

창조 · 혁신의 선도! 꿈의 실현!!

# 주요 업무 보고

2019. 9. 4(수)

공공개발기획단



## I. 일 반 현 황

## II. 주 요 업 무

### 1. 지역정체성 살리는 서울의 대표 명소 조성

- 1-1. 서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성
- 1-2. 효창공원 독립운동 기념공간 조성
- 1-3. 서울 입체복합도시 구축

### 2. 낙후지역 개발 통해 지역균형발전 견인

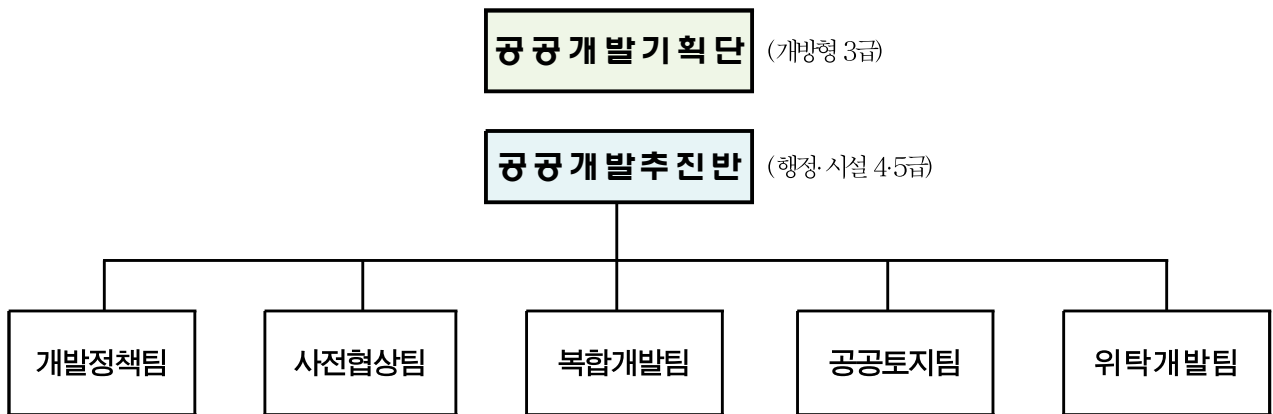
- 2-1. 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립
- 2-2. 서부간선도로변 유희부지 개발계획 수립
- 2-3. 황성동구치소 개발계획 수립
- 2-4. 한강철교 남단 저이용부지 활용계획 수립

### 3. 도시계획 변경 사전 협상 및 위탁개발 추진

- 3-1. 도시계획변경 사전협상 제도개선 및 사전협상 추진
- 3-2. 위탁개발 제도개선 및 서울형 위탁개발 사업추진

# I . 일반 현황

**조 직** 1단 1반 5팀



**인 력** 정원 26명 / 현원 25명

(’19. 9. 4. 현재)

구 분	계	1 ~ 3급	4 급	5 급	6 급	7급이하	관리운영
정 원	26	1	1	5	11	7	1
현 원	25	1	1	5	10	7	1

※ 시간선택제 임기제(7급) 3명 별도

## 주요기능

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

## 팀별업무

팀명	담당업무
개발정책팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요업무계획, 조직, 인사, 감사, 예산계획 등 총괄</li> <li>○ 서울숲 일대 명소화 기반조성사업 추진</li> <li>○ 효창공우너 독립운동 기념공간 조성</li> <li>○ 新교통수단(이동수단) 도입 기본계획 수립 등</li> </ul>
사전협상팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획변경 사전협상 제도개선 및 운영</li> <li>○ 도시계획변경 사전협상 추진(광운대 역세권 등)</li> <li>○ 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립</li> </ul>
복합개발팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울입체도시 구축 마스터플랜 수립</li> <li>○ 서울 서부간선도로변 유희부지 활용방안</li> <li>○ 서울 공간개선사업 자료집 제작 등</li> </ul>
공공토지팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공기관 이전 적지 활용방안 수립</li> <li>○ 국공유지 활용 민관협력모델 개발</li> <li>○ 공공부지 전략거점개발 실행 방안</li> </ul>
위탁개발팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울형 위탁개발사업 추진</li> <li>○ 공공부지 전략거점개발 실행방안 수립</li> <li>○ 위탁개발사업 개선 및 활성화방안 수립</li> </ul>

## 예산 2019년도 예산 현황

(단위 : 천원)

### ○ 총예산 : 59억원

2019년 예산현액	2019년 예산		2018년 이월예산	
	당초	추경	명시이월	사고이월
5,887,323	5,395,163	△564,000	150,000	906,160

### ○ 2019년 회계별 예산현황

본 예산	일반회계	도시개발특별회계
5,887,323	67,252	5,820,071

### ○ 성질별 예산현황

성 질 별	예 산	비 고
총 계	5,887,323	
시 설 비	5,093,071	
기타보상금	30,000	
인 건 비	6,859	초단시간근로자(1명)
일반 용역 등	680,141	
일반운영비 등	77,252	

## Ⅱ . 주요 업무

---

### ◆ 3대 분야 9개 주요사업

1. 지역정체성 살리는 서울의 대표 명소 조성

---

2. 낙후지역 개발 통해 지역균형발전 견인

---

3. 도시계획변경 사전협상 및 위탁개발 추진

---

# 1. 지역정체성 살리는 서울의 대표 명소 조성

1 서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성

2 효창공원 독립운동 기념공간 조성

3 서울 입체복합도시 구축

# 1-1

## 서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성

서울숲 일대 보행교 조성을 통해 지역연계를 강화하고, 세계적 수준의 문화시설 건립 및 레미콘공장 이전(철거) 등을 통해 명소화 추진

### 1 서울숲 일대 보행교 조성

#### □ 사업개요

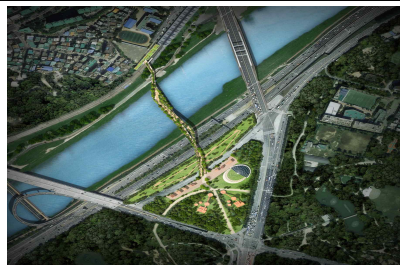
- 사업기간 : '19년 ~ '24년
- 위 치 : 경의선 응봉역 ~ (주)삼표산업 성수공장
- 시설규모 : 연장 350m, 폭 10m(보행자+자전거 겸용)
- 사 업 비 : 450억원

#### □ 추진방향

- 보행교 신설로 서울숲·응봉산 주변지역간 연계(공원영역 확장, 지역성 강화)
- 단절된 지역자원(서울숲, 응봉산) 연계로 보행편의 증진(대중교통 연계) 및 공원 확장(디자인·전망·콘텐츠 특화 통해 지역의 新 명소화)



<위치도>



<평면도(안)>

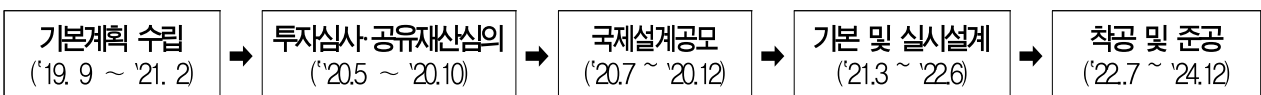


<조감도(안)>

#### □ 추진실적

- '19.8.13 : 기본계획 수립 및 공모관리 용역 추진(입찰공고)
  - 용역기간 : '19.9월 ~ '21.2월(18개월)
  - 소요예산 : 550백만원(전략기획 및 기본계획 수립, 타당성 조사, 공모관리)

#### □ 향후계획



작성자

공공개발추진반장 : 이상면 ☎8345 개발정책팀장 : 하대근 ☎8352 담당 : 김현·박운희 ☎8353/8358



## 2 과학문화미래관 건립

### 사업계획(안)

\* 포스코 사회공헌사업으로 추진

- 사업기간 : '18년 ~ '24년 ('19년 국제설계공모 추진)
- 위 치 : 서울숲 방문자센터+무지개터널 일대
- 시설규모 : 건축면적 약 10,000 $m^2$ , 지상 연면적 약 40,000 $m^2$
- 콘 텐 츠 : 과학관(첨단기술 전시체험) + 문화예술 + 지식(도서관)

▶ 과학문화미래관 건립 실행방안수립 용역('18.12~'19.12) / 용역비 264백만원

### 추진방향

- 서울시 : 서울숲 마스터플랜 합치여부 및 정합성 유지·조정과 건립지원
  - 과학문화미래관 건립부지 제공 및 접근성 개선을 위한 인프라 지원
- 포스코 : 과학문화미래관 계획 및 시설 건립
  - 과학문화미래관은 과도한 시설 지양, 서울숲과 조화로운 시설로 조성
  - 과학문화미래관 시설 조성 후 서울시에 기부채납

### 추진실적

- '18.3.29 : 과학문화미래관 건립을 위한 市-포스코 협약체결
- '18.12. : 서울숲 포럼 의견 반영 시설입지 변경(서울숲 녹지훼손 최소화)
  - (당초)성수대교북단 사거리 일대 → (변경)방문자센터+무지개터널 입구
- '19.8. : 입지변경 및 도입 콘텐츠 관련 포스코 협의 지속

### 향후계획

- '19. 1 : 입지협의 확정, 도입시설 및 콘텐츠 구체화
- '19.12~'20. 5 : (국제)설계공모 추진
- '20. 6~'22. 4 : 기본 및 실시설계
- '22. 5~'24.12 : 시설공사 및 개관

### 3 (주)삼표산업 성수공장 이전(철거) 추진

#### □ 시설개요

- 사업기간 : '17년 ~ '22년
- 위 치 : 성동구 성수동1가 683번지 일대
- 시설규모 : 28,873 $m^2$  (토지소유 : 현대제철, 건물소유 : 삼표산업)
- 총사업비 : 3,410억 (부지처분 가감정평가액, 市+현대제철 산술평균 적용)

▶ (주)삼표산업 성수공장 부지처분계획 및 기본구상수립 용역('19.4~'20.6) / 용역비 380백만원

#### □ 추진방향

- '22년 6월까지 레미콘공장 이전·철거 완료(세부계획 후속협약 전 市 제출)
  - 삼표산업 : '22년 6월까지 삼표레미콘 성수공장 철거·이전 완료
  - 현대제철 : 삼표산업과 보상합의하여 '22년 6월까지 토지 소유권을 市에 이전하고 토양오염 등 공원조성에 지장이 없는 자연상태 회복 조치
  - 市·성동구 : 공원조성 등 필요한 행정절차 진행 및 지원
- 현대제철과 삼표산업은 '19년 말까지 보상합의 및 처분방법 확정
- 공장 이전·철거 이행담보 등을 위해 후속 협약 체결 추진

#### □ 추진실적

- '17.10.18 : (주)삼표산업 성수공장 이전협약 체결(市-區-현대-삼표)
- '17.10.18 ~ 현재 : 현대제철·삼표산업간 보상협상 진행 중

#### □ 향후계획

- '19. 12. : 현대제철·삼표간 보상합의 및 부지처분계획 확정
- '20.~'21. : 감정평가, 공유재산관리계획 심의, 부지처분계약
- '21.~'22. : 도시계획시설결정 및 공원조성계획 심의
- '22. 6. : 삼표산업 이전 철거 완료(공원조성 착수)

## 1-2 효창공원 독립운동 기념공간 조성

백범김구 등 독립운동가 묘역이 위치한 효창공원을 독립운동 기념공간으로 재구성하고 주변지역과 연계한 명소화 추진

### □ 사업개요

- 사업기간 : '18년 11월 ~ '24년 상반기
- 위 치 : 용산구 효창동 255 일대
- 면 적 : 171,294㎡ ※ 국유지 129,245㎡(75%), 사유지 38,831㎡(23%), 구유지 3,218㎡(2%)
- 총사업비 : 1,200억원

### □ 추진방향

- 효창공원과 효창운동장을 하나의 공간이자 일상 속 추모공간으로 조성

다층적공간	일상의성소	확장공원

### □ 추진실적

- 효창독립 100년공원 조성 협약식 및 설명회 개최

- ▶ 일 시/장소 : '19. 7. 2 / 신청사 3층 대회의실
- ▶ 참 석 자 :
  - 협 약 자 : 서울특별시장, 국가보훈처장, 문화재청장, 용산구청장
  - 포럼위원 : 유족, 축구협회, 전문가, 관련기관 당연직 등
  - 시민참여단 : 101인
  - 국회의원, 시의원, 구의원, 기자 등



- 협약대상 : 효창공원 및 효창운동장의 '효창독립 100년공원' 조성사업
- 기관별 역할

[서울시] 본 사업 및 연계사업의 총괄 시행, 보훈처와 예산확보·관련계획 수립 등 공동이행  
 [보훈처] 독립운동가 묘역 관리 및 공원 재단장, 서울시와 예산확보·관련계획 수립 등 공동이행  
 [문화재청] 문화재 보존관리 자문, 문화재현상변경허가, 국유지사용허가 등 행정사항 협조  
 [용산구] 관련계획 수립 협의 및 협조, 조성사업 행정절차 협조 및 지원

작성 자 공공개발추진반장 : 이상면 ☎8345 개발정책팀장 : 하대근 ☎8352 담당 : 서주옥, 김채운 ☎8354, 8355

○ **효창독립 100년 포럼 및 시민참여단 구성·운영 (~12월)**

- 포럼위원(43인) 및 시민참여단(101인) 선정('19.6.14)

▶ 포럼 위원 : 유족·보훈, 축구, 공간, 지역주민 등 분야별 대표단 선정

▶ 시민참여단 : 공개모집(5.8~5.30)을 통해 101인 선정

- 포럼 총회 개최(총 5회 예정)

▶ 총 2회 개최(1차 `19.6.19 / 2차 `19.8.20)

▶ 9월24일 3차 총회(예정), 4차(11월), 5차(12월)

- 시민참여단 관련 프로그램 추진(워크숍 3회, 기타 행사 등)

▶ 효창공원 답사(8.24) / 워크숍 1차 개최 (8.27)

▶ 2차 워크숍 9.9예정, 3차 워크숍 9.19예정, 효창엑스포 10월 예정 등



<포럼 총회 개최 모습>

○ **효창공원 대학생 해커톤 개최 ('19.7.5~6, 무박2일)**

- 대 상 : 전국 대학생 및 휴학생 (선착순 30명 선정)

- 당선작 : 최우수상 1, 우수상 1, 장려상 3(청년멘토 10인 공로상 별도 수여)



○ **공모관리용역 및 국제심포지엄 추진**

- 효창독립 100년공원 조성 공모관리용역 추진('19.8월 중 발주 예정)

▶ 용역비 : 2억원 (`19년 추경 9천만원, `20년 본예산 1억1천만원)

▶ 과업내용 : 공모관리 및 국제포지엄 개최

- 국제심포지엄 개최('19.10월 예정)

▶ 목적 : 사업의 국제적 관심 환기 및 현상설계공모 홍보

▶ 주제 : 해외 추모공간 및 운동장 복합화 사례 (발제 아시아1인, 유럽 1인)

□ **향후계획**

○ '19. 9. 9 : 시민참여단 2차 워크숍 개최

○ '19. 9.24 : 100년포럼 3차 총회 개최

○ '19.10. : 예비타당성 조사 의뢰(KDI)

○ '20. 4. : 국제현상설계 공모

## 1-3 서울 입체복합도시 구축

기반시설 및 개발사업들을 입체적으로 연계하여 도시공간의 입체·복합 활용을 통해 기반시설의 한계를 극복하고 도시공간 혁신 도모

### 사업개요

- 위 치 : 역사도심 지하보행 네트워크, 기반시설·개발사업 추진 중이거나 계획이 확정된 지역
- 사업규모 : 735만 $m^2$  (서울시내 하천, 철도, 도로 면적 14,700만 $m^2$ 의 5%)
- 사업비 : 5억원 (용역기간 : '19.5.16 ~ '20.8.15)

### 추진방향

- 기존 기반시설 정비 수준에서 벗어나 입체활용공간 발굴을 통해 한정된 토지자원을 적극적으로 활용
- 개별사업의 단편적인 검토가 아닌 서울시 전체 도시공간 구조차원의 종합검토 및 통합적 계획 수립

### 추진실적

- '19. 1. : 역사도심내 지하공공보도 활성화 전략수립
- '19. 3. : 입체복합도시 구축 마스터플랜 수립용역 발주 및 추진

입체복합유형	계획 대상 예시	추진 방향
지하보도	광화문, 을지로 등 도심지하보도 통합개발	▶ 기존 지하공간 통합개발 및 환경개선
도 로	서부간선도로, 동부간선도로, 국회도로	▶ 지하화에 따른 지상부 활용 ▶ 도로상부 데크조성 활용
하 천	반포뚝개공원 등 하천 수변공간	▶ 하천변 도로 지하화 ▶ 하천변 도로 뚝개설치
철 도	GTX신설역 복합개발, 철도 지상구간	▶ 신설노선 주변부 복합활용 ▶ 철도복합화 및 지상철 역사개선

### 향후계획

- '19. 12. : 마스터플랜 수립(입체활용공간 발굴 및 유형화)
- '20. 6. : 시범사업 대상지 선정 및 사업화 방안 마련

작성 자 : 공공개발추진반장: 이상면 ☎2133-8345 복합개발팀장: 홍현탁 ☎8365 담당: 홍상범 ☎8367

## 2. 낙후지역 개발 통해 지역균형발전 견인

1 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립

2 서부간선도로변 유희부지 개발계획 수립

3 舊 성동구치소 개발계획 수립

4 한강철교 남단 저이용부지 활용계획 수립

## 2-1 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립

방치된 市 외곽 소외지역을 지역 특색에 맞는 일터, 삶터, 쉼터가 어우러진 新 성장거점(관문도시) 조성을 통해 서울 이미지 회복과 지역균형발전 도모

### □ 사업개요

- 사업기간 : '18년 ~ '22년
- 위 치 : 서울-경기도 접경지중 주요 간선도로가 지나는 12개 관문지역
- 사 업 비 : 300백만원(용역기간 : 착수일로부터 12개월)

### □ 추진방향

- 조기 사업추진 여부, 사업 시급성 및 효과를 고려 추진단계 조정·결정
  - ◆ (1 단계) 선정기준 충족지역 대상 핵심사업 발굴 등 실행계획 수립(사업화)
  - ◆ (2 단계) G·B 등의 여건변화를 고려한 단계적 사업화 검토→가용지 추가발굴
  - ◆ (관리지역) 개발완료 또는 개발계획 수립 후 사업 진행중→지역 관리방향 설정
    - ※ (1단계 선정기준) 지역균형발전, 가용지 유무, 파급효과 등을 고려하여 선정

### □ 추진실적

- 주요 진입로(약 45개) 총 22개 지역 검토 → 18개 지역 관문도시 선정예정  
- 서울 관문도시 조성 마스터플랜 수립 진행중 (~'19.12)
- 관문도시 총 18개 지역 중 **석수·공항·온수·사당지역(시범사업)** 1단계 선정
  - ▶ 1단계 지역(4) 석수, 공항, 온수, 사당
  - ▶ 2단계 지역(5) 수색, 개화, 신정, 도봉, 신내
  - ▶ 관리지역 (9) 구과발, 상계, 양재, 수서, 상암, 천왕, 강일, 공릉, 광장
    - ※ 온수지역(1단계) : 지역발전본부(서남권사업과) 기본계획 추진
- 시범사업(사당 관문도시) 사업 추진계획 방침 수립('19.7)
- 1단계 대상지역 기본계획 진행 → (석수) 착수 준비중, (공항) 계약진행
- 동북권, 서북권 지역 추가 대상지(1단계) 발굴 및 사업화 방향 검토중

### □ 향후계획

- '19. 9. : 1단계 대상지역(석수, 공항) 기본계획 착수
- '19. 10. : 사당관문 내 선도사업(사당C일대 도시개발사업) 타당성조사 용역 착수
- '19. 12. : 서울 관문도시 조성 마스터플랜 확정



## 2-2 서부간선도로변 유희부지 개발계획 수립

서부간선도로 지하화에 따른 기존도로 일반 도로화(변경·축소)로 발생하는 신규 유희부지 활용계획을 수립, 지역 활성화 및 공공토지 활용성 제고

### □ 사업개요

- 위 치 : 서부간선도로 일반도로화 구간(영등포구 ~ 금천구)
- 사업범위 : 일반도로화로 발생하는 유희부지 및 인접지역
- 사업기간 : '17. 7 ~ '23. 12



▶ 서부간선도로변 지역 활성화 시설조성 기본계획('18. 12 ~ '19. 10) / 용역비 200백만원

### □ 추진방향

- 기반시설 지하화로 발생하는 유희부지의 활용을 통하여 낙후된 준공업 지역 활성화 건인
  - 생활SOC, 지역중심시설(일자리), 공공시설(도서관), 공공주택 등 도입 검토
- 총 연장 8.1km, 유희부지 6만 $m^2$  대상, 토지이용계획 및 기용지 검토 후 단계적 개발

### □ 추진실적

- '16. 5. : 일반도로화 기본설계 착수(도로계획과)
  - 도로 다이어트 및 녹지 확보, 보행환경 개선 등
- '18. 4. : 유희부지 활용 기본구상 수립
- '18.12. : 지역 활성화 시설 조성 계획 착수
- '19. 8. : 우선사업대상지 사업계획 수립 중



(구일역 일대) (광명대교 일대)

### □ 향후계획

- '19. 10. : 우선 사업대상지 사업계획 수립

작성 자 공공개발추진반장: 이상면 ☎2133-8345 복합개발팀장: 홍현탁 ☎8365 담당: 김영일, 이슬 ☎8366



## 2-3 舊 성동구치소 개발계획 수립

성동구치소와 제2기동대 이전에 따라 사전협상을 통해 대규모 이적지 개발계획을 수립하고 실현가능한 양질의 공공기여 계획 마련

### □ 사업개요

- 사업기간: '16년 ~ '23년
- 위 치: 송파구 가락동 162 일대
- 부지면적: 성동구치소 78,758 $m^2$ , 제2기동대 5,019 $m^2$
- 용도지역: 제2종일반 → 제3종일반 / 준주거, 공공청사 폐지
- 공공기여: 약 26.74%(약 2,723억원: 토지 19,315.8 $m^2$  + 건물 약 473억원)
- 토지소유: 서울주택도시공사('18. 3월 법무부에서 소유권 이전)
  - 제2기동대는 경찰청 소유로 현재 교환 관련 소송 진행 중

### □ 추진방향

- 사전협상제도를 통한 도시계획변경(시설폐지+종상향)으로 사업 추진
- 주민의견 수렴 및 기대감 유도를 위해 구치소 개방행사 추진
  - 주관/주최 : 서울주택도시공사 ['19. 9. 28.(토) 예정]
  - 운영 방안 : 시설 투어, 입지예정시설 홍보, 주민의견수렴 부스 등
  - ※ 인접 주민들의 구치소에 대한 거부감을 고려하여 지역주민 중심 행사기획

### □ 추진실적

- '17. 6.26. : 성동구치소 시설 이전(문정법부단지 내)
- '18. 3. 2. : 성동구치소 등기이전 완료(법무부→SH공사)
- '18. 5.14. : 성동구치소 기본계획 및 지구단위계획 착수(SH공사)
- '19. 4.23. : 사전협상 대상지 선정(성동구치소, 제2기동대)
- '19. 5.20. : 송파구 주민설명회 실시(국회의원/서울시/SH공사)
- '19. 6.14. : 사전협상 제안서 제출(SH공사)

### □ 향후계획

- '19. 9.~12. : 사전협상 진행(관계부서 협의, 협상조정협의회, 감정평가 시행 등)
- '19. 12. : 지구단위계획 변경 입안
- '20. 상반기 : 공공기여시설 기본계획 착수

작성자

공공개발추진반장: 이상면 ☎2133-8345 사전협상팀장: 노승원 ☎8360 담당: 이지은 ☎8364

## 2-4 한강철교남단 일대 저이용부지 활용계획 수립

개발여건 조성이 가속화되고 있는 한강철교 남단 일대 저이용부지의 난개발 방지 등을 위해 선제적 부지 활용 방안 마련

### □ 사업개요

- 위 치 : 동작구 노량진동 2-3번지 일대 (한강철교 남단 일대)
  - 수도자재관리센터, 舊 노량진 수선시장, 노량진 역사, 한국전력, 수방사, 철도부지 등
- 규 모 : 약 200,000 $m^2$
- 사업기간 : '19. 6. ~ '20. 5.(용역비 2억원)
- 주요내용 : 현황조사, 추진전략, 기본구상, 사전협상 대응, 실행계획 수립

### □ 추진방향

- (공간위계 강화) 여의도 도심, 용산 광역중심의 부족기능 지원
  - 도심기능 강화하고, 수변특성화를 통해 新수요창출 및 필요시설 공급
- (주변지역 연계) 섬처럼 단절된 지역을 주변연계를 통해 지역활성화
  - 공공기여 등을 통해 부족한 기반시설 확보하여 토지가치 및 잠재력 제고
- (사전협상 대응) 개발 가이드라인 수립 및 공공기여 적정성 확보
  - 사전협상 부지의 선도개발(유도)을 통해 시너지 극대화, 기반시설 확보

▶ 舊노량진 수선시장 부지(48,233 $m^2$ ) ⇨ 도시계획변경사전협상을 통한 복합개발사업 준비  
· 건축규모 : 연면적 약 500,000 $m^2$  / 최고층수 50층/ 주차대수 약 4,200대  
· 중심시설 : 판매, 업무, 숙박(50%) / 지원시설 : 주거(40%) / 앵커시설(10%)

- (도시매력 증진) 주변 역사문화자원 활용 등을 통해 서울의 대표 명소 조성
  - 지역정체성 강화, 수변부 활성화, 명소 연계 등을 통해 여가·관광거점 조성

### □ 추진실적

- '19. 6. 24. : 한강철교남단 일대 저이용부지 활용방안수립 착수
  - 상위 및 관련계획(2030서울플랜, 서남권생활계획, 한강관리기본계획 등) 검토 중

### □ 향후계획

- '19. 8.~12. : 저이용부지 활용방안 수립
- '20. 1.~ 5. : 단위사업별 개발 구체화(지구단위계획변경, 사전협상, 민간개발사행)

### 3. 도시계획변경 사전협상 및 위탁개발 추진

---

1 도시계획변경 사전협상 제도개선 및 사전협상 추진

2 위탁개발 제도개선 및 서울형 위탁개발 사업추진

## 3-1 도시계획변경 사전협상 제도개선 및 사전협상 추진

도시계획변경 사전협상제도 개선 및 사전협상 추진을 통한 중심기능 회복, 민간개발 활성화 지원 및 지역균형발전 등 도모

### 1 도시계획변경 사전협상 제도개선

#### □ 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)

#### □ 사전협상 조례 제정

- 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
  - 추진계획: 조례안 마련 ⇒ 관련부서 협의 ⇒ 시의회 상정

#### □ 중·소규모 부지 및 도시계획시설 사전협상 기준 마련

- 제도 확대(1만 $m^2$ 이상→5천 $m^2$ 이상)에 따른 중·소규모부지 활성화 기대
  - 국토계획법 시행령 개정('19.1월) 및 조례 개정('19.3월)으로 협상대상지 확대  
※ 단일필지 기준 약 200개소가 추가되어 민간투자 활성화 가능
- 도시계획시설 폐지(복합화)시 사전협상을 통한 공공성 강화방안 마련
  - 사업성 위주의 난개발 방지 및 중심기능 회복 위한 사전협상 기준 마련
  - 5천 $m^2$ 이상 도시계획시설 폐지(복합화)시 사전협상 적용 우선검토 추진
- 사전협상제도 전면개선 용역 착수('19.8.1~'20.7.31)
  - 주요내용: ① 중·소규모부지(5천 $m^2$ 이상) 사전협상 기준마련 ② 도시계획시설 폐지 사전협상 적용검토 ③ 사전협상제도 전면 개선방안 검토 등

## 2 도시계획변경 사전협상 추진

### □ 대규모 부지(1만 m<sup>2</sup>이상) 사전협상

- 협상 진행중(2개소) : 노원 광운대 물류시설, 광진 동서울터미널



#### 노원 광운대 물류시설

- 면적 : 149천m<sup>2</sup>
- 용도 : 주거·업무·상업·문화 등
- 추진일정
  - `19.3월 : 마스터플랜 아이디어 공모 시행
  - `19.5월 : 공모심사(Kengo Kurra 당선) 및 대외발표(협상개시)
  - `19.8월 : 제안서 수정제출 및 사전협상 본격 추진



#### 광진 동서울터미널

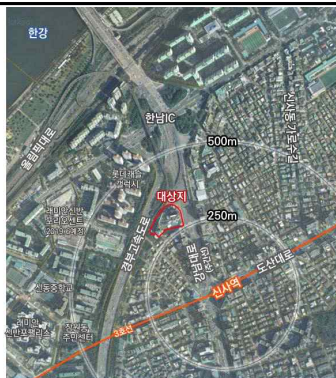
- 면적 : 37천m<sup>2</sup>
- 용도 : 여객자동차터미널, 판매, 업무, 문화 등
- 추진일정
  - `17.8월 : 사전협상 개시
  - `19.1월 : 마스터플랜 아이디어 공모 시행
  - `19.3월 : 당선작 선정(해안건축)
  - `19.6월 : 당선작 기반 사업제안서 보완중
  - `19.9월 : 사전협상 재개

- (광운대 물류시설) 제안서 수정·보완중 → 9월초 제안서 (보완)제출 예정
  - 지역중심기능 확보를 위한 도입용도(주거, 업무, 상업 등) 계획
  - 신경계 중심지 조성을 위한 합리적 개발이 되도록 협상 추진
- (동서울터미널) 제안서 수정·보완중 → 9월중 제안서 제출 예정
  - 터미널 기능개선, 주변통합 연계 등 주요 원칙을 기반 협상 추진
  - 공익성, 정책실현 등 우선순위를 정하여 공공기여시설 확정

### □ 중·소규모 부지(5천 m<sup>2</sup>이상) 사전협상

- 5천m<sup>2</sup>이상 중·소규모 부지에 대한 사전협상 본격 시행(`19.3~)

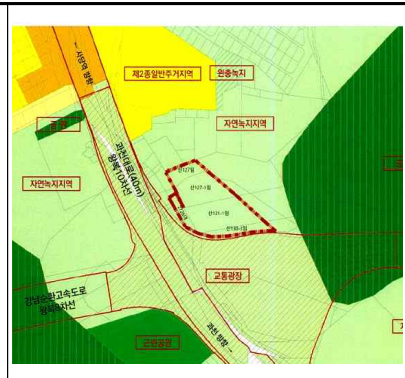
※ 사전협상 신청현황: 잠원동 더리버사이드 호텔(`19.6), 서초동 코오롱 부지(`19.7), 방배동 서울레미콘(신청 준비중)



잠원동 더리버사이드호텔



서초동 코오롱 부지



방배동 서울레미콘

( 5천 m<sup>2</sup> 이상 중·소규모부지 사전협상 현황 )

## 3-2 위탁개발사업 제도개선 및 서울형 위탁개발사업 추진

『위탁개발사업 개선 및 활성화방안』을 수립하여 위탁개발사업의 제도를 개선하고 서울형 위탁개발사업의 원활한 사업추진 지원

### 1 위탁개발사업 개선 및 활성화방안 수립

#### □ 사업개요

- 용역기간 : '18.12.26. ~ '19. 8.26.
- 용역비 : 141백만원(1차수 99백만원, 2차수 42백만원)
- 사업내용 : 위탁개발사업 제도개선, 위탁개발 수수료 개선등 효율화 방안 마련

#### □ 추진경위

- '19. 2. : 위탁개발사업 전문가 자문 실시(한국지방행정연구원, 지방공기업연구원)
- '19. 3. : 위탁개발사업 수탁기관 의견수렴(캠코, LH, SH)
- '19. 6. : 위탁개발사업 제도개선 검토회의 실시(행정안전부 주관)

#### □ 추진실적



#### ○ (3차) 공유재산 위탁개발 제도개선 및 운영기준 안정화('19년)

- 위탁개발사업 제도개선(7개 과제) 건의('19.5.31.)

- ▶ 수탁기관 계약체결 강행규정 완화 ⇒ **유연한 사업추진**
- ▶ 총 건축원가 항목 구체화 및 적용근거(기준) 명시 ⇒ **적정 개발수수료 산출**
- ▶ 개발보수의 수수료율(4~5%)을 공사비 규모에 따라 조정 ⇒ **효율적인 수수료 산정**
- ▶ 관리수수료(건물가액+공시지가) 구성항목 조정 ⇒ **합리적인 수수료 산정**

- 위탁개발사업 업무지원(디딤플라자) 및 위탁개발매뉴얼 보완('19.8.)

#### □ 향후계획

- '19. 12. : 위탁개발사업 공유재산 운영기준 개정(행정안전부)



## 2 서울형 위탁개발사업 추진

### 2-1 서울어울림플라자

(사업부서: 장애인복지정책과)

#### □ 사업개요

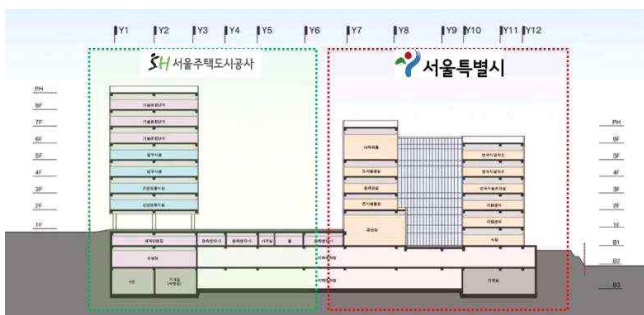
- 대 상 지 : 서울시 강서구 등촌1동 645-11 (대지면적 6,683 $m^2$ )
- 건축규모 : 22,119 $m^2$ (B2/8F), 장애인문화·복지/근생·업무/주민편의시설
- 사 업 비 : 총 572억원(SH공사 216억원, 市재정 356억원)
- 사업추진 방안 : 재정지원형 위탁개발사업
  - 장애인 교육, 복지, 문화시설 및 주민필요 공공시설 조성
  - 업무 및 근린생활시설 등 지역 활성화, 주민편의시설 병행 조성

#### □ 추진실적

- '15. 6. 30. : 어울림플라자 건립 추진계획 수립
- '15. 9. ~ '16. 4 : 부지 활용 기본구상 수립
- '16. 5. ~ 11. : 타당성조사 이행 (한국지방행정연구원)
- '16. 9. 12. : 수탁기관 선정심사위원회 개최(SH공사 선정)
- '17. 2. ~ 9. : 중앙투자심사 및 공유재산관리계획(시의회) 가결
- '17. 8. 17. : 사업추진 관련 지역주민 공청회(등촌동)
- '17. 12. : 위·수탁계약체결(장애인복지정책과-SH공사)
- '18.8.~'19.10. : 현상설계공모 및 설계 추진

#### □ 향후계획

- '19. 하반기 : 설계완료 및 착공(예정)



〈시설조성 및 운영구상〉



〈설계당선작(보이드건축사사무소)〉

□ 사업개요

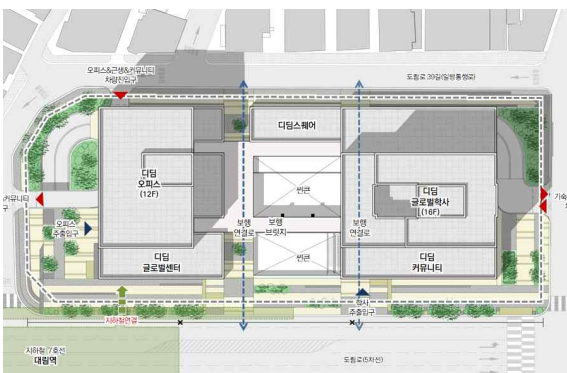
- 대 상 지 : 영등포구 대림3동 711번지 일대 (대지면적 7,969.4m<sup>2</sup>)
- 건축규모 : 46,124m<sup>2</sup>(B3~16F), 업무/근생 및 주거시설(국제학사 등)
- 사 업 비 : 1,158억원 (SH공사 1,140억원, 市재정 1.8억원(타당성조사))
- 사업추진 방안 : 임대형 위탁개발사업
  - 임대오피스 및 근린생활시설 등 수익시설 운영을 통한 사업비 회수
  - 기숙사 등 주거시설 및 지역주민 필요시설 제공으로 공공성 확보

□ 추진실적

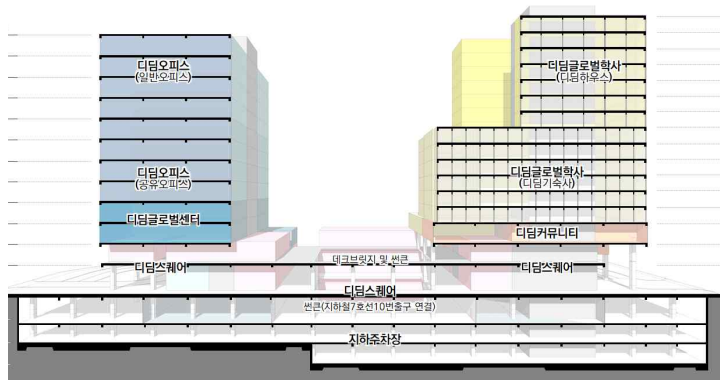
- '12. ~ '14. : 남부도로사업소 청사 이전 및 부지 활용방안 검토
- '15년 : 서울디딤플라자 조성방안 기본구상 수립
- '16. 5 ~ 12. : 타당성조사(건설기술진흥법) 시행
- '17. 11. 2. : 서울디딤플라자 건립 추진계획 방침 수립
- '18. 6. ~ 8. : 수탁기관 공모 (SH공사 선정)
- '18. 8. ~ '19. 6. : 타당성조사(지방재정법) 시행

□ 향후계획

- '19. 8. ~ 10. : 중앙투자심사 의뢰(행정안전부)
- '19. 11 : 사업추진 관련 주민공청회(예정)



<시설 배치계획>



<시설 단면계획>