

# 주요 업무 보고

2021. 6. 17.(목)

공공개발기획단

# 목 차



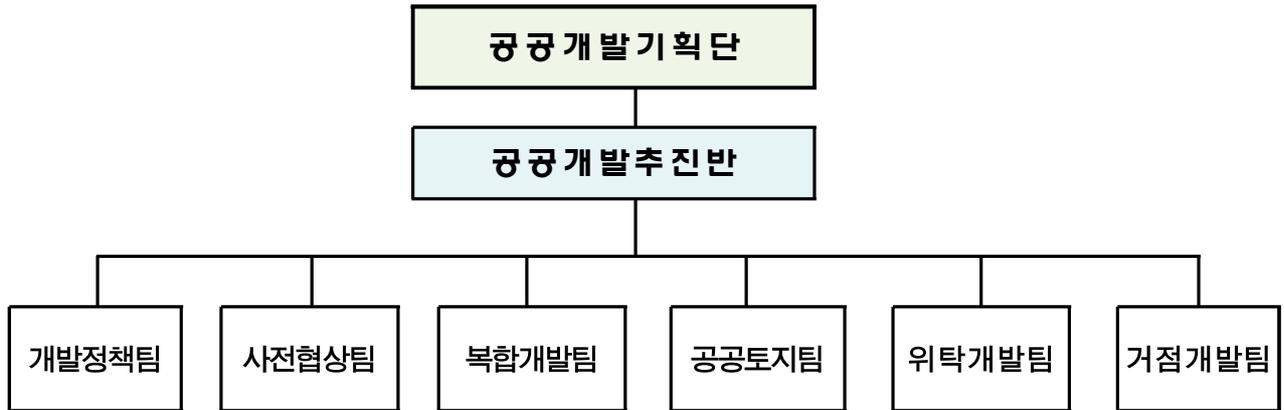
## I. 일 반 현 황

## II. 비 전 및 전 략

## III. 2 0 2 1 년 주 요 업 무

# I . 일반 현황

**조직** 1단 1반 6팀



**인력** 정원 29명 / 현원 28명

(’21. 6. 17. 기준)

구분	계	3급	4급	5급	6급	7급	관리운영
정원	29	1	1	6	12	8	1
현원	28	0	1	7	12	7	1

※ 5급 1명 도시계획국 시설계획과 지원근무 명령(’21.5.1.字) / 시간선택제 임기제(7급) 3명 별도

## 주요기능

- 도시경쟁력 강화를 위한 거점개발 핵심프로젝트 기획 및 전략구상
- 공공토지자원(국공유지) 활용 기획 및 서울형 위탁개발사업 추진
- 민간 대규모부지 개발을 위한 사전협상 추진 및 사업 활성화 지원

## 팀별업무

팀 명	담 당 업 무
개발정책팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요업무계획, 조직, 인사, 감사, 예산계획 등 총괄</li> <li>○ 호창독립 100년공원 조성 및 공론화</li> <li>○ 서울숲 일대 세계적 명소화 기반조성사업 추진</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>○ 한강철교 남단 저이용부지 활용 및 노량진~여의도 보행연계 강화</li> </ul>
복합개발팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울 입체복합도시 구축 시범사업 추진</li> <li>○ 공공기관 이적지 활용 방안 수립 및 추진</li> <li>○ 과천대로일대 종합발전계획 수립</li> </ul>
공공토지팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공토지자원 활용·관리 기본계획 수립</li> <li>○ 서울대공원의 광역적 역할 재정립 및 비전 실현계획 수립</li> <li>○ 반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화방안 마련</li> </ul>
위탁개발팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 강북 어린이병원·공공청사 복합개발 조성</li> <li>○ 서울형 위탁개발사업 추진(어울림플라자, 디딤플라자 등)</li> <li>○ 학교이적(예정)지·폐교 활용모델 및 기본구상 수립</li> </ul>
거점개발팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 옛 성동구치소부지 활용계획 수립</li> <li>○ 시립고덕양로원 부지내 복합문화체육시설 조성계획수립</li> <li>○ 영등포구청 일대 시정전략시설 및 행정복합타운 조성</li> </ul>

## 예산 2021년도 예산 현황

○ 세 입 : 해당없음

○ 세 출 : 66억원

(단위 : 천원, %)

구 분	2021년		2020년		증 감	
총 계	6,601,527	100	8,676,166	100	△2,074,639	△23.9
일반회계	93,027	1.4	94,132	1.1	△1,105	△1.2
도시개발 특별회계	6,508,500	98.6	8,582,034	98.9	△2,073,534	△24.2

### ○ 사업별 예산

(단위 : 천원)

사업명	2021년	2020년	증 감
총 계	6,601,527	8,676,166	△2,074,639
토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영	2,264,940	2,723,758	△458,818
서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성	400,000	746,664	△346,664
서울 입체복합도시 구축	400,000	157,000	243,000
공공부지 활용 전략거점개발 기본계획 수립 및 타당성 조사	200,000	181,322	18,678
서울 관문도시 조성	100,000	778,000	△678,000
효창독립 100년 공원 조성	700,000	610,000	90,000
공공기관 이적지 활용	200,000	201,000	△1,000
송현동 부지 활용 및 공원화 사업	825,000	500,000	325,000
옛 성동구치소 공공기여부지 활용	200,000	300,000	△100,000
강북어린이 전문병원 및 공공청사 복합개발 조성	300,000	350,000	△50,000
공공토지자원 활용 관리 기본계획	185,000	300,000	△115,000
구로세무서부지 활용 기본계획 및 타당성 조사	183,560	-	183,560
서울혁신파크 혁신클러스터 조성 현상공모 관리	350,000	-	350,000
공공부지 활용 시장지원시설 마련 기본구상	200,000	-	200,000
공공부지를 활용한 민관협력적 사업모델 개발	-	134,290	△134,290
서울시외지역 공공토지자원 활용계획 수립	-	300,000	△300,000
노량진~여의도 간 교통개선 및 보행 연계성 강화	-	300,000	△300,000
도심내 대규모 공원의 재구조화 방안 마련	-	300,000	△300,000
동북선 차량기지 및 잔여부지 활용 기본계획 수립	-	400,000	△400,000
이문고가차도 지하화 및 지역거점개발 계획 수립	-	300,000	△300,000
기본경비	93,027	94,132	△1,105

## 예 산 2021년도 포괄예산 현황

○ 2021년도 포괄예산액 : 23억원

(단위 : 천원)

세부사업명	예산과목	예산액	전년도 예산액	비교증감
토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영	인 건 비	7,550	7,250	300
	사무관리비	688,250	683,733	4,517
	국외업무여비	10,000	-	10,000
	업무추진비	13,500	15,000	△1,500
	특정업무경비	19,200	17,775	1,425
	시설비	1,526,440	2,000,000	△473,560
총 계		2,264,940	2,723,758	△458,818

○ 2021년도 포괄예산 집행계획

○ 사무관리비

(단위 : 천원)

연번	건 명	소요예산
		500,000
1	감정평가 수수료(코오롱, 동부화물터미널, 송현동 대한항공 교환부지)	450,000
2	서울시 내 공공자산 효율적 운용 방안 마련 용역 포럼운영비	50,000

○ 시설비

(단위 : 천원)

연번	건 명	소요예산
		820,000
1	광운대·석계 지역중심지 일대 사업화 전략 수립	300,000
2	시립고덕양로원 부지 활용 기본계획 및 타당성조사	200,000
3	한강철교 남단 일대 지구단위계획 수립 교통·전략환경영향평가 용역	150,000
4	서울시 내 공공자산 효율적 운용 방안 마련 용역	170,000

※ 잔여 예산은 추후 긴급 수요에 적시 대응 활용

## II. 비전 및 전략

### 시대적 개발 니즈 및 공적수요 충족을 위한 공공개발 기반 조성

비  
전

공간구조 강화  
전략 수립

지속가능성 및  
공공성 확보

글로벌 도시  
위상 제고

토지입체 활용  
인프라 구축

민관협력  
협치모델 개발

사회환경변화에  
선도적 대응

21년 『공공개발기획』 본격화  
낙후지역 전략개발, 균형발전 촉진  
개발소외지역 혜택강화

4대 분야 16개 사업

목표

추진  
전략

핵심  
과제

#### 품격도시 서울

시민의 자긍심을 높이는  
서울의 명소화

- ▶ 송현동 부지 공원화
  - 역사·문화공원 조성
  - 공론화를 통한 단계적 조성
- ▶ 효창공원 독립기념공간
  - 일상 속 추모공간 조성
  - 유족, 체육계 질충안 마련
- ▶ 서울숲 일대 명소조성
  - 민관협력 랜드마크 조성
  - 레미콘공장 이전(철거)
- ▶ 한강철교 남단 일대
  - 노량진-한강-여의도 연계
  - 복합화를 통한 도상기능 분담

#### 균형발전 선도

전략지 특성화를 통해  
지역격차해소

- ▶ 강북어린이병원 복합개발
  - 동북권 종합의료체계 구축
  - 노후청사 복합화
- ▶ 공공기관 이적지 활용
  - 인재개발원, 서울연구원 이전
  - 스마트 인프라 플랫폼 구축
- ▶ 서울 관문도시 조성
  - 석수 사당 관문도시 조성
  - 시계지역 공간구조 재편
- ▶ 광운대·석계역 사업화
  - 장기적·종합적 전략수립
  - 선도사업 등 사업화 방안 마련

#### 토지자원 활용

대규모 가용지 활용을 통한  
토지수요 적시대응

- ▶ 공공토지자원 활용체계
  - 종합적 활용기본계획 수립
  - 활용 통합플랫폼 구축
- ▶ 시외지역 토지자원 활용
  - 유형별 관리·활용 원칙 마련
  - 주요부지 교환 개발 검토
- ▶ 사전협상 지역거점 조성
  - 민간개발 활성화 지원
  - 공공기여의 광역적 활용
- ▶ 남부도로사업소 위탁개발
  - 지속가능한 사업구조 마련
  - 시유지 활용, 대규모 거점개발

#### 도시현안 해소

공간의 창의적 개발을 통한  
시책 구현

- ▶ 성동구치소 복합개발
  - 문화복합시설 조성
  - 양질의 주택 공급
- ▶ 서울대공원 비전계획 수립
  - 역할 재정립 및 사업화 마련
  - 저이용 유희부지 활용
- ▶ 서울 입체복합도시 구축
  - 기반시설의 입체복합활용
  - 국회대로 지하화, 면목역
- ▶ 반포천 복개주차장 활용
  - 터미널, 주차장 연계복합화
  - 민자·재정 등 사업방식 마련

공공개발기획단 주축 미래서울 구상·설계

### Ⅲ. 2021년 주요업무

#### 1 품격도시 서울 시민의 자긍심을 높이는 서울의 명소화

1. 송현동 부지 활용 및 공원화 추진
2. 호창독립 100년 공원 조성
3. 서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성
4. 한강철교 남단 일대 저이용부지 실행계획 수립

#### 2 균형발전 선도 전략지 특성화를 통해 지역격차해소

1. 강북 어린이병원·공공청사 복합개발 사업 추진
2. 공공기관 이적지(인재개발원부지) 활용 사업 추진
3. 서울 관문도시 조성 사업 추진
4. 광운대·석계역 지역중심지 일대 사업화 전략수립

#### 3 토지자원 활용 대규모 가용지 활용을 통한 토지수요 적시대응

1. 공공토지자원 활용 기본계획 수립
2. 서울 시외지역 공공토지자원 활용계획 수립
3. 도시계획변경 사전협상을 통한 지역거점 조성
4. 남부도로사업소 부지 위탁개발사업 추진

#### 4 도시현안 해소 공간의 창의적 개발을 통한 시책 구현

1. 성동구치소 이적지 문화복합시설, 주택개발
2. 서울대공원의 광역적 역할 재정립 및 비전 실현계획 수립
3. 서울 입체복합도시 구축 시범사업 추진
4. 반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화방안 마련

# 1. 품격도시 서울

시민의 자긍심을 높이는  
서울의 명소화

① 송현동 부지 활용 및 공원화 추진

② 호창독립 100년 공원 조성

③ 서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성

④ 한강철교 남단 일대 저이용부지 실행계획 수립

한양도성 중심에 입지한 송현동 부지를 공적 활용을 위해 서울시가 매입하고, 활용방안 마련 및 공원화 추진

### □ 사업개요

- 위 치 : 종로구 송현동 48-9
- 사업기간 : '19.8. ~ '26년 하반기
- 면 적 : 37,141 $m^2$  (대한항공 소유)
- 도시계획 : 1종일반주거지역, 최고고도지구(3층), 학교상대보호구역



### □ 추진방향

- 송현동의 높은 역사적 의미와 장소적 가치, 문화적 가능성을 감안하여 **모든 시민을 위한 숲·공원(문화공원) 조성**
- **시민, 전문가 공론화** 등을 통해 구체적인 활용 및 도입용도 논의·결정

### □ 추진실적

- '19.11.~'20.3. : 사회 주요인사 및 시민 여론조사
  - 숲·공원, 박물관, 미술관, 공연장 등 다양한 의견 제시(숲·공원 선호, 69.2%)
- '20. 5. : 송현동 부지 활용을 위한 공론화 및 기본계획 추진
- '20. 6.~10. : 북촌지구단위계획 결정(변경) 절차이행(열람공고 등)
- '20. 8.~'21.3. : 권익위 고충민원 출석회의(1~8차)
- '20.10.7. : 도시·건축공동위원회 심의(수정가결, 결정고시 유보)
- '21. 3.31. : 조정서 체결(LH 부지 매입, 매매/교환계약 동시체결 등)

### □ 향후계획

- '21. 6월~ : 교환시유지 LH협의 및 확정
- '21. 하반기 : 거버넌스 구축, 시민의견수렴(아이디어 공모전 등) 추진  
감정평가 및 교환/매매계약 체결(도시관리계획 변경 병행 추진)
- '22. 상반기 : 국제설계공모 및 기본·실시설계

## 1-2 효창독립 100년 공원 조성

3.1운동 및 임정수립 100주년을 맞아 백범 김구 등 독립운동가 묘역이 위치한 효창공원을 독립운동 기념공간으로 재조성하여 주변지역과 연계한 명소화 추진

### □ 사업개요

- 위 치 : 용산구 효창동 255 일대
- 사업기간 : '18.11. ~ '25.12.
- 면 적 : 171,294 $m^2$
- 총사업비 : 1,800억원(국비 5 : 시비 5)



### □ 추진방향

- 효창공원과 효창운동장을 하나의 공간이자 일상 속 추모공간으로 조성
- 관계자, 주민, 전문가 등 공론화를 통해 시민의 대표적인 도시공원 조성

### □ 추진실적

- '19. 7. 2. : 효창독립 100년 공원 조성 협약식 및 설명회
- '20. 2. ~ 6. : 공모운영위원회 구성 및 운영(총 7회)
- '20. 3. ~ 5. : 예비타당성조사 착수 및 현장설명회(한국조세재정연구원)
- '20. 3. ~ '21. 3. : 효창공원 역사 및 도시공간변천사 조사 추진
- '20.10. ~ '21. 3. : 네이밍&슬로건 및 작품공모 추진

※ 총 1,694건 참여(네이밍 1,391건, 작품공모 303건) / 우수작 총 47개 선정  
- 역사박물관('21.3.30.~5.23.) 및 온라인('21.3.25.~) 전시 중

- '21. 4. ~ : 효창독립 100년 공원 시민홍보단 모집·운영(1기)
- '21. 5. : 예비타당성조사 대민설문조사 재개

### □ 향후계획

- '21. 6. ~ : 브랜드 개발 및 전시행사 등 공론화(비대면 우선) 추진
- '21년 하반기 : 예비타당성 조사완료
- '22년 상반기 : 중앙투자심사 및 국제설계공모 추진

## 1-3 서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성

지역주민의 오랜 숙원인 삼표레미콘 공장의 이전·철거와 공원조성을 통해 미완 상태인 서울숲을 완성하고 주변지역 일대 명소화 추진

### □ 사업개요

- 위 치 : 성동구 성수동1가 683 일대(서울숲 일원)
- 사업기간 : '17.10. ~ '24.12.
- 사업규모 : 삼표공장 이전·철거 및 공원조성(28,804 $m^2$ )
- 총사업비 : 3,760억원

### □ 추진방향

- 관계자간 체결된 협약에 따라 레미콘공장 이전·철거와 공원조성 추진
- 공원은 서울숲의 생태·문화적 기능보완 및 특성화를 통해 新명소로 조성

### □ 추진실적

- '17.10. : 삼표산업 성수공장 이전협약 체결(현대제철-삼표산업-성동구-市)
- '20. 3. : 도시관리계획변경결정안 열람·공고 및 주민의견 청취
- '20. 4. : 시의회 도시계획관리위원회 위원장 주관 간담회 개최  
(현대제철, 삼표산업, 성동구, 市 참석)
- '20.12. : 시의회 의견청취(제298회 정례회) 조건부 동의  
- 삼표부지 소유권 확보 등을 위한 합리적인 재원확보 방안 재검토 의견
- '21. 5. : 시예산 반영 등 사업재원 확보방안 재검토(예산부서와 협의)  
- 시재정 여건상 예산투입 곤란, 주차장부지 처분하여 재원조달 불가피

### □ 향후계획

- '21. 7.~ : 도시계획위원회 심의 등 후속절차 추진

개발여건 조성이 가속화되고 있는 한강철교 남단 저이용부지 일대의  
난개발 방지 등 체계적 개발을 유도하기 위해 지구단위계획 수립

## □ 사업개요

- 위 치 : 동작구 노량진동 2-3번지 일대
- 사업기간 : '20. 10. ~ '21. 10.
- 면 적 : 140,000  $m^2$
- 총사업비 : 300백만원

## □ 추진방향

- 여의도 및 한강과의 연결성 강화, 입체적 수변경관 창출
- 입체적토지 및 기반시설계획을 통한 저이용부지 공간구조 개편
- 도심기능지원을 위해 복합용도 및 고밀개발을 통한 전략거점화  
⇒ 지구단위계획을 통한 전략계획 실현기반 구축 및 실행력 담보



## □ 추진실적

- '20. 10. : 저이용부지 개발 마스터플랜 및 사업화 마련
  - 지단수립 등 계획적 관리(부지별 특계지정), 용도지역 상향 등 중심성 강화
  - 주변과 고립된 지역에서 여의도 CBD를 지원하는 전략거점 조성
- '20. 11.~ : 지구단위계획 수립 착수

## □ 향후계획

- '21. 12. : 지구단위계획 수립 및 부지별 사업화 추진

## 2. 균형발전 선도

전략지 특성화를 통해  
지역격차해소

① 강북 어린이병원·공공청사 복합개발 사업 추진

② 공공기관 이적지(인재개발원부지) 활용 사업 추진

③ 서울 관문도시 조성 사업 추진

④ 광운대·석계역 지역중심지 일대 사업화 전략수립

## 2-1

# 강북 어린이병원 · 공공청사 복합개발 사업 추진

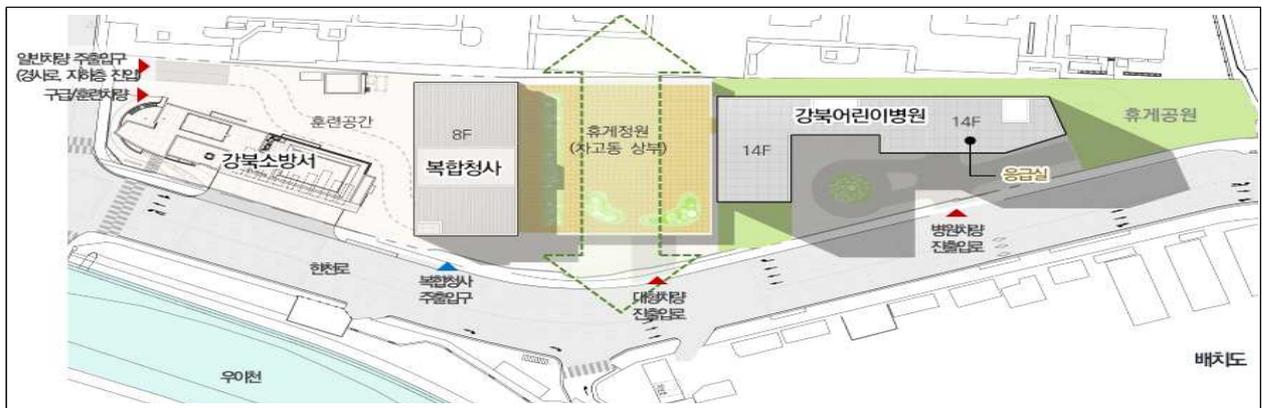
어린이 입원 환자 비율이 높은 동북권(現북부도로사업소 부지)에 어린이 병원을 건립하여 강북권 종합의료 대응체계를 구축 (보건의료정책과 협조)

### □ 사업개요

- 위치/면적 : 강북구 번동 365-1일대 / 16,365 $m^2$ (시유지)
- 사업기간 : '19. 6. ~ '27.12.
- 총사업비 : 2,262억원
- 이용현황 : 북부도로사업소, 북부수도사업소, 강북소방서

### □ 추진방향

- 어린이병원 시설특성 고려, 소음/진동 이격을 위한 **적정 배치/동선 분리**
- **기존 노후청사 복합화** 및 인접 주거지 환경개선을 위한 휴게정원·공원 조성



### □ 추진실적

- '19. 6. : 어린이병원 부지선정 및 개발구상 용역 착수
- '19. 8. : 어린이병원 복합개발 부지 확정(북부 도로·수도사업소, 소방서)
- '20. 8. : 복합개발 계획(안) 수립(지상14층/64,637 $m^2$ , 214병상, 공공청사)
- '21. 4. : 타당성 조사 의뢰(지방재정법)

### □ 향후계획

- '21. 6. : 도시관리계획 변경(안) 및 전략환경영향평가(초안) 공람 공고
- '22.상반기 : 투자심사 및 공유재산 심의
- '22.하반기 : 실시설계 착수

## 2-2

# 공공기관 이적지(인재개발원부지) 활용 사업 추진

서울시 산하기관의 강북이전 정책에 따라 인재개발원 내 기관 이전 후 남겨질 유휴지를 활용하기 위한 사업 추진

### □ 사업개요

- 위치/면적 : 서초구 서초동 393-1일대 / 108,825㎡  
※ (이전)인재개발원, 서울연구원/(준치)데이터센터, 배수지/(이전완료)소방학교
- 사업기간 : '19. 10. ~ '25. 12.
- 총사업비 : 2,300억원
- 주요내용 : 인재개발원부지 마스터플랜수립 및 1,2단계사업 추진



### □ 추진방향

- '안전한 도시 서울' 구현을 위한 **스마트 인프라 혁신 플랫폼 구축**
- **기관 이전 시기를 고려하여 단계적 사업 추진계획 수립**
  - 1단계 : 재난관리자원 통합비축센터 건립(현 소방학교부지)
  - 2단계 : 서울도로관리센터 및 품질시험소 건립(현 우면119안전센터부지)

### □ 추진실적

- '19.10. : 공공기관 이적지 활용 기본계획 수립 착수
- '20. 8. : 지재법 타당성조사 의뢰(재난관리자원 통합비축센터)→면제
- '20.12. : 활용 기본계획 수립
- '21. 1. : 지재법 타당성조사 의뢰(서울도로관리센터 및 품질시험소)→선정
- '21. 4. : 타당성조사 착수(서울도로관리센터 및 품질시험소)

### □ 향후계획

- '21. 상반기 : 투자심사 의뢰(재난관리자원 통합비축센터)

작성자

공공개발추진반장 : 이상면 ☎2133-8345 복합개발팀장 : 이덕노 ☎8365 담당 : 최희영 ☎8366

## 2-3 서울 관문도시 조성 사업 추진

서울 관문지역(석수역 일대, 사당 과천대로 일대)의 지역특성과 여건을 고려한 개발계획을 수립하여 지역균형발전 선도

### 1 석수역 일대 관문도시 조성

#### □ 사업개요

- 사업위치 : 석수역 일대 (금천구-안양시 경계지역)
- 사업기간 : '19. 8. ~ '21. 12.
- 사업규모 : 155,000 $m^2$  (용역비: 654백만원)



#### □ 추진방향

- 신안산선역 신설 등 지역여건 반영한 환승·교류거점 복합개발 모색
- 지역육성방향과 핵심사업구상으로 향후 석수역 일대의 체계적 관리방안 마련

#### □ 추진실적

- '19. 08. : 기본계획 용역 착수
- '19. 08. ~ '20. 12. : 전문가/자치구 기본계획 자문·회의 진행
- '21. 01. ~ '21. 06. : 사업화 마련 관계기관(SH·LH 및 철도공단 등) 실무 협의

#### □ 향후계획

- '21. 06. ~ '21. 12. : SH공사 사업화 용역 추진 (공동감독 수준 추진)  
- 석수역(준공업지역) 개발 관련 사업화방안 용역 추진(SH공사/ '21.6.~12.)
- '21. 하반기 : 기본계획(안) 마련

작성 자 공공개발추진반장: 이상면 ☎2133-8345 거점개발팀장: 이광구 ☎8502 담당: 박현일 ☎8431

## 2 과천대로일대 종합발전계획 수립

### □ 사업개요

- 위치/면적 : 과천대로일대(사당역~남태령역) / 135,311㎡
- 사업기간 : '17. 4. ~ '21.12.
- 사업비 : 563백만원
- 주요내용 : 과천대로일대 종합발전구상 및 지구단위계획 수립

구분	면적(㎡)	사업방식
①채석장부지	11,359	도시개발사업
②효성부지	38,262	사전협상
③서울레미콘부지	9,472	사전협상
운전학원부지	13,763	미정



### □ 추진방향

- 토지 소유현황 및 개발방향 등을 고려하여 **적정 사업방식 적용**
  - 관악구채석장일대 : 도시개발사업 / 기업소유지(서울레미콘,효성) : 사전협상
- **지구단위계획(특계구역) 우선 지정** 후 구역별 세부개발 계획수립

### □ 추진실적

- '19. 7. : 관문도시 시범사업(사당관문도시) 사업추진 방침 수립
- '20. 11. : 주민설명회 개최(관악구, 서초구)
- '21. 2. : 전략환경영향평가(완료, 평가결과 공개)
- '21. 3. : 교통영향평가 심의(심의결과 : 보완 후 재심의)
- '21. 4. : 교통처리방안 마련을 위한 자문회의 개최(2회)

### □ 향후계획

- '21. 하반기 : 지구단위계획 구역결정 및 고시

광운대역 물류부지 개발 등 지역여건 변화를 반영한 장기적이고 종합적인 사업화 전략수립

### □ 사업개요

- 위 치 : 광운대역 및 주변지역 일대
- 사업기간 : '21. 3. ~ '22. 6.
- 면 적 : 1,913,000 $m^2$
- 총사업비 : 300백만원



### □ 추진방향

- 장위뉴타운 개발 등 여건변화를 반영한 **장기적·종합적 사업화 전략 마련**
- 광운대역 물류부지 개발에 따른 광역적·지역적 기반시설(도로 등) 검토
- **지역일대 선도사업(민자역사 개발 등) 발굴 등 사업 실행방안 마련 등**

### □ 추진실적

- '11.12. : 성북·석계역 일대 지역발전종합계획 수립
- '18.02. : 광운대민자역사 사전협상 대상지 제외  
※ 코레일 민자사업자(성북역사주식회사) 협약취소
- '19.09. : 물류부지 사전협상 제안서 제출(코레일 → 市)  
- 개발계획(안) 관련부서 실무협의 및 전문가 자문 추진
- '20.02. ~ '21. 01. : 물류부지 협상조정협의회 운영 완료(6차)  
- 도입용도, 건축계획, 기반시설, 공공기여 등 개발계획 확정
- '20.05. : 월계2지구 지구단위계획 용역착수(도시계획국)
- '21.03. ~ 04. : 사업화 전략수립 용역발주 및 계약완료('21.5.11.)

### □ 향후계획

- '21.06. ~ : 사업화 전략수립 추진('22.5월 완료)

### 3. 토지자원 활용

대규모 가용지 활용을  
통한 토지수요 적시대응

① 공공토지자원 활용 기본계획 수립

② 서울 시외지역 공공토지자원 활용계획 수립

③ 도시계획변경 사전협상을 통한 지역거점 조성

④ 남부도로사업소 부지 위탁개발사업 추진

### 3-1 공공토지자원 활용 기본계획 수립

공공토지자원의 효율적 활용을 위하여 장기적이고 지속가능한 공유재산 활용 기반 마련

#### □ 사업개요

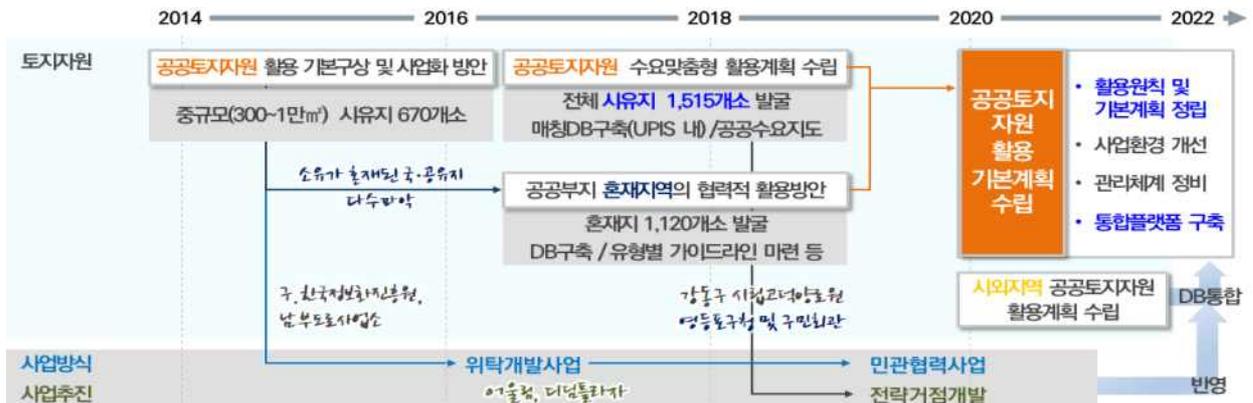
- 대 상 : 서울시 공공토지자원(국·시·구유지)
- 사업기간 : '20. 4. ~ '21.10.(총18개월)
- 사 업 비 : 485백만원('21년 185백만원)

#### □ 추진방향

- 공공토지자원 가이드라인 제공, 공공토지자원 활용 기본계획 수립
- 산재 DB(공공+국공유지) 및 분석기능 통합, 공공토지자원 플랫폼 구축

#### □ 추진실적

- '15. 5. : 활용시스템 1차 1단계 구축(중규모시유지(300~1만㎡) 670개소)
- '18. 9. : 공공부지 혼재지역 활용방안 마련(소유권 혼재지 1,120개소 )
- '19. 5. : 공공토지자원 활용시스템 1차 구축
- '20. 4. : 기본계획 수립 용역 착수
- '21. 2. : 활용 기본계획 방향 정립 / 통합시스템 구축 위한 기술적 검토



#### □ 향후계획

- '21. 6. : '활용 기본계획' 위상 정립을 통한 행정적 실행 근거 마련
- '21. 10. : '통합플랫폼' 구축(유관부서 협업)

작성 자 공공개발추진반장 : 이상면 ☎2133-8345 공공토지팀장 : 염규엽 ☎8433 담당 : 이요뜸 ☎8436

## 3-2 서울 시외지역 공공토지자원 활용계획 수립

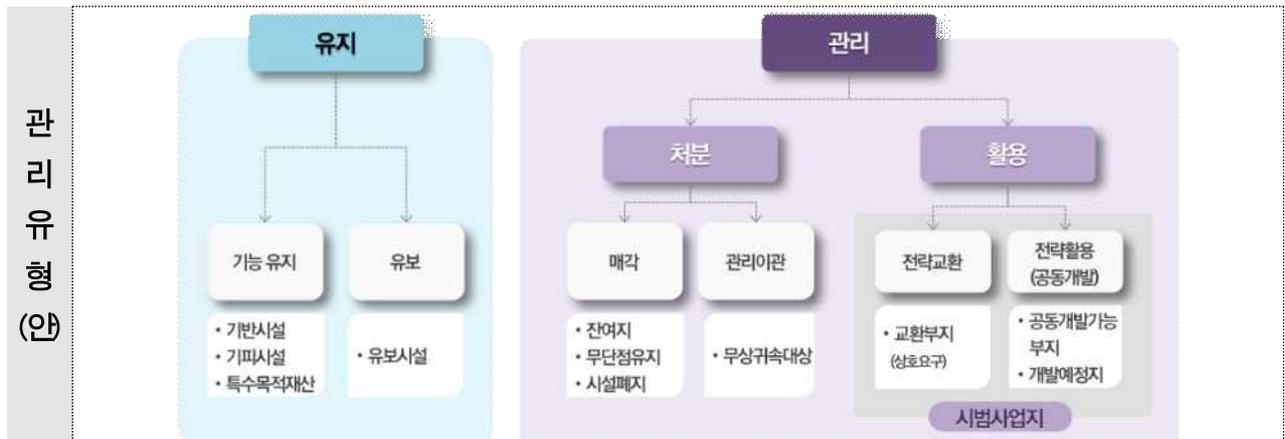
서울시외 소재 공공토지자원(시유지)의 효율적인 관리·활용 체계를 구축하고  
주요 부지에 대한 활용성 제고 방안 마련

### □ 사업개요

- 대 상 : 서울시외 지역 공공토지자원(시유지, 3,081필지 17.63km<sup>2</sup>)
- 사업기간 : '20. 4. ~ '21. 7.(총15개월)
- 사 업 비 : 300백만원('20년 예산)

### □ 추진방향

- 시외지역 시유지 현황 파악을 위한 기초DB구축 및 활용시스템 연계
- 정책목표 실현(부지/재정 확보)을 위한 유형별 전략적 관리·활용 원칙 마련
- 주요 부지에 대한 전략적 활용(교환·개발) 방안 마련



### □ 추진실적

- '20. 12. : 현황분석 및 기초DB 1차 구축
- '21. 2. : 관리유형 정립 / 유형별 관리방안 검토
- '21. 5. : 주요 부지에 대한 전략적 활용방안 검토 및 관련부서 협의(1개소)

### □ 향후계획

- '21. 7. : 기초DB구축 완료 / 주요 부지 활용(교환·개발)방안 마련(2개소)

### 3-3 도시계획변경 사전협상을 통한 지역거점 조성

도시계획변경 사전협상 추진을 통한 중심기능 회복, 민간개발 활성화 지원 및 지역거점 조성을 통한 지역균형발전 도모

#### □ 사전협상 제도

- (대상/목적) 민관협력을 통해 대규모부지(5천㎡) 개발장애 제거 및 효율적 활용
- (주요내용) 거점개발을 통한 지역 활성화 및 도시계획변경에 따른 개발이익의 공공기여를 통한 사회적 기여(기반시설, 생활SOC 등)

#### □ 추진전략

- (전략 1) 절차 간소화 등을 통한 협상기간 단축 → 민간참여 적극 유도
- (전략 2) 공공기여 광역적 활용(市 전역) 전략수립 → 지역균형발전 도모

#### □ 주요사업 추진현황

<p><b>① 노원 광운대 물류시설</b> <small>면적: 148천㎡</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도입용도 : 주거·업무·판매 등</li> <li>○ 추진실적 및 향후계획           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업제안서('20.9)제출 및 <b>협상완료('21.3)</b></li> </ul> </li> </ul> <p>⇒ '21. 하반기 : 도시관리계획 변경</p>	<p><b>② 송파 舊성동구치소</b> <small>면적: 78천㎡</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도입용도 : 주거·문화 등</li> <li>○ 추진실적 및 향후계획           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업제안서('19.7)제출 및 <b>협상완료('21.3)</b></li> </ul> </li> </ul> <p>⇒ '21. 하반기 : 도시관리계획 변경</p>
<p><b>③ 광진 동서울터미널</b> <small>면적: 37천㎡</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도입용도 : 터미널, 판매, 업무등</li> <li>○ 추진현황 및 향후계획           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자측에서 개발계획 재검토 중</li> </ul> </li> </ul> <p>⇒ '21. 하반기 : 사전협상 착수</p>	<p><b>④ 서초 코오롱 부지</b> <small>면적: 8,900㎡</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도입용도 : 업무·근생 등</li> <li>○ 추진실적 및 향후계획           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업제안서('20.8)제출 및 <b>협상완료('21.2)</b></li> <li>- 공동위 심의 및 <b>지단결정 완료(5.13)</b></li> </ul> </li> </ul> <p>⇒ '22. 상반기 : 개발(공사) 착수</p>



(광운대역 물류부지)



(舊 성동구치소)



(동서울터미널)



(코오롱부지)

### 3-4

## 남부도로사업소 부지 위탁개발사업 추진

남부도로사업소 이전에 따른 역세권 전략부지 종합적 개발계획 수립 및 청년창업·취업, 주민필요시설 등 다목적 복합시설 조성으로 침체된 지역 이미지 개선

### □ 사업개요

- 위 치 : 영등포구 대림3동 711번지 일대
- 사업기간 : '17.11.~'26.12.
- 규 모 : 부지 7,969.4 $m^2$ , 연면적: 46,123.9 $m^2$
- 사업방식 : 위탁개발사업(수탁자: SH공사)
- 사 업 비 : 市토지비: 506억원/ SH건립비: 1,157억원



### □ 추진방향

- **(개발계획)** 지역환경의 변화를 선도할 수 있는 **대규모 거점개발** 추진
- **(사업구조)** 공공성과 수익성이 조화되는 지속가능한 사업구조 마련
- **(도입용도)** 수요자 중심의 **다목적 내·외국인 상생환경 조성**

### □ 추진실적

- '17.11. : 디딤플라자 건립계획 수립(외국인다문화담당관)
- '18.09. : 디딤플라자 위탁개발 수탁자 선정(수탁자: SH공사)
- '19.11. : 중앙투자심사 (결과: 재검토)
- '20.08. : 디딤플라자 도입용도 1차 수요조사(공공개발기획단)
- '21.03.~: 용역 착수 및 사업계획 재검토(공공개발기획단+SH공사)
  - 사업계획 재검토에 따라 지역의견 및 정책적 필요시설 등을 반영하여 보완 추진중
- '21.05. : 디딤플라자 도입용도 2차 수요조사(공공개발기획단)
  - 지역 및 사회여건변화 등의 반영을 위해 2차 수요조사 시행(5.28.~6.11.)

### □ 향후계획

- '21.06.~'22.02. : 사업계획 변경계획 수립 및 확정/주관부서선정
- '22.03.~'22.08. : 중앙투자심사 및 공유재산심의

작성 자 공공개발추진반장 : 이상면 ☎ 2133-8345 위탁개발팀장 : 서신석 ☎ 8346 담당 : 김채운 ☎ 8349

## 4. 도시현안 해소

공간의 창의적 개발을  
통한 시책 구현

① 성동구치소 이적지 문화복합시설, 주택개발

② 서울대공원의 광역적 역할 재정립 및 비전 실현계획 수립

③ 서울 입체복합도시 구축 시범사업 추진

④ 반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화방안 마련

## 4-1

# 성동구치소 이적지 문화복합시설, 주택개발

70년대부터 기피시설로 인식된 성동구치소 이적지를 개발하여 상대적으로 낙후된 지역발전을 견인하고 지구중심의 복합적인 도시공간 조성

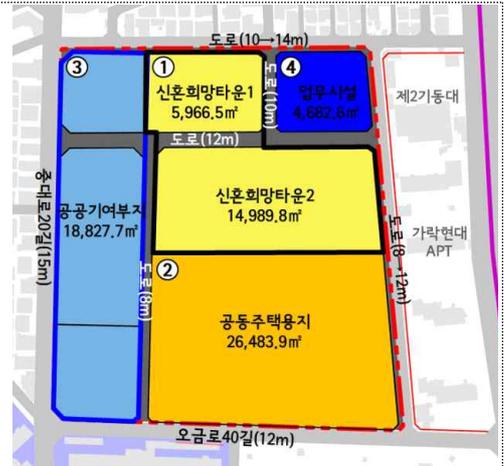
### □ 사업개요

- 위치/면적 : 송파구 가락동 162 / 78,758<sup>m<sup>2</sup></sup>
- 사업기간 : '17. 6. ~ '26.12.
- 사업비 : 200백만원 ('21년 예산)
- 주요내용 : 주택공급 1,300세대(임대100세대) 및 문화복합시설 조성

### □ 추진방향

- 기피 시설인 구치소 부지를 개발하여 양질의 주택 공급 및 주거복지 실현
- 공공기여를 활용한 문화복합시설 조성으로 지역주민 삶의 질 향상

- ① 신혼희망타운: 700세대 (SH 시행/ 분양+임대)  
- 설계('22.12.), 착공('23.3.), 준공('26.6.)
- ② 공동주택용지: 600세대 (지분적립형 검토중\_주택본부)  
- 착공('24.1.), 준공('26.12.)
- ③ 공공기여부지: 문화복합시설 (市 시행)  
- 기본계획('21.12.), 타당성조사('22.12.)  
설계('24.10.), 착공('25.1.), 준공('26.12.)
- ④ 업무시설: 조성 후 임대 (SH 시행/ 운영)  
- 수요조사 및 세부계획 검토 중



### □ 추진실적

- '19. 07. ~ '20. 06. : 협상조정협의회(4차) 및 협상정책회의 완료
- '20. 11. ~ '21. 02. : 교통영향평가 및 협상조정협의회 (추가 2회)
- '21. 03. 24. : 도시건축공동위원회 심의 (수정가결)

### □ 향후계획

- '21. 7월 : 지구단위계획 결정 고시 (교통영향평가 변경 심의, 재 열람공고)

## 4-2 서울대공원의 광역적 역할 재정립 및 비전 실현계획 수립

우리시 대표 복합문화거점인 서울대공원의 비전 실현성을 제고하고, 정책 목표 달성을 위한 종합적 관점의 중·장기적 전략계획 수립

### □ 사업개요

- 위 치 : 과천시 대공원 광장로102 일대
- 사업기간 : '19.12. ~ '21.6.
- 면 적 : 9,132,690 $m^2$ (공원 6,670천 $m^2$ )
- 사 업 비 : 475백만원



### □ 추진방향

- 시설유지 및 개선 수준을 넘어, **종합적이고 미래지향적 사업화방안** 구현
  - 사회·경제적 환경 고려, 변화하는 미래에 대응하는 전략계획 수립
- 차별화를 통한 경쟁력확보, **인접자원 연계**를 통한 **시너지 효과** 창출
  - 특색 있고, 유사(민간)시설이 가지지 못하는 콘셉트 발굴
  - 인접자원(국립과학관, 현대미술관, 경마공원, 자연환경 등) 연계활용
- 대공원 내 저이용 유휴부지를 활용한 정책시설 도입 검토

### □ 추진실적

- '15. 6. : 서울대공원 비전수립 및 100년 비전 발표(푸른도시국)
- '16. 1.~ : 비전 실행을 위한 일반사업 지속추진(동물원 환경개선 등)
- '20. 1.~ : 관련 기관협의, 단계적 사업추진 방안 구상 중
  - '21. 4월 설문조사를 통한 시민의견수렴(서울시민 800명/과천시민 400명)

### □ 향후계획

- '21. 6. : 마스터플랜 및 단계적 사업화방안 마련

## 4-3 서울 입체복합도시 구축 시범사업 추진

입체복합 마스터플랜 수립시 도출된 대상지에 대한 구체적 활용계획 수립과 대규모 기반시설 등 추가 유형화 작업 등 입체복합 활용 관련 후속과업 추진

### □ 사업개요

- 위 치 : 중랑구 면목동 120-2(면목역 광장) 외 2개소 예정  
(추가 검토대상 선정 및 추진방향 관련 전문가 자문 등 의견수렴 중)
- 사업기간 : '19.5. ~ '22.7.
- 사 업 비 : 400백만원

### □ 추진방향

- 대규모 기반시설 입체복합 활용을 위한 **추가 유형화 및 가이드라인 검토**
  - 철도차량기지, 고속도로 지하화 등 대규모시설 입체복합 활용 유형 추가검토
- **실질적 사업화 방안을 염두에 둔 현실적 후속 활용계획 추진**
  - 추가유형 발굴에 따른 시범사업 대상지 선정 및 활용계획/사업화 방안 마련



### □ 추진실적

- '19. 5. 용역 착수
- '20. 1. ~ 10. 도로/철도역 입체복합화 관계기관 협의(4회)
  - 도로지하화, 철도역 입체활용 중심의 유형화 및 가이드라인(안) 마련
- '20. 12. 서울입체복합도시 구축 마스터플랜 수립

### □ 향후계획

- '21. 상반기 입체복합 시범사업 후속과업 추진

## 4-4

# 반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화방안 마련

민자사업으로 건설되어 민간의 관리·운영이 종료되는 '반포천 복개주차장'의 복합 활용 및 사업화방안 마련

### □ 사업개요

- 위 치 : 서초구 반포동 118-3번지 일대
- 사업기간 : '20.12. ~ '21.12.
- 면 적 : 33,838.7 $m^2$
- 사 업 비 : 290백만원



### □ 추진방향

- 반포지구 일대와 연계, 미래지향적이고 지속 가능한 단계별 활용구상
- 복개주차장 이용, **지역 필요시설 및 정책방향에 부합하는 복합용도 도입**
- 기존 공공시설을 고려한 **최적의 사업방식**(민자, 재정 또는 위탁 등) 제시

### □ 추진실적

- '20. 7. : 복개주차장 활용방안 구상 요청(주차계획과→공공개발기획단)
  - 민간투자사업(RTO) 재추진을 위한 복합적 활용방안 마련 지원 요청
- '21. 2. : 전문가 1차 자문
  - 미래 변화를 고려한 시나리오별 다양한 대안 검토 필요,
- '21. 5. : 전문가 2차 자문
  - 시나리오 대안별 장·단점 자문, 공공수요를 고려한 프로그램 검토 필요

### □ 향후계획

- '21. 7. : 유관부서 협의 및 전문가 3차 자문
- '21. 12. : 복개주차장 복합 활용 및 사업화방안 마련

작성 자

공공개발추진반장 : 이상면 ☎2133-8345 공공토지팀장 : 염규엽 ☎8433 담당 : 인용명 ☎8435