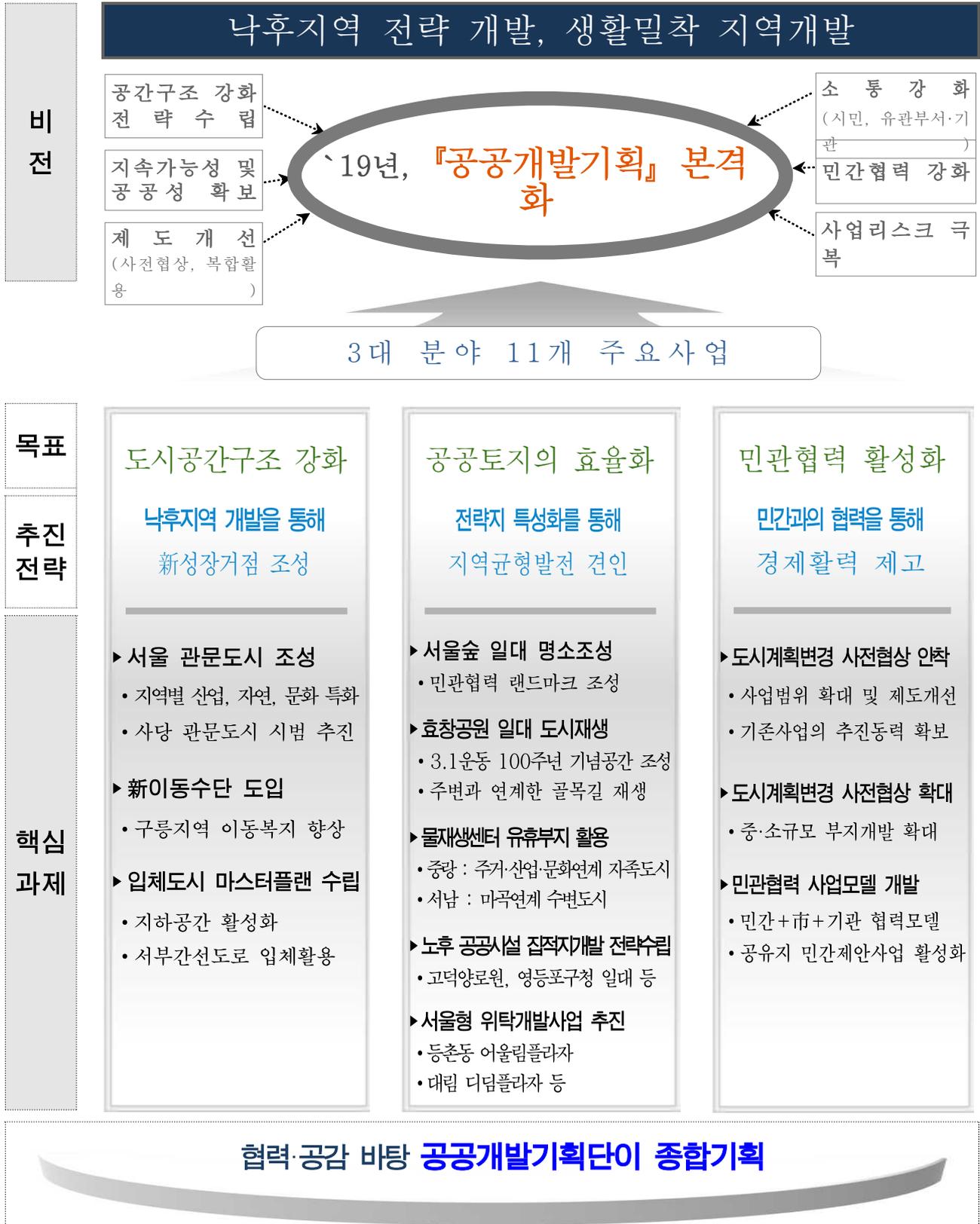
- ❖ **【협치 성과】** 시민, 민간사업자, 전문가, 관계기관 등 협업을 통해 사업추진을 위한 공감대 조성 및 안정적 사업안착으로 성과 가시화
 - 개발발표(`05년)후, 10여년 논란 지속됐던 노들꿈섬 조성계획 확정(`16년)
 - “운영-시설-조성 3단계 공모 新도시재생 프로세스” 최초 시도·정착
 - 현대GBC 건립계획 최초(`13년), 성수동 삼표부지 끈질긴 협의로 이전(철거) 협약체결(`17년)
 - 대규모 민간부지 선제적 가이드라인 마련 및 사전협상 추진 지속(`09년~현재)
 - 제도정비, 협상완료 4개(강동종합, 홍대역, 용산관광터미널, GBC), 협상진행 3개(동서울터미널, 광운대역세권, 성대터미널)
- ❖ **【역할 확대】** 市 역점사업에 대한 주요쟁점 선제적 대응, 사업실현가능성 제고 등 사업의 안정적 추진기반 마련함에 따라 공공개발기획단의 역할 확대
 - 현안사업 신규발생 `18년 16건, 기획예산편성 `18년 4억 → `19년 12.5억원
 - 타 실·본부·국 주요사업 협업요청 및 사업개발기획요청 보편화, 사업계획 전문화

❖ **【향후 과제】**

- 1 / (공감) 다양한 이해관계로 인하여 일부사업 안정적 사업추진에 한계
 - 시민·사회단체와의 지속적인 소통을 통해 실현 가능한 계획안 마련
 - 실·본부·국별 의견을 종합한 사업계획 조정(조율) 및 협력을 통해 실현가능성 제고
- 2 / (환경) 대규모 사업중심, 정책환경 급변 등으로 민간의 사업참여 제약
 - 공공성과 사업성의 균형적인 고려를 통해 사업실현 가능성 제고
 - 중소규모 부지개발 제도·환경조성을 통해 민간개발 촉진
- 3 / (체감) 특정지역 중심, 사업기간 장기, 평범한 콘텐츠 등으로 시민 체감도 미흡
 - “소확행”, “일과 삶의 균형” 등 시민중심 사업화, 지역특성에 맞는 콘텐츠 발굴

경기침체, 저성장, 인구정체, 실업률 등 도시 환경에 적극 대응하여, 2019년은 「지역성장, 균형발전을 위한 전략적 도시개발기획」에 집중하겠습니다.

Ⅲ. 비전 및 전략 체계도



IV. 주요 업무

◆ 3대 분야 11개 주요사업

1. 낙후지역 개발 新성장거점 조성

2. 공공토지의 전략적·효율적 활용

3. 민관협력 통한 경제활력 제고

1. 낙후지역 개발 新성장거점 조성

1 서울 관문도시 조성

2 新 이동수단 도입 기본계획 수립

3 서울입체복합도시 마스터플랜 수립

서울 관문지역을 **일자리 거점** 으로 조성하여 **경제활력 제고**

❖ 그간 방치된 市 외곽의 소외지역 12개소를 서울의 관문도시로 지정, 지역특색에 맞는 일터, 삶터, 쉼터가 어우러진 **新성장거점**으로 조성

핵심 전략	일자리 창출	주택 공급	이미지 개선
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 산업·교통·물류 기능 강화 ▶ 청년창업지원, 혁신기업지원 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 신혼부부·청년주택 ▶ 직주 근접 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 경관개선, 낙후시설 정비 ▶ 친환경 단지 조성 등

❖ 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립 (`18.9 ~ `19.9)

○ 관련 계획, 사업여건 등을 고려한 개발 전략 및 종합관리계획 마련

- ▶ (1단계) 도봉, 온수, 수색, 개화
- ▶ (2단계) 신내, 신정, 석수

〈1단계 지역 조성방향 및 가용지 현황〉

대상지역	관문도시 조성 방향	가용지
도봉	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 주거 시범단지 조성 및 복합환승기능 강화 • 도시계획시설 통합 및 집적 	<ul style="list-style-type: none"> • 도봉공영차고지 • 폐기물처리시설 일대
온수	<ul style="list-style-type: none"> • 첨단산업·문화관문 도시로 재생 • 생태 문화축 조성 및 철로를 활용한 접근성 개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 향동철길 인근 부지
수색	<ul style="list-style-type: none"> • 상암 및 수색역 첨단 산업 지원 기능 • 직주 근접을 위한 공공주택 	<ul style="list-style-type: none"> • 은평공영차고지 • 폐기물처리시설 일대
개화	<ul style="list-style-type: none"> • 공유 주거, 기업 입주 공간, 여가 기능 등 복합관문도시 • 한강과 연계한 생태공원 조성(개발제한구역) 	<ul style="list-style-type: none"> • 방화차량기지 • 폐기물처리시설 일대 • 김포공항 주변지역

❖ 선도사업으로 사당관문을 “청년특별성장구역”으로 개발

○ 지식산업센터 + 창업지원센터 + 청년주거가 복합된 도시로 조성

○ 공공개발(도시개발사업)과 민간의 사전협상방식 병행하여 조속완성

- 구역지정·사업계획승인(`20년), 보상·실시계획인가(`21년), 착공(`22년)

한강권역 주요 거점 연계를 통한 지역 활성화 도모

- ❖ (실태) 전략거점 개발 및 관광명소화 추진중이나 거점간 연계부족
 - 한강변 중심으로 다수의 거점지역 개발중(잠실, 서울숲, 여의도, 마곡 등)이나, 도시철도 단절·우회구간 등 대중교통을 보완할 전략적 이동수단 필요
- ❖ (전략) 대중교통 보완 및 명소화 시설로 적합한 곤돌라 도입
 - 한강권역 중심으로 주요 활동거점 간 교통연계를 강화하는 노선 검토
 - 생활인구 밀집도, 도시철도 우회도, 거점지역 분석, 부지확보 가능성 등 고려
 - 수송능력(중장거리, 중규모 이상 운송), 경관, 관광활성화 등 고려시 곤돌라가 적절
 - 영국(런던), 미국(뉴욕, 시카고), 터키(앙카라) 등 도시교통수단 및 관광자원으로 활용중
- ❖ (계획) '19년 시범사업 공론화 추진 *기본계획 용역('18.1~'19.7, 455백만원)
 - '19년초: 노선 선정 및 공론화 / '19년말: 실행방안 검증 및 세부계획 수립

구릉지역 교통환경 개선을 통한 보행약자 이동복지 향상

- ❖ (실태) 구릉지역 주거지의 경우 접근성 취약으로 주민 이동 불편 야기
 - 특히, 노약자 등 보행이 어려운 계층에게 계단길 등으로 인한 생활 장애 발생
 - ※ 보행약자(유소년, 노약자) 비율 상위 20% 지역 중 50.5%가 경사도 10° 이상 지역
- ❖ (전략) 지형적 특성을 고려한 경사형 E/V, 모노레일 도입
 - 2개 시범사업(미아역, 솔샘역 인근) '19년 연내 착공으로 시민체감도 향상
 - 시범사업 외 수요조사 및 기술검토를 통해 서울시 전역으로 확대 추진
 - 물리적·기술적 한계 극복을 위한 서울형 新이동수단 모델 발굴 추진
- ❖ (계획) '19년 시범사업 2개소 착공 후 '20년 운영 개시
 - '19년초: 기본계획 수립, 실시설계 및 인허가 / '19년말: 착공



<런던-에미레이트 에어라인>



<뉴욕-루스벨트 아일랜드 트램웨이>



<일본-경사형 E/V>

서울 입체복합도시 구축 마스터 플랜 수립

서울입체도시 마스터플랜 수립을 통한 입체도시 조성 기틀 마련

- ❖ 단절된 기반시설 계획에서 입체복합적 통합 도시공간 계획으로 변모
 - 그 간 도로, 하천, 지하도 등 부서단위 개별적 사업 추진으로 활성화 한계
 - 기반시설의 통합 활용 등 서울시 전체 도시공간구조차원의 종합검토 필요
 - 정부에서도 관련법 제정 및 제도 개선 추진 중, 입체복합 활용 논의 활발
 - ※ 국토부 '도로공간의 입체개발에 관한 법률안' 제정, '입체하천구역도입' 연구 등 추진
- ❖ 입체복합도시 마스터 플랜 수립을 통한 도시공간의 복합활용 추진



▶ 서울 입체복합도시 구축 마스터플랜 수립 용역('19.3~'20.10) / 용역비 481백만원

❖ 서부간선도로 마스터 플랜과 병행하여 '19년 선도사업 추진



- 서부간선도로 일반도로화 전 구간의 유휴공간과 주변 지역을 조사, 도시맥락을 고려한 활용 검토
- 향후 기반시설 지하화의 모델 사업으로 추진, 지역재생과 통합 검토하며 우선 추진하는 유휴부지 활용 기본계획수립

▶ 서부간선도로변 지역활성화를 위한 시범사업계획 및 타당성 조사('19.3~'20.2) / 용역비 150백만원

공공개발기획단장 : 이성창 ☎8345 개발정책팀장 : 오승민 ☎8352 담당 : 장승권 ☎8355
 지역개발팀장 : 노승원 ☎8357 담당 : 이지은 ☎8360

2. 공공토지의 전략적·효율적 활용

1 서울숲 일대 세계적 명소 조성

2 호창공원 일대 독립기념 공간조성 및 도시재생

3 물재생센터 유휴부지 활용 미래전략공간 조성

4 노후 공공시설 집적지 개발 전략 수립

5 서울형 위탁개발, 시유지 활용성 확대추진

삼포공장 처분계획·과학문화미래관 공모확정하여 **서울숲 완성 도모**

- ❖ 균형발전 선도하고, 지역재생 침투·확산되는 창의적 공원계획 필요
 - '13년 현대GBC 계획(110층) 좌절후 지역주민의 상대적 박탈감·피해의식 고조
 - 40년간 레미콘 공급, 소음·공해 등 안전과 환경문제로 공장이전 민원지속
 - '03년 서울숲 공원계획 발표시 미완의 공원으로 조성(61만 m^2 중 2/3만 공원화)

❖ (과학문화미래관) 디자인·콘텐츠 차별화, 지역성 강화된 세계적 명소로 조성

- 민관협력 사업으로 **포스코와 협업 추진**
- 도시, 자연, 문화가 어우러진 복합공간
 - 복합콘텐츠 (과학+도서관+문화 등)
- 하반기 공유재산관리계획 수립
- 창의적 디자인 위한 **국제설계공모 추진**

<라빌레트 과학산업박물관>



❖ (삼포성수공장) 이전·철거 처분방법 `19년내 확정하여 실행력 확보

- 삼포성수공장 이전협약체결(`17.10월)
 - '22년 6월말까지 공장 철거(이전) 추진
- 협약이행 담보를 반영한 공장철거(이전) **후속협약 조속 체결**
 - (협약) 서울시, 삼포산업, 현대제철, 성동구
 - (내용) 공장 이전·철거시점, 부지처분계획, 담보이행 등
- `19년내 부지처분방법 및 처분계획 확정

<'18년 삼포부지 기본구상(안)>



▶ 삼포산업 성수공장 부지처분계획 및 기본구상 수립 용역('19.3~'20.3) / 용역비 400백만원

효창공원 일대 독립운동 기념공간 조성 및 도시재생

효창공원일대 독립운동 기념공간 조성 및 도시재생을 통한 지역명소화

- ❖ 3.1운동 100주년 기념('19년), 효창공원 '독립운동 기념공간 조성'
 - 백범김구, 삼의사, 임정요인 등 애국선열 묘역 위치, 역사성과 장소성 재조명
 - 박제된 역사공간이 아닌 일상속 추모공간, ^{가칭} 대한민국 100년 공원 조성



- ❖ 정부와의 협업하여 범정부적 사업으로 추진, 상반기 공동발표 추진
 - 정부기관(BH, 문화재청)과 공감대 형성('18.11), '19년 상반기내 공동발표 추진
 - 국가보훈처 및 관련부서(서울시) T/F구성('18.11), 보훈처와 공동용역 추진('19.9)
- ❖ 이해관계자 합의도출(상반기), '포럼운영 및 기본계획'추진(하반기), 사업본격화
 - **(보훈단체)** 유공자 및 보훈단체 중심 설득
 - **(축구협회)** 대한축구협회, 25개구 축구인 간담회 등 의견수렴 및 공론화
 - 포럼 운영, 기본계획 및 타당성조사 용역 착수

▶ 독립운동 기념공간 조성 포럼운영 및 기본계획 수립('19.6~'20.10) / 용역비 500백만원

- ❖ 주변지역과 연계한 효창공원 일대 골목길 재생

- 효창공원 일대를 골목길 특화를 통해 지역과 공존하는 도시공원으로 확장
 - 주변지역자산 활용 및 기존계획과 연계 (숙명여대, 경의선 숲길, 손기정공원 등)



새로운 도시공간 조성을 위한 하수처리시설 개발의 선도모델 구현

[가용부지는 전체 57.6만㎡(중랑 27.3만㎡, 서남 30.3만㎡)으로, 전체부지의 30% 수준]

- ❖ 시설현대화 재정지원 및 가용지 부족한 서울의 미래전략용지로 활용필요
 - 현대화 사업 재정집행 한계로 사업지연 / 가용지 활용 **도시경쟁력 확보 절실**
 - 전문용역을 통해 구체화되고 실현가능성이 담보된 마스터플랜 수립

▶ 중랑·서남 물재생센터 부지활용 기본계획 수립('17.8~'19.6) / 용역비 715백만원

- ❖ 미래가치 증진, 시설기능 유지, 혁신환경 조성 등 원칙하에 사업추진
 - (사업기획) 미래 **100년 혁신성장공간**으로 조성
 - (시설계획) 시설기능 유지, **시설상부 공원화**, 도시연계
 - (사업방식) **공공주도의 新사업모델** 마련



- ❖ 사회이슈(주택, 일자리) 해결위해 **1단계 선도사업 착수**

- (중랑) 공공주택 830세대 공급(토지 16천㎡),
청년창업공간 조성(토지 7천㎡) / '24년 입주
- (서남) 공공주택 2,380세대 공급(토지 55천㎡),
창업기업공간 조성(토지 4천㎡) / '24년 입주



- ❖ 주변부와 통합된 창의적 공간계획 등을 통해 단계별 미래전략공간 조성
 - (조성목표) 주거+산업(일자리)+상업·업무+문화(여가) 어우러진 **자족도시 조성**
 - (사업단계) 재정투입 한계, 사업성 부족 등 현실여건을 고려 **단계적 사업추진**
- 1단계 선도사업/추가8만호(20~24년), 2단계 (23~26년), 3단계 (26~30년), 4단계(38~43년)

향후 계획

- 2019. 3. : 선도사업 기본계획안(추가8만호공급계획에 포함) 마련
- 2019. 5. : 물재생시설 유휴부지 마스터플랜 수립

노후 공공시설 집적지 개발 전략 수립

노후 공공시설 통합개발계획을 통해 지역활력 및 토지활용성 제고

❖ 노후 공공시설이 집적된 대규모부지, 전략적 개발계획 수립 필요

- 市소재 공공시설(93천동) 58% 노후건축물(30년이상) → 대규모부지에 집적
 - ※ 고덕양로원, 영등포구청, 금천여성발전연구원, 북부기술교육원, 북부여성발전센터, 강동구청 등
- 종합 마스터플랜 없이 필요에 따라 분할 개발, 토지가치 저하 사례 빈번

▶ 공공부지 전략거점 개발계획 수립용역('19.2~'20.6) / 용역비 500백만원

❖ 주요부지 마스터 플랜 수립을 통해 지역균형발전 전략 거점 조성

- 섬처럼 고립된 고덕양로원 일대, 지역 중심형 전략 거점으로 조성
 - 아파트로 위요된 6만여㎡ 공공부지, 지역과 무관한 공공시설만 집적
 - 재산관리관별 분할 관리 및 개발로 토지의 효율적 이용 저해

위 치 : 강동구 시립고덕양로원 일대
 면 적 : 전체 59,421㎡
 도시계획 : 2중일반주거, 사회복지시설, 철도
 활용현황 : 양로원, 장애인복지관, 기술교육원



- 분산된 영등포구청일대 공공시설부지, 순환개발로 토지이용 합리화
 - 국공유지 집적지 내 저밀 노후건축물 다수 분포

위 치 : 영등포구 당산동3가 3 외
 면 적 : 전체 약40,000㎡
 도시계획 : 준주거지역, 공공청사, 공원, 주차장
 활용현황 : 영등포구청, 구민회관, 경찰서,
 공영주차장, 공원



❖ “어린이전문병원 부지선정 및 개발구상 용역”으로 의료체계 강화지원

- 수익성이 낮은 어린이 특수질환에 대한 진료시설 부족 → 공공시설 확충 필요
- 토지입지여건에 따라 공공시설이전, 복합개발 등 다양한 개발방식 검토추진

▶ 어린이전문병원 부지선정 및 개발구상 용역('19.3.~'19.11.) / 용역비 200백만원

‘서울형 위탁개발’, 시유지 활용성 확대 추진

“서울형 위탁개발사업”의 안정적 추진으로 공공성 및 사업성 확보

❖ 기존 위탁개발의 한계를 극복한 서울형 위탁개발 사업 마련

(위탁개발사업) 공공수탁기관에 공유재산의 개발, 운영관리를 위탁하는 개발방식

- 근거법령 : 공유재산 및 물품관리법 제43조의3, 동 시행령 제48조의2 등
- 수탁기관(SH, LH, 캠프) 자금조달, 공공/수익시설 병행 조성, 지자체 재정부담 경감
- 수탁기관은 수익시설 임대·관리를 통해 개발비용 상환 (최대 30년)

○ 서울형위탁개발 : 복합개발 개념, 사업의 질 향상 및 리스크 분담 등 개선

- 전담부서지정, 전문성 강화 및 사업계획 중심의 공정한 수탁기관 선정
- 공공·수탁자간 리스크 분담(공동개발) 및 관리, 계약 전 사업 검증

❖ 공공개발기획단, 위탁개발 사업추진 전문부서로서 체계화 완료('18.4)

- 위탁개발 사업추진 전담부서 지정('17.1 행정기구 설치조례 개정)
- 종합 개선계획 수립 등 사업 시스템 정비

- 매뉴얼(사업 제안서 작성지침, 수탁기관 심사기준) 및 표준계약서 작성

❖ 서울형 위탁개발 사업 추진 본격화(등촌동 어울림플라자, 대림동 디딤플라자)



<등촌동 어울림플라자> 국제설계 공모 완료



<대림동 디딤플라자> 타당성 조사 진행 중

- 후속사업검토(금천경찰서 이전지, 광장동 체육시설부지), 區추진사업(중구, 서초구) 지원

❖ 사업체계 고도화 및 관련 제도개선으로 위탁개발사업 활성화

- 관련 절차·제도·체계·지원방안 재검증⇒개선방안 마련

- ① 수탁기관 확대 ② 위탁가능 대상확대

- ③ 매뉴얼고도화(계약관계, 수수료체계, 평가지표등) ④ 지원시스템(정보공유플랫폼등)

- 행정안전부와 업무 협의를 통해 관련 법제도 지속 보완

▶ 위탁개발개선 및 활성화방안 수립용역('18.12~'19.6) / 용역비 141백만원

작성 자 공공개발기획단장:이성창☎8350 지역개발팀장:홍순명☎8357 담당:서민수☎8359,박용석☎8361

3. 민관협력 통한 경제활력 제고

1 도시계획변경 사전협상 추진

2 중·소규모 부지 도시계획변경 사전협상 확대

3 민관협력 사업모델 개발

대규모 부지 개발지원을 통해 일자리 창출 및 지역 활성화

❖ 사전협상 제도개요

- 대상/목적 : 저이용 부지의 효율적 활용 및 공공성 증진
- 공공기여 : 도시계획 변경으로 인한 토지주 계획이득의 일부 사회적 기여
(민간과 공공의 협상을 통하여 결정)
 - 공공기여율 기준 : 용도지역변경으로 증가되는 용적률의 6/10 토지면적(토지가치)
 - ※ 도시계획시설 폐지 공공기여율 20% (용도지역 변경 없는 경우)

❖ 현재 진행 중인 사업에 대해서는 공공 주도로 조속히 협의·추진

- 그간 난제였던 사업들의 성공적 마무리로 사전협상제도 안착
 - ※ 협상완료(4개소) : 강동 서울승합, 마포 홍대역사, 용산 관광버스터미널, 강남 현대GBC
- 협상 진행중(3개소) : 도봉 성대야구장, 노원 광운대 물류시설, 광진 동서울터미널



도봉 성대야구장(협상개시, 48천㎡)



노원 광운대 물류시설(협상예정, 149천㎡)



광진 동서울터미널(협상개시, 37천㎡)

❖ 제도 개선·정비를 통해 공공성 있는 시설 확보 및 지역균형발전 도모

- 공공기여 제공범위 동일 생활권(자치구내 → 특별시내)으로 확대 위해 국토부와 지속적인 협의 추진(강남·북 불균형 해소를 위해 공공기여 활용)
- 도로·공원 등 불필요한 기반시설 대신 공공주택 등 정책적·사회적 필요 시설 확보
- 수요 확대 등에 따라 제도 안정화 및 활성화를 위해 사전협상 조례 제정 추진

생활밀착형 중·소규모 부지 개발을 통해 균형발전 주민체감도 제고

- ❖ 제도 확대(1만 m^2 이상→5천 m^2 이상)에 따른 중·소규모부지 활성화 기대
 - 국토계획법 시행령 개정('19.1.18. 시행)으로 협상 대상지 확대
 - ※ '19. 3월 제285회 시의회 임시회 도시계획조례 개정(안) 상정
 - 사전협상 대상지로 약 200여개가 추가되어 민간투자 활성화 가능
 - 다양한 특성과 수요를 고려, 중소규모 부지의 개발제약요건 해소로 탄력적 개발 가능
 - ※ 단일필지 기준이며, 단일소유 다수필지 소유 등에 따라 대상부지 추가 가능
- ❖ 중·소규모 부지에 대한 민간투자 촉진으로 중·소생활권 중심지역 육성
 - 지역에 필요한 생활 SOC 확충 등 공공기여 유도로 지역주민 삶의 질 제고
 - 주거지역에 대한 근린지원기능 강화 등 상대적으로 낙후된 지역의 경제 활성화 도모
- ❖ 중·소규모 부지 사업 실현을 위한 공공의 적극적 행정 지원 필요
 - 소요기간 단축을 위한 절차간소화 등 사업실현을 위한 행정시스템 구축
 - 중·소규모 부지는 대규모 부지와 달리 교통, 공공기여 등 주요쟁점 적음
 - 전문검토 등을 활용, 협의절차 간소화 방안 등 검토·도입하여 조속히 사업 추진

제도의 체계화·명문화를 통해 안정적인 사업추진 및 활성화 도모

- ❖ 제도의 안정화 및 체계화를 위해 사전협상 조례 제정 추진
 - 협상대상지 확대 등에 따른 제도의 근거 명확화 및 체계화 필요
 - 협상대상지 약 200여개 추가로 제도 활성화 기대됨에 따라 사업추진의 근거 명확화 및 제도 운영의 효율성을 위한 기반 마련 필요

국·공유지 활용 및 재생을 위한 新민관협력 사업모델 개발

- ❖ 기존 민관협력사업(민간투자사업, 위탁개발사업) 한계 노출
 - 토지를 담보한 사업비용 조달 불가 >> 사업성 최우수 지역에만 참여 집중
 - 참여 주체 제한으로 비경쟁 구도 형성 >> 창의적 아이디어 발굴 곤란
- ❖ 안정적 사업구도 내 민간 활력을 담보하는 新민관협력 사업모델 개발



- 순환투자 가능한 독자적 **재원 확보**
- 수익을 목표로 하지 않는 민간(사회적 경제주체)으로 **사업주체 확대**
- 창의적 민간 아이디어를 발굴·도입할 수 있도록 **민간제안방식 다각화**

▶ 국공유지를 활용한 민관협력적 사업모델 개발용역('19.2~'20.10) / 300백만원



기획



혁신



협력



솔루션

2019년, 공공개발기획단이
변화, 혁신의 선봉에 서겠습니다.